臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

107年度斗簡字第310號

原　　告　惠怡餐飲國際股份有限公司
法定代理人　周洽輝
訴訟代理人　葉乃菁
　　白茂森
被　　告　謝正雄
　　謝正萍
上二人共同
訴訟代理人　王素珍律師

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國108年3月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣117,980元，及自民國107年6月21日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之30，其餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣117,980元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造於民國106年1月1日簽訂土地租賃契約書（下稱系爭租約），原告向被告承租臺中市○○區○○段○○○號土地（下稱系爭土地），租賃期間自106年1月1日起至106年12月31日止，約定租金每月新臺幣（下同）280,020元，原告並依系爭租約第3條第2項規定交付398,000元為保證金（下稱系爭保證金）。

(二)原告已於107年1月8日前依系爭租約第7條第8項規定將甲種圍籬（下稱系爭圍籬）回復原狀，將系爭土地返還被告，但被告以系爭圍籬未回復原狀，系爭土地上尚有T霸、電桶、鐵架未拆除為由，迄今仍未返還原告系爭保證金。

(三)對被告抗辯之陳述：

1.原告承租系爭土地時，該土地本即為舊柏油路面，之前其他承租人係作為停車場使用；改由原告承租時，原本之柏油路面因使用多年，柏油路面有凹洞，此為多年使用後的狀況，然被告卻無理要求原告需回復完整良好之新柏油路面，毫無道理可言；被告如果仍主張原告承租之柏油路面係「完好如新」，則被告應提出證據。

2.原告交還系爭土地時，尚加裝圍籬以防止第三人進入使用，原告亦多花費2、30萬元左右。

3.被告要求原告拆除T霸、電桶、鐵架，但系爭土地後承租人希望原告不要拆除，因為後承租人也是承租系爭土地供做停車場用，拆了會沒有電可使用，並表示要概括承受，所以原告沒有拆除。

4.兩造有協議租約到期拆除，但要保留時間給原告拆除，故不能由系爭租約終止日來計算，原告有誠意要配合，但不應該扣住保證金不歸還，被告違反合約精神過於嚴苛。

(四)並聲明：被告應給付原告398,000元，及自支付命令送達翌日起至清償之日止，按年息5%計算之利息

二、被告則以：

(一)原告很早就決定不再續租，有足夠時間處理地上物，但系爭租約至106年12月31日屆期，原告並未將原有甲種圍籬回復原狀，且未將T霸、電桶、鐵架等地上物拆除，違反系爭租約第4條第4項、同條第5項、第7條第8項規定。原告至107年1月8日才把系爭圍籬恢復原狀，T霸、電桶、鐵架等地上物未拆除。係被告與系爭租土地後承租人於107年1月5日協商後由後承租人接手處理。從租期屆至之日至被告與後承租人協調好，被告共遲延15天。

(二)依系爭租約第4條第5項約定，原告應給付被告按照租金三倍計算之違約金即840,060元（280,020× 3＝840,060元）。被告依民法第334條規定，與系爭保證金互為抵銷，則於原告請求之398,000元及利息範圍內，原告請求並無理由。

(三)由被告謝正萍與原告工務林碧雄之107年1月12日Line對話紀

錄可知，於107年1月12日系爭土地應仍有T霸、電桶、鐵架存在。門柱即被告所稱之鐵架，足認系爭租約屆期時，系爭圍籬亦未回復原狀。

(四)T霸至今仍在，此有原告之照片可證明。

(五)並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)原告主張兩造於106年1月1日簽訂系爭租約，原告向被告承租系爭土地，租賃期間自106年1月1日起至106年12月31日止，約定每月租金280,020元，原告並依系爭租約第3條第2項約定交付398,000元予被告作為保證金，原告遲至107年1月8日始將系爭圍籬回復原狀並返還系爭土地予被告，被告迄今尚未返還系爭保證金予原告之事實，業據原告提出土地租賃契約書附卷可證，且為被告所不爭執，應堪信為真實。

(二)依系爭租約第3條第2項第2款前段約定：「保證金新台幣398,000元，於租賃期滿交還土地時甲方（即被告，下同）無息交還乙方（即原告，下同）」。原告承租系爭土地時已繳交擔保金398,000元與被告，原告並已於107年1月8日交還土地與被告，被告至今仍尚未返還系爭保證金等情，為兩造所不爭執，已如前述，是原告依上開租約條款之約定，請求被告返還系爭保證金398,000元，洵屬有據。

(三)復按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條定有明文。查系爭租約第4條第5項約定：「除甲方同意繼續出租外，乙方於租賃期滿即日將土地以誠意照原狀簽（應為「遷」之誤）還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利向甲方請求遷移費或任何費用。如不即時遷讓交還土地時，甲方每月得向乙方請求按照租金三倍之違約金或即申請停水停電至遷讓完了之日止，乙、丙兩方決不異議」，系爭租賃契約既約定甲方每月得向乙方請求按照租金三倍之違約金至遷讓完了之日止，顯係依違約之日數而與日俱增，並非預定一定之賠償總額，應屬懲罰性違約金性質（最高法院96年度台上字第

576號判決要旨參照）；又約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意志，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，依民法第252條之規定，法院均得酌減至相當之金額，而得予酌減之違約金係包括懲罰性違約金及損害賠償額預定性違約金；再者，違約金是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟情況及當事人所受損害，並債務人若能如期履行債務時，債權人可得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，減少其違約金金額（最高法院79年台上字第1915號判例意旨參照）。經查，系爭租約約定之終止日為106年12月31日，而原告係於107年1月8日始交還系爭土地等情，均為原告所不爭執。原告雖辯稱其於107年1月8日已回復系爭圍籬並交還系爭土地，土地上T霸、電桶、鐵架等係因接續承租系爭土地之後手要求不要拆除，始未拆除，且後手亦已承接使用云云，然原告既係於107年1月8日始回復系爭圍籬交還土地，即已有遲延之情形而有違返系爭租約第4條第5項之約定，自應依該條約定給付違約金。惟被告請求原告給付依該條項約定按租金三倍計算之違約金共計840,060元，本院審酌現今社會經濟情況，及原告已於107年1月8日遷讓返還系爭土地，遲延僅8日，被告自陳與原告終止系爭租約後，系爭土地已立即另行出租他人，因原告於系爭土地上留有電桶、鐵架等地上物，故從系爭租約屆期至與新承租人協商成立，共耗時15日等情，則被告所受僅係短收15日租金之損害，原告遲延返還系爭土地，固屬違約，然須令負租金三倍即840,060元之違約金，有失公平，故本院認上開違約金之約定尚屬過高，應核減為按照每月租金280,020元計算始為適當。準此，被告主張依系爭租約約定應向原告加收遲延返還系爭土地之違約金280,020元，並以上開金額與其應返還原告之系爭保證金之金額抵銷為有理由，逾此範圍，即屬無據。從而，本件原告雖得請求被告給付保證金398,000元，經被告以原告應給付之違約金280,020元主張抵銷後，原告僅得請求

原告返還117,980元（計算式：398,000-280,020=117,980）。

四、綜上所述，原告依租賃之法律關係，請求被告給付117,980元及自支付命令繕本送達翌日即107年6月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，即屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保後，得免為假執行。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　2　　日

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭

法　官　沙小雯

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本庭（彰化縣○○市○○○道○段○號）提出上訴狀並表明上訴理由（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　2　　日

書記官　陳瑤芳