臺灣高等法院民事判決

111年度重上更二字第62號

上　訴　人　　士弘電腦股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

兼特別代理人　陳國輝

000000000000000000

上　訴　人　　高志明

000000000000000000

上　一　人

訴訟代理人　　郭睦萱律師

複代理人　　林沛彤律師

被上訴人　　交通部臺灣鐵路管理局貨運服務總所臺北貨運服務所

法定代理人　　余昭慶

訴訟代理人　　呂瑞貞律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國106年8月16日臺灣臺北地方法院104年度訴字第4765號第一審判決提起上訴，經最高法院第二次發回更審，本院於111年10月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外），均由上訴人連帶負擔。

事實及理由

壹、程序部分

上訴人士弘電腦股份有限公司（下稱士弘公司）及陳國輝（下與士弘公司及高志明合稱上訴人，如單指其一則逕稱其名）經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分

一、被上訴人主張：伊於民國97年4月11日將附表所示房屋及坐落基地（下稱系爭房屋），與士弘公司簽訂合約案號C36097JLY010015之房地租賃契約（下稱97年租約），約定租金每月新臺幣（下同）10萬200元，租期自同年7月10日起至102年7月9日止。嗣於102年6月11日再與士弘公司簽訂協議書（下稱系爭協議書，與97年租約合稱系爭租約），約定續租期間自同年7月10日起至105年7月9日止，租金每月11萬220元，並由高志明及陳國輝擔任連帶保證人。詎士弘公司於租賃期間違反97年租約第14條第6款約定，將附表編號一、二所示房屋轉租予原審共同被告郭柏伸即奇逸空間設計工作室（下稱奇逸工作室）、中百娛樂國際有限公司（下稱中百公司），伊並已於104年7月15日終止系爭租約，惟士弘公司未遷讓返還系爭房屋，士弘公司、高志明及陳國輝即應依97年租約第20條約定，自104年7月23日起至返還系爭房屋之日止，按日連帶給付逾期賠償金7,348元，經與士弘公司溢繳租金、伊應返還之另件租約履約保證金、質設保證金、火險保證金抵銷，扣抵奇逸工作室及中百公司因與伊成立訴訟上和解所給付之款項、對陳國輝強制執行受償之金額後，扣除確定判決已判命給付之297萬2,021元部分，仍餘33萬660元未償，為此，爰依97年租約第20條及系爭協議書第3條約定，求為命上訴人應再連帶給付伊33萬660元（未繫屬本院部分，不予贅述）。

二、上訴人則以：系爭房屋業經被上訴人取回，依97年租約第5條後段約定，被上訴人即應將收取之履約保證金33萬660元（下稱系爭履約保證金）返還於士弘公司，伊等自得以此與被上訴人之請求為抵銷，縱認被上訴人依97年租約第27條約定得沒收系爭履約保證金，然系爭履約保證金應屬損害賠償預定型違約金，又被上訴人已依97年租約第20條約定得請求伊等連帶賠償297萬2,021元，損害亦已填補，是被上訴人全數沒收系爭履約保證金實屬過高，應酌減至0元，並與被上

訴人之請求為抵銷等語，資為抗辯。（士弘公司及陳國輝雖未於本院審理時到庭或提出書狀陳述，但其等於原審及前審抗辯同上述意旨，且依民事訴訟法第56條第1項第1款規定，高志明有利於共同訴訟人之抗辯，效力及於全體）。

三、原審判決為被上訴人勝訴之判決，上訴人不服提起上訴後，上訴聲明為：㈠原判決主文第二項除確定部分外，關於命上訴人連帶給付33萬660元及該部分假執行宣告均廢棄；㈡上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請駁回。㈢如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。（關於被上訴人訴請士弘公司遷讓返還系爭房屋及請求上訴人連帶給付297萬2,021元部分，業經確定，均不予贅述。）

四、本院之判斷：

㈠按契約債務人交付履約保證金予債權人，係以擔保契約債務之履行為目的，信託讓與其所有權予債權人，乃信託讓與擔保性質，其擔保範圍包括債務不履行之損害賠償、違約金等。至當事人為督促履約，約定債務人於一定違約情事發生時，即應為一定金錢給付或債權人得沒收履約保證金或不予返還，乃違約金之約定，自有民法第252條規定之適用，此與履約保證金之性質為何，係屬二事。而超過擔保範圍之履約保證金，其擔保目的消滅，債權人固負有返還之義務；惟該超過擔保範圍之履約保證金，因債權人依約沒收轉為違約金，則於法院為酌減後，其受領之原因消滅，債務人始得依不當得利規定請求返還（最高法院109年度台上字第1442號判決意旨參照）。

㈡觀諸系爭97年租約第5條約定：「履約保證金按三個月租金計算……。本項履約保證金應於租約屆滿或終止時，乙方（即士弘公司）交還租賃物及履行本契約全部義務後，憑繳付時甲方掣開之收據正本由甲方（即被上訴人）無息返還乙方。」（見原審卷一第15頁），亦即，被上訴人之返還系爭履約保證金之義務，係以上訴人交還系爭房屋及履行系爭租

全部義務作為清償期甚明。查，本件士弘公司因違約轉租系爭房屋，經被上訴人終止系爭租約，並依97年租約第20條約定，請求上訴人連帶給付按逾期日數計算之逾期賠償金，並核減為824萬3,216元後，再經與士弘公司溢繳租金、被上訴人應返還之另件租約履約保證金、質設保證金、火險保證金抵銷，扣抵奇逸工作室及中百公司因與被上訴人成立訴訟上和解所給付之款項及對陳國輝強制執行受償之金額後為330萬2,681元等情，業經確定判決認定在案（除上訴人得否以系爭履約保證金為抵銷外），而上訴人除前揭違約金迄今尚未履行外，系爭房屋雖經被上訴人取回，然因有分戶牆及隔間牆遭拆除而須修復之情況，亦據被上訴人提出臺北市政府都市發展局107年12月7日北市都授建字第1076047560號函、台北市結構工程工業技師公會之鑑定報告書、估價單、發票及施工照片為證（見本院109年度重上更一字161號卷第263頁至第343頁；本院卷第109頁至第116頁），亦認上訴人尚未履行恢復原狀之義務，則上訴人對被上訴人之返還系爭履約保證金債權之清償期即未屆至，自與民法第334條第1項規定之抵銷適格不符，是上訴人以其對被上訴人之返還系爭履約保證金債權為抵銷抗辯，自無可採。

㈢復依97年租約第27條約定：「乙方（即士弘公司）違反本契約……第十四條第……㈥款……之約定，經甲方（即被上訴人）終止契約者，沒收履約保證金。」（見原審卷一第17頁），足見兩造已約定上訴人已支付之系爭履約保證金，於上訴人於一定違約情事發生時，即應為一定金錢給付之違約金約定，而前揭約定既未特別明定為懲罰性違約金，依民法第250條第2項前段之規定，應屬損害賠償總額預定性質之違約金。又約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，此於違約金之作用為懲罰抑為損害賠償額之預定，均有適用（最高法院50年台抗字第55號裁判意旨參照）。而當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況、當事人所受損害情形，及債務人如

能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院88年度台上字第1968號判決意旨參照）。本院審酌士弘公司違法轉租之違約情事、上訴人一部履行返還系爭房屋情形、被上訴人終止系爭租約後至收回系爭房屋暨其後為收回系爭房屋及回復原狀所耗費之勞力、時間及費用，及社會經濟狀況等一切情狀，認被上訴人沒收系爭履約保證金尚無過高而應予酌減之必要。從而，被上訴人受領系爭履約保證金之原因既未消滅，上訴人自無從依不當得利法律關係請求返還，亦無從以此與被上訴人之請求為抵銷。

五、綜上所述，被上訴人依97年租約第20條及系爭協議書第3條約定，請求上訴人連帶給付330萬2,681元，核屬正當，而扣除確定判決已判命給付部分即297萬2,021元，被上訴人請求上訴人應再連帶給付33萬660元，為有理由，應予准許。原審判決上訴人應為前開給付，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第85條第2項、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　22　　日

民事第二十庭

審判長法　官　周祖民

法　官　鄭威莉

法　官　張永輝

附表：

一、門牌號碼臺北市○○○路0 段000 巷00弄2 號即臺北市○○區○○段0 ○段00號建號建物。

二、門牌號碼臺北市○○○路0 段000 巷00弄2-1 號即臺北市○○區○○段0 ○段00號建號建物。

三、門牌號碼臺北市○○○路0 段000 巷00弄2-2 號即臺北市○○區○○段0 ○段00號建號建物。

四、門牌號碼臺北市○○○路0 段000 巷00弄2-3 號即臺北市○○區○○段0 ○段00號建號建物。

五、門牌號碼臺北市○○○路0 段000 巷00弄4號即臺北市○○區○○段0 ○段00號建號建物。

六、門牌號碼臺北市○○○路0 段000 巷00弄4-1 號即臺北市○○區○○段0 ○段00號建號建物。

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　11　　月　　22　　日

書記官　鄭淑昀