

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第8738號

原告 富麗敦飯店股份有限公司

法定代理人 賴志勇

訴訟代理人 林耀泉律師

陳貞吟律師

被告 兆賀資產管理股份有限公司

法定代理人 白焜賢

訴訟代理人 林大偉律師

上列當事人間請求返還保證金事件，本院於民國115年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：緣兩造前於民國106年2月14日簽署租賃契約書（下稱系爭租約），約定被告將屏東縣○○鎮○○段○○○○○○○○地號土地、屏東縣○○鎮○○路○○巷○○號房屋及動產設備等（下合稱系爭租賃物）出租予原告進行飯店經營，原告並依約向被告給付新臺幣（下同）300萬元之保證金，依系爭租約之約定，租賃期間原應自106年3月1日起至126年2月28日止，然因後續接連遭逢新冠肺炎疫情及國旅慘淡等負面因素，原告經營「富麗敦飯店」之每月固定成本即約200至300萬元，再加計月租金

155萬元，長期皆為虧損結果，原告勉力支撐數年後實難以為繼，因此原告自113年起即多次與被告商談調整租金未成，至114年4月16日再次向被告之承辦人即訴外人黃世全詢問表示若無法調降租約是否討論提前解約事宜，經黃世全於同年5月5日以通話回覆告知被告同意系爭租約可採取由原告尋求同業承接之方式處理，嗣於114年5月21日，原告委任之訴外人長誠地產股份有限公司（下稱長誠地產公司）告知覓得訴外人雀客國際酒店股份有限公司（下稱雀客公司）有意願承接，並提出經營權讓與要約書，原告立即將此消息轉知被告，隨後即由長誠地產公司協助與雀客公司確認相關事宜，兩造、長誠地產公司仲介、雀客公司人員並曾於114年6月5日至被告公司辦公室共同會談，當場由被告與雀客公司人員直接討論租賃條件，然當日尚無結論。長誠地產公司後持續居中協助被告與雀客公司交換意見，然此部分因屬被告與雀客公司間雙方租賃契約內容商議，原告並未參與。而至114年6月下旬，原告收到長誠地產公司通知稱被告與雀客公司之租賃契約內容已大致談妥，而被告方人員即黃世全亦主動傳訊要求原告發函終止系爭租約並提供草擬內容，原告因此於114年6月27日寄發存證信函（下稱系爭存證信函），確認系爭租約於114年7月31日提前終止，其後兩造及雀客公司三方透過長誠地產公司協助，分別於「經營權讓與租約條件協議書」（下稱系爭協議書）上完成用印，被告與雀客公司並於114年7月14日簽署房屋租賃契約書（下稱第三人租約），三方亦於114年7月31日會同完成系爭租賃物點交事宜，系爭租賃物確已交由雀客公司接手承租使用迄今。而系爭協議書第2條第3項明定「甲方(即被告)返還保證金予乙方(即原告)時由丙方(即雀客公司)交付由金融機構出具300萬元履約保證函予甲方(即被告)」，依契約從新原則，被告後簽署之系爭協議書即有取代系爭租約相關內容之效果，是依系爭協議書之約定，被告應於收受雀客公司所交付300萬元履約保證金時返還系爭租約之保證金300萬元予原告，由此

01 前後銜接，被告嗣後自不得再以系爭租約及系爭存證信函內
02 容主張向原告收取300萬元懲罰性違約金，而於雀客公司依
03 約向被告交付300萬元保證函後，原告已多次請求被告返還
04 系爭租約之保證金，亦曾委由律師向被告發函促請返還，然
05 被告仍未給付。另因原告就系爭租約對被告尚有94萬1,250
06 元之票據債務，原告同意予以相扣除，則被告仍應給付原告
07 剩餘款項205萬8,750元等情，爰依系爭協議書第2條第3項約
08 定提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應給付原告205萬
09 8,750元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年
10 利率5%計算之利息；(二)原告願供擔保，請准宣告假執行。

11 二、被告則以：兩造確於106年2月14日簽立系爭租約，由被告將
12 系爭租賃物出租予原告使用，約定租賃期間自106年3月1日
13 起至126年2月28日止；租金部分，被告給予原告至少6個月
14 之免租裝潢期，而自106年9月1日起至109年2月29日止約定
15 每日租金140萬元，嗣後每月租金以3年為期間進行調整，於
16 租賃期間國內雖遭逢嚴重肺炎疫情而使百業蕭條，惟被告與
17 原告共體時艱而調減租金，即於107年至110年間，被告調減
18 原告租金共計328萬5,000元，而114年2月至同年7月連續6個
19 月，被告每月又調減原告含稅租金20萬元，共計120萬元。
20 豈料，114年5月間原告仍以支票將跳票為由，向被告要求還
21 回已簽發之租金支票，更表示僅經營到同年6月底，並佯稱
22 找到雀客公司概括承受兩造之系爭租約，惟經被告與雀客公
23 司接洽後，雀客公司明確表示不願繼受系爭租約，要求與被
24 告另訂新租約，由於此涉及系爭租約契約責任暨第10條第2
25 項約定之產權歸屬，被告遂告知原告如欲終止租約，應依系
26 爭租約第11條提前終止之約定辦理，且被告將收取300萬元
27 之懲罰性違約金，而原告因知悉提前終止租約將有給付違約
28 金之問題，故遲不發函通知被告提前終止兩造租約，甚表示
29 不知如何撰寫存證信函，然經被告告知原告應依系爭租約約
30 定發函終止租約，否則被告無法和雀客公司簽約、原告亦無
31 法讓予經營權予雀客公司，原告為免後續無法順利完成經營

01 權讓予程序，遂同意由被告公司法務代為擬稿，被告因而傳
02 送函稿予原告參考，原告並因而寄發系爭存證信函予被告，
03 而倘原告對於被告提供之函稿內容有所疑，自當逕行修改或
04 棄置不用，惟原告既寄發系爭存證信函予被告，系爭存證信
05 函內容當應為原告真意之表現，是原告陳稱「經兩造協商後
06 合意提前終止系爭租約」、「被告即主動要求原告應發函終
07 止系爭租約」等語，誠屬不實。另由於原告將其旅館業經營
08 權讓與事宜委託長誠地產公司代為處理，然長誠地產公司和
09 雀客公司洽談原告經營權讓與事宜時，竟完全未讓被告參
10 與，又因雀客公司不願繼受系爭租約而要求與被告另訂新租
11 約，從而，長誠地產公司提出系爭協議書，用以確認被告與
12 雀客公司關於每月租金、租期及保證金給付方式等租賃條件
13 不會於正式簽約前變卦，原告與雀客公司因而陸續於系爭協
14 議書上蓋章，而被告直至收到系爭存證信函之114年6月30日
15 後，方指示員工於系爭協議書上蓋章，於同日傳送予被告代
16 理人黃世全，黃世全並於同日15時5分許再將用印之系爭協
17 議書傳送予長誠地產公司。而系爭協議書內容僅係長誠地產
18 公司個別向原告、雀客公司、被告接洽後所擬，對被告而言
19 乃係確認被告和雀客公司間關於新租約之每月租金、租期暨
20 保證金給付時間及方式等租賃條件，並未有被告免除原告賠
21 償300萬元懲罰性違約金暨同意返還租約保證金予原告之
22 意，且系爭租約和系爭協議書之契約當事人並不相同，系爭
23 協議書亦顯非針對系爭租約再為增補，亦無從以債之更改解
24 釋被告有免除原告賠償300萬元懲罰性違約金之意。又因雀
25 客公司並未繼受系爭租約，故系爭租約及被告與雀客公司間
26 之租約乃各自獨立，秉此，雀客公司之押租保證金係依第三
27 人租約第4條約定交付給被告，而原告交付予被告之300萬元
28 保證金，則應依系爭租約約定處理。由於原告提前終止租
29 約，除應賠償被告因此所受之損害外，並應額外賠償被告
30 300萬元整之懲罰性違約金，因此300萬元保證金已用以抵銷
31 300萬元懲罰性違約金。再者，原告寄發系爭存證信函予被

告，確認系爭租約至114年7月31日終止，故原告應給付被告租金係至114年7月，然原告於114年5月間向被告表示支票將跳票、要求換回已簽發之租金支票，為此，原告針對114年6、7月租金另行簽發支票4紙暨背書轉讓雀客公司開立發票日114年11月1日、金額180萬元之支票予被告，豈料，原告簽發之4紙支票、金額合計94萬1,250元，因存款不足及拒絕往來戶而遭退票，是原告實已拖欠租金達2個月以上而有違反系爭租約約定之情事，被告自得沒收原告給付之押租保證金作為懲罰性違約金，而被告以原告應賠償被告之300萬元懲罰性賠償金債權，與返還租約保證金債務依法主張抵銷，實不待兩造再為任何約定。況被告於107年起至114年7月止多次調減原告應給付予被告之租金金額，甚有原告自陳之拖欠被告租金至少94萬1,250元之情事，且第三人租約之租金條件相比系爭租約亦大幅縮水，此係因原告提前終止系爭租約所致，是被告將系爭租賃物出租予原告，前後已蒙受巨大損失，豈會再同意免除原告賠償300萬元懲罰性違約金之義務。而於被告和雀客公司簽署第三人契約之114年7月14日當日，原告再次提出希望被告能返還一半保證金，然被告當場表示會依系爭租約主張違約金並抵銷，不會返還任何金額等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院113年度台上字第191號判決意旨參照）。次按解釋契約之結果應符合公平原則，故除將誠信原則涵攝在內外，亦應斟酌立約當時之情形，通觀契約之全文，從契約之主要目的、社會通念及一般客觀情事，就文義上及論理上詳為推

01 求；倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院固應為闡
02 明性之解釋，就文義上及理論上詳為推求，以探求當事人締
03 約時之真意，俾作為判斷當事人間權利義務之依據；解釋契
04 約應探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立
05 契約當時交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則
06 及誠信原則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，
07 以為其判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，
08 任意推解致失其真意（最高法院103年度台簡上字第17號、
09 103年度台上字第713號、102年度台上字第2211號、99年度
10 台上字第1421號裁判意旨可資參照）。

11 (二)本件原告就其主張之事實，固據提出系爭租約暨公證書正
12 本、通訊軟體LINE（下稱LINE）對話紀錄截圖、系爭存證信
13 函拍攝照片、系爭協議書影本、第三人租約暨公證書影本、
14 點交紀錄、委託書、照片等件為憑（見本院卷第17至51、
15 121至129頁），然為被告所否認，並以前詞置辯。就系爭存
16 證信函發送前之兩造間商議情形及系爭協議書簽署之始末，
17 業經證人黃世全到庭具結證稱略以：被告公司當時購買系爭
18 租賃物並將系爭租賃物出租給原告是由我經手的，之後原告
19 有相關減租或請求延緩租金之需求都是透過我向被告表示和
20 溝通，於114年4月，原告公司法定代理人有正式跟我提要終
21 止租約，我徵詢被告公司後，被告方當時回應稱希望原告可
22 以繼續經營，若無法繼續履行租約，將會依照終止租約後契
23 約約定權利義務去結算，結算內容包含押租金、前期被告公
24 司法定代理人同意之相關裝修硬體設備，即系爭租賃物當時
25 租給原告方時，原告有要求被告資助1200萬元裝修，我印象
26 中若租約期滿時，原告應將相關設備返還被告方，是我於
27 114年5月5日經由LINE電話將被告方上開意見轉知原告法定
28 代理人，通話大部分時間為原告法定代理人講述經營不易之
29 情形並希望我傳達給被告，另外有跟我提到頂讓一事，即原
30 告有希望找其他飯店來承接他們飯店以求可以降低損失，在
31 此通通話前我尚未確定被告就原告所稱頂讓一事之想法，故

01 該通話並未就頂讓一事為深入討論，而於114年5月5日至
02 114年6月5日期間，基本上已經有頂讓具體計畫，包含原告
03 已經提出頂讓對象，然當時並未接觸到頂讓對象，整個商談
04 過程為原告將訴外人公司之承租條件向我轉達，並由我再轉
05 達給被告，我獲知被告意見後，再由我轉達給原告，那段期
06 間有提到租約、租約條件、租金內容，然114年6月5日前被
07 告跟新承租方就租金條件並未談妥，即被告希望維持原本租
08 金金額，新承租方提出租金金額較原本契約低。於114年6月
09 5日會談日，在場者有原告法定代理人、新承租方之副總、
10 被告法定代理人、長誠地產公司人員、我及我合作夥伴法務
11 代表共6位在場，就兩造間系爭租約關係部分，在新承租
12 人、長誠地產人員到場前兩造有討論，主要是在討論新承租
13 人是否願意承接系爭租約，又因我在前開會談前已有和被告
14 公司法定代理人討論過其對系爭租約之意見，是被告法定代
15 理人雖有在場，然由我代其表達稱倘新承租人願意承接則原
16 告方不會有契約損失之意見，並請原告努力和新承租人議價
17 讓租金提升，而若新承租人不願意依原條件承接之情形，我
18 在整個過程中（即114年6月5日前）已告訴原告不下5次，原
19 告需要努力提升租金條件才不用負擔相關違約賠償，然原告
20 隨後仍僅再講述經營不易所以租金無法達到原契約之水準等
21 語，後來新承租方人員到場，即係由新承租方人員向被告方
22 表達有承租系爭租賃物之誠意，然被告與新承租人當日並未
23 談及承租之確切金額，被告法定代理人雖有在此次面談中提
24 到理想之租金金額，然當時新承租方稱需要回去跟老闆確
25 認，故未於當場回覆，後就直接散會。而就系爭協議書之用
26 印情形，我知道最後用印者為被告，而被告方在用印前有透
27 過我傳達給長誠地產公司、原告法定代理人指示，指示內容
28 為，一、必須先終止前面租約才可以把要約書蓋給新承租
29 人，否則會有一屋兩租的問題，即要等原告方先發存證信函
30 給被告，並在存證信函中明確表示終止契約後，被告才會用
31 印在協議書上，二、被告透過我跟長誠地產公司提及，因前

01 租約和後租約是兩份合約，就履約保證金的部分需要由兩造
02 自行結算，即新承租人需要另行給付給被告，而被告方有先
03 透過長誠地產公司確認新承租人對協議書之想法（即針對保
04 證金部分）是否一致，我當時還有特別問說為何會寫到保證
05 金返還，長誠地產公司回應稱因新承租人想要切割乾淨，即
06 新承租人就給付保證金等事想要單純對被告。又114年7月14
07 日前就被告與新承租人之協商內容應該只是就租金金額為相
08 關協商，114年7月14日當日有被告法代、原告法代、公證人
09 代表、新承租人副總與另一位主管、長誠地產仲介方人員及
10 我一同會面，原告到場原因是否係因當日也有要就其與新承
11 租人間頂讓一事契約之簽署我不清楚，而當日兩造並無就系
12 爭租約商談，當日重點為就第三人租約用印結束後大家就解
13 散等語（見本院卷第178至184頁），復核黃世全於114年6月
14 30日12時27分許傳送「再麻煩白老闆確認一下是否有收到賴
15 董的存證信函，如果收到沒問題的話再請白老闆用印協議書
16 跟雀客方面確認條件以防有什麼變故」之LINE對話紀錄內容
17 （見本院卷第139頁），參酌系爭協議書內容確未經締約方
18 互為磋商討論以確認條文真意乙節，兼衡被告後與雀客公司
19 另於114年7月14日簽立第三人租約，內容另約定「乙方(即
20 雀客公司，下同)應於簽訂本租賃契約之同日，先行交付同
21 額支本票予甲方(即被告，下同)收執，作為該銀行保證函交
22 付前之替代擔保」，而雀客公司係於簽立第三人租約之當日
23 交付發票日114年7月14日、票面金額300萬元之支票作為銀
24 行保證函交付前替代擔保等一切情狀（見本院卷第34至45、
25 197頁），則被告抗辯稱系爭協議書之簽立目的乃用以確認
26 被告與雀客公司關於每月租金、租期及保證金給付方式等租
27 賃條件不會於正式簽約前變卦、被告並無免除原告賠償300
28 萬元懲罰性違約金之意等語，尚非無憑。又按租賃期間開始
29 後租賃期間屆滿前，任一方擬提前終止本契約時，應於提前
30 終止日前一月以書面通知對方，且應賠償他方因此所受之損
31 害，並應額外賠償他方新台幣參佰萬元整之懲罰性違約金，

01 系爭租約第11條訂有明文，而審酌前經被告擬定、後經原告
02 審閱並發送之系爭存證信函內容載有「……租約終止後，本
03 公司(即原告)除遵守雙方租賃契約書提前終止之約定外，本
04 公司會配合新承租人辦理飯店經營權、設備即個設施之清點
05 及移轉……」等語之客觀情事，衡以社會通念，本於經驗法
06 則、契約目的、雙方締約前與締約當時發生之事實等綜合判
07 斷，亦難認系爭協議書第2條第3項之約定內容係被告就已然
08 就發生之違約金債務為免除或拋棄提前終止之損害賠償請求
09 之意。是原告主張被告簽署系爭協議書有取代系爭租約相關
10 內容之效果，並依系爭協議書第2條第3項約定請求被告返還
11 經抵銷後之剩餘保證金，要屬無據。

12 四、綜上所述，原告依系爭協議書第2條第3項約請求被告給付原
13 告205萬8,750元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
14 按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予駁回；又原告
15 之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

16 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
17 予判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

18 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

19 中 華 民 國 115 年 7 月 23 日

20 臺北簡易庭 法 官 戴于茜

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
23 0段000巷0號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 115 年 7 月 24 日

26 書記官 王宇彤