最高法院民事判決

111年度台上字第2703號

上　訴　人　經濟部

法定代理人　王美花

訴訟代理人　陳鴻謀律師

被 上訴 人　科冠能源科技股份有限公司

法定代理人　呂正樂

　　劉慧君

訴訟代理人　莊國禧律師

上列當事人間請求返還押租保證金事件，上訴人對於中華民國111年7月6日臺灣高等法院臺中分院更審判決（111年度重上更一字第10號）提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理　由

一、本件被上訴人主張：伊為響應政府發展太陽能產業政策，於民國98年2月6日與上訴人簽訂「彰濱工業區線西區土地租賃契約書」（下稱系爭契約），約定由伊向上訴人承租彰濱工業區內坐落彰化縣○○鄉○○段10、11、17、18地號土地，租賃期間自98年2月6日起至118年2月5日止。伊依約繳納與6個月租金同額之擔保金新臺幣（下同）3668萬1282元，因兩造於102年6月5日合意終止10地號土地之租約，經上訴人扣除該部分之擔保金後，其餘2760萬6960元（下稱系爭擔保金），遭上訴人以伊積欠11、17、18地號土地租金、利息及違約金，逾15個月以上，總計8108萬4865元為由，依系爭契約第7條第2項約定於103年5月15日終止系爭契約，並沒收系爭擔保金。惟上訴人已收取租金6517萬2529元、逾期違約金1013萬1485元，並無損失，與伊非故意違約且無獲利之情形相較，上訴人將具違約金之系爭擔保金全部沒收，顯然過高，應酌減為920萬2320元，依此上訴人尚應返還1840萬464

0元予伊等情，爰備位之訴，依民法第179條規定，求為命上訴人如數給付本息之判決（ 被上訴人先位請求，已經駁回確定，不在本院審理範圍，不另贅述）。

二、上訴人則以：本件係因被上訴人違約遭伊終止租約，依系爭契約第6條第2、3項及第13條第2項約定，被上訴人不得請求返還系爭擔保金。又系爭擔保金係履約保證金性質，並非違約金。若認係屬違約金，則伊沒收系爭擔保金，僅占伊所受損害之3.5%，並無過高之情，被上訴人不得請求酌減違約金。倘認被上訴人得請求返還系爭擔保金全部或一部，則因被上訴人尚積欠伊租金1712萬8601元、違約金1013萬1485元及利息34萬6874元（下稱系爭未償租金等），伊得為抵充，經抵銷後，被上訴人已不得再向伊請求返還等語，資為抗辯。

三、原審就被上訴人備位之訴之請求，准上訴人以系爭未償租金等為抵充，而駁回被上訴人請求上訴人給付1840萬4640元本息之上訴，無非以：兩造簽訂系爭契約，約定租期自98年 2月6日起至118年2月5日止，被上訴人並依系爭契約第6條第1項之約定，繳納相當於6個月租金之擔保金3668萬1282元予上訴人；嗣兩造於102年6月5日合意終止10地號土地之租約，並據上訴人沒收其中907萬4322元擔保金，系爭擔保金尚餘2760萬6960元。另就11、17、18地號土地之租約，因被上訴人積欠租金、利息、違約金已逾15個月（總計8108萬4865元），經上訴人依系爭契約第7條第2項、第13條第1項第1款之約定，於103年5月15日起終止系爭契約。惟參諸系爭契約第6條第3項係約定租約終止且被上訴人無「違約需扣除擔保金之情形」，上訴人應全額無息退還擔保金，並非限於扣除擔保金之情形只在「兩造合意終止租約或租期屆滿終止時」，亦未將扣除擔保金範圍僅限於「逾期回復原狀」之情況，再由該條所謂「無違約需扣除擔保金之情形」之反面解釋，可知如被上訴人違約，應先於擔保範圍內扣除系爭擔保金，被上訴人主張：系爭擔保金扣除伊應負擔之租金、遲延

利息及違約金後，如有剩餘才依系爭契約第13條第2項不予退還等語為可採。再者，系爭擔保金既有擔保被上訴人履行系爭契約之性質，並非使上訴人終局享有該給付，即具有信託讓與擔保性質，而系爭未償租金等既為被上訴人因不履行契約所生之債務，自屬系爭擔保金之擔保範圍，於被上訴人違約事由發生後，依系爭契約第6條第3項之反面解釋，上訴人應先以系爭擔保金抵充系爭未償租金等，如有剩餘，再依系爭契約第13條第2項轉為違約金，此部分之違約金始有民法第252條之適用。從而，依系爭契約第6條第3項之反面解釋，系爭擔保金於被上訴人違約時，上訴人本可直接以系爭擔保金抵充系爭未償租金等，並非上訴人先將系爭擔保金全部返還予被上訴人，再與系爭未償租金等為抵充。系爭契約第6條第4項雖約定：「乙方（即被上訴人，下同）不得主張以擔保金抵繳租金」，惟此應係指系爭契約終止前，被上訴人不得以系爭擔保金抵繳租金，以免在契約正常履行時，系爭擔保金因抵繳租金而減少或消滅，影響上訴人之權益。本件因被上訴人違約遭上訴人終止契約，系爭擔保金之擔保功能即被啟動，而得用以清償被上訴人因不履行契約所生之債務即系爭未償租金等，上訴人辯稱系爭擔保金不得扣抵租金云云，即非可採。故於系爭契約第13條第1項第1款所定違約事由發生時，依系爭契約第6條第3項反面解釋，系爭擔保金（2760萬6960元）應先抵充系爭未償租金等（2760萬6960元），經抵充後已無剩餘，自無從依系爭契約第13條第2項約定轉為違約金，或生違約金是否過高之問題，是被上訴人以違約金過高，請求上訴人返還1840萬4640元本息，即無理由等情，為其判斷之基礎。

四、查被上訴人因積欠11、17、18地號土地之系爭未償租金等，經上訴人於103年5月15日起終止系爭契約，並沒收系爭擔保金，依系爭契約第6條第3項之反面解釋，於被上訴人發生違約事由時，上訴人應先以系爭擔保金抵充系爭未償租金等，如系爭擔保金有剩餘，始轉為違約金並有民法第252條之適

用，固為原審認定之事實。然觀諸系爭契約第13條第1、2項約定：乙方如有違反本契約者，甲方（即上訴人）得終止契約收回土地；乙方因本條第1項被終止租賃契約時，已繳交之擔保金概不退等語（見第一審卷第25、31頁）。果爾，上訴人於被上訴人有違約情事時，依上開約定沒收系爭擔保金全部，以該擔保金全部充作違約金，僅於所約定之違約金過高，經法院酌減後，始生就上訴人應返還擔保金之餘額與系爭未償租金等抵充之問題。系爭契約第13條第2項既明文約定擔保金不予發還；第6條第3項則係以租約終止且乙方無違約，作為上訴人應全額無息退還擔保金之要件，二者規範情形不同。系爭契約第13條第2項復無以違約金先抵充未償租金等之約定，自不能依第6條第3項之反面解釋，謂系爭擔保金應先抵充未償租金等後，餘款方屬違約金，再審究違約金是否過高、應否酌減。原審未遑細究，遽以系爭擔保金與系爭未償租金等先為抵充，進而為不利於上訴人之論斷，未免可議。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　12　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　林　恩　山

法官　邱　瑞　祥

法官　吳　青　蓉

法官　許　紋　華

法官　謝　說　容

本件正本證明與原本無異

書　記　官　張　翔　惠

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　31　　日