

臺灣臺北地方法院民事判決

114年度訴字第5166號

原告 冠誠生活股份有限公司

法定代理人 陳依華

訴訟代理人 陳文律

陳于慈

被告 林致傑即木子食品行

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國114年10月27日言詞  
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣518,930元，及民國114年7月27日起至清  
償日止，按年息14%計算之利息  
訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按獨資經營之事業，並無當事人能力，其以事業名稱為當事  
人，並列自己名義為法定代理人而為訴訟行為者，因與實際  
上自為當事人無異，法院自得於當事人欄內改列其名，藉資  
糾正（最高法院111年度台抗字第1049號裁定參照）。原告  
起訴時雖將木子食品行列為被告，惟查木子食品行登記資料  
記載組織型態為獨資商號，負責人為林致傑，有商業登記抄  
本在卷可憑（見卷第13頁），依前開說明，木子食品行並無  
當事人能力，爰逕於當事人欄更正為林致傑即木子食品行，  
合先敘明。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法  
第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而  
為判決。

01 貳、實體方面：

02 一、原告主張：伊與被告於民國113年3月15日簽訂專門店契約書  
03 （下稱系爭契約），約定於伊開設之環球購物中心板橋車站  
04 店B1經營銷售熟食「半半熱狗」，契約期間自113年4月1日  
05 起至114年3月31日止，預估年度目標營業額新臺幣（下同）  
06 400萬元，保證年營業額300萬元，租金係按月營業額16%計  
07 算（採抽成制），被告應依系爭契約給付租金、管理費及其他  
08 各項費用，如有給付遲延，應按年利率14%計算利息。詎  
09 被告於113年12月18日提出撤櫃申請，並於114年1月12日撤  
10 櫃，自行提出分期還款方案，卻未履行。依系爭契約被告應  
11 以書面定3個月以上之預告期，並經伊同意，始得提前終止  
12 契約，否則應給付相當於3個月租金、管理費及其他各項費  
13 用之違約金；另未取得伊同意之提前終止，需另行給付同前  
14 開數額之違約金。本件請求之項目、數額詳如附表、附件  
15 A、B、C所示，金額共計658,930元。另扣除被告簽約時繳交  
16 履約保證金11萬元、114年2月間被告匯入3萬元後，被告尚  
17 積欠518,930元，爰依系爭契約第8、9、10、24條第1項、第  
18 3項約定提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告新臺幣  
19 （下同）518,930元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日  
20 止，按年息14%計算之利息。

21 二、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳  
22 述。

23 三、本院之判斷：

24 (一)原告主張前揭事實，業據提出系爭契約、增補協議書、存證  
25 信函、撤櫃結算計算表、113年9月至114年1月之專櫃對帳單  
26 5份、撤櫃申請書及附件A、B、C計算表等件為證（見卷第15  
27 -33、93-109頁），經核與其所述相符，又被告已於相當時  
28 期受合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出任何  
29 書狀答辯以供本院審酌，堪信原告主張為真實。

30 (二)依系爭契約第8條、第9條約定，被告應按約定數額、日期給  
31 付租金、管理費及其他營業費用（見卷第17頁）；再依第24

01 條第1項約定：「乙方（按即被告）如欲提前終止契約，須  
02 以書面定三個月以上之預告期，並經甲方（按即原告）同意  
03 後始得為之。提出預告後之三個月內，乙方仍應繼續營業，  
04 否則應支付相當於三個月租金、管理費及其他各項費用等金  
05 額予甲方。租金之計算，應以乙方預告撤店之前月份起，回  
06 溯十個月之期間之平均租金。但平均租金低於目標月營業額  
07 時，以目標月營業額為準」；第24條第3項約定：「前二項  
08 規定之契約終止，如為因可歸責於乙方之事由或未取得甲方  
09 同意所為之提前終止，乙方應另行支付甲方相當於三個月租  
10 金之違約金。違約金之計算，應以乙方預告撤店或甲方預告  
11 終止契約之前月份起，回溯十個月之期間之平均租金為計算  
12 基準。但平均租金低於目標月營業額時，以目標月營業額為  
13 準」；第10條約定：「租金、管理費、停車場費用及其他依  
14 本契約之約定，乙方應支付之費用如有遲延給付時，甲方得  
15 自收取自債務到期日起至清償日止，按年利率百分之14計算  
16 之利息（1年以365日計算之）」。查被告於113年12月18日  
17 提出撤櫃申請，並於114年1月12日自行撤櫃，顯然未以書面  
18 定3個月以上之預告期，且未經原告同意，已符合系爭契約  
19 第24條第1項、第3項給付違約金之要件，佐以原告自陳被告  
20 提前撤櫃造成櫃位空窗期，該期間即無租金收入，且被告熱  
21 食電烤盤設備繼續擺放於櫃位，致其無法利用櫃位場地等語  
22 （見卷第114頁），益徵原告因被告違約自行撤櫃並終止營  
23 業，造成原告租金及櫃位無法使用之損失，則原告依系爭契  
24 約第24條第1項、第3項請求給付附表編號2所示管理費及其  
25 他各項費用、編號3、4所示違約金，洵屬有據。原告依系爭  
26 契約請求被告給付如附表編號1至4所示金額，共計658,930  
27 元，經扣除被告先前繳納履約保證金11萬元、114年2月被告  
28 匯入3萬元後，被告仍應給付原告518,930元，應堪認定。

29 (三)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責  
30 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
31 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。遲延之債

01 務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之  
02 遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率，民法第22  
03 9條第1項、第2項、第233條第1項定有明文。關於租金、管  
04 理費及其他各項費用之給付，兩造固有約定給付期限，然就  
05 系爭契約第24條第1項、第3項之給付並未約定給付期限，則  
06 原告併請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日即114年7月27日  
07 （見卷第45頁）起至清償日止，按年息14%計算之利息，亦  
08 屬有據。

09 四、綜上所述，原告依系爭契約第8、9、10、24條第1項、第3項  
10 約定請求被告給付518,930元，及自114年7月27日起至清償  
11 日止，按年息14%計算之利息，為有理由，應予准許。

12 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經斟酌  
13 後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。

14 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

15 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日  
16 民事第八庭 法 官 張瓊華

17 上列正本係照原本作成。

18 如不服本判決對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出  
19 上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴  
20 審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 12 月 12 日  
22 書記官 邱美榕

23 附表：以下金額均為新臺幣

編號	原告請求項目	請求金額/ 計算式	請求權基礎	本院認定
1	113.9-114.1 積欠租金及管 銷費用	280,728 如附件A	系爭契約	280,728元
2	管理費及其他 各項費用	42,204元 如附件B	系爭契約第 24條第1項	42,204元

(續上頁)

01

3	違約金	167,999元 如附件B	系爭契約第 24條第1項	167,999元
4	違約金	167,999元 如附件C	系爭契約第 24條第3項	167,999元
			共計	658,930元