

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第6968號

原告 吸引力綜合百貨股份有限公司

法定代理人 戴春發

訴訟代理人 吳心淳

被告 翊鼎展食品有限公司

兼

法定代理人 侯宥淇

共同

訴訟代理人 陳添信律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國111年8月10日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣捌拾陸萬柒仟柒佰陸拾肆元，及自民
國一百一十年十月十三日起至清償日，按週年利率百分之五計算
之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告連帶負擔百分之二十二，餘由
原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾萬元為被告供擔保後，得假執
行；但被告如以新臺幣捌拾陸萬柒仟柒佰陸拾肆元供擔保後，得
免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按關於由一定法律關係而生之訴訟，當事人得以文書合意定
第一審管轄法院，民事訴訟法第24條定有明文。查原告與訴

外人海之農事業有限公司（下稱海之農公司）、侯聯松所簽訂之專櫃經營合約書（下稱系爭契約）第10條已約定雙方就該契約涉訟時，合意以本院為第一審管轄法院（見本院卷第25頁），嗣原告、海之農公司及被告翊鼎展食品有限公司（下與被告侯宥淇合稱被告，如單指其一，各稱翊鼎展公司、侯宥淇）協議將海之農公司關於系爭契約之權利義務全部轉讓予翊鼎展公司承受，侯宥淇亦同意就侯聯松關於系爭合約所有約定事項及損害賠償等責任同負完全連帶責任，足認其有受系爭契約約定拘束之意思（見本院卷第29頁），是依上開規定及約定，本院對本件有管轄權，合先敘明。

二、又原告原起訴請求被告連帶給付新臺幣（下同）405萬7,746元，及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息，嗣減縮請求給付之金額為398萬8,933元（見本院卷第196、233頁），經被告表示無意見，而為本案之言詞辯論（見本院卷第203頁），依民事訴訟法第255條第2項、第1項第1、3款規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：伊與海之農公司於民國107年12月2日簽立系爭契約，約定由伊提供坐落於桃園市○○區○○路00號3樓之賣場櫃位（下稱系爭櫃位）供設置專櫃營業使用，海之農公司則應給付伊抽成收入及其他相關費用作為使用對價，並應遵守其他契約約定義務，嗣翊鼎展公司邀同侯宥淇，與伊及海之農公司簽訂協議書（下稱系爭轉讓協議），合意由翊鼎展公司自108年4月10日起承受系爭契約全部權利義務，並由侯宥淇為連帶保證人。迨110年5月17日、20日、29日，翊鼎展公司先後來函表示因受疫情影響，欲申請結束營業撤櫃，擬定營業至110年5月31日，嗣並徵得伊同意系爭契約於110年5月31日終止。依系爭契約第7條第3項約定，如欲提前終止契約應賠償相當於6個月之抽成收入作為懲罰性違約金（下稱提前終止違約金），並應於終止日6個月前以書面通知，如未足期則應給付不足期間之抽成收入及其他費用作為未足期

通知之懲罰性違約金（下稱未足期通知違約金），翊鼎展公司自應賠償伊提前終止違約金167萬5,800元及未足期通知違約金211萬3,024元，合計378萬8,824元，依系爭契約第8條第1項約定，另應賠償拆除復原系爭櫃位費用（下稱櫃位復原費用）84萬7,875元，經伊依系爭契約第4條第5項第1、2、3款約定逕以翊鼎展公司交付之履約保證金64萬7,766元抵充後，尚欠398萬8,933元，侯宥淇既為連帶保證人，應連帶負清償責任。爰依系爭契約第7條第3項、第8條第1項約定及系爭轉讓協議第3條約定為請求等語，並聲明：(一)被告應連帶給付伊398萬8,933元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：伊承接系爭契約時，原告並無給予伊協商或變更契約內容之機會，而針對系爭契約第7條第3項約定為原告單方面所制定，在不論客觀情事變化下均課罰鉅額懲罰性違約金，並免除或減輕原告之義務、不當限制伊之權利，除顯失公平外，更加重伊之契約責任，依民法第247條之1第3、4款規定，應屬無效。縱然有效，細究該約定內容，應僅能擇一請求提前終止違約金或未足期通知違約金。又系爭契約已於110年5月31日終止，基於使用者付費原則，伊應無需支付管理費、空調費等費用，不得以此等費用計算違約金金額。且新冠肺炎疫情於108年底爆發，致餐飲業業績慘澹，該狀況非訂約時所得預見，伊因不堪長期虧損，已於109年11月間告知原告公司營運長及樓管將提前終止契約，其等亦表同意，並無未足期通知之情事，即使如此，亦應適用情事變更原則調整減輕伊給付義務而酌減違約金。另原告主張之櫃位復原費用過高，且未實際支出，此部分請求非有理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查，翊鼎展公司自108年4月10日起承接海之農公司與原告簽訂之系爭契約，並由侯宥淇擔任連帶保證人，翊鼎展公司

於系爭契約所訂經營期限110年11月30日前向原告表達提前終止之意，原告雖同意系爭契約於110年5月31日提前終止，惟請求翊鼎展公司給付提前終止違約金、未足期通知違約金及櫃位復原費用，並以翊鼎展公司交付之履約保證金64萬7,766元予以抵充等情，有系爭契約、系爭轉讓協議、協議書（即保證金協議）、翊鼎展公司函文、律師函、原告存證信函等件為證（見本院卷第17至27頁、第29頁、第159頁、第31至38頁、第39至57頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第95、188、234、235頁），堪可信實。

四、原告主張被告應依系爭契約第7條第3項、第8條第1項約定及系爭轉讓協議第3條約定，連帶給付提前終止違約金167萬5,800元、未足期通知違約金211萬3,024元，及櫃位復原費用84萬7,875元等節，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲就本件之爭點及本院之判斷，分述如下：

(一)關於違約金：

1. 系爭契約第7條第3項之約定是否有效？

(1)按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利或其他於他方當事人有重大不利益之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，民法第247條之1第3、4款定有明文。又該法條所稱「按其情形顯失公平者」，係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷，有顯失公平之情形。申言之，定型化契約條款是否顯失公平而為無效，法院應於具體個案中，全盤考量該契約條款之內容及目的、締約當事人之能力、交易經過、風險控制與分配、權利義務平衡、客觀環境條件等相關因素，本於誠信原則，以為判斷之依據，發揮司法對定型化契約條款之審查規整功能，而維憲法平等原則及對契約自由之保障。

(2)被告雖辯稱系爭契約為定型化契約，其毫無協商變更條款之空間，該契約第7條第3項約定，課罰其鉅額之懲罰性違約金，限制其終止權，且不論所餘租期多久，均要課罰相當於

12個月租金之懲罰性違約金，加重其負擔而對其有重大不利益，依民法第247條之1第3、4款應屬無效云云（見本院卷第234頁）。查：系爭契約係原告為供與不特定多數締約者訂定同類契約之用而預先擬定，性質上雖屬定型化契約。惟以目前百貨公司、商場、賣場或車站（下簡稱賣場）多設有美食廣場或美食街（下簡稱美食廣場）之情而言，翊鼎展公司於簽訂系爭讓與協議而承接海之農公司與原告所定系爭契約前，應非僅原告之賣場可供選擇，並得比較各家賣場招商之權利義務等事項後，再為締約，且翊鼎展公司為營利性之有限公司，對於所要設櫃營業之賣場及締約之對象，當會評估及判斷後始為決定，顯非無選擇締約對象之機會及能力。又每一賣場基於行銷及營收之目的，就美食廣場之設置，通常有其主題或規劃，並可能導致賣場所投入相關費用付之一炬，倘櫃位經營者任意提前終止契約，將因櫃位空缺而影響賣場經營者原所設計之主題或規劃，因此於招商時要求櫃位經營者依約定之期間經營，核屬賣場經營之基本模式，衡情應為有意進駐之企業經營者所知悉。況所謂懲罰性違約金，乃以強制債務履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，系爭契約第7條第3項約定（內容如後所述）課予提前終止違約金及未足期違約金，顯然是希冀藉此達到櫃位經營者依約於所定期間繼續在櫃位經營之目的，自難認已使櫃位經營者拋棄或限制行使終止權。又違約金倘若過高，非不得請求法院酌減，藉此亦難認該約定對於櫃位經營者有重大不利益，而有顯失公平之情形。是被告依民法第247條之1第3、4款規定，抗辯系爭契約第7條第3項約定應屬無效云云，乃不可採，應認該約定為有效，兩造均應受拘束。

2. 原告依系爭契約第7條第3項約定原得請求違約金若干？

原告主張其依系爭契約第7條第3項約定得請求提前終止違約金167萬5,800元及未足期通知違約金211萬3,024元等情；被告則辯以依該約定，原告僅得擇一請求，且因其未實際使用系爭櫃位之相關設備，未足期通知違約金不得計入相關費

01 用，違約金亦屬過高而應酌減等語。查：

02 (1)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
03 辭句，民法第98條固有明文，但所用之文字業已表示當事人
04 真意，無須別事探求者，即不得反捨所用之文字而更為曲
05 解。查：系爭契約第7條第3項約定：「合約期間，乙方（即
06 翊鼎展公司，下同）如欲提前終止本約，應於擬終止日六個
07 月前以書面通知甲方（即原告，下同），經甲方同意後，以
08 通知到達甲方之翌日起算六個月為終止日，乙方另應補償甲
09 方相當於六個月之抽成收入…。又如若乙方通知之終止日距
10 甲方收受通知之日未滿六個月者，乙方就不足之期間應依本
11 約計算抽成收入之金額及其他各項費用，於通知終止時一併
12 給付甲方，作為未依約通知之懲罰性違約金。」（見本院卷
13 第25頁），已明定翊鼎展公司如提前終止系爭契約，應給付
14 相當於6個月抽成收入之懲罰性違約金，如原告收受終止通
15 知之日與實際終止日未達6個月，翊鼎展公司另應給付不足
16 期間依抽成收入及其他各項費用計算之懲罰性違約金，二懲
17 罰性違約金係基於不同之違約態樣所為之約定，各自有不同
18 之計算標準，顯無所用辭句模糊或文意模稜兩可之情形，業
19 已表明當事人之真意，自無另行探求之必要。是依該條約
20 定，翊鼎展公司如提前終止系爭契約且終止日距離原告收受
21 通知之日未達6個月，原告確得同時請求上開約定計算標準
22 之提前終止違約金及未足期通知違約金，其計算標準亦不以
23 翊鼎展公司實際使用相關設備為必要。

24 (2)次按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院得依民法
25 第252條規定減至相當之數額。而懲罰性違約金係以強制債
26 務履行為目的，確保債權效力之強制罰，是約定之懲罰性違
27 約金是否過高，當非以債權人所受損害為唯一審定標準，尤
28 應參酌債務人違約之情狀以斷之。查：

29 ①被告雖辯稱其於109年11月間已告知原告公司營運長及樓管
30 將提前終止契約，應無未足期通知之情云云，惟未據其舉證
31 證之，自難憑採。又關於原告計算違約金之抽成收入、管理

費、空調費、固定收銀機租金等數額，被告復未加爭執（見本院卷第187頁），則原告原得請求依此計算之提前終止違約金167萬5,800元及未足期通知違約金211萬3,024元。

②惟審酌系爭契約於110年5月31日終止時，距該契約約定到期日110年11月30日，僅餘6個月，如翊鼎展公司依約履行至期滿為止，其至多僅須再繳納6個月之抽成收入及相關費用，原告因其提前終止，卻可請求將相當於以近12個月之抽成收入，及近6個月之相關費用計算之懲罰性違約金，已顯然超出其依契約原可得獲取之利益，且109年至110年間國內受嚴重特殊傳染性肺炎疫情之影響，國人減少外出用餐，餐飲業之經營均受相當之打擊等情，為公知之事實，翊鼎展公司因此經營不善而須提前終止系爭契約，其違約可歸責之程度應屬輕微，且原告亦可提早招商以減少損失，是原告請求給付提前終止違約金167萬5,800元及未足期通知違約金211萬3,024元，對翊鼎展公司確顯屬過高，應各酌減60%，即提前終止違約金酌減為67萬0,320元〔即167萬5,800元 $\times$ （1-60%）=67萬0,320元〕，未足期通知違約金酌減為84萬5,210元〔即211萬3,024元 $\times$ （1-60%）=84萬5,210元，元以下四捨五入〕，合計為151萬5,530元，方屬妥適。

3. 因此，原告依系爭契約第7條第3項約定，原得請求違約金151萬5,530元。

(二)關於櫃位復原費用：

原告另請求櫃位復原費用84萬7,875元。查：系爭契約第8條第1項約定：「本契約屆期或期前終止，除經甲方要求保留者外，乙方應將標的物回復原狀（即拆除至毛胚）返還甲方。但如針對標的物回復原狀時應進行之拆除工程施作時程及方式等（包括但不限於先點交返還標的物，再配合甲方需求另行拆除或由乙方支付拆除費用，在由甲方依期時程自行拆除全部、部分或不拆除…等），甲方另有需求時，甲方得依其需求通知乙方，乙方應配合之。」（見本院卷第25頁），依此原告雖得要求翊鼎展公司先行支付費用以便依原

告之拆除時程進行拆除，惟衡諸該約定意旨乃規範返還標的物之回復原狀義務，原告所得請求之拆除費用自應限於回復原狀之必要範圍，並應由原告證明回復原狀之必要範圍及費用為何。就此原告雖提出估價單一紙以為證明（見本院卷第197頁），然該估價單上載之拆除坪數合計為102坪，與原告主張之拆除坪數73.7坪（見本院卷第192頁），已有相當之差距，且原告亦自承其尚未實際進行拆除工程（見本院卷第236頁），難認該紙估價單上所載之費用確為系爭櫃位回復原狀之必要拆除費用。原告復未提出其他證據證明回復原狀之必要範圍及費用為何，自難認其此部分之請求為有據。

(三)關於侯宥淇之連帶責任：

按「對於原合約（即系爭契約）及本協議書中所有約定事項及損害賠償等丙方（即翊鼎展公司）責任，丁方（即侯宥淇）同意負完全之連帶責任。」系爭轉讓協議第3條定有明文。查：原告原得請求翊鼎展公司給付151萬5,530元，再以兩造未爭執翊鼎展公司已支付之保證金64萬7,766元抵充後，翊鼎展公司尚應給付原告86萬7,764元（即151萬5,530元-64萬7,766元=86萬7,764元），依系爭轉讓協議第3條約定，侯宥淇自應與翊鼎展公司連帶負給付之責。

五、綜上所述，原告依系爭契約第7條第3項、第8條第1項及系爭轉讓協議第3條約定，請求被告連帶給付86萬7,764元（即提前終止違約金與未足期通知違約金），及自起訴狀繕本送達之翌日即110年10月13日（見本院卷第67頁）起算之法定遲延利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又兩造就原告勝訴部分，均陳明願供擔保請為准、免假執行之宣告，於法核無不合，茲分別酌定相當之擔保准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所援用之證據，經審酌後認與本件判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

01 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。
02 中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
03 民事第六庭 審判長法 官 許純芳

04 法 官 劉宇霖

05 法 官 許柏彥

06 以上正本係照原本作成。

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 111 年 8 月 31 日
10 書記官 蔡庭復