

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度桃簡字第1280號

原告 歐菲實業有限公司

法定代理人 謝怡萍

被告 杏一醫療用品股份有限公司

上列當事人間請求返還押租金等事件，本院於民國113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國111年4月15日簽立「杏一商場櫃位租賃經營合約書」（下稱系爭契約），約定由伊承租被告之北護商場櫃位，租賃期間自111年4月15日起至114年4月14日止，伊並已依系爭契約第3條第4項約定，給付履約保證金新臺幣（下同）18萬元予被告。詎被告於112年7月31日終止系爭契約後，未將履約保證金18萬元返還予伊，且被告片面終止系爭契約，應給付片面解約金50萬元。為此，爰依系爭契約提起本件訴訟等語，並聲明：被告應給付原告68萬元。

二、被告則以：原告多次未通過環境衛生檢查，限期複查仍未見改善，且原告未依系爭契約第3條第1項第1款約定補齊租金差額達5個月，伊為此於112年7月28日依系爭契約第14條第3項第4款、第14條第1項約定終止系爭契約，並沒收履約保證金，故伊自毋庸返還履約保證金18萬元；又系爭契約並無片面解約金之約定等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造於111年4月15日簽立系爭契約，約定由原告承租被告之北護商場櫃位，租賃期間自111年4月15日起至114年4月14日

01 止，原告並已給付履約保證金18萬元予被告，嗣被告於112
02 年7月28日以杏商營字第230102號函終止系爭契約等情，有
03 系爭契約、上開函文在卷可稽（見本院卷第6頁至第22頁、
04 第43頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第135頁反面至第1
05 36頁），自堪信為真實。

06 四、原告主張被告應返還履約保證金18萬元，並給付片面解約金
07 50萬元等節，為被告所否認，並以前詞置辯，故本件爭點厥
08 為：(一)原告主張被告應返還履約保證金18萬元，有無理由？
09 (二)原告主張被告應給付片面解約金50萬元，有無理由？茲分
10 述如下：

11 (一)原告主張被告應返還履約保證金18萬元為無理由：

12 1.兩造於系爭契約第14條第3項第4款、第1項、第3條第1項第1
13 款分別約定：「乙方（即原告，下同）因維護不良、經營不
14 善或遭客訴開單，經甲方（即被告，下同）書面通知三次，
15 其改善成效不佳，足以影響甲方整體營業績效、公共安全或
16 秩序者，甲方得立即終止合約，且沒收履約保證金」、「乙
17 方有違反本合約其中任何一項條款，經甲方書面通知未於限
18 定期限內完成改善者，甲方得終止合約，且履約保證金不予
19 發還」、「…（略）租金…（略），甲方將自乙方繳回之營
20 業額中扣除，如該月營業額不足給付租金，則乙方需於次月
21 15日前補其差額…（略）」等情，有系爭契約在卷可查（見
22 本院卷第6頁至第22頁），此情首堪認定。

23 2.經查，被告辯稱：原告多次未通過環境衛生檢查，限期複查
24 多次仍未見改善，且原告未依上開約定補齊租金差額，經限
25 期通知後仍未給付等語，業據其提出環境衛生檢查結果連繫
26 單4紙、被告112年5月4日杏商營字第230046號函、繳款明細
27 等件為證（見本院卷第45頁至第47頁），經核皆與被告所述
28 相符，是被告此部分所辯自堪信為真實。

29 3.至原告雖主張：伊已改善並通過環境衛生檢查等語，然為被
30 告所否認，原告復未能舉證以實其說（見本院卷第136
31 頁），本院自無從為對原告有利之認定。又原告對於其未依

01 約給付被告租金差額一事固不爭執，然稱：被告應裝上廣告
02 看板再收錢等語，惟查，綜觀系爭契約全文，兩造間並無被
03 告應替原告安裝廣告看板之相關約定，況此亦與原告依約負
04 有給付租金之義務係屬二事，是原告此部分主張亦難憑採。

05 4.從而，被告抗辯因原告有上述違約事實，其爰依前開約定終
06 止系爭契約，而毋庸返還履約保證金18萬元等語，洵屬有
07 據；是本件原告主張被告應返還履約保證金18萬元，為無理
08 由，不應准許。

09 (二)原告主張被告應給付片面解約金50萬元為無理由：

10 原告固主張被告於終止系爭契約後，應依系爭契約第15條第
11 2項約定給付片面解約金50萬元等語，然觀諸該條約定之文
12 字為「乙方保證履實至作本合約規範之營業額報表及甲方指
13 定之重要報表，如有違反或以違背誠信之手段致使甲方陷於
14 錯誤並受有損失，則乙方同意按甲方之通知，支付最高50萬
15 元之懲罰性違約金予甲方」等語，可知該條文係兩造間就原
16 告如未據實製作營業額等重要報表，須給付最高50萬元之懲
17 罰性違約金予被告之約定，而顯非兩造間關於片面解約金之
18 約定。原告對此固稱：條約必須平等等語，惟兩造於訂定系
19 爭契約時，應已盱衡自身之履約意願、經濟能力、對方違約
20 時自身所受損害之程度等主、客觀因素，而本諸自由意識及
21 平等地位自主決定，是兩造自均應同受系爭契約之拘束，法
22 院亦應予以尊重，始符私法自治及契約自由之本旨，是兩造
23 於系爭契約中既無終止契約者須給付片面解約金之相關約
24 定，原告自無從以系爭契約其他關於懲罰性違約金之約定為
25 據，主張被告應給付片面解約金。從而，原告此部分主張，
26 亦屬無據。

27 五、綜上所述，原告依系爭契約請求被告給付原告68元，為無理
28 由，應予駁回。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
30 本院斟酌後，認與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此
31 敘明。

01 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

02 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

03 桃園簡易庭 法 官 高廷瑋

04 以上為正本係照原本作成。

05 如不服本判決，應於送達後20內，向本院提出上訴狀並表明上訴
06 理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20
07 日內補提上訴理由書（須附繕本）。

08 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

10 書記官 王帆芝