

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第563號

上訴人 英屬維京群島商銀鯨股份有限公司台灣分公司

法定代理人 封偉倫

訴訟代理人 徐正坤律師

吳宜平律師

上訴人 名人餐飲事業股份有限公司

法定代理人 劉仁壽

訴訟代理人 楊國宏律師

上列當事人間請求清償債務事件，兩造對於中華民國109年5月28日臺灣臺北地方法院108年度重訴字第458號第一審判決，各自提起上訴，本院於110年2月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於駁回英屬維京群島商銀鯨股份有限公司台灣分公司後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

二、上開廢棄部分，名人餐飲事業股份有限公司應再給付英屬維京群島商銀鯨股份有限公司台灣分公司新臺幣（下同）31萬0,800元，及自民國108年1月17日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

三、英屬維京群島商銀鯨股份有限公司台灣分公司其餘上訴駁回。

四、名人餐飲事業股份有限公司上訴駁回。

五、第一審、第二審訴訟費用，關於英屬維京群島商銀鯨股份有限公司台灣分公司上訴部分，由名人餐飲事業股份有限公司負擔5%，餘由英屬維京群島商銀鯨股份有限公司台灣分公司負擔；關於名人餐飲事業股份有限公司上訴部分，由名人餐飲事業股份有限公司負擔。

六、本判決第二項所命給付部分，於英屬維京群島商銀鯨股份有限公司台灣分公司以10萬3,600元為名人餐飲事業股份有限公司供擔保後，得假執行；但名人餐飲事業股份有限公司如

01 以31萬0,800元為英屬維京群島商銀鯨股份有限公司台灣分
02 公司預供擔保，得免為假執行。

03 事實及理由

04 一、上訴人英屬維京群島商銀鯨股份有限公司台灣分公司（下稱
05 銀鯨公司）起訴主張略以：訴外人潮坊股份有限公司（下稱
06 潮坊公司）於民國104年7月31日與伊訂立廠商設櫃合約（下
07 稱本件設櫃契約），向伊租用臺北市○○區○○○路00號
08 「00 0000」商場2樓2號、面積約387坪之櫃位（下稱「2樓
09 櫃位」）及4樓面積約65坪之洗碗倉儲員工休息室空間（下
10 稱「4樓空間」）經營餐廳，約定契約期間自105年1月1日起
11 至111年12月31日止，伊按月以潮坊公司營業額之9%設櫃抽
12 成，潮坊公司每月包底營業額為新臺幣（下同）1,350萬
13 元。潮坊公司又於105年5月11日與伊訂立租賃契約（下稱本
14 件租約），向伊承租臺北市○○區○○○路00號4樓、面積1
15 90坪之部分（下稱「4樓房屋」）作為辦公及倉儲用，租期
16 自105年5月16日起至111年12月31日止，每月租金為19萬9,5
17 00元。嗣兩造與潮坊公司於106年8月24日訂立專櫃廠商變更
18 協議，約定由上訴人名人餐飲事業股份有限公司（下稱名人
19 餐飲公司）自即日起概括承受潮坊公司基於本件設櫃契約及
20 本件租約所生之一切權利義務，並與伊履行原契約內容，原
21 契約其餘約定則不變。惟名人餐飲公司於107年5月30日函知
22 伊將於107年11月30日提前終止本件設櫃契約、於107年8月3
23 1日提前終止本件租約，並違約擅自於107年8月31日停止營
24 業，且未依約遷出及回復原狀返還「2樓櫃位」、「4樓空
25 間」及「4樓房屋」，迄108年底方由伊清空名人餐飲公司遺
26 留之物品。依本件設櫃契約第6條第(二)項前段及第7條第(一)
27 項、第20條第(五)項、第16條第(三)項約定，名人餐飲公司應給
28 付伊107年9至11月以包底營業額計算之3個月抽成金計382萬
29 7,250元、提前終止違約金200萬元、107年12月至108年3月
30 比照抽成金計算之遲延返還櫃位違約金450萬1,059元（總金
31 額為510萬3,000元，本件僅作一部請求），另依本件租約第

9條第3.項、第8條第2.項及第9條第2.項約定，應給付以2個月租金計算提前終止違約金39萬9,000元、107年9至11月以租金2倍計算之遲延返還租賃場地違約金119萬7,000元、回復原狀費用168萬元，以上合計1,360萬4,309元，經以名人餐飲公司107年7、8月之貨款餘額170萬7,759元及65萬4,922元、本件設櫃契約履約保證票120萬元、本件租約保證金39萬9,000元扣抵後，尚不足964萬2,628元。又伊於108年底依本件設櫃契約第16條第(三)項約定、民法第445條第2項規定，僱工清除名人餐飲公司遺留在「2樓櫃位」與「4樓空間」之物品，並將其中部分物品變賣，就餐飲設備及廢五金分別變賣得款15萬5,000元及2萬元，扣除支出清運費4萬元後，餘13萬5,000元，以此抵充前述本件設櫃契約抽成金後，名人餐飲公司尚欠950萬7,628元，爰依前述約定請求名人餐飲公司給付積欠款項等語。並於原審聲明：(一)名人餐飲公司應給付伊950萬7,628元，及其中500萬6,569元自起訴狀繕本送達翌日起，其餘450萬1,059元自108年10月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)銀鯨公司願供擔保請准宣告假執行。【原審判決名人餐飲公司應給付銀鯨公司377萬2,819元及自108年1月17日起算之遲延利息，並就該部分為准、免假執行之諭知，逾上開範圍之請求，則判決銀鯨公司敗訴。銀鯨公司、名人餐飲公司各就其敗訴部分全部提起上訴。】並於本院上訴聲明：(一)原判決關於駁回銀鯨公司後開第二項之訴部分廢棄。(二)名人餐飲公司應再給付銀鯨公司573萬4,809元，及其中123萬3,750元自108年1月17日起、其餘450萬1,059元自108年10月2日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(三)銀鯨公司願以現金或銀行可轉讓定期存單供擔保請准宣告假執行。另就名人餐飲公司上訴部分，則答辯聲明：上訴駁回。

二、名人餐飲公司則以：就本件設櫃契約部分：(1)提前終止違約金200萬元顯有過高，請求酌減；(2)107年9至11月以包底營業額計算3個月抽成金382萬7,250元部分不爭執；(3)107年12

01 月起4個月之遲延返還櫃位違約金部分，伊僅經營至107年8
02 月底即通知將「2樓櫃位」及「4樓空間」交還，係因銀鯨公
03 司於107年11月15日行使留置權致伊無法遷離，銀鯨公司卻
04 據以請求遲延返還櫃位之違約金450萬1,059元，悖於誠實信
05 用原則。就本件租約部分：(1)以2個月租金計算之提前終止
06 違約金39萬9,000元部分不爭執；(2)107年9月起3個月以2倍
07 租金計算遲延返還租賃場地違約金部分，伊已於107年8月31
08 日撤離，並無遲延返還「4樓房屋」之情事；(3)回復原狀費
09 用部分，伊遺留「2樓櫃位」及「4樓房屋」之餐飲設備、物
10 件眾多，銀鯨公司變賣之數量及價格均有疑義，似有賤價出
11 售損害伊之情事。此外，就107年7、8月之貨款債權各170萬
12 7,759元、65萬4,922元、本件設櫃契約履約保證票120萬
13 元、本件租約保證金39萬9,000元，及銀鯨公司自承變賣伊
14 遺留物品所得13萬5,000元，合計409萬6,681元，均用以抵
15 銷伊對銀鯨公司之債務等語，資為抗辯。並於本院上訴聲
16 明：(一)原判決不利於名人餐飲公司部分廢棄。(二)上開廢棄部
17 分，銀鯨公司於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。另就銀
18 鯨公司上訴部分，答辯聲明：上訴駁回。

19 三、本件經整理並與兩造協議簡化爭點後，確認兩造不爭執事項
20 如下（見本院卷第211至215、271頁）：

21 (一)銀鯨公司前於104年7月31日與潮坊公司訂立本件設櫃契約
22 （使用範圍為「2樓櫃位」及「4樓空間」），嗣於105年5月
23 11日再與潮坊公司訂立本件租約（使用範圍為「4樓房
24 屋」）（見原審卷第25至46頁）。

25 (二)兩造與潮坊公司於106年8月24日訂立專櫃廠商變更協議，約
26 定自是日起，由名人餐飲公司概括承受潮坊公司基於本件設
27 櫃契約及本件租約所生一切權利義務，並與銀鯨公司履行原
28 契約內容，原契約其餘約定均不變更（見原審卷第47頁）。

29 (三)名人餐飲公司於107年5月30日以函文通知銀鯨公司，表示將
30 於同年11月30日提前終止本件設櫃契約、於同年8月31日提
31 前終止本件租約，並於107年8月31日停止營業（見原審卷第

49、153頁）。相關款項之結算（見原審卷第83至84頁）：

1.本件設櫃契約

(1)銀鯨公司加項部分

①名人餐飲公司應給付而未給付之抽成金

名人餐飲公司依第6條第(二)項前段及第7條第(一)項約定，應給付銀鯨公司107年9月1日起至107年11月30日止3個月期間之抽成金計382萬7,250元（計算式：依第7條第(一)項約定之包底營業額1,350萬元×抽成比例9%×1.05營業稅×3個月），而未給付。

②名人餐飲公司應給付之提前終止違約金

銀鯨公司得依第20條第(五)項之約定，請求名人餐飲公司給付提前終止之違約金200萬元（違約金是否過高而應予酌減及酌減數額，則為兩造主要爭點）。

③銀鯨公司請求遲延返還櫃位之違約金

銀鯨公司依第16條第(三)項約定，就107年12月1日至108年3月31日期間請求名人餐飲公司給付遲延返還違約金450萬1,059元（銀鯨公司得否請求名人餐飲公司給付，為兩造主要爭點）。

(2)銀鯨公司減項部分

①銀鯨公司應給付而未給付之貨款

銀鯨公司應依第6條第(二)項後段約定，給付名人餐飲公司107年7、8月份貨款餘額170萬7,759元、65萬4,922元，銀鯨公司依第16條第(四)項約定，主張就上開貨款扣抵相關費用及違約罰款。

②銀鯨公司應返還而未返還之履約保證票

銀鯨公司未將第5條第(二)項約定之120萬元履約保證票返還名人餐飲公司，惟銀鯨公司依上開約定，得逕就名人餐飲公司違約部分取償。

③名人餐飲公司之櫃位器材價值扣抵

銀鯨公司於107年11月15日依民法第445條規定，通知就名人餐飲公司遺留在「2樓櫃位」及「4樓空間」內之物品行

01 使留置權，嗣於108年12月31日清空及變賣名人餐飲公司
02 遺留在「2樓櫃位」及「4樓空間」之物品，得款加減帳後
03 餘額為13萬5,000元（見原審卷第75至76、251頁）（名人
04 餐飲公司則主張其器材經鑑價結果有1,544萬元，見本院
05 卷第108至114頁）。

06 2.本件租約部分

07 (1)銀鯨公司加項部分

08 ①名人餐飲公司應給付之提前終止違約金

09 銀鯨公司得依第9條第3.項之約定，請求名人餐飲公司給
10 付以2個月租金計算之提前終止違約金39萬9,000元（計算
11 式：每月租金19萬9,500元 $\times$ 2）。

12 ②銀鯨公司請求遲延返還租賃場地之違約金

13 銀鯨公司依第8條第2.項約定，請求名人餐飲公司就107年
14 9至11月3個月給付以租金2倍計算之遲延返還租賃場地違
15 約金119萬7,000元（ $=19萬9,500元 \times 2 \times 3$ ）。原審將
16 「租金2倍」之標準，酌減為「租金1/2」，因而判准其中
17 29萬9,250元（ $=19萬9,500元 \times 1/2 \times 3$ ），名人餐飲公司
18 就此部分不爭執。

19 ③銀鯨公司請求賠償回復原狀費用

20 銀鯨公司主張名人餐飲公司就潮坊公司於「4樓房屋」安
21 裝冷凍庫時，曾全面開挖倉儲區及公設區地板以裝設排水
22 管線，故依第9條第2.項之約定，請求回復原狀費用。而
23 回復原狀範圍，應以「4樓房屋」含公設及公共區域之總
24 面積197坪、每坪單價8,000元計算，總金額為165萬4,800
25 元為準（ $=估價單197坪估價 \times 每坪8,000元 \times 1.05 = 165$
26 萬4,800元）（見原審卷第43、64頁、本院卷第129頁），
27 兩造就此不爭執。

28 (2)銀鯨公司減項部分

29 銀鯨公司未將第5條約定之保證金39萬9,000元返還名人餐飲
30 公司，惟兩造均同意以此抵扣銀鯨公司得請求數額。

31 (四)名人餐飲公司終止契約後之交還及回復原狀義務：

01 1.名人餐飲公司於107年11月30日提前終止本件設櫃契約，其
02 依第16條第(三)項約定，應於107年11月30日將商品撤離、將
03 「2樓櫃位」及「4樓空間」返還予銀鯨公司。

04 2.名人餐飲公司於107年8月31日提前終止本件租約，其依第6
05 條第12項約定，應於107年8月31日將「4樓房屋」回復原狀
06 (即天、地、壁淨空及水電管線復原)遷讓交還銀鯨公司。

07 (五)銀鯨公司於108年9月26日以內湖舊宗郵局560號存證信函就
08 留置物部分通知名人餐飲公司可於限期內按第三人出價優先
09 承買並撤離，否則將實行留置權等情，並附具第三人出價資
10 料，名人餐飲公司於翌日收受(見本院卷第137至143頁)，
11 惟名人餐飲公司嗣並未優先承買並撤離。

12 四、本院之判斷：

13 查銀鯨公司原與潮坊公司訂立本件設櫃契約及本件租約，嗣
14 兩造與潮坊公司於106年8月24日訂立專櫃廠商變更協議，約
15 定自是日起由名人餐飲公司概括承受潮坊公司基於本件設櫃
16 契約及本件租約所生之一切權利義務，名人餐飲公司於107
17 年5月30日函知銀鯨公司，表示將於107年11月30日提前終止
18 本件設櫃契約、於107年8月31日提前終止本件租約，業如上
19 開不爭執事項(一)(二)(三)，則銀鯨公司主張名人餐飲公司已承擔
20 本件設櫃契約及本件租約原屬潮坊公司之當事人地位，而應
21 依約履行，且其已於上開期日單方終止契約，自屬實情。而
22 銀鯨公司主張依本件設櫃契約、本件租約所約定，且依上開
23 不爭執事項(三)所述，相關款項之結算結果，名人餐飲公司尚
24 欠銀鯨公司合計950萬7,628元未付，除前揭本件設櫃契約之
25 抽成金382萬7,250元、本件租約之提前終止違約金39萬9,00
26 0元、107年9至11月以租金1/2計算之遲延返還租賃場地違約
27 金29萬9,250元及回復原狀費用165萬4,800元等銀鯨公司之
28 加項部分，及上開名人餐飲公司107年7、8月之貨款餘額170
29 萬7,759元、65萬4922元、本件設櫃契約之履約保證票120萬
30 元、變賣名人餐飲公司遺留「2樓櫃位」及「4樓空間」之物
31 品並扣除清運費用後所餘13萬5,000元、本件租約保證金39

萬9,000元等銀鯨公司之減項部分，為名人餐飲公司所不爭執外，其餘則為名人餐飲公司所否認，並以前詞置辯。是本件兩造之主要爭點，厥為：(一)本件設櫃契約第20條第(五)項約定之違約金，是否過高？名人餐飲公司請求依民法第252條規定予以酌減，有無理由？(二)銀鯨公司依本件設櫃契約第16條第(三)項約定，就107年12月1日至108年3月31日期間，請求名人餐飲公司給付遲延返還櫃位違約金450萬1,059元，有無理由？(三)名人餐飲公司主張銀鯨公司就其遺留在「2樓櫃位」及「4樓空間」之物品行使留置權，嗣於108年12月31日清空該等物品得款13萬5,000元，有惡意賤價出售之嫌，有無理由？(四)銀鯨公司依本件租約第8條第2項約定，就107年9月1日至107年11月30日期間，請求名人餐飲公司給付遲延返還租賃場地之違約金119萬7,000元，有無理由？(五)銀鯨公司依本件租約第6條第12項約定，要求名人餐飲公司將「4樓房屋」回復原狀（即天、地、壁淨空及水電管線復原）遷讓交還銀鯨公司，有無不當得利？經查：

(一)本件設櫃契約第20條第(五)項約定之違約金，是否過高？名人餐飲公司請求依民法第252條規定予以酌減，有無理由？

1.本件設櫃契約第2條第(一)項前段及第20條第(五)項分別約定：

「本合約有效期限自民國105年1月1日起至111年12月31日止。除本合約另有規定，非經他方事前書面同意，任一方不得提前終止合約。」「甲（即銀鯨公司）、乙（即名人餐飲公司）雙方於合約有效時間內，除非對方違反本契約所列條款，經他方限期催告仍不補正時得終止合約外，雙方不得藉故提前終止合約。如因乙方欲提前終止，應於陸個月前以書面通知甲方，並賠償甲方新臺幣貳佰萬元整做為提前解約之賠償金。」（見原審卷第25、32頁）而名人餐飲公司於107年5月30日函知銀鯨公司，表示將於107年11月30日提前終止本件設櫃契約（見原審卷第49、153頁），等於名人餐飲公司提前4年又1個月單方終止本件設櫃契約，自應適用該契約前揭第20條第(五)項後段約定，由名人餐飲公司給付銀鯨公司

01 200萬元做為其提前終止契約之賠償金。

02 2.本件設櫃契約第20條第(五)項後段約定，兩造一致認為性質上
03 係名人餐飲公司提前終止而應給付之違約金（見本院卷第94
04 頁），名人餐飲公司並據此性質而主張違約金過高，應依民
05 法第252條規定予以酌減（見原審卷第259頁、本院卷第49
06 頁）。按民法第252條固規定：約定之違約金額過高者，法
07 院得減至相當之數額。惟參其立法理由，係以保護債務人利
08 益，避免顯失公平之情形。即應以個案公平結果為依歸，非
09 一旦涉訟，法院即應予以酌減。而當事人為督促履約，約定
10 債務人於一定違約情事發生時，即應為一定金錢給付或債權
11 人得沒收履約保證金充作違約金者，係屬違約金之約定；關
12 此約定，雖有民法第252條規定之適用，但應否酌減及酌減
13 至何金額為當，則應依一般客觀事實，社會經濟狀況、當事
14 人所受損害及債務人違約時之一切情狀，以為酌定標準（最
15 高法院108年度台上字第1513號判決參照）。

16 3.名人餐飲公司係提前4年又1個月終止本件設櫃契約，業如前
17 述，而依同契約第6條第(二)項前段及第7條第(一)項本文：「本
18 專櫃每月營業額於次月5日由雙方結算對帳，並以對帳後之
19 營業額（未稅）9%作為甲方之設櫃營業抽成」、「雙方經考
20 量本專櫃所在位置所產生之特殊利益，乙方同意本專櫃每年
21 度包底營業額為1億6,200萬元整（即每個月包底營業額1,35
22 0萬元整，包底額每壹個月結算乙次）。」之約定，銀鯨公
23 司每月原可至少收得抽成金121萬5,000元（即每月包底營業
24 額1,350萬元之9%，含稅則為127萬5,750元）、於剩餘4年又
25 1個月契約期間可至少收得抽成金總額5,953萬5,000元（含
26 稅則為6,251萬1,750元），即銀鯨公司就本件設櫃契約之預
27 期利益，均因名人餐飲公司提前終止而無法獲取，與上開違
28 約金約定數額相較，銀鯨公司可請求之違約金尚不及名人餐
29 飲公司原應給付之2個月抽成金（121萬5,000元×2=243萬
30 元），已難認上開違約金有何過高情事。

31 4.更何況，據名人餐飲公司所陳：伊每個月都虧損，每月包底

營業額1,350萬元也都沒有達標，雖有向銀鯨公司要求要降低租金及包底營業額，但銀鯨公司僅願意降一點點，後來才說這樣沒辦法做下去等語（見本院卷第161至162頁），並提出其與銀鯨公司之專櫃對帳單及經會計師出具查核報告之損益表供參（見本院卷第233至245頁）。可知，其提前終止本件設櫃契約，乃基於其商業判斷之停損決定，則銀鯨公司依約收取數額不及名人餐飲公司原應給付之2個月抽成金之違約金，實難謂有何顯失公平之結果。

5.名人餐飲公司雖尚稱其所經營另一餐廳，該處條件較本件為佳，且提供該處櫃位之公司也願酌減違約金，可見本件違約金確屬過高云云，並提出其在該處設櫃之專櫃契約書供參（見本院卷第94、103至107頁）。惟如前述，是否依民法第252條規定酌減違約金，重在個案之公平結果，不同地點及約定條件之契約，本無比較餘地，再參之名人餐飲公司所提上開專櫃契約書，就有關由名人餐飲公司提前終止之約定（1.7.3）而論，其應「賠償甲方3個月營業抽成或包底抽成（以金額較高者為準）」，與本件上開違約金所換算之抽成金相較，顯然高出甚多，亦無從據以認定本件前述違約金約定數額有何過高情事。名人餐飲公司請求本院依民法第252條規定酌減違約金，尚有未合，銀鯨公司依本件設櫃契約第20條第(五)項後段約定，請求名人餐飲公司給付提前終止之違約金200萬元，於法有據。

(二)銀鯨公司依本件設櫃契約第16條第(三)項約定，就107年12月1日至108年3月31日期間，請求名人餐飲公司給付遲延返還櫃位違約金450萬1,059元，有無理由？

1.本件設櫃契約第16條第(三)項約定：「本合約期滿或終止時，乙方應於當日將商品撤離現場，並將櫃位返還甲方，如故意拖延不履行，應按月計付甲方依本合約所訂平均月目標營業額貳倍之違約金（其不足1月之日數，按比例計算），如有遺留物品甲方得逕行處理，倘有遺失或毀損，概與甲方無涉，甲方得請求乙方支付處理費用。」（見原審卷第31至32

頁)而名人餐飲公司已於107年11月30日提前終止本件設櫃契約，業如前述。則名人餐飲公司於107年11月30日結束前，自應依上開約定，將其所有商品及設備撤離其因本件設櫃契約而使用銀鯨公司之「2樓櫃位」及「4樓空間」，將該櫃位及空間返還銀鯨公司，否則，銀鯨公司即得請求名人餐飲公司按月給付遲延返還櫃位之違約金。

2.而銀鯨公司主張名人餐飲公司未依上開約定履行之事實，係名人餐飲公司未於107年11月30日結束前將其所有之商品及設備撤離「2樓櫃位」及「4樓空間」，此客觀事實固為名人餐飲公司所不爭執(詳參下列(三))。惟本件設櫃契約第16條第(四)項尚約定：「乙方於合約期滿或終止日應即清償各項費用，如有積欠，或有違約罰款，甲方得逕自乙方當月貨款扣抵，如有不足應以現金補足，否則甲方得依民法445條規定行使留置權，並依法追訴。」(見原審卷第32頁)銀鯨公司則於107年11月15日以存證信函通知名人餐飲公司，表示其就名人餐飲公司置於「2樓櫃位」及「4樓空間」之物品，依民法第445條規定行使留置權，禁止名人餐飲公司於付清欠款前取去，且若名人餐飲公司遲未付清欠款，其將就留置物取償等語，亦有兩造所不爭執之上開存證信函可稽(見原審卷第75至76、159至160頁)，核係行使上開約定之留置權，且依民法第928條規定，以占有留置物為前提。

3.又名人餐飲公司於107年8月31日即停止營業，業如前述；而「2樓櫃位」及「4樓空間」則均處在銀鯨公司之人員可得進出、直接管理狀態，此參證人即銀鯨公司「00 0000」商場主任張智勇之證詞足知(見原審卷第218至219頁)；另參名人餐飲公司員工林信宏於107年11月15日與張智勇之Line對話紀錄：「(林)張主任日安：請問這8樣物品不知貴公司是否同意我司搬走？(張)(張貼上開107年11月15日存證信函，並表示)我是高層回覆依律師建議存證信函方式進行」(見原審卷第200頁)。顯示該「2樓櫃位」及「4樓空間」暨名人餐飲公司置於該處之物品及設備，均於銀鯨公司

01 占有中，名人餐飲公司欲將其物品或設備撤離，卻遭銀鯨公
02 司覆以前揭行使留置權之存證信函。足見，名人餐飲公司於
03 銀鯨公司107年11月15日就其置於「2樓櫃位」及「4樓空
04 間」之物品行使留置權後，已喪失其事實上管領力，無從依
05 其單方意思而逕自撤離上開設備或物品。

06 4.更何況，銀鯨公司主張名人餐飲公司應計付遲延返還櫃位之
07 違約金，係針對名人餐飲公司就本件設櫃契約107年11月30
08 日終止後之「107年12月1日起至108年3月31日止」計4個月
09 期間。然參前述，名人餐飲公司於107年8月31日停止營業
10 後，「2樓櫃位」及「4樓空間」已均處在銀鯨公司人員可得
11 進出、直接管理之狀態；嗣於本件設櫃契約終止後，名人餐
12 飲公司更無依其單方意思逕行出入「2樓櫃位」及「4樓空
13 間」甚至攜離其經銀鯨公司主張留置權之設備及物品之餘
14 地。則以名人餐飲公司遺留在「2樓櫃位」及「4樓空間」之
15 設備與物品占有「2樓櫃位」及「4樓空間」者，實係對該等
16 設備及商品主張留置權之銀鯨公司，而非已喪失其事實上管
17 領力之名人餐飲公司，名人餐飲公司未於「107年12月1日起
18 至108年3月31日止」期間將其留在「2樓櫃位」及「4樓空
19 間」之設備與物品撤離，難謂有何違反本件設櫃契約第16條
20 第(三)項所定之遲延返還櫃位可言。

21 5.銀鯨公司雖尚稱其於107年11月21日尚以存證信函要求名人
22 餐飲公司付清欠款並完成「2樓櫃位」及「4樓空間」之點
23 交，自不可能阻撓名人餐飲公司進入上開處所，故名人餐飲
24 公司不存在無從撤離之情況云云，並提出該存證信函為證
25 （見原審卷第77至82頁）。惟如銀鯨公司所自承，該存證信
26 函實尚重申其前揭留置權（見本院卷第258頁），而將名人
27 餐飲公司得取回其遭銀鯨公司留置物，繫於其先行清償銀鯨
28 公司所主張之債權（包括本件爭訟之本件設櫃契約提前終止
29 違約金、107年9至11月份抽成金、本件租約之提前終止違約
30 金、遲延返還租賃場地違約金及其他項目），然此無非銀鯨
31 公司初始主張留置權之理由。易言之，名人餐飲公司留在上

01 開處所之設備與物品，仍在主張留置權之銀鯨公司實際占有
02 中，不因其對名人餐飲公司為前揭存證信函通知而有異。是
03 銀鯨公司依本件設櫃契約第16條第(三)項主張名人餐飲公司應
04 給付遲延返還櫃位之違約金，即難認有據。

05 (三)名人餐飲公司主張銀鯨公司就其遺留在「2樓櫃位」及「4樓
06 空間」內之物品行使留置權，嗣於108年12月31日清空該等
07 物品而得款13萬5,000元，有惡意賤價出售之嫌，有無理
08 由？

09 1. 查名人餐飲公司於107年8月31日停止營業，嗣離去「2樓櫃
10 位」及「4樓空間」時，尚遺留相關營業設備及物品，其後
11 經銀鯨公司行使留置權，致未撤離，業如前述。嗣銀鯨公司
12 於108年9月26日以內湖舊宗郵局第560號存證信函通知名人
13 餐飲公司，相關設備及物品經詢價結果，最高僅15萬1,000
14 元，名人餐飲公司可於限期內按該價格優先承買並撤離，否
15 則其將實行留置權，亦為兩造所不爭執（參前揭不爭執事項
16 (五)）。然名人餐飲公司並未提出上開金額取回其經銀鯨公司
17 留置之相關營業設備；銀鯨公司遂於108年12月31日依本件
18 設櫃契約第16條第(三)項約定及民法第445條第2項規定，僱工
19 清除名人餐飲公司遺留在「2樓櫃位」與「4樓空間」之物
20 品，並將餐飲設備變賣得款15萬5,000元、廢五金變賣得款2
21 萬元，扣除支出之清運費4萬元後，餘13萬5,000元，亦據
22 銀鯨公司提出報價單供參（見原審卷第251頁），且為名人
23 餐飲公司所不爭執。則名人餐飲公司自僅得於上開13萬5,00
24 0元額度範圍內抵充其所欠本件設櫃契約之債務。

25 2. 名人餐飲公司雖稱銀鯨公司行使留置權而變賣其餐飲設備及
26 廢五金所得價額過低，故意賤價出售云云。查名人餐飲公司
27 主張其原放置在「2樓櫃位」及「4樓空間」內、經銀鯨公司
28 行使留置權變賣取償之設備及物品，其價值可達1,544萬元
29 一節，固提出群創知識科技股份有限公司評價報告供參（見
30 本院卷第108至114頁）。惟參該評價報告所載，其評價基準
31 日為106年5月31日，不僅與名人餐飲公司停止營業（107年8

月31日)及後續撤離上開處所之時間相距1年以上,甚至係在兩造與潮坊公司106年8月24日訂立專櫃廠商變更協議而由名人餐飲公司承受潮坊公司之契約當事人地位前,而係名人餐飲公司於承受本件設櫃契約及本件租約前之評估資料。則其於107年8月31日結束營業時,或再歷時2個半月而經銀鯨公司於107年11月15日主張行使留置權時,其留置在上開處所之設備或物品,是否仍如上開評價基準日時之狀況,已非無疑。上開評價報告實無從為銀鯨公司行使留置權而變賣取償名人餐飲公司之設備及物品之價值參考依據。

3. 名人餐飲公司雖另聲請傳訊證人即其總務人員林信宏於本院證述:伊所持有之資產清冊係名人餐飲公司會計提供之資產清冊,並非名人餐飲公司離開「00 0000」大樓時有另外造冊,伊可提供將搬走而刪掉的資產品項及數量再陳報等語(見本院卷第158頁),惟嗣名人餐飲公司亦未再提出任何資產清冊供參。更何況,若銀鯨公司於107年11月15日主張行使留置權時,名人餐飲公司仍置於「2樓櫃位」及「4樓空間」內之設備或物品,尚有高達1,544萬元之價值,然銀鯨公司於108年9月26日以前述存證信函通知名人餐飲公司,相關設備及物品經詢價結果,最高僅15萬1,000元,名人餐飲公司可於限期內按該價格優先承買並撤離,否則其將實行留置權,惟名人餐飲公司卻歷時3個月,始終未向銀鯨公司以15萬1,000元之價額優先承買其所謂價值高達1,544萬元之設備及物品,顯與常情不合,則名人餐飲公司上開所述,尚難遽採。

(四)本件租約之遲延返還租賃場地之違約金

1. 本件租約第6條第12項及第8條第2項分別約定:「乙方於合約期滿或終止契約時,除雙方另訂契約外,應即時將本場所遷讓交還甲方,不得向甲方請求遷移費用或任何費用,並回復原狀(即天、地、壁淨空及水電管線復原),經甲方同意不用回復者除外。」「乙方如提前終止本約或合約期滿不交還房屋,自提前終止本約或合約期滿之翌日起,乙方應支付

01 按租金貳倍計算之違約金，至交還房屋之日止。」（見原審
02 卷第40頁）而名人餐飲公司則已於107年8月31日提前終止本
03 件租約，業如前述。則名人餐飲公司於107年8月31日結束
04 前，自應依上開第6條第12項之約定，將其承受本件租約而
05 應就潮坊公司裝修範圍回復原狀，包括天花板、地板及牆壁
06 淨空及水電管線均應予復原，並將「4樓房屋」遷讓交還銀
07 鯨公司，否則，銀鯨公司即得依上開第8條第2項約定，請
08 求名人餐飲公司按遲延返還期間計付違約金。

09 2. 而銀鯨公司主張名人餐飲公司未依上開約定履行之事實，係
10 名人餐飲公司未於終止本件租約時將「4樓房屋」及公共區
11 域合計197坪之範圍回復原狀，此固為名人餐飲公司所不爭
12 執（詳參不爭執事項(三)2.(1)③）。惟參諸證人張智勇於原審
13 之證述，可知名人餐飲公司於107年8月31日終止本件租約後
14 即已撤離「4樓房屋」，則其後「4樓房屋」亦處於銀鯨公司
15 可得直接管理狀態。而銀鯨公司可依本件租約第6條第12項
16 及第9條第2項約定，請求名人餐飲公司回復原狀及負擔回
17 復原狀費用，亦如前述。是銀鯨公司若有另行出租之商業需
18 求，其亦可先自行僱工回復原狀，或與欲承租之人商議由其
19 處理而給予免租裝潢期等條件，此與名人餐飲公司繼續占有
20 使用「4樓房屋」之狀態，尚難相提並論。則就此客觀情況
21 以言，以本件租約租金2倍所約定之上開違約金，就本件銀
22 鯨公司所受損害而言，自屬過高。

23 3. 再參諸證人張智勇於本院證述：潮坊公司開始承租而進入裝
24 潢前，前手承租客戶是作辦公室使用，潮坊公司進駐後，將
25 原來辦公室裝潢包含天地壁裝潢全部拆除，在4樓倉庫有加
26 裝冷凍庫，及在公共走道區進行裝修，將前手鋪設地板改成
27 鋪設地磚等語（見本院卷第127頁）。亦足證銀鯨公司在本
28 件情況，確非受制於名人餐飲公司而僅能等待其履約回復原
29 狀，無其他處理方式。而在銀鯨公司依約得自行處理回復原
30 狀，並向名人餐飲公司請求回復原狀費用之情況下，若銀鯨
31 公司任令名人餐飲公司所未予回復之狀態繼續，卻得收取較

01 原定租金高出1倍之違約金，顯非本件租約公平之結果。乃
02 本院斟酌社會經濟狀況及名人餐飲公司違約等一切情狀，認
03 本件租約第8條第2項所定名人餐飲公司遲延返還租賃場地
04 違約金，按其遲延期間以2倍租金計算，顯有過高，應予酌
05 減為依每月租金額之半數計算較為適當。

- 06 4. 從而，銀鯨公司依本件租約第8條第2項約定，請求名人餐
07 飲公司就其107年9月1日至107年11月30日計3個月期間遲延
08 返還租賃場地，按本件租約租金19萬9,500元之2倍，計付共
09 119萬7,000元之違約金，於其中29萬9,250元（即19萬9,500
10 元 $\times 3 \times 1/2$ ）部分，於法有據，逾此範圍之請求，即屬無
11 據。至銀鯨公司雖尚以名人餐飲公司未主張違約金過高，主
12 張原審逕認此違約金過高而予以酌減，違反辯論主義且有突
13 襲性裁判之虞云云。惟按民法第252條所定「約定之違約金
14 額過高者，法院得減至相當之數額。」係約定之違約金苟有
15 過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額，並無應待
16 至債權人請求給付後始得核減之限制。此項核減，法院得以
17 職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年度台
18 上字第1612號裁判要旨參照）。可見法院自得依職權核減過
19 高之違約金至明，銀鯨公司上開所述，自非可採。

- 20 (五)銀鯨公司依本件租約第6條第12項約定，要求名人餐飲公司
21 將4樓房屋回復原狀（即天、地、壁淨空及水電管線復原）
22 遷讓交還銀鯨公司，有無不當得利？

- 23 1. 名人餐飲公司主張銀鯨公司就本件租約請求回復原狀有不當
24 得利，無非以銀鯨公司已倒閉，並向法院聲請宣告破產，而
25 「00 0000」商場係其向地主租地興建，業經地主要求拆屋
26 還地，因而有民法第227條之2第1項情事變更原則之適用云
27 云（見本院卷第156、163至164頁）。查，銀鯨公司自承確
28 已向臺灣士林地方法院聲請宣告破產（見本院卷第156
29 頁），惟迄本件言詞辯論終結，尚未經法院宣告破產。又所
30 謂不當得利，依民法第179條規定，係無法律上之原因而受
31 利益，致他人受損害，而應對受損害人返還其利益。而名人

01 餐飲公司就銀鯨公司對其請求負擔本件租約回復原狀費用認
02 有不當得利之前揭情事，並未就所稱主要求拆屋還地一節舉
03 證以實其說，且縱或屬實，銀鯨公司請求名人餐飲公司給付
04 本件租約之回復原狀費用，其法律上原因係本件租約，銀鯨
05 公司並未取得不應歸屬於其之利益，與前揭民法第179條規
06 定之不當得利要件難謂相符，並無不當得利之可言。

- 07 2. 又按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有
08 效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其
09 他原有之效果，固為民法第227條之2第1項所明定。惟此規
10 定旨在規範契約成立後有於訂約當時不可預料之情事發生
11 時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不可預
12 見之損失（最高法院99年度台上字第1336號裁判要旨參
13 照）。惟名人餐飲公司於107年8月31日終止本件租約時，原
14 即應將所承租之「4樓房屋」及潮坊公司裝修之公共區域合
15 計197坪範圍回復原狀，若未履行，銀鯨公司則得請求給付
16 回復原狀費用，係兩造於與潮坊公司於106年8月24日訂立專
17 櫃廠商變更協議而由名人餐飲公司概括承受本件租約時即已
18 約明，雖今銀鯨公司聲請宣告破產，然名人餐飲公司上開義
19 務之履行，並無減少其給付以合理分配其締約時不可預料之
20 風險與損失方符公平之情況，自與民法第227條之2第1項之
21 規定不合。則名人餐飲公司以民法第227條之2第1項規定抗
22 辯銀鯨公司有關本件租約回復原狀費用之請求，即屬無據。

- 23 五、綜上所述，銀鯨公司依本件設櫃契約第6條第(二)項前段及第7
24 條第(一)項、第20條第(五)項等約定，於請求名人餐飲公司依序
25 給付107年9至11月以包底營業額計算之3個月抽成金計382萬
26 7,250元及提前終止違約金200萬元，並依本件設櫃契約第16
27 條第(四)項、第5條第(二)項等約定，以名人餐飲公司107年7、8
28 月貨款餘額170萬7,759元及65萬4,922元、本件設櫃契約之
29 履約保證票120萬元，及名人餐飲公司遺留在「2樓櫃位」與
30 「4樓空間」之設備及物品行使留置權並扣除清運費用後所
31 餘之13萬5,000元等項，扣抵上開本件設櫃契約之債權，餘

得請求212萬9,569元【計算式：382萬7,250元＋200萬元－170萬7,759元－65萬4,922元－120萬元－13萬5,000元＝212萬9,569元】。另依本件租約第9條第3.項、第8條第2.項及第9條第2.項等約定，請求名人餐飲公司依序給付以2個月租金計算之提前終止違約金39萬9,000元、107年9至11月以租金1/2計算之遲延返還違約金29萬9,250元、回復原狀費用165萬4,800元，及以本件租約之保證金39萬9,000元扣抵上開本件租約之債權，餘則尚得請求195萬4,050元【計算式：39萬9,000元＋29萬9,250元＋165萬4,800元－39萬9,000元＝195萬4,050元】，合計408萬3,619元，及自訴狀繕本送達翌日（即108年1月17日，見原審卷第91頁）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，則屬無據，不應准許。原審就前揭銀鯨公司得請求之部分，僅判命名人餐飲公司給付377萬2,819元本息【即就銀鯨公司本件租約得請求之回復原狀費用，於其中31萬0,800元本息部分為銀鯨公司敗訴之判決（即本院認定可請求之金額165萬4,800元－原審認定可請求之金額134萬4,000元＝31萬0,800元）】，即有未洽，銀鯨公司就此部分指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判如主文第2項所示。至銀鯨公司之請求不應准許部分，原審為其敗訴判決，並駁回其假執行之聲請；及銀鯨公司其餘請求應予准許部分，原審為名人餐飲公司敗訴判決，均無不合，兩造上訴意旨分別指摘該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，均應予駁回。又本判決所命給付部分，兩造均陳明願供擔保宣告准、免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

六、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。

七、據上論結，銀鯨公司之上訴為一部有理由，一部無理由；名人餐飲公司之上訴為無理由。依民事訴訟法第450條、第449

01 條第1項、第78條、第79條、第463條、第390條第2項、第39
02 2條第2項，判決如主文。

03 中 華 民 國 110 年 3 月 16 日

04 民事第六庭

05 審判長法 官 陶亞琴

06 法 官 楊博欽

07 法 官 陳賢德

08 正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其
10 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
11 （均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具
12 有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資
13 格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466 條之1第1項但
14 書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，
15 應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 110 年 3 月 17 日

17 書記官 張佳樺