

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4480號

原告 微風置地股份有限公司南京分公司

法定代理人 黃瑞妍
訴訟代理人 洪堯欽律師
劉健右律師
黃薌瑜律師

被告 湊一鍋餐飲股份有限公司

兼

法定代理人 歐韋利

共同

訴訟代理人 陳冠諭律師
複代理人 宋雲揚律師

上列當事人間請求清償債務事件，本院於民國112年6月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣肆佰肆拾柒萬陸仟伍佰玖拾伍元，及自民國一百一十一年七月九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之九十九，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣壹佰肆拾玖萬貳仟元為被告湊一鍋餐飲股份有限公司、被告歐韋利供擔保後，得假執行。但被告湊一鍋餐飲股份有限公司、被告歐韋利如以新臺幣肆佰肆拾柒萬陸仟伍佰玖拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

01 壹、程序方面

02 按訴狀送達者，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或
03 減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255
04 條第1項第3款定有明文。查原告起訴時原聲明：被告應連帶
05 給付原告新臺幣（下同）458萬1720元，及自起訴狀繕本送
06 達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息（見本院
07 卷(一)第9頁）。嗣經減縮聲明為：被告應連帶給付原告448萬
08 1889元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利
09 率5%計算之利息（見本院卷(二)第81、99頁）。核與上開規
10 定相符，應予准許。

11 貳、實體方面

12 一、原告主張：原告與被告湊一鍋餐飲股份有限公司（下稱湊一
13 鍋公司）於民國109年11月20日簽訂微風南京專櫃契約書
14 （下稱系爭契約），約定由被告湊一鍋公司承租原告所經營
15 位於臺北市○○區○○○路0段000號之微風南京4樓櫃位開
16 設「湊一鍋亞洲新式創意伙鍋」，租期自110年2月1日起至1
17 13年1月31日止，並由被告歐韋利擔任被告湊一鍋公司之連
18 帶保證人。兩造於110年11月25日再簽立微風南京專櫃紓困
19 補充協議書（下稱系爭協議書），嗣被告湊一鍋公司於111
20 年4月27日寄發函文向原告表示自簽約後，因無法預見之Cov
21 id-19疫情爆發，導致餐飲業經營甚為艱難，入不敷出，加
22 上111年3月起本土疫情再燃，縱已勉力支撐，仍無力繼續經
23 營，爰依該函送達向原告為終止系爭契約之意思表示（下稱
24 111年4月27日函），經原告收受。原告於同年月29日以業務
25 聯繫函向被告湊一鍋公司表示不同意終止系爭契約（下稱11
26 1年4月29日函），被告湊一鍋公司仍於同年4月30日停止營
27 業。原告於111年5月4日寄發臺北市府郵局110號存證信函予
28 被告，依系爭契約設櫃條件表、微風商場管理規定第3.1
29 條、系爭契約一般條款第27條約定催告被告回復正常營業
30 （下稱111年5月4日函），並於111年5月6日送達被告，被告
31 湊一鍋公司迄未回復櫃位正常營業。原告於111年5月11日寄

發臺北市府郵局115號存證信函予被告，向被告表示依系爭契約一般條款第4條、第19條約定終止系爭契約及系爭協議書之意思（下稱111年5月11日函），並於111年5月12日送達被告，是系爭契約及系爭協議書業經原告終止，然被告湊一鍋公司尚積欠110年4月9日至113年1月31日包底抽成差額458萬9525元、懲罰性違約金21萬元、111年5月份其他費用6萬3765元（各項目明細詳如附表所示），扣除111年3月及111年4月原告應給付被告湊一鍋公司之24萬0057元、及14萬1344元貨款後，被告湊一鍋公司尚應給付原告448萬1889元。而被告歐韋利為被告湊一鍋公司之法定代理人兼連帶保證人，依系爭契約設櫃一般條款第27條約定，應就被告湊一鍋公司積欠款項對原告負連帶賠償責任。爰依系爭契約及系爭協議書等規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應連帶給付原告448萬1889元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：兩造未就一般條款及微風商場管理規定達成意思表示之合致，被告不受前開條款拘束，原告不得請求包底營業額差額抽成及懲罰性違約金。縱兩造間存在補足包底營業額差額抽成、懲罰性違約金等費用約定，被告係因新冠疫情於111年3月間再次升溫等不可抗力事由，無法繼續履行系爭契約，應屬不可歸責於被告之事由致無法履行，依民法第225條第1項、第266條第1項規定，被告無給付包底營業額差額之義務，亦應依民法第227條之2第1項規定免除被告此項義務。而兩造對於疫情再次升溫乙節，從未達成和解，被告自無違約之情形，且前開費用原告所依據之條款對於被告顯失公平，依民法第247條之1規定，應屬無效，遑論原告計算之數額，存有違誤，是以原告請求被告給付包底營業額差額抽成及懲罰性違約金等費用，自屬無據。縱認兩造間存在包底營業額差額抽成之約定，其性質上應屬損害賠償總額預定違約金，被告未能達成包底營業額，係因非被告所得預料之疫情爆發，致來客量下滑，是原告請求給付包底營業額差額抽

01 成458萬9525元之違約金，顯然過高，應予酌減至零。至於
02 原告請求其他費用部分，僅有提出其單方面製作之資料，且
03 系爭契約應於111年4月間歸於消滅，原告依系爭契約請求被
04 告公司給付111年5月份其他費用，亦屬無據。況111年3月間
05 疫情再次升溫，非被告締約時所得預料，倘若仍要求被告依
06 系爭契約給付其他費用，有顯失公平情事，依民法第227條
07 之2規定，應免除被告就該項目之給付義務。又被告歐韋利
08 所負擔之責任僅為保證責任，被告對原告既不存在任何債
09 務，而無須負擔任何給付義務，被告歐韋利自不負擔連帶清
10 償責任。是以本件原告之請求，於法無據，應予駁回等語，
11 資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受
12 不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、得心證之理由：

14 (一)查原告主張其與被告湊一鍋公司於109年11月20日簽訂系爭
15 契約，約定由被告湊一鍋公司承租原告所經營位於臺北市○
16 ○區○○○路0段000號之微風南京4樓櫃位開設「湊一鍋亞
17 洲新式創意伙鍋」，租期自110年2月1日起至113年1月31日
18 止，並由被告歐韋利擔任被告湊一鍋公司之連帶保證人；兩
19 造於110年11月25日再簽立系爭協議書，嗣被告湊一鍋公司
20 寄發111年4月27日函向原告表示自簽約後，因無法預見之Co
21 vid-19疫情爆發，導致餐飲業經營甚為艱難，入不敷出，加
22 上111年3月起本土疫情再燃，縱已勉力支撐，仍無力繼續經
23 營，爰依該函送達向原告為終止系爭契約之意思表示，經原
24 告收受。原告以111年4月29日函向被告湊一鍋公司表示不同
25 意終止系爭契約，被告湊一鍋公司仍於同年4月30日停止營
26 業。原告以111年5月4日函，依系爭契約設櫃條件表、微風
27 商場管理規定第3.1條、系爭契約一般條款第27條約定催告
28 被告回復正常營業，並於111年5月6日送達被告，被告湊一
29 鍋公司迄未回復櫃位正常營業。原告以111年5月11日函向被
30 告表示依系爭契約一般條款第4條、第19條約定終止系爭契
31 約及系爭協議書之意思，並於111年5月12日送達被告等情，

01 有系爭契約、111年4月27日函、111年4月29日函、111年5月
02 4日函、111年5月11日函、系爭協議書等件為證（見本院卷
03 一）第25至54頁），堪認其主張屬實。被告雖否認兩造間就一
04 般條款及微風商場管理規定達成意思表示合致，惟經原告當
05 庭提出系爭契約書正本，系爭契約正本第2頁記載「本契約
06 內容包含設櫃條件表、特約條款、專櫃場地平面圖、一般條
07 款（109.08版）、微風商場設計裝修施工相關管理辦法、微
08 風商場管理規定及違規事項懲處辦法，乙方及保證人同意遵
09 守前述規定」，文字下方並蓋有「岡一郎」、「歐韋利」之
10 印章，上開文字右側記載「乙方及保證人簽收左列文件」，
11 並於乙方處蓋有「湊一鍋餐飲股份有限公司、歐韋利」、
12 「歐韋利」之印章等節，經本院勘驗屬實（見本院卷第265
13 頁），顯見系爭契約內容包含設櫃條件表、特約條款、專櫃
14 場地平面圖、一般條款（109.08版）、微風商場設計裝修施
15 工相關管理辦法、微風商場管理規定及違規事項懲處辦法，
16 且為被告所知悉，被告自應受兩造所合意之契約內容拘束。
17 被告辯稱不受相關條款拘束云云，顯屬無據。

18 (二)原告終止系爭契約，是否合法：

- 19 1.查被告雖以111年4月27日函為終止契約意思表示，然未據原
20 告同意（見本院卷一）第35、37頁），是兩造斯時未合意終止
21 系爭契約，又被告於111年4月27日函所引用之內容亦非被告
22 得單方終止系爭契約之依據，是被告於111年4月27日函為終
23 止契約意思表示並非適法。
- 24 2.查系爭契約微風商場管理規定第3.1條約定「乙方專櫃（即
25 被告湊一鍋公司）於甲方商場（即原告）營業時間內須持續
26 保持正常營業狀態……」，一般條款第4條約定「乙方若空
27 櫃未營業達一日、停業、歇業、解散、清算、破產、重整、
28 單方終止本契約，或經政府機關搜索、扣押、強制執行等，
29 視為乙方違約，本契約自動終止，甲方有權立即進入專櫃場
30 地接管取得全部裝潢物與設備所有權，處理費用由乙方負
31 擔」，一般條款第19條約定「除另有約定外，乙方如違反本

01 契約規定，甲方可終止或解除契約……」（見本院卷(一)第29
02 至33頁）。被告湊一鍋公司於系爭契約約定之設櫃期間提前
03 停業且未經原告同意等情，既經本院認定如前，則原告主張
04 被告湊一鍋公司因有逕自停業之違約行為，以111年5月11日
05 函依兩造契約約定終止系爭契約等情，即屬有據。

06 (三)原告請求如附表所示金額，是否有據？

07 1.包底抽成差額

08 (1)按系爭契約一般條款第19條約定「除另有約定外，乙方如違
09 反本契約規定，甲方可終止或解除契約，乙方不得要求返還
10 已繳之費用。乙方除須補足全部設櫃期限應負擔之全部營業
11 抽成（依本契約一般條款第10條計算）……」，第10條約
12 定：「營業抽成計算：乙方應負擔之營業抽成係指甲方就專
13 櫃每月營業額（未稅）收取一定成數金額作為乙方使用專櫃
14 場地之對價。營業抽成計算方式為(1)包底營業額乘以本契約
15 規定之最高營業抽成百分比，或(2)專櫃實際營業額乘以本契
16 約規定之營業抽成百分比。前述核算之營業抽成以金額較高
17 者為準。倘甲方結算專櫃實際營業額低於包底營業額，乙方
18 同意開立甲方發票補足包底營業額，惟雙方約定就乙方應補
19 付之營業抽成差額開立甲方發票者，依該約定辦理」，系爭
20 協議書約定：「一、乙方之設櫃期限修改為110年4月9日至1
21 13年1月31日，開幕日期修改為110年4月9日。二、乙方於11
22 0年4月9日至113年1月31日期間之包底營業額調降為每12個
23 月1600萬元（未稅），110年4月9日至111年4月8日期間之甲
24 方營業抽成修訂為乙方專櫃未稅營業額之11.25%，並由乙
25 方及乙方保證人連帶負責於原契約約定日期結付予甲方」
26 （見本院卷(一)第29至30頁、第53頁）。準此，被告湊一鍋公
27 司依約自應給付原告按上開約定計算之包底抽成差額共458
28 萬4232元（計算式詳附表所示）。

29 (2)關於被告抗辯為無理由：

30 ①原告乃百貨公司營運者，主要仰賴各品牌進駐百貨櫃位之營
31 業額抽成，並藉由各櫃位所生聚集經濟之效果，加乘促使客

01 群前來消費，是包底營業額抽成約定相當於最低租金即原告
02 主要營收來源，且前開約定防止已進駐櫃位之廠商任意停業
03 及終止契約而流失客群，上開約定對於原告而言有其正當性
04 及重要性。再系爭契約乃被告依其自由意願與原告簽約，被
05 告亦有機會衡量自身條件決定是否適合締約，又被告湊一鍋
06 公司為107年核准設立、實收資本額500萬元之公司法人，有
07 經濟部商工登記公示資料查詢服務附卷可參（見本院卷(一)第
08 23頁），被告法定代理人亦於原告集團其他商場經營火鍋專
09 櫃（見本院卷(一)第268、269頁），應能充分理解系爭契約之
10 權利義務及法律效果，亦非不能與原告磋商契約條款內容。
11 況原告於大型商場或百貨公司界並不具獨占或寡占性，被告
12 本可多方比較各商場之櫃位承租條件，以決定是否與原告締
13 約，故綜合判斷應認兩造係本於契約自由原則合意成立系爭
14 契約，無民法第247條之1規定之適用。原告主張上開約定無
15 效云云，自不足取。

16 ②查新冠肺炎疫情雖可能造成人流減少，但當時並未導致百貨
17 關閉，是被告餐廳仍可營業，依社會通念客觀上並無給付不
18 能，是被告辯稱其可免給付義務云云，要屬無稽。

19 ③新冠肺炎疫情雖可能影響來客數或經營方式，但未致餐廳達
20 無法繼續營業之程度，衡諸商業本有淡、旺季之分，被告亦
21 非不得以其他優惠行銷方法或加強外送、外賣之業務，以增
22 加營業額，被告亦未舉證疫情影響已符民法第227條之2第1
23 項之要件，則被告抗辯得依情事變更原則減少給付云云，無
24 從准許。

25 2.懲罰性違約金

26 (1)按系爭協議書第3條約定「乙方及乙方保證人知悉並同意本
27 協議書約定為甲方因COVID-19新冠疫情影響，為協助乙方專
28 櫃持續營業而提供之全部紓困措施，甲方調降金額範圍已計
29 入乙方依原契約應負擔之全部費用。乙方不再請求甲方調降
30 其他合作條件，並承諾乙方專櫃應持續正常營業至設櫃期限
31 屆滿日，不得空櫃或有任何違約行為，否則本協議書立即自

動解除失效，原契約全部約定同時回復適用，乙方及乙方保證人應連帶負責附加年息5%計算之利息補回全部費用予甲方」，故被告湊一鍋公司未持續正常營業至設櫃期限屆滿日，屬違約行為，系爭協議書失效，回復適用原系爭契約約定。

(2)系爭契約設櫃條件表及特約條款第1條約定，包底營業額每12個月為2000萬元，第1年之抽成比例為11%，第2年之抽成比例為11.5%，第3年之抽成比例為12%，且系爭契約一般條款第10條約定：「營業抽成計算：乙方應負擔之營業抽成係指甲方就專櫃每月營業額（未稅）收取一定成數金額作為乙方使用專櫃場地之對價。營業抽成計算方式為(1)包底營業額乘以本契約規定之最高營業抽成百分比，或(2)專櫃實際營業額乘以本契約規定之營業抽成百分比。前述核算之營業抽成以金額較高者為準。倘甲方結算專櫃實際營業額低於包底營業額，乙方同意開立甲方發票補足包底營業額，惟雙方約定就乙方應補付之營業抽成差額開立甲方發票者，依該約定辦理」，一般條款第19條約定「除另有約定外，乙方如違反本契約規定，……。乙方……給付設櫃期限單月份最高營業抽成金額之懲罰性違約金……」，是被告湊一鍋公司於約定設櫃期限內擅自停業，違反契約約定，原告得依上開約定請求懲罰性違約金21萬元（計算式詳附表所示）。

(3)按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。至於是否相當，即須依一般客觀事實，社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為斟酌之標準。且約定之違約金過高者，除出於債務人之自由意思，已任意給付，可認為債務人自願依約履行，不容其請求返還外，法院仍得依前開規定，核減至相當之數額；惟此規定乃係賦與法院得依兩造所提出之事證資料，斟酌社會經濟狀況並平衡兩造利益而為妥適裁量、判斷之權限，非謂法院須依職權蒐集、調查有關當事人約定之違約金額是否有過高之事實，而因此排除債務人就違約金過高之利己事實，依辯論主義所應

負之主張及舉證責任。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額，以實現社會正義外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。倘債務人於違約時，仍得任意指摘原約定之違約金額過高而要求核減，無異將債務人不履行契約之不利益歸由債權人分攤，不僅對債權人難謂為公平，抑且有礙交易安全及私法秩序之維護（最高法院79年台上字第1915號、92年度台上字第2747號判決意旨參照）。是基於當事人契約自由、私法自治原則之體現，兩造本應受關於懲罰性違約金約定內容拘束，本院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨；且依卷內事證，難認被告已舉證本院前開准許原告得請求21萬元懲罰性違約金過高，顯失公平。再衡諸兩造資力、議約能力、未履約時對兩造之影響等情狀，難認被告給付原告懲罰性違約金21萬元，有何顯失公平之處，故被告請求酌減違約金，為無理由。

3.其他費用

查系爭契約之專櫃應負擔費用及特約條款約定「水電瓦斯費：每月按錶計算」、「靜電機保養清潔費（每2個）7,000元/次」、「母親節活動贊助金 5,000元/年」、「廣告費4,000元/月」、「收銀機租金3,000元/台/月」、「公共管理費54,985元/月」、「微風數位媒體廣宣費500元/月」、「外送服務費：……平台期租費：500元/月」（見本院卷（一）第26至27頁），是原告自得依上開契約約定請求被告湊一鍋公司給付契約存續期間未付之費用共6萬3764元（證據及計算式詳見附表）。

01 (四)原告可請求包底抽成差額為458萬4232元、懲罰性違約金21
02 萬元、其他費用6萬3764元，共485萬7996元，再扣除111年3
03 月及111年4月原告應給付被告湊一鍋公司之24萬0057元、及
04 14萬1344元貨款後，被告湊一鍋公司尚應給付原告447萬659
05 5元。又被告歐韋利即被告湊一鍋公司之連帶保證人，與被
06 告湊一鍋公司連帶負責清償系爭契約各項費用，為一般條款
07 第27條所明定（見本院卷(一)第26、30頁），故被告歐韋利與
08 被告湊一鍋公司連帶負責。

09 (五)原告得請求之遲延利息：

10 按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
11 任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
12 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
13 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
14 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
15 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
16 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
17 利率為5%，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段
18 及第203條分別定有明文。是本件原告請求被告連帶給付原
19 告447萬6595元，及自起訴狀繕本送達被告翌日（即111年7
20 月9日）起（見本院卷(一)第65頁）至清償日止，按週年利率
21 5%計算之利息，即屬有據。

22 五、綜上所述，原告依兩造契約約定，請求被告連帶給付原告44
23 7萬6595元，及自111年7月9日起至清償日止，按週年利率
24 5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分，為無理
25 由，應予駁回。

26 六、兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核原告
27 勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當擔保金額宣告
28 之；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予
29 准許。

30 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
31 決結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中華民國 112 年 7 月 14 日

民事第七庭 法官 郭思妤

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 112 年 7 月 14 日

書記官 謝達人

附表：

編號	項目	原告請求 (新臺幣)	計算方式	本院認定 (新臺幣)
1	110年4月9日起至113年1月31日止之包底抽成差額	458萬9525元	①被告湊一鍋公司實際開幕日110年4月9日至111年4月8日(即第1年度)，應給付原告之包底抽成差額為102萬7882元【含稅，計算式：$(\text{包底營業額}16,000,000 - \text{實際營業額}7,298,357) \times 11.25\% \times 1.05 = 1,027,882$，元以下四捨五入】。 ②111年4月9日至契約終止日111年5月11日(共計33天)，應給付原告之包底抽成差額為15萬3084元【含稅，計算式：$(\text{包底營業額}16,000,000 \times 33/365 - \text{實際營業額}178,797) \times \text{第2年抽成百分比}11.5\% \times 1.05 = 153,084$，元以下四捨五入】。 ③111年5月12日至112年4月8日(共計333日，為第2年度，抽成以11.5%計算)之營業抽成，及自112年4月9日至113年1月31日(共計298日，為第3年度)之營業抽成，合計340萬8559元【含稅，計算式：$\langle (16,000,000 \times 333/365 \times 11.5\%) + (16,000,000 \times 298/365 \times 12\%) \rangle \times 1.05$】。	458萬4232元 計算式： ①被告湊一鍋公司實際開幕日110年4月9日至111年4月8日(即第1年度)，應給付原告之包底抽成差額為102萬7882元【含稅，計算式：$(\text{包底營業額}16,000,000 - \text{實際營業額}7,298,357) \times 11.25\% \times 1.05 = 1,027,882$，元以下四捨五入】。 ②111年4月9日至契約終止日111年5月11日(共計33天)，應給付原告之包底抽成差額為15萬3084元【含稅，計算式：$(\text{包底營業額}16,000,000 \times 33/365 - \text{實際營業額}178,797) \times \text{第2年抽成百分比}11.5\% \times 1.05 = 153,084$，元以下四捨五入】。 ③111年5月12日至112年4月8日(共計332日，為第2年度，抽成以11.5%計算)之營業抽成，及自112年4月9日至113年1月31日(共計298日，為第3年度)之營業抽成，合計340萬3266元【含稅，計算式：$\langle (16,000,000 \times 332/365 \times 11.5\%) + (16,000,000 \times 298/365 \times 12\%) \rangle \times 1.05$】。

			05 = 3, 408, 559 , 元以下四捨五入】。	0, 000×298/365×12%)) ×1. 05 = 3, 403, 266 , 元以下四捨五入】。	
			④綜上，被告湊一鍋公司應給付111年4月9日起至113年1月31日之包底抽成差額合計458萬9525元（含稅，計算式：1, 027, 882+153, 084+3, 408, 559=4, 589, 525）。	④綜上，被告湊一鍋公司應給付111年4月9日起至113年1月31日之包底抽成差額合計458萬4232元（含稅，計算式：1, 027, 882+153, 084+3, 403, 266=4, 584, 232）。	
2	懲罰性違約金	21萬元	以每月包底營業額抽成12%為每月包底租金，並以該包底租金計算懲罰性違約金（含稅，計算式：2000萬元/12×12%×1.05=21萬元，元以下四捨五入）。	21萬元	
3	111年5月份其他費用	水費	149元	實際抄錶金額（見本院卷(一)第209頁）	149元
		電費	2萬1938元	實際抄錶金額（見本院卷(一)第209頁）	2萬1938元
		瓦斯費	5195元	實際抄錶金額（見本院卷(一)第211、413頁）	5195元
		靜電機保養清潔費	7000元	系爭契約設櫃特約條款第7條約定：「靜電機保養費（每2個）7, 000元/次」、111年5月靜電機保養費明細（見本院卷(一)第213頁）	7000元
		母親節贊助金	5000元	系爭契約「專櫃應負擔費用」欄位約定：「母親節活動贊助金 5, 000元/年」，原告皆係於每年5月扣款收取，此亦可參110年5月代扣經費請款書（見本院卷(一)第417頁）	5000元
		廣告費	1290元	系爭契約「專櫃應負擔費用」欄位約定：「廣告費4, 000元/月」、「收銀機租金3, 000元/台/月」、「公共管理	1290元
		收	1936元		1936元

		銀機租金		費54,985元/月」、「微風數位媒體廣宣費500元/月」，以及特約條款第11條：「外送服務費：...平台期租費：500元/月」。被告湊一鍋公司自110年6月起，同時使用FoodPanda及Ubereats兩家外送平台，外送月費分別為500元，合計為1000元(未稅)，此有外送服務同意書可佐(見本院卷(一)第447頁)，且原告自110年6月至111年4月按月分別收取兩家外送平台月費(見本院卷(一)第449至492頁)，被告不曾提出異議。且依微風商場管理規定第5.6條，被告湊一鍋公司111年5月份之計費週期不足全期，故按比例結算(以10日計)。	
		管理費	17738元		17737元 計算式： 54985÷31×10 = 17737.09 (元以下四捨五入)
		數位媒體廣宣費	161元		161元
		外送平台月費	322元		322元
					以上合計6萬3764元(含稅)。
含稅約定：微風商場管理規定第5.6條					