

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度簡上字第10號

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

被上訴人 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 王柯雅菱律師

上列當事人間請求返還保證金事件，上訴人對於民國107年11月22日本院桃園簡易庭107年度桃簡字第563號第一審判決提起上訴，本院於民國108年5月31日辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，暨假執行之聲請，並訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人大田開發有限公司、上田開發有限公司應依序給付上訴人新臺幣貳佰肆拾萬元及新臺幣壹佰貳拾萬元，及均自民國一〇七年七月二十四日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一審及第二審訴訟費用新臺幣壹拾貳萬壹仟參佰元，由被上訴人負擔大田開發有限公司陸萬零陸佰伍拾元、由被上訴人負擔上田開發有限公司參萬零參佰貳拾伍元，餘由上訴人負擔。

本判決上訴人勝訴部分，於上訴人依序以新臺幣捌拾萬元及新臺幣肆拾萬元為被上訴人大田開發有限公司、上田開發有限公司供擔保後得假執行，但上訴人大田開發有限公司、上田開發有限公司如依序新臺幣貳佰肆拾萬元及新臺幣壹佰貳拾萬元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件上訴人主張：

01 (一) 上訴人於民國101年8月15日向被上訴人2人承租門牌號
02 碼：桃園市○○區○○○路○段○○○號建物(下稱系爭建
03 物)，約定租賃期間自101年11月16日起至111年11月15
04 日止共10年，第1年至第3年每月租金新臺幣(下同)120
05 萬元、第4年至第6年每月租金126萬元、第7年至第10
06 年每月租金135萬元，上訴人並於簽立房屋租賃契約書(下
07 稱系爭租約)時，給付相當於6個月租金之履約保證金
08 共計720萬元予被上訴人2人，由被上訴人大田開發有限
09 公司(下稱大田公司)受領480萬元、被上訴人上田開發
10 有限公司(下稱上田公司)受領240萬元。

11 (二) 惟上訴人承租至106年間，營業狀況受景氣不佳影響，難
12 以負擔高額租金，雖請求被上訴人2人調降租金，但遭拒
13 絕，上訴人法定代理人林益興不得不於106年4月1日以
14 手機簡訊及通訊軟體LINE通知被上訴人2人之法定代理人
15 吳瑞麒，將提前於107年3月31日終止租約，並於106年
16 4月6日寄發存證信函予被上訴人2人，重申前開提前終
17 止租約之旨。嗣上訴人已於107年3月31日將系爭建物交
18 還被上訴人2人，系爭租約已經終止。

19 (三) 系爭租約第6條第3項約定：「租賃期間，乙方(承租人
20)欲提前終止租約時，須於1年前通知甲方(出租人)，
21 並賠償甲方相當於保證金之損失。甲乙雙方，若有一方於
22 租期屆滿後，不願再續租時，均應於1年前告知他方。」
23 (下稱系爭條款)其性質應為違約金之約定，上訴人既已
24 於1年前通知被上訴人2人提前終止租約，被上訴人2人
25 即有充裕時間另行招租，不致受有損失，被上訴人2人如
26 沒收上訴人前開履約保證金，實屬過高；且依一般房屋租
27 賃習慣及「租賃住宅市場發展及管理條例」第7條明定「
28 押金之金額，不得逾2個月租金總額」，則系爭租約約定
29 6個月租金總額之保證金，並作為提前終止租約之違約金
30 ，顯然過高，對上訴人顯失公平。

31 (四) 再者，系爭租約租期長達10年，上訴人已承租5年又5.5

01 月，超過租期一半，履約期間給付被上訴人2人之租金高
02 達7,965萬元，已為一部履約，爰請求依民法第251條、
03 第252條規定，將720萬元之違約金酌減至2個月租金總
04 額即240萬元。

05 (五) 原判決以兩造均為法人、締約能力相當為由，率認上訴人
06 不能依民法第252條規定酌減違約金，實有違誤。該條規
07 定並未排除當事人為法人之情形，且上訴人為承租人，被
08 上訴人2人為出租人，而租賃契約本質上即存在承租人處
09 於弱勢地位情形，故民法債編租賃乙節乃有諸多保障承租
10 人之規定；又前開違約金酌減之規定，係契約自由之衡平
11 規定，不論在任何型態之契約，司法實務對於違約金過高
12 酌減均有相當案例可參，系爭租約自無不能適用之理。

13 (六) 上訴人已於原審提出與系爭建物鄰近之相關商辦、店面不
14 動產租賃網路招租訊息，證明一般不動產商辦、店面租賃
15 押租金之約定均為2個月租金總額，故不動產租賃不論作
16 住宅用或商辦店面用，確有以2個月租金總額作為押租金
17 之交易習慣。又租賃住宅市場發展及管理條例並無營利用
18 途不適用該條例之規定，且上訴人係以該條例第7條之立
19 法精神，作為聲請酌減違約金之主張之一，並非直接適用
20 。故上訴人依一般房屋租賃習慣及前開條例第7條之立法
21 精神，請求酌減違約金，並無不當。

22 (七) 上訴人已履行租期過半，且依約於1年前通知被上訴人2
23 人終止租約，而被上訴人2人與其關係企業即禾林室內設
24 計工程有限公司自上訴人處收取租金7,965萬元及設計裝
25 潢費3,500萬元，上訴人因不堪沉重租金負擔，於請求降
26 租紓困未果下，不得不終止租約，被上訴人2人既有1年
27 期間得以招租，對被上訴人2人之影響實非重大。

28 (八) 綜上所述，兩造約定的違約金過高，應酌減至2個月租金
29 總額即240萬元，並依不當得利之法律關係，請求被上訴
30 人2人將差額480萬元返還予上訴人，即依比例被上訴人
31 大田公司應返還上訴人320萬元、被上訴人上田公司應返

01 還上訴人160萬元等語。

02 (九) 並於原審聲明：(1)被上訴人大田公司應給付上訴人320萬
03 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
04 百分之5計算之利息；(2)被上訴人上田公司應給付上訴人
05 160萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週
06 年利率百分之5計算之利息；(3)願供擔保，請准宣告假執
07 行。

08 二、被上訴人2人則以：

09 (一) 依系爭租約第6條第3項約定，上訴人提前終止租約，應
10 於1年前通知被上訴人2人，並賠償被上訴人2人相當於
11 6個月租金之保證金即720萬元之損失，兩者缺一不可。

12 (二) 系爭建物若欲出租他人，須向主管機關申請室內用途變更
13 ，費時約6至9個月，承租人方能取得營業登記，故若承
14 租人未租滿10年或中途退租，被上訴人2人欲出租他人，
15 均須申請使用執照用途變更，於此期間，被上訴人2人將
16 無租金收入。

17 (三) 上訴人雖提前終止租約，然上訴人係開設名貴鐘錶店，承
18 租系爭建物1樓及2樓全部，被上訴人2人無法帶客看屋
19 ，亦無法在上訴人尚在營業期間，於系爭建物張貼招租啟
20 事，而系爭租約於107年3月31日終止後迄今，僅有部分
21 系爭建物出租他人使用，靠近桃園市○○區○○路側之
22 店面仍尚未出租，被上訴人2人已損失租金超過1,000萬
23 元，遑論上訴人承租期間尚有欠繳租金之情，故被上訴人
24 2人依約收取違約金，並無過高之情。

25 (四) 上訴人目前遷移之新店址，係上訴人自行購買，非向他人
26 承租，可見上訴人財務狀況並無惡化；兩造均為桃園地區
27 知名法人，經濟能力、締約能力相當，於締結系爭租約時
28 ，均已詳細評估契約風險及履約能力，所約定債務不履行
29 之賠償金額並無過高之情事等語，以資抗辯。

30 (五) 並於原審答辯聲明：(1)上訴人於原審之訴駁回；(2)如受不
31 利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，並聲明：
02 (1)原判決廢棄；(2)被上訴人大田公司應給付上訴人320萬元
03 ，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分
04 之5計算之利息；(3)被上訴人上田公司應給付上訴人160萬
05 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百
06 分之5計算之利息；(4)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴
07 人2人則答辯聲明：上訴駁回。

08 四、民法第179條規定，無法律上之原因而受利益，致他人受損
09 害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在
10 者，亦同。另約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數
11 額，民法第252條定有明文。惟此規定乃係賦與法院得依兩
12 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
13 為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有
14 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
15 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
16 舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治
17 原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經
18 濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，
19 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
20 約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，
21 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
22 額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘
23 束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於
24 違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，
25 無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對
26 債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（
27 最高法院92年度台上字第2747號判決意旨參照）。

28 五、得心證之理由：

29 (一)本件上訴人主張：上訴人於101年8月15日向被上訴人2
30 人承租系爭建物，並簽訂系爭租約，約定租賃期間自101
31 年11月16日起至111年11月15日止，租期10年，第1至3

01 年每月租金120萬元、第4至6年每月租金126萬元、第
02 7至10年每月租金135萬元，上訴人並於簽約時給付相當
03 於6個月租金之履約保證金共計720萬元予被上訴人2人
04 （其中被上訴人大田公司受領480萬元、被上訴人上田公
05 司受領240萬元）；嗣上訴人於106年4月6日寄發存證
06 信函通知被上訴人2人，將提前於107年3月31日終止租
07 約，並已於107年3月31日將系爭房屋交還被上訴人2人
08 ，系爭租約已經終止，而被上訴人2人並未返還保證金（
09 即押租金）720萬元等情，並提出系爭租約、存證信函等
10 件在卷可稽（見原審卷第8至11、12至14頁），且為被上
11 訴人2人所不爭執，堪可採認。

12 （二）系爭條款關於「賠償相當於保證金之損失」的約定，性質
13 上屬於違約金的約定，上訴人既於107年3月31日提前終
14 止系爭租約，被上訴人2人也就依系爭條款的約定，
15 沒收上訴人在簽訂系爭租約時所交付的保證金。問題在於
16 ，上訴人酌減違約金的主張，有無理由。

17 （三）上訴人雖主張：系爭條款所約定的違約金，依一般房屋租
18 賃習慣為過高，且違背租賃住宅市場發展及管理條例第7
19 條等語，經查：

- 20 1. 押金之金額，不得逾二個月之租金總額，租賃住宅市場發
21 展及管理條例第7條第1項定有明文。同條第2項規定：
22 「出租人應於租賃契約消滅，承租人返還租賃住宅及清償
23 租賃契約所生之債務時，返還押金或抵充債務後之賸餘押
24 金。」其中，依同條例第3條第1款、第2款的定義，「
25 租賃住宅」指「以出租供居住使用之建築物」，「租賃契
26 約」則指「住宅租賃契約」，也就是「當事人約定，一方
27 以建築物租與他方居住使用，他方支付租金之契約。」可
28 見，該條例第7條第1項的規定，僅適用於住宅的租賃。
29 本件系爭建物為店面，上訴人租用的目的，不是做為住宅
30 使用，而是用以開設商店，則兩造間關於保證金的約定，
31 應不受此項規定的限制。

01 2.此外，前開條例在定義上就是以租賃住宅與住宅租賃契約
02 為規範對象，也就是專為租賃住宅與住宅租賃契約設置的
03 規定，因此不適用於店面、商辦、倉儲或其他類型的租賃
04 契約。上訴人援引該條例第7條之「立法精神」，請求酌
05 減違約金云云，容有誤會。

06 3.不過，本院以往的案件，在店面租賃，收取相當於2個月
07 租金的押租金者，固然是多數，收取相當於3個月租金的
08 押租金者，確實也有。例如，本院102年度簡上字第131
09 號事件，當事人間約定每月租金7萬元、押租金21萬元；
10 本院桃園簡易庭103年度桃簡字第447號事件，當事人間
11 約定每月租金3萬元、押租金9萬元；本院中壢簡易庭
12 106年度壢簡字第96號事件，當事人間約定每月租金7萬
13 元、押租金17萬5,000元；本院中壢簡易庭105年度壢簡
14 字第676號事件，當事人間約定每月租金1萬5,000元、
15 押租金4萬5,000元。

16 4.相較之下，本件系爭條款所約定相當於6個月租金的違約
17 金，依桃園地區一般房屋租賃習慣，顯然過高，上訴人主
18 張應予酌減，應有相當之依據，只是酌減的金額或比例，
19 仍有待斟酌。

20 (四)上訴人雖主張其已履行租約5年又5.5個月，超過租賃期
21 間的一半，並已支付租金7,965萬元，請求依民法第251
22 條酌減違約金至2個月租金總額云云，然查：

23 1.債務已為一部履行者，法院得比照債權人因一部履行所受
24 之利益，減少違約金，民法第251條定有明文。這條規定
25 的意旨在於，債務不履行致生的損害，跟債務人未依約履
26 行義務的程度，往往有相當的關聯。當事人既然就全部債
27 務均不履行所生的損害，預定以違約金的金額為損害賠償
28 總額，則在一部履行的情形，債權人所受損害的總額，也
29 就往往低於違約金的金額，比照債權人因一部履行所受利
30 益減少違約金，應屬事理之平。

31 2.然而，在本件，這條規定應不適用。被上訴人2人因上訴

人提前終止租約所受損害，主要包括另行招租期間未能收取的租金，以及這段期間內的管理費用等，其損害金額隨著系爭建物閒置未出租的時間而增加，而被上訴人2人另行招租所需要的期間，不會因為上訴人實際租用期間延長而縮短，無論上訴人在承租後3年、5年或7年終止租約，對此均不生影響。從而，上訴人已履行租約達5年又5.5個月的事實，並不足以推認被上訴人2人所受損害的總額較系爭條款約定的金額為低，民法第251條也就沒有適用的餘地。

(五) 被上訴人2人抗辯：系爭建物若欲出租他人，須向主管機關申請室內用途變更，費時約6至9個月，承租人方能取得營業登記云云，然未能申請室內用途變更，費時約6至9個月之事實舉證，本院即無從為有利被上訴人2人的認定，此部分抗辯並無可採。

(六) 據此，兩造約定的違約金過高，惟上訴人主張應酌減至相當於2個月租金總額即240萬元，亦乏依據。本院參酌前開裁判所示店面租賃交易實態，認應酌減至相當於3個月租金總額即360萬元，則上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人2人返還差額360萬元，即依比例請求被上訴人大田公司返還240萬元、被上訴人上田公司返還120萬元，為有理由，應予准許；逾此金額之請求為無理由，應予駁回。

六、綜上所述，上訴人依不當得利之法律關係，請求被上訴人大田公司給付240萬元、被上訴人上田公司給付120萬元上訴人，及自起訴狀繕本送達翌日即107年7月5日起，均至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，為有理由，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰廢棄改判如主文第2項所示；逾此部分之請求為無理由，上訴意旨就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及陳述，核於判決結果不

生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

八、末按法院為終局判決時，應依職權為訴訟費用之裁判；又訴訟費用，由敗訴之當事人負擔，各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔其支出之訴訟費用。民事訴訟法第87條第1項、第78條、第79條分別定有明文。本件訴訟費用12萬1,300元（包括第一審裁判費4萬8,520元、第二審裁判費7萬2,780元），應依比例由兩造分別負擔，爰裁判如主文第4項。

九、本判決主文第2項所命給付部分，上訴人陳明願供擔保請准宣告假執行，核屬有據，爰酌定相當擔保金額予以准許，並依職權宣告被上訴人2人得告預供擔保而免為假執行。至於本院駁回上訴部分，上訴人假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

十、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第392條第2項、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 108 年 6 月 21 日
民 事 第 四 庭 審 判 長 法 官 徐 培 元
法 官 蔣 彥 威
法 官 孫 健 智

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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 6 月 24 日
書 記 官 吳 秋 慧