

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第141號

原告 二十一世紀不動產股份有限公司
產仲介經紀股份有限公司)

法定代理人 王福漲

訴訟代理人 陳璞瑜

被告

葉瑋玲（原名莊葉瑋玲）

被告兼

上一人訴訟

代理人 莊文禧即鴻昌房屋廣告企業社

上列當事人間請求清償債務等事件，於民國114年4月14日辯論終結，本院判決如下：

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

壹、程序方面：

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係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查依兩造簽訂之「21世紀不動產特許加盟授權契約」（下稱系爭契約）第30條第1項約定（見本院卷第39頁），雙方合意以本院為第一審管轄法院，本院自有管轄權。

貳、實體方面：

01 一、原告主張：

02 (一)、被告莊文禧於101年年6月15日以其為負責人之「鴻昌房屋廣
03 告企業社」名義（下稱鴻昌房屋）（按即乙方）與原告（按
04 即甲方）簽定系爭契約，約定加盟期間自101年6月15日至10
05 7年7月31日止，被告莊文禧並給付新台幣（下同）200,000
06 元履約保證金，被告葉瑋玲則為違約時損害賠償之連帶保證
07 人。被告於系爭契約有效期間積欠104年10至12月月費各21,
08 525元、104年廣告基金63,000元、105年1至7月月費共150,6
09 75元、105年8月至106年7月月費共270,300元、106年8月至1
10 07年7月月費共296,100元、105年廣告基金63,000元、106年
11 廣告基金63,000元、107年1至7月廣告基金36,750元、優惠
12 回補126,000元及違約金1,000,000元，以上合計2,133,350
13 元。故依系爭契約第23條第1項、第22條第2項第1款第1
14 目、第24條第1項第1款及債務不履行中給付不能之規定為
15 本件請求。

16 (二)、對於被告辯稱105年1月開始即未掛原告招牌之事實不爭執，
17 但是在系爭契約約定之期限內，被告即應依約給付服務費，
18 縱有被告違約終止，後續請求被告繳納部分，為原告所失利
19 益。此外，原告發存證信函給被告但被告沒有收，同意被告
20 所稱系爭契約在3期沒有給付月費後，至遲於104年12月31日
21 終止。

22 (三)、聲明：被告應連帶給付原告2,133,350元及起訴狀附表所示
23 各滯納金自起始日起至清償日止，按年息百分之15計算之利
24 息。願供擔保，請准宣告假執行。

25 二、被告則以：

26 (一)、真正沒有繳款是積欠三個月，從2015年10、11、12月開始沒
27 有繳款，原告公司就要求我們把招牌拆掉，但是我們真的做
28 不下去，而非有意不做，我認為積欠的金額只有前開三個月
29 積欠的金額，另外廣告基金部份2015年沒有繳金額為新台幣
30 63,000元，但是之後我就沒有用原告的招牌作業，所以沒有
31 欠月費及其他費用的問題。認為原告3個月沒有依約繳費經

01 原告告知不能懸掛原告招牌時，系爭契約至遲於104年12月3
02 1日即已終止。

03 (二)、被告僅有收到127,525元的催告通知，其他部分未經催告。

04 此外，原告請求之違約金過高，且104年間之債務原告現在
05 始為請求，除有欠費127,525元被告無爭執外，後續的月費
06 及合約終止日止之費用及利息、違約金等，被告認為不合
07 理，除了過高不能請求，欠費的部分除127,525元外其餘部
08 份沒有理由，系爭契約既已終止，且被告已沒收20萬履約保
09 證金，至今請求各期給付及利息均過多又過久，其請求應無
10 理由。

11 (三)、聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願
12 供擔保，請准免為假執行。

13 三、兩造於前揭時間簽定系爭契約，約定加盟期間自101年6月15
14 日至107年7月31日止，被告莊文禧並給付200,000元履約保
15 證金，被告葉瑋玲則為系爭契約之連帶保證人。被告自104
16 年10月起積欠月費及104年廣告基金費用共計127,525元經原
17 告催告後仍未給付，被告於104年12月間經原告通知而卸下
18 原告招牌後，系爭契約至遲於104年12月31日即已終止等事
19 實，為兩造所不爭執，且有原告所提系爭契約在卷可憑（見
20 本院卷第21至44頁），堪信屬實。

21 四、原告請求被告給付104年10至12月月費各21,525元、104年廣
22 告基金63,000元、105年1至7月月費共150,675元、105年8月
23 至106年7月月費共270,300元、106年8月至107年7月月費共2
24 96,100元、105年廣告基金63,000元、106年廣告基金63,000
25 元、107年1至7月廣告基金36,750元、優惠回補126,000元及
26 違約金1,000,000元，除104年12月31日前之費用127,525元
27 （按即 $21,525 \times 3 + 63,000 = 127,525$ ）為被告所不爭執（但辯
28 稱原告已沒收履約保證金200,000元為賠償）外，其餘為被
29 告否認，並以前揭情詞為辯解，茲就原告本件請求有無理
30 由，判決如下：

31 (一)、系爭契約於104年12月31日終止，原告請求優惠回補1,260,0

01 00元、契約終止後月費、廣告基金部分：

02 1、關於優惠回補部分：

03 系爭契約第2條第4項1款、第8條雖約定系爭契約優惠間為10
04 1年8月1日至102年7月31日，優惠期間內被告鴻昌房屋免付
05 品牌使用權利費與原告，然系爭契約至104年12月31日終止
06 之事實，業如前述，顯然已逾前開優惠期間2年有餘，審諸
07 系爭其約關於優惠間屆滿後系爭契約期間終止時，是否應依
08 非優惠之條件，返還（回補）優惠期間未給付之費用，並未
09 明文約定，原告復未舉證證明兩造間除系爭書面契約外，另
10 就優惠期間未繳之費用需於契約未屆滿集期間終止時返還
11 有所約定，則原告此部分請求，難認有據。

12 2、關於契約終止後月費、廣告基金部分：

13 (1)、系爭契約至遲於104年12月31日終止之事實，既為原告所不
14 爭執，則原告請求被告依約給付契約終止後相關費用，難認
15 有據。

16 (2)、原告雖又主張，其所請求者，乃所失利益等語，然按損害賠
17 償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所
18 受損害及所失利益為限。依通常情形，或依已定之計畫、設
19 備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益，民法
20 第216條定有明文。而所謂所失利益，即新財產之取得，因
21 損害事實之發生而受妨害，屬於消極的損害，所失利益，固
22 不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指
23 僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依
24 已定之計畫、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最
25 高法院48年台上字第1934號裁判、95年度台上字第2895號判
26 決意旨參照）。又按當事人主張有利於己之事實者，就其事
27 實負有舉證之責任。民事訴訟法第277條亦有明文。本件系
28 爭契約之終止，乃因被告積欠月費等費用，經原告催告後通
29 知不得再使用原告招牌營業，被告雖依原告指示卸下招牌並
30 停止營業之事實，業如前述，是可知原告自該時起應即無讓
31 鴻昌房屋繼續營業之意思，故難認其有何依已定之計畫、設

01 備或其他具有客觀確定性之事實，而喪失可得預期之利益，
02 並因此受有營業損害可言。原告就其主張自105年1月1日
03 至107年7月31日受有營業損失乙節未盡舉證責任，此部分
04 請求自不足採。

05 (二)、關於原告請求被告給付104年10月起積欠月費及104年廣告基
06 金費用共計127,525元、違約金1,000,000元部分：

07 1、按履約保證金之目的在於擔保契約之履行，以保障因付履約
08 保證金之人不履行契約所造成對方之損害，通常屬於違約定
09 金性質，倘契約當事人無特別約定，依民法第249條第2款規
10 定，須因可歸責於付履約保證金當事人之事由而致之給付不
11 能（履行不能），受履約保證金當事人始可主張沒收該履約
12 保證金（最高法院98年度台上字第607號民事裁判要旨參
13 照）。又按「沒收約款」所定違約事由發生時，除用以抵償
14 因違約所生債務外，就超過擔保範圍之履約保證金，即因該
15 「沒收約款」之約定而轉為違約金，並有民法第252條規定
16 之適用（最高法院105年度台上字第1292號民事裁判意旨可
17 參）。再按契約當事人約定之違約金是否過高，應依一般客
18 觀之事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人
19 如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標
20 準，庶符實情而得法理之平（最高法院95年度台上字第1095
21 號判決意旨參照）。

22 2、被告辯稱被告鴻昌房屋業於訂約時繳納履約保證金200,000
23 元，原告並未返還該等款項之事實，為原告所不爭執，依據
24 前開說明，此履約保證金係作為被告不履行契約所造成原告
25 損害之保障，另對照系爭契約第24條違約罰則第2項履約擔
26 保中，關於第1款履約保證金之約定記載，因被告鴻昌房屋
27 違約或可歸責於其之事由致原告需負賠償責任或造成原告損
28 害，原告有權沒收履約保證金之「全部或一部」做為懲罰性
29 違約金之約定，足見系爭契約第24條第1項1款雖約定被告若
30 有系爭契約22條所定情事，原告除可終止契約，尚可逕為沒
31 收全額履約保證金，並得請求違約金1,000,000元（見本院

01 卷第38頁)，然原告關於履約保證金之沒收，實應先用以抵
02 償違約之債務，若有剩餘，此沒收約款之約定，即使履約保
03 證金轉為違約金。是以，被告固未否認其於系爭契約終止前
04 尚欠原告定期費用127,525元，然其辯稱前開履約保證金應
05 足以抵償，應屬有據，是原告主張被告應再次給付原告前開
06 款項，難認有據。

07 3、原告雖又主張系爭契約因可歸責於被告事由而期前終止，請求
08 被告給付違約金1,000,000元，然此為被告否認，並辯稱原
09 告所沒收之200,000元履約保證金後，應足以賠償原告之損
10 害等語，本院審酌系爭契約於104年12月31日終止時，契約
11 履行期間業已逾契約所定期限之半，且被告除積欠前開費用
12 外，別無其他違約事由，契約所定違約金1,000,000，顯然
13 過高，依據兩造於系爭契約約定遲延利息為週年利率15%計
14 算，縱使被告遲延給付3期費用共64,575元（按即 $21,525 \times 3$
15 $= 64,575$ ），至104年12月31日系爭契約終止時，3個月遲
16 延利息之損害約為2,422元（計算式： $64,575 \times 15\% \times 3/12 =$
17 $2,422$ ，小數點以下四捨五入），前開履約保證金扣除欠費1
18 27,525元後，尚餘之75,475元（計算式： $200,000 - 127,525$
19 $= 75,475$ ），應已足抵償懲罰被告違約之違約金，是被告辯
20 稱原告於系爭契約終止時所沒收之履約保證金應足以作為違
21 約之賠償，應屬有據，原告請求被告再給付違約金1,000,00
22 0，亦難認有理由。

23 五、綜上，本件原告依據系爭契約及債務不履行之規定請求被告
24 連帶給付原告2,133,350元及起訴狀附表所示各滯納金自起
25 始日起至清償日止，按年息百分之15計算之利息，為無理
26 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所
27 附麗，亦應併予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
29 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 114 年 5 月 14 日

民事第三庭 法官 卓立婷

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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 114 年 5 月 14 日

書記官 李芝菁