臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第4251號

原　　告　林義龍

兼

訴訟代理人　王宥尹

上　2　人

訴訟代理人　顏宏守

被　　告　寶益興國際發展股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　徐湧鈞

上列當事人間返還保證金事件，本院於民國109年8月25日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告王宥尹人民幣壹拾貳萬元，及自民國一〇九年五月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

被告應給付原告林義龍人民幣陸萬元，及自民國一〇九年五月八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告王宥尹以新臺幣壹拾柒萬壹仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣伍拾壹萬參仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項於原告林義龍以新臺幣捌萬伍仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳拾伍萬陸仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：原告王宥尹（下稱王宥尹）、林義龍（下稱林義龍，與王宥尹合稱原告）向被告承租位於河南省修武縣云台古鎮小吃商鋪，王宥尹承租2個攤位，分別經營鹽酥雞及麵

線之小吃項目，林義龍承租1個攤位，經營紅茶等小吃項目，兩造於民國108年5月17日分別就各攤位簽立云台古鎮小吃商鋪連營合作合同書（下稱系爭合同），約定租期自108年7月1日起算，一年一期，被告應供正常營業活動所需條件予原告，原告應給付押金每攤位人民幣（下同）3萬元，於租期屆滿扣除必要費用後返還，又原告若未違約而經被告提前解除系爭合同，應賠償與押金同額之違約金。原告於108年7月1日正式入場營運攤位，惟被告竟於同年9月8日單方無預警宣布自翌（9）日起即停業，致原告無法繼續營業受有虧損。爰依系爭合同第2條、第3條第2項、第12條第1項及民法第250條第1項，請求被告給付押金及違約金，並聲明如主文所示。

三、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟前曾到庭並具狀抗辯略以：被告於108年初，在河南省修武縣與中國榮盛集團之云台古鎮公司訂定戰略合作合同，約定前期合作設立20至25個臺灣小吃街店舖形態項目，被告並成功招商22家臺灣特色小吃前往經營；被告於與原告簽約時已言明先以臨時攤位方式測試市場水溫，故不收取租金，只抽營業額10%及水電費，然臺灣小吃臨時攤位之消費人潮不如預期，因考量當地氣候於十月時氣溫降低，遊客人數更少，始決定先暫停營業，待春天時再進入店鋪，嗣109年2月間新冠肺炎疫情爆發，致恢復營業時間遭延宕，被告並無違約提前解約之行為等語置辯。答辯聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、原告主張曾與被告簽立系爭合同，並就每一攤位給付押金人民幣3萬元，租期自108年7月1日起一年一期，惟自108年9月9日起即終止營業等情，業據提出系爭合同3份、通訊軟體對話紀錄等件為據（見本院卷第19至53頁、第225至237頁）。被告對上開主張並未爭執，惟以前詞置辯。經查：

(一)原告請求被告返還3個攤位之押金共人民幣9萬元，為有理由：

依系爭合同約定：「第二條　合作期　租期一年一期，如雙方無重大違約事項，乙方（即原告）得優先承租!合作日定為2019年7月1日正式營業日開業，之前所有試營運期間營收不得收取合作扣點抽成。」、「第三條　合作方式及條件…2.在簽署本合同時，乙方向甲方（即被告）交納三萬元人民幣的押金。合同期滿或終止，在乙方交清租金、水電費、物業管理費和違約金等相關費用並對有損失的部分進行賠償後，甲方即可無息還乙方押金。」、「第九條　乙方的權利、義務…2.乙方有權要求甲方提供一切開展正常營業活動所必需的條件。…」（見本院卷第19至23頁、第31至35頁、第43至47頁）則被告於系爭合同終止時，在原告繳清租金、水電費、物業管理費和違約金等款項後，即應返還押金。又原告之員工於108年9月8日接獲經通知自翌日起停業不再營運，原告並與被告法定代理人聯絡詢問後續保證金及賠償事宜，有上開通訊軟體對話內容可參（見本院卷第225至227頁、第229至237頁），可知原告承租上開攤位確於108年9月9日起即停業未再經營。被告對上開停業之事實並未爭執，僅辯稱係考量人潮不如預期及氣候轉涼等因素而暫停營業等節，堪認原告承租之店舖攤位確於108年9月9日起即停業未再經營。衡諸系爭合同為具有繼續性效力之租賃契約，被告通知停業不再繼續營運，其性質應屬終止契約，則依系爭合同第3條第2項約定，原告於繳清租金、水電費、物業管理費和違約金等款項後，被告即應返還押金。被告並未表示原告積欠任租金、水電費、物業管理費和違約金，且對於原告主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，依民事訴訟法第280條第3項準用第1項規定視同自認。從而，原告主張系爭合同已終止，請求返還3個攤位押金共人民幣9萬元，尚非無據，應予准許。

(二)原告請求被告給付3個攤位之違約金共人民幣9萬元，為有理由：

依系爭合同第十二條「違約金和違約責任」約定：「1.若甲

方在乙方沒有違反本合同的情況下提前解除合同，視為甲方違約，按保證金的100%作為違約金支付給乙方。2.若乙方拖欠水電氣等公共費用60天以上，視為乙方違約，甲方有權終止本合同，按保證金的100%作違約金支付給甲方。」（見本院卷第25、37、49頁）觀諸該條第1項文字雖約定甲方得提前「解除」合同，然對照同條第2項約定甲方得「終止」合同，互核其文意，應均係指契約於期滿前，提早發生契約向後停止效力之意，故第1項之解除，其真意應係指終止之意。此觀系爭合同第8條「甲方的權利、義務」約定：「…乙方有下列情形之一時，甲方有權解除合同：(1)擅自改變商鋪或利用商鋪從事非法經營活動；(2)擅自轉租、轉讓商鋪或利用商鋪從事非法經營活動；(3)逾期水電等公共費用，經甲方限期交納後仍拒不交納者；(4)乙方嚴重違反相關紀律的有關規章制度不聽規勸者。」其用語雖為「解除」，然其真意應係向後停止契約效力亦同。是以原告主張系爭合同因非由專業法律人士所擬，用語未盡準確乙節，應屬可採。又原告主張系爭合同第12條所稱「保證金」即為押金乙節，被告亦不爭執（見本院卷第146頁）。本件原告承租之3攤位於108年9月9日即已停業，被告亦未指出原告有何違約情事，則被告提前終止契約，依系爭合同第12條約定，自應按保證金即押金之100%作為違約金支付予原告。原告就3個攤位各給付人民幣3萬元予被告作為押金，已如前述，則被告就各攤位應另支付人民幣3萬元違約金予原告。

(三)至原告於109年7月28日民事陳報狀表示欲擴張訴之聲明（見本院卷第149頁），惟就其擴張部分，於109年8月25日本院言詞辯論期日當庭表示均予捨棄（見本院卷第245頁），訴之聲明與起訴狀所載範圍相同，故就其原聲請擴張部分不予審理，併予敘明。

五、綜上，原告依系爭合同第3條第2項、第12條第2項，請求被告給付王宥尹人民幣12萬元（各攤位押金人民幣3萬元＋違約金3萬元，2攤位共人民幣12萬元）、給付林義龍人民幣6

萬元（押金人民幣3萬元＋違約金3萬元），為有理由，應予准許。原告雖稱聲請依職權宣告假執行，惟本件非屬民事訴訟法第389條第1項所定法院應依職權宣告假執行之案件，兩造亦分別陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，爰分別酌定相當擔保金額併准許之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據，經審酌與本院前揭判斷不生影響，毋庸再予審酌，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　8　　月　　28　　日

民事第六庭　　法　官　杜慧玲

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20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　　109　　年　　8　　月　　28　　日

書記官　陳玉瓊