臺灣彰化地方法院民事判決

108年度重訴字第157號

原　　告　科冠能源科技股份有限公司
法定代理人　謝嵩嶽
訴訟代理人　莊國禧律師
被　　告　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，本院於民國109 年8 月27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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

被告之法定代理人於本件起訴後，於民國109 年6 月19日變更為王美花之情，有經濟部109 年6 月19日經人字第10903668000 號函附卷可參（見本院卷第149 頁），故被告於109 年7 月9 日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第147 頁），核與民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項、第176 條之規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

（一）原告前為響應政府發展太陽能產業之政策，遂於98年2 月6 日與被告簽訂「彰濱工業區線西區土地租賃契約書」（下稱系爭契約），約定由原告向被告承租彰濱工業區內坐落彰化縣○○鄉○○段○○○○○○○○○○○○○號土地（下稱系爭10、11、17、18土地），以作為興建廠房及員工宿舍之用，且租賃期間為自98年2 月6 日起至118 年2 月5 日止，共計20年，另原告並依系爭契約第6 條之約定，繳納相當於6 個月租金之系爭契約擔保金新臺幣（下同）3,668 萬1,282 元予被告。嗣因原告之財務陷入困難，兩造遂於

102年6月5日合意終止關於系爭10土地之系爭契約，並扣除依系爭10土地面積比例所計算出之系爭契約擔保金907萬4,322元後，系爭契約擔保金尚餘2,760萬6,960元。因原告嗣仍無力支付系爭11、17、18土地之租金，被告遂於103年5月15日寄發鹿港彰濱郵局存證號碼000060號存證信函，以原告積欠系爭11、17、18土地之租金、利息及違約金已逾15個月（總計8,108萬4,865元）為由，催告原告支付所積欠之租金及逾期違約金，並依系爭契約第7條第2項之約定，表示自103年5月15日起終止關於系爭11、17、18土地之系爭契約，及沒收剩餘之系爭契約擔保金2,760萬6,960元。

（二）原告向被告承租系爭10、11、17、18土地是為興建廠房及員工宿舍，故系爭契約性質上應屬基地租賃契約，然被告卻以原告已積欠逾15個月、但尚未逾2年之系爭11、17、18土地租金總額為由，就依系爭契約第7條第2項之約定，終止系爭契約，顯已違反民法第440條第3項、土地法第103條第4款之強制規定，且系爭契約亦無產業創新條例第45條規定之適用，故被告於103年5月15日終止系爭契約是屬違法，應不生終止之效力；又被告於違法終止系爭契約後，另將系爭17、18土地出售予第三人，依民法第266條之規定，乃是不可歸責於兩造，導致系爭契約陷於給付不能之狀態，故被告收取系爭契約擔保金2,760萬6,960元，已無法律上依據。因此，原告茲依民法第266條、第179條之規定，先位請求被告返還系爭契約擔保金2,760萬6,960元。

（三）倘認原告先位請求被告返還系爭契約擔保金2,760萬6,960元為無理由，因被告已自原告收取租金6,517萬2,529元、逾期違約金1,013萬1,485元，可見被告並無損失，反觀原告為響應政府太陽能政策所投入之40億元已因大陸傾銷而全數血本無歸，因此，將被告依系爭契約所獲利益與原告並非故意違約且無獲利之情相較，被告將原告所交

付具違約金性質之系爭契約擔保金2,760 萬6,960 元全部沒收，金額顯然過高，應依民法第251 條、第252 條之規定，減為920 萬2,320 元，始為公允。因此，原告茲依民法第179 條之規定，備位請求被告返還剩餘之系爭契約擔保金1,840 萬4,640 元。

（四）並聲明：

1、先位聲明：被告應給付原告2,760 萬6,960 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

2、備位聲明：被告應給付原告1,840 萬4,640 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

（一）系爭契約是兩造依促進產業升級條例及適用「工業區土地租金優惠調整措施擴大實施案（000000專案）」所訂定之土地租賃契約，該專案為獎勵廠商投資設廠及減輕廠商負擔，乃採先租後售方式，由廠商以承租方式建廠，待設廠完成營運步入正軌後，再由廠商決定是否購買土地所有權。因此，被告乃依促進產業升級條例第54條之規定給予原告系爭契約第4 條所示之租金優惠方案，即租期前2 年原告免付租金，租期第3 、4 年被告僅收取原應付租金之6 成，而租期第5 、6 年被告僅收取應付租金之8 成。

（二）促進產業升級條例嗣因施行年限屆至而於99年5 月12日廢止，且政府並同時制訂產業創新條例公布施行以延續獎勵產業投資政策。而依產業創新條例第45條、第68條之規定，在產業創新條例於99年5 月12日施行前，依原獎勵投資條例或原促進產業升級條例編定之工業用地或工業區，在產業創新條例施行後應得適用產業創新條例第45條之規定，即有關終止租約或收回，不受民法第440 條第3 項及土地法第103 條規定之限制，故被告依系爭契約第7 條第2 項、第3 項、第13條第1 項第1 款之約定，於103 年5 月

15日終止關於系爭11、17、18土地之系爭契約，並無違反民法第440條第3項及土地法第103條第4款之規定，應屬合法。因此，被告於合法終止系爭契約後出售系爭17、18土地予第三人，自無對原告構成給付不能。

（三）依系爭契約第6條之約定，系爭契約擔保金之退還須原告無違約之情形，且原告亦不得主張以系爭契約擔保金抵繳租金。而原告既已違約未繳納租金6,960萬6,506元，則依系爭契約第6條之約定，原告自不得請求返還系爭契約擔保金2,760萬6,960元；又系爭契約擔保金並非違約金，自不得依民法第251條、第252條之規定予以酌減，故原告請求於酌減系爭契約擔保金2,760萬6,960元後，返還剩餘之系爭契約擔保金1,840萬4,640元，並無理由。

（四）倘認原告得請求返還系爭契約擔保金2,760萬6,960元或1,840萬4,640元，因原告尚積欠被告租金、違約金及利息合計4,880萬6,369元，故被告以此抵銷之。

（五）並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事實（見本院卷第143、144頁）：

（一）兩造於98年2月6日簽訂系爭契約，約定由原告向被告承租系爭10、11、17、18土地，用以興建廠房及員工宿舍等建物，且租賃期間為自98年2月6日起至118年2月5日止；另原告已依系爭契約第6條之約定，繳納相當於6個月租金之系爭契約擔保金3,668萬1,282元予被告。

（二）兩造於102年6月5日合意終止關於系爭10土地之系爭契約，並將依系爭10土地面積比例計算出之系爭10土地的系爭契約擔保金907萬4,322元予以扣除後，系爭契約擔保金尚餘2,760萬6,960元。

（三）被告於103年5月15日寄發鹿港彰濱郵局存證號碼000000號存證信函，以原告積欠系爭11、17、18土地之租金、利息及違約金已逾15個月（總計8,108萬4,865元；按：本院筆錄誤載為「8,108萬4,856元」）為由，催告原告（按：本院筆錄誤載為「被告」）支付所積欠之租金及違約

金，並依系爭契約第7條第2項之約定，表示自103年5月15日起終止關於系爭11、17、18土地之系爭契約，及沒收所繳交之系爭契約擔保金2,760萬6,960元；嗣原告於103年5月16日收受上開存證信函。

（四）原告於103年5月15日，仍積欠系爭11、17、18土地之租金6,960萬6,506元、違約金1,013萬1,485元及暫緩繳納租金所生之利息34萬6,874元，合計8,008萬4,865元。嗣經被告併案聲請強制執行，於106年6月30日受償798萬7,962元，及於106年8月23日受償2,329萬533元。

四、兩造之爭點（見本院卷第144頁）：

（一）系爭契約第7條第2項是否違反民法第440條第3項及土地法第103條第4款之規定而無效，致原告於103年5月15日終止關於系爭11、17、18土地之系爭契約不合法？

（二）系爭契約是否適用產業創新條例第45條之規定？

（三）原告依民法第179條之規定，請求被告返還系爭契約擔保金2,760萬6,960元或1,840萬4,640元，有無理由？

五、得心證之理由：

（一）系爭契約第7條第2項是否違反民法第440條第3項及土地法第103條第4款之規定而無效，致原告於103年5月15日終止關於系爭11、17、18土地之系爭契約不合法？

1、按租用建築房屋之基地，承租人遲付租金之總額，達2年之租額時，出租人始得終止契約；又租用建築房屋之基地，非因承租人積欠租金額，除以擔保現金抵償外，達2年以上時，出租人不得收回，民法第440條第3項、土地法第103條第4款分別定有明文。上開規定之立法意旨，乃在於保護經濟上弱勢之承租人，避免經濟上弱勢之承租人僅因一時無力繳付租金即遭出租人片面終止契約，而招致更大之損害，因此限制出租人任意終止契約之權利，惟並非禁止租用基地建築房屋之契約於未違反上開立法目的時附有解除條件，或為保留解除權或終止權之特約。

2、兩造簽訂系爭契約，是約定由原告向被告承租系爭10、11、17、18土地，用以興建廠房及員工宿舍等建物一節，已為兩造所不爭執（見本院卷第143、144頁），並有現場照片在卷可稽（見本院卷第101至109頁），可見原告承租系爭10、11、17、18土地之目的是為興建設置建築物，核與民法第440條第3項、土地法第103條第4款「租用建築房屋之基地」之情形相符，應堪認定。

3、依系爭契約第4條第2項之約定（見本院卷第24、25頁），原告於承租系爭10、11、17、18土地後，在第1、2年均免繳租金，在第3、4年實際應繳租金是按原定租金之6成計算，在第5、6年實際應繳租金則為按原定租金之8成計算，而兩造亦不爭執是依此方式計算所應繳納、收取之租金（見本院卷第95、129、169頁），可見系爭契約訂立後之2年內，被告須交付系爭10、11、17、18土地供原告使用，而原告完全無須繳納任何租金，即得享有利用系爭10、11、17、18土地之利益。因此，衡之原告無需支付租金即已獲得前2年期間之承租利益，與被告於前2年期間無從以欠租為由終止系爭契約所受之損失，堪認系爭契約對於原告之保障已優於民法第440條第3項、土地法第103條第4款之規定，則兩造於系爭契約第7條第2項所約定「乙方（按：即原告）逾期4個月以上仍不繳付租金者，甲方（按：即被告）除追繳其使用期間租金及按未繳各月租金金額加收15%違約金外，並得終止租約。」之意定終止權，應認並未違反民法第440條第3項、土地法第103條第4款有關保護承租人避免因一時無力支付租金即遭出租人片面終止契約之立法意旨，而有拘束兩造之效力。

4、原告雖主張：依最高法院107年度台上字第1669號判決意旨，系爭契約第7條第2項約定「乙方（按：即原告）逾期4個月以上仍不繳付租金者，甲方（按：即被告）…得終止租約。」，已違反民法第440條第3項、土地法第10

3條第4款之強制規定而無效等語（見本院卷第13、15頁），然系爭契約第7條第2項之約定是否違反前揭規定而無效，應由系爭契約整體觀察是否有違前揭規定為保護經濟上弱勢之承租人之立法目的而定，尚難僅依系爭契約第7條第2項之單一約定予以認定，否則誠可能忽略兩造所為合理分配風險、實已有利承租人之契約安排。而依前所述，原告於租賃期間第1、2年並無庸支付每年高達7,336萬2,564元之租金（即：6個月租金3,668萬1,282元×2＝7,336萬2,564元），而在租賃期間第3至6年則亦僅須支付原定租金之6成、8成即可，反觀被告於租賃期間第1、2年並不得以原告未支付租金為由終止系爭契約，可見系爭契約之約定明顯並未違反前揭規定為保護承租人即原告之立法目的；況且，因原告於租賃期間第1、2年原本就無須支付任何租金，因此，倘認被告須於原告積欠達2年之租金總額時才得終止系爭契約，無異將使被告須4年未獲繳納租金才可終止系爭契約，如此不僅導致被告之權益遭受過度損害，更與政府為促使工業區土地有效開發而推動租金優惠措施之美意背道而馳，且與原告未付租金所獲之承租利益相較，亦顯失衡，故本院認系爭契約第7條第2項之約定並未違反前揭規定而導致無效之結果發生，原告上開主張，並非可採。

（二）系爭契約是否適用產業創新條例第45條之規定？

系爭契約第7條第2項之約定並未因違反民法第440條第3項、土地法第103條第4款之規定而致無效一節，業如前述，故本院認無再審究系爭契約是否適用產業創新條例第45條關於排除前揭規定限制之必要，不予贅述。

（三）原告依民法第179條之規定，請求被告返還系爭契約擔保金2,760萬6,960元或1,840萬4,640元，有無理由？

1、原告得否請求被告返還系爭契約擔保金2,760萬6,960元？

（1）被告因原告積欠系爭11、17、18土地之9個月以上租金、

14個月以上租金，而分別於102 年11月14日、103 年4 月15日發函催告原告給付，並為原告所收受之情，為兩造所不爭執（見本院卷第200 頁），並有鹿港存證號碼000000號存證信函及鹿港彰濱郵局存證號碼000046號存證信函附卷可證（見本院卷第203 至206 頁），可見原告經被告多次函催後，仍未清償積欠之租金；又由該等存證信函記載：「…依據土地租賃契約第7 條第2 項，屆時本中心將終止與貴公司承租土地契約關係…」、「…依據土地租賃契約第13條，本中心將終止與貴公司承租土地契約關係…」等語觀之，亦足認被告於103 年5 月15日寄發鹿港彰濱郵局存證號碼000060號存證信函終止兩造間之系爭契約，除是依系爭契約第7 條第2 項之約定行使終止權外，亦有依系爭契約第13條之約定終止系爭契約。因此，被告於103 年5 月15日，以原告未支付租金已逾15個月為由，依未違反民法第440 條第3 項、土地法第103 條第4 款之系爭契約第7 條第2 項、第13條第1 項第1 款之約定，終止兩造間之系爭契約，自屬合法有效。

（2）按乙方（按：即原告）未依指定期限繳付第2 期起各期租金時，應繳付逾期之違約金，乙方未依約繳付違約金，其累積達第1 次未繳首月月租金之數額時，甲方（按：即被告）亦得終止租約，且乙方如有違反本契約者，甲方得終止契約收回土地，系爭契約第7 條第1 項、第3 項、第13條第1 項第1 款分別定有明文。經查，依被告所製作之繳納明細表（見本院卷第129 頁），原告於100 年11月至101 年2 月，即有未遵期支付租金之情形，且當時每月租金為301 萬1,212 元（即：903 萬3,636 元÷ 3 ＝301 萬1,212 元），嗣迄至102 年5 月（見本院卷第95、129 頁），原告累積未支付之違約金已逾第1 次未繳之租金301 萬1,212 元，顯已違反系爭契約關於應繳付違約金之約定；又依鹿港彰濱郵局存證號碼000046號存證信函、鹿港彰濱郵局存證號碼000060號存證信函所示（見本院卷第37、20

5、206頁），被告於103年4月15日亦有發函催告原告給付違約金，否則將依系爭契約第13條之約定終止系爭契約，嗣因被告仍未獲給付違約金，被告始再於103年5月15日以原告同未支付違約金為由終止系爭契約，可見被告於103年5月15日除以原告未支付租金已逾15個月為由外，亦有以原告未繳付違約金已構成系爭契約第13條第1項第1款「違反本契約者」之事由，而依系爭契約第13條第1項第1款之約定，合法終止兩造間之系爭契約。因此，縱認原告主張：系爭契約第7條第2項已違反民法第440條第3項、土地法第103條第4款之強制規定而無效，故被告依系爭契約第7條第2項之約定終止系爭契約並不生效力等語為真，亦應認被告以原告未繳付違約金為由而依系爭契約第13條第1項第1款之約定終止系爭契約，已生合法終止系爭契約之效力。

（3）按乙方（按：即原告）如有違反本契約者，甲方（按：即被告）得終止契約收回土地，且已繳交之擔保金概不退還，系爭契約第13條第1項第1款、第2項定有明文。依前所述，原告既因未履行系爭契約之租金、違約金給付義務而遭被告依系爭契約第7條第2項、第13條第1項第1款之約定合法終止系爭契約，則揆諸前揭說明，被告自得沒收原告所繳納之系爭契約擔保金2,760萬6,960元而無庸將之返還給原告，故原告主張：因系爭契約遭被告非法終止，茲依民法第266條、第179條之規定，請求被告返還系爭契約擔保金2,760萬6,960元等語（見本院卷第157頁），並非可採。

2、原告請求酌減系爭契約擔保金2,760萬6,960元至920萬2,320元，及請求被告返還剩餘之系爭契約擔保金1,840萬4,640元，有無理由？

（1）系爭契約擔保金之性質為何？

①按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方

法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250 條第2 項定有明文。

②系爭契約第7 條第1 項雖已約定繳付租金逾期之違約金，然系爭契約第6 條第4 項、第13條第2 項既另約定：「乙方（按：即原告）不得主張以擔保金抵繳租金。」、「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。」，可見系爭契約擔保金具有督促原告履約功能，於原告發生債務不履行情事而遭終止系爭契約時，即應為一定金錢之給付，故系爭契約擔保金於性質上應屬損害賠償總額預定性之違約金，

（2）系爭契約擔保金2,760 萬6,960 元之金額是否過高？

①按債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受之利益，減少違約金，且約定之違約金過高者，法院得減至相當之數額，民法第251 條、第252 條分別定有明文。所謂相當之數額，應依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；且約定之違約金是否過高，應就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之標準（最高法院49年台上字第807號、51年台上字第19號判決意旨參照）。又民法第252 條之規定乃是賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，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有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約

定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號判決意旨參照）。

㈡依被告所製作之債權明細、繳納明細表所示（見本院卷第67、129頁），原告固有繳納系爭契約有效期間內之租金5,493萬6,026元給被告，並因受強制執行而使被告受償798萬7,962元、2,329萬533元，合計已達8,621萬4,521元（即：5,493萬6,026元＋798萬7,962元＋2,329萬533元＝8,621萬4,521元），然而：

甲：被告是因原告有未遵期給付租金、違約金之違約終止原因，始對原告沒收系爭契約擔保金2,760萬6,960元一節，業經本院認定如上，可見原告是具可歸責之違約事由。

乙：依前所述，原告於承租系爭10、11、17、18土地後，在租賃期間第1、2年並無庸支付系爭10、11、17、18土地合計高達1億4,672萬5,128元之租金（即：每年租金7,336萬2,564元x 2 ＝1億4,672萬5,128元）；再者，倘系爭契約未於103年5月16日提前終止，則被告本得依系爭契約第4條第2項之約定收取第6年按原定租金8成計算之租金，並自第7年起收取足額租金，然現卻因原告遲未履行租金、違約金給付義務而導致被告不得不提前終止系爭契約，造成被告因此喪失其原預期自租賃期間第6年起可得收取之租金收益至少5億7,959萬280元（即：第6年每月租金321萬9,946元《見本院卷第95、129頁》× 12個月x 15年＝5億7,959萬280元），何況，原告迄今仍積欠被告租金、違約金及利息共計4,880萬6,370元未清償（即：8,008萬4,865元－798萬7,962元－2,329萬533元＝4,880萬6,370元《見本院卷第144頁》）。因此，將系爭契約擔保金2,760萬6,960元，與被告於租賃期間第1、2年所受之租金損失、租賃期間第6年起所受短收租金損害與系爭契約終止前所受之損害共計7億

7,512萬1,778元（即：1億4,672萬5,128元＋5億7,959萬280元＋4,880萬6,370元＝7億7,512萬1,778元）相較，系爭契約擔保金2,760萬6,960元難認有何過高情形。

丙：綜上，本院認被告沒收原告所繳納之系爭契約擔保金2,760萬6,960元充作違約金，金額並無過高情事，應無須酌減，故尚難僅以原告已繳納部分租金後始遭終止系爭契約，即遽認系爭契約擔保金2,760萬6,960元之金額過高而應予酌減。

（3）從而，原告請求酌減系爭契約擔保金2,760萬6,960元至920萬2,320元，並依民法第179條之規定，請求被告返還剩餘之系爭契約擔保金1,840萬4,640元，難認有據。

六、綜上所述，原告依民法第266條、第179條之規定，先位請求被告給付系爭契約擔保金2,760萬6,960元，及備位請求被告給付酌減後之剩餘系爭契約擔保金1,840萬4,640元，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，均為無理由，應予駁回。至原告假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

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

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　9　　月　　30　　日

民事第四庭　　法　官　許嘉仁

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（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　　109　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　曾靖雯