

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3361號

原告 微風艾妥列南山股份有限公司

法定代理人 岡一郎

訴訟代理人 洪堯欽律師

劉健右律師

黃薌瑜律師

被告 都會生活開發股份有限公司

法定代理人 蘇聖峯

訴訟代理人 張睿文律師

複代理人 鄭詠芯律師

上列當事人間清償債務事件，本院於民國112年2月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：兩造於民國107年9月25日，簽立設櫃契約（下稱系爭契約；原告於系爭契約內簡稱「BAN」），由被告向原告承租臺北市○○區○○路00號4樓，總承租面積為464.72坪之專櫃場地，以經營「悅品擺酒」、「悅品飲茶」、「etage 15 ENJOY TABLE」三家餐廳及「MLD Select」購物商場，設櫃期間自實際開幕日至111年4月30日止。被告裝修後於108年4月1日開幕營業，惟因股東內鬨等內部因素，於108年5月21日向原告提出提前終止契約之請求，兩造並於108年5月31日合意終止系爭契約，惟被告未依系爭契約第5.1條約定將專櫃場地回復原狀，經原告代為處理，並支出新臺幣（下同）2,125,000元之費用。為此，爰依系爭契約第5.2條

約定，請求被告給付原告2,125,000元，及法定遲延利息等語。並聲明：(一)、被告應給付原告2,125,000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：原告係依被告搬遷時之現狀點收原出租之櫃位範圍，並依搬遷時之現狀交予新承租人改良後使用，縱認係要求被告回復至點交前原狀，但原告未提供必要之配合及協助，被告無法自行回復至點交前原狀，依民法第225條應免負回復至點交前原狀之義務。原告已依系爭契約第5.1條、意思實現之法理即被告搬遷時現狀點收原出租櫃位範圍，原告已拋棄對被告之回復原狀請求權，且系爭契約第5.1條、第5.2條僅能擇一主張，原告自不得再依系爭契約第5.2條請求回復原狀費用。縱認被告有回復原狀之義務，惟原告主張之費用係配合後續廠商改裝所為之拆除，且顯然高於一般拆除行情，亦未通知被告，由被告自行選擇雇工拆除，原告此舉有違正當程序原則、誠信原則，且原告提出之工程契約及文件，係事後編造。又原告縱有債權，本件亦已罹於消滅時效。另原告自承其保留被告部分裝潢予後續設櫃廠商使用，被告依民法第431條規定，請求原告償還被告裝潢之有益費用，並與本件原告之請求為抵銷等語置辯。並聲明：(一)、原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)、如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、兩造於107年9月25日簽立系爭契約，由被告向原告承租臺北市○○區○○路00號4樓，總承租面積為464.72坪之專櫃場地，設櫃期間自實際開幕日至111年4月30日止。被告於108年5月21日向原告提出提前終止契約之請求，兩造並於108年5月31日合意終止系爭契約，原告並要求被告於108年6月15日前騰空專櫃場地，回復至點交原狀等情，有系爭契約、原告108年5月24日函附卷可稽（見本院卷一第23至41頁、第163頁），且為兩造所不爭執（見本院卷一第15、149頁），堪信此部分之事實為真。

01 四、得心證之理由

02 (一)、原告就被告承租之櫃位即被證13、14所示A1、A2區(即原告
03 原證7所示A、B區)共支出2,125,000元之回復原狀費用：

04 1. 系爭契約第5.1條、第5.2條分別規定：「除BAN另以書面通
05 知之外，專櫃承租人應於專櫃租賃期限屆滿日或本契約終止
06 日之前，搬遷騰空專櫃承租人之商品、設備、裝潢物與廣告
07 物等全部之財產，並將專櫃場地回復至點交日狀態（正常使
08 用下產生之耗損不在此限）後交還予BAN占有，不得遲延或
09 拒絕交還。倘專櫃承租人遲延或未依本條規定交還專櫃場地
10 時，專櫃承租人應依包底租金按比例計算之單日租金之2倍
11 金額作為違約金，按日計付予BAN，並負擔一切法律責任及
12 賠償義務。專櫃承租人於本條所負義務將於本契約終止或設
13 櫃期間屆滿後仍存續。於此情況下，BAN有權逕行向專櫃承
14 租人收回專櫃場地，專櫃承租人應無任何異議配合辦理，且
15 不得對BAN及其員工提起訴訟。」、「設櫃期間屆滿或本契
16 約終止後，專櫃承租人未騰空而留置於專櫃場地之財產，均
17 視為專櫃承租人已無條件拋棄其所有權等相關權利，願交由
18 BAN處理，並補償BAN因保管或處理該等財產所支出之相關費
19 用。」。可知系爭契約第5.1條係規範專櫃承租人於系爭契
20 約終止時，負有將「專櫃場地回復至點交日狀態」之回復原
21 狀義務，系爭契約第5.2條則是規範專櫃承租人如未依第5.1
22 條將專櫃場地回復原狀時，則視為專櫃承租人已無條件拋棄
23 置於專櫃場地所有物品之所有權等相關權利，且應補償原告
24 因保管或處理該等財產所支出之相關費用。

25 2. 就被告承租之專櫃場地，被告於108年6月15日前僅搬離大部
26 分之動產，就垃圾、固定之裝潢、水、電、抽風、排煙等管
27 線均未清（拆）除，回復原狀至僅有被證12之毛坯屋狀態，
28 有原告所提照片、內裝設備點交清單可稽（見本院卷一第29
29 8頁、第317頁、卷二第177至213頁）。復就原告主張其為被
30 告承租之櫃位即被證13、14所示A1、A2區(即原告原證7所示
31 A、B區)共支出2,125,000元之回復原狀費用乙節，業據原告

提出晶匯國際室內裝修股份有限公司、福島設計工作有限公司之工程承攬契約書、報價單及發票等件為證（見本院卷一第51至73頁），核與晶匯國際室內裝修股份有限公司、福島設計工作有限公司函覆確取得各90萬元、60萬元、625,000元之工程報酬暨提出施工範圍、圖（照）片等件相符（見本院卷二第295至321頁、第337至349頁），堪信為真。至被告辯稱原告所提施工期限在先，契約簽約日期在後，足認契約為偽造云云，並非可採。

(二)、被告未能於108年6月15日前回復原狀至點交狀態，不可歸責於被告，依民法第225條之規定，被告免負回復原狀之給付義務：

按因不可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債務人免給付義務，民法第225條第1項定有明文。經查：

1. 依原告提供之廠商進場作業申請書（見本院卷一第521頁），可見入館原因區分為一般入館、工程入館。又參以原告陳稱：被告撤櫃時，因僅係執行拆除工程，故無內裝設計圖說，只需提供施工管理規範第2條(二)第3至9款、第11款之表單，取得原告核發之通行證，進場拆除等語（見本院卷一第406頁）。對照施工管理規範第2條(二)第3至9款、第11款係約定設櫃廠商應提供下列表單：「…3. 設計工程委任書。4. 開工報告書。5. 工作計劃進度表。6. 工程施工機具型式、性能及數量表。7. 施工安全衛生切結書。8. 施工介面說明書。9. 乙方投保工程保險保單及保費收據影本。…11. 勞工安全紀律承諾書（進場時所有施工人員皆須承諾）」（見本院卷一第483頁）。可知被告撤櫃時，如為工程入館，需提供上開文件，取得原告核發之通行證，方可進場進行「拆除工程」。然被告委請之評估回復原狀之廠商大企公司，至108年6月7日仍未與被告簽署契約(工程委任書)，且此係原告所致(見下述3.(6)、(8)前段)，則在欠缺文件之情況下，原告自無可能依施工管理規範第2條(二)第3至9款、第11款之約定，協助被告申請進場（工程入館）進行拆除工程，則被告

01 辯稱：原告未協助核發進場拆除之通行證，致被告無法於10
02 8年6月15日前自行回復至點交狀態等語，可以採信。原告雖
03 主張：其為協助被告儘速撤櫃，仍為被告申請撤櫃，被告於
04 108年6月6日即可進場拆除裝潢；被告貨車既可進場載運設
05 備，自得進場施作拆除工程云云，惟因被告進場載運設備與
06 拆除工程無涉，應認屬一般入館，此與進場施作拆除工程之
07 工程入館有別，自無從以被告貨車可進場載運設備，遽謂被
08 告亦可進場施作拆除工程，原告上開主張，尚難採憑。

09 2. 再者，如前所述，兩造合意於108年5月31日終止系爭契約，
10 而依系爭契約第2.3條約定：「專櫃承租人專櫃每日營業時
11 間須依BAN所制定及修正之管理規則辦理（下稱「BAN之管理
12 規則」），除因不可抗力事件（包括但不限於地震、暴風
13 雨、水災、爆炸、罷工、戰爭等）或專櫃承租人因重新裝潢
14 等原因暫時停止專櫃營運時（但需取得BAN之事先同意）以
15 外，專櫃承租人不得於營業時間內遲延或停止專櫃之營運，
16 或以任何方式導致專櫃於營業時間內之全部或部分營運受到
17 不利影響。若專櫃承租人違反本項約定，專櫃承租人應賠償
18 BAN所受之損害、損失或費用」，足徵被告於108年5月31日
19 前，不得於營業時間內遲延或停止專櫃之營運，或以任何方
20 式導致專櫃於營業時間內之全部或部分營運受到不利影響。
21 參以專櫃場地之「拆除工程」勢必會影響專櫃正常營運，則
22 為免違反上開約定，堪認被告自108年6月1日起方得就專櫃
23 場地進行拆除工程。是原告主張：其於108年5月初被告尚未
24 撤櫃時，已提醒被告撤櫃後需拆除及回復原狀，被告以原告
25 未正式發函則不商議回復原狀等語，縱屬真實，亦無從解免
26 被告進行拆除工程、回復原狀至點交狀態之時間僅能自108
27 年6月1日開始，而憑為有利於原告之證明。

28 3. 兩造人員之電子郵件往來依時序如下：

29 (1)原告人員徐珮芸於108年6月2日傳送電子郵件予被告人員黃
30 冠庭稱：「冠庭協理您好，關於我司提出的撤櫃回函請於20
31 19/6/15(六)之前騰空專櫃場地，回復至點交原狀交還事

01 宜…還請貴公司盡速提交撤櫃工進表以利後續進行…」等語
02 (見本院卷一第345頁)。

03 (2)被告人員黃冠庭於108年6月3日傳送電子郵件予原告人員徐
04 珮芸稱：「致微風艾妥列百貨團隊，日安，提供由拆除廠商
05 大企裝修評估專櫃場地還原至點交的工程進度時間表，如附
06 件時間為6/7(五)至7/23(二)始能完成至現場總計344.24坪的裝
07 修面拆除至粗清完畢，亦是配合百貨這邊要求能施做的時
08 間，為每天的晚上23:00施做至隔天早上8:00停止，拆除包
09 括水電管線、天花設備、隔間拆除清運、地坪拆除清運等工
10 項，因以配合盡速能進場拆除交還場地的前提，我們還是會
11 在收到百貨這邊的進場通知確認後，按照工程進度表上各工
12 項所需時間進行，按照附件內的工進時程，大企需於6/6(四)
13 前確認有關工進內容的核可，我們的拆除相關時間也以百貨
14 通知我方進場日為準，做整份工程進度表的起始點，若有時
15 間上或進場相關的議題，再煩請回覆，以上向百貨提出，敬
16 請查收」等語(見本院卷一第344頁)。

17 (3)原告人員徐珮芸於108年6月4日傳送電子郵件予被告人員黃
18 冠庭稱：「冠庭協理您好，關於施工進度的部分，因為必須
19 在6/15清空現場歸回，除了地板跟敲打隔間像這種噪音這種
20 較大聲的工程需要在夜間閉店後施作，其餘工程請安排在白
21 天施作加快拆除時間…拆除工程6/6會協助申請進場」等語
22 (見本院卷一第343頁)。

23 (4)被告人員黃冠庭於108年6月6日傳送電子郵件予原告人員徐
24 珮芸稱：「提供裝修商這邊針對百貨提供能加快拆除時間的
25 工項安排後進度表，如附件，總計共需28個工作天完成包括
26 水電、天花設備、隔間拆除、地坪拆除等共計344.24坪，敬
27 請查收」等語(見本院卷一第343頁)。

28 (5)原告人員洪沁玫於108年6月7日傳送電子郵件予被告人員黃
29 冠庭稱：「冠庭，會議及書面我方已表達清楚同意貴公司5/
30 31結束營業，但須於6/15返還現場，您們的施工商進度該由
31 貴公司去控制而非轉給百貨端處理，附件照片為昨晚現場狀

01 況，我們看不出來有配合趕進度撤出的情形，如同會議書面
02 及MAIL多次表達，煩請於6/15清空返還現場」等語（見本院
03 卷一第342頁）。

04 (6)被告人員黃冠庭於108年6月7日傳送電子郵件予原告人員洪
05 沁玫、徐珮芸稱：「洪經理，跟您回覆一下我們撤場的進度
06 現場的營業器皿等，目前今天也都陸續在整運，最快明天最
07 慢後天會載完，另先前我們依據6/15的日期提供給裝修商進
08 行拆除的工程評估，現場為344.24坪的空間做拆除，時程再
09 次經百貨這邊開放部分能於日間施工的項目後，現場以最快
10 拆除進度評估，為如附件的28個工作天提出予百貨，按照面
11 積與工項，確實需要28天的拆除時間，因為我們也配合百貨
12 營業時間不能施做有大聲響的限制要求做拆除，提供工進表
13 亦是在等百貨這邊的確認回覆，公司也請我轉達目前已委請
14 律師發函，相關內容也以律師發函的內容為準，以上回覆予
15 貴公司」等語（見本院卷一第341至342頁）。

16 (7)被告於108年6月6日寄發存證信函予原告稱：「請貴公司開
17 放於日間施作拆除工程及清運廢棄物，否則拆除及清運作業
18 將無法於108年6月15日前完成」等語（見本院卷一第43
19 頁）。

20 (8)是依上開兩造電子郵件往來，被告於108年6月15日前負有回
21 復原狀之義務，經被告委請之廠商經評估專櫃現場若欲回復
22 至點交狀態，施工時間需長達1個月餘，嗣原告告知除噪音
23 較大聲的工程需在夜間閉店後施作，其餘均可白天施工後，
24 被告委請之廠商評估仍需28個工作天，被告並寄發存證信函
25 予原告，惟原告嗣未再回覆，足見其拒絕被告所為開放於日
26 間施作拆除工程及清運廢棄物之請求。被告於108年6月15日
27 前已依原告之要求委請廠商評估回復至點交狀態所需之施工
28 時間，亦提供工程進度表予原告，佐以原告委請廠商之施工
29 日期分為108年10月15日至11月30日、109年7月10日至31
30 日，有工程承攬契約書、拆除工程合約書可稽（見本院卷一
31 第51、58、66頁），堪認被告委請廠商所為上開施工時間之

01 評估，尚屬合理。原告既未同意給予被告28個工作天之施工
02 時間，而此為被告委請回復原狀之廠商所能承諾之最短施工
03 期間，以原告僅給予6月1日至15日共15天之施工期間，被告
04 自無從與廠商就撤櫃、回復原狀至點交狀態之工程簽訂契
05 約，而進場進行拆除工程。從而，被告辯稱原告未提供必要
06 之配合及協助，被告無法於108年6月15日前自行回復至點交
07 狀態等語，可以採憑。至原告主張：被告僅需尋找願意日夜
08 加班施作之拆除廠商，增派工人密集趕工，即可於15日完成
09 云云。惟原告並未同意日間可進行拆除工程，且能否於15日
10 內完成乃原告自行臆測，原告就此有利於己之事實，未舉證
11 以實其說，自難認原告此部分之主張為可採。

12 4. 基上，被告於108年6月15日前依系爭契約第5.1條負有回復
13 原狀之義務，惟原告未提供必要之配合及協助，致被告無法
14 於108年6月15日前自行回復至點交狀態，則被告依民法第22
15 5條規定，辯稱其免負回復原狀之義務等語，為可採。

16 五、綜上所述，原告依系爭契約第5.2條約定，請求被告給付原
17 告2,125,000元回復原狀之費用暨法定遲延利息，即因本件
18 有不可歸責於被告之事由，致被告無法於108年6月15日前自
19 行回復至點交狀態，被告免負回復原狀之義務，而屬無由，
20 應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附
21 麗，應併予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
23 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
24 逐一論列，附此敘明。

25 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

26 中 華 民 國 112 年 3 月 23 日

27 民事第四庭 法 官 蕭涵勻

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 112 年 3 月 23 日

