

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度重訴字第595號

原告 統領百貨股份有限公司

法定代理人 蘇建義

訴訟代理人 葉大殷律師

李貞儀律師

林禹維律師

被告 百八魚場餐飲股份有限公司

法定代理人 王國華

訴訟代理人 洪文浚律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國112年4月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣貳佰壹拾玖萬壹仟貳佰肆拾玖元，及自民國一百一十一年四月二十六日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔三分之一，餘由原告負擔。

本判決如原告以新臺幣柒拾參萬壹仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰壹拾玖萬壹仟貳佰肆拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）兩造於民國107年5月間分別簽訂原告公司桃園分公司（門牌號碼：桃園市○○區○○路00號）5樓及7樓櫃位（下分別稱5樓或7樓櫃位，合稱系爭2櫃位）之廠商設櫃合約

01 書。5樓櫃位租賃期間為107年9月15日至110年9月14日，
02 兩造於110年5月間另簽訂租賃期間為110年9月15日至111
03 年9月14日之廠商設櫃合約書；而7樓櫃位租賃期間為107
04 年9月30日至112年9月29日。依廠商設櫃合約書第12條第6
05 項約定：「除甲方（即原告）事前書面同意外，乙方（即
06 被告）應遵守甲方營業時間之規定，除因不可歸責於乙方
07 之事由或經甲方同意外，乙方不得於營業時間內停止營
08 業。如乙方無故空櫃達2日時，以重大違約論，甲方得依
09 本合約規定行使權利」。兩造另就7樓櫃位簽立廠商設櫃
10 合約書增補條款協議書（一）。

11 （二）詎被告未經原告事前書面同意，將系爭2櫃位停止營業，
12 原告於110年7月9日以桃園成功路郵局存證號碼000732號
13 存證信函請求被告恢復營運或就提前終止租約之事與原告
14 達成協議，惟系爭2櫃位至原告於110年8月5日發函終止契
15 約前，仍處於停業狀態，原告遂於110年8月5日通知被告
16 於文到之日起終止兩造間107年及110年簽訂之5樓「百八
17 魚場」廠商設櫃合約書之契約及107年間簽訂之7樓「漚-
18 蒸氣海鮮鍋」廠商設櫃合約書之契約，上開函文於110年8
19 月6日送達被告。依廠商設櫃合約書第3條第4項第3款、第
20 20條2項3款，被告應給付原告包含公共管理費在內如附表
21 所示之賠償金與違約金，共計新臺幣（下同）6,709,664
22 元。

23 （三）系爭2櫃位每月包底額加計公共管理費計算之租金，合計
24 至少419,000元（計算式如附表二所示），卻因被告重大
25 違約導致廠商設櫃合約書無法繼續履行，自110年7月空櫃
26 至今已達20個月，故原告受有租金損失，共計8,380,000
27 元。依廠商設櫃合約書第20條5項約定：「乙方租賃期限
28 屆滿未續約，或因乙方違約經甲方終止合約時，乙方應於
29 期滿或終止之日，將租賃標的回復原狀返還甲方，乙方留
30 存之物品任由甲方依廢棄物處理，乙方絕無異議，其費用
31 乙方同意由履約保證金中扣除。若因乙方應自行回復原狀

01 卻未回復，而由甲方僱工回復原狀者，亦同」，故被告應
02 將租賃物回復原狀返還原告，被告給付原告1,250,000元
03 為裝潢拆除及留存物品清理費，與本件違約金請求無關等
04 情。

05 (四)爰依兩造間之契約法律關係提起本件訴訟，並聲明：1、
06 被告應給付原告6,709,664元，及自起訴狀送達翌日起至
07 清償日止按週年利率5%計算之利息。2、願供擔保，請准
08 宣告假執行。

09 二、被告則以：

10 (一)被告因110年5月間國內疫情爆發，發布三級警戒，政府規
11 定停止室內5人、室外10人以上之聚會，加之被告餐廳型
12 態無法提供外帶，使被告幾乎毫無收入，尚須負擔承租櫃
13 位之租金、人事費用、食材成本、水電支出開銷，損失嚴
14 重，不得已提前終止廠商設櫃合約書，並已給付原告1,25
15 0,000元拆除及清理櫃內裝潢及物品。國內疫情導致被告
16 來客量下滑屬無法預期、不可歸責於被告之不可抗力，並
17 非被告惡意不履約，損失不應由承租人一方全部負擔，況
18 對原告而言，承租人不再承租僅損失租金，原本租賃物價
19 值不因此減損，尚可繼續出租。

20 (二)廠商設櫃合約書並未約定違約金應加計營業稅及公共管理
21 費，原告請求之違約金顯然過高，系爭契約於110年8月終
22 止，原告即得將系爭2櫃位出租他人，原告實際損失計算
23 方式應為系爭2櫃位招租期間6個月租金加計重新招租費1
24 個月租金，即7個月租金損失。縱認原告之損失為系爭2櫃
25 位原本依廠商設櫃合約書所得收租金，則實際損失計算方
26 式應為百八魚場短收12.5個月租金、漚-蒸氣海鮮鍋短收2
27 5個月租金，共計37.5個月租金，扣除我國國稅局核定出
28 租人租金之必要費用率43%，則原告實際損失為3,206,250
29 元（計算式：月租金150,000元×37.5個月×扣除必要費用
30 7%=3,206,250元），被告負擔損失之一半即為1,603,125
31 元（計算式：3,206,250元÷2=1,603,125元），並應扣除

01 被告已繳納之履約保證金1,417,500元，其餘額方為被告
02 應給付之金額。

03 (三) 被告以前詞置辯，並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不
04 利判決，願供擔保請准免予宣告假執行。

05 三、兩造不爭執之事實：

06 (一) 原告於107年5月間與被告分別簽訂5樓及7樓櫃位之廠商設
07 櫃合約書。兩造間簽訂之5樓廠商設櫃合約書，其租賃期
08 間自107年9月15日至110年9月14日止，兩造於110年5月間
09 另簽訂租賃期間為110年9月15日至111年9月14日止之廠商
10 設櫃合約書（原證3號），而7樓櫃位之廠商設櫃合約書，
11 其租賃期間則自107年9月30日至112年9月29日止。

12 (二) 依廠商設櫃合約書第12條第6項約定：「除甲方（即原
13 告）事前書面同意外，乙方（即被告）應遵守甲方營業時
14 間之規定，除因不可歸責於乙方之事由或經甲方同意外，
15 乙方不得於營業時間內停止營業。如乙方無故空櫃達2日
16 時，以重大違約論，甲方得依本合約規定行使權利。」

17 (三) 被告未經原告事前書面同意，即將5樓櫃位之「百八魚場
18 餐廳」及7樓之「漉海鮮蒸氣鍋餐廳」停止營業（即本院1
19 11年8月10日言詞辯論筆錄第1頁第24行至第27行）。

20 (四) 原告於110年7月9日以桃園成功路郵局存證號碼000732號
21 存證信函要求被告儘速恢復營運或就提前終止租約乙事與
22 原告達成協議（原證5號）。惟5樓櫃位之「百八魚場餐
23 廳」、7樓櫃位之「漉海鮮蒸氣鍋餐廳」迄自原告於110年
24 8月5日發函終止契約前，仍持續處於停業狀態未恢復現場
25 營運。

26 (五) 原告於110年8月5日通知被告於文到之日起終止兩造間107
27 年間及110年間簽訂之5樓「百八魚場」櫃位廠商設櫃合約
28 書契約關係，及107年間簽訂之7樓「漉-蒸氣海鮮鍋」廠
29 商設櫃合約書契約關係，且前揭函文已於110年8月6日送
30 達被告（原證6號）。

31 四、得心證之理由：

01 本件兩造爭執之點在於：（一）原告依廠商設櫃合約書第20
02 條第2項第3款、廠商設櫃合約書增補條款協議書（一）第4
03 條之約定請求被告給付賠償金及違約金6,709,664元，是否
04 有理由？（二）被告抗辯本件違約金過高，應予酌減，是否
05 有理由？如有理由，應酌減之金額為何？茲分述如下：

06 （一）原告依廠商設櫃合約書第20條第2項第3款、廠商設櫃合約
07 書增補條款協議書（一）第4條之約定請求被告給付賠償
08 金及違約金6,709,664元，是否有理由？

09 1、按廠商設櫃合約書第20條第2項第3款約定：「本合約因乙
10 方（按：即被告）違約而終止時，乙方應按本合約第二十
11 條第二項第1款提前終止租約之規定賠償甲方（按：即原
12 告）外，並應另支付甲方以租約期間最高月份租金計算之
13 1個月之租金之金額做為違約金，以上金額甲方得逕行自
14 履約保證金中扣抵之。甲方並應於乙方交付經雙方結算之
15 賠償金、違約金及其他應付費用後七日內，將剩餘之履約
16 保證金退還乙方」。廠商設櫃合約書增補條款協議書
17 （一）第4條，兩造乃合意修正廠商設櫃合約書原第20條
18 第2項第1款之約定為：「提前終止租約：（1）乙方得提
19 前終止本合約，但應於六個月前以書面通知甲方，若乙方
20 無法於六個月前書面通知甲方時，除應付之賠償金外，另
21 需支付甲方按當年度月租金計算不足12個月之金額。以上
22 金額甲方均得逕行自履約保證金中扣抵之，乙方絕無異
23 議。若於109年至110年度提前終止租約時，乙方應於終止
24 日支付以合約期間最高月份租金計算之7個月之租金做為
25 賠償；若於111年度至112年9月29日度提前終止租約時，
26 乙方並應於終止日支付以合約期間最高月份租金計算之3
27 個月之租金做為賠償；以上金額甲方均得逕行自履約保證
28 金中扣抵之，乙方絕無異議」。

29 2、原告主張依廠商設櫃合約書第12條第6項之約定，被告不
30 得無故空櫃，惟被告未經原告事前書面同意，即將5樓櫃
31 位之「百八魚場餐廳」及7樓櫃位之「瀧海鮮蒸氣鍋餐

廳」停止營業，故原告於前揭日期以存證信函通知被告恢復營運或就提前終止租約乙事與原告達成協議，惟系爭2櫃位迄原告110年8月5日發函終止契約前，仍持續處於停業狀態未恢復現場營運，故原告於110年8月5日通知被告於文到之日起終止兩造間107年間及110年間簽訂之5樓「百八魚場」櫃位廠商設櫃合約書契約關係，及107年間簽訂之7樓「漉-蒸氣海鮮鍋」廠商設櫃合約書契約關係，且前揭函文已於110年8月6日送達被告等事實，乃為兩造所不爭執，如前述不爭執事項（二）至（五）所示，自堪認定。是本件應堪認定提前終止廠商設櫃合約書契約之事由，係因被告違反前揭契約之約定所致，則原告自得依廠商設櫃合約書第20條第2項第3款、廠商設櫃合約書增補條款協議書（一）第4條之約定，向被告請求給付違約金。

3、原告主張之本件違約金計算方式如附件所示，被告就其計算結果並無爭執，僅辯稱：原告請求之違約金金額，以相當於租金之金額為計算基礎部分，加計公共管理費及營業稅，均未以廠商設櫃合約書約定，兩造間亦未另有約定，均與違約金計算無涉，原告不得據此加計違約金等語。而查：

（1）原告主張本件違約金計算基礎應包含「公共管理費」部分：

此部分原告之主張，無非係依廠商設櫃合約第3條第4項第3款：「甲方為維持公共區域之營運，故乙方同意依約定之方式支付公共管理費」、廠商設櫃合約書基本條款：「營業費用：…（5）公共管理費：每月每營業坪800元」等約定而為請求。而觀諸前揭約定內容，另參諸廠商設櫃合約書第7條第1條之文字亦約定：「乙方應依本合約約定按時繳納固定租金、變動租金、公共管理費或其他依本合約應給付之費用」，顯係在「租金」之外，另行約定被告應負擔之「營業費用」，而「公共管理費」係包含於「營業費用」中，而非「租金」之一部

分。從而，於解釋廠商設櫃合約書第20條第2項第3款、廠商設櫃合約書增補條款協議書（一）第4條等約定中作為計算違約金金額之「租金」之意義時，亦應本於相同之解釋方式，不應將「公共管理費」加入「租金」之金額，作為計算違約金金額之基礎。

（2）原告主張本件違約金計算基礎應包含「營業稅」部分：按廠商設櫃合約第3條第5項約定：「以上費用金額除履約保證金外均未含5%營業稅，若營業稅經政府公告調整時，應隨之調整，其差額由乙方負擔之。甲方向乙方收取上述費用時，應依法開立統一發票給乙方」；第7條第4項約定：「乙方依本合約規定應給付之租金、費用、違約金等款項，乙方未如期給付者，甲方得依約由履約保證金扣除，並開立統一發票予乙方」，依前揭約定已堪認定兩造間有關係爭2櫃位之租金等費用給付，原約定金額尚未包含營業稅，而於被告給付後，由原告開立統一發票予被告，並約定由被告負擔該營業稅之金額。另依原告所舉財政部85年9月12日台財稅第000000000號函釋之意旨，因提前終止租賃契約所生之違約金收入，亦應課徵營業稅，是本件被告應給付之違約金，亦應加計營業稅之金額。

4、綜上，本院認原告依廠商設櫃合約書之前揭約定請求違約金，於作為「租金」之金額之解釋方式，僅得加計營業稅，而不得將公共管理費計入其中。原告所得請求違約金之計算式，詳如附件所示，原告依廠商設櫃合約書原得請求之金額，扣除履約保證金前為6,331,139元（計算式：2,593,673+3,737,466=3,737,466），扣除履約保證金後為合計為4,913,639元（計算式：2,121,173+2,792,466=4,913,639）。

（二）被告抗辯本件違約金過高，應予酌減，是否有理由？如有理由，應酌減之金額為何？

1、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。

01 違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之
02 賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法
03 履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債
04 務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債
05 務所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得
06 減至相當之數額，民法第250條、第252條分別定有明文。
07 而違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質
08 或屬於損害賠償約定之性質而有不同，若屬前者，應依一
09 般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為
10 酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標
11 準，酌予核減（最高法院87年度台上字第2563號裁判意旨
12 參照）。

13 2、被告就本件固不爭執其有於廠商設櫃合約書租賃期滿前即
14 將系爭2櫃位提前停止營業，而遭原告通知終止廠商設櫃
15 合約書，惟認原告請求之前揭違約金金額過高，抗辯稱：
16 被告提前撤櫃，係因兩造於110年5月上旬續約後，我國Co
17 vid-19疫情突然爆發，並經中央疫情指揮中心宣布進入三
18 級疫情警戒，餐飲業所受衝擊甚大，被告不堪負荷無人消
19 費下仍要支出員工薪資、備料損失之虧損，始提前離場，
20 並使原告收回系爭2櫃位，此種無法預期且不可歸責於被
21 告公司之疫情影響，不得將不利益完全歸由被告公司一方
22 承擔，請求法院將違約金酌減至相當於系爭2櫃位各4個月
23 租金之金額等語。

24 3、經查，Covid-19之疫情於109年起於全世界蔓延，嚴重影
25 響航空業、觀光旅遊業及旅館住宿、餐飲等行業，我國於
26 109年1月20日成立「嚴重特殊傳染性肺炎中央流行疫情指
27 揮中心」，世界衛生組織並於109年3月11日宣布此次疫情
28 為全球大流行，我國國內之疫情經控制至110年5月始大規
29 模爆發，並經中央流行疫情指揮中心宣布臺北市、新北市
30 自110年5月15日起、全國自110年5月19日起進入第三級疫
31 情警戒，全國餐飲業一律外帶，此乃公知之事實。本院審

酌：Covid-19之全球大流行實屬兩造均無法預期之事由，而於109年間Covid-19疫情在我國以外之世界各國蔓延時，我國國內因控制得當，而未有大规模疫情蔓延情事，斯時國內經濟大致上維持正常運作，中央流行疫情指揮中心亦未就餐飲業之營運發布若何限制，故在此種情況下，被告依其商業判斷而於110年5月初與原告續約承租系爭2櫃位，實難認被告已對於Covid-19疫情行將在國內大规模爆發，而致餐飲業之商業經營將遭受嚴重衝擊及型態必需改變乙情已有預見，且因被告所經營之餐飲類型，包括日本料理之生鮮主食、以蒸氣烹煮海鮮食品，性質上不適於消費者外帶食用，在疫情期間縱政策上開放消費者外帶，被告亦難以因此吸引顧客、賺取收入，客觀上實有經營上之困難，自不能認為因Covid-19疫情所遭受之商業上不利益及風險，必需全然加諸於系爭2櫃位之承租人即被告身上。然另考量原告為百貨業者，其投入鉅額資金興建、改裝其桃園分公司之百貨大樓及店鋪，用以出租予廠商收取租金及營業抽成，在Covid-19疫情爆發時，亦需承擔無人流至百貨公司消費，而仍必需開放、經營百貨商場，支出基本且必要之水、電費、人力支出等費用，亦需承擔相當之經營上損失。再審酌原告與被告締結廠商設櫃合約書，被告承租5樓櫃位之承租期間為107年9月15日起至110年9月14日止、110年9月15日起至111年10月14日止；承租7樓櫃位之承租期間為107年9月30日起至112年9月29日止，原告於110年8月6日提前終止，就系爭契約已履行近3年，加，距契約到期日尚分別有1年2個月、2年1個月履約期間。是本院綜合上情，考量原告所受損害、被告違約情節、社會經濟狀況受Covid-19疫情影響等一切情事，認為被告請求原告給付如附件所示違約金，扣除履約保證金前之金額為6,331,139元，已相當於21.1個月最低租金（300,000元）之金額，縱扣除被告已繳納之履約保證金後，被告尚須另給付4,913,639元，應屬過高。則應以扣除保

證金前之金額6,331,139元酌減為57%，即3,608,749元（約相當於1年期間之租金金額），方屬妥適。再依廠商設櫃合約書第20條第2項第3款之約定扣抵被告交付原告之履約保證金1,417,500元（計算式：472,500 + 945,000 = 1,417,500）後，原告尚得請求被告給付2,191,249元，是原告本件請求，於上開範圍內，洵屬有據；逾此範圍之請求，為無理由。

五、給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，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利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項、第203條亦定有明文。本件原告對被告之債權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達訴狀，被告迄未給付，當應負遲延責任。是原告請求自起訴狀繕本送達被告之翌日即111年4月26日起（見本院卷第111頁）至清償日止，按週年利率5%計算之法定遲延利息，核無不合，應予准許。

六、綜上所述，原告依兩造間廠商設櫃合約書契約之法律關係，據以請求：被告應給付原告2,191,249元，及自111年4月26日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，洵屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

七、假執行之宣告：本判決原告勝訴部分，原告陳明願供擔保聲請宣告假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。被告陳明願供擔保免為假執行，亦無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，

核與判決無影響，爰不另一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中華民國 112 年 6 月 2 日

民事第三庭 法官 陳裕涵

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 6 月 2 日

書記官 林怡玢

附表一：（新臺幣/元）

編號	請求項目	金額
1	5樓櫃位110年度不足12個月月租金	1,071,834
2	5樓櫃位提前終止合約賠償金	1,738,244
3	5樓櫃位違約金	289,707
4	5樓櫃位負帳貨款	17,313
5	7樓櫃位110年度不足12個月月租金	1,611,540
6	7樓櫃位提前終止合約賠償金	2,819,082
7	7樓櫃位違約金	402,726
8	7樓櫃位負帳貨款	176,718
9	5樓櫃位得抵扣之履約保證金	472,500
10	7樓櫃位得抵扣之履約保證金	945,000
總計		6,709,664

附表二：（新臺幣/元）

編號	項目	金額
1	5樓櫃位每月包底額	150,000
2	5樓櫃位公共管理費	39,024
3	7樓櫃位每月包底額	150,000
4	7樓櫃位公共管理費	80,800

(續上頁)

01

總計		419,824
----	--	---------