臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第160號

上　訴　人　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 上訴 人　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

上列當事人間請求給付履約保證金事件，上訴人對於民國108年2月13日本院臺北簡易庭107年度北簡字第15948號第一審判決，提起上訴，本院於108年7月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：兩造於民國107 年3 月31日簽訂租賃契約書（下稱系爭租約），由被上訴人向上訴人承租新竹縣政府委託上訴人營運管理之新竹縣竹北國民運動中心（下稱系爭運動中心）之1 樓，租期預定自107 年7 月1 日（即新竹縣政府通知營運日）起算至上訴人與新竹縣政府之營運移轉契約期滿日終止，租金每月新臺幣（下同）70萬元，被上訴人並應依系爭租約第5 條約定給付2 個月租金140 萬元作為履約保證金，給付方式為簽訂系爭租約時給付50萬元，系爭運動中心點交後10日內再給付90萬元（下稱系爭履約保證金）。詎被上訴人並未於兩造簽訂系爭租約時給付系爭履約保證金之一部50萬元，且經上訴人多次催告後仍未給付，顯見被上訴人有違約不履行系爭租約之情形，而依系爭租約第8 條第5 項約定，若被上訴人於契約期間內承租未滿36個月即提前終止系爭租約時，上訴人得沒收系爭履約保證金作為損害賠償，是依舉輕以明重之法理，上訴人自得依系爭租約第8 條第5 項約定，請求被上訴人繳納系爭履約保證金140 萬元，爰依系爭租約第5 條、第8 條第5 項約定，求為判命被上訴人

給付上訴人140 萬元，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 計算利息之判決。

二、被上訴人則以：系爭履約保證金並非違約金，而係與系爭租約不同之另一要物契約，以金錢之交付為其成立要件，則被上訴人既未交付履約保證金，履約保證金契約自始即未成立，被上訴人當不負交付履約保證金之責任。況系爭租約第8條第5 項約定之「契約期間」因上訴人未交付系爭運動中心予被上訴人而無從開始進行，亦難認本件符合系爭租約第8條第5 項沒收系爭履約保證金之約定等語，資為抗辯。

三、原審就上訴人之請求，為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，就系爭履約保證金中之50萬元部分提起上訴（原判決關於駁回上訴人請求其餘履約保證金90萬元部分，未據上訴人聲明不服，業已確定），並上訴聲明：㈠原判決駁回上訴人下開第2 項之訴部分廢棄。㈡前開廢棄部分，被上訴人應給付上訴人50萬元，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。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、查上訴人主張兩造於107 年3 月31日簽訂系爭租約，由被上訴人向其承租系爭運動中心之1 樓，租期預定自107 年7 月1 日即新竹縣政府通知營運日起算至其與新竹縣政府之營運移轉契約期滿日終止，租金每月70萬元，另依系爭契約第5條約定，被上訴人應於簽訂系爭租約時繳交履約保證金50萬元，然被上訴人迄未繳納履約保證金等情，有系爭租約在卷可稽（見原審卷第11至15頁），並為被上訴人所不爭執（見原審卷第86頁），自堪信為真實。

五、本院之判斷：

㈠按履約保證金之目的在於擔保契約之履行，以保障因付履約保證金之人不履行契約所造成對方之損害，通常屬於違約定金性質（最高法院98年台上字第607 號判決意旨參照）。次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，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 年台上字第2436號判決意旨參照）。

㈡查系爭租約第5 條約定：「乙方（即被上訴人）應繳交兩個月租金之履約保證金，合計140 萬元整予甲方（即上訴人）；於本契約簽訂時繳交50萬元，其餘90萬元於場地點交後10日內交付」；第8 條第2 項約定：「乙方就租賃使用範圍，不得全部轉租、頂讓他人作為營利使用，亦不得將本契約之權利向第三者提供擔保或抵押；若有以上情事發生，甲方得毋須催告逕行終止本契約，並沒收保證金…」；第8 條第3項約定：「本契約期滿或提前終止時，乙方有義務將租賃使用範圍遷空並按當時現況交還，不得有異議。如未遷空歸還，所留物品視為廢棄物，由甲方逕行處理，衍生費用由乙方保證金中扣除」；第8 條第5 項約定：「於本契約期間內，乙方若擬提前終止本契約，應於預計終止日前3 個月通知甲方；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36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36個月後，甲方不得向乙方要求任何補賠償」；第8 條第6 項約定：「本契約終止，甲方同意於乙方將租賃使用範圍交還甲方接管並扣除乙方一切應繳未繳之費用後15日內，一次無息退還乙方剩餘之保證金…」等語（見原審卷第13至14頁），足見系爭租約第5 條約定

之目的，係在以系爭履約保證金之交付，擔保被上訴人履行系爭租約之債務，並約定倘被上訴人有違反契約所明定之情事時，為保障上訴人之權益，上訴人得「全部沒收」或「扣除部分」履約保證金而不予返還被上訴人，是堪認系爭履約保證金係屬違約定金之性質。揆諸前開說明，系爭履約保證金之約定性質上屬要物契約，即除兩造須達成合意外，尚須被上訴人現實交付系爭履約保證金作為擔保，上開約定始屬成立。然上訴人既不爭執被上訴人迄今尚未交付系爭履約保證金50萬元，自難認系爭保證金之約定已屬成立，進而可由上訴人沒收或充作違約金。從而，上訴人主張其得依系爭租約第5條約定，請求被上訴人給付系爭履約保證金50萬元云云，即屬無據。

㈢上訴人另主張系爭租約第8條第5項關於「契約期間內被上訴人提前於租金起算日起未滿36個月終止租約，上訴人可沒收系爭履約保證金」之約定，應包含本件被上訴人簽約後意圖毀約、不依約履行、惡意違約之情形，故依舉輕以明重之法理，其得沒收系爭履約保證金50萬元云云。惟查，系爭租約第8條第5項沒收系爭履約保證金之約定係以「契約期間內」、「被上訴人自租金起算日起執行未滿36個月即提前終止系爭租約」為前提要件，而系爭租約期間：「預定自107年7月1日即新竹縣政府通知營運日起算」（系爭租約第2條第1項參照，見原審卷第12頁）；租金起算日更約明：「甲方書面通知乙方進場裝潢並將租賃使用範圍完成點交予乙方後90日，或本中心經新竹縣政府核定之營運開始日（以時間較晚者為準），開始起算租金」（系爭租約第3條第1項，見原審卷第12頁），然上訴人亦自承因其與新竹縣政府就土地面積有所爭議，目前新竹縣政府仍未將系爭運動中心點交予其等語（見原審卷第106頁），則上訴人既無法將系爭運動中心1樓點交予被上訴人，系爭租約之期間、租金起算日自亦無從起算，顯與系爭租約第8條第5項沒收履約保證金約定之要件不符，故上訴人執系爭租約第8條第5項約定

，主張其得沒收並請求被上訴人給付系爭履約保證金，並無理由。又上訴人雖主張依舉輕以明重之法理，應認系爭租約第8條第5項亦可包含被上訴人未給付系爭履約保證金之違約樣態云云，然系爭履約保證金之約定屬要物契約，在被上訴人現實交付系爭履約保證金前，尚難認系爭保證金約款已屬成立，上訴人不得向被上訴人請求給付系爭履約保證金，已如前述。則上訴人再以被上訴人未交付系爭履約保證金為由，主張其可因此沒收並請求被上訴人給付系爭履約保證金，自亦無據。況審酌系爭租約第8條第5項約定之目的，係在保障上訴人於「通知被上訴人進場裝潢、點交系爭運動中心1樓與被上訴人後90日或系爭運動中心開始營運」等實際將承租標的物交付被上訴人使用之行為後，倘被上訴人有承租期間過短之情，得以沒收系爭履約保證金之方式賠償其損害，然本件情形中，上訴人從未將系爭運動中心1樓實際交付被上訴人使用，自難認與系爭租約第8條第5項約定之情節相同或更加嚴重，而有援引舉輕明重法理再為解釋之必要，是上訴人主張本件得適用系爭租約第8條5項約定，亦難憑採。

六、綜上所述，上訴人依系爭租約第5條、第8條第5項約定，請求被上訴人給付50萬元，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，應屬無據，不能准許。原審為上訴人敗訴之判決，所持理由雖未盡相同，惟結論並無二致，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第449條第2項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　19　　日

民事第六庭　審判長法　官　張文毓

法　官　汪曉君

法　官　林柔孜

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　19　　日

書記官　王琪雯