

「被地主擺了一道！」 台中知名燒肉店無預警歇業 買賣不破租賃 契約藏魔鬼

2019 年 05 月 09 日

【王鈞生／台中報導】位於台中市南屯區河南路四段「明炙道炭火燒肉」，生意頗佳卻無預警歇業，上周火速清空裝潢及設備，令饕客錯愕。徐姓業者出面向《蘋果》控訴，歇業全因「被地主擺了一道！」



花費千萬裝潢的燒肉店才承租 2 年，才剛打出口碑就被迫歇業，業者徐男不甘心。陳恒芳攝

徐姓業者表示，他以月租 10 萬元、簽約 5 年承租該店，豈料營業不到 2 年，就收到地主存證信函要求還地；一查才知，原來地主將地租給名下公司，再轉租給他，徐男等於是向二房東租店，不受「買賣不破租賃」條約保護，官司一審敗訴，被迫遷還要賠 100 多萬元。對此，地主出面反駁：「完全按契約履行，但對方獅子大開口要價千萬元，法院也還了公道，事情已經落幕。」強調只要對方肯搬，不會要求賠償。

角地爭議店家受波及

稱被設局的「苦主」徐姓男子說，他 2016 年相中瓏昇建設七期的店面，承租 1 樓 70 坪，因定位高檔精緻燒肉，砸下千萬元裝潢、設備、人員訓練等成本；該店 1 天僅營業 7 小時，客均單價千元以上，全程桌邊代烤，標榜精緻食材，吸引不少饕客慕名前往，是美食部落客的口袋名單，累積不少名氣，豈料被迫歇業。糾紛要從燒肉店所在的 495 坪角地說起。去年寶鴻建設向瓏昇建設以每坪 122 萬元、總價約 6 億元，購入位在七期河南路、大業路口的精華地，當時寶鴻同意支付 3000 萬元作為訂金，原本約定 1 年後，今年 2 月底交地，沒想到瓏昇以「承租客為釘子戶為由」，遲遲不履約交地，又不願照合約賠償 1 倍，還讓寶鴻賠上

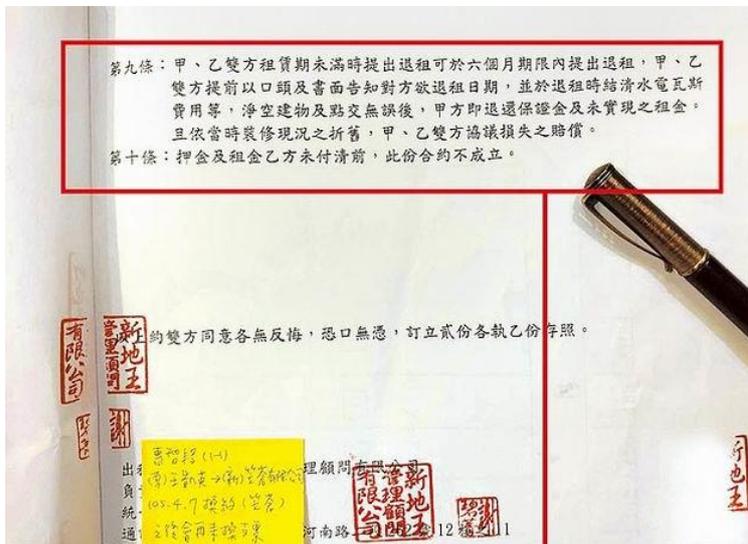
額外 3000 萬元前置推案費用。

被遭指是釘子戶的，就是徐男承租的燒肉店，「原以為買賣不破租賃，土地被賣掉，仍可做到租約結束才對」，沒想到才去年初就收到地主存證信函交還土地，才發現「被對方擺了一道。」

徐男氣憤表示：「這塊地主所有權人是謝碧菁(即瓏昇建設負責人)，名義上再以 7 萬多元轉租給新地王管理顧問公司、也就是瓏昇建設，但明眼人都知道是同一人，自己則是在不知情的情況下再向二房東新地王承租，所以才會被地主抓到把柄反告。」



台中知名燒肉店「明炙道炭火燒肉」，平日門庭若市，卻無預警歇業，上周火速清空裝潢及設備，令饕客錯愕。陳恒芳攝



甲、乙雙方租賃期未滿時提出退租可於六個月期限內提出退租，雙方提前以口頭及書面告知對方欲退租日期，並於退租時結清水電瓦斯費用等，淨空建物及點交無誤後，甲方即退還保證金及未實現之



地主謝碧菁拿出當時租賃合約，表示只要提前通知即可解約，主要是對賠償費用喬不攏。王鈞生攝

不知情承租於二房東

記者求證瓏昇建設，原本選擇沉默的地主謝碧菁說，確如租客所言，中間有一層二房東關係，但當時出租時房客都是知道的，但這不是重點，因為租約中有明確指出，「雙方租賃期未滿，可於六個月期限內提出退租」等相關字樣，所以雙方照規定提前通知就可解約，反控是徐男要求 1500 萬元搬遷費用。

對此，徐男澄清：「最多要求過 1000 萬元，其中 500 多萬元都是有附發票收據證明的裝潢成本，且租約才走一半，旗下還有 10 多位員工的人事費用，但對方只願意出 60 萬、200 萬元就想叫我搬走，根本不合成本。」他強調：「自己不是要爭補償費，最想要的還是想在這裡經營到租約結束。」

契約明訂違約賠償金

謝碧菁則反駁，僅 50 坪使用空間卻要賠千萬元，請專業裝修到場鑑價評估約 100 多萬元，但對方又列出許多設備費用等，「我們也願意賠償到 250 萬元，但租客堅持要千萬元以上，才會進行訴訟。」

擁有多年出租代管經驗的優式租售管理創辦人傅韋豪建議：「若雙方對裝潢價值認定不一，租客可提供各項單據，再扣除折舊、可移動的設備成本，再進行結算，若是雙方仍談不攏，則可請第三方公正，如裝修師傅或公會，協同進行鑑價判斷。」傅韋豪提醒，站在租客立場，因為開店裝潢成本動輒數百萬元，最好在合約訂定時就要想到房東違約風險，建議是直接明訂違約賠償金，並以逐年遞減方式納入契約中，相對簡單，對租客也有保障。

簽訂租約注意事項

注意事項	內容	目的
要求出示證明	土地或房屋所有權狀、地主授權書	確認非假冒房東或二房東
載明修繕及損壞賠償責任歸屬	確認家電、家具或屋況現狀，載明修繕或損壞時的責任歸屬	避免雙方認知不同引發糾紛
提前終止租約的違約金規定	通常提前1個月前告知免扣違約金，但違約金不得超過1個月	避免簽訂不合理規定
公證出賃契約	上法院公證契約，若一方違約可直接由法院強制執行	避免求償無門，保障雙方權益

資料來源：《蘋果》採訪整理

