

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度重訴字第917號

原告 新加坡商華住控股有限公司台灣分公司

法定代理人 陳培欣

訴訟代理人 蕭偉松律師

張敦威律師

陳奎霖律師

被告 四方旅店股份有限公司

兼法定代理人 范姜明正

共同

訴訟代理人 王永春律師

上列當事人間請求返還保證金等事件，本院於民國112年4月17日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告四方旅店股份有限公司應給付原告新臺幣陸佰肆拾壹萬捌仟玖佰柒拾壹元，及其中新臺幣伍拾伍萬元自民國一百一十年三月十一日起；其中新臺幣壹佰壹拾萬元自民國一百一十年四月十一日起；其中新臺幣壹佰壹拾萬元自民國一百一十年五月十一日起；其中新臺幣壹佰壹拾萬元自民國一百一十年六月十一日起；其中新臺幣壹佰壹拾萬元自民國一百一十年七月十一日起；其中新臺幣壹佰壹拾萬元自民國一百一十年八月十一日起；其中新臺幣參拾陸萬捌仟玖佰柒拾壹元自民國一百一十年十月九日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告四方旅店股份有限公司負擔百分之九十三，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳佰貳拾萬元為被告四方旅店股份

01 有限公司供擔保後，得假執行。但被告四方旅店股份有限公司如
02 以新臺幣陸佰肆拾壹萬捌仟玖佰柒拾壹元為原告預供擔保，得免
03 為假執行。

04 原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面：

07 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
08 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
09 條第1項第3款定有明文。查原告起訴時聲明為：被告四方旅
10 店股份有限公司（下稱四方旅店）及范姜明正應連帶給付原
11 告新臺幣（下同）744萬8,100元，及其中110萬元自民國110
12 年3月11日起，其中110萬元自110年4月11日起、其中110萬
13 元自110年5月11日起、其中110萬元自110年6月11日起、其
14 中110萬元自110年7月11日起、其中110萬元自110年8月11日
15 起、其中84萬8,100元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償
16 日止，按週年利率5%計算之利息；原告願供擔保，請准宣告
17 假執行。嗣原告以民事變更訴之聲明暨言詞辯論意旨狀變更
18 聲明第1項為：被告四方旅店及被告范姜明正應連帶給付原
19 告689萬2,050元，及其中55萬元自110年3月11日起、其中11
20 0萬元自110年4月11日起、其中110萬元自110年5月11日起、
21 其中110萬元自110年6月11日起、其中110萬元自110年7月11
22 日起、其中110萬元自110年8月11日起、其中84萬2,050元自
23 起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算
24 之利息（見本院卷第223頁）。原告上開訴之變更，核屬減
25 縮應受判決事項之聲明，於法並無不合，應予准許。

26 貳、實體方面：

27 一、原告主張：被告四方旅店與原告於108年1月31日就坐落於臺
28 北市○○區○○段○○段000○○000○○00000地號土地之大樓
29 部分區域及部分之附屬重大設備簽訂租賃契約（下稱系爭契
30 約），同日被告范姜明正為擔保被告四方旅店所負之保證金
31 返還義務向原告出具保證函，承諾放棄民法第745條之先訴

01 抗辯權，就系爭契約所定之保證金返還義務負無條件且不可
02 撤銷之連帶保證責任。嗣兩造於110年1月7日簽訂補充協議
03 書（下稱補充協議書），合意於110年1月15日終止租賃關
04 係，依補充協議書第1條約定，兩造除保密義務及保證金返
05 還義務外，兩造自110年1月15日起不得再主張其他租賃契約
06 書下之權利。依補充協議書第2條之約定，被告四方旅店應
07 於110年3月10日至110年8月10日間，分六期返還原告前依系
08 爭契約第10.2條所提交之保證金，返還方式為每月10日匯款
09 110萬元至補充協議書第2款所示之原告帳戶，六期共計應返
10 還保證金660萬元，倘有遲延，依補充協議書第3條之約定，
11 每遲延一日，應給付原告依當期未給付金額之千分之一計算
12 之遲延違約金。被告四方旅店自110年3月10日即第一期返還
13 期限屆至起至110年6月10日即第四期返還期限屆至止，均未
14 依約履行返還保證金義務，原告於110年6月30日發律師函請
15 被告四方旅店儘速依約返還前四期保證金，及給付依補充協
16 議書第3條約定之各期遲延違約金，並請被告四方旅店如期
17 給付第5期及第6期應給付之款項，被告四方旅店以110年7月
18 19日四字第1100719001號函回覆原告表示因疫情影響，資金
19 調度困難，屬無法預見之不可抗力情事云云，然兩造於110
20 年1月7日簽訂補充協議時，疫情已延燒近一年，顯係藉詞推
21 託，依民法第148條第2項之誠信原則，被告四方旅店應返還
22 保證金及給付補充協議書所約定之逾期違約金，又被告四方
23 旅店於110年9月29日有匯款55萬元予原告，兩造約定之保證
24 金返還方式係將660萬元分作6期進行匯款返還作業，返還時
25 間點不同，各期之逾期違約金計算計至110年10月1日如附表
26 一所示。另兩造間並無成立委任契約，僅就本件開發案進行
27 租賃行為，依補充協議書第1條之約定，系爭契約第6.1條於
28 110年1月15日起失其效力，被告以委任契約及該條約定暨侵
29 權行為法律關係，主張以所支出之建築師變更設計費用70萬
30 元及專案管理費用200萬元部分作抵銷實屬無據，且被告亦
31 未提出其確有支付該等金額之實支單據。補充協議書約定之

違約金數額並無過高或顯不相當之情形，補充協議書第3條所定遲延違約金給付義務從屬於保證金返還義務，均屬被告四方旅店所負擔之債務，依民法第740條規定，屬被告范姜明正所負連帶保證責任之範圍。爰依系爭契約第10.2條、補充協議書第2條、第3條之約定，及保證函、民法第739條、740條規定提起本件訴訟等語。並聲明：被告應連帶給付原告689萬2,050元，及其中55萬元自110年3月11日起、其中110萬元自110年4月11日起、其中110萬元自110年5月11日起、其中110萬元自110年6月11日起、其中110萬元自110年7月11日起、其中110萬元自110年8月11日起、其中84萬2,050元自起訴狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保請准予以假執行。

二、被告則以：原告於109年11月18日寄發存證信函予被告，主張因不可歸責於被告之事由，致未於109年1月31日前取得建造執照，依系爭契約第4.1.3條主張終止本件契約，被告同意雙方終止系爭契約。然無法取得建照原因，除政府行政程序，係因原告變更設計，至109年8月原告仍就變更設計圖面與被告協商，以致無法確認送審圖說，既原告決定因109年1月31日未取得建照而終止系爭契約，則被告自無須於109年1月31日至109年11月間配合原告辦理變更，而被告更因此須與建築師簽立委任契約進行變更設計，另案簽立專案管理委任契約進行專案管理，被告因此須多支付建築師變更設計費用70萬元及專案管理費用200萬元，依系爭契約第6.1條約定，原告應給付被告因原告於109年1月31日後仍進行變更設計而多支付之270萬元，又被告多支出270萬元之費用係基於原兩造間之委任關係，依民法第546條第1項規定，被告就上開金額對原告主張抵銷。又原告明知上情卻仍要求被告辦理變更設計等，係屬民法第184條第1項後段背於善良風俗之方法加損害於被告，被告亦得以上開金額主張抵銷。被告已於110年9月29日已匯款55萬元予原告，且原告主張因遲延返還保證金而產生之違約金實屬過高，因本件設計均係為原告量

01 身定作，原告終止契約後，被告投入時間、人力、金錢成本
02 均白費，此部份損失被告未向原告請求，反而原告仍向被告
03 主張請求違約金，對被告不公，依民法第251條、第252條規
04 定，請求酌減違約金之金額。再者，被告范姜明正所書立之
05 保證函係針對系爭契約所進行保證，然系爭契約已終止，被
06 告范姜明正應不負連帶保證責任，且補充協議書並未經被告
07 范姜明正簽署或保證，是原告依補充協議書約定，請求被告
08 范姜明正連帶給付違約金亦屬無據，縱依民法第739條、740
09 條需負保證責任，也僅為一般保證責任，而非連帶保證責任
10 等語，資為抗辯。並均聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁
11 回；如受不利判決，願供擔保請准予免以假執行。

12 三、經查，兩造於108年1月31日簽訂系爭契約，被告范姜明正並
13 出具保證書，而後兩造於110年1月7日簽立補充協議書，合
14 意於110年1月15日終止系爭契約等情，有租賃契約書、保證
15 書、補充協議書在卷可稽（見本院卷第21至39、45、47、48
16 頁），並為兩造所不爭執，此部分事實堪以認定。

17 四、原告主張被告應連帶返還保證金及給付逾期違約金等語，為
18 被告所否認，並以前揭情詞置辯。經查：

19 (一)系爭契約第10.2.1條、10.2.2條及第10.2.4條依序記載：
20 「乙方（指原告）應向甲方（指被告四方旅店）交付金額相當
21 第一年度固定租金總額之保證金」、「保證金之半數金額
22 （以下稱租賃保證金）應於本契約簽署且乙方收到國立臺灣
23 大學展延同意書起15個營業日內，存入甲方指定之銀行帳
24 戶。甲方於收到租賃保證金後，即行開立收據予乙方為憑；
25 保證金之其餘半數金額得待甲方取得本大樓建造執照後翌日
26 起算15個營業日內，以經甲方書面同意或指定之銀行保證函
27 （以下稱『銀行保證函』）為之」、「於租賃期間屆滿或本
28 契約終止，乙方遷出並交還租賃標的物予甲方及對甲方履行
29 本契約之一切義務時，甲方應憑原開立之租賃保證金收據無
30 息返還租賃保證金予乙方」（見本院卷第29、30頁），然兩
31 造於110年1月7日簽訂補充協議書，約定合意終止系爭契

01 約，依補充協議書第1條約定：「一、甲方（指被告四方旅
02 店）與乙方（指原告）雙方同意自2021年1月15日起合意終
03 止租賃契約。自終止時起，除租賃契約書第15.1條於終止時
04 起3年內仍有效外，租賃契約其餘條文均失其效力，且除本
05 補充協議書另有約定外，甲方與乙方對他方不得再依租賃契
06 約為任何主張（無論相關權利於終止時是否已經存在）」
07 （見本院卷第47頁），觀之補充協議書僅由原告與被告四方
08 旅店簽立，且明白表示除系爭契約第15.1條即保密約定外，
09 其餘條文均失其效力，另於補充協議書第2條及第3條復針對
10 保證金返還部分特別約定：「二、對於乙方（指原告）依租
11 賃契約第10.2條給付之保證金，甲方（指被告四方旅店）應
12 返還之，給付方式為：自2021年3月10日起至2021年8月10日
13 止，分六期給付，於每月10日匯入乙方帳戶：ACCOUNT NAM
14 E：新加坡商華住控股有限公司台灣分公司A/C…（如遇假日
15 順延），每期金額壹佰壹拾萬元，共計陸佰陸拾萬元」、
16 「三、前條甲方應返還之金額，如有遲延，應就當期末給付
17 之金額加計每日千分之一之違約金予乙方，計算至清償日
18 止」，由上可知，被告四方旅店依補充協議書應於110年3月
19 10日、同年4月10日、同年5月10日、同年6月10日、同年7月
20 10日、同年8月10日各返還110萬元保證金予原告，且倘被告
21 四方旅店未依期返還，並應就當期末給付之金額加計每日千
22 分之一違約金予原告。

23 (二)兩造不爭執於補充協議書簽立後，被告四方旅店於110年9月
24 29日有匯款55萬元予原告等情，是依補充協議書第3條約
25 定，自110年3月11日計算至起訴日110年10月1日止，第一期
26 款被告四方旅店自110年3月11日至110年9月25日共計逾期19
27 9日，依110萬元之千分之一計算為每日1,100元，被告四方
28 旅店應給付21萬8,900元之違約金。而110年9月29日之後剩
29 餘之55萬元於110年9月30日至110年10月1日共逾期1日，被
30 告四方旅店應給付550元之違約金；第二期款被告四方旅店
31 自110年4月11日至110年10月1日共計逾期174日，以每日1,1

00元計算，被告四方旅店應給付19萬1,400元之違約金；第三期款自110年5月11日至110年10月1日共計逾期144日，以每日1,100元計算，被告四方旅店應給付15萬8,400元之違約金；第四期款自110年6月11日至110年10月1日共計逾期113日，以每日1,100元計算，被告四方旅店應給付12萬4,300元之違約金；第五期款自110年7月11日至110年10月1日共計逾期83日，以每日1,100元計算，被告四方旅店應給付9萬1,300元之違約金；第六期款自110年8月11日至110年10月1日共計逾期52日，以每日1,100元計算，被告四方旅店應給付5萬7,200元之違約金，以上合計被告四方旅店應給付原告84萬2,050元之違約金（如附表一所示）。被告對原告主張之上開金額計算方式並不爭執（見本院卷第254頁），惟抗辯違約金應予酌減等語。按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。當事人約定之違約金是否過高，無論其性質係損害賠償額預定或懲罰性約定，均須依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準（最高法院88年度台上字第1968號、108年度台上字第1047號判決意旨）。蓋以違約金之約定，乃基於個人自主意思之發展、自我決定及自我拘束所形成之當事人間之規範，本諸契約自由之精神及契約神聖與契約嚴守之原則，契約當事人對於其所約定之違約金數額，原應受其約束。惟倘當事人所約定之違約金過高者，為避免違約金制度造成違背契約正義等值之原則，法院仍得參酌上情，依職權減至相當之金額（最高法院102年度台上字第1606號判決意旨）。本院審酌兩造係合意終止系爭契約，而系爭契約第10.2.4條原約定保證金係無息返還，且無逾期返還即應給付違約金之約定，補充協議書約定之違約金依每日千分之一計算相當於年息36.5%，已逾民法第205條約定最高利率年息16%等一切情狀，認以每日千分之一計算之違約金應屬過高，應酌減至以年息16%計算為適當，依此計算，原告以110萬計算每日得請

01 求之違約金應為482元（即 $1,100,000 \times 16\% \div 365 = 482$ ，元以下四捨五入，下同），第一期款被告四方旅店自110年3月11日
02 至110年9月25日共計逾期199日，依每日482元計算，被告
03 應四方旅店給付9萬5,918元之違約金。而110年9月29日之後
04 剩餘之55萬元於110年9月30日至110年10月1日共逾期1日，
05 被告四方旅店應給付241元之違約金；第二期款被告四方旅
06 店自110年4月11日至110年10月1日共計逾期174日，以每日4
07 82元計算，被告四方旅店應給付8萬3,868元之違約金；第三
08 期款自110年5月11日至110年10月1日共計逾期144日，以每
09 日482元計算，被告四方旅店應給付6萬9,408元之違約金；
10 第四期款自110年6月11日至110年10月1日共計逾期113日，
11 以每日482元計算，被告四方旅店應給付5萬4,466元之違約
12 金；第五期款自110年7月11日至110年10月1日共計逾期83
13 日，以每日482元計算，被告四方旅店應給付4萬6元之違約
14 金；第六期款自110年8月11日至110年10月1日共計逾期52
15 日，以每日482元計算，被告四方旅店應給付2萬5,064元之
16 違約金，以上合計被告四方旅店應給付原告36萬8,971元之
17 違約金。
18

19 (三)又被告范姜正明簽署之保證書（見本院卷第45頁），其上記
20 載：「…緣，新加坡商華住控股有限公司台灣分公司（下稱
21 『華住』）擬向四方旅店承租本大樓之特定部分，作為其本
22 身或關係企業經營旅館業之用，為此目的，雙方於西元2019
23 年1月31日簽訂租賃契約書（以下稱『租賃契約書』），並
24 依租賃契約書第10.2.2條之約定，由華住向四方旅店交付相
25 當於第一年度固定租金總額半數的現金以作保證金。為確保
26 四方旅店依租賃契約書返還前開保證金予華住，保證人茲出
27 具本保證函，同意下列事項：1.就四方旅店於租賃契約下所
28 定保證金返還義務，負無條件且不可撤銷之連帶保證責任，
29 惟此一連帶保證責任應至四方旅店依租賃契約書辦理點交之
30 日止。2.拋棄(1)民法第745條之先訴抗辯權，及(2)華住於依
31 據本保證函向保證人請求前，應先為下述行為之權利：

(i) 對任何人求償、 (ii) 執行任何其他權利或擔保，或
(iii) 向任何人請求付款。3.非經華住事前同意，保證人不得轉讓或移轉其於本保證函下之任何權利及義務。華住得隨時轉讓或移轉其於本保證書下之任何權利及義務予他人，無須保證人之同意…」，依上約定，被告范姜明正固有依系爭契約就被告四方旅店之返還保證金義務負連帶保證責任。惟如前述，原告與被告四方旅店另簽訂補充協議書合意終止系爭契約，並約定除系爭契約第15.1條外，其餘系爭契約之條文均失其效力，另約定分期返還保證金時間及加計給付違約金，而被告范姜明正既未於補充協議書上簽名蓋章表示同意並負擔補充協議書返還保證金及給付違約金之責任，則被告范姜明正依系爭契約應負之保證責任自應與系爭契約同時失效，原告請求被告范姜明正連帶返還保證金及給付違約金，自屬無據，不應准許。

(四)被告四方旅店雖抗辯原告於109年11月18日寄發存證信函予被告四方旅店，主張被告四方旅店未於109年1月31日前取得建造執照，依系爭契約第4.1.3條終止本件契約，被告四方旅店同意雙方終止系爭契約。然無法取得建照原因，除政府行政程序，係因原告變更設計，至109年8月原告仍就變更設計圖面與被告四方旅店協商，以致無法確認送審圖說，既原告決定因109年1月31日未取得建照而決定終止契約，則被告四方旅店自無須於109年1月31日至109年11月間配合原告辦理變更，被告四方旅店更因此須另與建築師簽立委任契約進行變更設計，及簽立專案管理委任契約進行專案管理，被告四方旅店因此須多支付建築師變更設計費用70萬元及專案管理費用200萬元，依系爭契約第6.1條及基於兩造間之委任關係依民法第546條第1項規定，被告四方旅店就上開金額對原告主張抵銷。又原告明知上情卻仍要求被告四方旅店辦理變更設計等，係屬民法第184條第1項後段背於善良風俗之方法加損害於被告，被告四方旅店亦得主張以上開金額抵銷等語。然查：

01 1.被告四方旅店固抗辯與原告間有另成立委任契約等語，惟為
02 原告所否認，被告四方旅店未能提出與原告間有何書面委任
03 契約存在之證據，又觀之被告四方旅店提出之建築師委任契
04 約書、專案管理（PCM）委任契約書（見本院卷第133至157
05 頁），其契約當事人為被告四方旅店與方華德建築師事務所
06 或被告四方旅店與榮璟建築經理有限公司，而證人謝富淵即
07 榮璟建築經理有限公司負責人到庭證述：伊的公司受被告委
08 任，伊是負責人，簽約的對象是被告，委任的工作內容就是
09 幫助原告產品的格局設備跟台灣的法令相結合，所以伊的工作
10 是接受原告設計師所需要的東西，然後伊要整合台灣的建
11 築師、機電技師、消防技師，伊的工作是幫建造變更設計，
12 還有將來設計的施工及整合，我們在微信有群組，原告的窗
13 口是鵬飛，是設計師，還有一位名字伊忘記了，被告是有一
14 位叫EMMA的王小姐，他是被告的窗口，例如如鵬飛會將設計
15 圖放在微信上，伊就要跟台灣的建築師、消防師、機電技師
16 討論是否符合臺灣相關的法律，伊沒有看過契約條款，兩造
17 的契約內容伊沒有看過也不清楚，伊只知道他們是合作這個
18 案子，從往來信件看起來一個是出租方一個是營運者，伊是
19 109 年2 月份左右受委任，出租方應該是被告，營運者是原
20 告，但實際上伊不知道契約的內容是否是租賃，後來我們也
21 有變更執照，109 年就變更執照了，伊沒有看過契約的內容
22 容，群組也沒有討論過契約的內容，只是我們在討論的表單
23 裡面有歸屬責任，一個是出租方一個是營運者，工作的內容
24 就是做到變更使用執照完成，取得使用建築執照開工，伊的
25 顧問費用是被告匯給伊的，找伊的人也是被告的人員，簽約
26 的也是被告，付錢給伊的也是被告，被告的說法就是要跟原
27 告合作，因為原告要進來，要伊幫忙協助這件事情，因為伊
28 是專案管理的工作，本來就是幫業主從設計到施工做整合，
29 就伊的認知，因為伊沒有看過原告公司的真正代理人，只在
30 通信軟體上面跟他們認識，對伊而言與何人簽約不是重點，
31 伊的重點就是工作，伊從來都沒有見過原告的人員或是負責

01 人，伊跟原告的人員在微信討論的就是原告設計的圖面。兩
02 造間的委任關係伊不清楚，目前這個工作只有申報開工而
03 已，沒有正式開始，伊有拿到報酬，沒有完全拿到報酬，沒
04 有拿到200 萬元，因為還沒有完成，大概多少伊忘記了等語
05 （見本院卷第298至300頁）；證人方華德則證述：伊是建築
06 師，跟被告是有業務的往來，因為他是業主，伊跟被告有成
07 立委任契約，委任伊辦理這個案子的變更設計，簽約時間大
08 概是109 年5 月21日，是被告透過謝富淵來找伊的，報酬是
09 140 萬元，內容主要是變更設計，包括將來施工的時候建築
10 師的監造任務，伊不是很清楚兩造間的關係，只是有一個設
11 計單位跟伊接觸，伊不知道是誰，被告有跟伊講過那家旅館
12 叫做宜必思，將來旅館蓋好後要由宜必思來經營，宜必思跟
13 原告的關係伊也不清楚，宜必思是將來的實際經營者，有設
14 計的細部都是由宜必思提供的，他們提供給伊飯店的名字就
15 是宜必思，經營的就是宜必思集團，伊不清楚原告是誰為何
16 參與這件工程，伊接觸最多的就是宜必思集團的設計單位，
17 伊配合他們，他們提供很多的想法及設計草圖，伊肯定聽過
18 原告公司的名稱，可能中間有提到過，但伊不知道原告在本
19 件工程的角色為何，後來我們有完成變更設計，也請領了建
20 造執照，被告到目前為止有支付伊約100 萬元，100 萬2008
21 元，是到案件開工為止的報酬，是被告給伊的，不是宜必思
22 給伊的，伊只知道宜必思的人員在大陸，我們有開過視訊會
23 議，包括謝顧問、被告、宜必思的設計單位，伊完全不知道
24 兩造的契約內容。辦理變更設計的內容是根據宜必思所提供
25 的相關資料來辦理，因為討論的內容很細節，這個設計做得
26 很完整。伊是包含監造，不包含使用執照請領，我們建築師
27 的監造是依照建築法的監造，是實際到場的監工作業等語
28 （見本院卷第300至302頁），由上開證人證詞可知，縱原告
29 關於變更設計事宜曾參與討論或表達意見，然證人均不知原
30 告與被告四方旅店之契約關係及內容，自無從以渠等證詞證
31 明原告與被告四方旅店間有何委任關係存在。況依上開證人

01 證詞，建築師及專案管理公司係直接與原告人員或宜必思團
02 隊討論變更設計事宜，倘確係原告為自己事務而有委任建築
03 師或專案管理公司必要，衡之常情，原告應可直接委任建築
04 師或專案管理公司即可，殊無可能委任被告四方旅店，再由
05 被告四方旅店委任建築師及專案管理公司，被告四方旅店既
06 無法證明與原告間另成立委任契約，被告四方旅店抗辯因與
07 原告之委任契約而支出費用共計270萬元得請求原告返還，
08 並與本件原告請求金額為抵銷等語，即非有據。

09 2.又補充協議書已明定系爭契約除第15.1條外，其餘均失其效
10 力，且原告與被告四方旅店對他方不得再依系爭契約為任何
11 主張（無論相關權利於終止時是否已經存在），衡其真意，
12 即不論系爭契約終止原因是否係歸責於原告或被告四方旅
13 店，原告及被告四方旅店均不可再就系爭契約止前已完成之
14 工作或已耗費之費用、成本再為主張，被告四方旅店自不得
15 依系爭契約第6.1條約定，請求原告給付被告因原告於109年
16 1月31日後仍進行變更設計或委任專案管理公司而多支付之2
17 70萬元，更不得以之主張抵銷。再者，原告與被告四方旅店
18 簽立系爭契約，最終目的係得由原告經營旅館業，原告與被
19 告四方旅店應均希冀能達成該契約目的，而系爭契約第4.1.
20 3條固約定如不可歸責於被告四方旅店之事由致大樓未能於1
21 09年1月31日前取得建造執照、110年10月31日前取得使用執
22 照，或111年1月31日點交，原告得書面通知被告四方旅店
23 後，不附任何理由終止本契約，雙方不負擔任何違約責任等
24 語（見本院卷第24頁），然此並非強制原告須終止契約，故
25 原告縱未於109年1月31日後旋即以被告四方旅店未取得建造
26 執照、使用執照為由終止系爭契約，而仍與被告四方旅店商
27 討如何變更設計以促成契約之完成，亦難認原告即係故意以
28 背於善良風俗之方法加損害於被告，況被告四方旅店於原告
29 提出終止系爭契約之意思時，亦當已衡量其於履約過程中所
30 支出之相關費用、支出、成本及終止契約後所受損失等一切
31 情狀，而仍願與原告合意終止系爭契約，並於補充協議書內

載明系爭契約除第15.1外均已失效，雙方均不得再依系爭契約對對方主張權利，自不得再以原告於系爭契約有效期間曾要求被告四方旅店變更設計為由而主張原告應負侵權行為損害責任並得與本件原告請求相抵銷。

(五)綜上，經酌減後原告得請求被告給付違約金36萬8,971元，且被告抵銷抗辯並不可採，則原告自得請求被告四方旅店返還保證金605萬元及給付違約金36萬8,971元，二者共計641萬8,971元。

五、從而，原告依補充協議書第2條、第3條約定請求被告四方旅店給付641萬8,971元，及其中55萬元自110年3月11日起、其中110萬元自110年4月11日起、其中110萬元自110年5月11日起、其中110萬元自110年6月11日起、其中110萬元自110年7月11日起、其中110萬元自110年8月11日起、其中36萬8,971元自起訴狀繕本送達翌日即110年10月9日起（見本院卷第59頁），均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原告逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。又就原告勝訴部分，原告及被告四方旅店均聲請供擔保宣告假執行及免為假執行，經核均合於法律規定，爰依渠等聲請准許之。至原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所依據，應併予駁回。

六、本件為判決之基礎已臻明確，原告其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案之爭點無涉，自無庸逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 112 年 5 月 4 日
民事第五庭 法 官 鄭侑瑩

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 112 年 5 月 4 日
書記官 鄭汶晏

附表一：（原告主張被告應給付之保證金及違約金計算方式）

被告應分期返還保證金之期限及數額	被告返還情形	被告應給付之逾期違約金
第1期約定於110年3月10日返還110萬元	被告110年9月29日始返還55萬元；自111年3月11日起逾期199日	21萬8,900元
	被告迄今尚未返還剩餘55萬元；自110年9月30日起至110年10月1日起訴日止逾期1日	550元
第2期約定於110年4月10日返還110萬元	被告迄今未返還110萬元；至110年10月1日起訴日止逾期174日	19萬1,400元
第3期約定於110年5月10日返還110萬元	被告迄今未返還110萬元；至110年10月1日起訴日止逾期144日	15萬8,400元
第4期約定於110年6月10日返還110萬元	被告迄今未返還110萬元；至110年10月1日起訴日止逾期113日	12萬4,300元
第5期約定於110年7月10日返還110萬元	被告迄今未返還110萬元；至110年10月1日起訴日止逾期83日	9萬1,300元
第6期約定於110年8月10日返還110萬元	被告迄今未返還110萬元；至110年10月1日起訴日止逾期52日	5萬7,200元
被告迄今尚未返還保證金：605萬元		總計：689萬2,050元
被告應給付之延遲違約金：84萬2,050元		
關於逾期違約金之說明：		
一、計收標準：		
每逾1日，按當期末給付金額之0.1%計收(參補充協議書第3條)。		
二、各期逾期違約金之計算：		

- (一)就被告於110年9月29日始匯還第1期110萬元保證金中55萬元部分，以未給付金額110萬元計收自110年3月11日起至同年9月25日止之逾期違約金。就被告迄今未返還之第1期剩餘55萬元保證金部分，以未給付金額55萬元計收自110年9月30日起至同年10月1日即起訴日止之逾期違約金。
- (二)就被告迄今未返還之第2期至第6期共計550萬元保證金部分，分別自各期應返還期限翌日起計收至110年10月1日即起訴日止之逾期違約金。