臺灣臺北地方法院民事簡易判決

107年度北簡字第15948號

原　　告　遠東鐵櫃鋼鐵廠股份有限公司
法定代理人　王蘇明霞
訴訟代理人　葉繼升律師
被　　告　崇越科技股份有限公司
法定代理人　賴杉桂
訴訟代理人　楊國宏律師
複　代理人　丁昱仁律師

上列當事人間請求給付履約保證金事件，本院於中華民國108 年1 月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬肆仟捌佰陸拾元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國107 年3 月21日簽訂租賃契約書（下稱系爭契約），約定被告向原告承租新竹縣竹北國民運動中心（該運動中心係原告受新竹縣政府委託營運管理，下稱竹北國民運動中心）之一樓全部，租賃期間預定自107 年7 月1 日（新竹縣政府通知營運日起算）至原告與新竹縣政府營運移轉契約期滿日終止，租金每月新臺幣（下同）700,000元，被告並應繳交2 個月租金即1,400,000 元之履約保證金，於系爭契約簽訂時繳交500,000 元，其餘900,000 元於場地點交後10日內支付，然兩造簽約時，被告未依約將履約保證金500,000 元繳交予原告，而是以口頭向原告提出日後再行補繳該筆履約保證金之要求，嗣經原告多次催促繳交履約保證金500,000 元，但被告一再藉詞推託，並向原告表示其有意解約，原告遂於107 年6 月8 日發函催告被告於函到翌日起5 日內繳交履約保證金500,000 元，被告已於107 年6 月12日收受該函文，惟被告仍未於期限內繳交，後被告雖曾與原告協議終止或解除系爭契約，但因被告未提出具體賠償方案，兩造並未達成終止或解除系爭契約之協議。又竹北國

民運動中心已於107年9月12日竣工，被告遲未依約繳交履約保證金、未有繼續履行系爭契約之具體作為，亦未與原告就終止系爭契約達成協議，而竹北國民運動中心開始營運時間將屆，若任由被告承租範圍空置、無人營運，將導致原告違反與新竹縣政府之委託營運契約而受損，原告再於107年9月17日函知被告，表明因被告違反繳交履約保證金之義務，且未於原告催告之期限內改正其違約行為，原告除依系爭契約第8條第1項之約定終止系爭契約外，並請求被告於函到翌日起5日內繳交全部履約保證金1,400,000元以備原告沒收，足證系爭契約已因被告違約而遭原告合法終止。另依系爭契約第8條第5項約定，於承租期間內，若被告承租未滿36個月而提前終止本契約時，被告除應提前通知原告外，被告之履約保證金並應由原告全數沒收，顯見兩造確有在被告違約時，將履約保證金作為違約金之約定，系爭契約既已約定被告承租未滿36個月而提早終止租約時，原告有權沒收履約保證金，而被告在開始使用承租範圍前即已違約不繳納履約保證金且不欲繼續履行系爭契約，舉輕以明動，依系爭契約第8條第5項前段約定意旨，被告自應繳納全部履約保證金1,400,000元供原告加以沒收，爰依系爭契約法律關係起訴請求，並聲明：㈠被告應給付原告1,400,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：系爭1,400,000元，無論係屬押租金或履約保證金性質，均屬與租賃契約不同之別一契約，且均為要物契約，必須以金錢之交付為其成立要件，被告既未為金錢之交付，原告主張之履約保證金契約自未成立，被告自不負交付履約保證金之責任，原告之主張，顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造於107年3月21日簽訂系爭契約，約定被告向原告承租竹北國民運動中心之一樓全部，租賃期間預定自107年7月

1日（新竹縣政府通知營運日起算）至原告與新竹縣政府營運移轉契約期滿日終止，租金每月700,000元，被告並應繳交2個月租金即1,400,000元之履約保證金，於系爭契約簽訂時繳交500,000元，其餘900,000元於場地點交後10日內支付，被告迄未交付任何款項予原告，有系爭契約可稽（見本院卷第11-17頁），復為兩造所不爭執，堪信為真實。

四、得心證之理由：

㈠按履約保證金係約定契約當事人之一方依約履行債務，而由該當事人或第三人於契約履行前所交付之金錢，乃在契約履行前即由債務人先行交付，為金錢擔保之一種，其性質原則上為要物契約，其作用旨在使債權人擔保其債權快速實現，而要求債務人預先給付一定之金額，以備將來債務人發生債務不履行之損害賠償時，債權人得從中扣除或由債權人全數抵充之；違約金則為當事人於締約時，約定就契約債務人於債務不履行、不於適當或不依適當方法履行債務時，由債務人支付一定之金額，做為賠償額預定或懲罰（民法第二百五十條第二項參照），旨在確保契約之履行，屬於不要物契約（諾成契約）。二者性質不同，故履約保證金是否得於不履行契約或不依約履行時，充作違約金，應依契約解釋之原則，綜觀契約約定之內容，探求當事人之真意，以決定其法律上之性質（最高法院104年度台上字第2436號判決參照）。

㈡原告主張要沒收的1,400,000元的履約保證金是屬於違約金的性質云云，依系爭契約第8條第5項約定：「於本契約期間內，乙方（即被告）若擬提前終止本契約，應於預計終止日前三個月通知甲方（即原告）；乙方依本項規定通知之預定終止日如自租金起算日起執行未滿三十六個月者，甲方得沒收乙方之履約保證金作為損害賠償之用；自租金起算日起執行三十六個月後，甲方不得向乙方要求任何補賠償。」（見本院卷第14頁），是依上開約定，兩造約定履約保證金係被告未執行系爭契約達36個月以上即提前終止系爭契約時，被告應支付之損害賠償額之預定，性質上應屬違約金，故原

告主張1,400,000元的履約保證金是屬於違約金云云，應屬可採。

㈢又依系爭契約第5條約定：「乙方（即被告）應繳交兩個月租金之履約保證金，合計1,400,000元予甲方（即原告）；於本契約簽訂時繳交500,000元，其剩餘900,000元於場地點交後十日內支付。」（見本院卷第13頁），是依上開約定，被告於107年3月31日簽訂系爭契約時，應依約繳交履約保證金500,000元予原告，嗣原告將場地點交予被告後10日內，被告始再負繳交履約保證金900,000元之義務，然參原告自陳新竹縣政府迄未將竹北國民運動中心完成點交予原告等語（見本院卷第106頁），新竹縣政府既尚未將竹北國民運動中心完成點交予原告，原告自無法將被告承租之場地點交予被告，則被告繳交履約保證金900,000元之條件尚未成就，故原告不得請求被告繳交履約保證金900,000元，是被告迄今僅負有繳交履約保證金500,000元之義務，原告主張被告應繳交全部履約保證金1,400,000元云云，尚非有據。

㈣再依前揭系爭契約第8條第5項約定，原告得沒收被告之履約保證金作為損害賠償之用，係附有被告自租金起算日起執行未滿36個月即提前終止系爭契約者之條件，非謂被告有違約之情事，原告即得沒收履約保證金，而原告尚未將被告承租之場地點交予被告使用，已如前述，則原告既未將被告承租之場地交付被告使用，系爭契約即尚未開始執行，自無從開始計算該36個月期間，原告得沒收履約保證金之條件亦尚未成就，原告自無權沒收被告繳交之履約保證金，故被告縱有依約繳交履約保證金500,000元予原告之義務，原告仍不得據此沒收該500,000元之履約保證金。是原告主張得沒收全部履約保證金1,400,000元云云，仍非有據。

五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付1,400,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應與其假執行之聲請，併予駁回。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2 項所示金額。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　13　　日

臺北簡易庭　　法　官　葉藍鸚

訴訟費用計算書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	14,860元	
合　　計	14,860元	

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　13　　日

書記官　林錫欽