

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第1898號

原告 瀚星百貨股份有限公司

法定代理人 吳峻毅

訴訟代理人 姜智揚律師

複代理人 洪肇彤律師

被告 馳走有限公司

法定代理人 陳淑惠

訴訟代理人 張格明律師

上列當事人間請求給付違約金等事件，本院於民國109年1月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹拾陸萬參仟伍佰參拾參元，及自民國一零八年三月二十八日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾陸萬參仟伍佰參拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、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。查本件依兩造所簽訂之「餐飲專櫃廠商合約書」（下稱系爭合約）第13條第1項約定，兩造合意以本院為第一審管轄法院，核與首揭規定相符，本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、原告原起訴請求：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）110萬6509元，及自民國108年3月28日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應自108年3月28日起，按日給付原告9600元。嗣原告變更聲明為後述（見本院卷第180頁

、第185頁），核屬請求之基礎事實同一及擴張聲明，合於民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款規定，自應准許。

貳、實體部分

一、原告主張：

(一)緣兩造訂有系爭合約，約定由原告提供瀚星百貨B2樓櫃位（下稱系爭櫃位），供被告開設「浪花屋」品牌餐飲店，合約期間自105年9月6日至110年9月5日，每月租金9萬6000元，自第4年即109年9月6日起至110年9月5日止調升租金為每月10萬800元。兩造曾於107年9月1日就暫時降低租金乙事簽訂變更條件協議書，將107年9月1日起至12月31日止之租金降低為1萬6000元，後於107年12月28日再度簽訂協議延長上開降低租金之期限至108年2月28日，然自108年3月1日起即應回復為系爭合約之租金條件，兩造並無提前於108年2月28日終止系爭合約之合意。

(二)嗣被告因經營不善，竟自行於108年2月24日停止營運，已違反系爭合約第2條約定，原告除得沒收被告繳付之保證金19萬2000元，並得請求下列項目：

1. 提前終止租約之懲罰性違約金：

因被告提前片面終止系爭合約，原告得依系爭合約第2條約定，請求被告給付6個月租金之懲罰性違約金57萬6000元。

2. 其他相關費用：

原告得依系爭合約第12條約定，請求被告給付尚積欠原告1月份雜費7萬1062元、2月份租金雜費9萬2471元，且因被告自行停止營業，原告只能先行將系爭櫃位封板封存現場，支出封板費用8萬2226元。另原告曾於108年3月12日寄發存證信函，請求被告於文到14日內給付上開費用並取回系爭櫃位物品、回復原狀，被告已於翌日收受存證信函，卻置之不理，原告僅能自行雇工於108年5月28日拆除系爭櫃位，支出拆除費用20萬4750元，原告得依同條約定向被告請求給付封板及拆除之費用。

01 3. 律師費用：

02 依系爭合約第13條第2項約定，原告得向被告請求因被告違
03 約而提起本件訴訟之律師費用8萬8889元。

04 4. 未回復原狀之懲罰性違約金：

05 因被告未依約將系爭櫃位回復原狀，原告得依系爭合約第12
06 條約定請求被告給付自108年3月28日起至108年5月28日
07 止按日租金3倍（即9600元）計算之懲罰性違約金59萬5200
08 元。

09 (三)爰依系爭合約第2條第2項、第12條、第13條第2項約定提
10 起本件訴訟等語，並聲明：1.被告應給付原告115萬5398元
11 ，及自108年3月28日起至清償日止，按週年利率5%計算
12 之利息。2.被告應給付原告59萬5200元，及自108年5月28
13 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。3.願供擔保
14 ，請准宣告假執行。

15 二、被告則以：

16 (一)107年7月間，被告當時實質負責人即訴外人姜一權與原告
17 法定代理人吳峻毅會商是否降低租金及合意提前終止合約至
18 107年底止，原告當時允諾自107年8月起降低租金為每月
19 1萬6000元，但原告希望延長至108年2月底終止，被告對
20 原告前開之新要約予以承諾，是兩造已合意提前於108年2
21 月28日終止系爭合約。原告卻於108年2月24日合約尚未終
22 止前，在未告知被告情形下將系爭櫃位逕行封閉收回占有使
23 用，不讓被告員工進入，甚至扣留被告物品。

24 (二)提前終止租約之懲罰性違約金部分：

25 兩造已合意系爭合約於108年2月28日提前終止，並非被告
26 單獨表示欲終止合約或有突然停止營業之情形，原告不得依
27 系爭合約第2條第2項約定請求懲罰性違約金。退步言之，
28 縱原告本得請求該違約金，108年2月25日兩造協商時原告
29 法定代理人亦表示免除此違約金債務之意思。再退步言之，
30 縱原告仍可請求違約金，亦應以降低後之月租金1萬6000元
31 為計算基準，且違約金約定顯屬過高，請求酌減之。

01 (三)其他相關費用：

02 1.1 月份雜費、2 月份租金雜費：

03 就積欠1 月份雜費、2 月份租金雜費雖無爭執，惟原告沒收
04 保證金無契約上依據，上開費用兩造前已約定可自保證金19
05 萬2000元中扣抵。

06 2.封板費用：

07 系爭合約第12條僅約定「回復原狀」之拆除而已，被告無負
08 擔原告擅自封板費用之義務。

09 3.拆除費用：

10 此項支出係因原告擅自封閉系爭櫃位，不讓被告進入自行拆
11 除，原告應依民法第217 條規定負與有過失之全部責任，就
12 此拆除費用，不應由被告負全部損害之責任。

13 (四)律師費用：

14 原告違約封閉櫃位、濫行起訴，基於誠實信用原則，律師費
15 用不應由被告負擔。

16 (五)未回復原狀之懲罰性違約金：

17 兩造已合意於108 年2 月28日提前終止租約，尚未至108 年
18 2 月28日，原告於108 年2 月24日晚間即將系爭櫃位封閉，
19 收回占有使用，不讓被告進入營業或準備撤櫃，被告無需也
20 無再返還系爭櫃位之必要，原告自不可再向被告請求未回復
21 原狀之懲罰性違約金。退步言之，縱原告仍可請求違約金，
22 亦應以降低後之月租金1 萬6000元為計算基準，且違約金約
23 定顯屬過高，請求酌減之等語，資為抗辯，並聲明：原告之
24 訴駁回。願供擔保，請准宣告免予假執行。

25 三、經查，兩造於105 年7 月22日簽訂系爭合約，由原告提供瀚
26 星百貨B2之系爭櫃位，供被告開設「浪花屋」品牌餐飲店，
27 合約期間自105 年9 月6 日至110 年9 月5 日，每月租金9
28 萬6000元（未稅），自第4 年即109 年9 月6 日起至110 年
29 9 月5 日止調升租金為每月10萬800 元（未稅）。兩造後達
30 成合意，將107 年9 月1 日起至108 年2 月28日止之租金降
31 低為1 萬6000元。被告已依系爭合約給付履約保證金19萬20

00元予原告，履約保證金迄今仍在原告處，尚未結算。被告並未給付系爭櫃位1月份雜費7萬1062元、2月份租金雜費9萬2471元。被告經營系爭櫃位至108年2月24日，原告於108年2月25日將系爭櫃位封板，並於108年5月28日將系爭櫃位拆除，原告於108年2月25日當時之法定代理人為吳峻毅，被告於108年2月25日當時之實質負責人為姜一權等情，有系爭合約、發票各1份、變更條件協議書2份及系爭櫃位照片15張在卷可稽（見本院卷第15頁至第53頁、第163頁至第164頁、第195頁至第197頁、第203頁、第205頁），復為兩造所不爭執，應堪信為真實。

四、原告另主張被告應給付提前終止租約之懲罰性違約金57萬6000元、1月份雜費7萬1062元、2月份租金雜費9萬2471元、封板費用8萬2226元、拆除費用20萬4750元、律師費用8萬8889元、未回復原狀之懲罰性違約金59萬5200元等節，則為被告所否認，是本件應審酌者厥為：（一）兩造有無提前於108年2月28日終止系爭合約之合意？（二）原告得否於108年2月25日將系爭櫃位封板禁止被告出入？（三）原告得否沒入被告繳付之履約保證金？原告請求提前終止租約之懲罰性違約金，是否有理由？金額為若干？（四）原告請求1月份雜費、2月份租金雜費、封板費用、拆除費用，是否有理由？金額為若干？（五）原告請求律師費用，是否有理由？金額為若干？（六）原告請求未回復原狀之懲罰性違約金，是否有理由？金額為若干？茲分述如下：

（一）兩造有提前於108年2月28日終止系爭合約之合意：

1. 系爭合約之期間本為105年9月6日至110年9月5日，於105年9月6日至109年9月5日期間租金為9萬6000元，於109年9月6日至110年9月5日租金為10萬800元等情，為兩造所不爭執，已如前述。兩造嗣後於107年9月1日簽訂變更條件協議書，約定於109年9月1日至107年12月31日期間將原租金9萬6000元調降為1萬6000元，並約定自108年1月1日回復為系爭合約之租金條件。兩造復於107

01 年12月28日簽訂變更條件協議書（下稱108年12月28日變更
02 條件協議書），將107年9月1日至107年12月31日期間展
03 延至108年2月28日，並約定108年3月1日起回復為系爭
04 合約之租金條件等情，有變更條件協議書2份在卷可佐（見
05 本院卷第195頁至第197頁）。兩造雖於107年12月28日變
06 更條件協議書中約定「108年3月1日起回復為系爭合約之
07 租金條件」等語，然觀之兩造於108年2月25日之對話錄音
08 譯文（見本院卷第157頁至第162頁、第190頁，對話錄音
09 譯文全文詳附表）：

10 「…

11 姜一權：我們一開始是說咱經營可能有問題，所以可能沒有
12 辦法租。

13 吳峻毅：那時是說到12月，我有跟你們講說假設到12月還是
14 不行的話，請你們先配合我們，再一段時間，12月時候跟你
15 們講說到2月…對吧！

16 姜一權：對。

17 吳峻毅：意思是說配合你們要求的減租的條件到2月份，這
18 樣對嗎？

19 姜一權：不對！…

20 吳峻毅：先講清楚，從頭到尾，不要一下子跳到最後面…

21 姜一權：…

22 吳峻毅：狀況是不是我們到2月…

23 姜一權：我們到2月就是要撤櫃。

24 吳峻毅：所有的租金條件那些，撤櫃該怎麼撤，到2月份嘛
25 。

26 姜一權：到2月份我們就是合約終止。

27 吳峻毅：對！對！對！到2月份，所有的租金條件，怎麼撤
28 櫃，就是到2月份，對吧！

29 姜一權：到2月份。

30 吳峻毅：協議到2月份。

31 姜一權：到2月份沒有錯。…」，由吳峻毅於對話中自陳「

01 所有的租金條件，怎麼撤櫃，就是到2月份，對吧！」等語
02 可知，兩造確實曾合意變更系爭合約期間，提前於108年2
03 月28日終止無訛，被告之抗辯，應屬可採。

04 2.原告雖主張：對話當下是雙方為了解決爭議，原告為部分讓
05 步，不代表達成合意，107年12月28日變更條件協議書已經
06 約定107年3月1日回復為系爭合約之租金條件，可見並無
07 提前於108年2月28日終止系爭合約之合意云云。然觀之上
08 開對話係對於過去變更系爭合約意思表示合致內容之確認，
09 並非對話當下始提出之和解讓步方案，且上開對話時間點係
10 在108年2月25日，已在107年12月28日變更條件協議書之
11 後，自較107年12月28日變更條件協議書更適足解釋兩造關
12 於提前終止系爭合約與否之真意，吳峻毅於對話中均已明白
13 陳稱2月份撤櫃事宜，並無任何主張兩造應於108年3月1
14 日回復為系爭合約租金條件之言詞，亦可得證原告上開主張
15 ，均無所據。

16 (二)原告不得於108年2月25日將系爭櫃位封板禁止被告出入：

17 1.被告經營系爭櫃位至108年2月24日，原告於108年2月25
18 日將系爭櫃位封板等情，為兩造所不爭執，業如前述。依「
19 瀚星百貨股份有限公司日（夜）間進場施工申請單」所示，
20 被告係於108年2月22日向原告提出申請將於108年2月25
21 日上午8時至10時30分進行廚具部分搬移，並於同日晚間9
22 時30分至108年2月26日上午2時進行用具搬移。再依兩造
23 於108年2月25日對話錄音譯文顯示：「…姜一權：沒沒沒
24 沒沒，我可以不營業沒關係，你說好我不營業，我營業，我
25 沒有營業你開我罰單，這是一回事，你把門鎖起來不讓我進
26 出？這樣對嗎？吳峻毅：我們可以給你開門，我們可以給你
27 開門…你要不要營業？」，復佐以系爭櫃位之封板照片（見
28 本院卷第163頁至第164頁），堪認原告於系爭合約效力仍
29 存續之108年2月25日，除將系爭櫃位封板外，亦將封板之
30 門鎖封閉，禁止被告進出系爭櫃位。

31 2.就被告欠費部分：

- (1) 按「乙方（即被告）同意每月五月前，將前開第八項之月固定租金、第九項之公共區域管理費、第十項之公裝補助費、第十一之廣宣補助費及第十三項第一款之電費、水費、瓦斯以匯款方式予甲方（即原告），如遇金融機構非營業日時，付款日提前至金融機構前一個營業日。」，系爭合約第1條第18項定有明文，又因電費、水費、瓦斯費之性質難以於當月結算，是應解釋為被告應於每月5日繳付當月月租金、公共區域管理費、廣宣補助費，並繳付前月之電費、水費、瓦斯等雜費。查被告對其積欠原告1月份雜費7萬1062元、2月份租金雜費9萬2471元乙節，並無爭執（見本院卷第180頁），則被告於108年2月25日當時有遲延給付租金、雜費之情事，應堪認定。另綜觀兩造於108年2月25日對話全文之真意（詳見附表），原告於108年2月25日將系爭櫃位封板及禁止被告出入之原因，實即係因原告認被告拒付1月份雜費、2月份租金雜費及封板費用，即欲進行撤櫃，原告始發動所謂「預防措施」。
- (2) 然按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止契約。」、「出租人非因左列情形之一，不得收回房屋。三、承租人積欠租金額，除擔保金抵償外，達二個月以上時。」，民法第440條第1項、第2項、土地法第100條第3款分別定有明文。是依上開規定，因被告僅遲延給付1月份之雜費及2月份之租金雜費，且原告尚保有被告給付之履約保證金19萬2000元，原告僅得定期催告被告給付1月份之雜費及2月份之租金雜費，不得終止租約或收回房屋，原告於法律上無逕將系爭櫃位封板並禁止出入之權利。
- (3) 按「本合約屆滿或終止時，乙方應即清償各項費用，未清償者，甲方得自乙方履約保證金逕行扣除，如仍有不足者，得

請求乙方給付，甲方並得依民法第445條規定對乙方置放於專櫃之商品、設備等財產行使留置權，且視同乙方已依強制執行法第53條第2項後段同意甲方之強制執行」，系爭合約第10條第5項定有明文。是依此約定，原告應僅能於108年2月28日系爭合約終止時，就被告所積欠之1月份雜費7萬1062元、2月份租金雜費9萬2471元自履約保證金19萬2000元中逕行扣除，且因並無履約保證金不足情事，尚無行使留置權之問題，遑論逕行將系爭櫃位封板並禁止出入。

3. 就被告停止營業部分：

(1) 按「一、本契約期間屆滿或因其他原因終止時，乙方應付清款項，並應於當日內，除約定保留之裝修物外，乙方應將商品撤離，負責將櫃位回復原狀（除甲、乙雙方另有約定不在此限），並於甲方檢查無誤後，始謂完成櫃位之返還」，系爭合約第12條第1項約定定有明文。查兩造已合意於108年2月28日提前終止系爭合約，已如前述，依上開約定，被告應於108年2月28日將系爭櫃位內所有物品撤除，並回復原狀，被告實難一方面須於108年2月28日完成系爭櫃位撤離並回復原狀，另一方面又於108年2月28日前均維持正常營業，被告於108年2月22日提出於108年2月25日非營業時間內，撤除系爭櫃位物品之需求，及自108年2月25日至108年2月28日，4日間停止營業，進行系爭櫃位之回復原狀作業，均屬合理。

(2) 況按「乙方若有停業、歇業、經營團隊解散、破產或經法院、執行處執行等情事者，甲方得終止本合約，乙方不得要求返還已繳之任何費用」，系爭合約第10條第2項定有明文。是依系爭合約上開約定，縱若被告於合約期間內有停業情事，原告欲主張被告違約，僅能終止系爭合約，並拒絕被告返還已繳費用之請求，系爭合約中原告亦無逕行將系爭櫃位封板禁止出入之權利。

4. 綜上，原告於系爭合約仍存續中之108年2月25日，無論係以欠費或停業為由，逕行將系爭櫃位封板並禁止被告之進出

01 ，於法律規定或系爭合約條款均無所據。

02 (三)原告不得沒入被告繳付之履約保證金，亦不得請求提前終止
03 租約之懲罰性違約金：

04 1.被告已依系爭約給付履約保證金19萬2000元予原告，為兩造
05 所不爭執，業如前述，因上開履約保證金雖名稱非為押租金
06 ，然因系爭合約屬租賃契約，履約保證金之目的在於擔保被
07 告租賃債務之履行，且依如附表所示之兩造108年2月25日
08 對話錄音譯文顯示，兩造時將履約保證金稱之押金，可徵兩
09 造之真意實係如此，故系爭合約中之履約保證金，性質應屬
10 「押租金」無訛，合先敘明。

11 2.原告主張因被告片面於108年2月25日停止營運，違反系爭
12 合約第2條約定，原告得沒入履約保證金云云。然按「如遇
13 乙方欲提前解約，乙方須於欲終止日六個月前向甲方提出書
14 面通知，乙方除應支付已使用期間之金額及費用外，並同意
15 甲方得收取6個月固定租金作為懲罰性違約金，倘於欲終止
16 日三個月前（含）始通知甲方者，乙方除應給付上述之違約
17 金外，並同意甲方沒收履約保證金壹拾玖萬元貳仟元整全額
18 ，作為懲罰性違約金。」，系爭合約第2條第2項定有明文
19 。然兩造係合意提前於108年2月28日終止系爭合約，與系
20 爭合約第2條所定片面提前解除契約情形不同，原告自不得
21 據此約定主張沒入被告之履約保證金及請求提前終止租約之
22 懲罰性違約金。

23 (四)原告請求1月份雜費、2月份租金雜費有理由，請求封板費
24 用、拆除費用，無理由：

25 1.1月份雜費及2月份租金雜費部分：

26 (1)按「一、本契約期間屆滿或因其他原因終止時，乙方應付清
27 款項，並應於當日內，除約定保留之裝修物外，乙方應將商
28 品撤離，負責將櫃位回復原狀（除甲、乙雙方另有約定不在
29 此限），並於甲方檢查無誤後，始謂完成櫃位之返還」，系
30 爭合約第12條第1項約定定有明文。查被告已依系爭合約給
31 付履約保證金19萬2000元予原告，履約保證金迄今仍在原告

01 處，尚未結算，被告尚積欠原告1月份雜費7萬1062元、2
02 月份租金雜費9萬2471元等節，為兩造所不爭執，業如前述
03 。

04 (2)被告固抗辯：兩造前業已約定租金可由履約保證金中扣抵云
05 云。然依系爭第10條約定，如系爭合約屆滿或終止時，原告
06 固得將各項費用自履約保證金扣除，然此屬原告之權利，須
07 由原告決定是否行使之，觀之兩造於108年2月25日之對話
08 錄音譯文顯示：「…姜一權：2月底就是合約還沒有走完啊
09 ！哪你說我要付租金，你現在不同意從保證金扣了嗎？還是
10 怎樣？你都沒有跟我講，你就給我的門…吳峻毅：保證金歸
11 保證金，我們從頭…，我跟你講從頭順，才不會亂，所以到
12 2月份租金也要是照算。」、「姜一權：保證金，還有沒有
13 ？吳峻毅：當然沒有了。押金我會扣掉。」，可見原告並未
14 同意將1月份雜費、2月份租金雜費由履約保證金逕行扣除
15 。被告抗辯原告應由履約保證金中扣除1月份雜費及2月份
16 租金雜費云云，委無可採。

17 (3)綜上，原告得依系爭合約第12條第1項約定請求被告給付1
18 月份雜費及2月份租金雜費共16萬3533元（計算式：7萬10
19 62元＋9萬2471元＝16萬3533元）。

20 2.封板費用、拆除費用部分：

21 (1)按「四、乙方逾期未依本條規定返還標的物或乙方空置、廢
22 棄標的物時，即視為同意甲方於進行司法程序前有權為下列
23 之處理：3.標的物內其他財務視為乙方拋棄其所有權，甲方
24 得任意處理，如代行移除因此所生之一切費用（包括但不限
25 於搬遷、保管、公證等費用），由乙方負擔」，系爭合約第
26 12條第4項第3款定有明文。查原告主張其於108年2月25
27 日將系爭櫃位封板支出封板費用8萬2226元，於108年5月
28 28日拆除系爭櫃位支出拆除費用20萬4750元等情，固據提出
29 原告提出鉦安企業有限公司統一發票2紙在卷為憑（見本院
30 卷第77頁、第203頁），堪信為真實。

31 (2)然系爭合約第12條第1項或第4項中並未約定被告必須於撤

離系爭櫃位時進行封板，自未約定應由被告負擔封板之費用，原告請求被告負擔封板費用，尚乏所據。況此處之封板費用之發生原因，並非係因被告於撤離系爭櫃位時所生封板費用，而係原告認定被告拒付1月份雜費、2月份租金雜費即欲撤櫃，始進行封板保全措施，業如前述，此費用既係原告自行啟動之保全措施，殊無令被告負擔之理。又原告雖主張訴外人奇異島股份有限公司（下稱奇異島公司）亦向其租用百貨公司B2櫃位，撤櫃時奇異島公司亦自行負擔封板及拆除費用云云，並提出原告與奇異島公司餐飲專櫃廠商合約書、估價單各1紙為證（見本院卷第245頁至第254頁），然觀之原告與奇異島公司餐飲專櫃廠商合約書中，亦無封板義務及費用負擔之約定，且原告所提僅屬室內裝修廠商之估價單，非奇異島公司費用支出之單據，均無從佐證被告於系爭合約中有封板並負擔費用之義務。

- (3) 被告依系爭合約第12條第1項約定，原應負擔於108年2月28日將系爭櫃位回復原狀之義務，回復原狀所生之費用自應由被告自行負擔，然原告於108年2月25日於無法律規定或系爭合約條款之依據下，逕行將系爭櫃位封板並禁止被告進出，原告已排除被告就系爭櫃位之占有，收回系爭櫃位，被告事實上已無法履行回復原狀之義務，自不屬於「乙方逾期未依本條規定返還標的物」之情形，原告不得依系爭合約第12條第4項第3款約定請求被告負擔拆除系爭櫃位所生之費用。

(五) 原告請求律師費用，無理由：

原告固主張得依系爭合約第13條第2項請求被告給付本件律師費用8萬8889元云云。然按「本合約條款所稱之損害賠償責任，包括但不限於甲方信譽損失、訴訟費用、第三人求償金額、罰金、罰鍰及委任律師之費用」，系爭合約第13條第2項定有明文。是系爭合約第13條第2項僅係在約定系爭合約其他損害賠償請求權基礎之損害賠償範圍，本身並非為請求權基礎，原告據此請求律師費用，顯屬無據。

01 (六)原告請求未回復原狀之懲罰性違約金，無理由：

02 按「本契約期限屆滿或提前終止時，乙方未依規定返還租賃
03 標的物或未於屆滿或提前終止日起算十四日內返還，甲方得
04 向乙方請求自本契約期限屆滿或提前終止日十四日起算至返
05 還標的物止，以日租金之三倍，作為每日遲延返還的懲罰性
06 違約金」，系爭合約第12條第3項定有明文。查原告主張業
07 於108年3月12日以存證信函通知被告應於文到14日內給付
08 1月份雜費、2月份租金雜費、封板費用、拆除費用，並取
09 回所有物品，如逾期未取回，原告將依系爭合約第12條約定
10 ，逕行處置留置之物品，並請求日租金3倍之違約金，經被
11 告於108年3月13日收受等節，固有文山景美存證號碼0000
12 00號存證信函及回執各1份在卷可稽（見本院卷第83頁至第
13 85頁、第91頁），然本件被告因原告之逕行封板及禁止出入
14 行為，事實上已無法履行回復原狀之義務，自無遲延履行回
15 復原狀應按日支付懲罰性違約金之問題，況本件亦不符合「
16 本契約期限屆滿或提前終止時，乙方未依規定返還租賃標的
17 物或未於屆滿或提前終止日起算14日內返還」之要件，原告
18 自不得請求未回復原狀之懲罰性違約金。

19 (七)原告於108年3月12日業已以存證信函催告被告應於文到14
20 日內給付1月份雜費及2月份租金雜費，被告已於翌日收受
21 ，業如前述，原告自得請求被告給付自108年3月28日起算
22 之法定遲延利息，附此敘明。

23 五、綜上所述，兩造已合意於108年2月28日提前終止系爭合約
24 ，原告於系爭合約仍存續中之108年2月25日，不得以欠費
25 或停業為由，逕行將系爭櫃位封板並禁止被告之進出，原告
26 不得沒入被告繳付之履約保證金，亦不得請求提前終止租約
27 之懲罰性違約金，原告僅得依系爭合約第12條第1項約定請
28 求被告給付1月份雜費、2月份租金雜費共16萬3533元，其
29 餘封板費用、拆除費用、律師費用、未回復原狀之懲罰性違
30 約金，均屬無據。從而，原告依系爭合約第12條第1項約定
31 請求：被告應給付原告16萬3533元，及自108年3月28日起

至清償日止，按週年利率5 %計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍，則無理由，應予駁回。本件原告勝訴部分，命被告給付之金額未逾50萬元，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，並依被告聲請，宣告預供擔保，得免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 108 年 2 月 7 日
民 事 第 一 庭 法 官 李 子 寧

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 109 年 2 月 7 日
書 記 官 簡 素 惠

附表：

對話內容（時間：108年2月25日）	備註
B：每次你跟我講講都沒…你們把門給我鎖起來，是不是這樣？ A：不是，我們從頭開始.. B：你現在的狀況是不是門把我鎖起來？ A：我們從頭開始，我們從頭開始，我們回歸到最原本的時候，我們那時候是協議到… B：我們一開始是說咱經營可能有問題，所以可能沒有辦法租。 A：那時是說到12月，我有跟你們講說假設到12月還是不行的話，請你們先配合我們，再一段時間，12月時候跟你們講說到2月…對吧！	一、A 為原告法定代理人吳峻毅B 為被告當時實質負責人姜一權C 為原告法務人員 二、除本院卷第15

(續上頁)

B : 對 。

A : 意思是說配合你們要求的減租的條件到2 月份，
這樣對嗎？

B : 不對！這樣我先這樣講，這個門是不是你鎖的，
門是不是你鎖的，是你鎖的吧！不能讓我進去，
對吧？

A : 先講清楚，從頭到尾，不要一下子跳到最後面…

B : 我先說狀況，你把門鎖起來，不要讓我進去對吧
！

A : 狀況是不是我們到2 月…

B : 我們到2 月就是要撤櫃。

A : 所有的租金條件那些，撤櫃該怎麼撤，到2 月份
嘛。

B : 到 2 月份我們就是合約終止。

A : 對！對！對！到2 月份所有的租金條件，怎麼撤
櫃，就是到2 月份對吧！

B : 到2月份 。

A : 協議到2月份 。

B : 到2月份沒有錯

A : 我剛剛有聽鍾經理跟我報告聽說姜董2 月份之租
金不打算要付啊！

B : 我沒有這樣說。

A : 所以2 月份的租金願意付，是吧！

B : 我先跟你說我有困難，她說不然我們晚一點付，
還是說，她自己告訴我說可以從保證金去扣，我
說最好由保證金去扣，我就不用找這條錢，當初
有講了由保證金去扣，好，我們就走完合約再講
，那就是講2 月底，對不對！鍾經理就是講2 月
底…

A : 是2 月底沒有錯…

B : 2 月底就是合約還沒有走完啊！哪你說我要付租

8 頁第17
行至第23
行之譯文
應以本院
卷第190
頁至第19
1 頁譯文
為準外，
其餘部分
譯文見本
院卷第15
7 頁至第
162頁

01 (續上頁)

02 金，你現在不同意從保證金扣了嗎？還是怎樣？

03 你都沒有跟我講，你就給我的門…

04 A：保證金歸保證金，我們從頭…，我跟你講從頭順
05 才不會亂，所以到2月份租金也要是照算。

06 B：2月份租金也要算啊，怎不算。

07 A：水電也要算？

08 B：當然要算啊！

09 A：撤場條件也是照合約走？

10 B：當然照合約走，不然怎講，我聽不懂！

11 A：沒有錯。

12 B：沒有錯。

13 …

14 B：咱現在是這樣，那現在是你把門給我關起來，不
15 讓我進去，是不是這樣？

16 A：這些中間有些東西沒講清楚，所以你一次要跳來
17 這邊，這樣怎跟你講清楚…

18 B：那你現在是不是不讓我進去？門把我封起來，也
19 不讓我營業，然後叫我付租金付到2月底，是這
20 樣子嗎？

21 A：姜董，說營業到昨天的是誰？是你說的，什麼叫
22 做我們不讓你們營業？是你自己說不營業的阿，
23 不要隨便亂講！

24 B：我說有可能不要營業了阿！

25 A：什麼叫可能啦？

26 B：你說你不行不營業，我裡面有麵我一樣可以營業
27 ！

28 A：昨天講電話的時候，你也跟我說裡面沒東西了，
29 營業到昨天，現在又跟我說可能？

30 B：對阿！

31 A：你講話怎麼這樣說三說四阿！

32 B：沒沒沒沒沒，我可以不營業沒關係，你說好我不
33
34

(續上頁)

營業，我營業，我沒有營業你開我罰單這是一回事，你把門鎖起來不讓我進出？這樣對嗎？

A：我們可以給你開門，我們可以給你開門…你要不要營業？

B：這個門是…你給我鎖起來，我怎麼營業？

A：你跟我們說…你自己說不營業，我們把東西封起來，你又說你要營業。你講話…

B：現在意思是說你不讓我進去，是吧！你現在門鎖起來，對吧！

A：條件講好，我們先講好，我們將門開起來給你，後面的東西，我們現在把怎麼撤場，這所有的東西講好了，門當然幫你開，把東西撤走OK。

B：現在就是我們沒有談好，也就是不讓我撤？就是不讓我動，是不是？

A：沒談好怎麼動。

B：動都不能動？人也不能進出？

A：沒談好怎麼動。

B：是不是啊！

A：就是問你沒談好怎麼動。你告訴我沒談好怎麼動。

B：我要進去整理東西啊！

A：沒談好怎麼動。

B：你現在就是不讓我進去喔！是不是？

A：沒談好怎麼動。就是問你沒談好怎麼動。

B：那這樣子好了，你就是不同意我進去，就是不同意我進去…

A：我沒有不同意，你要的話我可以開門給你，我只是說沒談好怎麼動，我只問你嘛：沒談好怎麼動？

B：什麼叫：「沒談好怎麼動」？

A：怎麼撤場，沒談好怎麼動。

(續上頁)

B：撤場條件，什麼撤場條件？

A：撤場條件很簡單，2 月份租金付完，然後該拆的拆，就照合約走。

B：所以我現在，沒有付租金的話，就是不能進出，不能搬東西。

A：不付租金等於違約嘛，姜董，今天從幾月份開始降租金？6 月 7 月 8 月。

C：從 8 月。

A：8 月份開始幫你降租金，1 個月降 8 萬，沒有錯吧！

B：嗯。

A：雙方都很有配合的誠意，沒錯？

B：嗯。

A：哪今天你們說不作了到 2 月份，OK，當初幫你們降條件，也答應你們不作了，講簡單一點，那個時候我就是把合約上的所謂違約賠償 6 個月，我已經沒關係了，所以這樣子已經對你不錯了吧！今天這個樣子，已經不錯了…

B：你覺得不錯…你不給我進出就是不可以

A：我再講那個時候…因為之前的關係衍生到現在嘛

B：不要拍桌子拍椅子！【台語】那麼大聲幹嘛！

A：今天 6 個月違約金就算了，沒關係。今天我要求很簡單，租金付到 2 月底，然後該拆的給你們拆，該搬的給你們搬，封板把它封起來。之前我們鍾經理有跟我提到說，這可以跟姜董當面再確認一次，之前好像封板你們也有一些意見，是否是這樣？

B：封板我跟她講，為什麼要罰到 9 萬、8 萬？那麼貴的包呢？對不對？

A：你可以自己封。

(續上頁)

B：對啊！自己封，你的意思是2月份租金沒有付，我就是不能拆，也不能動，也不能進出，這樣對嗎？是不是這樣對？

A：你2月份租金沒有付，我們當然要有些Precaution 措施。

B：所以2月份租金沒有付之前，我就是不能動它，人也不能進出。

A：如果你當初非常有善意，說你2月份租金你會付，今天也不會走到這一步。

B：是不是？

A：你2月份租金要付的話，我當然讓你搬，怎麼可能不讓你搬。

B：所以我現在都不能搬。

A：你租金願意付，當然讓你搬。

B：所以我一定要付完租金，才能動，才能搬，才能進出，是這樣子嗎？

A：我原本很善意說是想說沒關係你們先動沒關係，可是如果溝通到現在這個樣子，我們當然要些Precaution 措施的話，對，你們付完我們就讓你動

B：不付，不讓我們動。

A：你們付完就讓你動。

B：那我們就不用談了。

A：不用談，你的意思就是說你們不願意付。

B：不是。我們必須要能夠進出，現在...

A：你跟我講要願意，我就讓你進出，就這麼簡單。你願意付，第一個付2月份，水電費，另外封板費用，拆除掉，三個條件...

B：封板我會付

A：我這三個條件都是照合約

B：今天說到這裡就結束，我也不懂，你覺得我要付

(續上頁)

租金才能動，那沒關係，沒關係

A：我剛有說你只要跟我說你願意付，就讓你動，沒有說你要付了，才給你動

B：講到這裡對吧！第一點我跟你講，這個是不行的，我們不用談，因為2月份租金，我還在承租期，你就把我的門關起來，封起來，你不讓我進出，你很行，真的很行，這樣對吧！

A：你要這麼說，我已經跟你講得很清楚了，你願意付就馬上讓你進去。

C：姜董，如果你沒有記錯的話，是你跟我說2月25日24日是營業最後一天，那前提已經跟你說明過了，如果要撤場的話，2月的租金要先付清、所有費用要付清，也需要封板。

B：所以這樣才能搬離東西，人才能進出，這樣子嗎？…等下我就會報警，請警察來讓我開門，留下證據有請你開門，就這樣子？

...

A：你要找警察我們沒辦法阻止你，我們提出來的條件也非常合理，你昨天親口告訴我你們就是營業到24日。

B：所以，我們就是不能進出..

A：我也跟你講得很清楚，你口頭跟我講你願意好好跟我們走解約程序的話，我馬上讓你進出。

B：我就是沒有付租金之前，就是不能動。沒付之前...

A：你只要跟我說願意付，就讓你動。你只要說我願意照合約把這些東西都做完，依照合約把這些都付完，我現在馬上幫你開門，這也算很有誠意吧！

B：吳董，我跟你講，你門把我封起來，鎖起來，就是不讓我進出。

(續上頁)

A：我已經跟你講很清楚，不是不讓你進出，你把這些程序，你只要跟我說好你願意走完，我現在馬上給你進出。

B：你覺得你這樣可以，我們互相都有錄音，這樣對吧！都有錄音，我不要再講．．．你覺得你這樣對，你這樣都可以，給以封起來，不給我進出

A：我沒有不讓你進出，

B：你給我鎖起來，我怎麼進出…

A：你只要口頭跟我說，我就給你開門，我就給你進出…

B：我可以搬東西嗎？

A：你可進出了，就可以搬東西了…你只要跟我說好該走的條件，該做的事情你願意，就是這樣子照著走，照著作，我就開門，你要怎樣，我能擋你喔…

B：他們擋我啊，我本來要搬東西，不給我搬。

A：我跟你講，就是跟你談，就是跟你談嘛！你願意把這些條件都做到，簡單租金要付、水電要付、然後封板的費用付，拆除算了，我現在馬上開門。照合約來講你要回復原狀。今天這個樣子，你也不會想拆除了，算了。租金、水電費、封板費用，你口頭跟我說你願意，馬上就給你開門。

B：可是你給我發包8萬，我不願意啊！

A：那你願意付多少？那麼你自己發包。我現在拆，你自己發包。你發包我也OK。

B：嗯。

A：這條費用我自己擔，你自己發包，我也OK。

B：那我的押金、保證金呢？

A：保證金，你還要跟我討這條？保證金，你還要跟我討這條？

B：保證金，還有沒有？

(續上頁)

A：當然沒有了。押金我會扣掉。

B：扣掉什麼？

A：押金我會扣起來。

B：你說押金就不要還了。

A：對。

B：就不用談了。

A：那只好法院見。