最高法院民事判決

112年度台上字第2569號

上　訴　人　科冠能源科技股份有限公司

法定代理人　劉慧君

　　呂正樂

訴訟代理人　莊國禧律師

被 上訴 人　經濟部

法定代理人　王美花

訴訟代理人　陳鴻謀律師

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112年7月25日臺灣高等法院臺中分院第二審更審判決（112年度重上更二字第20號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理　由

一、本件上訴人主張：伊於民國98年2月6日與被上訴人簽訂「○○工業區○○區土地租賃契約書」（下稱系爭契約），由伊向被上訴人承租○○工業區內坐落○○縣○○鄉○○段10、11、17、18地號土地（下分稱地號），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。兩造於102年6月5日合意終止10地號土地之租約，經被上訴人扣除該部分之擔保金後，餘2760萬6960元（下稱系爭擔保金）遭被上訴人以伊積欠11、17、18地號土地（下合稱系爭土地）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16日終止契約，並沒收系爭擔保金。惟被上訴人已收取租金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，被上訴人將具違約金性質之系爭擔保金全部沒收，顯然

過高，應酌減為920萬2320元，被上訴人應返還1840萬4640元等情。爰以備位之訴，依民法第179條規定，求為命被上訴人如數給付及自起訴狀繕本送達翌日起加計法定遲延利息之判決（未繫屬本院者，不予贅述）。

二、被上訴人則以：上訴人因違約遭伊終止契約，依系爭契約第6條第2、3項及第13條第2項約定，不得請求返還系爭擔保金。又系爭擔保金係履約保證金，非違約金。倘認屬違約金，伊所沒收者，僅占伊所受損害之3.66%，並無過高，上訴人不得請求酌減。倘認上訴人得請求返還系爭擔保金，因上訴人尚欠伊租金1712萬8601元、違約金1013萬1485元及利息34萬6874元，合計2760萬6960元（下稱系爭未償租金等費用），伊為抵銷後，上訴人已不得請求返還等語，資為抗辯。

三、原審審理結果，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。系爭契約第4條第2項約定，上訴人第1、2年均免繳租金，第3、4年應繳租金按原定租金之6成計算，第5、6年應繳租金按原定租金之8成計算。上訴人依系爭契約第6條第1項約定，繳納相當於6個月租金之擔保金3668萬1282元予被上訴人。嗣兩造於102年6月5日合意終止10地號土地之租約，被上訴人沒收擔保金中之907萬4322元，其餘部分即系爭擔保金。另系爭土地之租約，因上訴人積欠租金、利息、違約金已逾15個月（總計8108萬4865元），經被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16日合法終止系爭契約，為兩造所不爭。依系爭契約第13條第1、2項約定：乙方（即上訴人）如有違反本契約者，甲方（即被上訴人）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還。本件因上訴人欠租違約，被上訴人終止系爭契約，依該契約第13條約定，不退還系爭擔保金，即屬有據，且於上訴人有違約情事時，被上訴人依該約定沒收系爭擔保金，係以之充作違約金，僅於所約定之違約金過高，經法院

酌減後，始得就應返還擔保金之餘額與系爭未償租金等費用為抵銷。本件與系爭契約第6條第3項以租約終止且承租人即上訴人無違約，出租人即被上訴人應全額無息退還擔保金之情形不同，不能依第6條第3項反面解釋，謂系爭擔保金先扣抵系爭未償租金等費用後之餘款始為違約金。另審酌系爭契約適用工業區土地租金優惠調整措施擴大實施案，上訴人承租之第1、2年享有免繳租金之利益達8593萬604元，倘上訴人未違約，被上訴人預期得收取第6年第2期第2個月起至第6年第3、4期之租金利益為2578萬8427元，第7年得收取之租金利益為4893萬5054元（即原判決附表編號10至12），而以系爭擔保金2760萬6960元充作違約金，僅相當於系爭契約6個月之租金數額，與上開被上訴人短少之租金收益及上訴人享有第1、2年免付租金之利益相較，被上訴人以系爭擔保金全數充作違約金，其數額並無過高，無須酌減。從而，上訴人備位依民法第179條規定，請求被上訴人給付酌減後之系爭擔保金餘額1840萬4640元本息，為無理由，不應准許，為其心證之所由得。並說明兩造其餘攻防暨舉證於判決結果不生影響，毋庸逐一論駁之理由，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。

四、按取捨證據、認定事實屬於事實審法院之職權，若其取證、認事並不違背法令及經驗法則、論理法則或證據法則，即不許任意指摘其採證或認定不當，以為上訴理由。原審綜合相關事證，認被上訴人以系爭擔保金充作違約金，其數額並無過高，無須酌減，因而為上訴人不利之判決，經核於法並無違誤。上訴論旨，徒就原審採證、認事及解釋契約之職權行使，指摘原判決不當，聲明廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　14　　日

最高法院民事第四庭

審判長法官　袁　靜　文

法官　林　金　吾

法官　陳　靜　芬

法官　藍　雅　清

法官　蔡　孟　珊

本件正本證明與原本無異

書　記　官　林　蔚　菁

中　　華　　民　　國　　112　　年　　12　　月　　27　　日