

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第902號

原告 高盛健身事業股份有限公司

法定代理人 謝正彥

訴訟代理人 李永然律師

林貴卿律師

被告 臺北大眾捷運股份有限公司

法定代理人 趙紹廉

訴訟代理人 張家倩

高婉容

上列當事人間請求返還履約保證金等事件，本院於民國112年6月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾萬伍仟陸佰零柒元，及自民國一百一十二年二月一日起至清償日止，按年息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百分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣壹拾萬伍仟陸佰零柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)原告於民國108年8月14日與被告簽訂「臺北小巨蛋1樓14號店鋪租賃契約」（下稱系爭租賃契約），於自108年12月1日起至113年11月30日止之租賃期間，以每月租金新臺幣（下同）103萬1,000元向被告承租臺北市○○○路0段0號之臺北市多功能體育館1樓14號店鋪（下稱系爭租賃物），原告並

01 依系爭租賃契約第9條之約定以元大商業銀行定存單繳交相
02 當於5個月租金共計515萬5,000元之履約保證金（下稱系爭
03 履約保證金），隨即投入大筆資金重新裝潢、充實營業設
04 備，戮力經營；詎自110年5月15日起原告受嚴重特殊傳染性
05 肺炎疫情影响營業，為適時配合政府相關防疫措施，遂造成
06 閉館、停止營運等情形，爾後因社區傳播之疫情嚴峻，而包
07 括健身中心等休閒娛樂場所陸續關閉，導致原告經營發生困
08 難，原告迫不得已於111年4月14日以高盛111管字第0022號
09 函向被告終止系爭租賃契約，被告則於111年4月22日以北捷
10 委管字第1113011575號函同意原告提前終止系爭租賃契約，
11 原告並於111年6月28日將系爭租賃物移交返還被告，此有原
12 證4之「租賃物點移交作業檢點表」在卷足佐，足證原告提
13 前終止系爭租賃契約係受嚴重特殊傳染性肺炎疫情及大環境
14 影響，顯為不可抗力之事由所致，非惡意違約，亦非屬可歸
15 責於原告，更為兩造簽約時所無法事先預見之情形。豈料被
16 告逕認原告申請提前終止契約，係屬可歸責於原告之事由，
17 因原告就契約履行天數已達2年以上，故應按系爭租賃契約
18 第21條第4項第3款之約定至多發還履約保證金2分之1即257
19 萬7,500元，而其餘268萬3,037元則應沒收云云，顯屬無
20 據，自應返還沒收之履約保證金268萬3,037元。又原告業依
21 「健身中心定型化契約應記載及不得記載事項」之規定提供
22 履約保證，且預計終止系爭租賃契約，亦有於現場張貼相關
23 通知，告知消費者後續退款處理及因應事宜，誠無違反消費
24 者保護法之情事，不料被告仍遽以原告違反消費者保護法相
25 關規定為由，計罰違約金3,000元云云，顯於法未合。

26 (二)另原告公司設置於系爭租賃物之裝潢及設備，前經被告公司
27 承辦人員同意直接轉給後續得標廠商訴外人全真概念健康事
28 業股份有限公司（下稱全真公司），原告並曾與全真公司商
29 議、報價，惟全真公司於嗣後不知何故，未再為進一步聯
30 繫。實則依照原證17之系爭租賃物108年、111年招標公告查
31 詢作業結果有關「附加說明(七)點交日期及注意事項」記載：

01 「租賃標的以現況點交（不含原既有承租廠商之裝潢及相關
02 設備，以原既有承租廠商離場之現況點交）…」等語，復參
03 以原證19之裝潢對照圖，可知諸多原有裝潢均無變更或拆
04 除，且固定之運動設備諸如鋼架等亦未經拆除，益徵原告設
05 置於系爭租賃物之裝潢及設備確實業經被告同意保留並直接
06 轉給後續得標之全真公司，並無違反系爭租賃契約第23條第
07 3款之回復原狀約定，況本件回復原狀工程由被告進行公開
08 招標時間、金額均相當接近，應毋須拆分為3份採購契約辦
09 理，被告又始終未提出廠商拆除施作之工項、現場拆除前後
10 對照概況以及廢棄物運送情形等詳細資料以實其說，自不足
11 採信；從而被告應不得援引系爭租賃契約第23條第1款、第3
12 款之約定，指稱原告未依約回復原狀並清空物品，應負擔被
13 告自行清除費用為由，據以沒收履約保證金31萬6,427元
14 云。

15 (三)再者，倘認被告可自系爭履約保證金中抵扣違約金（假設
16 語），本件亦應酌減違約金，蓋細繹系爭租賃契約第20條違
17 約處理、第21條可歸責於乙方（即原告，下同）之契約解除
18 或終止以及第23條契約期滿、終止或解除後之回復原狀等約
19 定內容，均係屬構成違約情事時之違約金事項，惟系爭履約
20 保證金係由被告逕自抵扣，非出於原告之自由意思而任意給
21 付，衡情原告應得於本件請求主張酌減違約金。復查系爭租
22 賃物原租金條件為98萬8,000元，履約保證金則為5個月，嗣
23 被告重新辦理招標後，租金條件下修為75萬元，履約保證金
24 亦降為4個月，足證系爭租賃契約所約定之違約金實屬過
25 高，應予酌減；且如前所述，本件違約事由顯非可完全歸責
26 於原告，尚非屬具有經營能力而惡意不履約之情形，應併考
27 量社會經濟狀況遽受新冠肺炎疫情嚴峻影響等一切情事，依
28 民法第252條之規定、民法第227條之2之情事變更原則予以
29 酌減違約金，方為公允。

30 (四)為此，原告爰依民法第179條、第252條、第227條之2規定訴
31 請被告返還300萬2,464元（計算式：268萬3,037元+3,000

元+31萬6,427元=300萬2,464元)等語。並聲明：

1. 被告應給付原告300萬2,464元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

2. 願供擔保，請准予宣告假執行。

二、被告抗辯則略以：

(一)關於系爭租賃契約履約保證金之提出、扣除以及返還等事宜，兩造應依照系爭租賃契約第9條、第20條等約定辦理，因該租約經雙方依第21條第4款之約定合意終止，而原告就契約履行天數已達2年以上，自應按該條項第3款之約定發還履約保證金2分之1即257萬7,500元。經查，原告於111年4月14日以高盛111管字第0022號函向被告表示其因受新冠肺炎疫情影響致經營發生困難，已連續虧損達6個月以上，乃依約向被告申請提前終止契約，被告則依約審核原告所檢附經會計師簽證之損益表後同意終止契約，足徵該契約終止之依據為系爭租賃契約第21條第4款所定之「連續6個月財務報表呈現虧損狀態」，至於原告究係因何故致使發生連續虧損情事？要非本件核心議題。況被告已配合政府防疫政策，除給予原告減租之優惠以外，更於全國COVID-19疫情三級警戒、運動場館全面停業期間提供完全免租之優惠，優惠金額總計高達960萬9,363元。實則原告係於110年7月13日室內運動場館防疫措施放寬後，始以連續6個月發生虧損情形，依系爭租賃契約第21條第4款約定請求提前終止契約，縱認目前仍有許多民眾會因為COVID-19疫情持續致使出入公共場所之意願較為低落，原告盡力積極維持營運，以達成契約目的，至有關契約終止後之履約保證金發還事宜，則因原告就契約履行天數已達2年以上，故被告依約至多退還履約保證金二分之一即257萬7,500元，遑論原告終究未履行回復原狀等義務，其請求被告返還沒收之履約保證金268萬3,037元云云，即難謂有據。再查，系爭租賃契約終止後，被告已通知請原告應於111年6月28日前回復原狀後返還系爭租賃物，詎原告遲縱經被告陸續於111年6月28日、7月6日、7月14日召開「臺

01 北小巨蛋1樓14號店舖點移交會議」、「臺北小巨蛋1樓14號
02 店舖點移交缺失改善複查會議」、「臺北小巨蛋1樓14號店
03 舖點移交缺失改善第2次複查會議」，原告仍存有多處缺
04 失，經被告於前揭各該會議促請限期改善未果，俟遲至111
05 年7月14日仍未見原告回復原狀，被告遂依系爭租賃契約第
06 23條第1款、第3款之約定，逕於111年7月27日開始進行各項
07 租賃標的物回復原狀作業，原告既未於被告通知期限內改善
08 完成，即屬未完成點交程序，堪認其始終未交還保持完好可
09 用狀態之租賃標的物予被告，故原告主張其於111年6月28日
10 已將該租賃標的物返還云云，洵屬不實，綜上原告不得請求
11 被告返還已沒收之2分之1履約保證金257萬7,500元。

12 (二)茲因原告未能釐清會員履約保證信託款疑義，經臺北市政府
13 體育局調查認有違反消費者保護法第33條之規定，爰依同法
14 第57條規定裁處3萬元等情，此有乙證1之臺北市政府111年1
15 月12日府體產字第1113010558號函在卷足稽，是被告爰依系
16 爭租賃契約第16條第21款、第45款、第46款、第20條第2款
17 第7目之(4)、第8目之(6)、第5款等約定，對原告計罰3,000元
18 之違約金，要屬有據。又原告並未依約回復原狀並返還系爭
19 租賃物予被告，系爭租賃標的物等義，被告依系爭租賃契約
20 第23條第3款有關之約定處置，並要求原告負擔相關費用共
21 計沒31萬6,427元，再自履約保證金中扣除，自屬有據，各
22 該詳細項目及金額包含「1. 臺北小巨蛋1樓14號店舖裝潢附
23 屬物拆除工作，金額：9萬7,650元。2. 室內外廣告物拆除工
24 作，金額：9萬6,600元。3. 營業廢棄物清運工作，金額：9
25 萬7,650元。4. 傳統式偵煙探測器7顆，金額：2萬4,527元
26 (計算式：單價3,337元×7顆×1.05稅率=2萬4,527元)，合
27 計為31萬6,427元，計算公式：9萬7,650元+9萬6,600元+9
28 萬7,650元+2萬4,527元=31萬6,427元)」，原告自不得請
29 求被告返還上揭計罰違約金3,000元、回復原狀費用31萬
30 6,427元。

31 (三)系爭租賃契約第21條第4款約定內容係就原告請求提前終止

01 契約時有關履約保證金發還之約定，嗣因原告提前終止契
02 約，故以部分履約保證金作為滿足被告契約利益之補償，衡
03 其性質應非屬違約金；至第23條係約定原告未履行回復原狀
04 之契約義務時，則應負擔由被告代為履行之費用等情，亦非
05 屬違約金，是既非屬違約金，自無援引民法第252條規定酌
06 減之理。倘認該等約款均屬違約金性質（假設語），惟原告
07 參與被告之公開招商程序，承租場地經營健身房業務，於承
08 租前即有充分機會詳閱相關資料，並確認諸如：租賃期間、
09 租金數額、違約條款等各項契約條件均屬合理，經詳細評
10 估、瞭解得標後之權利義務關係，再依其公司自身能力、實
11 際經營狀況等情形決定是否承租？是原告既經評估後始為承
12 租，且與被告簽約時亦未提出任何異議，自應受系爭租賃契
13 約規範內容之拘束，況原告迄未依民事訴訟法第277條之規
14 定就前述違約金之約定有何違背契約正義而顯失公平乙節詳
15 加舉證以實其說，自不得任意指摘違約金約定數額過高而請
16 求核減云云。尤有甚者，原告尚因違反消費者保護法規定致
17 遭主管機關裁罰，乃構成前述違約情事，按其情節難謂不重
18 大，惟被告僅依系爭租賃契約第20條約定計罰3,000元之懲
19 罰性違約金，誠非屬過高。況系爭租賃物嗣後由全真公司以
20 月租金105萬元得標，依該契約租賃期間為自點交日次日
21 （租賃期間開始日）起48個月（契約屆期日），預定點交日
22 期為111年6月29日，豈料原告竟遲未依約回復原狀，致使被
23 告延期至111年8月25日始能將系爭租賃物移交予全真公司，
24 乃延宕約二個月左右，故被告除支付代原告回復原狀之費用
25 31萬6,427元以外，更無端短收2個月租金約210萬元，應認
26 屬被告依已定之契約可得預期之利益，自為被告所損失之利
27 益，惟被告目前尚未就此部分租金收益損失向原告求償，併
28 予敘明。

29 (四)末查，被告於111年7月1日持原告提出之履約保證定期存款
30 存單向元大商業銀行忠孝分行行使質權後，取得526萬0,537
31 元（計算式：定期存款存單本金515萬5,000元＋利息10萬

5,607元－手續費70元＝526萬0,537元），扣除應予沒收履約保證金2分之1即257萬7,500元、計罰違約金3,000元、回復原狀費用31萬6,427元，應發還予原告履約保證金餘額為225萬8,073元（計算式：515萬5,000元－257萬7,500元－31萬6,427元－3,000元＝225萬8,073元），然被告已依本院執行處所核發支付轉給命令將上揭225萬8,073元交付予原告之債權人賴志明，是原告已不得再請求被告返還任何金額，其所為主張，應屬無據。

(五)為此聲明：

1. 原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

2. 如受不利之判決，願供擔保請准予宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事實如下：（以下本院卷(二)第9至11頁、第107、108頁）

(一)原告於民國108年8月14日與被告簽訂系爭租賃契約，於108年12月1日起至113年11月30日止之期間，以每月租金103萬1,000元向被告承租臺北市○○○路0段0號之臺北市多功能體育館1樓14號店舖即系爭租賃物。

(二)原告以元大商業銀行定存單方式繳交相當於5個月租金金額之履約保證金515萬5,000元。

(三)系爭租賃契約業經兩造於111年6月13日合意終止之事實。

(四)被告於111年7月5日開立編號：CT-00000000之電子發票證明聯（即原證5，見本院卷(一)第69頁）予原告，主張沒收保證金268萬3,037元。

(五)被告以原告違反「消費者保護法」相關規定為由，於111年9月20日開立編號：EV-00000000之電子發票證明聯（即原證10，見本院卷(一)第91頁）予原告，主張計罰違約金3,000元。

(六)被告以原告未全數搬離清除，經被告自行清除費用為由，於111年9月20日開立編號：EV-00000000之電子發票證明聯（即原證10，見本院卷(一)第91頁）予原告，主張沒收保證金31萬6,427元。

01 (七)原告於111年4月14日以原證2之高盛111管字第0022號函文表
02 示，其因受疫情影響經營發生困難，已連續虧損達6個月以
03 上，故申請提前於111年6月14日終止契約，並預定於契約終
04 止日次日起15日內，依約將租賃標的返還被告（見本院卷(一)
05 第45頁以下）。

06 (八)被告以原證3之111年4月22日北捷委管字第1113011575號函
07 文表示同意依系爭租賃契約第21條第4款之約定，於111年6
08 月13日終止契約，結算可退還原告履約保證金之二分之一即
09 257萬7,500元，並請原告於111年6月28日前將租賃標的物
10 回復原狀後返還（見本院卷(一)第47頁）。

11 (九)原證14之111年10月26日北院忠111司執平字第105074號執行
12 命令（准許原告之債權人賴志明收取扣押之225萬8,073元債
13 權）（見本院卷(一)第105頁）業經確定。

14 (十)被告已於111年11月2日依本院111年度司執平字第105074號
15 執行命令「准許債權人賴志明向陳報人即被告收取債權225
16 萬8,073元」，開立金額225萬8,073元之即期支票，支票抬
17 頭「賴志明」，逕交付債權人賴志明收取。

18 四、茲論述本件之爭點及本院得心證之理由如下：

19 (一)經查，本件原告固以被告所開立原證5之編號：CT-00000000
20 之電子發票證明聯（本院卷(一)第69頁），主張被告就原告依
21 系爭租賃契約第21條第4款之規定申請終止租約予以同意
22 後，依該條款第3目沒入之沒收履約保證金為268萬3,037
23 元，然依加值型及非加值型營業稅法第1條之規定可知，統
24 一發票乃營業人銷售貨物或勞務，應依加值型及非加值型營
25 業稅法相關規定開立交付予買受人之銷售憑證，且營業人於
26 統一發票上關於應稅貨物或勞務之定價，尚包含營業稅在
27 內，自不能僅憑上揭原證5之編號：CT-00000000之電子發票
28 證明聯遽以推認被告就原告申請提前終止系爭租賃契約沒收
29 履約保證金為268萬3,037元；又查，兩造就原告以元大商業
30 銀行定存單方式繳交履約保證金515萬5,000元，原證14之
31 111年10月26日北院忠111司執平字第105074號執行命令業經

01 確定，被告已於111年11月2日依本院111年度司執平字第
02 105074號執行命令「准許債權人賴志明向陳報人即被告收取
03 債權225萬8,073元」，開立金額225萬8,073元之即期支票交
04 付予原告之債權人賴志明收取一節，並無爭執，已如前述，
05 自堪採信為真實，又被告以原告提出設質之履約保證定期存
06 款存單向元大商業銀行忠孝分行行使質權取得金額為526萬
07 0,607元，有兩造不爭執之元大商業銀行作業服務部112年5
08 月11日北作服字第1120021881號函附卷足憑（見本院卷(二)第
09 111頁），被告另以原告違反消費者保護法相關規定計罰違
10 約金3,000元、未回復原狀沒入履約保證金31萬6,427元，是
11 則，被告就原告申請終止租約據以沒入履約保證金之實際金
12 額應為268萬3,107元（計算公式：526萬0,607元－225萬
13 8,073元－3,000元－31萬6,427元＝268萬3,107元），先予
14 敘明。

15 (二)經查，兩造於系爭租賃契約第21條第4款第3項係約定：「於
16 租賃期間，乙方（即原告，下同）因經營不善，連續6個月
17 財務報表呈現虧損狀態，應備齊近6個月經取得執業登記資
18 格之會計師查核驗證之損益表，以書面向甲方（即被告，下
19 同）申請提前終止契約，乙方如無法提供合格會計師查核驗
20 證之損益表，且為經稅捐稽徵管理單位核定為特種稅額計算
21 查定課徵之營業人或依所得稅法規定為執行業務者，得以提
22 供自製之損益表申請提前終止契約，乙方仍應按期繳交租金
23 及相關費用直至契約終止日，契約終止日以甲方收到乙方書
24 面申請日起第60日。退還履約保證金依下列方式辦理：…3.
25 契約履行天數2年以上，履約保證金發還二分之一。…」，有
26 兩造不爭執其真正之系爭租賃契約附卷足憑（見本院卷(一)第
27 40頁），另查，原告於111年4月14日以原證2之高盛111管字
28 第0022號函文表示，其因受疫情影響經營發生困難，已連續
29 虧損達6個月以上，故申請提前於111年6月14日終止契約，
30 並預定於契約終止日次日起15日內，依約將租賃標的返還被
31 告（見本院卷(一)第45頁以下），被告後以原證3之111年4月

22日北捷委管字第1113011575號函文表示同意依系爭租賃契約第21條第4款之約定，於111年6月13日終止契約，則依系爭租賃契約第21條第4款第3目之約定，被告因原告提前申請終止租約得沒入之履約保證金應為2分之1履約保證金257萬7,500元（計算公式：515萬5,000元 $\times$ 1/2=257萬7,500元），然被告就原告申請終止租約據以沒入履約保證金之實際金額為268萬3,107元，則原告就被告逾2分之1履約保證金257萬7,500元沒入之10萬5,607元（計算公式：268萬3,107元－257萬7,500元＝10萬5,607元），爰依民法第179條之不當得利法律關係，請求被告返還上揭不當利益10萬5,607元本息，應屬有據。

(三)原告請求被告返還其依系爭租賃契約第21條第4款第3目沒入之2分之1履約保證金257萬7,500元，應屬無據。

1.按「承攬人交付履約保證金予定作人，係以擔保承攬債務之履行為目的，信託讓與其所有權予定作人，乃信託讓與擔保性質，非使定作人終局地享有該給付。擔保契約常見『抵充約款』及『沒收約款』之約定，前者係指定作人得以承攬人違約情事所致損害數額範圍內，以保證金抵償債務之約定，用以界定定作人得以保證金抵償債務之範圍，僅具宣示保證金擔保目的及範圍之功能；後者則係保證金在一定情況下不予返還之約定，乃具有督促履約功能，可認係當事人約定承攬人於一定違約情事發生時，即應為一定金錢給付之違約金約定。定作人已支付之履約保證金，於『沒收約款』所定違約事由發生時，除用以抵償因違約所生債務外，就超過擔保範圍之履約保證金，即因該『沒收約款』之約定而轉為違約金，並有民法第二百五十二條規定之適用」，有最高法院105年度台上字第1292民事裁判可資參照。觀諸卷附系爭租賃契約第21條第4款之記載內容，係約定當原告因經營不善，連續6個月財務報表呈現虧損狀態，得備妥相關財務報表等書面文件向被告申請提前終止租約，被告雖予提前同意終止租約，然仍僅按履

約天數，退還一定比例之履約保證金，系爭租賃契約第21條第4款之沒收約款』之約定，就其本質乃係履約保證金在特定情況下不予返還之約定，自具有督促履約功能，可認係兩造約定承租人於主動申請提前終止租約時，即應為一定金錢給付之違約金約定，依前揭說明，應認上揭履約保證金可轉為違約金，並有民法第252條規定之適用，先予敘明。

2.按「違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，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約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，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額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護」，有最高法院92年台上字第2747號事判決可資參照。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，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約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，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額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨（最高法院93年度台上字第909號裁判意旨參照）。

3.原告簽署系爭租賃契約係參與被告之公開招商程序，承租場地經營健身房業務，於承租前即有充分機會詳閱相關資

料，並確認諸如：租賃期間、租金數額、違約條款等各項契約條件均屬合理，經詳細評估、瞭解得標後之權利義務關係，再依其公司自身能力、實際經營狀況等情形決定是否承租，堪認原告既經評估後始為承租，且與被告簽約時亦未提出任何異議，自與被告同應受系爭租賃契約規範內容之拘束；再者，依臺灣地區目前租賃市場現況，以「一年一約」之締約模式最為常見，且租賃契約亦多有明文約定，倘一方欲提前終止租賃契約需給付他方一個月之租金作為賠償，依系爭租賃契約第21條第4款第3目之約定，原告提前終止租約，於租約履行已達2年之情形下，被告僅退還2分之1履約保證金257萬7,500元，亦即以沒收2.5個月租金計之履約保證金257萬7,500元作為本件原告提前終止系爭租賃契約之代價，衡情並無超出上述臺灣地區現今租賃市場行情，原告復無法提出其他證據證明本件有關退還履約保證金之約定有過高之情形，依上揭說明，兩造均應同受該約定之拘束，本院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨，從而被告主張依民法第252條之規定請求酌減本件沒收沒收履約保證金至0元，並無可採。

- 4.原告又主張其簽署系爭租賃契約承租系爭租賃物經營健身房業務後，因發生受新冠肺炎疫情影響致經營發生困難，迫於無奈依系爭租賃契約第21條第4款之約定申請提前終止租約，本件應有民法第227條之2情事變更原則之適用，被告不得沒收2分之1履約保證金257萬7,500元始符公平原則云云。惟按「民法第二百二十七條之二第一項規定，契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增減其給付或變更其他原有之效果。該所謂情事變更，非當時所得預料，依其原有效果顯失公平者，係指情事遽變，非契約成立當時所得預料，依一般觀念，認為如依其原有效果顯然有失公平而言。此項情事變更之原則，於契約解除時，當事人雙方互負回復原狀之義務，即依民法第二百五十九條第一款規

01 定，由他方所受領之給付物，應返還者，自應有其適
02 用」，有最高法院93年度台上字第2503號民事裁判可資參
03 照。經查，新冠肺炎疫情係於109年1月21日在臺灣地區發
04 生第一名病例，上情縱非兩造於108年8月14日簽署系爭租
05 賃契約所能準確預判，然影響健身事業經營發生虧損之因
06 素諸多，或因國際金融市場危機、地緣戰爭風險、業者自
07 身經營能力等等，非僅限於受新冠肺炎疫情此單一因素，
08 然觀諸卷附系爭租賃契約第21條第4款明確記載「於租賃
09 期間，乙方（即原告，下同）因經營不善，連續6個月財
10 務報表呈現虧損狀態，應備齊近6個月經取得執業登記資
11 格之會計師查核驗證之損益表，以書面向甲方（即被告，
12 下同）申請提前終止契約，…」等字樣可知（見本院卷(一)
13 第40頁），兩造早已將包含新冠肺炎疫情等一切不利健身
14 業務經營因素而導致「原告經營不善，連續6個月財務報
15 表呈現虧損狀態」之契約風險承擔預先約定於上揭契約條
16 文內，本件原告既主動依系爭租賃契約第21條第4款之約
17 定申請提前終止租約，是否又可同時主張有「非契約成立
18 當時所得預料之情事遽變（即受新冠肺炎疫情）」，繞有
19 疑義？況被告於受新冠肺炎疫情期間確已配合政府防疫政
20 策，除給予原告減租之優惠以外，更於全國COVID-19疫情
21 三級警戒、運動場館全面停業期間提供完全免租之優惠，
22 優惠金額總計高達960萬9,363元，有兩造不爭執其真正之
23 乙證9之1至9之4、9之6、9之7臺北市府函文暨乙證9之5新
24 聞訊息（見本院卷(一)第315至348頁），準此，於系爭租賃
25 契約履約過程中總有發生受新冠肺炎疫情，綜合目前臺灣
26 地區社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，
27 本件尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難
28 認有情事變更，是原告主張本件有有民法第227條之2情事
29 變更原則之適用，要無可採。

30 5.承上，系爭租賃契約因原告提出終止申請，經被告同意而
31 於111年6月13日終止契約，則依系爭租賃契約第21條第4

款第3目之約定，被告因原告提前申請終止租約得沒入2分之1履約保證金257萬7,500元（計算公式：515萬5,000元 $\times$ 1/2=257萬7,500元），原告請求被告返還上揭沒入2分之1履約保證金257萬7,500元，要無可採。

(四)原告請求被告返還計罰違約金3,000元，應屬無據。

1.按「乙方（即原告，下同）不得違反政府公告之相關法令及規定，若經主管機關開立之罰款，乙方應依法繳納，並應負相關法律責任。若造成甲方（即原告，下同）損害，乙方應負賠償責任」、「乙方經營模式如為會員制，應就收取金額（含入會費用、預收使用費及其他一切收取費用）依『健身中心定型化契約應記載及不得記載事項』規定，提供履約保證」、「乙方如有下列情事，應依規定計罰：…7.乙方如有下列一般違規情事，應給付甲方新臺幣3,000元違約金，並應於甲方通知之改善限期內完成改善，逾期未改善者，按逾期之日數，每日計罰新臺幣1,000元之違約金：…(4)違反第16條第2款、第3款、第8款、第9款、第10款、第12款、第15款、第17款、第18款、第19款、第20款、第23款、第24款、第25款、第26款、第29款、第31款、第32款、第33款、第34款、第40款、第41款、第42款、第43款、第44款、第45款規定者」，系爭租賃契約第16條第31款、第45款、第21條第2款第7目定有明文。

2.原告曾因所經營GOGYM小巨蛋館（即系爭租賃物）涉違反消費者保護法第33條之規定，遭臺北市政府依消費者保護法第57條之規定裁處新臺幣3萬元，有兩造不爭執其真正之乙證1之臺北市政府111年1月12日府體產字第1113010558號函（見本院卷(一)第140至142頁）附卷足憑。另觀諸卷附上揭函文明確記載：「依據健身中心定型化契約應記載及不得記載事項第7點第4項、行政程序法第39條、第102條、第103條、105條、消費者保護法第33條、第56-1條及第57條辦理」等語（見本院卷(一)第140頁），

則原告提供予消費者簽署之健身中心定型化契約，有違反「健身中心定型化契約應記載及不得記載事項第7點第4項」之規定一節，應堪認定，足認原告有違反政府公告之相關法令及規定，經主管機關開立之罰款之情形，亦有違反依「健身中心定型化契約應記載及不得記載事項」規定之情事，而有違反系爭租賃契約第16條第31款、45款之規定，則被告依系爭租賃契約第21條第2款第7目(4)之約定，計罰原告違約金3,000元，並自系爭履約保證金中沒入，於法有據，原告依不當得利法律關係，請求返還，要屬無據。

(五)原告請求被告返還自系爭履約保證金沒入之回復原狀費用回復原狀費用31萬6,427元，要屬無據。

1.經查，「乙方（即原告，下同）應於契約屆期日次日起停止營業，並於契約屆期日次日起15日內，經甲方（即被告，下同）確認且保持完好可用狀況之租賃標的物返還甲方，如有缺失乙方應於甲方通知期限內改善完成，經甲方確認後，乙方方完成義務。但乙方如為原承租商，不在此限」、「乙方添增之裝潢或其他附屬物，除經甲方同意留下者外，乙方應將一切物品搬離或清除，所需費用由乙方負擔，否則甲方得以廢棄物處理並要求乙方給付費用，甲方得自履約保證金中扣抵，如有不足，並得另予追償，乙方不得要求賠償」，系爭租賃契約第23條第1款、第3款定有明文，是以系爭租賃契約經終止後，原告應按上揭約定將系爭租賃物回復原狀返還予被告，倘未依約辦理，被告所支付相關回復原狀費用，仍應由原告負擔，並自履約保證金中抵扣。

2.原告固主張其已於111年6月28日將系爭租賃物回復原狀並點交予被告，並提出原證4之「租賃物點移交作業檢點表」為憑據（見本院卷(一)第55頁），然遭被告否認，另觀諸上揭「租賃物點移交作業檢點表」之補充說明項下明確記載：「場館設備功能異常部分及未依契約規定將自行添

01 增或承接原承租廠商之裝潢及其他附屬物搬離或清除部
02 分，請於111年7月5日改善完成，逾期未改善，本公司得
03 依契約規定處理之，所需費用由高盛健身事業股份有限公
04 司負擔，本公司得自履約保證金中扣抵，如有不足，並得
05 另行追償」等字樣，並經原告公司代表丁子洲簽名確認，
06 足認迄111年6月28日為止，原告未依租賃契約第23條第1
07 項、第3項之約定，完成系爭租賃物之回復原狀義務，另
08 依卷附原證6、7之被告函附「臺北小巨蛋1樓14號店舖點
09 移交缺失改善複查會議紀錄」（見本院卷(一)第72、73
10 頁）、「臺北小巨蛋1樓14號店舖點移交缺失改善第2次複
11 查會議紀錄」（見本院卷(一)第77至86頁），可知縱經被告
12 兩度限期改善（111年7月5日以前、111年7月13日以前），
13 原告均未完成改善，就回復系爭租賃物原狀部分，
14 仍有諸多缺失。

15 3.因原告經被告限期完成改善仍未完成，被告遂自行招標僱
16 請廠商回復原狀，共計支付回復原狀費用31萬6,427元，
17 其回復原狀之項目及金額如下：「①臺北小巨蛋1樓14號
18 店舖裝潢附屬物拆除工作，金額：9萬7,650元。②室內外
19 廣告物拆除工作，金額：9萬6,600元。③營業廢棄物清運
20 工作，金額：9萬7,650元。④傳統式偵煙探測器7顆，金
21 額：2萬4,527元，合計為31萬6,427元，計算公式：9萬
22 7,650元+9萬6,600元+9萬7,650元+2萬4,527元=31萬
23 6,427元）」，此有兩造不爭執之被證12至14之電子發票
24 證明聯（見本院卷(二)第83至88頁）及被證15之臺北大眾捷
25 運股份有限公司整批匯款媒體磁片清單（見本院卷(二)第89
26 至90頁）附卷可憑，準此，被告確有支付上揭回復原狀費
27 用31萬6,427元，應堪認定，其依系爭租賃契約第23條第3
28 款之約定，得自系爭履約保證金中主張抵扣上揭費用。

29 4.原告雖主張依原證17之系爭租賃物108年、111年招標公告
30 查詢作業結果有關「附加說明(七)點交日期及注意事項」記
31 載：「租賃標的以現況點交（不含原既有承租廠商之裝潢

01 及相關設備，以原既有承租廠商離場之現況點交)…」等
02 語(見本院卷(一)第189頁)，及原證19之裝潢對照圖(見
03 本院卷(二)第37至50頁)，可知原告設置於系爭租賃物之裝
04 潢及設備確實業經被告同意保留並直接轉給後續得標之全
05 真公司云云。經查，原告確未依系爭租賃契約第23條第1
06 款之約定履行回復原狀之義務，而由被告依同條第3款之
07 約定代為履行並支付回復原狀費用31萬6,427元，已如前
08 述，而卷附原證17之系爭租賃物108年、111年招標公告查
09 詢作業結果有關「附加說明(七)點交日期及注意事項」記
10 載：「租賃標的以現況點交(不含原既有承租廠商之裝潢
11 及相關設備，以原既有承租廠商離場之現況點交)…」等
12 語，充其量僅係被告於招標公告中提醒參與投標之廠商注
13 意「系爭租賃物係以原既有承租廠商離場之現況點交，不
14 含原既有承租廠商之裝潢及相關設備」，要難以此認定被
15 告有免除原告履行回復原狀義務，蓋此與原告應依系爭租
16 賃契約第23條第1款之約定負回復原狀要屬兩事，再者，
17 依卷附原證19之裝潢對照圖縱可認定原告經營「GOGYM小
18 巨蛋」與全真公司經營「TRUE小巨蛋」部分區域之裝潢、
19 運動設施有所雷同，亦不能據此認定原告留置於系爭租賃
20 物之全數裝潢或其他附屬物均經被告同意留下，蓋被告倘
21 被告同意全數留下，原告無庸回復原狀，被告何需支付上
22 揭31萬6,427元代為回復原狀，原告復無法提出其他證據
23 證明其所留下全數裝潢或其他附屬物均經被告同意，則其
24 所為前揭主張，顯與事理有違，不足採信。

25 5.是以，被告依系爭租賃契約第23條第1款、第3款之約定，
26 請求自履約保證金中抵扣回復原狀費用31萬6,427元，於
27 法有據，原告依不當得利法律關係，請求返還，要屬無
28 據。

29 五、綜上所述，爰依民法第179條之不當得利法律關係，請求被
30 告給付10萬5,607元，及自112年2月1日起至清償日止，按年
31 息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

01 六、本件原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，惟其勝訴部分，
02 所命給付金額未逾50萬元，應依職權宣告假執行，而被告就
03 其所受不利判決陳明願供擔保，免為假執行之宣告，爰酌定
04 相當擔保金額准許之；至原告敗訴部分，原告之訴既經駁
05 回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

06 七、本件事證已臻明確，原告聲請傳喚證人丁子洲，另聲請本院
07 至系爭租賃物現場勘驗，欲證明原告設置於系爭租賃物之裝
08 潢及設備確實業經被告同意保留並直接轉給後續得標之全真
09 公司，惟「GOGYM小巨蛋」與「TRUE小巨蛋」部分區域之裝
10 潢、運動設施縱有所雷同，亦不能當然認定被告免除原告之
11 全部回復原狀義務，理由業如前述，是原告聲請上揭證據均
12 無調查之必要，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證據，
13 經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

14 八、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民
15 事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項，判
16 決如主文。

17 中 華 民 國 112 年 8 月 17 日
18 民事第四庭 法 官 李家慧

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 112 年 8 月 17 日
23 書記官 鍾雯芳