

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第504號

原告 宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 魯奐毅

訴訟代理人 陳珮君律師

被告 美麗新實業股份有限公司

法定代理人 尤慧青

被告 黃世杰

共同

訴訟代理人 方文萱律師

周志潔律師

溫宇謙律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國112年5月17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叁仟萬元，及如附表編號一所示之利息。

被告美麗新實業股份有限公司應給付原告新臺幣壹仟萬元，及如附表編號二所示之利息。

本判決第一、二項於原告各以新臺幣壹仟萬元及新臺幣叁佰伍拾萬元為被告供擔保後，得為假執行；但被告如以附表「免為假執行供擔保金額」欄所示之金額分別為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告美麗新實業股份有限公司、黃世杰連帶負擔四十分之二十七，被告美麗新實業股份有限公司負擔四十分之九，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意、請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第1款至第3款定有明文。查原告起訴時，依兩造於民國105年6月8日簽立之淡海商場租賃契約書（下稱系爭租賃契約）第5條、第18條第1項、第25條等約定及民法第231條、第233條、第203條、民事訴訟法第533條準用同法第531條第1項、票據法第133條等規定，請求被告連帶給付其懲罰性違約金新臺幣（下同）4000萬元暨法定遲延利息，及於109年6月至同年8月間未依約給付每月租金262萬5000元計算之損害賠償即票據遲延利息；嗣於111年8月11日以民事變更聲明暨準備書(一)狀，追加請求被告連帶給付其109年6月至同年8月間之每月租金各262萬5000元，並減縮懲罰性違約金之金額為3212萬5000元，其餘聲明不變。又於111年11月2日於本院審理時以民事再更正聲明狀，變更聲明為：一、被告美麗新實業股份有限公司（下稱美麗新公司）應給付原告4000萬元暨法定遲延利息；二、被告黃世杰應就前項聲明之3000萬元本息與被告美麗新公司連帶給付原告；三、被告美麗新實業股份有限公司應給付原告各自均以262萬5000元計算，分別自109年6月6日、109年7月6日及109年8月6日起算，均至清償日止，按週年利率百分之6計算之利息，其餘聲明不變，並撤回民事訴訟法第533條準用同法第531條第1項規定之請求權基礎，復追加民法第184條第1項前段為請求權基礎，核原告撤回、追加訴訟標的及擴張、減縮應受判決事項之聲明，其請求之基礎事實同一，且經被告同意（見本院卷第384頁），揆諸前揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張經審理後略以：

- (一)原告因欲在新北市淡水區土地規劃興建商業廣場、影城，而被告美麗新公司（原名美麗華實業股份有限公司）有意願承租興建完成之商業廣場建築設備空間，兩造並於105年6月8

01 日簽立系爭租賃契約，並經公證，原告乃依約興建103淡建
02 字第525號建照上之商場棟及影城棟1樓之商場（下稱淡海商
03 場），並於106年6月27日交付淡海商場予被告美麗新公司使
04 用營運至今。

05 (二)系爭租賃契約第4條、第5條就淡海商場之租金計算（包底租
06 金、抽成租金）與每月租金給付事宜已有約定。被告美麗新
07 公司則預先開立109年6月至8月包底租金支票（下稱系爭支
08 票）予原告。詎被告美麗新公司竟拒絕依約給付109年6月至
09 8月之租金各262萬5000元，經原告限期催告被告履行，仍未
10 獲置理。被告美麗新公司甚至以錯誤之事由向本院聲請假處
11 分，禁止原告向付款人為付款之提示或轉讓與第三人（下稱
12 系爭假處分），並獲核准，再援引民法第227條之2規定向本
13 院起訴請求原告調降系爭租賃契約自109年2月1日起至109年
14 8月31日止之租金及返還系爭支票。嗣經本院臺北簡易庭以
15 110年度北重訴字第2號調整租金事件（下稱另件訴訟）審理
16 後，認定被告美麗新公司之主張及請求均無理由而駁回該
17 訴。惟被告美麗新公司於另件訴訟遭駁回後，仍拒絕撤銷系
18 爭假處分或履行系爭租賃契約之租金給付義務。俟原告於
19 110年12月23日具狀向臺灣士林地方法院聲請撤銷系爭假處
20 分，並向新光商業銀行提示請求付款，然該銀行以超過時限
21 為由，拒絕收受系爭支票。

22 (三)依系爭租賃契約第5條、第18條等規定可知，被告美麗新公
23 司有給付租金之義務，倘被告美麗新公司違反前開義務，原
24 告自得依約向被告美麗新公司請求「按日依當年度包底租金
25 之參倍計算懲罰性違約金」。是以，原告除得向被告請求上
26 開3個月租金及票據遲延利息外，被告美麗新公司依系爭租
27 賃契約第18條懲罰性違約金第1項約定，另應負擔懲罰性違
28 約金為每日25萬8904元（ $=3000\text{萬元} \times 3 \times 1.05 \div 365\text{日}$ ，元以
29 下四捨五入，含稅），以自遲延起始日即109年6月6日起計
30 算至112年4月20日止，遲延日數為1047日，被告美麗新公司
31 應付之懲罰性違約金為2億7017萬2488元，原告爰一部請求

其中3212萬5000元。

(四)依本件系爭租賃契約第25條約定，被告黃世杰同意就被告美麗新公司所負債務及賠償責任負連帶保證責任，惟其保證責任總限度以3000萬為上限，原告自得請求被告黃世杰就被告美麗新公司所應付之租金及懲罰性違約金之3000萬元本息範圍內與被告美麗新公司負連帶責任。

(五)被告美麗新公司以錯誤之事由聲請系爭假處分，屬因被告美麗新公司故意之行為，不法侵害原告之權利，是依民法第184條第1項前段之故意侵權行為規定，被告應負損害賠償，而此項損害係因系爭支票所生，依民法第231條第1項、票據法第133條規定，原告請求各自均以本金262萬5000元計算，分別自民國109年6月6日、109年7月6日及109年8月6日起算，均至清償日止，按週年利率百分之6計算之利息。

(六)原告爰依系爭租賃契約第5條、第18條第1項、第25條等約定、民法第184條第1項前段、第231條第1項、票據法第133條等規定提起訴訟，並聲明：

1.被告美麗新公司應給付原告4000萬元，及自起訴狀送達翌日時起，至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

2.被告黃世杰應就上開給付中之3000萬元本息與被告美麗新公司連帶給付原告。

3.被告美麗新公司應給付原告各自均以262萬5000元計算，分別自109年6月6日、109年7月6日及109年8月6日起算，均至清償日止，按週年利率百分之6計算之利息。

4.訴訟費用由被告連帶負擔。

5.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)被告美麗新公司不負民法第231條第1項、第233條第1項之遲延責任：

1.系爭租賃契約第5條第1項明定，抽成租金以「即期支票或匯款」支付，是包底租金則僅得以「支票」方式支付，依系爭租賃契約文義明確可知，雙方就包底租金有代物清償之合

01 意，而包底租金之給付義務，早於交付支票時，因清償而消
02 滅。系爭租賃契約就包底租金之給付義務，既為支票債務取
03 代而不復存在，則原告以被告美麗新公司就不存在之債務陷
04 於遲延，委屬空談。

05 2.又淡海商場早於108年5月時起，即因排水系統瑕疵，而嚴重
06 漏水、逸散惡臭，甚至原告放任由其負責管理之公共區域，
07 即淡海商場外圍雜草叢生，致有病媒蚊肆虐環境之情事。前
08 揭瑕疵屢經書面敦促、協商仍不予改善，影響被告美麗新公
09 司經營商場目的甚鉅，被告美麗新公司自得行使同時履行抗
10 辯權，拒絕支付包底租金，並就此免於遲延責任。

11 (二)又系爭租賃契約第18條第1項約定之懲罰性違約金請求權，
12 以被告美麗新公司有違約情事作為發生之前提要件。系爭租
13 賃契約第5條第1項所定支票既已如期交付，被告美麗新公司
14 又有同時履行抗辯權可資行使，自無違約可言。縱認被告美
15 麗新公司有包底租金之給付義務，原告請求之懲罰性違約金
16 亦屬過高，因本件租賃期間適逢新冠肺炎疫情嚴重肆虐之
17 際，國人積極採取自我防疫措施，大量避免且大幅降低外出
18 消費購物之機會，被告經營商場本屬艱困，惟原告以人壽保
19 險公司為業，現金流量充足且資產豐沛，所受影響甚微，爰
20 依民法第252條規定酌減違約金至相當數額。

21 (三)原告以被告有故意侵權行為而請求損害賠償，惟原告至今未
22 曾提及其受侵害之絕對權為何，其請求票據利息之損害賠償
23 顯屬無據。既被告美麗新公司不因契約義務之違反，而負遲
24 延損害賠償及懲罰性違約金等責任，則被告黃世杰自無庸依
25 約負保證責任等語資為抗辯。

26 (四)並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決願供現金或銀行
27 發行同額無記名之可轉讓定期存單為擔保請准宣告免為假執
28 行。

29 三、兩造不爭執事項：

30 (一)原告與被告美麗新公司、黃世杰就淡海商場租賃事宜，於
31 105年6月8日簽訂系爭租賃契約，並經本院所屬民間公證人

01 完成公證（見本院卷第53頁至第73頁）。

02 (二)原告於106年6月27日依約交付淡海商場予被告美麗新公司使
03 用營運至今，被告美麗新公司自108年1月30日起繳交第一期
04 租金（見本院卷第357頁至第364頁）。

05 (三)被告美麗新公司依約於109年1月5日前交付109年度1月至12
06 月包底租金支票予原告（見本院卷第269頁）。

07 (四)被告美麗新公司於109年5月6日向本院聲請系爭假處分，禁
08 止原告就所持有如本院卷第77頁、第78頁所示之系爭支票，
09 於本案訴訟判決確定前，持系爭支票向付款人為付款之提示
10 或轉讓與第三人，經本院於109年5月11日以109年度全字第
11 168號裁定（下稱系爭假處分裁定）准許在案，原告不服提
12 起抗告，經臺灣高等法院於109年10月8日以109年度抗字第
13 1025號裁定駁回抗告確定在案。又被告美麗新公司持系爭假
14 處分裁定向臺灣士林地方法院聲請強制執行，經臺灣士林地
15 方法院於109年5月22日以士院擎109司執全如字第143號執行
16 命令，禁止原告就所持有被告美麗新公司所簽發之系爭支
17 票，向臺灣新光商業銀行股份有限公司內湖分公司為付款之
18 提示及轉讓予他人，臺灣新光商業銀行股份有限公司內湖分
19 公司亦不得對原告付款（見本院卷第83頁至第88頁、第273
20 頁至第279頁、第285頁至第291頁）。

21 (五)被告美麗新公司曾於109年7月8日對原告，就淡海商場之109
22 年2月1日起至109年8月31日止每月租金提起調整租金訴訟，
23 並於109年8月21日追加請求原告返還系爭支票，經本院於
24 110年9月16日以另件訴訟判決駁回被告美麗新公司之訴，被
25 告美麗新公司不服提起上訴，嗣因被告美麗新公司未繳納第
26 二審裁判費，經本院於110年12月2日裁定駁回上訴確定在案
27 （見本院卷第89至第99頁、第281頁、第283頁）。

28 (六)原告向本院聲請撤銷系爭假處分裁定，經本院於111年1月19
29 日以111年度全聲字第2號裁定撤銷系爭假處分裁定確定在案
30 （見本院卷第107頁至第109頁、第331頁至第333頁）。

31 (七)原告於111年4月1日分別以台北台塑郵局第337號、第338號

存證信函，催告被告於函到後立即依租約履行給付租金義務並開立787萬5000元租金之即期支票予原告（見本院卷第319頁至第326頁），惟被告迄今未給付109年6月至8月之包底租金。

四、本院之判斷：

(一)原告請求給付109年6月至8月之租金部分：

1.系爭租賃契約第5條約定：「一、自租賃開始日（本契約第二條第二項規定）起，乙方（即被告美麗新公司）應就本契約第四條之包底租金，於每年度1月5日前預先開立以各月份5日為發票日之共十二張之包底租金支票交予甲方（即原告），並於每年度4月10日前就前一年度實際營業額設算抽成租金，乙方最遲應於4月10日以即期支票或匯款方式，一次支付該設算抽成租金超過包底租金之結算金額予甲方。二、乙方應自租賃開始日起給付租金，除因可歸責於甲方之事由致甲方無法點交租賃標的供乙方營運外，乙方不得以尚未營運或其他任何理由拒付或遲付租金」等語（見本院卷第58頁），而被告美麗新公司交付原告之系爭支票迄今未獲兌現，被告美麗新公司迄今未給付109年6月至8月之租金共787萬5000元（＝262萬5000元×3月）等情，為兩造所不爭執，是原告請求被告美麗新公司給付租金787萬5000元核屬有據，應予准許。

2.被告固辯稱：雙方就包底租金有代物清償之合意，是被告之包底租金義務已於交付系爭支票時因清償而消滅等語，為原告所否認，惟就系爭租賃契約第4條第1項約定：「甲、乙雙方約定，當年度之租金計算方式，按第二項應適用之當年度『最低保證租金』與按第三項計算『營業額抽成租金』設算所得之值，相互比較，取其中高者作為當年度乙方應給付予甲方之租金；…」（見本院卷第57頁）之內容以觀，再參以前開第5條約定內容，可知原告與被告美麗新公司就淡海商場之租金計算方式係取「最低保證租金」即包底租金與「營業額抽成租金」二者中高者計之甚明，雖原告與被告美麗新

01 公司就系爭租賃契約所定之包底租金約定被告美麗新公司於
02 每年度1月5日即預先開立各月份5日為發票日之包底租金支
03 票予原告，然被告美麗新公司所交付之包底租金支票僅為原
04 告所指定之給付方式並供擔保履行之用，原告與被告美麗新
05 公司仍須於每年度4月10日前就前一年度實際營業額設算抽
06 成租金，若結算金額高於包底租金，則被告美麗新公司仍應
07 給付超過包底租金之租金差額予原告，足見被告美麗新公司
08 之租金給付義務不因被告美麗新公司給付包底租金支票而消
09 滅，況被告美麗新公司所交付之系爭支票並未兌現，且被告
10 美麗新公司迄今未給付109年6月至8月之包底租金，更遑論
11 原告對被告美麗新公司之租金債權有因清償而消滅之情形，
12 是被告前揭所辯委無足取，不予採信。

13 3.被告復辯稱：因淡海商場具有瑕疵，經被告美麗新公司多次
14 敦促、協商，原告仍不改善，影響被告美麗新公司經營商場
15 目的甚鉅，故被告行使同時履行抗辯而拒付109年6月至8月
16 間之包底租金等語，然被告美麗新公司於109年6月至8月間
17 仍有持續經營淡海商場乙節，有另件訴訟之民事判決在卷可
18 考（見本院卷第95頁），且為被告所不爭執，縱認淡海商場
19 存有被告美麗新公司所指之瑕疵，惟該瑕疵尚未致被告美麗
20 新公司無法營運淡海商場，是被告行使同時履行抗辯權非有
21 理由，被告此部分所辯亦非有據，難以採信。

22 (二)原告請求給付懲罰性違約金部分：

23 1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第
24 252條固有明文。惟按民法第252條規定乃係賦與法院得依兩
25 造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而
26 為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有
27 關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債
28 務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應負之主張及
29 舉證責任，況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治
30 原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經
31 濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，

01 本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證
02 約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，
03 審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數
04 額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘
05 束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨，倘債務人於
06 違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，
07 無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對
08 債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（
09 最高法院92年度台上字第2747號、93年度台上字第909號等
10 判決意旨參照）。

11 2.原告與被告美麗新公司於系爭租賃契約第18條第1項約定：
12 「乙方如有違反本契約之任何條款之一時，除本契約另有約
13 定者外，甲方應以書面通知限期改善，如乙方未於期限內改
14 善者，則應按日依當年度包底租金之參倍計算之懲罰性違約
15 金給付予甲方，至違約事項改善為止，並應賠償甲方所受之
16 損失。情節重大者，甲方並得以書面逕行通知終止本契
17 約」，而系爭假處分裁定經本院裁定撤銷確定後，原告於
18 111年4月1日以存證信函催告被告立即依系爭租賃契約給付
19 109年6月至8月間之包底租金，被告迄今仍未給付等情，已
20 如前開兩造不爭執事項(六)、(七)所述，是被告美麗新公司既有
21 違反系爭租賃契約第5條租金給付約定之情事，亦經原告以
22 書面催告被告給付，被告美麗新公司自應依系爭租賃契約第
23 18條第1項約定給付原告懲罰性違約金；又依系爭租賃契約
24 第4條第2項之約定，109年度之當年度包底租金金額為3000
25 萬元（未稅），則自111年4月1日起算至112年4月20日止，
26 被告美麗新公司應給付原告之懲罰性違約金金額為9967萬
27 8082元（ $=3000\text{萬元}\div365\text{日}\times3\times1.05\times385\text{日}$ ，含稅，元以下
28 四捨五入），而原告僅一部請求被告美麗新公司給付3212萬
29 5000元，當屬有據，應予准許。

30 3.被告另辯稱：系爭租賃契約所約定之懲罰性違約金過高等
31 語，雖新冠肺炎疫情於108年底、109年初爆發，此後逐漸開

始向全球蔓延，並對全球產業產生重大衝擊，為眾所周知之事實，惟淡海商場於109年5月至8月之營業額與108年9月至12月之營業額相比，差異不大，甚至109年7月、8月之營業額高於108年9月至12月各月之營業額；再者，原告及被告美麗新公司均為公司，且被告美麗新公司經營商場多年，並非毫無市場經營經驗，對於風險評估應有一定能力，衡情被告美麗新公司於締約前應已謹慎就主、客觀情事加以衡酌，且其對於經營模式、營運狀況、成本支出、收益成果、市場趨勢等應具有相當之經驗及風險評估判斷能力，被告美麗新公司於訂約時應已考量其自身履約能力，實不容於契約訂立後任意反悔，況被告迄今未提出任何證據證明系爭租賃契約有違約金過高而顯失公平之情形，揆諸前揭說明，本院當應尊重當事人之契約自由、私法自治，難認原告依系爭租賃契約第18條約定收取懲罰性違約金有過高之情形。

(三)原告請求給付損害賠償部分：

原告雖主張被告美麗新公司以錯誤之事由聲請系爭假處分裁定，屬因被告美麗新公司故意之行為，而不法侵害原告之權利，被告美麗新公司應給付依系爭支票之票載金額計算百分之6之票據利息等語，然被告係以發生新冠肺炎疫情，淡海商場營業額下降而主張有情事變更，請求於另件訴訟判決確定前，禁止原告提供系爭支票，經本院依被告美麗新公司所釋明之相關事證而認確有為假處分之必要所核發，並命被告美麗新公司供擔保，而系爭租賃契約確係於新冠肺炎疫情爆發前所訂定，縱被告美麗新公司嗣後提起另件訴訟，經本院臺北簡易庭審理後，認被告美麗新公司之主張無理由而駁回，亦不得逕以推論被告美麗新公司有故意以錯誤之事由聲請系爭假處分裁定，而率斷被告美麗新公司有何故意侵權行為，是原告主張依民法第184條第1項前段規定，請求被告負損害賠償責任，自屬無據，不予准許。

(四)從而，被告美麗新公司應給付原告租金787萬5000元及懲罰性違約金3212萬5000元，合計4000萬元；又依系爭租賃契約

01 第25條約定，被告黃世杰自應於被告美麗新公司依系爭租賃
02 契約所負之債務及損害賠償責任於3000萬元之範圍內負連帶
03 賠償責任。

04 (五)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
05 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
06 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
07 人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力；又遲延之債務，
08 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
09 利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債
10 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之
11 5，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項、第203條分
12 別定有明文。查系爭租賃契約所約定之包底租金係定期給
13 付，兩造約定被告美麗新公司應按月於每月5日給付，是被
14 告未給付租金部分，分別自109年6月6日、同年7月6日、同
15 年8月6日起負遲延責任；又原告請求懲罰性違約金部分，被
16 告均於111年6月16日收受本件起訴狀繕本，有本院送達證明
17 可稽，則被告均自111年6月17日負遲延責任，是原告自得請
18 求被告給付如附表所示之遲延利息。

19 五、綜上所述，原告依系爭租賃契約第5條、第18條第1項、第25
20 條等約定、民法第184條第1項前段、第231條第1項、票據法
21 第133條等規定，請求被告連帶給付3000萬元、被告美麗新
22 公司給付1000萬元，及如附表所示之利息為有理由，應予准
23 許，原告逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。又原告勝
24 訴部分，兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執
25 行，均核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。
26 至於原告敗訴部分，其假執行之聲請因訴之駁回而失所附
27 麗，應併予駁回。

28 六、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、主張舉
29 證，於判決結果不生影響，無逐一審究之必要，末此敘明。

30 七、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

31 中 華 民 國 112 年 6 月 21 日

民事第九庭 法官 翁偉玲

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日之不變期間內，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 6 月 21 日

書記官 王曉雁

附表：

編號	計息本金	計息期間	年息	免為假執行 供擔保金額	供擔保之 被告
1	262萬5000元	自109年6月6日起至 清償日止	百分之5	3000萬元	被告美麗 新公司、 黃世杰
	262萬5000元	自109年7月6日起至 清償日止	百分之5		
	262萬5000元	自109年8月6日起至 清償日止	百分之5		
	2212萬5000元	自111年6月17日起 至清償日止	百分之5		
2	1000萬元	自111年6月17日起 至清償日止	百分之5	1000萬元	被告美麗 新公司