

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第835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 仲景不動產經紀有限公司

兼 法 定

代 理 人 石蘇秀美

兼 上 二 人

訴訟代理人 江昱達 (原名江子君)

上列當事人間請求清償債務等事件，於民國114年5月7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62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：

一、原告主張：

- 01 (一)、被告石蘇秀美於102年年10月11日以其為負責人之「仲景不  
02 動產經紀有限公司」名義（下稱仲景公司）（按即乙方）與  
03 原告（按即甲方）簽定系爭契約，約定加盟期間自101年8月  
04 1日起至107年7月31日止，被告仲景公司並給付新台幣（下  
05 同）200,000元履約保證金，被告石蘇秀美、江昱達則為違  
06 約時損害賠償之連帶保證人。被告於系爭契約有效期間積欠  
07 104年11月至105年1月3個月月費各28,193元、105年廣告基  
08 金63,000元、105年2月至106年11月22個月月費共620,246  
09 元、106年1月至11月廣告基金57,750、優惠回補320,520  
10 元、違約金1,000,000元，以上合計2,146,095元。故依系爭  
11 契約第23條第1項、第22條第2項第1款第1目、第24條第  
12 1項第1款及債務不履行中給付不能之規定為本件請求。
- 13 (二)、被告自104年11月起未依約繳納月費，原告於105年7月21日  
14 時有發存證信函催告被告於該函送達日期10日內清償欠款31  
15 7,286元，並有跟被告表示終止契約之意思，且存證信函雖  
16 只有要求被告函到10日內繳費，但有提到若未繳費則影響雙  
17 方契約關係，意指終止契約之意思表示，被告也換招牌。終  
18 止契約以後，就月費及廣告基金的請求是依據債務不履行損  
19 害賠償請求所失利益。至於被告所寄送105年8月25日證物三  
20 的存證信函，原告應該在8月13或14日收到。
- 21 (三)、被告所稱興隆店簽約之情縱使屬實，該案加盟金是另外一個  
22 合約，縱使有抵銷的事實存在，也不足以抵銷全部債權金  
23 額，另外就原告曾合意表示深坑店面終止，這個有利於被告  
24 的事實應由被告舉證。
- 25 (四)、聲明：被告應連帶給付原告如民事起訴狀附表一所示之月費  
26 及廣告基金825,575元，及起訴狀附表所示各滯納金自起始  
27 日起至清償日止按年息15%計算之利息。被告應連帶給付優  
28 惠回補金額320,520元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償  
29 日止，按年息15%計算之利息。被告應連帶給付違約金1,00  
30 0,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息  
31 15%計算之利息。願供擔保，請准宣告假執行。

01 二、被告則以：

02 (一)、105年3月被告江昱達代表仲景公司跟原告公司總部原本提出  
03 將地點從深坑區移至文山區興隆路之申請，當時該興隆路之  
04 店已經跟總部簽署另一份加盟的合約，是借訴外人石文亮名  
05 義於105年2、3月以仲祥（按應係「翔」）公司為契約當  
06 事人與原告簽訂加盟合約（以下簡稱興隆店），被告跟總部  
07 開過兩次會議，因為新北與臺北月費不同，雙方有討論過。  
08 後來興隆店的房屋被查封拍賣，屋主沒有辦法把房子租給仲  
09 景公司，故興隆店無法展店，所以被告江昱達於4月份去總  
10 公司商談，到5、6月去第二次，當時被告有欠月費一、兩  
11 個月，實際金額不清楚，但是數額與加盟金的數額差不多，  
12 所以討論結果是興隆店溢付之費用抵充深坑店欠費，抵充範  
13 圍被告現在不記得，後來深坑店的業務萎縮，證物三是仲景  
14 公司寄送給原告總公司的請求函，希望可以終止契約，終止  
15 後尚欠兩個月希望可以分期清償，仲景公司到7月時因颱風  
16 將招牌吹走，就沒有掛牌，也沒有用原告或其他招牌，但是  
17 還是用深坑的名義發函，但是發函時店面已經收了，也還給  
18 房東。

19 (二)、原告所提存證信函，被告沒有印象，但被告至今應沒有欠原  
20 告費用，如果原告不同意被告前稱之協議，不可能時間這麼  
21 久才對被告請求，所以被告認為請求之各項費用及金額都過  
22 久，若沒有前開協議（抵充），原告自應返還興隆店加盟金  
23 給被告。

24 (三)、依據原告所提資料，被告確實有以仲翔名義加盟二十一世  
25 紀，後來該店因房東的問題沒有展店成功，當時原告主張將  
26 35萬元保證金沒收，但被告針對這個問題跟原告公司法務談  
27 的結果，35萬元轉為（清償）積欠欠款，但是時間過久而且  
28 當時的法務說要跟公司研究後沒有下文，所以也沒有作成書  
29 面。仲景公司（深坑店）已以存證信函告知原告終止契約，  
30 仲景公司（深坑店）已經在105年7月5日之前店面終止營  
31 業，也沒有掛招牌，應該沒有衍生的費用，為何經過10年後

01 原告還要催收欠費？所以被告認為原告請求沒有理由。

02 (四)、聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。如受不利判決，願  
03 供擔保，請准免為假執行。

04 三、原告主張兩造於前揭時間簽定系爭契約，約定加盟期間自10  
05 1年8月1日起至107年7月31日止，被告仲景公司並給付200,0  
06 00元履約保證金，被告石蘇秀美、江昱達則為系爭契約之連  
07 帶保證人。原告曾以被告自104年11月起積欠月費及104年廣  
08 告基金費用共計317,286元（即140年11月至105年7月月費計  
09 253,737+貨運費525元+廣告基金63,000元=317,286元）為  
10 由寄發存證信函催告被告給付，並於催告存證信函已表明若  
11 位於函到10日內付款，則予終止契約（見本院卷第105  
12 頁），仲景公司（深坑店）於104年7月21日收受該函後雖未  
13 依通知繳納款項，然於104年7月間卸下原告招牌等事實，為  
14 兩造所不爭執，並有原告所提系爭契約、存證信函、回執在  
15 卷可憑（見本院卷第43至68頁、第109至115頁），堪信屬  
16 實。依據原告主張其存證信函即兼有借期被告若未清償欠  
17 款，即終止系爭契約之意思，而被告亦主張其於105年7月間  
18 即已遷離深坑店之址且未懸掛原告招牌，足見系爭契約至遲  
19 於105年7月31日應已終止。

20 四、原告請求被告給付104年11月至105年1月3個月間月費各28,1  
21 93元、105年廣告基金63,000元、105年2月至106年11月22個  
22 月月費共620,246元、106年1月至11月廣告基金57,750、優  
23 惠回補320,520元、違約金1,000,000元（以上合計2,146,09  
24 5元）。為被告所否認，辯稱原告已沒收深坑店、興隆店履  
25 約保證金200,000元、350,000元為賠償，被告應無積欠原告  
26 費用，況縱真有欠費，原告迄今方請求，時間過久，應無理  
27 由等語置辯。茲就原告本件請求有無理由，判決如下：

28 (一)、關於105年7月31日系爭契約終止前之欠費317,286元、優惠  
29 回補320,520元、105年8月1日至106年11月30日契約終止後  
30 之月費、106年1月至11月廣告基金部分：

31 1、按利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一

01 年之定期給付債權，其各期給付請求權，因五年間不行使而  
02 消滅。民法第126條定有明文。審其規定之源由乃因此種債  
03 權，債權人本可從速請求債務人履行，故其消滅時效之期  
04 間，以定5年為最適宜（民法第126條立法理由可參）。又按  
05 民法第126條所謂一年或不及一年之定期給付債權，係指基  
06 於一定法律關係，因每次一年以下期間之經過順次發生之債  
07 權而言，亦即基於同一債權原因所生一切規則而反覆之定期  
08 給付而言，諸如年金、薪資之類，均應包括在內。（最高法  
09 院28年渝上字第605號、97年度台上字第2178號民事裁判要  
10 旨參照）。

11 2、本件原告向被告所請求契約終止前、終止後之各月月費、廣  
12 告基金及因契約未屆期而終止所回補之第一年優惠期間月  
13 費，均定有按月或按年給付之期限，顯為一年或不及一年之  
14 定期給付債權，原告遲至114年1月21日始起訴向被告為請  
15 求，有起訴狀所蓋本院收文章可憑（見本院卷第9頁），顯  
16 已逾民法第126條所定5年之時效期間，被告辯稱原告過久後  
17 始為請求而拒絕給付，應屬有據。

18 3、原告雖主張其所請求契約終止後之費用係依民法第216條請  
19 求所失利益等語，然按損害賠償，除法律另有規定或契約另  
20 有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通  
21 常情形，或依已定之計畫、設備或其他特別情事，可得預期  
22 之利益，視為所失利益，民法第216條定有明文。而所謂所  
23 失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬  
24 於消極的損害，所失利益，固不以現實有此具體利益為限，  
25 惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為  
26 已足，尚須依通常情形，或依已定之計畫、設備或其他特別  
27 情事，具有客觀之確定性（最高法院48年台上字第1934號裁  
28 判、95年度台上字第2895號判決意旨參照）。又按當事人主  
29 張有利於己之事實者，就其事實負有舉證之責任。民事訴訟  
30 法第277條亦有明文。本件系爭契約之終止，乃因被告積欠  
31 月費等費用，經原告催告後通知終止，被告亦主動卸下招牌

01 並停止營業之事實，業如前述，是可知原告自該時起應即無  
02 讓仲景房屋繼續營業之意思，故難認其有何依已定之計劃、  
03 設備或其他具有客觀確定性之事實，而喪失可得預期之利  
04 益，並因此受有營業損害可言。原告就其主張自105年8月1  
05 日至107年7月31日受有營業損失乙節未盡舉證責任，此部  
06 分請求，自不足採。

07 (二)、關於原告請求被告給付違約金1,000,000元部分：

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

23 2、被告辯稱被告仲景房屋業於訂約時繳納履約保證金200,000  
24 元，原告並未返還該等款項之事實，為原告所不爭執，而被  
25 告另主張曾於105年3月與原告以仲翔公司為當事人簽定加盟  
26 契約，並給付履約保證金350,000元，嗣該店因不可規則於  
27 被告或仲翔公司之因素致未能營運，故其與原告公司商議將  
28 前開履約保證金抵償本件欠費之事實，除有被告所提加盟授  
29 權延展協議書及被告105年8月12日存證信函、原告所提105  
30 年11月24日存證信函（見卷第143-147頁、第155-157頁）為  
31 憑，本院審酌原告對於被告所稱之仲翔公司有與原告就興隆

01 店之營運訂立加盟契約，仲翔公司並交付履約保證金350,00  
02 0元，雙方約定105年12月31日開幕之事實並不爭執（見本院  
03 卷第127-128頁），對照前開被告所105年11月24日存證信函  
04 係原告寄送予被告江昱達（當時姓名為江子君），內容記載  
05 有：「貴府積欠我方若干款項，迭經我方催討，並歷經兩次  
06 協商，已遵照貴府提出協商條件達成協議」等語（見本院卷  
07 第155頁），顯見被告江昱達辯稱因興隆店房屋遭法拍而無  
08 法在該址營運，伊遂與原告協商二次，結論將應退還之履約  
09 保證金抵償本件欠款等情，確屬可信。從而，原告總計已沒  
10 收550,000元作為本件被告違約之賠償。

11 3、再者，被告於系爭契約終止欠，總計積欠104年11月至105年  
12 7月共9個月月費253,737元，縱加計明細上所載先前積欠之  
13 運費525元及應給付之廣告基金費63,000元，總額僅317,262  
14 元，至原告所主張之優惠回補320,520元縱可請求，亦僅得  
15 按契約未依約履行之比例計算回補數額，系爭契約於105年7  
16 月31日終止時，契約履行期間業已達契約所定期限3分之2，  
17 原告縱可請求優惠回補，金額亦不得逾106,840元（計算  
18 式： $320,520 \times 1/3 = 106,840$ ），是至系爭契約終止時，原告  
19 能向被告請求之數額不逾424,102元，被告辯稱原告沒收履  
20 約保證金之數額顯然足以抵償此等款項，被告與原告就欠款  
21 之清償已協議以沒收之履約保證金抵償，原告才會多年來均  
22 未向被告請求等情，確屬有據。

23 4、此外，依據前開說明，此履約保證金係作為被告不履行契約  
24 所造成原告損害之保障，另對照系爭契約第24條違約罰則第  
25 2項履約擔保中，關於第1款履約保證金之約定記載，因被告  
26 仲景房屋違約或可歸責於其之事由致原告需負賠償責任或造  
27 成原告損害，原告有權沒收履約保證金之「全部或一部」做  
28 為懲罰性違約金之約定，足見系爭契約第24條第1項1款雖約  
29 定被告若有系爭契約22條所定情事，原告除可終止契約，尚  
30 可逕為沒收全額履約保證金，並得請求違約金1,000,000元  
31 （見本院卷第60頁），然原告關於履約保證金之沒收，實應

01 先用以抵償違約之債務，若有剩餘，此沒收約款之約定，即  
02 使履約保證金轉為違約金。

03 5、原告雖主張系爭契約因可歸責於被告事由而期前終止，請求被  
04 告給付違約金1,000,000元，然此為被告否認，並辯稱原告  
05 所沒收之前開履約保證金後，應足以賠償原告之損害等語，  
06 本院審酌系爭契約於105年7月31日終止時，契約履行期間業  
07 已達契約所定期限3分之2，且被告於契約終止前除曾積欠前  
08 開費用外，別無其他違約事由，契約所定違約金1,000,00  
09 0，顯然過高，依據兩造於系爭契約約定遲延利息為週年利  
10 率15%計算，縱使被告遲延給付114年11月至105年7月期費  
11 用共253,737元（按即 $28,193 \times 9 = 253,737$ ），至105年7月31  
12 日系爭契約終止時，期間9個月各期款項陸續到期之遲延利  
13 息之損害約不逾28,545元（計算式： $253,737 \times 15\% \times 9/12 = 2$   
14  $8,545$ ，小數點以下四捨五入），前開履約保證金扣除欠費  
15 之餘額尚有12萬餘元，應已足抵償懲罰被告違約之違約金，  
16 是被告辯稱原告於系爭契約終止時所沒收之履約保證金應足  
17 以作為違約之賠償，應屬有據，原告請求被告再給付違約金  
18 1,000,000，亦難認有理由。

19 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  
20 連帶給付原告2,146,095元及起訴狀附表所示各滯納金自起  
21 始日起至清償日止，按年息15%計算之利息，為無理由，應  
22 予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，  
23 亦應併予駁回。

24 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  
25 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

26 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

27 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日

28 民事第三庭 法官 卓立婷

29 以上正本係照原本作成

30 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。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 114 年 5 月 29 日  
02 書記官 李芝菁