

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第3297號

原告 倡鈺科技工業有限公司

法定代理人 李佳容

訴訟代理人 李明福

被告 臺中市豐原區公所

法定代理人 徐照山

訴訟代理人 洪明立律師

上列當事人間請求返還保證金定存單事件，本院於民國109年7月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應於原告給付新臺幣肆仟肆佰壹拾元後，出具質權消滅通知書，將第一商業銀行進化分行帳號00000000000號、存單號碼HA000000000號、金額新臺幣壹佰零捌萬捌仟玖佰元之定期存款存單解除質權設定後，將該定期存款存單交付原告。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

甲、程序部分

被告法定代理人原為唐益滄，於訴訟繫屬中變更為徐照山，並具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第98至100頁），合於民事訴訟法第170條、第175條第1項規定。

乙、實體部分

壹、原告主張：

一、兩造於民國102年11月28日就「臺中市豐原區社皮地下停車場（下稱系爭停車場）委託經營案」，簽訂臺中市豐原區公所委託經營案契約書（契約編號：中市豐公字字102054號，下稱系爭契約），履約期限自102年12月2日起至105年12月1日止。原告已依約將第一商業銀行進化分行帳號00000000000號、存單號碼HA000000000號、金額新臺幣（下同）1,088,900元之定期存款存單（下稱系爭定存單）設定質權予被告，作為履約保證金。因系爭契約業已到期，原告亦已完

01 成相關設施之點交，被告自應解除質權設定後返還系爭定存
02 單。經原告多次催促請求，被告竟以原告未提供系爭停車場
03 內3部電梯之使用許可證為由，拒不返還系爭定存單。然而
04 ，系爭停車場內共有4部電梯，原告於履約期間係經被告同
05 意或默許而關閉該4部電梯，後來其中1部電梯應民眾要求
06 ，始於105年7月間申請使用許可證而開啟。該3部電梯關
07 閉期間，原告仍有定期保養。兩造於105年12月26日初驗時
08 ，電梯有狀況，經原告花費20幾萬元委請省力機電實業有限
09 公司（下稱省力公司）修繕後，嗣於106年3月3日複驗時
10 ，4部電梯功能均已恢復正常，而完成點交。因系爭契約早
11 已屆期，且電梯均已點交被告，故電梯使用許可證自應由建
12 物所有權人即被告提出申請，並非原告可代為申請。基上，
13 原告並未違約。

14 二、又電梯僅需經過半年保養，經管理單位核准後，即可取得使
15 用許可證，所需費用約1萬餘元。然被告人員卻怠於申請，
16 遲至107年11月才開始處理，終致電梯因日久受損或需汰換
17 零件。故被告因此支出該4部電梯之修繕費用，自非原告違
18 約所致。再者，原告於初驗後，即有告知被告課長：因契約
19 已到期，原告無法申請電梯使用許可證，應由被告申請，但
20 原告願意負擔相關費用等語，被告課長有同意，然被告後續
21 均未處理，嗣於複驗時，被告即未再要求原告提出電梯使用
22 許可證。被告不能一直不自行申請電梯使用許可證，反過來
23 依系爭契約第23條要求原告給付違約金。爰依系爭契約第18
24 條約定，請求被告解除質權設定後返還系爭定存單等語。

25 三、並聲明：

26 被告應出具質權消滅通知書，將系爭定存單解除質權設定後
27 ，將系爭定存單交付原告。

28 貳、被告則以：

29 一、兩造於105年12月26日初驗時，被告即要求原告須於106年
30 2月20日前修復缺失項目，並於複驗會勘時提出4部電梯使
31 用許可證，然原告迄未提出。又原告於受託管理期間，未經

01 被告同意，擅自關閉其中3部電梯且未定期保養，致該3部
02 電梯之使用取可證失效，乃違反系爭契約第11條第12項、第
03 15項約定之違約。又因重新申請電梯使用許可證前須先定期
04 保養，且該段期間因電梯無法使用致零件損壞而須更換，故
05 被告乃另行委請訴外人禾聯電梯有限公司（下稱禾聯公司）
06 修復及申請電梯使用許可證，共支出費用1,786,500元。依
07 系爭契約第23條約定，此部分費用應自原告之履約保證金中
08 扣除。經扣除後，履約保證金已無餘額。

09 二、退言之，如認被告無法證明上開費用係因電梯使用許可證失
10 效，而欠缺功能完整性所受之損害，然因原告於履約期間確
11 有前述違約情事，且被告已於初驗時要求原告於複驗提交4
12 部電梯使用許可證，惟原告仍未提出。故依系爭契約第23條
13 ，原告應給付被告自複驗翌日即106年3月4日起按日計付
14 違約金。而原告應付之違約金數額，迄今已逾其繳付之履約
15 保證金總額。基上，原告不得請求被告解除質權設定後返還
16 系爭定存單等語，資為抗辯。

17 三、並聲明：

18 （一）原告之訴駁回。

19 （二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

20 參、得心證之理由：

21 一、原告主張其受被告委託經營系爭停車場而簽訂系爭契約，履
22 約期間為102年12月2日起至105年12月1日止，且原告已
23 依約將系爭定存單設定質權給被告，然被告迄未解除質權設
24 定返還系爭定存單等節，有系爭契約、系爭定存單、質權設
25 定通知書（見本院卷一第36至40、9、194頁）在卷為證，
26 且為被告所不爭執。此部分事實，堪信屬實。

27 二、原告另主張因系爭契約已屆期，且原告已點交完畢，依系爭
28 契約第18條約定，被告應返還履約保證金，亦即，解除質權
29 設定後返還系爭定存單乙節，則為被告所否認，並以前詞置
30 辯。是本件爭點在於：（一）原告有無擅自關閉其中3部電
31 梯且未定期保養，致電梯使用許可證失效之違約情事？（二

01) 被告得否依系爭契約第23條扣除履約保證金？(三)原告
02 是否應給付被告違約金？茲分述如下：

03 (一) 原告有擅自關閉其中3部電梯且未定期保養，致電梯使用
04 許可證失效之違約情事

05 1. 依系爭契約第1條、第3條第1項約定，原告係受被告委
06 託經營管理、維護系爭停車場及其附屬設備（見本院卷一
07 第36頁反面）。系爭契約第6條第1項亦約明電梯保養費
08 應由原告負擔等語（見本院卷一第37頁）。兩造對於系爭
09 停車場內共有4部電梯乙情，亦不爭執。由上可見，系爭
10 停車場內4部電梯之管理、維護，亦屬系爭契約範圍。而
11 關於電梯之管理、維護是否包含「申請電梯使用許可證」
12 在內，因建築物昇降設備設置及檢查管理辦法規定，電梯
13 之管理人係指建築物之所有權人或使用人或經授權管理之
14 人，電梯非經竣工檢查合格取得使用許可證，不得使用，
15 且管理人就電梯需定期進行安全檢查及維護保養，經檢查
16 合格始得換發使用許可證（見本院卷一第237頁正反面）。
17 則原告既係受託管理維護系爭停車場，且管理維護之範
18 圍包含4部電梯在內，其自負有使電梯得以合法使用之義
19 務。況原告於108年1月17日言詞辯論時已自認：系爭停
20 車場內電梯之定期維護及更換電梯使用許可證，是契約範
21 圍沒錯，電梯使用許可證每年要更換一次等語（見本院卷
22 一第67頁反面）。綜上足認，申請電梯使用許可證亦屬原
23 告之契約義務。是原告嗣於108年8月13日民事補充理由
24 狀（二）改稱：系爭契約並未載明原告負有申請電梯使用
25 許可證之義務，故此乃被告義務等語，要無可採。

26 2. 依昇降設備基本資料顯示，系爭停車場內4部電梯之使用
27 許可證於原告受託開始管理時，其中3部電梯之有效期限
28 乃104年4月20日，另1部電梯則曾經原告於105年7月
29 間申請換發電梯使用許可證，故有效期限至106年6月30
30 日（見本院卷一第45至52頁），核與原告所陳：其於受託
31 管理期間曾關閉4部電梯，嗣於105年7月就其中1部申

01 請換發使用許可證而開啟乙節（見本院卷一第67頁反面）
02 相符。足認原告確有關閉其中3部電梯，且於有限期限屆
03 至後未申請換發該3部電梯使用許可證。

04 3.原告雖主張其係經被告同意或默許始關閉該3部電梯等語
05 。惟查，系爭契約第11條第12項已約明：既有設備（設施
06 ）非經被告核准不得任意拆卸、關（封）閉；場內應維持
07 足夠照明（見本院卷一第38頁正面）。依證人黃建龍具結
08 證稱：其自104年9月擔任被告公用課課長，於其擔任課
09 長起至原告點交系爭停車場給被告止之期間，原告並未提
10 出關閉電梯之聲請，承辦員亦未曾報告電梯有關閉之情形
11 ，若被告知情，因此乃違約，被告會以書面通知不能關閉
12 ，應維持功能正常使用等語（見本院卷二第26至28頁）。
13 可見被告對於原告關閉其中3部電梯，並不知情，更未核
14 准關閉。是以，要無從以被告未曾就此對原告處違約金，
15 即推認被告有同意或默許原告關閉電梯。原告雖另以該3
16 部關閉電梯之昇降設備基本資料顯示104年11月、12月間
17 為「主管機關核可免上傳」（見本院卷一第46、48、50頁
18 ），主張係經被告同意而關閉電梯等語。然查，依內政部
19 營建署之系統客服回復：該時間系統仍在測試階段尚未上
20 線，先前舊資料可能為系統參數所需，因此存在該月份之
21 紀錄，且將資料變更為主管機關核可免上傳等內容（見本
22 院卷一第94頁）。可知上開「主管機關核可免上傳」等內
23 容，係因該系統於測試階段所設之參數內容，與被告是否
24 同意原告關閉電梯無涉。原告復未能提出其他證據證明被
25 告確有同意或默許原告可關閉3部電梯之證據。是原告此
26 部分主張，洵無足採。基上，原告乃未經被告同意，擅自
27 關閉其中3部電梯，堪可認定。

28 4.又系爭契約第11條第15項約定，原告應盡善良管理人之注
29 意義務以維護停車場，如有水、電、機械等各項設施，應
30 與相關之廠商簽訂與租期相同之定期維修契約並送請被告
31 核備，另原告亦須依有關法規辦理相關檢查，並將檢查結

01 果作成書面紀錄送被告備查（見本院卷一第38頁反面）。
02 原告雖主張其關閉該3部電梯之後，仍有定期保養等語，
03 並提出其與省力公司之電梯設備保養維修合約書其中一頁
04 為憑（見本院卷一第213頁）。然查，該合約書第2條固
05 記載省力公司負責維護系爭停車場4部電梯，每月保養費
06 10,500元，惟第3條第2項付款方式亦載明：省力公司如
07 未保養時，不得請領該月保養費。佐以省力公司函附之請
08 款單所載105年1月至3月系爭停車場之電梯保養費，其
09 單價為每月5,250元（見本院卷一第221頁），顯與上開
10 合約書約定之金額不符，且差距甚大。堪認原告實際上應
11 僅委請省力公司定期保養未關閉之1部電梯，其餘3部關
12 閉之電梯則未定期保養甚明。

- 13 5. 綜上足認，原告有擅自關閉其中3部電梯且未定期保養，
14 致該3部電梯之使用許可證因到期未換發而失效之違約情
15 事。

16 （二）被告得扣除履約保證金4,410元

17 被告辯稱：因原告有上開違約情事，致被告另委請禾聯公
18 司修復及申請電梯使用許可證，而支出費用共1,786,500
19 元，此部分費用應自原告之履約保證金扣除等語。按系爭
20 契約第23條約定，契約期滿時，原告因經營管理使用被告
21 知之設施應經雙方現場點交，如有損害或短少，原告應負
22 責修復、購置、補充或補償，原告應於契約期滿期日時，
23 依點交清冊之設施設備數量、功能完整性移交至被告，倘
24 經被告通知後，未於期限內修復、購置或補充，由原告所
25 繳履約保證金扣除之，不足時被告得向原告追償（見本院
26 卷一第40頁）。經查：

- 27 1. 兩造於105年12月26日會同臺中市政府經發局（下稱經發
28 局）初驗時，電梯部分固有1部故障未測試，3部電梯內
29 部分燈不亮，另需檢附許可證明之缺失（見本院卷一第77
30 頁反面項次34號備註欄）。該次綜合會勘（點交）結論第
31 3點乃記載：請原告依本次點交設備應負責修復如點交清

冊所載之缺失事項，限期於106年2月20日前修復完成；第4點則記載：請原告於複驗會勘時提交4部電梯使用許可證供核（見本院卷一第76頁反面）。而原告嗣已委請省力公司就4部電梯進行修繕並請款完畢，有省力公司之函文及請款單（見本院卷一第221、222頁）為憑。又兩造於106年3月3日會同經發局進行複驗時，被告與經發局亦確認電梯功能正常而完成點交，且未再於備註或會勘結論中記載原告仍應提出4部電梯使用許可證等節（見本院卷一第84至85頁）在卷可稽。省力公司技術人員亦於該次在場配合點交，確認電梯皆可正常運作，經被告點交完成後才離開乙情，亦據省力公司函覆在卷（見本院卷一第233頁）。證人黃建龍復具結證稱：點交時被告有取得1部電梯使用許可證等語（見本院卷二第29頁）。由上可知，兩造於106年3月3日複驗時，原告已將4部電梯修復至功能正常之狀態，僅未提供其中3部電梯使用許可證。

2. 觀諸被告所提其另行委請禾聯公司電梯修繕工程之結算驗收證明書、驗收紀錄及結算明細表可知，該電梯維修工程係於107年11月19日開工，且更換諸多電梯零件、重新安裝監視器、施作電梯機坑防水工程（見本院卷一第109至190頁）。審以該電梯修繕工程之開工時間，距離原告106年3月3日複驗點交給被告，已超過1年半。且卷內無證據顯示被告於該1年半之期間內有進行電梯定期保養。是以，尚難遽認上開電梯修繕工程之修繕項目，係因原告於履約期間擅自關閉其中3部電梯且未定期保養所致。再參以該4部電梯均係於91年設置竣工，而經原告關閉之3部電梯設備年限為16年，未關閉之另1部電梯為14年（見本院卷一第45、47、49、51頁之竣工檢查年度、設備年限欄），可知該4部電梯本已相當老舊，其中3部年限於107年屆至，1部於105年屆至。故本件亦無法排除該4部電梯係因過於老舊致需進行上開修繕工程。準此，被告抗辯所有電梯修繕費用均應由原告負擔，而應自履約保證金

01 中扣除乙節，並無可採。

02 3.惟就申請電梯使用許可證部分，因被告已於105年12月26
03 日通知原告應於106年3月3日複驗時提交，但原告卻未
04 於期限內提出。故就申請電梯使用許可證之費用，被告得
05 依系爭契約第23條約定，自原告所繳履約保證金中扣除。
06 經查，原告就其中1部電梯曾於105年7月申請使用許可
07 證，其有效期限至106年6月30日，且原告已於複驗時交
08 付該電梯使用許可證給被告等節，業如前述。故原告僅應
09 負擔在106年3月3日點交前失效之3部電梯使用許可證
10 之申請費用。因被告另行委請禾聯公司申請電梯使用許可
11 證規費之金額為1部電梯1,470元（見本院卷一第111頁
12 正面項次壹、6之單價欄），故該3部電梯使用許可證之
13 申請費用共4,410元。基此，被告得自履約保證金中扣除
14 4,410元。

15 （三）原告無須給付被告違約金

16 被告另辯稱：因原告於履約期間確有上開違約情事，故原
17 告應給付自106年3月4日起按日計付違約金，迄今累計
18 之違約金已超過被告所繳履約保證金數額，故原告不得請
19 求返還履約保證金（即系爭定存單）等語。經查：

20 1.系爭契約第23條約定，倘原告經被告通知後，未於期限內
21 修復、購置或補充，被告除可自原告所繳履約保證金扣除
22 外，並以違約論，原告應給付被告每逾一日按履約保證金
23 千分之2計算之違約金（見本院卷一第40頁正面）。可見
24 被告除得扣除履約保證金，尚得請求違約金，故該違約金
25 之性質乃懲罰性違約金，合先敘明。依經發局109年4月
26 13日中市都管字第1090057907號函第5點所示，取得電梯
27 使用許可證之昇降設備嗣未定期安檢換發並停用者，須由
28 設備管理人依規申請安全檢查，取得使用許可證（見本院
29 卷一第236頁）。而所謂設備管理人，係指建築物之所有
30 權人或使用人或經授權管理之人，建築物昇降設備設置及
31 檢查管理辦理第2條第2款亦有明文（見本院卷一第237

頁正面)。本件被告於105年12月26日初驗時固有通知原告限期於複驗時提交電梯使用許可證，惟原告並未依限提出。然而，106年3月3日複驗時，被告已於點交清冊中載明電梯功能正常，且未於備註欄或綜合會勘(點交)結論中記載原告仍應提出電梯使用許可證(見本院卷一第84頁正面、85頁反面)，即完成點交。是以，系爭停車場電梯既已於106年3月3日點交由被告使用、管理，足認原告已非使用人或授權管理之人，依上開規定，自應由被告自行申請電梯使用許可證。

2. 衡情若被告認為原告於點交後仍負有提交電梯使用許可證之義務，其理應積極催促並依約處以違約金，然而，被告於106年3月3日複驗後，卻未再催促原告提出電梯使用許可證，且遲至原告106年6月9日聲請解除系爭定存單質權設定以領回履約保證金時，亦僅於106年6月2日函覆原告稱：因原告未依初驗會勘(點交)結論第4點說明提送電梯使用許可證，故暫緩退還履約保證金等語(見本院卷一第198頁)。加以證人黃建龍具結證稱：原告當時曾表示因系爭契約已到期，他們無權申請電梯使用許可證，須由被告申請，但原告願意負擔相關費用；我和科員討論過後，承辦人表示是原告違約在先，應由原告處理，我就打電話跟原告說被告會授權給原告去申請；後來發現電梯有問題，估價高達100多萬元，在責任尚未釐清前，被告不敢退還履約保證金，後來我也沒有再跟原告聯絡，原告也都沒有後續的處理等語(見本院卷一第27、29頁)。可知原告確有向證人黃建龍反應因其已非系爭停車場管理人，無法申請電梯使用許可證，但願意負擔相關費用之情形。然而，證人黃建龍表示被告將授權原告申請之後，又因發現電梯有問題而未授權。被告復因預算問題，遲至107年11月間始發包委請禾聯公司進行電梯修繕工程並申請電梯使用許可證，亦經被告陳明在卷(見本院卷一第68頁)。且本件無法排除係因電梯過於老舊而進行上開修繕工

01 程，亦如前述。由此益徵，本件實係因被告之因素，方遲
02 至107年12月間始委由禾聯公司申請電梯使用許可證，與
03 原告違約無涉。

04 3.綜上足認，原告於106年3月3日既已非管理人而無法申
05 請電梯使用許可證，且未獲被告授權申請。基此，被告自
06 不得依系爭契約第23條約定，請求被告給付自106年3月
07 4日起按日計算之違約金。換言之，被告就此無須給付被
08 告違約金。

09 (四)按系爭契約第18條約定，契約期滿後，原告應依點交返還
10 標的物並繳清水、電費，付清違約金及其他賠償，被告始
11 無息發還履約保證金（見本院卷第39頁反面）。本件被告
12 得於履約保證金中扣除申請電梯使用許可證費用4,410元
13 ，且原告無須給付違約金，俱如前述。因原告係以系爭定
14 存單設定質權之方式作為履約保證金，而第一商業銀行已
15 函覆無法就系爭定存單中部分金額解除質權設定（見本院
16 卷二第19頁）。故本件無法以不解除系爭定存單中部分金
17 額之質權設定，當作扣除履約保證金。惟兩造已同意本院
18 以附條件判決處理（見本院卷二第25頁）。準此，原告依
19 系爭契約第18條約定，請求被告於其給付4,410元後，出
20 具質權消滅通知書，將系爭定存單解除質權設定後，將系
21 爭定存單交付原告，當屬有據。

22 三、綜上所述，原告請求被告於其給付4,410元後，出具質權消
23 滅通知書，將系爭定存單解除質權設定後，將系爭定存單交
24 付原告，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無據
25 ，應予駁回。

26 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
27 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

28 伍、訴訟費用負擔之依據：因原告敗訴部分甚微，爰依民事訴訟
29 法第79條規定，命被告負擔全部訴訟費用。

30 中 華 民 國 109 年 8 月 6 日
31 民 事 第 二 庭 法 官 黃 凡 瑄

01 以上正本係照原本作成。
02 如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀。（
03 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
04 併繳納上訴審裁判費。
05 中 華 民 國 109 年 8 月 6 日
06 書記官 楊思賢