

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第17525號

原告 吸引力綜合百貨股份有限公司

法定代理人 戴春發

訴訟代理人 吳心淳

被告 香港商創優行國際有限公司台灣分公司

法定代理人 黃樹豐

訴訟代理人 林輝豪律師

複代理人 姜怡如律師

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國112年12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2,726,718元，及自民國111年7月23日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣41,293元，其中新臺幣27,666元及自本判決確定之翌日起至清償日止按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。被告如以新臺幣2,726,718元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司之負責人；外國公司在中華民國境內設立之所有分公司，均經撤銷或廢止登記者，應就其在中華民國境內營業所生之債權債務清算了結，未了之債務，仍由該外國公司清償之。前項清算，除外國公司另有指定清算人者外，以外國公司在中華民國境內之負責人或分公司經理人為清算人，並依外國公司性质，準用本法有關各種公司之清算程序；公司法第8條第2項、第380條分別定有明文。又公司依法解散後，未經清算，其清算事

01 務即無終結可言，其法人人格仍應視為存續，自有當事人能
02 力。查被告於民國111年10月11日申請廢止登記，並經經濟
03 部111年10月20日經授商字第11101197320號函為廢止登記等
04 情，有公司變更登記表在卷可稽（本院卷第39-44頁），是
05 本件應列被告分公司經理人黃樹豐為被告之法定代理人，合
06 先敘明。

07 二、原告起訴主張略以：被告自106年11月20日起在原告位於桃
08 園市○○區○○路00號1樓賣場內1F-23櫃位設置專櫃，並於
09 109年11月19日租約屆期後續就同櫃位簽署租賃合約書（下
10 稱系爭租約），約定租賃期間自109年11月20日起至111年11
11 月19日止，保證金新臺幣（下同）770,000元。詎被告於111
12 年5月19日來函表示欲提前終止系爭租約，並於111年6月23
13 日撤櫃。惟被告於租賃期間積欠租金與各項費用共765,693
14 元未清償，且兩造曾於110年5月至6月間因被告業績衰退調
15 降租金，並約定被告如提前終止租約，應補足原契約約定之
16 收入共141,750元。而被告未將標的物回復原狀，原告須另
17 行支出拆除費用229,320元。又原告未依約於6個月前以書面
18 通知原告提前終止系爭租約，依約被告應補償原告相當於6
19 個月之抽成收入作為懲罰性違約金，並給付不足通知期間之
20 抽收成收入作為未依約通知之懲罰性違約金，故被告應補償
21 相當於6個月之抽成收入1,871,100元與不足通知期間之抽收
22 成收入1,828,000元作為懲罰性違約金。扣除被告已繳保證
23 金770,000元與門禁卡押金100元，被告仍應給付原告4,065,
24 763元（計算式：765,693 + 141,750 + 229,320 + 1,871,100
25 + 1,828,000 - 770,000 - 100 = 4,065,763）。爰依租賃契約
26 之法律關係請求等語，並聲明：被告應給付原告4,065,763
27 元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之
28 利息。

29 三、被告則以：被告對於原告請求積欠租金765,698元與補足調
30 降期間租金141,750元部分不爭執。但原告依系爭租約第8條
31 第1項約定請求拆除費用229,320元，未見原告提出任何單據

證明。又被告係因新冠肺炎疫情導致業績大幅下滑，且無端遭債權人聲請假執行，致公司陷入無資金可供週轉之窘境，絕非被告故意違約，原告請求給付相當於6個月抽成收入1,871,100元、不足通知期間之抽收成收入1,828,000元作為懲罰性違約金，實屬過高，請求本院依民法第252條規定酌減等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

四、得心證之理由：

(一)原告主張被告自106年11月20日起在原告位於桃園市○○區○○路00號1樓賣場內1F-23櫃位設置專櫃，嗣雙方於109年簽訂系爭租約，約定租賃期間自109年11月20日起至111年11月19日止，被告交付保證金770,000元予原告。兩造於110年曾簽訂協議書，約定自110年5月1日起至110年6月30日止，原合約第4條第1項第1款第2目約定之保證每月最低營業收入調整為2,025,000元（未稅）。合約期間，被告如欲提前終止本約，除依原合約第7條第3項約定併案調整前原合約約定之保證每月最低營業收入為計算基準辦理外，且被告須於終止日前補足依原合約約定計算之租金收入與依本協議書約定計算之租金收入之差額予原告。嗣被告於111年5月19日表示欲提前終止系爭租約，並於同年6月23日撤櫃返還租賃標的物。被告於租賃期間內尚積欠租金765,698元與前開租金差額141,750元等情，業據原告提出系爭租約、存證信函、協議書等件影本為證（本院111年司促字第10340號支付命令卷第12-40頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。系爭租約既已終止，原告請求被告給付積欠租金765,698元與調降期間租金差額141,750元，應屬有據。

(二)原告另請求櫃位復原費用229,320元。查系爭租約第8條第1項約定：「本契約屆期或期前終止，除經甲方要求保留者外，乙方應將標的物回復原狀（即拆除至毛胚）返還甲方。但如針對標的物回復原狀時應進行之拆除工程施作時程及方式等（包括但不限於先點交返還標的物，再配合甲方需求另行拆除或由乙方支付拆除費用，在由甲方依期時程自行拆除

全部、部分或不拆除…等），甲方另有需求時，甲方得依其需求通知乙方，乙方應配合之。」（支付命令卷第21頁），依此原告雖得要求被告先行支付費用以便依原告之拆除時程進行拆除，惟衡諸該約定意旨乃規範返還標的物之回復原狀義務，原告所得請求之拆除費用自應限於回復原狀之必要範圍，並應由原告證明回復原狀之必要範圍及費用為何。而原告自承就此尚無實際支出拆除費用（本院卷第101頁），亦未提出單據，則其未提出證據證明回復原狀之必要範圍及費用，自難認其此部分之請求為有據。

(三)按當事人約定契約不履行之違約金過高者，法院得依民法第252條規定減至相當之數額。而懲罰性違約金係以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，是約定之懲罰性違約金是否過高，當非以債權人所受損害為唯一審定標準，尤應參酌債務人違約之情狀以斷之（參最高法院111年度台上字第639號判決意旨）。查被告辯稱其因新冠肺炎疫情，致業績大幅下滑，又無端遭債權人假執行，致公司陷入無資金可以周轉之窘境，因而提前終止契約等語，惟關於原告計算違約金之固定及變動租金收入、各項費用等數額，被告均未爭執，則原告原得請求依此計算之提前終止違約金1,871,100元及未足期通知違約金1,828,000元。惟審酌被告於111年5月19日即表示終止系爭租約，並於同年6月23日撤櫃，其撤櫃日距該契約約定到期日111年11月19日，尚有4個月又26日；而國內自109年有新冠肺炎疫情以來，於110年至111年期間進入三級至二級防疫警戒，因嚴重特殊傳染性肺炎疫情之故，國內各行業之經營均受相當之影響，此為公知之事實，被告因此經營不善而須提前終止系爭契約，其違約之可歸責之程度應較輕微，而原告於被告撤櫃後亦可提早招商，是原告請求之懲罰性違約金包含提前終止違約金1,871,100元，及未足期通知違約金1,828,000元，核屬過高，本院審酌被告違約之情狀，認就上開懲罰性違約金均應酌減3成，即提前終止違約金酌減為1,309,770元（計算式：1,871,100

×〔1-30%〕=1,309,770），未足期通知違約金酌減為1,279,600元（計算式：1,828,000×〔1-30%〕=1,279,600元），合計為2,589,370元為適當。

(四)綜上所述，原告得請求被告給付之金額為3,496,818元（計算式：765,698+141,750+1,309,770+1,279,600=3,496,818），扣除履約保證金770,000元與門禁卡押金100元後為2,726,718元。從而，原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付原告2,726,718元，及自支付命令送達翌日即111年7月23日（支付命令卷第54頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如以主文第4項所示金額為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示之金額。

中 華 民 國 112 年 12 月 29 日
臺北簡易庭 法 官 蔡玉雪

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按他造當事人之人數附繕本；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 12 月 29 日
書記官 陳黎諭

計 算 書：

項 目	金額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	41,293元	原告部分勝訴，故訴訟費用中

(續上頁)

01

合	計	41,293元	27,666元及法定遲延利息由被告負擔，餘由原告負擔。
---	---	---------	-----------------------------