最高法院民事判決

110年度台上字第2990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
　　沈志成律師

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110年3月31日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（109 年度重上字第246號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於准上訴人為抵銷而駁回被上訴人備位之訴請求上訴人給付新臺幣壹仟捌佰肆拾萬肆仟陸佰肆拾元本息之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院臺中分院。

理　由

本件於第三審上訴程序中，被上訴人於民國110年6月16日經經濟部為解散登記，已選任呂正樂、劉慧君擔任清算人，其已依法聲明承受訴訟，先予敘明。

次查被上訴人主張：伊為響應政府發展太陽能產業政策，於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○○○○○○○○○○○○○號土地（以下以地號稱之），租賃期間自98年2月6日起至118年2月5日止。伊依系爭契約第6條約定，原繳納與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），嗣遭上訴人以伊積欠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，上訴人將具損害賠償總額預定性違約金之系爭擔保金全部沒收，顯然過高，應依民法第251條、第252條之規定，減為920萬2320 元等情。爰備位之訴依民法第179條規定，求為命上訴人給付1840 萬4640元本息之判決（原審駁回被上訴人先位之訴，就備位之訴部分，以後述之系爭未償租金等與系爭擔保金抵銷，駁回被上訴人之請求，均未據被上訴人聲明不服，僅上訴人就備位部分，提起第三審上訴，未繫屬本院部分，不予贅述）。

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項、第3 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。若認屬違約金，則伊沒收系爭擔保金，僅占伊所受損害之3.5%，被上訴人自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，因被上訴人尚積欠伊租金6960萬6506元、違約金1013萬1485元及利息34萬6874元，經扣除已由強制執行程序受償之租金798萬7962元、2329萬533元，尚積欠4880萬6370元（下稱系爭未償租金等），伊得為抵銷等語，資為抗辯。

原審就被上訴人備位之訴部分，准上訴人以系爭未償租金等為抵銷，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：兩造於98年2月6日簽訂系爭契約，租賃期間自98年2月6日起至118年2月5日止，被上訴人已依系爭契約第6條之約定，繳納相當於6個月租金之擔保金3668萬1282 元予上訴人。兩造於102年6月5日合意終止10 地號土地之租約，上訴人因而沒收擔保金其中907萬4322元，尚餘2760萬6960元。被上訴人迄至103年5月15日積欠之租金逾15個月，經上訴人於103年5月16 日合法終止系爭契約。系爭契約並無關於系爭擔保金於被上訴人應負違約責任時，可充為違約金之明文，已為兩造所是認，且上訴人已陳明其不予退還系爭擔保金之依據，為系爭契約第6條第2 項、第3項約定：乙方（指被上訴人）於前6 年租期屆滿前，如要求提前終止租約時，已繳交之擔保金概不退還。租約終止且乙方無違約

需扣除擔保金之情形時，由甲方（指上訴人）全額無息退還擔保金等語，可見第6條第2項乃終止權之約定，並無約定一有違約事由，上訴人即得沒收擔保金充為違約金，且第3項應解為「乙方無『違約需扣除擔保金之情形』」，而非「乙方『無違約』，需扣除擔保金之情形」，即上開約款乃重申上訴人於被上訴人超過擔保範圍外之擔保金，負有返還義務，兩造間關於系爭擔保金約定條款，非屬違約金性質，且本件並非被上訴人要求提前終止租約，而係上訴人合法終止契約，核與第2項要件不符。被上訴人於系爭契約終止時，積欠上訴人11、17、18地號土地之租金6960萬6506元、違約金1013萬1485元及暫緩繳納租金所生之利息34萬6874元，合計8008萬4865元。嗣上訴人併案聲請強制執行，於106年6月30日受償798萬7962元，及於108年8月23日受償2329萬533元，兩造均同意先抵償租金後，被上訴人尚積欠租金3832萬8011元、違約金1013萬1485元及暫緩繳納租金所生之利息34萬6874元，合計4880萬6370元，經上訴人依序以上開利息、違約金、租金債權與系爭擔保金為抵銷後，系爭擔保金已無任何餘額可退還予被上訴人。被上訴人備位之訴依民法第179條規定請求上訴人返還1840萬4640元本息，為無理由等詞，為其判斷之基礎。

惟查系爭契約第13條第1項第1款、第2項約定：乙方（指被上訴人）如有違反本契約者，甲方（指上訴人）得終止契約收回土地；乙方因本條第1項而被終止租賃契約時，已繳交之擔保金概不退還等語，是否為被上訴人如有違反系爭契約，遭上訴人終止契約者，擔保金不予退還而充作違約金之約定？果爾，原審既認定被上訴人因遲延給付租金，有違約情事，經上訴人合法終止系爭契約，則上訴人是否不得依上開約定，沒收被上訴人繳付之擔保金充作違約金？如認上訴人得沒收擔保金，惟所約定之違約金過高，亦應經法院予以酌減後，始生上訴人就應返還之擔保金餘額，與系爭未償租金等為抵銷之問題。乃原審未審究系爭契約第13條第2項之約定，逕以系爭擔保金與系爭未償租金等為抵銷，此無異認上訴人負有返還全部擔保金之義務，與系爭契約第13條第2項之文義是否相符？自非無疑。上訴論旨，指摘原判決關

此部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

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　　111　　年　　1　　月　　6　　日

最高法院民事第二庭

審判長法官　高　孟　焄

法官　彭　昭　芬

法官　邱　璿　如

法官　徐　福　晉

法官　蘇　芹　英

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　111　　年　　1　　月　　11　　日