

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度北重訴字第19號

原告 吸引力生活事業股份有限公司

法定代理人 戴春發

訴訟代理人 蔡茂松律師

被告 香港商偉成亞太有限公司台灣分公司

法定代理人 梁貽東

被告 張 垣

上二人共同

訴訟代理人 莊國偉律師

姜 萍律師

李珮禎律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國112年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應連帶給付原告1,221,736元，及自民國111年9月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告香港商偉成亞太有限公司台灣分公司應給付原告新臺幣3,970元，及自民國111年9月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

四、訴訟費用由被告連帶負擔15%、被告香港商偉成亞太有限公司台灣分公司負擔0.05%，餘由原告負擔。

五、本判決主文第1項，於原告以新臺幣407,245元為被告供擔保後，得假執行。但被告以新臺幣1,221,736元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、本判決主文第2項，於原告以新臺幣1,323元為被告香港商偉成亞太有限公司台灣分公司供擔保後，得假執行。但被告香港商偉成亞太有限公司台灣分公司以新臺幣3,970元為原告

01 預供擔保，得免為假執行。

02 事實及理由

03 一、程序部分：

04 (一)按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律關
05 係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，此民事訴訟法
06 第24條定有明文。本件因兩造間簽訂專櫃經營合約書（下稱系
07 爭契約）之契約涉訟。而依據系爭契約第10條約定：關於本契
08 約之履行所衍生之一切訴訟，雙方同意以本院為第一審管轄法
09 院，有系爭契約在卷可稽（見本院卷1第25頁）。經核兩造間
10 既有合意管轄之約定，本件亦係因契約關係所生之訴訟，揆諸
11 首揭規定，本院自有管轄權。

12 (二)按民事訴訟法第427條第2項之訴訟，如案情繁雜或其訴訟標的
13 金額或價額逾第1項所定額數10倍以上者，法院得依當事人聲
14 請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理，此同法
15 第5項定有明文。本件原告主張被告應給付之各項金額總計為
16 新臺幣（下同）8,191,891元，其訴訟標的之金額已逾民事訴
17 訟法第427條第1項所定數額之10倍以上，且兩造對於是否有違
18 反系爭契約、原告請求之項目是否有必要性、各項金額多寡之
19 認定、或其等於系爭契約中各項條款解釋等，均多為爭執，案
20 情較為繁雜，原告已聲請改行通常訴訟程序，被告就此亦無意
21 見而同意（見本院卷1第277頁），與前開規定經核相符，爰裁
22 定本件改行通常程序，先予敘明。

23 (三)又按訴訟標的於確定終局判決中已經裁判者，有既判力，當事
24 人不得就該法律關係更行起訴，此觀民事訴訟法第400條第1項
25 及第249條第1項第7款之規定即明。又訴訟法上所謂一事不再
26 理之原則，乃指同一事件已有確定之終局判決者而言。其所謂
27 同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求。若
28 此三者有一不同，即不得謂為同一事件，不受確定判決之拘
29 束，自無一事不再理原則之適用。是前後兩訴是否為同一事
30 件，應依前後兩訴之當事人是否相同、前後兩訴之訴訟標的是
31 否相同、前後兩訴之聲明是否相同、相反或可以代用等三個因

素決定之。查：本件原告起訴主張被告香港商偉成亞太有限公司台灣分公司（下稱偉成公司）違反系爭契約之約定，應給付原告租金、違約金及其他相關費用，並因被告張垣擔任系爭契約之連帶保證人，應負連帶清償責任；然被告則以原告所主張之租金及違約金債權，業經被告提起債務人異議暨確認債權不存在之訴，經本院以111年度重訴字第2號事件（現上訴繫屬於臺灣高等法院111年度上字第1588號，下合稱系爭前案）判決確認被告（即本件原告）主張之租金及違約金債權不存在，而認原告有更行起訴，顯違反民事訴訟法第253條規定云云。然考諸系爭前案之一審，被告係對原告提起債務人異議之訴暨確認債權不存在之訴，經判決確認本件原告對本件被告租金及違約金債權均不存在，業經本院調取系爭前案卷宗核閱無訛。然原告於本件訴訟中，則以系爭契約為據，而請求被告給付未清償之款項，與前案之訴訟標的為強制執行法第14條之權利義務關係，並非相同、相反或可以代用，且原告請求之範圍亦不相同，況且，系爭前案仍於二審審理中，亦尚未確定在案，尚難認兩造間就本件於系爭前案一審之判決重要爭點所為積極攻擊、防禦後並經法院認定之判決內容，已有爭點效之法律效力，並揆諸前揭說明，亦堪認本件訴訟與系爭前案，並非同一事件，自無違反一事不再理原則之情事可言，是被告辯稱本件訴訟範圍已有業經前案判決，應為程序上駁回云云，顯有誤會，先予敘明。

二、原告主張：

(一)兩造於106年1月12日，簽訂系爭契約，由原告提供門牌號碼：臺北市○○區○○路00號10F-06室內及陽台（營業坪149.9坪，下稱系爭租賃物），由被告偉成公司經營PONG品牌之酒水、餐點、Beer Pong類商品，並由被告張垣約定為被告偉成公司擔任系爭契約之連帶保證人。然因被告偉成公司遲遲未支付110年6、7月份租金及各項費用，經原告於110年8月11日寄發存證信函終止系爭契約，被告偉成公司於8月12日收受存證信函，故系爭契約，應於110年8月12日終止。

01 (二)被告偉成公司每月應給付租金、管理費、空調費、廣告費計算
02 如下：

03 1.110年1月20日起至111年1月19日止，每月固定租金：

04 依系爭契約第4條第1項第1款第4目，110年1月20日起至111年1
05 月19日止：乙方（按：即被告偉成公司，下同）應繳付每月保
06 證最低營業收入（月底包額）即4,800,000元（未稅，加上稅
07 為5,040,000元）的20%作為甲方（按：即原告，下同）每月
08 之固定租金收入，故每月固定租金為1,008,000元（5,040,000
09 $\times$ 20%）。

10 2.每月固定管理費：

11 依系爭契約第1條，標的物營業坪149.9坪；另依系爭契約第5
12 條第2項第1款第2目，每月每坪固定收費550元（未稅），合計
13 乙方每月應繳納之設店管理費為82,445元（550 $\times$ 149.9坪，未
14 稅），加上稅款，應為86,567元（82,445元 $\times$ 1.05，元以下4捨
15 5入）。

16 3.每月固定空調費：

17 依系爭契約第5條第2項第2款第1目，每月每營業坪固定收費55
18 2元（未稅）。然原告於107年5月14日曾發函通知空調費調漲
19 為每月每營業坪572元（未稅），並經被告簽收，依扣除露台
20 後營業坪為115.6坪，合計乙方之被告每月應繳設店空調費為6
21 6,123元（572 $\times$ 115.6坪，未稅，元以下4捨5入），加上稅為6
22 9,429元（66,123元 $\times$ 1.05，元以下4捨5入）。

23 4.每月固定廣告費：

24 依系爭契約第5條第1項第4款，活動贊助費為每台每月2,500元
25 （未稅），加上稅為2,625元（2,500元 $\times$ 1.05）。

26 5.綜上，被告依約每月應給付租金、管理費、空調費、廣告費等
27 項目，合計應為1,166,621元（計算式為：1,008,000+86,567
28 +69,429+2,625）。

29 6.被告依系爭契約，應給付原告之租金、管理費、空調費、廣告
30 費、倉庫租金、110年2月至8月應收代付款、拆除費、懲罰性
31 違約金，共積欠原告11,071,891元（詳如附表所示）。扣除前

01 被告已繳納予原告之履約保證金2,880,000元，被告尚積欠原
02 告8,191,891元。而被告張垣為系爭契約之連帶保證人，自應
03 對被告偉成公司應給付原告之款項，負連帶清償責任。

04 (三)原證5專櫃對帳單，係每月由電腦列印，並由財務部製作人員
05 蓋章，有製作名義人，此均為日常性、經常性、規律性及連續
06 性之記載，被告從未異議，均係依對帳單付款予原告，應有證
07 據能力，其真正不容爭執。該專櫃對帳單製作依據是被告偉成
08 公司每日在LINE群組中提供銷售單據，原告公司人員每日輸入
09 IMS營運管理系統，由系統計算租金及各項應付費用，原告公
10 司財務部每月用MAIL提供對帳單予被告偉成公司。被告每日會
11 將營業日報表提供給原告公司財務部人員，原告公司財務部人
12 員即依被告提供之營業日報表輸入系統，由系統計算租金及各
13 項應付費用（包括水電費等），然後每月由原告公司財務部人
14 員以對帳單方式提供給被告，被告即依據此對帳單給付租金及
15 各項費用。被告自106年2月20日承租系爭租賃物後，均是依此
16 方式給付原告租金及各項費用（包括水電費等），從無異議。
17 且被告營業收入為被告所提供，應付費用則係據此由系統計算
18 並逕由系統設定之E-MAIL提供予被告，故其形式及實質均屬
19 真正。

20 (四)「ATT 4 FUN美食管理規範」及「ATT 4 FUN夜間管理規範」
21 （下合稱系爭規範），乃為兩造達成共識，原告依系爭規範開
22 立各該罰單，無須被告同意。且依系爭契約第6條第21項規
23 定：「除本合約已有規定者外，甲方對於本標的大樓整體之經
24 營、管理、有關設備之維護及公共安全、衛生等事項所訂之規
25 則等（包括但不限於專櫃管理公約、工程施工規範…等），均
26 視為本合約之一部分，與合約條款具同一效力，且合約期間，
27 甲方並得依實際營業需求增刪修訂相關內文，乙方負有遵守配
28 合之義務。」故系爭規範，係依系爭契約前開規定所訂，為系
29 爭契約之一部分，與系爭契約有同一效力。況且，原告於107
30 年2月10日曾以業務聯絡函檢附修正後之「ATT 4 FUN美食管理
31 規範」暨增訂之「ATT 4 FUN夜間管理規範」予被告，被告於

01 收受後，並無異議，足見系爭規範為系爭契約一部分，且兩造
02 均已達成共識，在法律上對被告自有拘束力，原告自得依系爭
03 規範就被告之違規行為情節開立罰單，無須經被告同意。原告
04 就被告違規行為開立罰單，若須經被告同意，則系爭規範將形
05 同虛設，對被告不具拘束力，顯與系爭契約前開規定及經驗、
06 論理法則有違。原告係依「ATT 4 FUN美食管理規範」就被告
07 違規之行為開立罰單，有被告簽收之雙方業務聯絡函可證。罰
08 單開立後，均有通知被告。例如：107年2月24日凌晨、5月27
09 日凌晨被告經營之場所均發生酒客衝突，經新聞媒體報導致損
10 害原告聲譽，違反前開管理規範第3條「顧客滋事處理」，原
11 告乃開立最高違規罰單30萬元。另依原告公司副營運長郭明坤
12 於112年2月24日證稱：「在此之前開立之罰單，被告張垣有跟
13 他協調，僅就金額部分協調，協調之後他們就交錢。」被告偉
14 成公司該場所店長楊舜凱於同日證稱：「在其任職5年當中有
15 收過原告公司開立罰單。」足見被告因認原告所開立之罰單係
16 屬有據，故在此之前曾就罰單協調金額，並於協調罰單金額後
17 繳納罰款，且依楊舜凱證言，亦足認被告已有收受本件原證10
18 業務聯絡函之「ATT 4 FUN夜間管理規範」及原證6之違規罰
19 單。

20 (五)依系爭契約第7條第1項：「違約終止：乙方如有下列任一情事
21 發生，甲方除得依本約相關條款處罰外，乙方並應賠償甲方相
22 當於6個月之租金收入做為懲罰性違約金...（一）乙方違反本
23 約約定，或逾期未繳應繳款項，經甲方催告仍不繳付
24 者。...」。被告因積欠110年6月租金等費用，經原告於110年
25 6月9日、110年6月24日以存證信函催繳，仍未繳付；續因積欠
26 110年6、7月租金等費用，經原告於110年7月16日以存證信函
27 催繳，仍未繳付，嗣經原告於110年8月11日寄發存證信函終止
28 系爭契約，被告偉成公司於8月12日收受存證信函，仍拒絕繳
29 付積欠費用，故被告應依系爭契約第7條第1項約定給付相當於
30 6個月之租金收入做為懲罰性違約金。

31 (六)系爭前案判決雖認：「被告另主張依系爭契約第7條第3項約

01 定：合約期間，乙方（即原告偉成公司）如欲提前終止本約，
02 應於擬終止日6個月前以書面通知甲方（即被告），經甲方同
03 意後，以通知到達甲方之翌日起算6個月為終止日，乙方另應
04 補償甲方相當於6個月之租金收入做為懲罰性違約金…等語，
05 故原告應賠償被告6個月之租金云云。惟上開約定為系爭契約
06 『約定終止權』之條款，於承租人即原告偉成公司請求提前終
07 止系爭契約時，始有適用。而本件係被告合法終止系爭契約，
08 業如前述，自無該約定之適用，是被告此部分主張，並非可
09 採。從而，被告於系爭執行事件主張原告應賠償被告6個月租
10 金之違約金…云云，即屬無據。」惟查系爭前案判決又認：
11 「且原告於110年6月4日通知被告系爭契約提前於110年6月6日
12 終止等語」，足見係被告自行違約，應有系爭契約第7條第3項
13 之適用，系爭前案判決法律見解顯有違誤。原告多次以存證信
14 函催告被告給付欠繳之租金及各項費用，被告仍拒絕給付，原
15 告自得另依系爭契約第7條第1項約定，請求被告給付相當於6
16 個月之租金收入做為懲罰性違約金。系爭前案判決未審酌及
17 此，亦有違誤。另外，系爭前案判決認：「原告以中央流行疫
18 情指揮中心110年5月15日宣布臺北市進入第3級警戒，原告之
19 夜店因屬娛樂場所，亦遵循政府依法制定之防疫應變政策而停
20 止營業，雙方之系爭契約應於110年5月15日自動消滅，且原告
21 於110年6月4日通知被告系爭契約提前於110年6月6日終止等
22 語，並提出LINE通訊軟體對話紀錄為據（見本院卷(一)第51
23 頁），然觀諸原告提出LINE通訊軟體對話紀錄，原告固有於11
24 0年6月4日，對被告之副總經理為終止系爭契約之意思表示，
25 惟並未向有代表被告公司權限之董事長或其他合於公司法第20
26 8條第3項規定得代表公司之人為送達，自不生終止系爭契約之
27 效力。且原告主張之上開終止契約之事由，並非系爭契約約定
28 終止之事由，自無從由原告單方片面行使約定終止權，而發生
29 提前終止契約之法律效果。又被告將系爭專櫃交付原告使用，
30 合於約定使用、收益之狀態，原告之夜店係因政府發布三級警
31 戒之管制措施而無法營業，自非可歸責於被告。是以，原告據

上主張終止系爭契約自不合法。原告仍有支付租金之義務。」
足見系爭前案判決認不能以中央流行疫情指揮中心110年5月15
日宣布臺北市進入第3級警戒為系爭契約消滅、拒絕給付之事
由。被告援引最高法院見解，認因不可歸責於雙方當事人之事
由，致不能履行者，雙方均免給付之義務，系爭契約關係當然
消滅，無待解除，然本件事實，顯與最高法院案例之事實不
同，原告已依系爭契約之約定提供場所予被告使用，原告已履
行給付義務，故本件並非締約雙方當事人均不能履行債務，僅
係被告單方未能履行給付租金、水電、瓦斯、POS機月租費、
管理費、空調費等費用。「給付不能」有「永久不能」與「暫
時不能」，所謂「暫時不能」係指給付暫時不能實現，但給付
之障礙可得預期除去，而遲早有給付之可能，例如於履行期適
遇債務人罹於疾病之情形，雖屬於給付不能，然若債務人於障
礙除去後（如生病已痊癒），仍能依約履行債務。故給付雖屬
「暫時不能」，債務人之給付義務並不消滅，此際僅生遲延給
付之問題而已。中央流行疫情指揮中心雖因新冠肺炎疫情於11
0年5月15日宣布臺北市及新北市進入第3級警戒，包括夜店在
內之娛樂場所均停止營業，然此僅係「暫時不能」並非「永久
不能」，若疫情緩和，夜店等娛樂場所仍可恢復營業，事實證
明亦係如此。兩造於106年1月12日簽訂系爭契約，原告提供系
爭租賃物供被告經營販售PONG品牌之酒水、餐點之商品（此亦
為被告之營業項目），108年12月底雖全球發生新冠肺炎疫情
，被告仍能繼續營業至110年5月15日中央流行疫情指揮中心
發布3級警戒停止夜店等娛樂場所營業，然此「3級警戒」僅係
「暫時狀態」，並未達動搖雙方締約基礎之程度。事實上，中
央流行疫情指揮中心嗣後亦於110年7月27日起將全國疫情警戒
由第3級調降為第2級，益見「3級警戒」僅屬「暫時狀態」，
並非「永久」，被告以此主張系爭契約終止，於法無據，不符
公平原則。又新冠肺炎疫情，雖屬不可抗力，但尚難認係不可
歸責於雙方當事人事由致給付不能、雙方所訂立之系爭契約自
動消滅。被告業務遍及世界各地，具有豐富之商場經驗，其對

01 於經營生意之風險於事前均已就主客觀情事審慎評估及判斷，
02 自不得於契約訂立後以我國新冠肺炎疫情於110年5月15日發布
03 3級警戒為由，主張長達5年之系爭契約，歸於消滅。

04 (七)被告於新加坡、倫敦、廈門、吉隆坡、臺北經營夜店，對夜店
05 管理具有豐富經驗，並非經濟弱者，且與原告是否締約，有充
06 分選擇自由，被告抗辯系爭規範依民法第247條之1規定係屬無
07 效，顯屬無據。被告為國際性公司，於世界各地重要城市經營
08 夜店，夙有經驗，夜店客人喝酒滋事屢屢發生，乃為其可預見
09 之事，被告自應妥善因應，強化管理，預先採取防範措施，以
10 免損害發生或擴大；詎被告經營之夜店竟屢有違規情事，甚至
11 發生客人酒後衝突刺傷事件，尚難認被告無管理不善之責，自
12 難辭其咎。原告依系爭規範開立罰單，為有理由。又「ATT 4
13 FUN」係原告該棟建築之外觀標誌，眾所周知，發生治安重大
14 事件，媒體顯著報導，當然重大損害原告公司聲譽，此乃眾所
15 周知之事實，毋庸舉證。又被告向原告承租系爭租賃物經營夜
16 店，系爭租賃物全由被告負責管理，自應依系爭契約及系爭規
17 範善為處置，尚非原告所能介入，故被告自難推諉卸責。

18 (八)依系爭契約第8條第1項規定：「本契約屆滿或期前終止，除經
19 甲方要求保留者外，乙方應將標的物回復原狀（即拆除至毛
20 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
21 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
22 甲方需求另行拆除或由乙方支付拆除費用，再由甲方依其時程
23 自行拆除全部、部分或不拆除…等），甲方另有需求時，甲方
24 依其需求通知乙方，乙方應配合之。」依此規定，在系爭契約
25 終止後，乙方應先付拆除費用，再由甲方自行拆除，並非甲方
26 拆除後再向乙方請求支付拆除費用。因原告係以出租櫃位或場
27 所供他人經營為業，亦有發生類似案件，經本院判決認定原告
28 得依報價單請求承租之廠商給付拆除費用，足見因被告依系爭
29 契約負有回復原狀義務，自應依原告提供之報價單給付拆除費
30 用，並非原告必須實際支付拆除費用後，方能向原告請求給
31 付。原告於111年11月4日所提出之原證9丞欣公司拆除工程報

價單1,256,160元，係最新拆除報價單，應以此報價單為被告應支付原告之拆除費用。

(九)依系爭契約第8條第2項規定：「本契約期滿或期前終止日，不論乙方是否將標的物回復原狀返還甲方，均視為屆期或終止當日點交完成，甲方得逕行進入占有標的物，乙方絕無異議。乙方未於屆期或終止日起算3日內將標的物撤離淨空回復原狀，其留置於標的物內之裝潢設備及物品，除甲方同意保留者外，其餘視為廢棄物，乙方同意甲方得自由處置，其拆除、清理、搬運之費用、未撤離淨空回復原狀前按日計算相當於固定租金收入之損害賠償及無法使用致生之損失均由乙方負擔，乙方絕無異議。」，則依前開約定，被告於系爭契約終止日後，並未將系爭租賃物回復原狀返還原告，其留置於租賃物內之裝潢設備及物品，依規定視為廢棄物，原告依約得自由處置，被告不得異議。

(十)原告起訴請求之電費、水費，因各櫃位均有獨立電錶、水錶，每月均係以電錶、水錶之度數，減去上月電錶、水錶之度數，即可得知本月櫃位之用電、用水度數，然後再依合約約定電費、水費每度之金額計算系爭櫃位應繳納電費、水費之金額，被告自應給付。

(十一)並聲明：被告應連帶給付原告8,191,891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；以及願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告抗辯，則以：

(一)系爭契約因不可歸責於兩造之因素而無法履行，契約關係已於110年5月15日消滅（至遲已於110年6月6日終止），被告不再負給付租金之義務。蓋因新冠肺炎疫情以致於給付不能，係屬不可歸責於雙方之事由，本件兩造簽訂系爭契約之目的，即是原告出租系爭租賃物予被告偉成公司經營PONG品牌夜店（即「PONGTAIPEI」）。所謂夜店業，係指「提供酒精類飲料與音樂，及提供演奏或表演等服務，並備有聲光、座位及舞池等設施，且主要營業時間為夜間至次日凌晨之營利事業。」，系爭

01 契約第1條、第3條第1項約定：「甲方提供所轄座落臺北市○
02 ○區○○路00號10F-06室內加陽台樓賣場內，營業坪149.9坪
03 （詳如附圖1標示位置）供乙方設置專櫃經營本約所約定之營
04 業項目」、「乙方專櫃以經營PONG品牌酒水、餐點、Beer Pon
05 g類商品為限，非經甲方同意，不得變更。」，並於第3條第3
06 項約定：「乙方及其法定代理人、董監事、股東、實際負責乙
07 方營運之人或經理人等，非經甲方書面同意，均不得於本條第
08 2項約定範圍內以自己或他人名義另為同品牌或同類商品有關
09 之經營（包括但不限於擔任法定代理人、股東、經理人、顧問
10 等有償或無償之職務）或投資另一酒店業、夜店業、舞場業等
11 或與乙方經營相似之業種，若有違反，視為違約，依本約第七
12 條乙方違約約定處理。」；被告偉成公司並需依照第4條約定
13 完成目標營業額，並依營業收入計算分潤予原告（第4條第1
14 項），如被告偉成公司未達連續6個月合計之目標營業額時，
15 原告有權通知被告偉成公司提前終止本合約或變更專櫃位置
16 （第4條第2項）。由系爭契約之約定內容，原告就被告經營系
17 爭租賃物之規劃及介紹，以及兩造長期以來履行系爭契約之情
18 況等，足證兩造簽訂系爭契約之目的，即是原告出租場地予被
19 告偉成公司經營PONG品牌夜店，原告之義務係提供得經營夜店
20 之櫃位，而被告之義務非僅有單純給付租金，更包括於系爭租
21 賃物經營夜店，以達成原告打造夜店專區之規劃，並依經營夜
22 店之營業收入按約定比例分潤予原告，倘被告營收未達原告要
23 求，原告甚至可以單方終止合約或者撤換櫃位。而因新冠肺炎
24 疫情嚴重加劇之不可抗力因素，中央流行疫情指揮中心宣布臺
25 北市及新北市自110年5月15日起進入第3級警戒，包含夜店在
26 內之娛樂場所自即日起均停止營業。原告亦於110年5月19日，
27 宣布「ATT 4 FUN 信義店即日起夜店和高空酒吧、KTV，包括W
28 AVE、AI、Sing！Go、FRANK、PONG（按：即被告經營之夜
29 店）、餐廳Babylon和Costablanca暫不營業」。依110年5月、
30 6月當時情況觀之，政府關閉娛樂場所之措施並未設定期限，
31 且當時疫情嚴重，停業之禁令絕非能在短短2、3天內結束，重

01 新開放營業之日遙遙無期，故依當時之客觀情況，被告偉成公
02 司為遵循政府依法制訂之防疫應變政策，無法於系爭租賃物經
03 營夜店，此係因不可歸責於雙方當事人之事由，致不能履行系
04 爭契約，屬「因不可歸責於承租人之事由，致承租人無從為租
05 賃物之使用收益」，則自110年5月15日起，雙方均免其給付之
06 義務，契約關係當然從此消滅，被告偉成公司不再負給付租金
07 之義務。

08 (二)縱認系爭契約並未自動消滅，然被告偉成公司為遵循政府依法
09 制訂之防疫應變政策，無法於系爭租賃物經營夜店，亦屬「系
10 爭租賃物不再具有主觀認知約定使用、收益之狀態，而不能達
11 契約之目的」，被告得類推適用民法第256條規定，終止系爭
12 契約。此外，參照系爭契約第5條約定：「若因法令變更，致
13 使乙方商品或營業行為變為違法時，甲方得隨時終止本合
14 約。」既然原告得於因法令變更致使原告營業行為變為違法
15 時，終止系爭契約，衡諸公平原則，自亦應准許被告於因法令
16 變更致使被告營業行為變為違法時，類推適用民法第256條規
17 定，終止系爭契約。又依證人郭明坤及楊舜凱之證述，足證原
18 告至遲自110年5月20日起，即在未經被告同意之情況下，擅自
19 於被告承租之系爭租賃物門口設置地鏈並上鎖，鑰匙未交付給
20 被告，被告公司之員工，甚至是股東、負責人要進入系爭租賃
21 物，均需向原告申請，並在原告人員陪同（實為監視）之下，
22 始能進入系爭租賃物，且進入之原因僅限於拿取個人私人物
23 品。在此情形下，原告實已取得系爭租賃物之事實上管領之
24 力，而排除被告就系爭租賃物之占有管領，妨害被告對系爭租
25 賃物自由使用之權利，顯違反民法第423條所定：「出租人應
26 交付合於約定使用收益之租賃物予承租人」之義務，被告偉成
27 公司亦得終止系爭契約。

28 (三)被告偉成公司業於110年6月4日，通知原告之代理人郭明坤，
29 系爭契約於110年6月6日終止。是以系爭契約至遲已於110年6
30 月6日終止，被告偉成公司不再負給付租金之義務。原告固辯
31 稱郭明坤無代理原告之權限云云。惟本件依據證人郭明坤之證

01 述，足證郭明坤擔任原告公司之副營運長，負責營業現場、業
02 務面、店家（包括被告）之間的業務管理，證人郭明坤並負責
03 與被告法定代理人及系爭契約之連帶保證人即被告張垣聯繫，
04 可知證人郭明坤為原告公司之代理人或表見代理人無疑；另依
05 據證人郭明坤之證述，被告曾於110年5月14日向證人郭明坤表
06 示因疫情影響營業，擬提前終止系爭契約，被告復於110年6月
07 4日以通訊軟體訊息通知證人郭明坤，於110年6月6日終止系爭
08 契約，該訊息已經證人郭明坤收受。是被告終止系爭契約之意
09 思表示，業已到達原告之代理人郭明坤而生效。

10 (四)縱認系爭契約未於110年5月15日消滅或於同年6月6日終止，然
11 被告偉成公司為遵循政府依法制訂之防疫應變政策，自110年5
12 月15日起，因非可歸責之因素而未能依約定為系爭租賃物之使
13 用、收益，原告違反民法第423條所定：「出租人應交付合於
14 約定使用收益之租賃物予承租人」之義務，被告偉成公司得主
15 張同時履行抗辯，拒絕給付租金。

16 (五)承前，原告請求被告給付「110年6月及7月租金2,333,242元」
17 及「110年8月1日至8月12日租金451,595元」，顯無理由，系
18 爭契約已經終止，被告並未積欠租金，自無違約之情事，是原
19 告請求被告連帶給付懲罰性違約金6,048,000元，顯無理由。

20 (六)另依照系爭契約第4條第1項1款「固定租金收入」約定，110年
21 1月20日至111年1月19日之約定每月最低營業收入為480萬元，
22 每月固定租金收入為每月最低營業收入之20%，即96萬元，以
23 此計算相當於6個月固定租金收入之金額應為576萬元，然原告
24 主張相當於6個月固定租金收入之懲罰性違約金額為6,048,000
25 元，顯與系爭契約約定之計算方式不符。縱認被告偉成公司應
26 給付懲罰性違約金，然被告偉成公司就系爭契約之5年租期約
27 定，已履行4年5個月，租賃期限僅僅餘7個月，在過去4年5個
28 月履約期間，被告已給付原告租金逾7,000萬元。且自109年臺
29 灣爆發新冠肺炎以來，被告偉成公司營業受到嚴重影響，亦曾
30 努力嘗試與原告商談降租等方案，以求度過難關，然而原告完
31 全置之不理。迄至110年5月間臺灣新冠肺炎疫情嚴重加劇，政

府宣布夜店等娛樂場所自110年5月15日起停止營業，被告偉成公司為遵守政府依法發布之防疫應變政策，完全無法於系爭租賃物經營夜店；加上原告違反民法第423條所定：「出租人應交付合於約定使用收益之租賃物予承租人」之義務，至遲自110年5月20日起，即在未經被告同意之情況下，擅自於被告承租之系爭租賃物門口設置地鏈並上鎖，排除被告就系爭租賃物之占有管領，妨害被告對系爭租賃物自由使用之權利。被告在完全無法使用系爭租賃物及完全無收入之情況下，方不得不終止系爭契約，實屬不可歸責於被告偉成公司。況且，被告偉成公司終止系爭契約後，原告可另行出租予他人，對原告之損害十分有限。是以，縱認被告偉成公司應給付懲罰性違約金，亦應考量客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形等因素，並比照原告因一部履行所受之利益，請求法院酌減違約金。而被告偉成公司就5年期之合約僅剩下7個月未履行，如依履約之比例計算，被告尚未履行之比例僅為7／60，則被告偉成公司依履約之比例應僅需負擔672,000元之懲罰性違約金（計算式：5,760,000×7／60＝672,000）。而酌減後之違約金，自被告交付原告之履約保證金288萬元抵銷，應綽綽有餘，是被告對於原告並無積欠之懲罰性違約金。

(七)依原告提出之倉庫借用合約第2條約定：「合約期限…惟甲乙雙方之經營合約屆期或終止時，本合約書亦同時終止…。」。準此，系爭契約因不可歸責於雙方之事由無法履行，於110年5月15日消滅（至遲亦已於110年6月6日終止），該倉庫借用合約隨之於110年5月15日（至遲亦已於110年6月6日）終止，故原告請求被告給付110年7、8月倉庫租金，並無理由。且被告張垣未擔任倉庫借用合約之連帶保證人，故原告請求被告張垣連帶給付倉庫租金款項，於法亦顯無理由。

(八)原告主張其係依照原證10業務聯絡函及ATT 4 FUN夜間管理規範開立罰單30萬元、30萬元云云。惟被告否認原證10之形式真正，原告迄今未提供原證10之原本供比對，自無從證明被告有收受原證10之業務聯絡函及ATT 4 FUN夜間管理規範，更無從

證明被告有同意原證10之ATT 4 FUN夜間管理規範。又原告提出之原證6多達28張罰單，卻無任何1張罰單有經被告偉成公司或張垣簽收或確認，顯示被告從未曾表示同意原告片面開立之罰單。而原證10之「ATT 4 FUN 夜間管理規範」，係兩造簽訂系爭契約以後，原告於107年2月間，單方所制訂，並非系爭契約之一部分，被告並未同意。又被告偉成公司雖為法人，然而原告在系爭契約簽訂後，不經與被告協商，即片面變更櫃位管理規定，並片面制訂原證10之ATT 4 FUN夜間管理規範，且變更後之規定較原規定更不合理，被告與其他櫃位承租人相同，僅能被迫接受而毫無變更或與原告磋商之餘地，並無選擇自由可言，足見兩造間之租賃關係並非對等，為避免原告濫用契約自由，自應審查原告之片面規定是否有違反民法第247條之1而無效之情事。至於，原告主張被告於新加坡、倫敦、廈門、吉隆坡、臺北經營夜店云云，並非事實，蓋「PONG」為酒吧／夜店品牌，並不屬於被告偉成公司，被告偉成公司僅經營臺北PONG夜店，至於新加坡、倫敦、廈門、吉隆坡之「PONG」品牌夜店，均係由不同公司向品牌方取得授權或加盟經營，並非由被告經營，且此亦與原證10之ATT 4 FUN夜間管理規範是否有民法第247條之1所定顯失公平之情事無關。而原證10之ATT 4 FUN夜間管理規範係被告與原告簽訂系爭契約以後，由原告於107年2月間單方制訂，預定適用於「全館專櫃廠商」，且由原告片面宣布，為被告所不及知且毫無與原告磋商變更之餘地，核其性質確屬「原告單方預定用於同類契約之條款」。本件兩造均為契約當事人，本應依平等、互惠及誠實信用之原則履約，原告卻於兩造簽訂系爭契約後、未經與被告協商之情況下，片面以原證10之ATT 4 FUN夜間管理規範制訂諸多不合理之規定，其中第1頁第3點規定「各店內人員（含員工、顧客等）未予適當管理、管束，致有不當行為發生遭媒體報導致損害ATT 4 FUN聲譽者」，罰款高達30萬元，顯係要求被告為不受原告管理之顧客鬧事或媒體報導之行為負責，完全不顧被告是否具有可歸責性、被告是否受有損害之損害賠償基本原則，

01 無端加重被告之責任，卻免除原告之責任（顧客是原告自1樓
02 安管處放行至被告店內），且原告並非公權力機關，竟可單方
03 懲罰被告罰金30萬元／次，使被告受有重大不利益，顯有民法
04 第247條之1第1、2、4款規定之情事，按其情形顯失公平，該
05 部分約定，應屬無效。

06 (九)縱認原證10之ATT 4 FUN夜間管理規範第1頁第3點之規定為合
07 法有效，依該條規定，「各店內人員（含員工、顧客等）未予
08 適當管理、管束，致有不當行為發生遭媒體報導致損害ATT 4
09 FUN聲譽者」，本件依原告主張之2則顧客鬧事事件，第1則據
10 原告提出之新聞報導記載「臺北1名林姓男子到夜店要幫朋友
11 慶生，但壽星是夜店黑名單當場被請出，林姓男子從中協調不
12 成，覺得付錢朋友卻被趕沒面子，當天晚上立刻撙了40多人打
13 算包圍夜店，沒想到遇到警方臨檢，幸好沒有引發衝突」，可
14 知該名客人有發生危險之虞，被告為避免發生危險，故請該名
15 客人離開，足見被告已善盡管理，並無任何故意或過失之可歸
16 責性；至於該名客人於離開夜店後找來40名友人企圖進入原告
17 經營之ATT 4 FUN，係該客人「在夜店以外之不法行為」，被
18 告無從管理、管束，並非「因被告未予適當管理、管束，致有
19 不當行為」，且該等人士經警方臨檢攔查於1樓入口處，根本
20 未進入ATT 4 FUN，對於原告並未造成任何損害。至於第2則，
21 依據原告提出之新聞記載，係因兩方客人酒後在夜店發生爭
22 執，被告店內安管立即將一方先請出，沒想到兩方客人在「電
23 梯內」發生刺傷事件，隨即由警方到場處理，由此可知，該事
24 件亦係客人「在夜店以外之不法行為」，被告無從管理、管
25 束，並非「因被告未予適當管理、管束，致有不當行為」，且
26 被告已盡處理之能事，並無任何可歸責性。尤有甚者，原告提
27 出之兩則新聞報導，均僅在報導事實，並無任何貶抑原告之
28 語，何來損害原告之聲譽。被告既未違反ATT 4 FUN夜間管理
29 規範第1頁第3點，原告聲譽亦未受有損害，然原告卻恣意開立
30 處罰被告偉成公司高達60萬元之罰單，實屬荒謬，於法顯無理
31 由。至於原告主張「夜店客人酒後滋事屢屢發生，乃為其可預

見之事，被告自應妥善因應，強化管理，預先採取防範措施，以免損害發生或擴大」、「被告經營之夜店屢有違規情事，甚至發生客人酒後衝突刺傷事件，難認被告無管理不善之責」、「發生治安事件，媒體顯著報導，當然重大損害原告公司聲譽」云云。惟原告出租櫃位予眾多夜店，本易有糾紛產生，甚至103年間曾有警察在處理ATT 4 FUN 6樓「Spark」夜店糾紛時不幸身亡，經媒體大幅報導，足見顧客鬧事、媒體報導之行為，本即不可歸責於店家，且此類事件在原告甚為常見，對於原告聲譽並無影響。否則倘依原告之主張，原告出租櫃位予不同之夜店，可預見酒客鬧事、媒體報導事件之發生，為避免傷害原告之聲譽，原告自應於出租櫃位時排除經營夜店之店家，然而原告仍選擇將櫃位出租給諸多店家經營夜店，足見此為原告選擇之經營方式，自應承擔夜店客人酒後鬧事而遭媒體報導之風險，難謂原告聲譽受有損害。至於原告主張之其餘罰單，均未舉證證明被告有何違約之情事及可歸責性，其主張無足採信。再依據證人郭明坤及楊舜凱之證述，足證原告片面開立之罰單，被告並未同意，然而事後在原告施壓之下，被告迫於無奈已與原告協議結清罰單款項。另由被證9，即原告於系爭前案提出其自行整理之「PONG扣款明細」，其中編號3、4、6至25，原告均記載「已扣款」，亦可知原告自承被告已結清罰單款項，自不得再向被告為請求；至於，被證9編號1、2、27、28，為被告結清罰單款項之後，原告事後又再自行所增加之罰單，洵屬無據，原告亦未提出任何事實或法律依據，自不得請求被告給付。

(十)原告主張以原證9（即丞欣工程有限公司110年12月5日報價單）為據，請求被告給付拆除費云云。惟原證9僅報價單，並非原告有實際支出拆除費之證據。原告原於系爭前案，曾主張拆除費為原證9丞欣工程有限公司110年12月5日報價單，嗣後又於111年6月10日民事答辯一狀，改依眾城室內裝修工程有限公司111年6月2日之估價單1,153,110元更正拆除費主張金額，原告一再變更拆除費報價單，可見原證9之丞欣工程有限公司1

01 10年12月5日報價單所載工程，根本施作，被告何來支出拆除
02 費可言。原告辯稱依系爭契約第8條第1項約定，被告雖負有回
03 復原狀之義務，應依原告提供之報價單給付拆除費用，並非原
04 告必須實際支付拆除費用云云。系爭契約第8條第1項約定：
05 「本契約屆滿或期前終止，除經甲方要求保留者外，乙方應將
06 標的物回復原狀（即拆除至毛胚）返還甲方。但如針對標的物
07 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
08 於先點交返還標的物，再配合甲方需求另行拆除或由乙方先付
09 拆除費用，再由甲方依其時程自行拆除全部、部分或不拆
10 除...等），甲方有需求時，甲方依其需求通知乙方，乙方應
11 配合之」如前所述，原告至遲自110年5月20日起，即在未經被
12 告同意之情況，擅自於被告承租之系爭租賃物門口設置地鏈並
13 上鎖，被告公司之員工、甚至是股東、負責人要進入系爭租賃
14 物，均需向原告申請，並在原告人員陪同（實為監視）之下，
15 始能進入系爭租賃物，且進入之原因僅限於拿取個人私人物品，
16 自該時起原告即已事實上管領占有系爭租賃物，被告偉成
17 公司設置於系爭租賃物之裝潢，以及放置於系爭租賃物之百餘
18 項生財設備及酒水等，均遭原告扣留，原告並宣稱要主張留置
19 權云云。在原告主張110年8月11日以存證信函終止租約之前，
20 原告即已限制被告進入系爭租賃物，並限制進入原因僅限於拿
21 取個人物品，此情形延續至今，被告根本無從進入系爭租賃物
22 搬遷裝潢、設備及其他物品，此係原告違約所致，並非被告違
23 約；且原告從未曾依系爭契約第8條第1項約定通知被告標的物
24 回復原狀時應進行之拆除工程施作時程及方式（包括「由乙方
25 先付拆除費用，再由甲方依其時程自行拆除全部、部分或不拆
26 除」），更未曾實際進行拆除工程，故被告並無支付原告「未
27 支出之拆除費用」之義務。原告不僅未曾讓被告拆除搬離裝
28 潢、設備，原告尚將系爭租賃物連同被告之裝潢、設備出租予
29 第三人營業，以1日租金55萬元，原告並於與第三人之租約中
30 記載：「租賃期間乙方（按：即本件原告）所有之設施如因甲
31 方作業因素造成毀損... 乙方得自本保證金中主張扣除，仍有

01 不足者，則乙方得另行求償…」，由此可知，系爭租賃物之裝
02 潢設備係原告欲保留者，且事實上繼續使用而獲利。故依系爭
03 契約第8條第1項約定，被告本件不負拆除之義務，亦不負給付
04 拆除費之義務，遑論原告根本未真正支出拆除費用，並無損害
05 發生，其請求被告賠償未發生之損害，於法顯無理由甚明。

06 (四)原告主張其有代墊被告偉成公司110年2至8月水電費、郵資、
07 代付淨電機維護費，應收代付款總計188,424云云。原告固提
08 出原證13之電表、水表照片及依電表、水表計算電費、水費之
09 計算表。但關於原證13之電表、水表照片及依電表、水表計算
10 電費、水費之計算表，原告先前從未提供予被告過，亦未與被
11 告核對過，被告否認其實質上之真正。況且，如前所述，PONG
12 TAIPEI夜店自110年5月15日起即遵守政府防疫措施而停止營
13 業，原告自110年5月20日即禁止被告員工進入系爭租賃物，並
14 將系爭租賃物上鎖，自該時起原告即已事實上管領占有系爭租
15 賃物，被告根本無法使用系爭租賃物，自無給付水電費之義
16 務。且在被告完全未使用系爭租賃物之情況下，原告提出之計
17 算表，5月至8月之水費竟高達24861.99元、15613.31元、1569
18 7.12元、15026.64元，殊不合理，顯示被告片面提出之原證13
19 之電表、水表照片及依電表、水表計算電費、水費之計算表，
20 其真實性確有可疑。倘審理後認為原告之請求有理由，被告亦
21 得以已支付原告288萬元履約保證金，以此主張抵銷。或以原
22 告於前訴訟提出其片面委託財團法人臺灣公證鑑定中心之報告
23 書，主張留置物鑑價475,660元主張抵銷。事實上，原告所扣
24 留之物品價值遠高於475,660元，惟依原告之主張，該等物品
25 之價值至少有475,660元，故抵銷之金額至少為475,660元。另
26 原告未經被告同意，擅自使用被告所有之裝潢設備出租予第三
27 人營業獲取租金55萬元，為無法律上原因而獲利益，亦應返還
28 不當得利予被告。

29 (五)並聲明：原告之訴駁回；以及如受不利判決，願供擔保請准宣
30 告免為假執行。

31 四、兩造已不爭執之事項：

01 (一)兩造於106年1月12日簽訂系爭契約，由原告提供系爭租賃物予
02 被告偉成公司經營PONG品牌之酒水、餐點、Beer Pong類商
03 品，並由被告張垣為被告偉成公司擔任系爭契約之連帶保證
04 人，被告偉成公司已交付2,880,000元之履約保證金予原告，
05 被告偉成公司於簽署系爭契約後，即於承租之系爭租賃物經營
06 PONG品牌夜店，並按月依約給付租金予原告（見本院卷1第15
07 至36頁），系爭契約之固定租金收入及每月使用費用、分攤費
08 用，係依系爭契約第4條及第5條約定。

09 (二)系爭契約於108年4月15日，經臺灣臺北地方法院所屬民間公證
10 人臺北站前聯合事務所，作成108年度北院民公仁字第30591號
11 公證書（下稱系爭公證書），並記載「約定逕受強制執行者，
12 其意旨：承租人給付如契約所載之租金或違約金，或於期限屆
13 滿交還如契約所載之房屋，出租人於承租人交還如契約所載之
14 房屋後應依約返還保證金，如不履行時，均應逕受強制執行。
15 連帶保證人對於給付租金或違約金亦應逕受強制執行。」（見
16 本院卷1第125至139頁）。

17 (三)中央流行疫情指揮中心依照「中央流行疫情指揮中心實施辦
18 法」制訂及推動防疫應變政策，因國內新冠肺炎疫情於110年5
19 月間加劇，中央流行疫情指揮中心於110年5月15日宣布臺北市
20 及新北市進入第3級警戒，並關閉全國休閒娛樂場所，PONGTAI
21 PEI夜店自110年5月15日起停止營業。110年5月19日中央流行
22 疫情指揮中心宣布全國均進入第3級警戒（見本院卷1第238至2
23 40頁）。

24 (四)原告於110年8月11日，曾寄發台北信義郵局376號存證信函予
25 被告偉成公司，以：被告欠繳原告110年6、7月租金、各項費
26 用、倉庫費用、水電費用等共10,584,597元為理由，表示終止
27 系爭契約並要求1月內付清原告主張之前述費用等語，被告並
28 無爭執已於翌（12）日收受，且有該台北信義郵局376號存證
29 信函存卷可證（見本院卷1第41至50頁）。

30 (五)原告前以系爭公證書及系爭契約為執行名義，聲請對被告偉成
31 公司及連帶保證人即被告張垣為強制執行，其主張被告偉成公

01 司積欠其110年6、7月份固定租金收入、各項費用、倉庫費
02 用、110年2月至8月水電費用及罰單、相當於6個月租金收入之
03 懲罰性違約金6,048,000元、拆除費用共計11,0707,874元，扣
04 除履約保證金2,880,000元後，餘8,190,874元，原告先就其中
05 之100萬元聲請強制執行（見本院卷1第141至144頁）。並經本
06 院民事執行處以110年度司執字第96628號為強制執行（見本院
07 卷1第145至154頁）。被告就上開原告主張之全部債權強制執
08 行事件，提起債務人異議暨確認債權不存在之訴（見本院卷1
09 第155至168頁），由本院以系爭前案受理，系爭前案第一審判
10 決以：「本院110年度司執字第96628號給付租金等強制執行事
11 件所為之強制執程序應予撤銷。確認被告依本院所屬民間公
12 證人臺北站前聯合事務所108年度北院民公仁字第30591號公證
13 書，對原告請求之租金及違約金債權均不存在。被告不得執本
14 院所屬民間公證人臺北站前聯合事務所108年度北院民公仁字
15 第30591號公證書為執行名義，對原告之財產為強制執行。」

16 （見本院卷1第186至194頁）。

17 (六)原告於系爭前案提出其委託財團法人臺灣公證鑑定中心之報告
18 書，主張系爭租賃物內之留置物鑑價475,660元（見本院卷1第
19 172頁、本院卷2第41至58頁），並主張應抵銷被告應付款項
20 （見本院卷1第172頁）。

21 五、本院得心證之理由：

22 (一)按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期
23 限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，
24 從其習慣，為民法第450條第1項、第2項定有明文。又按定有
25 期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止
26 契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知，
27 同法第453條亦有明文。亦即，定有期限之租賃契約，須契約
28 有得提前終止之約定者，始得行使「約定終止權」，否則須於
29 法律有明文規定，合於法定要件時，始得行始「法定終止
30 權」，以令契約關係因單方為終止意思表示而發生終止效力。
31 查原告主張因被告違反系爭契約約定，積欠110年6月租金等費

01 用未依期繳納，經原告於110年6月9日、110年6月24日各以存
02 證信函催繳，仍未繳付，原告又於110年7月16日以存證信函催
03 繳，仍未繳付，嗣始於110年8月11日寄發存證信函終止系爭契
04 約，被告偉成公司並已於同年8月12日收受存證信函，故應於
05 該時終止系爭契約。被告則以中央流行疫情指揮中心於110年5
06 月15日宣布進入第3級警戒、關閉全國休閒娛樂場所，被告經
07 營之PONGTAIPEI夜店自110年5月15日起停止營業事實、其前於
08 110年6月4日對原告之副總經理郭明坤，以LINE對話方式為終
09 止系爭契約之表示，故系爭契約於110年5月15日消滅，或至少
10 於同年6月6日已終止，然觀之被告抗辯以LINE向原告之副總經
11 理郭明坤表示之對話內容，僅係以提出提前終止房屋租賃協議
12 書為附件（見本院卷2第35至37頁），並係以天災地變及不可
13 抗力為終止事由，希望能於同年6月6日終止系爭契約，惟並未
14 向有代表原告公司權限之董事長或其他合於公司法第208條第3
15 項規定得代表公司之人為表示或送達，且查該對話記錄，原告
16 方至多亦僅表示：...我先想想看，怎麼跟公司做等語（見本
17 院卷2第35頁），足認原告並無任何同意合意終止系爭契約，
18 且得悉該附件提前終止房屋租賃協議書之人僅證人郭明坤，就
19 其回覆之內容，也僅係基於個人立場瞭解被告方之意願，再思
20 考如何處理，並非有代替原告公司收受甚至接受被告提前終止
21 系爭契約請求之表示，是被告此舉自不生終止系爭契約之效
22 力。又當時國內新冠肺炎，PONGTAIPEI夜店自110年5月15日起
23 依政府命令停止營業、同月19日即宣布全國均進入第3級警戒
24 等情，固然為真，但被告抗辯此亦為得終止契約之事由，但細
25 釋系爭契約內容尚無有關疫情或政府機關行政命令行為之約
26 定，被告就此其得以單方終止系爭契約一事並未舉證，且衡之
27 我國指揮中心於110年5月15日宣布臺北市疫情警戒提升至第三
28 級、同年月19日宣布全國疫情警戒提升至第三級，乃於110年5
29 月26日公告全國餐飲業一律外帶，惟並非全面禁止餐飲類商家
30 繼續營業，僅係斯時因新冠肺炎疫情及政府防疫政策而嚴重影
31 響營業場所人流及消費情態，嗣後亦有逐漸開放內用，難認已

達被告無法繼續營業程度，被告請求原告終止系爭契約，既未得原告與之合意，被告不再依約給付租金等費用，即屬被告違約，且非被告所辯因新冠疫情及政府相關防疫政策致無法繼續營業而不可歸責被告云云，但被告既無依兩造間系爭契約第7條所約定於其欲提前終止之6個月前以書面通知原告並得同意，則其所為前述抗辯，均非系爭契約所約明得生終止效力之事由，自無從由其以前述LINE單方傳送訴外人郭明坤之意思表示，認為已於110年5月15日或至遲於同年6月6日發生提前終止系爭契約之法律效果。被告雖又抗辯原告於同月15日後因政府要求娛樂場所自即日起均停止營業，原告亦於同月19日宣布PONG暫不營業，則原告已有民法規定無法提供被告合於系爭契約約定使用、收益之狀態租賃物之違約情事云云。但被告經營之PONG夜店，實係因政府發布新冠肺炎三級警戒管制措施而無法營業，自屬均非可歸責於兩造之事由。是以，被告抗辯原告有違約而欲終止系爭契約，亦不合法，被告仍有依約支付租金等費用之義務。然兩造均不爭執被告自110年6月起，即未再支付租金，則原告於110年8月11日，以被告積欠租金及水電費等費用，已經違反系爭契約第7條第1項第1款約定，並以前開台北信義郵局376號存證信函在110年8月12日終止系爭契約，即非無據。則兩造間系爭契約，因被告未依約給付租金等費用，已由原告以系爭契約第7條第1項第1款之約定，於110年8月12日將前開存證信函送達被告時，發生終止系爭契約效力。至於，被告又抗辯依系爭契約第5條約定並衡諸公平原則，應准許被告類推適用民法第256條規定終止系爭契約云云，但系爭契約第5條乃兩造締約時衡平風險承擔之約款，故締約時未同時賦予被告相同終止系爭契約之權利，被告所經營之PONG雖因疫情規範暫不營業，但仍為暫時性措施，尚非因法令變更致使PONG之後營業行為變為違法，被告以此終止系爭契約，亦難認為有理由。據上，本件依兩造陳述及提出之事證，足認定原告主張其依系爭契約之約定而於110年8月12日為終止，始為合法。

(二)茲就原告主張如附表所示之項目、金額，認定被告應給付之款

項，並分別計算如下：

1. 查如附表編號1、2所示之終止系爭契約前之積欠租金及倉庫租金等，承前所述，被告既依系爭契約仍有給付義務，被告亦對金額之計算未有爭執，縱曾稱系爭契約當時約定之固定租金為系爭契約第4條第1項第1款第4目之480萬元之20%為96萬元，但原告提出之附表編號1所示之金額，確實係依系爭契約第4、5條計算之按月固定租金收入、固定使用費用、設店管理及超時空調費用等應繳付項目之總合金額，未若變動租金收入、水電瓦斯費用等乃視各月結算而有所變化，縱然約定名目有別，均屬被告依系爭契約按月固定必需繳付原告之租金收益款項，則於未經終止系爭契約前，被告即應照付。又被告抗辯系爭契約乃因不可歸責於雙方之事由無法履行，系爭契約於110年5月15日消滅或至遲已於110年6月6日終止云云，承前所述，既無理由，其抗辯該倉庫借用合約隨同系爭契約終止云云，亦無理由。然查就原告主張被告張垣應與被告偉成公司連帶給付倉庫租金款項部分，因被告張垣業已抗辯其未擔任倉庫借用合約連帶保證人，原告請求其連帶給付倉庫租金款項為無理由等語，查被告張垣擔任連帶保證人，確為系爭契約之範圍，原告就此既無再為舉證，即無從認被告張垣就上開倉庫租金款項之部分，亦應與被告偉成公司同負連帶保證之責。
2. 查如附表編號3所示110年2月至8月應收代付款188,424元，被告雖抗辯其真實性，然原告業已提出原證13之電表、水表照片及依電表、水表計算電費、水費之計算表等件為據（見本院卷1第512至521頁），被告對此形式上真正並無爭議，僅泛泛辯稱：事前原告從未提供被告核對、PONGTAIPEI夜店自110年5月15日起停止營業，無給付水電費義務、被告完全未使用，但計算表5月至8月之水費竟高達24861.99元、15613.31元、15697.12元、15026.64元不合理云云。然查：證人郭明坤於本院審理時已結證稱：（問：在疫情3級警戒時，原告這邊有將被告的營運店家上鎖不准他們進出的情形嗎？）答：這上鎖的時候，應該是說因為中間有3級警戒沒有營業，開始沒有辦法營業，

01 有很多的第三方廠商跟他們店裡面的員工陸陸續續都有想要來
02 拿店裡面的東西，因為站在商場的管理面上，是沒有辦法讓他們
03 自由進出，應該是說在我們管理上面，就是他們來拿東西的
04 時候，怕他們拿到被告公司的東西影響到被告的權益，所以我
05 們才會在110年6月中旬的時候，再加上一個地鏈，原來被告自
06 己都有上鎖，在這中間，他們陸陸續續其實員工也有自由進出
07 來取他們的私人物品，我們地鏈鑰匙都會交在中控管理室，他
08 們只要告訴管理室是誰，就可以拿鑰匙自由進出，但是他們拿
09 出的物品我們會看是他們私人物品還是被告公司的物品，然後
10 他們拿走的東西，我們也都有造冊，他們也有簽名，最主要是
11 怕他們拿到被告公司的東西，而來跟我們要。（問：110年5月
12 15日3級警戒後，有加上地鏈，被告是否能夠自由進出？）
13 答：可以，原告沒有禁止，也沒有影響被告人員進出，被告張
14 垣找過我，他已經在店家裡面表示他也可以自由進出。（問：
15 原告在將被告店面上鎖前，有經過被告公司同意嗎？）答：沒
16 有...。（問：被告公司的員工為何不能拿被告公司的東西？）
17 答：可以拿，從頭到尾要拿東西我們都沒有反對。
18 （問：但你方才所述只能拿員工個人的東西？）答：因為被告
19 員工說被告公司有積欠薪水，也有外面的第三方廠商要拿東
20 西，我們怎麼知道被告員工會不會因為被欠薪而將被告公司的
21 東西拿走？（問：被告有請原告在原本的大門鎖以外另外上鎖
22 去阻擋廠商或員工拿東西嗎？）答：沒有，但是廠商要拿東西
23 也是經過被告同意才拿走的，因為有一天晚上，他的酒商要來
24 搬酒搬走，我們當然不會同意，我們怎麼知道是誰要搬走，我
25 們也找不到被告張垣，還是酒商打電話給被告張垣，被告張垣
26 同意讓這些酒被搬走，我們才同意讓廠商搬走。我們加上地鏈
27 沒有經過被告同意，但是也沒有禁止他們自由進出，不然怎麼
28 有鑰匙可以開啟進去等語無誤（見本院卷2第95至97頁）。參
29 酌證人即被告偉成功司之店長楊舜凱亦到庭結證稱：（問：你
30 何時在被告公司工作？）答：剛開店就在，大概工作5年，從
31 一開始的公關、公關經理到店長，公關的職務內容就是跟客人

01 社交，公關經理就是公關管理，店長就是整間店的營運。
02 （問：110年疫情前店的經營如何？）答：店的經營還行，但
03 是開始走下坡。（問：3級警戒之前的情形，還有在繼續營業
04 嗎？）答：3級警戒之前是有，營運狀況就是一般，了不起跟
05 成本打平。（問：後來3級警戒後，店如何處理？）答：我記
06 得先停業半年...。（問：ATT跟店家之間有因為上鎖的問題起
07 爭執過嗎？）答：沒有起爭執，但是我們的員工進去要先跟他
08 們的人報備，看我們拿什麼東西，有些東西不能拿，例如：公
09 司的東西，避免爭議，被告員工也不拿公司的東西。（問：當
10 時你們想要進出店家是可以的嗎？）答：不可能單獨進去，都
11 是3、4個人約好，再跟原告這邊約好。（問：你們的現場營業
12 的店，有無自行上鎖？）那個鎖的鑰匙都是ATT發給我們的，
13 只是後來又加上地鏈，原來的鎖，是所有的主管都有鑰匙，後
14 來的地鏈，就變成鑰匙是在ATT那邊。（提示本院卷1第432頁
15 即被證15予證人楊舜凱，問：這對話截圖是否你提供給被告張
16 垣？）答：是，這是我的手機。（被告訴訟代理人問：這個截
17 圖是誰跟誰的對話？）答：這是我們公司的員工正職的群組，
18 裡面的人員有外場經理還有正職人員。（問：這對話發生的日
19 期為何？）答：2021年5月20日。（問：當天發生什麼事
20 情？）答：我們接收到店可能沒有要營業，我們員工要去拿私
21 人物品，有交代我們酒都不能拿，因為酒都還是在店家裡，我
22 是店長的部分，我還是要跟客人交接存酒的部分要轉移到其他
23 店家或是直接拿給他們。（問：對話提到『ATT警衛也不讓我們
24 員工進去』為何意？）答：方才提到因為ATT加了地鏈，我
25 們不能自由進出，我們員工需要先約好，跟ATT彙報後才能進
26 去。（問：是何人跟你說要跟ATT彙報後才能進去？）答：他
27 們有所謂的商場經理，就是專門管店的經理，他們有說要去之
28 前要先跟他們說。（問：ATT商場經理有說你們要什麼情況才
29 能進去嗎？）答：是沒有特別指定說要什麼狀況才能進去，但
30 是我們有稍微感受到他們排斥我們一個人、一個人單獨進去，
31 變成我們需要大家約好時間才能進去。（問：你們要什麼樣的

01 原因才能進入店面？）就是拿私人物品，像是我自己的西裝、
02 電腦。」（問：是何人跟你們說要拿私人物品才能進去？）就
03 是ATT的經理他們。（問：對話截圖有提到我們欠大樓錢，怕
04 我們搬公司財產，這是ATT把店面上鎖的原因嗎？）我不能確
05 定的原因是沒有跟老闆對過，也沒有跟ATT對過，但是經理有
06 講過怕我們搬公司東西後面產生爭議，我講的經理就是ATT商
07 場的經理，管理員也會這樣做，管理員也是ATT中控室那邊
08 的，所以我們要進去之前一定要跟他們講。（問：你剛所述自
09 己上鎖的是原告公司發給的？）是。（問：每天營運時間結束
10 後，是否會自行上鎖？）會。（問：你知道ATT是什麼時候再
11 加一個地鏈嗎？）ATT發給我們的鎖就是那個門的鎖，本來就
12 是在上面，只是發給我們鑰匙，地鏈是後面才用鍊子加上的。
13 （問：你方才所述ATT加了地鏈，進去要向ATT的人員彙報才能
14 進去，你公司的人向ATT彙報後，ATT有沒有禁止你們進入？）
15 ATT不會禁止，當然不能禁止。（問：ATT加鎖後，你們是否曾
16 經向ATT表示還要繼續營業？）這部分我不清楚，因為這是老
17 闆跟ATT的部分。「（問：ATT加鎖期間，你自己有沒有進入這
18 個營業場所？）我當然沒有，我沒有鑰匙。（問：其他員工有
19 沒有進入？）如果有進入，都是由ATT人員陪同。（問：ATT加
20 鎖後，會影響你們公司人員的進出嗎？）當然會，因為我們員
21 工總共有3、40個人，大家都還會繼續工作，時間上本來就不
22 一樣，所以要拿自己的私人物品，可能就要請假去拿，或者是
23 ATT心情好才會讓個人進去。（問：可是那時候被告公司已經
24 停止營業了，ATT加鎖為何會影響工作？）答：我的意思是其
25 他的工作，可能影響到別人早上的工作，有些員工是有2份工
26 作，現在很多人有2份工作，分早上和晚上，他們要拿私人的
27 東西必須還是要經過ATT。（問：當時被告張垣會去嗎？）那
28 時候我跟被告張垣比較沒有聯絡，但是我們會聊客人的簽單部
29 分，我們會去跟客人要錢回來，卡在存酒部分在ATT那邊，所
30 以必須跟客人說存酒看是要轉移還是交給客人，我才有立場去
31 跟客人要錢。那時候沒有營運，但是我可能要處理一些店裡的

債問題等語（見本院卷2第98至104頁）。據上，堪認當時被告偉成公司人員於110年5月停止營業之後，尚仍有進出PONGTAIPEI夜店，且有處理部分公司事務或營業停業所需之事務等，加諸PONGTAIPEI夜店5月間仍有營業，嗣後雖停業而無開放對外經營餐飲、酒品等，但基本維持店內場地所需之照明、冷藏、衛生環境等水電需求，或店內倉儲食品維持、酒品保持等供給電力之需求，並無法因此減免，被告亦無舉證其依過去經營認為合理之基本水電代收款究竟應若干，始為合於常理，則依民法第277條規定，原告既已舉證如前，被告未能再舉證推翻原告業已為前揭舉證之該時期應收代付款費用，即無從為有利於被告之認定，是被告亦應給付110年2至5月以外其餘同年5月15日至8月間之應收代付款共計188,424元。

3. 查如附表編號4所示拆除費用，雖經原告提出丞欣工程有限公司110年12月5日報價單（見本院卷1第390頁）為據，但被告業已抗辯此僅報價單並非發票或收款單據，而否認原告實際支出此等拆除費用等語。原告就此未再提出實際施工或支付之發票或收據證明，本屬有疑。依系爭契約第8條第1項約定被告負有回復原狀義務，乃「本契約屆滿或期前終止，除經甲方（即原告）要求保留者外，乙方（即被告）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先付拆除費用，再由甲方依其時程自行拆除全部、部分或不拆除...等），甲方有需求時，甲方依其需求通知乙方，乙方應配合之」。被告對此抗辯原告在110年8月11日以存證信函終止系爭契約前，即已限制被告進入系爭租賃物店內，並限制進入原因僅限於拿取個人物品，導致被告無從進入店內進行搬遷裝潢、設備及其他物品等節。查原告固於前述存證信函中要求將對被告行使留置權抵償積欠之款項等語，但確實未依據系爭契約第8條約定，定期要求被告應將系爭租賃物回復原狀及為返還事宜，僅逕自於上開存證信函中，要求被告給付原告拆除費用云云，則被告抗辯原

告未曾依系爭契約第8條第1項約定，通知被告就系爭租賃物回復原狀應進行拆除工程施作、要求時程及方式、亦未曾實際進行拆除工程、支出費用，尚將系爭租賃物連同被告之裝潢、設備嗣另出租予他人營業，而推論系爭租賃物之被告所為裝潢設備，係原告欲保留、事實上繼續使用而獲利，縱有約定系爭契約第8條第1項，但本件並無實際拆除、支出情事，被告亦不負給付上開估價單中費用之義務等語，即非無所據。原告就此既未再舉證以實其說，無從為對其有利之認定，其主張被告應負依約給付如附表編號4所示拆除費用之責，即難照准。至於，原告另又以系爭契約第8條第2項之約定，主張於期前終止日，不論被告是否將標的物回復原狀返還，均視為屆期或終止當日點交完成，未於屆期或終止日起算3日內將標的物撤離淨空回復原狀，其留置於標的物內之裝潢設備及物品，除原告同意保留者外，其餘視為廢棄物，被告同意得自由處置，其拆除、清理、搬運之費用、未撤離淨空回復原狀前按日計算相當於固定租金收入之損害賠償及無法使用致生之損失均由被告負擔絕無異議，進而主張被告未將系爭租賃物回復原狀返還原告、留置於租賃物內裝潢設備及物品視為廢棄物依約原告得自由處置云云。然此情乃指被告業經原告請求被告撤離淨空回復原狀後，被告仍留置之裝潢設備及物品，始得依約視為廢棄物，原告並依系爭契約第8條得自由處置。但是，本件被告偉成公司乃因原告業已以前述存證信函主張將行使店內有價物品之留置權抵償其主張之積欠款，且被告遭原告以存證信函終止系爭契約後，無可認尚可進行店內之搬遷或取回裝潢設備及物品，自與該條款規範情形不同，原告無從逕認PONGTAIPEI夜店內所有裝潢設備或營業物品等，均已通知被告或由其同意不取回，而依約視為廢棄物得自由處置，是原告藉此不通知被告即以估價之報價單請求被告支付相當之拆除費用云云，仍為無理由。

4. 查如附表編號5所示之懲罰性違約金6,048,000元，乃原告依系爭契約第7條第1項前段、第1項第2款等約定，以被告違約應賠償原告相當於6個月租金收入作為懲罰性違約金等語，被告雖

否認其有違約之情事云云，但依前所述，並無理由，不再贅述。但查被告請求審酌當時因新冠肺炎導致暫停營業之情狀、加諸兩造系爭契約已經履約之期間，就系爭契約5年租期約定已履行4年5個月，被告縱然因違約遭原告於110年8月12日終止系爭契約，但與系爭契約租賃期間，原來約定係至111年1月19日，亦僅僅只餘約5月，原告縱有損失，亦未足6月，被告亦稱兩造在過去4年5個月履約期間，被告已給付原告租金逾7,000萬元等情，原告亦無爭議。且本院查自109年新冠肺炎以來，依一般人生活經驗，原告或被告偉成公司之相關營業必然受到相當影響，至110年5月間新冠肺炎疫情嚴重，政府宣布夜店等娛樂場所自110年5月15日起停止營業，被告偉成公司遵守依法發佈之防疫應變政策，確實無法於系爭租賃物如常經營夜店獲利，則被告陳稱其未給付租金等費用，縱然造成違約事由，但其違約之非難性甚低，其在無法使用系爭租賃物及幾無收入情況下，無力再繼續給付預期以正常營運狀態下所約定之租金，本院考量前述事實經過、當時整體社會經濟狀況及雙方所受營業損害情形等因素，並比照原告因一部履行所受之利益，認為被告抗辯應依法酌減違約金，並非無由。又斟酌被告抗辯：據系爭契約第4條第1項1款「固定租金收入」之約定，110年1月20日至111年1月19日約定每月最低營業收入為480萬元，每月固定租金收入為每月最低營業收入之20%為96萬元，計算相當於6個月固定租金收入應為576萬元，原告計算之懲罰性違約金額為6,048,000元，顯與前揭約定計算方式不符云云，經核系爭契約第7條約定為相當於6個月之租金收入，與被告抗辯之系爭契約第4條僅約定租金收入項下之固定租金收入名目，顯然有別，被告忽略系爭契約按月固定收入設有多項目，且關於固定租金收入計算得出款項，亦僅約定租金收入之一部，此外亦有按月固定收入，雖有名目設列上之不同，性質不失為相當租金收入無疑，被告就此則未再說明原告計算之基礎有何違反系爭契約約定，尚難認為被告抗辯之前述計算方式即為合宜。再查原告雖然違約尚未給付如附表編號1、2所示之終止系爭契約前

01 之積欠固定租金、費用及倉庫租金等等費用共計2,788,807
02 元，但原告亦不爭執被告尚有履約保證金2,880,000元得以抵
03 償，且依系爭契約第5條之約定，被告未繳應支付費用時，原
04 告得以之抵付或沒收，則該部分經過履約保證金2,880,000元
05 抵償後，尚有余裕，縱再加計經認定被告應給付之如附表編號
06 3應收代付款188,424元，僅不足97,231元，堪認被告縱當時已
07 有違約情事、違約情節亦非重，僅兩造各持商業利益、於當時
08 無法達成協調之故。而按當事人得約定債務人於債務不履行
09 時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不
10 履行而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不
11 依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求
12 履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行
13 債務所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減
14 至相當之數額，此本為民法第250條、第252條明文。又違約金
15 之種類，可分為懲罰性違約金及損害賠償額預定性違約金二
16 者，當事人間約定之違約金究屬何者，應綜合契約之內容及一
17 切事實定之，不應拘泥於契約所使用之文字，如無從依當事人
18 之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為
19 損害賠償額預定性違約金。而違約金之約定是否過高，應依違
20 約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同，
21 若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損
22 害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為
23 衡量標準；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益
24 減少其數額。倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌
25 債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違
26 約金是否過高；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標
27 準，酌予核減。當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀
28 事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約
29 履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準（此為最高法院
30 108年度台上字第1754號、107年度台上字第1607號、96年度台
31 上字第107號判決意旨可參照），本院綜合上情，認為被告抗

01 辯以前述方式計算相當於6個月之租金收入為計算固定收入而
02 為576萬元，並依兩造間系爭契約5年期僅剩下至多7個月未履
03 行，尚未履行之比例約7／60計算出672,000元之懲罰性違約金
04 （計算式： $5,760,000 \times 7 / 60 = 672,000$ ）部分，誠如前述，認
05 為以約定每月約定最低營業收入480萬之20％比例計算方式，
06 與該條款所明文約定相當被告6個約之租金收入（非固定租金
07 收入）內容，尚屬有間，仍應以原告主張並計算之每月1,166,
08 621元相當租金收入作為基準，較為合理，並依此計出相當租
09 金6月收入、以被告抗辯之尚未履行比例約7／60，作為懲罰性
10 違約金計算方式，即以此計出之816,634元（計算式： $1,166,6$
11 $21 \text{元} \times 6 \text{個月} \times 7 / 60 = 816,635 \text{元}$ ），尚稱合理。是原告請求被
12 告應負懲罰性違約金，於逾上開範圍以外部分認尚有不妥，應
13 予酌減。據上，原告得請求被告給付依系爭契約第7條第1項前
14 段約定之懲罰性違約金，應酌減至以816,635元，而認為適
15 當。

16 5.如附表編號6所示之違規罰單，被告業已爭執如前，查系爭契
17 約第6條第21項約定：除本合約已有規定者外，原告對於本標
18 的大樓整體之經營、管理、有關設備之維護及公共安全、衛生
19 等事項所訂之規則等（包括但不限於專櫃管理公約、工程施工
20 規範…等），均視為本合約之一部分，與合約條款具同一效
21 力，且合約期間，原告並得依實際營業需求增刪修訂相關內
22 文，被告負有遵守配合之義務。則被告締約之初，即應知悉系
23 爭規範，係依系爭契約所訂，而為系爭契約之一部分，與系爭
24 契約有同一效力，且系爭規範乃原告依據ATT整體商場管理之
25 需自行規定，毋庸再得被告之同意，徵以，原告亦主張其於10
26 7年2月10日曾以業務聯絡函檢附修正後之「ATT 4 FUN美食管
27 理規範」暨增訂之「ATT 4 FUN夜間管理規範」予被告，被告
28 於收受後並無異議等語，被告並無否認，是原告依據系爭契約
29 及系爭規範，就被告於系爭契約期間，有違規行為情節，開立
30 罰單，即無須再經被告同意，應屬於法有據。被告抗辯系爭規
31 範對被告而言，有民法第247條之1所定顯失公平之情事云云，

01 雖系爭規範確為原告單方制訂，預定適用於ATT全館專櫃廠
02 商，但顯非一而再、再而三重複與不同類似當事人締約之單方
03 預定用於同類契約之條款，當非該條所規範之情形，被告容有
04 誤會。被告雖指原證10ATT 4 FUN夜間管理規範制訂諸多不合
05 理規定，但查其所指第1頁第3點：各店內人員（含員工、顧客
06 等）未予適當管理、管束，致有不當行為發生遭媒體報導致損
07 害ATT 4 FUN聲譽者，罰款30萬元，乃規範被告經營應負維持
08 秩序或安全之營業上責任，尚非不顧被告是否具可歸責性，且
09 一經發生不當行為遭媒體報導並致損害原告整體聲譽，亦非被
10 告所辯違反損害賠償原則、無端加重被告偉成公司之責任、免
11 除原告責任情形，至於罰款金額是否得當，以一般商業經營著
12 重名聲、聲譽之生態，若有不良事件負面報導，因此影響之商
13 業利益不僅及於被告偉成公司之夜店，更將導致原告所營ATT
14 整體店面專櫃受到影響，包括來客率、現實營業額或期待營收
15 等等都將受到相當程度之影響，衡情，亦非顯不合情理，是被
16 告就此抗辯系爭契約第6條第21項、系爭規範無效云云，尚非
17 可採。徵以，被告雖抗辯其受罰不知情、未受告知云云。但依
18 據證人郭明坤到庭結證稱：我於108年間到110年間在原告公司
19 擔任副營運長，職務內容為管理營業現場，我有接觸被告公司
20 業務，我管理的範圍為營業現場、業務面、店家之間的業務管
21 理，會跟被告經營的人聯繫即被告法定代理人及連帶保證人即
22 被告張垣聯繫，現場的人員大部分不是這兩位，我認識另位證
23 人楊舜凱，證人楊舜凱就我所知以前應該是營業幹部，以前為
24 副店長後來再升為店長。（提示本院卷1第65頁以下原證6罰
25 單，問：此部分罰單開立是否你業務範圍？）答：是，有一些
26 是我沒有接觸到的，我知悉的是，因為我們有所謂的管理條
27 例，這也是合約的一部分，在管理條例當中，有一些管理店
28 面，如果店家有所違規的時候，我們就會開立罰單，由原告現
29 場營業幹部所開立罰單來規範店家，我們開立的時候就會告訴
30 現場的店家幹部。（問：有些罰單有當事人簽名，有些沒有，
31 為何情況？）答：有些違規的事實我們會陳述在上面，有些店

01 家可能有所意見，但是這些都是事實，我們會依照管理條例上
02 面規定去開立這些罰單，因為基本上店長或是副店長沒有被授
03 予這樣的責任，不敢簽，怕簽了公司會被罰錢。（問：金額何
04 人決定？）答：金額是在管理條例上面都已經規範好了，是明
05 定的金額，沒有裁量的空間。基本上我們會開發票給他們，他
06 們再匯款，因為他們自己收銀，他們要另外匯錢我們才收的
07 到。（問：你剛所看到的一些罰單，同樣的情形，被告之前有
08 無繳過錢？）答：有，當時他們有意見，我記得中間好像有針
09 對金額的部分有協調過，是被告張垣跟我協調，僅就金額部分
10 做協調，協調後他們就繳錢。（提示本院卷1第242頁即被證9
11 予證人郭明坤，問：這是原告在另案提出的罰單扣款明細，請
12 證人有畫螢光筆那行扣款日期，請問這些款項是否已經扣款
13 了？）答：這時間有點久遠，我不太清楚...。（提示本院卷2
14 第35頁即被證21予證人郭明坤，問：這是你跟被告張垣的對話
15 截圖嗎？）答：是等語；以及證人楊舜凱所當庭結證稱：
16 （問：在你任職的5年當中，有無收過ATT的罰單？）答：有，
17 但是有不服，不敢亂簽名，我會請他們直接拿給被告張垣決
18 定。（問：罰單上簽名之王志勤是你們的人嗎？）答：我本名
19 記不住，我記得有這個名字，應該是我們店裡的安管人員。
20 （提示原證6予證人楊舜凱，問：是否有看過這些罰單？）
21 答：大部分的罰單不會到我這，因為我都是直接拒絕簽名。
22 （問：你知道原告ATT這邊有相關的內部管理規則嗎？）答：
23 我知道，但是他們有些內容很誇張的規定，我都是直接請他們
24 去找老闆，例如逃生走道後面原本是通的，但是後來開了一間
25 中山燒肉的店，我們逃生走道完全被堵住，我們就把那邊當作
26 是一個倉儲的地方，因為完全沒有人看的到，就被開罰單了。
27 （問：像這種情形，要如何跟原告爭執？）答：我一律拒絕簽
28 名，然後請被告張垣去和原告討論。（問：確認筆錄記載『老
29 闆跟我們講錢的部分有所爭議』，但因為我們聽到的意思不是
30 這樣，所以再跟你確認方才所述為何？）答：應該是說ATT的
31 經理跟我們說老闆跟他們有罰單的糾紛等語（見本院卷2第93

至95頁、第97頁、第99頁、第104頁）。據上觀之，已堪認兩造間就前述依約罰單部分，早已爭議，大多在系爭契約之存續期間，兩造乃係先行透過協商後再為付款予以解決，並非於系爭契約時並無開立罰單之情形，至被告抗辯原告提出之開立罰單單據，大多未有被告人員簽收故並無可認被告已知悉一事，前述證人亦已表示乃因被告人員包括店長、副店長沒有被被告等人授予責任，不敢簽收等語無誤，衡之常情，兩造前處理罰款問題之習慣既如前述，原告所提出之罰單內容，既有違規情況、時間、各次罰款金額等節明確，顯非臨訟偽造或增添製造，應可認真實性極高，則原告既已提出罰金總計750,000元之全部罰單明細及依據等相關事證（見本院卷1第65至92頁、第392至407頁）為憑，亦即，被告前所抗辯之情節，仍無從認定原告乃恣意、無由濫行開立罰單之情為真，則原告請求被告給付如附表編號6所示之違規罰單款項，即非無理由。

(三)據上，原告依據系爭契約，得請求被告給付之項目及金額為如附表編號1之2,784,837元、編號2之3,970元、編號3之188,424元、編號5之懲罰性違約金中之816,635、編號6之787,500元，共計為4,581,366元。然被告抗辯原告不爭執之履約保證金2880,000元應予扣除，且查被告抗辯其未曾受通知、或經同意卻遭原告扣留之店內設備、商品、物品等之價值，依據系爭前案原告自行提出之委託財團法人臺灣公證鑑定中心之報告書留置物鑑價475,660元，亦應予以抵銷，既有該鑑定報告可按（見本院卷2第41至58頁），亦應准許。亦即，原告得請求之前開金額4,581,366元，經扣除履約保證金2880,000元、留置物鑑價475,660元後，尚餘1,225,706元。至於，被告尚抗辯原告擅自使用被告裝潢設備出租予他人營業獲取租金55萬元，亦為無法律上原因而獲利益，應返還不當得利予被告云云，充其量，僅得認為原告請求被告依約給付違約金確應酌減之事由，被告既無法舉證證明之，已非屬被告對原告偉成公司既存之債權而得於本件予以抵銷之。

(四)基上，原告依系爭契約之前揭約定，請求被告給付1,225,706

元，為有理由，自應予准許。逾此部分，則為無理由，應予駁回。又按給付有確定期限者，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項及第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5%，民法第233條第1項及第203條亦有明文。原告得請求被告給付之1,225,706元部分，併請求自本件起訴狀繕本送達被告之翌日，即自111年9月13日起（見本院卷1第97至99頁）至清償日止，按週年利率5%計付法定遲延利息，亦屬有據。

(五)原告主張被告張垣為系爭契約之連帶保證人，自應對被告偉成公司依系爭契約應給付原告金額、款項，負連帶清償責任。被告雖抗辯如附表編號2所示3,970元，並非其依系爭契約應連帶負責之範圍，但被告抗辯抵銷之部分，性質均為系爭契約所生之債權、債務關係，兩造既未約定或由被告指定抵銷之項目範圍及順序，即應先就系爭契約所生、被告尚應負之積欠租金或費用、違約金等項目為抵銷，則被告就該尚未能抵銷及於之3,970元部分，即無法連帶負給付之責，自應由被告偉成公司給付之。

六、綜上所述，原告本件請求之給付，於本件如附表所示積欠款項，經本院准許並且為上開抵銷後，所剩餘之1,221,736元部分，由被告等連帶給付，為有理由，並應由被告偉成公司就尚應給付原告1,225,706元中所不足之3,970元部分依約給付原告，及前開部分，均應自111年9月13日起至清償日止，按週年利率5%計付法定遲延利息部分，亦為有理由，而均應予准許。原告逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。又兩造均已分別陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行或免為

假執行，經核就原告勝訴部分，合於規定，爰分別酌定相當之擔保金額予以宣告。至原告其餘之訴既經駁回，則其該部分假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中華民國 112 年 6 月 6 日

民事庭 法官 徐千惠

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○路0段000巷0號）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 6 月 6 日

書記官 蘇冠璇

附錄：

訴訟費用計算書

項 目	金 額（新臺幣）	備註
第一審裁判費	82,180元	
合 計	82,180元	

附表：

編號	項目	金額 (新臺幣)	說明	備註
1	110年6月、7月及8月1日至12日之租金（包含按月應給付之費用名目）	2,784,837元	6及7月未付之2個月租金=1,166,621×2=2,333,242元。 同年8月1日至12日租金=1,166,621÷31×12=451,595元。	被告嗣不爭執金額之計算
2	110年7至8月倉庫租金	3,970元	依卷存倉庫租賃合約書第1條：「標的物：甲乙雙方就台北市○○路00號訂有專櫃經營合約…乙方向甲方借用…B3樓部份面積，供乙方放置1台四門冰箱1,890元（未稅）」，加上稅=1,890元×1.05=1,985元。 故110年7月至8月倉庫租金=每月1,985元×2=3,970元。	被告不爭執計算及金額
3	110年2月至8月	188,424元	依系爭契約第5條第1項第1款，「有獨立分錶者：依該	

	應收代付款		櫃獨立分錶每月抄錶度數，電費每度4.76元（未稅）其中包含支付台灣電力股份有限公司之費用成本、設備運轉及維護費，水費每度37.4元（未稅）計費...自宣布調漲日起，該費用甲方依調漲比例調漲之」，再依原證3，自107年4月1日起電費調漲至每度4.93元（未稅），及依專櫃對帳單，原告積欠【2月（電費28,101+水費4,301+郵資8）、3月（電費31,010+水費5,273）、4月（電費27,726+水費5,273）、5月（電費24,862+水費3,029+代付淨電機維護費1,400）、6月（電費15,613+水費748）、7月（電費15,697+水費785）、8月（電費15,027+水費598）】 $\times 1.05$	被告不爭執該部分證據形式上真正，但被告爭執實質之真實。
4	拆除費	1,259,160元	以每坪8,000元估算：每坪8,000元 $\times 149.9$ 坪=1,199,200元（未稅），加上稅=1,199,200元 $\times 1.05$	被告爭執，抗辯原告未有拆除及支出事實。
5	懲罰性違約金	6,048,000元	依系爭契約第7條，被告違約提前撤櫃應賠償被告相當於6個月之抽成收入，故懲罰性違約金=每月固定租金1,008,000元 $\times 6$ 個月	被告爭執計算方式，並抗辯應依法酌減違約金
6	違規罰單	787,500元	依美食管理規範依「違規事項」進行「違規稽核判斷」，被告偉成公司有「PONG違規罰單明細」所列「顧客滋事處理」共5件、「私自張貼擺設廣告物及道具」共20件、「顧客未依規定進出、安檢」共2件、「未經核准裝修、變更營業項及商品異動者」共1件，共計28件，合計罰金750,000元（未稅），加上稅=750,000元 $\times 1.05$	被告爭執，否認有卷存證據上記載之違規事實及原告有依約對被告開立罰金之權利。
總計：11,071,891元。 備註： 原告同意扣除履約保證金288萬元。 原告不爭執店內留置物價值鑑價為475,660元。				