

最高法院民事判決

109年度台簡上字第20號

上訴人 大田開發有限公司

上田開發有限公司

共同

法定代理人 吳瑞麒

共同

訴訟代理人 徐偉峯律師

被上訴人 富貴鐘錶眼鏡有限公司

法定代理人 林益興

訴訟代理人 邱天一律師

上列當事人間請求返還保證金事件，上訴人對於中華民國108年6月21日臺灣桃園地方法院第二審判決（108年度簡上字第10號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣桃園地方法院。

理 由

本件被上訴人主張：兩造於民國101年8月15日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），約定由伊向上訴人承租門牌號碼桃園市○○○區○○○路○段○○○號房屋（下稱系爭房屋），租期自同年11月16日起至111年11月15日止，第1至3年每月租金新臺幣（下同）120萬元，第4至6年每月租金126萬元，第7至10年每月租金135萬元，伊並於簽約時交付履約保證金720萬元（下稱系爭保證金）予上訴人，上訴人大田開發有限公司（下稱大田公司）、上田開發有限公司（下稱上田公司）分別取得480萬元、240萬元。嗣伊因營業狀況不佳，於106年4月1日通知上訴人將於107年3月31日終止租約。伊業於該日返還系爭房屋，上訴人則依系爭租約第6條第3項規定沒入系爭保證金作為違約金。惟該保證金相當於6個月租金總額，顯屬過高，依民法第252條規定，請求酌減違約金至360萬元，並依不當得利關係，請求大田公司、上田公司按比例返還溢收之保證金。爰求命為大田公司、上田公司依序給付24

0萬元、120萬元及均自起訴狀繕本送達翌日即107年7月5日起加計法定遲延利息之判決（被上訴人請求酌減違約金逾上開本息請求部分，業經原審判決其敗訴，未據其聲明不服）。上訴人則以：依系爭租約第6條第3項約定，被上訴人提前終止租約應於1年前通知伊，並賠償伊相當於系爭保證金之損失。系爭房屋倘欲另行出租，須向主管機關申請室內用途變更，費時6至9個月，況自107年3月31日終止租約迄今，系爭房屋僅部分出租，伊損失租金逾1,000萬元，前開違約金之約定並無過高情事等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審就被上訴人上開聲明所為被上訴人敗訴之判決，改判如其所聲明，無非以：兩造簽訂系爭租約，由被上訴人向上訴人承租系爭房屋，租期及租金之約定如前述被上訴人之主張。被上訴人於簽約時交付系爭保證金，由大田公司、上田公司分別受領480萬元、240萬元。系爭租約第6條第3項約定：「租賃期間，乙方（即被上訴人）若欲提前終止租約時，須於一年前通知甲方（即上訴人），並賠償甲方相當於保證金之損失」。被上訴人於106年4月6日發函通知上訴人於107年3月31日提前終止系爭租約，並於同日將系爭房屋交還上訴人，上訴人則依前開約定沒入系爭保證金。查系爭租約關於「賠償相當於保證金之損失」約定，應屬違約金性質。原法院以往之店面租賃事件，多數收取2個月押租金，惟亦有收取3個月者，如原法院103年度桃簡字第447號、106年度壠簡字第96號、105年度壠簡字第676號事件。系爭租約約定收取相當6個月租金之違約金，顯然過高，被上訴人自得依民法第252條規定請求酌減違約金。參酌前開所列事件之店面租賃交易實態，本件違約金應酌減至相當於3個月租金即360萬元，上訴人並應返還溢收之保證金予被上訴人。上訴人就其抗辯系爭房屋另行出租須向主管機關申請室內用途變更，費時約6至9個月乙節，既未能舉證以實其說，即無從執此為其有利之認定。從而，被上訴人依不當得利法律關係，請求大田公司、上田公司依序返還240萬元、120萬元各本息，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

01 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事
02 訴訟法第 277 條本文著有規定。當事人約定之違約金過高者，法
03 院固得依民法第 252 條以職權減至相當之數額，惟約定違約金過
04 高與否之事實，應由主張此項有利於己事實之債務人負舉證責任
05 ，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否
06 有過高情事，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯
07 論主義所應負之主張及舉證責任。又契約當事人約定之違約金是
08 否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所
09 受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益
10 為衡量標準，庶符實情而得法理之平。系爭租約第 6 條第 3 項關於
11 被上訴人提前終止租約應賠償上訴人相當於系爭保證金金額之約
12 定，乃屬違約金之約定，為原審確定之事實。被上訴人請求依民
13 法第 252 條規定酌減違約金，自應由其就違約金過高之事實負舉
14 證責任。原審未說明被上訴人是否已就違約金過高事實為舉證，
15 反援引該院另案押租金約定數額，暨以上訴人未能舉證證明系爭
16 房屋再行出租須申請室內用途變更之必要性及所需時間，逕予酌
17 減系爭違約金，自有適用上開法規之顯然錯誤。次按當事人約定
18 之違約金過高，經法院酌減至相當之數額而為判決確定者，就該
19 酌減之數額部分，如債務人已先為非出於自由意思之任意給付，
20 自得依不當得利法律關係請求債權人返還。此項返還請求權原具
21 有賠償債務人所受損害之性質，應認於法院判決確定時，其請求
22 權始告發生，並於斯時屆其清償期，方符酌減違約金所生形成力
23 之原意。原審認上訴人就酌減之違約金應附加自起訴狀繕本送達
24 翌日起算之利息，已有可議，且其理由欄記載起訴狀繕本送達翌
25 日為 107 年 7 月 5 日，主文第 2 項卻記載上訴人應自同年月 24 日起計
26 付利息，顯有違誤。上訴論旨，指摘原判決不利於己部分適用法
27 規顯有錯誤，求予廢棄，非無理由。
28 據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第 436 條之 2 第 2 項
29 、第 477 條第 1 項、第 478 條第 2 項，判決如主文。
30 中 華 民 國 109 年 5 月 7 日
31 最高法院民事第七庭

01		審判長法官	鄭	傑	夫
02		法官	吳	麗	惠
03		法官	林	麗	玲
04		法官	張	恩	賜
05		法官	盧	彥	如
06	本件正本證明與原本無異				
07			書	記	官
08	中華民國	109	年	5	月
					13
					日