

臺灣士林地方法院民事判決

111年度訴字第1868號

原告 穀掌股份有限公司

法定代理人 陳興

訴訟代理人 張文慶

被告 遠雄流通事業股份有限公司

法定代理人 陳美玲

訴訟代理人 楊濡憶

林易徵律師

複代理人 張育瑄律師

上列當事人間請求返還履約保證金事件，本院於民國112年4月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序部分

按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。此觀民事訴訟法第256條規定自明。查原告起訴時聲明請求被告返還履約保證金新臺幣（下同）78萬8,000元，及自民國111年8月1日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。嗣於訴訟進行中，更正其聲明為：(一)被告應將附表所示支票號碼AH0000000號支票（下稱系爭支票）返還予原告。(二)被告應給付原告58萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息（見本院卷第376頁筆錄）。經核原告所為係更正事實上及法律上之陳述，非為訴之變更或追加，合先敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：

原告於111年3月13日向被告承租新北市○○區○○○路○段

01 00號1樓「iFG遠雄廣場」編號V199420號櫃位（下稱系爭櫃
02 位），與被告簽署租賃契約書（下稱系爭租賃契約），並交
03 付履約保證金即面額20萬元之系爭支票予被告。然系爭櫃位
04 所在之空間區域為公共走道及逃生路線，並非合法可營業之
05 場域空間，亦即被告提供非法之空間予原告租賃使用，原告
06 就消防法規、建築法規、公共安全等項，多次請被告提出確
07 認場地合法使用之證明與保障，惟被告始終均無法提出系爭
08 櫃位具體為合法可營運之證明，是系爭租賃契約應有民法第
09 246條無效之事由，若認系爭租賃契約有效，則亦有民法第2
10 26條第1項給付不能之事由，原告自得主張解除系爭租賃契
11 約，又原告於111年7月15日以Line通訊軟體訊息向被告請求
12 返還履約保證金及籌備人事支出之通知為解除系爭租賃契約
13 之意思表示，或以112年4月7日民事準備狀為解除系爭租賃
14 契約之意思表示。而原告於籌備期間即111年3月13日至111
15 年7月15日（4個月）之人事損失合計58萬8,000元，為此訴
16 之聲明第1項依民法第179條或259條規定請求返還系爭支
17 票；訴之聲明第2項依民法247條第1項規定提起本訴等語。
18 並聲明：(一)被告應將系爭支票返還予原告。(二)被告應給付原
19 告58萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
20 按週年利率百分之五計算之利息。

21 二、被告則以：

22 (一)兩造簽訂系爭租賃契約，由原告承租被告商場之系爭櫃位，
23 設置咖啡、輕食專櫃，提供商品服務，合約期間自111年9月
24 1日起至124年8月31日止，免租裝潢期間為111年7月1日至同
25 年8月31日止，為擔保系爭租賃契約之履行，原告依系爭租
26 賃契約第5條第1項約定，交付面額20萬元之系爭支票予被告
27 作為履約保證票據，被告並如期交付系爭櫃位予原告裝修設
28 置，嗣兩造又合意將原定開幕期間之111年9月1日延至同年1
29 0月1日，詎料原告仍未履行進駐被告商場之義務，致系爭櫃
30 位迄今仍閒置。而履約保證票據既在確保原告就其願意承租
31 且進駐被告商場等承諾之旅行，原告一旦交付履約保證票據

01 後即不得肆意反悔，除非原告依約營業，被告始於開幕後一
02 個月後返還，否則即作為懲罰性違約金，概不退還。

03 (二)本件被告所屬商場係作百貨櫃為營業使用，足見系爭櫃位可
04 供營業使用，原告主張被告提供非法空間，不能供作咖啡餐
05 飲營業之用，惟未提出實質證據以實其說，且經被告詢問專
06 業建築師之意見，僅需原告裝修設計符合建築物室內裝修管
07 理辦法第3條規範，即無室內空間非法使用之問題，是依系
08 爭租賃契約第7條第1項約定，係原告須在所承租之櫃位，於
09 符合建築、消防等相關法規範圍內做店面設計，即可合法使
10 用，原告違約在先，泛言被告提供非法之空間予原告租賃使
11 用，並不足採，原告請求被告返還系爭支票應無理由。

12 (三)又損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實間有
13 相當因果關係為成立要件，原告請求其職員張文慶、陳莉
14 莎、何俞泯等人之薪資費用云云，然依渠等之勞保投保單位
15 被保險人名冊所載，渠等之最近異動日期分別為111年5月1
16 日、110年9月1日、110年8月16日，足證該3人均早於系爭租
17 賃契約簽署前，已任職於原告公司，並非因兩造簽訂系爭租
18 賃契約而專案聘用，故原告無所謂籌備作業費用之損害可
19 言，原告請求被告賠償此部分之損害58萬8,000元，亦屬無
20 據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

21 三、本院之判斷：

22 (一)原告主張於111年3月13日向被告承租「iFG遠雄廣場」之系
23 爭櫃位，兩造簽訂系爭租賃契約，及交付履約保證金即面額
24 20萬元之系爭支票予被告等情，為被告所不爭執，並有原告
25 提出之系爭租賃契約（本院卷第16-32頁）在卷可證，原告
26 此部分主張應堪信為真實。惟就原告主張系爭櫃位所在之空
27 間區域為公共走道及逃生路線，並非合法可營業之場域空間
28 一節，則為被告所否認，並以前詞置辯。

29 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
30 民事訴訟法第277條前段定有明文。又在債務不履行，債務
31 人所以應負損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要

01 件。故債務人苟證明債之關係存在，債權人因債務人不履行
02 債務（給付不能、給付遲延或不完全給付）而受損害，即得
03 請求債務人負債務不履行責任，如債務人抗辯損害之發生為
04 不可歸責於債務人之事由所致，即應由其負舉證責任，如未
05 能舉證證明，自不能免責（最高法院82年度台上字第267號
06 判決意旨參照）。換言之，債權人主張債務人有債務不履行
07 損害賠償情事，須就兩造間有債之關係存在、債務人有債務
08 不履行之事由，及債權人所受損害與債務人債務不履行間具
09 有因果關係負舉證責任，如債務人主張其有不可歸責原因，
10 應由其就不可歸責之事實負舉證責任。

11 (三)原告主張被告依系爭租賃契約所提供之系爭櫃位有違反消防
12 法規、建築法規、公共安全等項，並非合法可營業之場域空
13 間，其所依據之證據為「商場室內裝修圖審審查表」（本院
14 卷第342-346頁）中注意事項：「（公區固2櫃）無明火設
15 備-輕食咖啡餐飲項目如下：1.防火避難綜合評定報告記載
16 2.室內裝修（變使&室裝）辦理3.消防（配合室裝）圖審
17 核。」記載：「暫不辦理、租賃期免申辦」（見本院卷第37
18 9頁筆錄），從上開文字觀之，僅說明系爭櫃位不辦理上開
19 事項，但就系爭櫃位位置有無不得作為營業使用，此部分無
20 法證明。而就被告抗辯因系爭櫃位規劃櫃位餐桌椅擺設均屬
21 可移動式，無庸辦理現有消防設施，且原告之裝修設計非屬
22 建築物室內裝修管理辦法第3條規範之室內裝修一節（見本
23 院卷第349頁民事答辯三狀），並提出新北市政府工務局使
24 用執照附表（本院卷第332頁），於建築物概要中記載：
25 「地上001層、用途：B2一般零售業，B3餐飲業」。原告僅
26 泛稱：「原告之建築師、消防設備師表示：承租之場域其使
27 照地目並非為營運商業店鋪空間地目使用；無法承接檢討，
28 因為使照用途不符，檢討消防有違消防法及建築法令，這樣
29 的空間何來消防檢討和圖審」外（見本院卷第282頁民事補
30 充理由狀），並未提出相關客觀證據佐證。是原告主張被告
31 提供之系爭櫃位有違法情事，此部分尚乏相關積極證據證

明，故原告主張被告有債務不履行事由，並無理由。

(四)原告既無法證明被告有債務不履行情事，其主張解除契約返還系爭支票及請求損害賠償58萬8,000元部分，即無再予審究之必要。

四、綜上所述，原告以被告提供系爭櫃位有違反法令不得營業，主張依給付不能規定，解除契約請求返還系爭支票及損害賠償58萬8,000元，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 5 月 8 日

民事第二庭

法 官 辜 漢 忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 112 年 5 月 8 日

書記官 潘 盈 筠

附表

支票號碼	面額	發票人	付款人	票載發票日
AH0000000	20萬元	穀掌股份有限公司	元大銀行大安分行	111年9月30日