

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第516號

上訴人

即被上訴人 美麗新實業股份有限公司(原名美麗華實業股份有限公司)

法定代理人 尤慧青

訴訟代理人 方文萱律師

周志潔律師

葉子寧律師

被上訴人

即上訴人 尚鼎興業有限公司

法定代理人 朱志豪

訴訟代理人 陳又新律師

複代理人 趙芷芸律師

上列當事人(下均省略稱謂)間請求給付違約金事件，兩造對於中華民國112年2月16日臺灣臺北地方法院110年度訴字第4708號第一審判決各自提起上訴，本院於113年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於命尚鼎興業有限公司給付逾新臺幣壹佰壹拾參萬伍仟壹佰陸拾肆元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨命尚鼎興業有限公司負擔該部分訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、上開廢棄部分，美麗新實業股份有限公司在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、尚鼎興業有限公司其餘上訴駁回。

四、美麗新實業股份有限公司之上訴駁回。

五、第一審訴訟費用關於廢棄部分，由美麗新實業股份有限公司負擔。第二審訴訟費用關於美麗新實業股份有限公司上訴部分，由美麗新實業股份有限公司負擔；關於尚鼎興業有限公

01 司上訴部分，由美麗新實業股份有限公司負擔百分之三十
02 八，餘由尚鼎興業有限公司負擔。

03 事實及理由

04 一、美麗新實業股份有限公司（下稱美麗新公司）主張：伊與尚
05 鼎興業有限公司（下稱尚鼎公司）於105年2月18日簽訂美麗
06 華New Square專櫃廠商契約書（下稱105年專櫃合約），約
07 定伊將向訴外人長虹建設股份有限公司（下稱長虹公司）承
08 租門牌號碼臺北市○○區○○路000號地下2樓至地上4樓建
09 物（下稱系爭商場）之4樓部分商場專櫃（下稱系爭專櫃）
10 出租予尚鼎公司經營「Trattoria di Primo」義式餐廳，租
11 賃期間自105年3月12日起至108年3月11日止，依該合約第3
12 條「付租方式」第1項、第2項約定，租金採營業抽成方式計
13 付，即尚鼎公司每月營業額新臺幣（下同）200萬元以下抽
14 成12%，每月營業額200萬元以上抽成13%，如尚鼎公司每年
15 營業額未能達成約定之保證營業額1800萬元，尚鼎公司就不
16 足營業額部分應補足抽成差額（下稱不足抽成款）。兩造於
17 105年專櫃合約租賃契約屆滿後未完成續約，惟尚鼎公司繼
18 續使用系爭專櫃，且伊未即為反對之意思表示，依民法第45
19 1條規定，105年專櫃合約已轉為不定期限之租賃契約。嗣伊
20 於110年1月31日因長虹公司收回系爭商場而喪失系爭商場之
21 使用權利，依105年專櫃合約約定條款第11條第5項約定，該
22 合約自動終止。尚鼎公司自108年3月12日起至109年3月11日
23 止、109年3月12日起至110年1月4日止，營業額分別為1135
24 萬3495元、940萬8372元，就不足營業額664萬6505元（1800
25 萬元-1135萬3495元=664萬6505元）、533萬6833元（按比例
26 計算該年度之保證營業額為1474萬5205元-940萬8372元=533
27 萬6833元）部分，尚鼎公司應分別給付不足抽成款83萬7460
28 元、67萬2441元予伊，扣除尚鼎公司已給付108年3月12日起
29 至109年3月11日之不足抽成款53萬5060元，應再給付不足抽
30 成款97萬4841元（83萬7460元+67萬2441元-53萬5060元=97
31 萬4841元）。其次，105年專櫃合約於110年1月31日自動終

01 止，尚鼎公司應依該合約第3條「費用計算」約定，給付積
02 欠伊之贊助費、販促補助費、管理費、信用卡手續費、電話
03 拉線費、收銀機租金、水電瓦斯等費用（下合稱代扣費用）
04 合計1萬9446元。再者，尚鼎公司未依伊之限期通知，於110
05 年1月4日前完成拆除自費改裝固定設施，將系爭專櫃回復原
06 狀（下合稱系爭撤櫃事宜），依105年專櫃合約約定條款第1
07 1條第7項約定，應給付伊櫃位拆除費用40萬元、搬運費12
08 萬7000元、機電空調拆除費23萬元、瓦斯管線拆除費6萬
09 元、其餘拆除費用35萬220元（合計為116萬7220元〈40萬元
10 +12萬7000元+23萬元+6萬元+35萬220元=116萬7220元〉，美
11 麗新公司僅請求其中之116萬2000元，下合稱系爭拆除費
12 用），並給付110年1月5日起至同月31日止按遲延撤櫃期間2
13 倍收益計算之懲罰性違約金合計121萬7803元。退步而言，
14 如認兩造於105年專櫃合約租賃契約108年3月11日屆滿後完
15 成績訂新約（下稱108年專櫃合約），伊亦得依108年專櫃合
16 約第3條「付租方式」第2項、「費用計算」、該合約約定條
17 款第11條第7項約定，請求尚鼎公司為同額之給付等情（於
18 本院表明不再主張兩造間契約於110年1月4日終止，見本院
19 卷第283頁）。爰依上開約定，求為命尚鼎公司給付337萬40
20 90元（97萬4841元+116萬2000元+121萬7803元+1萬9446元=3
21 37萬4090元），及加計自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延
22 利息之判決。

23 二、尚鼎公司則以：105年專櫃合約於108年3月11日租期屆滿
24 後，兩造於108年5月間就美麗新廣場（大直館）M. MAX NEW
25 SQUARE Dazhi專櫃廠商契約書（即108年專櫃合約）達成意
26 思表示合致，約定系爭專櫃租賃期間自108年3月12日起至11
27 1年3月11日止，並於108年專櫃合約第3條「付租方式」第1
28 項、第2項約定，租金採營業抽成方式計付，即第1、2年抽
29 成12%，第3年抽成13%，如伊每年度營業額未能達成約定之
30 保證營業額1560萬元（未稅），始需給付不足抽成款。伊就
31 108年3月12日起至109年3月11日止之不足保證營業額部分，

01 已給付不足抽成款53萬5060元，並無短少。其次，108年專
02 櫃合約於110年1月31日因美麗新公司喪失系爭商場之使用權
03 利自動終止，美麗新公司片面要求伊於同年月4日前完成系
04 爭撤櫃事宜，並非合法，伊因美麗新公司於110年1月4日關
05 閉系爭商場致無法繼續營業，自不得據此而認伊於該年度之
06 營業額未達保證營業額，則美麗新公司請求伊給付109年3月
07 12日起至110年1月4日止之不足抽成款，為無理由。又美麗
08 新公司請求伊給付系爭代扣費用、系爭拆除費用之項目金
09 額，或超逾回復原狀之必要範圍，或未提出相關單據，且伊
10 自110年1月5日起至同年月31日止，得繼續使用系爭專櫃，
11 並無違約情事，則美麗新公司請求伊給付系爭代扣費用、系
12 爭拆除費用及懲罰性違約金，亦為無理等語，資為抗辯。

13 三、原審判命尚鼎公司應給付美麗新公司183萬7090元，及自起
14 訴狀繕本送達翌日即110年8月13日起至清償日止，按年息5%
15 計算之利息，並駁回美麗新公司其餘之訴。兩造各自就敗訴
16 部分提起一部上訴及上訴，美麗新公司並擴張上訴聲明【就
17 敗訴（即請求尚鼎公司給付153萬7000元〈337萬4090元-183
18 萬7090元=153萬7000元〉）部分，加計自起訴狀繕本送達之
19 翌日起算之法定遲延利息，見本院卷第87至88頁】，合於民
20 事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第3款規定，應予准
21 許。

22 (一)美麗新公司之上訴聲明：1.原判決關於駁回美麗新公司後開
23 第2.項之訴部分，及該部分假執行之聲請均廢棄。2.尚鼎公
24 司應再給付美麗新公司153萬7000元，及自110年8月13日起
25 至清償日止，按年息5%計算之利息。3.願供擔保請准宣告假
26 執行。尚鼎公司答辯聲明：美麗新公司之上訴駁回。

27 (二)尚鼎公司之上訴聲明：1.原判決不利於尚鼎公司部分廢棄。
28 2.上開廢棄部分，美麗新公司於第一審之訴及假執行之聲請
29 均駁回。美麗新公司答辯聲明：尚鼎公司之上訴駁回。

30 四、下列事項為兩造所不爭執，應可信為真實(見本院卷第198至
31 199頁，並依判決格式增刪修改文句)：

01 (一)美麗新公司於104年8月25日受讓訴外人美麗新娛樂股份有限
02 公司（下稱美麗新公司娛樂公司）與長虹公司之租賃契約，
03 承租長虹公司所有之系爭商場，該租賃契約提前於110年1年
04 31日終止。有協議書影本可稽（見本院卷第171至173頁）。

05 (二)兩造於105年2月18日簽訂105年專櫃合約，約定美麗新公司
06 將系爭專櫃出租予尚鼎公司，租賃期間自105年3月12日起至
07 108年3月11日止。有105年專櫃合約影本可稽（見原審卷第2
08 3至63頁）。

09 (三)尚鼎公司就108年3月12日起至109年3月11日止之營業額未達
10 保證營業額部分，已給付美麗新公司不足抽成款53萬5060
11 元。

12 五、兩造爭點如下：

13 (一)105年專櫃合約於108年3月11日租期屆滿後，兩造有無就108
14 年專櫃合約達成意思表示合致？105年專櫃合約或108年專櫃
15 合約於110年1月31日因美麗新公司喪失系爭商場使用權而自
16 動終止？

17 (二)美麗新公司請求尚鼎公司給付不足抽成款、代扣費用、系爭
18 拆除費用、懲罰性違約金，有無理由？如為肯定，金額若
19 干？

20 六、茲就兩造爭點，說明本院之判斷如下：

21 (一)兩造於108年5月間就108年專櫃合約互相表示意思一致而續
22 訂新約，並約定回溯系爭專櫃之租賃期間自108年3月12日起
23 至111年3月11日止：

24 1.按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
25 即為成立，民法第153條第1項定有明文。又要約，係以訂立
26 契約為目的之須受領的意思表示，且其內容需確定或可得確
27 定而包括契約必要之點，得因相對人之承諾而成立契約（最
28 高法院109年度台上字第2957號判決意旨參照）。要約之引
29 誘，乃以喚起他人向自己要約為作用之意思通知，必須經自
30 己承諾後，契約始能成立（最高法院85年度台上字第2681號
31 判決意旨參照）。次按依習慣或依其事件之性質，承諾無須

通知者，在相當時期內，有可認為承諾之事實時，其契約為成立，民法第161條第1項亦有明文。此即學說上所謂之意思實現，乃依有可認為承諾之事實，推斷有此效果（承諾）意思。意思實現以客觀上有可認為承諾之事實存在為要件，有此事實，契約即為成立。而有無此事實，應依具體情事決定之（最高法院96年度台上字第2749號判決意旨參照）。復按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限繼續契約，民法第451條固有明文，惟民法第451條租賃期滿後默示更新為不定期限繼續契約之規定，僅將原契約所定租賃期限變更為不定期限而已，至其他契約內容則未變更，仍繼續有效（最高法院110年度台上字第2437號判決意旨參照）。

2. 經查，兩造於105年2月18日簽訂105年專櫃合約，約定系爭專櫃租賃期間自105年3月12日起至108年3月11日止，有免租裝潢期（自進場施工日起往後推60日止），為期3年，依該合約第3條「付租方式」第1項、第2項約定，租金採營業抽成方式計付，即尚鼎公司每月營業額200萬元以下抽成12%，每月營業額200萬元以上抽成13%，如尚鼎公司每年營業額未能達成約定之保證營業額1800萬元，尚鼎公司應給付不足抽成款；同條「費用計算」約定，尚鼎公司應給付贊助費（開幕贊助費3萬元、週年慶/母親節贊助費，每檔2萬元）、販促補助費每月3000元、管理費每月3萬1200元、信用卡手續費（一般）2%、電話拉線費1線3000元、收銀機租金每月2000元、水電瓦斯（依表收費）乙節，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項(二)），並有105年專櫃合約影本可稽（見原審卷第23頁）。其次，依105年專櫃合約約定條款第2條第2款約定：「……乙方（即尚鼎公司）如擬續約，應於經營期限屆滿日60日前提出書面申請，經甲方（即美麗新公司）同意，並由雙方就續約條件合意後，於營運期限屆滿前10日，簽訂新約……」（見原審卷第25頁）。兩造不爭執尚鼎公司於105年專櫃合約經營期限屆滿60日前提出書面申請續約

（見本院卷第281、282頁），且觀諸兩造於108年4月1日往來之Line簡訊，美麗新公司稱：「……兩個方案提供給您選擇與評估。(一)統抽12.5%，145萬元/月。(二)統抽11.5%，155萬元/月，如確認好，我會盡快完成合約擬定……」，尚鼎公司回覆：「我們做不到這個金額，來客量太低……希望抽成下修到至少11%以下，保底下修到130萬元，我們這個月只大概80萬……」，美麗新公司稱：「145萬，包底11%」（見原審卷第67至71頁），可見兩造於108年4月1日仍就系爭專櫃續租之付租方式及營業抽成之內容（含抽成比例、每月保證營業額）互為磋商、討論，自難認105年專櫃合約更新為不定期租賃。

- 3.次查，美麗新公司於108年5月間製作及交付108年專櫃合約予尚鼎公司乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第146、281頁）。細閱美麗新公司製作之108年專櫃合約第2條記載，系爭專櫃租賃期間自108年3月12日起至111年3月11日止，無免租裝潢期，第3條「付租方式」第1項、第2項記載，第1、2年抽成12%，第3年抽成13%，如尚鼎公司每年營業額未能達成約定之保證營業額1560萬元（未稅），應給付不足抽成款；同條「費用計算」約定，尚鼎公司應給付母親節、年中慶、週年慶贊助費每檔2萬元、販促補助費每月3000元、管理費每月3萬1200元、分期手續費（一般）3%、信用卡手續費（一般）2.0%、（AE卡）3.5%、收銀機租金每月2000元、廚餘回收每月476元、水電瓦斯（依表收費），有108年專櫃合約影本可稽（見原審卷第183頁），經與105年專櫃合約相較，108年專櫃合約並無「免租裝潢期」，且付租方式變更抽成比例及每年保證營業額，費用計算則增列分期手續費、信用卡手續費（AE）、廚餘回收，及刪除電話拉線費等項。又美麗新公司製作108年專櫃合約，並於該合約立契約書人處以電腦打字記載：「甲方：美麗華實業股份有限公司、董事長：黃世杰」，而未簽名用印，即將該合約交付尚鼎公司，目的係供磋商之用，作為喚起尚鼎公司向自己要約為作

01 用之意思通知，是則美麗新公司主張：伊製作及交付尚鼎公
02 司之108年專櫃合約，僅係要約之引誘等語（見本院卷第282
03 頁），應為可採。

04 4.又查，美麗新公司製作及交付108年專櫃合約予尚鼎公司
05 後，尚鼎公司法定代理人朱志豪於該合約第2條租賃期限、
06 第3條「付租方式」、「匯款資料」以手寫修正及加註字
07 樣，並於修正處用印，復於立契約書人欄「乙方：尚鼎興業
08 有限公司、代表人：朱志豪」處，蓋用尚鼎公司及朱志豪之
09 大小章，再回傳予美麗新公司（見原審卷第183頁），乃向
10 美麗新公司提出續租系爭專櫃之要約。其次，尚鼎公司自10
11 8年3月12日起至109年3月11日止之營業額為1135萬3495元
12 （未稅），未達108年專櫃合約約定之保證營業額1560萬元
13 （未稅），不足營業額424萬6505元（1560萬元-1135萬3495
14 元=424萬6505元）部分，依108年專櫃合約第3條「付租方
15 式」第1項、第2項約定，按第1年度抽成比例12%及加計5%之
16 營業稅計算，尚鼎公司應給付不足抽成款53萬5060元（424
17 萬6505元 $\times$ 1.05〈加計5%之營業稅〉 $\times$ 12%=53萬5060元，元以
18 下四捨五入〈下同〉）乙節，為兩造所不爭執（見本院卷第
19 14、159頁），而尚鼎公司就該年度之不足營業額部分已給
20 付不足抽成款53萬5060元予美麗新公司，且自108年3月12日
21 起至110年1月4日止，依108年專櫃合約第3條「付租方
22 式」、「費用計算」之約定給付租金及費用等情，亦為兩造
23 所不爭（見本院卷第146、282頁、兩造不爭執事項(三)）。美
24 麗新公司自108年3月12日起，持續受領尚鼎公司依108年專
25 櫃合約約定給付之租金、費用及抽成，而未為反對之意思，
26 此為美麗新公司所不爭執（見本院卷第282頁），加以依105
27 年專櫃合約約定條款第4、5項約定，租期屆滿未續約者，該
28 合約自動失效，尚鼎公司不得以美麗新公司繼續抽成為由，
29 主張以不定期限繼續原租約，應可認已排除民法第451條規
30 定之適用，可見美麗新公司就尚鼎公司以108年專櫃合約內
31 容為續租系爭專櫃之要約，有可認為承諾之事實，並非默示

01 105年專櫃合約轉為不定期限租賃。美麗新公司主張：伊為
02 使尚鼎公司於洽談契約期間，可以減輕負擔，基於善意始依
03 108年專櫃合約收取租金，並無與尚鼎公司就108年專櫃合約
04 達成合意云云，自不足取。準此，兩造於108年5月間就108
05 年專櫃合約互相表示意思一致而續訂新約，並約定回溯系爭
06 專櫃之租賃期間自108年3月12日起至111年3月11日止，則10
07 5年專櫃合約於108年3月11日於租賃期限屆滿時即告消滅。
08 美麗新公司主張：兩造於105年專櫃合約租賃契約屆滿後未
09 完成續約，惟尚鼎公司繼續使用系爭專櫃，且伊未即為反對
10 之意思表示，依民法第451條規定，105年專櫃合約已轉為不
11 定期限之租賃契約云云，即為無理。

12 (二)108年專櫃合約於110年1月31日因美麗新公司喪失系爭商場
13 之使用權利而自動終止：

14 經查，108年專櫃合約約定條款第11條第5項約定：「契約終
15 止：……五、因甲方（即美麗新公司）喪失本商場（即系爭
16 商場）所在之建築物之使用權利時，雙方專櫃契約自動終
17 止……」（見原審卷第37頁）。其次，美麗新公司原向長虹
18 公司承租系爭商場，雙方於110年1月8日簽訂協議書，約定
19 於同年月31日終止系爭商場租賃契約乙節，為兩造所不爭執
20 （見兩造不爭執事項(一)）。觀諸美麗新公司與長虹公司簽訂
21 之協議書第1條約定：「……租賃標的之2至4樓，乙方（即
22 美麗新公司）於提前終止日（110年1月31日）前依原租賃契
23 約相關約定返還予甲方（即長虹公司）」（見本院卷第171
24 頁），兩造不爭執系爭專櫃位於系爭商場4樓，為美麗新公
25 司應返還長虹公司範圍（見本院卷第91頁），則美麗新公
26 司應於110年1月31日前返還含系爭專櫃在內之系爭商場予長虹
27 公司，而於110年1月31日喪失系爭商場之使用權利，是依10
28 8年專櫃合約約定條款第11條第5項約定，該合約於110年1月
29 31日自動終止，此為兩造所不爭執（見本院卷第283頁），
30 復無證據證明美麗新公司於108年間即預見長虹公司將於110
31 年提前終止系爭商場租約之事，則尚鼎公司辯稱：美麗新公

01 司於108年間與伊議約時，明知系爭商場租約將於110年1月
02 到期，惟未揭露此等資訊或風險，復未於108年專櫃合約用
03 印，誘使伊簽訂108年專櫃合約，顯係以損害伊為目的，並
04 違反誠實信用原則云云，自不足取。

05 (三)美麗新公司請求尚鼎公司給付代扣費用4905元、櫃位拆除費
06 用40萬元、搬運費12萬7000元、機電空調拆除費用21萬67
07 83元、瓦斯管線拆除費6萬元、其餘拆除費用32萬6476元，
08 為有理由，逾此範圍之請求，為無理由：

09 1.美麗新公司請求尚鼎公司給付不足抽成款97萬4841元，為無
10 理由：

11 (1)經查，108年專櫃合約第3條「付租方式」第1項、第2項約
12 定：「第1、2年抽成12%，第3年抽成13%」、「……如乙方
13 （即尚鼎公司）未能達成約定之保證營業額，乙方就不足之
14 部分應於各階段屆至時就差額依正品抽成比例一次補足」、
15 「第一階段：自開幕日起3年的合約期限止，保證營業額為
16 每年度1560萬元（未稅）/年」（見原審卷第183頁），徵以
17 108年專櫃合約之租賃期間自108年3月12日起至111年3月11
18 日止，業如前述，是依上開約定，尚鼎公司於租賃期間之第
19 1年度至第3年度（即108年3月12日起至109年3月11日止、10
20 9年3月12日起至110年3月11日止、110年3月12日起至111年3
21 月11日止）結束時之營業額，如有未達約定之1560萬元（未
22 稅）時，尚鼎公司就不足之部分應給付美麗新公司不足抽成
23 款。

24 (2)次查，105年專櫃合約於108年3月11日因租賃期限屆滿而消
25 滅，且尚鼎公司就第1年度即自108年3月12日起至109年3月1
26 1日止未達保證營業額部分，已依108年專櫃合約約定給付不
27 足抽成款53萬5060元乙節，均如前述，美麗新公司主張尚鼎
28 公司應依105年專櫃合約第3條「付租方式」第1項、第2項約
29 定，就第1年度即108年3月12日起至109年3月11日之未達保
30 證營業額1800萬元部分，再給付不足抽成款30萬2400元云云
31 （見本院卷第261頁），為無理由。

01 (3)又查，美麗新公司於108年專櫃合約第2年度（即109年3月12
02 日起至110年3月11日止）結束前，即於110年1月4日關閉系
03 爭商場，業據美麗新公司自陳在卷，美麗新公司並稱：伊係
04 為了拆除裝潢，返還系爭商場予長虹公司，始於110年1月4
05 日關閉系爭商場等語（見本院卷第282至283頁），可見尚鼎
06 公司因非可歸責於己之事由而自110年1月4日起不能繼續營
07 業。其次，細繹108年專櫃合約第3條「付租方式」約定，乃
08 係以尚鼎公司於租賃期間每1年度結束時未達保證營業額，
09 始需給付不足抽成款，並未約定該合約於未滿1年度終止
10 時，仍應以終止日為計算基準，按比例減少保證營業額，況
11 108年專櫃合約於110年1月31日自動終止，非可歸責於尚鼎
12 公司，是則美麗新公司主張：尚鼎公司應按當年度保證營業
13 額之比例計算自109年3月12日起至110年1月4日止之保證營
14 業額，並給付不足抽成款67萬2441元云云（見本院卷第261
15 頁），難謂有理。準此，美麗新公司請求尚鼎公司應就109
16 年3月12日起至110年1月4日之未達保證營業額部分，給付不
17 足抽成款67萬2441元云云，亦無理由。

18 2.美麗新公司請求尚鼎公司給付代扣費用4905元，為有理由，
19 逾此範圍之請求，為無理由：

20 經查，108年專櫃合約第3條「費用計算」約定，尚鼎公司應
21 給付母親節、年中慶、週年慶贊助費每檔2萬元、販促補助
22 費每月3000元、管理費每月3萬1200元、分期手續費（一
23 般）3%、信用卡手續費（一般）2.0%、（AE卡）3.5%、收銀
24 機租金每月2000元、廚餘回收每月476元、水電瓦斯（依表
25 收費），業如前述。美麗新公司主張：尚鼎公司應給付110
26 年1月1日至4日之販促補助費、管理費、收銀機租金，加計
27 5%之營業稅，合計為4905元【（3000元+3萬1200元+2000
28 元） $\times$ 4/31 $\times$ （1+5%〈營業稅〉）=4905元】等語，為尚鼎公司
29 所不爭執（見本院卷第283頁），是美麗新公司此部分請
30 求，為有理由。至於美麗新公司主張：尚鼎公司應給付代扣
31 電費3033元、瓦斯費6685元、水費1155元、信用卡手續費28

33元、AE信用卡手續費143元，均加計5%之營業稅，合計為1萬4541元云云（見原審卷第113頁），惟為尚鼎公司所否認，美麗新公司復未舉證以實其說，則美麗新公司此部分請求，為無理由。

3.美麗新公司請求尚鼎公司給付櫃位拆除費用40萬元、搬運費12萬7000元、機電空調拆除費用21萬6783元、瓦斯管線拆除費6萬元、其餘拆除費用32萬6476元，為有理由，逾此範圍之請求，為無理由：

(1)經查，108年專櫃合約約定條款第11條第7項約定：「專櫃契約屆滿或提前終止而消滅時，乙方（即尚鼎公司）應於期滿日或甲方（即美麗新公司）通知期限內，完成拆除自費改裝固定設施（但不得破壞建築結構及消防安全或造成其他專櫃之鄰損）、將櫃位回復至甲方點交時之原狀並點交甲方（即系爭撤櫃事宜），乙方如未能如期撤離者，甲方得斷水斷電強制驅離乙方，並得逕行處置乙方所遺留物品（現場遺留物視同廢棄物）並回復原狀，乙方不得異議，該處理費用仍由乙方負擔……乙方延遲完成撤櫃時，於遲延期間每日並應給付相當於『甲方依乙方過去合約期間單日最高營業額所應得收益』貳倍計算之懲罰性違約金予甲方」（見原審卷第191頁）。108年專櫃合約於110年1月31日自動終止，已如前述，則尚鼎公司即應於該日完成系爭撤櫃事宜，惟尚鼎公司未自行完成系爭撤櫃事宜，則美麗新公司主張其得依上開約定，請求尚鼎公司給付完成系爭撤櫃事宜所需之櫃位拆除費用、搬運費、機電空調拆除費、瓦斯管線拆除費、其餘拆除費用等語，即屬有據。

(2)次查，美麗新公司主張其支出櫃位拆除費用40萬元、搬運費12萬7000元等語，業據提出付款申請單、訴外人三呷企業有限公司（下稱三呷公司）出具之估價單暨統一發票、訴外人七奇企業社派車單暨統一發票等影本為證（見原審卷第325至329頁、335至337頁）。觀諸付款申請單及三呷公司出具之估價單記載之項目、品名分別為：「4樓PRIMO專櫃拆除工

程」、「4樓專櫃拆除工程」，七奇派車單之託搬運物品名稱欄記載「Primo櫃位物品等」，均與108年專櫃合約第2條「專櫃資料」約定「專櫃名稱：Primo」（見原審卷第183頁）相同，應認美麗新公司為拆除及搬運尚鼎公司承租系爭櫃位及物品而實際支出拆除費用40萬元及搬運費12萬7000元。其次，美麗新公司主張其支出系爭專櫃機電空調拆除費用23萬元乙節，提出訴外人聯亞水電工程有限公司出具系爭商場1樓至4樓機電空調拆除工程之工程估驗單（下逕稱工程估驗單）、統一發票等影本為證（見原審卷第331至333頁）。觀諸工程估驗單，項目包括「壹、大直美麗新廣場1F至4F拆工程（含4樓櫃內拆除工程，19萬1167元）」、「貳、管理費2萬8219元」，未稅金額合計為38萬952元，據此計算系爭商場1樓至4樓拆除工程費用合計為35萬2733元（38萬952元-2萬8219元=35萬2733元，未稅），是則美麗新公司主張：管理費2萬8219元係按拆除工程費用之8%計算（35萬2733元×8%=2萬8219元）等語（見原審卷第378頁），應為可採。準此，系爭專櫃之機電空調拆除費用19萬1167元，加計8%管理費及5%營業稅後為21萬6783元（19萬1167元×〈1+8%〉×〈1+5%〉=21萬6783元），美麗新公司主張其實際支出系爭專櫃之機電空調拆除費用21萬6783元等語，應為可採，逾此範圍之主張（23萬元-21萬6783元=1萬3217元），即為無理。尚鼎公司辯稱：美麗新公司支出之櫃位拆除費用、搬運費、機電空調拆除費用金額過高，超出回復原狀之必要範圍云云，固提出訴外人德裕起重工程有限公司、凱鼎室內裝修工程有限公司、樵鑫興業有限公司各自出具之送貨請款單、估價單、報價單等影本為證（見本院卷第189至191、201至203、275頁），然該送貨請款單等單據，僅係尚鼎公司委請其他廠商針對系爭專櫃櫃位拆除費用、搬運費及機電空調拆除費用所為之估價，並非實際拆除及搬運費，尚鼎公司據此抗辯合理之櫃位拆除費用、搬運費、機電空調拆除費用依序為33萬9896元、4萬6580元、12萬750元

云云（見本院卷第196、272頁），自無可採。準此，美麗新公司請求尚鼎公司給付櫃位拆除費用40萬元、搬運費12萬7000元、機電空調拆除費用21萬6783元，合計為74萬3783元（40萬元+12萬7000元+21萬6783元=74萬3783元），即屬有據。

(3)又查，美麗新公司主張其支出瓦斯管線拆除費6萬元、其餘拆除費用32萬6476元等語，業據提出工程項目報價單、施工現場照片、大台北瓦斯費用單、尚鼎公司營業區域瓦斯管線平面圖影本為證（見原審卷第339、391至399頁），且為尚鼎公司所不爭執（見本院卷第283頁），則美麗新公司請求尚鼎公司給付瓦斯管線拆除費6萬元、其餘拆除費用32萬6476元，合計為38萬6476元（6萬元+32萬6476元=38萬6476元），亦為有理。至美麗新公司就其餘拆除費用逾上開範圍之請求即2萬3744元（35萬220元-32萬6476元=2萬3744元）部分，為尚鼎公司所否認，美麗新公司復未舉證以實其說，則美麗新公司此部分請求，為無理由。

4.美麗新公司請求尚鼎公司給付懲罰性違約金121萬7803元，為無理由：

(1)經查，108年專櫃合約於110年1月31日自動終止，已如前述，依該合約約定條款第11條第7項約定，尚鼎公司應於美麗新公司通知期限內完成搬遷及交還系爭櫃位，佐以民法第455條前段規定：「承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物」，雖美麗新公司先後發函通知尚鼎公司表示兩造間契約於110年1月4日終止，尚鼎公司至遲應於110年1月7日搬遷及交還系爭櫃位（詳後述），惟美麗新公司於本院不再爭執兩造間契約於110年1月31日自動終止（見本院卷第283頁），故解釋上尚鼎公司應於110年1月31日契約終止後返還系爭專櫃予美麗新公司。美麗新公司自陳系爭專櫃已於110年1月31日搬遷完畢（見原審卷第17頁），足見尚鼎公司並無延遲完成撤櫃之違約情事。

(2)美麗新公司主張：伊自109年9月起即通知尚鼎公司應於110

01 年1月4日暫停營業並完成系爭撤櫃事宜，惟尚鼎公司未依約
02 完成系爭撤櫃事宜而構成違約，應給付自110年1月5日起至1
03 月31日止，按遲延撤櫃期間2倍收益計算之懲罰性違約金121
04 萬7803元云云。查，美麗新公司於109年9月29日函尚鼎公
05 司，謂：「主旨：美麗新廣場大直館擬配合業主部分樓層變
06 更使用執照及改裝事宜，全館B2-4樓於110年1月4日起暫時
07 停止營業……說明：……二、依『專櫃廠商約定條款』第1
08 條第2款，我司（即美麗新公司）及貴司（即尚鼎公司）於
09 契約簽訂期間內，我司如有調整或變動營業位置及面積之需
10 要時，貴司應依協議配合調整，全館B2-4樓將擬自於110年1
11 月4日起暫時停止營業，營業停止日如有變更，將另行提前
12 通知」（見原審卷第73頁）；嗣美麗新公司分別於109年11
13 月17日、109年12月30日、110年1月5日發函予尚鼎公司謂：
14 「……謹以本函通知貴公司，專櫃合約不再續約，並定中華
15 民國110年1月4日為專櫃合約終止日，並請貴公司於中華民
16 國110年1月4日前，依約定條款第5條第6款（實為項）及第1
17 1條第7款（實為項）前段之約定，完成拆除自費改裝固定設
18 施，將櫃位回復至本公司原點交時之原狀並點交予本公
19 司」、「……本公司再次重申109年11月17日美實字第19110
20 01號函之立場，雙方專櫃合約不再續約，請尚鼎興業公司於
21 110年1月4日下午3點30分與本公司進行點交相關事宜」、
22 「本公司再次聲明，如貴公司未能於110年1月7日下午5點前
23 完成點交，本公司將依約及歷次公函所述，行使一切必要之
24 權利」（見原審卷第79至93頁），然兩造間108年專櫃合約
25 既於110年1月31日自動終止，如前所述，尚鼎公司於契約終
26 止前，本得使用系爭專櫃，則美麗新公司以上開函文通知尚
27 鼎公司應於110年1月4日或110年1月7日前交還系爭專櫃，均
28 為無理。準此，美麗新公司主張尚鼎公司未於110年1月4日
29 前完成撤櫃而構成違約，應依108年專櫃合約約定條款第11
30 條第7項後段約定，給付懲罰性違約金121萬7803元云云，即
31 為無理。

七、綜上所述，美麗新公司依108年專櫃合約第3條、該合約約定條款第11條第7項約定（見本院卷第145至146頁），請求尚鼎公司給付代扣費用4905元、櫃位拆除費用40萬元、搬運費12萬7000元、機電空調拆除費用21萬6783元、瓦斯管線拆除費6萬元、其餘拆除費用32萬6476元，合計為113萬5164元（4905元+40萬元+12萬7000元+21萬6783元+6萬元+32萬6476元=113萬5164元），及自起訴狀繕本送達之翌日即110年8月13日（見原審卷第137頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。原審就上開不應准許部分，其中判命尚鼎公司給付70萬1926元（183萬7090元-113萬5164元=70萬1926元）本息，並為准、免假執行之宣告部分，尚有未洽，尚鼎公司上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將此部分予以廢棄，改判如主文第2項所示。至於其他不應准許部分（即美麗新公司請求尚鼎公司再給付153萬7000元本息部分），及上開應准許部分（即命尚鼎公司應給付113萬5164元本息部分），均無不合，美麗新公司之上訴及尚鼎公司之其餘上訴，均無理由，應予駁回。

八、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。

九、據上論結，美麗新公司之上訴為無理由，尚鼎公司之上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第78條、第79條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

民事第二十四庭

審判長法 官 鍾素鳳

法 官 楊雅清

法 官 陳心婷

正本係照原本作成。

尚鼎公司不得上訴。

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

08 中 華 民 國 113 年 2 月 23 日

09 書記官 江珮菱