

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6428號

原告 美麗新實業股份有限公司
有限公司)

法定代理人 尤慧青
訴訟代理人 方文萱律師
周志潔律師

被告 天石諮詢有限公司

法定代理人 唐宏傑
訴訟代理人 葉宏基律師

上列當事人間給付違約金事件，本院於民國111年11月28日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾貳萬壹仟柒佰參拾伍元，及自民國一
一〇年八月六日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔五分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹拾柒萬肆仟元為被告供擔保後，
得假執行。但被告如以新臺幣伍拾貳萬壹仟柒佰參拾伍元為原告
預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告前於民國107年9月6日與原告簽訂專櫃廠商合約書包括
美麗新廣場M.max New Square專櫃廠商契約書（下稱系爭契約）、
美麗新廣場M.max NEW SQUARE專櫃廠商約定條款（下
稱系爭約定條款）及美麗新廣場M.max NEW SQUARE商場管
理準則，約定自107年12月7日向原告承租美麗新廣場大直館
商場經營兒童教學課程「Skyrock Projects」專櫃，契約有

01 效期間自起租日起計3年。嗣原告於109年9月29日發函通知
02 被告因「美麗新廣場大直館擬配合業主長虹建設股份有限公
03 司（下稱長虹建設公司）部分樓層變更使用執照及改裝事
04 宜，全館B2—4樓於110年1月4日起暫時停止營業」一情，
05 明確表示被告必須在110年1月4日前完成撤櫃，並經兩造於1
06 09年12月11日會勘，且簽認拆除範圍及雙方會議確認被告應
07 在110年1月4日撤櫃，當時被告均無異議。詎被告在110年1
08 月4日以後，並未完成任何撤櫃及拆除動作，現場尚遺留待
09 拆裝潢、設備、裝置及物品，悉由原告付費代為處理，是被
10 告違約情況甚明。原告依系爭契約之約定，自得請求被告給
11 付下列金額：1.第二年度租金新台幣（下同）40萬0,121
12 元：被告租賃期間自108年12月7日起為第二年度，保證營業
13 額為600萬元，惟被告於108年12月7日至109年12月6日期
14 間，並未達保證營業額，此期間之營業實績僅有306萬8,709
15 元，則依兩造之專櫃合約之約定，租金應依約定之保證營業
16 額暨固定抽成13%計算，被告應給付原告40萬0,121元。2.第
17 三年度租金6萬6,619元：自109年12月7日至110年1月4日為
18 第三年度，約定按年度保證營業額720萬元計算，上開期間
19 亦應有57萬2,055元之保證營業額，惟被告營業實績僅有8萬
20 4,000元。租金應依約之保證營業額暨固定抽成13%計算，被
21 告應給付原告6萬6,619元。3.回復原狀費用（拆除、搬運及
22 倉儲費用）75萬9,000元：原告多次發函催促被告應依約履
23 行點交義務，惟被告皆不理會，明顯違反約定，被告依約即
24 應給付回復原狀及處理費用（拆除、搬運及倉儲費用）75萬
25 9,000元予原告。4.懲罰性違約金140萬9,619元：依系爭約
26 定條款第11條第7款約定，被告在合約期間之單日最高營業
27 額為109年5月14日191,238元之業績，按約定應由原告取得1
28 3%收益計算為2萬4,861元，自110年1月5日起至同年月31日
29 止，按2倍計算之收益為140萬9,619元。5.依專櫃合約約定
30 被告應給付各項費用：被告自109年12月1日至110年1月4日
31 止尚積欠5萬4,995元費用。從而被告共應給付原告計269萬

0,354元（即40萬0,121元+6萬6,619元+75萬9,000元+140萬9,619元+5萬4,995元=269萬0,354元），爰依系爭契約第3條及系爭約定條款第11條提起本訴等語。

(二)並聲明：(1)被告應給付原告269萬0,354元，及自起訴狀繕本送達翌日（即110年8月6日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)原告前向訴外人即業主長虹建設公司承租台北市○○區○○路000號地下2樓、1樓、2樓、3樓及4樓作為百貨商場（下稱系爭商場）使用，嗣於110年1月31日終止租賃關係，雖符合系爭約定條款第11條第5款原告喪失系爭商場之使用權利，惟原告在110年1月4日即要求被告撤櫃，要屬無稽，應依第11條第1款經限期改善而不改善始得提前終止契約之約定，但原告並未依該款向被告為限期改善之催告，故系爭契約應於110年1月31日方自動終止。本件縱有回復原狀之費用，亦應屬原告喪失所有權而提前終止系爭契約之事前已預見之風險，理應由原告自行分擔之風險費用。又原告主張其他收銀費、販促補費、管理費及懲罰性違約金，亦應屬上述風險費用，否則系爭約定條款第11條第5款「雙方互不為任何損害賠償之請求」之約定，究為何指？倘若原告上述請求均非該條款約定之雙方互不為任何損害賠償之範疇，則該條款之約定，豈非形同具文，可見原告依系爭約定條款第11條第5項約定因喪失所有權終止系爭契約，自不得再為任何請求甚明等語，資為抗辯。

(二)並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利之判決，願供擔保，請准免為假執行之宣告。

三、兩造不爭執之事項：

(一)原告與長虹建設公司於104年8月25日訂立租約，承租系爭商場，嗣於110年1月31日終止租賃契約，已符合系爭約定條款第11條第5款原告喪失系爭商場之使用權利之情形（見本院卷第233頁）。

01 (二)被告於107年9月6日與原告簽訂系爭契約，契約有效期間自
02 起租日起計3年（最晚於同年12月1日前開幕），約定於原告
03 所經營之美麗新廣場大直館2樓（區位2F-03-1、2F-01），
04 設置「Skyrock Projects」專櫃，由被告經營兒童教學課程
05 程式設計體驗（見本院卷第23頁）。

06 四、本院之判斷：

07 原告主張其於109年9月29日發函通知被告，將在110年1月4
08 日起暫時停止營業，並與被告於同年12月11日會勘，並簽認
09 拆除範圍及雙方會議確認被告應在110年1月4日撤櫃在案，
10 當時被告均無異議，詎被告之後並未完成任何撤櫃及拆除動
11 作，現場尚遺留待拆裝潢、設備、裝置及物品，完全由原告
12 付費代為處理，被告違約情況甚明，爰依約請求被告應給付
13 租金、費用及懲罰性違約金共計269萬0,354元予原告等情，
14 為被告所否認，並以前開情詞置辯。則本件所應審究者厥
15 為：(一)原告是否合法終止系爭契約？(二)原告請求被告給付26
16 9萬0,354元，有無理由？茲分項析述如下：

17 (一)系爭契約因系爭約定條款第11條第5項約定之事由成立，而
18 於110年1月4日自動終止：

19 1.兩造簽訂之系爭契約載明「立契約書人為美麗華實業股份有
20 限公司（以下簡稱甲方）、天石諮詢有限公司（以下簡稱乙
21 方），茲就乙方同意於甲方美麗新廣場大直館M．Max NEW
22 SQUARE（以下簡稱本商場）設置專櫃，提供商品及服務事
23 宜，雙方同意簽署以下條款，除本契約書約定者外，其他相
24 關事宜，悉依本約附件即系爭約定條款及商場管理準則之約
25 定，並與本約有相同效力」（見本院卷第23頁）；而依系爭
26 約定條款第1條第2項則有「如甲方（即美麗華實業股份有
27 限公司）基於營業或整體規劃，於本專櫃契約簽定期間內有
28 調整或變動營業位置及面積之需要時，雙方應依協議共同配
29 合調整」之約定（見本院卷第25頁）；系爭約定條款第11條
30 第5項則有「因天災、地變不可抗力或亦因法令變更、政府
31 機關之行政行為等不可歸責於雙方之事由，致無法繼續營業

時，或甲方喪失本商場所在之建築物之使用權利時，雙方專櫃契約自動終止，雙方互不為任何損害賠償之請求」之約定（見本院卷第37頁），先予敘明。

2.原告主張其曾於109年9月29日發函通知被告「主旨：美麗新廣場大直館擬配合業主部分樓層變更使用執照及改裝事宜，全館B2—4樓於110年1月4日起暫時停止營業。說明：一、配合本建築物所有權人長虹建設公司（下稱業主）變更使用執照及建築物使用類別重新規劃，將商場面積地下層二樓至地上層四樓變更減縮；美麗新廣場大直館亦須配合業主整體建築物之改裝計劃。二、依專櫃廠商約定條款第1條第2款，我司及貴司於契約簽訂期間內，我司如有調整或變動營業位置及面積之需要時，貴司應依協議配合調整，全館B2—4樓擬自110年1月4日起暫時停止營業」等情，有該函文在卷可稽（見本院卷第61頁），而原告稱美麗新廣場大直館也確實於110年1月4日起暫停營業進行改裝工程，並提出商場2樓點交時之照片附卷可憑（見本院卷第239頁），被告對此均未爭執，堪認原告所稱其係因與業主長虹建設公司之租約到期，而長虹建設公司變更使用執照及建築物使用類別，自110年1月4日暫時停止營業，而進行改裝工程，長虹公司建設回收商場2、3、4樓（含訴外人尚鼎公司承租之2樓櫃位）供作辦公室使用，原告因此喪失商場所在之建築物2、3、4樓之使用權利等情為真實，而依兩造之系爭約定條款第11條第5項之約定，系爭契約即應於110年1月4日自動終止，應堪認定。

(二)原告請求被告給付共計52萬1735元（包含第二年度租金40萬0,121元、第三年度租金6萬6,619元及費用5萬4,995元），應有理由：

1.依系爭契約第3條付租方式有「…(一)抽成：保證營業額：甲乙雙方約定之保證營業額如下：如乙方未能達成約定之保證營業額，則乙方就不足之部分應於各階段屆至時就差額依正品抽成一次補足與甲方。第一階段：自開幕日起3年合約期

01 限止，保證營業額為第一年包底480萬元整/年，第二年包底6
02 00萬元整/年，第三年720萬元整/年(未稅)…」之約定，依約
03 所載付租方式，就營業額抽成比例為「營業收入淨額不區分
04 固定抽成13%」，關於保證營業額，被告租賃期間自107年1
05 2月7日起為第一年度、108年12月7日起為第二年度、109年1
06 2月7日起為第三年度，保證營業額分別為480萬元、600萬元
07 及720萬元。則依系爭契約第3條之約定，原告請求被告應依
08 上開約定之保證營業額暨固定抽成13%計算之租金，即屬有
09 據。

10 2.原告主張被告於108年12月7日至109年12月6日期間，營業實
11 績僅有3,068,709元，未達保證營業額，依約保證營業額暨
12 固定抽成13%計算，被告應給付原告40萬0,121元（《即保證
13 營業額差額600萬元－306萬8,709元》×13%《抽成比例》×1.
14 05《含稅》＝40萬0,121元），被告於109年12月7日至110年
15 1月4日為第三年度，按年度保證營業額720萬元計算，上開
16 期間亦應有572,055元之保證營業額，惟營業實績僅有8萬4,
17 000元，依約保證營業額暨固定抽成13%計算，被告應給付原
18 告6萬6,619元（計算式：《保證營業額差額57萬2,055元－8
19 萬4,000元》×13%《抽成比例》×1.05《含稅》＝6萬6,619
20 元）等情，是原告依約請求被告給付40萬0,121元及6萬6,61
21 9元之租金（並非損害賠償），亦屬可採。

22 3.另關於費用之計算，系爭契約第3條有：「販促補助費：1,0
23 00元／月、管理費：4萬0,050元／月、信用卡手續費：AE卡
24 3.5%、一般卡2%、分期手續費：3%、收銀檯租金：2,000元
25 ／月」之約定（見本院卷第23頁），則依該條約定，原告請
26 求被告應負擔之收銀機、販促補助費、管理費及信用卡手續
27 費計5萬4,995元，並提出代扣費用明細附卷供參（見本院卷
28 第75頁），亦應屬有據。

29 4.稽此，原告請求被告給付共計52萬1735元（包含第二年度租
30 金40萬0,121元、第三年度租金6萬6,619元及費用5萬4,995
31 元），即有理由。

01 (三)原告請求被告給付回復原狀費用（包含拆除、搬運及倉儲費
02 用）75萬9,000元，應屬無據：

03 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
04 民事訴訟法第277條前段定有明文。所謂舉證係指就爭訟事
05 實提出足供法院對其所主張者為有利認定之證據而言，若所
06 舉證據，不能對其爭訟事實為相當之證明，自無從認定其所
07 主張為真正。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告
08 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實
09 為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據
10 尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917
11 號判決意旨參照）。原告主張經其計算回復原狀之費用為75
12 萬9,000元一情，既為被告否認，揆諸上開規定及說明，自
13 應先由主張前開情節之原告，負舉證之責。

14 2.系爭契約因原告喪失使用權而自動終止，業如前述。而依系
15 爭約定條款第11條第7項有「專櫃契約屆滿或提前終止而消
16 滅時，乙方應於期滿日或甲方通知期限內，完成拆除自費改
17 裝固定設施…」之約定（見本院卷第37頁），即被告本於系
18 爭契約終止後有回復原狀之義務，是原告代其處理所花費之
19 回復原狀費用，被告自應返還之。而原告固製作拆遷、搬運
20 及倉儲費用明細（見本院卷第73頁）及提出如附表所示之證
21 物為據，然觀諸附表中之項目編號2所示之機電空調瓦斯拆
22 除工程係指1至4樓之拆除工程，非僅被告所租賃之2樓部
23 分，且原告主張8萬5,000元金額於聯亞水電工程有限公司請
24 款資料及發票中各欄位（見本院卷第161至163頁），並無可
25 勾稽比對之相同金額。又七奇企業社請款資料及裝運費之發
26 票（見本院卷第165頁），僅於品名項下記載「裝運費」文
27 字，並未見記載係載運被告所租賃之2樓所產生之廢棄物，
28 均難認原告此部分所主張之金額為可採。

29 3.再者，原告提出之統一發票上雖載明2樓專櫃拆除工程費用3
30 4萬元（即附表項目編號1所示）一情（見本院卷第159
31 頁），惟被告所租賃者係商場2樓（區位2F-03-1、2F-0

01 1)，並非2樓全部，既為兩造所不爭執，則悉由被告負擔2
02 樓全部之拆除工程費用34萬元，顯非公平，原告復未就被告
03 所佔商場空間比例，提出相關證據以實其說，自難認原告此
04 部分之主張為有理由。

05 (四)原告請求被告給付懲罰性違約金140萬9,619元，亦屬無據：
06 系爭約定條款第11條第5項定有「因天災、地變不可抗力或
07 亦因法令變更、政府機關之行政行為等不可歸責於雙方之事
08 由，致無法繼續營業時，或甲方喪失本商場所在之建築物之
09 使用權利時，雙方專櫃契約自動終止，雙方互不為任何損害
10 賠償之請求」之約定（見本院卷第37頁），則兩造於系爭契
11 約既約明於依本條款規定自動終止時之法律效果為「雙方互
12 不為任何損害賠償之請求」，原告此部分請求已為該條項明
13 文排除，故原告請求被告應給付懲罰性違約金140萬9,619
14 元，即無理由，應予駁回。

15 (五)未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
17 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
18 以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延
19 利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據
20 者，週年利率為百分之5，民法第229條第2項、第233條第1
21 項前段、第203條分別定有明文。本件被告既應給付上開租
22 金、費用而迄未履行，原告自得請求被告加付自民事訴訟起
23 訴狀繕本送達之翌日即自110年8月6日起（見本院卷第91
24 頁）至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，附予敘明。

25 五、綜上所述，原告依兩造簽訂之系爭契約第3條及系爭約定條
26 款第11條之約定，請求被告應給付租金、費用共計52萬1,73
27 5元，及自110年8月6日起至清償日止，按年息5%計算之利
28 息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應
29 予駁回。又兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執
30 行，就原告勝訴部分，經核與法律規定相符，爰分別酌定相
31 當擔保金額宣告之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，即

失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經認於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 111 年 12 月 26 日
民事第四庭 法 官 陳靜茹

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 111 年 12 月 26 日
書記官 蔡汶芯

附表：原告所主張回復原狀費用明細

項目	工作內容	金額/新台幣(含稅)：	證物編號
1.	專櫃拆除工程(三呷企業有限公司)	34萬元	原證7 見本院卷 第159頁
2.	機電空調瓦斯拆除(聯亞水電工程有限公司)	8萬5,000元	原證8 見本院卷 第161至1 63頁
3.	搬運(七奇企業社)	6萬4,000元	原證9 見本院卷 第165頁
4.	搬運(七奇企業社)	2萬元	原證9 見本院卷 第165頁