

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

110年度北簡字第3410號

原告 吸引力生活事業股份有限公司

法定代理人 戴春發

訴訟代理人 謝協昌律師

被告 世紀星國際滑冰有限公司

兼 上

法定代理人 楊文宗

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國110年5月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹拾伍萬貳仟捌佰元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：被告世紀星國際滑冰有限公司（下稱世紀星公司）原名稱北極熊國際滑冰有限公司，前向原告承租臺北市○○區○○路000號商場（下稱標的物賣場）7F-20-2、7F-22、7F-22-1、7F-22-2櫃位，雙方於民國107年12月間簽訂租賃合約書及補充協議書，繼於108年5月間簽訂補充協議書(二)（下合稱系爭租賃契約），依系爭租賃契約約定，租賃期限自標的物賣場開幕日起5年，而標的物賣場係於108年3月1日開幕，因此租賃期限係自108年3月1日起至113年2月28日止，被告甲○○則為被告世紀星公司之履約連帶保證人；原告與被告世紀星公司另於109年8月26日，就被告世紀星公司有附設倉庫之需要，與原告簽署合約書（下稱系爭倉庫租賃合約），由被告世紀星公司向原告承租臺北市○○區○○路000號6樓部分面積約10坪作為儲藏室用，合約期限自109年9月1日起至109年11月30日止，惟雙方之系爭租賃契約屆期或終止時，系爭倉庫租賃合約亦同時終止；被告世紀星公

01 司自簽訂系爭租賃契約後，迄今長達近2年期間，均未依系  
02 爭租賃契約第4條第5項約定給付保證金新臺幣（下同）2,83  
03 5,000元，此外被告世紀星公司經常拖欠租金，令原告不勝  
04 其擾，多次催繳未果，乃於109年7月8日以存證信函正式定  
05 期催告被告繳付包括未繳之保證金2,835,000元、108年3月  
06 至8月變動租金181,299元、109年3月至6月欠繳租金2,920,0  
07 52元、109年5月水電費226,024元、108年10月外招租金105  
08 元、外招保證金10,000元，合計6,172,480元，惟被告屆期  
09 仍未依約履行，原告乃於109年7月28日以存證信函通知被告  
10 於109年8月15日正式終止兩造間之系爭租賃關係；被告收到  
11 原告終止租賃契約通知後，向原告表示其於109年8月22日至  
12 同年月24日已有預定之「2020全國夏季青少年冰上運動會」  
13 活動即將舉辦，且7月至9月為暑假旺季，請求展延終止之日  
14 期至109年10月31日，並表示屆期必定會充分配合契約終止  
15 之相關作業，原告考量被告係舉辦正式比賽之需求，且有配  
16 合之誠意，因此同意被告之請求而展延終止日期，雙方並協  
17 議被告於109年10月31日結束營業行為，且自109年11月1日  
18 起至109年11月15日止，由被告進行標的物搬遷拆除施作，  
19 原告乃擬妥協議書（下稱系爭協議書）要求被告簽署，豈料  
20 被告先以舉辦活動中排不開時間為由，之後又以暑假期間業  
21 務過於繁忙無暇處理，嗣後又以家人往生為由，百般推拖，  
22 遲至109年10月31日終止期限屆至，被告仍未簽署系爭協議  
23 書，原告為了減少爭議，一再催請被告簽署系爭協議書，被  
24 告世紀星公司負責人即被告甲○○再與原告公司人員聯繫時  
25 表示除了系爭協議書第4、5條約定有意見外，對於系爭協議  
26 書第1、2、3條都沒有意見，都可以配合，原告公司人員向  
27 被告甲○○表示感謝其配合，並通知將於明天即109年11月6  
28 日停止冰宮的營業，被告甲○○亦表示同意，豈料被告嗣後  
29 竟未依協議履行；被告未依協議履行於展延終止日將租賃標  
30 的物回復原狀返還予原告，原告爰先請求計算至109年12月1  
31 5日止之金額，計有固定租金3,263,841元、變動租金933,78

01 0元、相當於固定收入之損害賠償2,035,611元、水電費1,18  
02 9,611元、包場超時費55,125元、積欠倉庫租金33,075元、  
03 懲罰性違約金8,485,596元，合計15,996,639元等語。並聲  
04 明：被告應連帶給付原告15,996,639元，及自起訴狀繕本送  
05 達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

06 二、被告則以：系爭租賃契約並未終止，原告片面主張終止系爭  
07 租賃契約實無理由；被告世紀星公司確有交付保證金2,835,  
08 000元及面額2,048,274元之保證票3張予原告，雖係被告甲  
09 ○○之個人支票，但經原告同意收受，自屬有效且未違約，  
10 此從原告存證信函稱「本公司將逕行提兌貴公司繳交之保證  
11 票抵付」等語即可證明；系爭租賃契約第7條第1項雖約定被  
12 告世紀星公司如逾期未繳款項，經原告催告仍不繳付時，原  
13 告即可終止契約，惟前開約定已違反民法第440條第2項及土  
14 地法第100條第3款之強制規定，應屬無效；再查，自109年1  
15 月起因新冠肺炎疫情日趨嚴重，加上ATT大直商場招商不  
16 利，標的物賣場7、8樓除了被告世紀星公司仍在苦撐經營滑  
17 冰場外，其他櫃位商店全部撤出，導致滑冰場過路客人數大  
18 幅減少，生意明顯下滑，且商場之屋頂持續漏水，導致冰面  
19 凹凸不平而有消費者受傷，然原告卻遲未修復漏水問題，故  
20 被告世紀星公司乃向原告提議減少租金，以利繼續經營，嗣  
21 經雙方負責人協商後，原告乃同意自109年4月起將固定租金  
22 減少至每月500,000元，而雙方協商過程有多位在場證人可  
23 證明之，而原告亦否認被告世紀星公司109年4月至10月均已  
24 繳交500,000元之租金，被告世紀星公司並無欠租情事，依  
25 民法第440條第2項及土地法第100條第3款規定，原告自不得  
26 片面終止租約；退步言之，縱認被告世紀星公司有欠繳租  
27 金，應先自履約保證金2,835,000元及保證票6,144,822元中  
28 扣除，扣除後累積至兩個月租金總額未付方能提前終止租  
29 約，被告世紀星公司既未欠租達兩個月總額，原告自無提前  
30 終止租約事由，其所為之提前終止不生效力；被告世紀星公  
31 司並未簽立系爭協議書，被告甲○○亦未同意於109年10月3

01 1日結束營業，被告從來不曾同意終止租約，亦不曾同意要  
02 停止營業；就固定租金部分，自109年4月起固定租金減少為  
03 每月500,000元，原告請求被告給付自109年4月起至109年10  
04 月止之固定租金3,263,841元，顯無理由；就變動租金部  
05 分，兩造於108年12月24日即已協商將變動租金之計算方式  
06 改為半年結算1次，亦即被告世紀星公司半年之總營業收入  
07 超過半年之包底額時，以超出部分之25%作為變動租金，是  
08 原告主張以108年3月及109年1月單月營業收入計算變動租  
09 金，並向被告請求933,781元，實無理由；就相當於固定租  
10 金之損害賠償部分，系爭租賃契約並未終止，原告自不得依  
11 約定請求被告給付損害賠償，縱認系爭租賃契約已終止，原  
12 告亦僅得自109年11月11日起開始計算損害賠償數額，而兩  
13 造已協議將固定租金減為每月500,000元，原告請求2,035,6  
14 11元，顯屬無據，再者，原告於109年11月6日即強制封閉賣  
15 場通往7樓之出入口，禁止所有人員進入租賃物，致被告世  
16 紀星公司無法使用租賃物，則被告世紀星公司並未受有任何  
17 利益，原告依不當得利規定請求被告返還相當於租金之不當  
18 得利，自無理由；就水電費部分，原告應提出電費及水費之  
19 分錶抄錶畫面，以證明被告世紀星公司實際使用度數，並據  
20 以計算水電費，然原告僅提供其開立之發票，無從證明發票  
21 上所記載之度數為真，其主張自不可採，再者，原告自109  
22 年11月6日起即禁止被告世紀星公司人員進入租賃物，則109  
23 年11月之水電費用，自非被告世紀星公司使用租賃物所產生  
24 之費用，原告不得向被告世紀星公司請求109年11月之水電  
25 費甚明；就包場超時費部分，被告否認有超時使用之情，原  
26 告亦未提出任何證據以實其說，其主張自無理由；就倉庫租  
27 金部分，兩造於簽立系爭倉庫租賃合約時，被告世紀星公司  
28 即已交付109年9月至11月之租金，原告主張被告世紀星公司  
29 欠繳倉庫租金，並非事實；就懲罰性違約金部分，原告請求  
30 被告世紀星公司給付之各項費用均無理由，已如前述，且原  
31 告於催告時並未敘明其計算數額之依據為何，致被告世紀星

01 公司無從查核，則原告請求懲罰性違約金自無理由，縱認原  
02 告請求懲罰性違約金有據，固定租金應以兩造協議減租後之  
03 500,000元計算，變動租金亦僅有108年3月至8月之變動租金  
04 181,299元得列入計算，其餘月份因營業收入未超過半年包  
05 底額而不予列入計算，是原告所列表格及計算式不符實際情  
06 形，應不足採，再依系爭租賃契約約定被告世紀星公司違約  
07 即必須賠償相當於6個月之租金作為懲罰性違約金，顯屬過  
08 高，被告依民法第252條規定請求酌減；再查，原告無親系  
09 爭租賃契約仍存續有效，逕於109年11月6日禁止任何人進入  
10 租賃物，甚至未經被告世紀星公司同意即進入租賃物，強行  
11 拆除破壞所有裝潢及設備，被告世紀星公司自得依民法第18  
12 4條規定請求原告賠償，並請求抵銷，並由原告證明被告世  
13 紀星公司被搬離之設備及物品數量及價值，以利判斷被告世  
14 紀星公司得主張抵銷之數額等語，做為答辯。並聲明：原告  
15 之訴駁回。

### 16 三、得心證之理由：

17 (一)被告世紀星公司原名稱北極熊國際滑冰有限公司，前向原告  
18 承租臺北市○○區○○○路000號商場7F-20-2、7F-22、7F-  
19 22-1、7F-22-2櫃位，雙方於107年12月間訂租賃合約書及補  
20 充協議書，繼於108年5月間簽訂補充協議書(二)；依系爭租賃  
21 契約約定，租賃期限自標的物賣場開幕日即108年3月1日起  
22 至113年2月28日止5年，被告甲○○則為被告世紀星公司之  
23 履約連帶保證人；原告與被告世紀星公司另於109年8月26  
24 日，就被告世紀星公司有附設倉庫之需要，簽署系爭倉庫租  
25 賃合約，由被告世紀星公司向原告承租臺北市○○區○○○  
26 路000號6樓部分面積約10坪做為儲藏室用，合約期限自109  
27 年9月1日起至109年11月30日止等情，有107年12月19日租賃  
28 合約書、切結書、ATT 4 Recharge時尚部管理規範、107年1  
29 2月19日補充協議書、補充協議書(二)、109年8月26日合約書  
30 在卷可稽（見本院卷第39頁至第66頁），並為兩造所不爭執  
31 （見本院卷第196頁），可信為真正。

01 (二)原告主張系爭租賃契約已終止，起訴請求被告連帶給付計算  
02 至109年12月15日止之金額，即固定租金3,263,841元、變動  
03 租金933,780元、相當於固定收入之損害賠償2,035,611元、  
04 水電費1,189,611元、包場超時費55,125元、積欠倉庫租金3  
05 3,075元、懲罰性違約金8,485,596元，合計15,996,639元等  
06 語（見本院卷第29頁、第151頁），惟為被告否認，並以前  
07 揭情詞置辯（見本院卷第159頁至第167頁）。經查：

08 1. 被告世紀星公司有無依系爭租賃契約第4條第5項約定交付  
09 原告保證金2,835,000元及保證票6,144,822元部分：

10 (1)按民事訴訟負舉證責任之一方，不能提出使法院就應證  
11 事實形成確切之心證時，即應對其未就利己事實盡舉證  
12 責任一事，承擔不利益之結果；又須負舉證責任之一方  
13 對於應證事實已盡證明之責後，對造如抗辯其不實，提  
14 出反對之主張者，就該反對之主張，始應負證明之責  
15 （最高法院107年度台上字第2077號判決意旨參照）。

16 (2)依租賃合約書第4條第5項第1款約定：「乙方（即被告  
17 世紀星公司；下同）應於本契約簽訂日交付甲方（即原  
18 告；下同）履約保證金2,835,000元及保證票6,144,822  
19 元，含3張開立，每張保證支票面額各為2,048,274元  
20 （發票日空白，並授權同意甲方於乙方違反約定時逕行  
21 填入日期提兌），以保證乙方按本合約約定履行」（見  
22 本院卷第43頁），亦即被告世紀星公司於107年12月19  
23 日租賃合約書簽訂日（見本院卷第50頁），即應已交付  
24 原告履約保證金2,835,000元及保證票6,144,822元（含  
25 3張開立，每張保證支票面額各為2,048,274元）甚明。  
26 再依原告提出之109年7月28日臺北信義郵局第000357號  
27 存證信函載：「…本公司（即原告；下同）再次通知貴  
28 公司（即被告世紀星公司）於文到5日內付清上揭欠款  
29 4,247,342元，逾期未繳，本公司將逕行提兌貴公司繳  
30 交之保證票抵付，不另通知，如有未獲兌現或不足抵付  
31 者，本公司將依法訴追」（見本院卷第75頁）內容觀

01 之，被告世紀星公司顯已交付原告前開保證票6,144,82  
02 2元（含3張開立，每張保證支票面額各為2,048,274  
03 元）無訛。審酌履約保證金2,835,000元及保證票6,14  
04 4,822元之金額數目頗鉅，參諸常情，如被告世紀星公  
05 司確有未依兩造前開約定，於107年12月19日租賃合約  
06 書簽訂日即交付履約保證金2,835,000元及保證票6,14  
07 4,822元予原告之未依約履行情事，則原告應無再於108  
08 年5月間與被告世紀星公司簽訂補充協議書(二)（見本院  
09 卷第9頁、第63頁），及於109年8月26日簽署系爭倉庫  
10 租賃合約（見本院卷第65頁至第66頁）之後續作為，甚  
11 且於補充協議書(二)及系爭倉庫租賃合約上，均未就被告  
12 世紀星公司尚未交付履約保證金2,835,000元及保證票  
13 6,144,822元予原告乙節，毫無任何加註或另行請求主  
14 張之情形存在，顯與常情相違。此外，原告復未舉證證  
15 明之，以實其說，依舉證責任分配原則，被告辯稱其於  
16 簽立租賃合約書前，就已交付原告履約保證金2,835,00  
17 0元及保證票6,144,822元，原告收到之後，被告才正式  
18 與被告簽約等語（見本院卷第197頁），與事實相符，  
19 應可憑採。至原告主張被告世紀星公司自簽署系爭租賃  
20 契約後，迄今長達近2年期間，均未依系爭租賃契約第4  
21 條第5項約定給付保證金2,835,000元云云（見本院卷第  
22 17頁），則與事實不符，難以採信。

23 2. 系爭租賃契約有無自109年4月起每月固定租金減少至500,  
24 000元部分：

25 (1)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責  
26 任，原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事  
27 實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗  
28 辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判（最高法院  
29 97年度台上字第2593號、96年度台上字第1529號、93年  
30 度台上字第2279號判決意旨參照）。亦即原告對於自己  
31 主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其

01 不實而為反對之主張者，亦應負證明之責（最高法院10  
02 4年度台上字第2215號判決意旨參照）；民事訴訟負舉  
03 證責任之一方，不能提出使法院就應證事實形成確切之  
04 心證時，即應對其未就利己事實盡舉證責任一事，承擔  
05 不利益之結果（最高法院107年度台上字第2077號判決  
06 意旨參照）。

07 (2)本件被告固辯稱經雙方負責人協商後，原告同意自109  
08 年4月起將系爭租賃契約之固定租金減少至每月500,000  
09 元云云（見本院卷第161頁），惟為原告否認（見本院  
10 卷第196頁）。經查，補充協議書(二)第2條約定：「原合  
11 約第4條第1項第1款修正為『固定租金收入：第1~2年乙  
12 方應繳付每月1,306,500元（未稅）作為甲方每月之固  
13 定租金收入；第3年乙方應繳付每月1,320,304元（未  
14 稅）作為甲方每月之固定租金收入；第4年乙方應繳付  
15 每月1,432,880元（未稅）作為甲方每月之固定租金收  
16 入；第5年乙方應繳付每月1,448,238元（未稅）作為甲  
17 方每月之固定租金收入』」（見本院卷第63頁），兩造  
18 均不爭執（見本院卷第196頁），可見兩造就系爭租賃  
19 契約之每月固定租金數額，係自第1~2年之1,306,500  
20 元、第3年1,320,304元、第4年1,432,880元，迄第5年  
21 之1,448,238元。如系爭租賃契約之每月固定租金有被  
22 告指稱之兩造同意自109年4月起減少至500,000元之情  
23 事，亦即每月固定租金減少之數額幾近806,500元以上，  
24 則依兩造於107年12月19日簽訂租賃合約書後，尚  
25 且有繼續補簽補充協議書及補充協議書(二)（見本院卷第  
26 40頁、第59頁、第63頁）之事實，足見系爭租賃契約之  
27 固定租金如確有被告指稱之兩造同意自109年4月起減少  
28 至每月500,000元，亦即每月固定租金減少之數額幾近8  
29 06,500元以上之情事，兩造自不可能無任何補簽補充協  
30 議書(三)或類似書面之作為，以資憑據，俾障兩造之權  
31 益；更何況兩造嗣於109年8月26日，尚就被告世紀星公



01 司有附設倉庫之需要，再行簽訂系爭倉庫租賃合約（見  
02 本院卷第65頁至第66頁），並特別於第2條載明：「唯  
03 甲乙雙方之租約（即系爭租賃契約）屆期或終止時，本  
04 合約書亦同時終止，乙方絕無異議」等文句（見本院卷  
05 第65頁），則兩造既已於系爭倉庫租賃合約中併論及系  
06 爭租賃契約，衡情顯亦應就系爭租賃契約每月固定租金  
07 自109年4月起減少至500,000元之涉及兩造權益甚鉅之  
08 變更，於系爭倉庫租賃合約中併行加註或再以書面訂  
09 明；惟被告卻未能提出任何文書證據證明之，以實其  
10 說，依舉證責任分配原則，足認被告辯稱經雙方負責人  
11 協商後，原告同意自109年4月起將系爭租賃契約之固定  
12 租金減少至每月500,000元云云，與實情不符，殊難採  
13 信。

14 3. 系爭租賃契約是否業經原告終止部分：

15 (1)按租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租  
16 額，不得依前項之規定，終止契約；其租金約定於每期  
17 開始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止  
18 契約；出租人非因承租人積欠租金額，除擔保金抵償  
19 外，達2個月以上時，不得收回房屋，民法第440條第2  
20 項、土地法第100條第3款分別定有明文。土地法第100  
21 條第3款關於擔保抵償租金之規定，雖僅就未定有期限  
22 之租賃而設，然在有期限之租賃實具有同一之法律理  
23 由，自應類推適用（最高法院44年台上字第516號判例  
24 要旨參照）。上揭關於擔保金抵償租金之規定，係法律  
25 上為保護經濟上之弱者即承租人而設，以調和出租人與  
26 承租人間權利義務之衡平，並貫徹保護承租人之立法政  
27 策，核其性質，應屬民法第71條所稱之強制規定，且係  
28 一體適用於定期及不定期之租賃關係。土地法為民法之  
29 特別法，則就積欠租金額是否已達2個月以上之認定，  
30 自應以經扣抵押租金後所積欠之租金額為要件，而不適  
31 用民法第440條第2項僅以積欠租金達2個月即得終止之

規定（臺灣高等法院105年度上易字第107號、95年度重上字第614號判決意旨參照）。又市場攤位租賃為房屋租賃之一種，而房屋租賃如約定承租人欠租時，出租人得逕行終止租約，與土地法第100條第3款之強制規定有違，依民法第71條規定，此項約定應屬無效（最高法院72年度台上字第283號判決、臺灣高等法院臺中分院101年度抗字第170號裁定、臺灣高等法院臺南分院92年度上字第145號、本院98年度簡上字第769號判決意旨參照）。

(2)原告主張被告世紀星公司前向其承租臺北市○○區○○路000號商場7F-20-2、7F-22、7F-22-1、7F-22-2櫃位（見本院卷第9頁），並有系爭租賃契約可佐（見本院卷第40頁），兩造均不爭執（見本院卷第196頁），是被告世紀星公司承租標的物賣場7F-20-2、7F-22、7F-22-1、7F-22-2櫃位，並非露天於室外，而係位於標的物賣場之內，依前開說明，為房屋租賃之一種，兩造就前開櫃位所成立之租賃關係，應有土地法房屋租賃相關規定之適用。系爭租賃契約為定有期限之租賃契約（見本院卷第40頁），揆之上開說明，原告以被告遲付租金為由終止系爭租賃契約（見本院卷第71頁），自應類推適用土地法第100條第3款之規定。

(3)依租賃合約書第7條第1項：「一、違約終止：乙方如有任一情事發生，甲方除得依本約相關條款處罰外，乙方並應賠償甲方相當於6個月之租金收入（包括固定及變動租金，其中變動租金收入依自設櫃日起平均之月營業收入計算）做為懲罰性違約金，該賠償由乙方開立發票日為終止日之足額支票交付甲方按期提兌，甲方亦得同時終止本約。(一)乙方違反本約約定，或逾期未繳應繳款項，經甲方催告仍不繳付者。(二)乙方違法使用標的物或經營專櫃不合法。」約定內容（見本院卷第48頁），其中載「乙方違反本約約定，或逾期未繳應繳款項，經甲

01 方催告仍不繳付者，甲方亦得同時終止本約」部分（見  
02 本院卷第48頁），顯與土地法第100條第3款之強制規定  
03 有違，依民法第71條規定及參諸前開說明，此部分之約  
04 定應屬無效。

05 (4)被告世紀星公司已依系爭租賃契約第4條第5項約定交付  
06 原告保證金2,835,000元及保證票6,144,822元，合計8,  
07 979,822元，業如前述，而原告得請求被告連帶給付固  
08 定租金3,263,841元、變動租金181,299元、水電費1,00  
09 3,738元、懲罰性違約金689,028元，合計5,137,906元  
10 等情，則均詳如後敘。被告世紀星公司就其應給付原告  
11 之固定租金3,263,841元、變動租金181,299元、水電費  
12 1,003,738元、懲罰性違約金689,028元，合計5,137,90  
13 6元部分，以其前揭交付原告之保證金2,835,000元及保  
14 證票6,144,822元予以抵償後，尚有餘額3,841,916元  
15 （計算式：8,979,822元－5,137,906元＝3,841,916  
16 元），自無土地法第100條第3款規定之承租人積欠租金  
17 額，除擔保金抵償外，達2個月以上之情事，依法出租  
18 人應不得收回房屋。準此，原告主張其於109年7月28日  
19 以存證信函通知被告因拖欠租金，於109年8月15日正式  
20 終止兩造間之系爭租賃契約關係云云（見本院卷第19  
21 頁、第71頁至第75頁），於法未合，為無理由。

22 4. 原告請求固定租金3,263,841元部分：

23 (1)原告主張被告世紀星公司積欠自109年4月起至109年10  
24 月31日止之固定租金，由於109年4月至109年10月間，  
25 每月固定租金為1,306,500元，扣除補充協議書第10條  
26 原告每月給付被告世紀星公司購買票券之386,250元費  
27 用，再扣除被告世紀星公司每月已繳交之500,000元租  
28 金，每月積欠之固定租金為466,263元〔計算式：（1,3  
29 06,500元－386,250元）×1.05－500,000元＝466,263  
30 元；元以下四捨五入；下同〕，因此被告世紀星公司積  
31 欠固定租金總數為3,263,841元（計算式：466,263元×7

個月＝3,263,841元）（見本院卷第23頁）。被告則辯稱被告世紀星公司每月應支付原告1,306,500元之固定租金，其中3826,250元應由被告世紀星公司提供原告面額850,000元之票券抵償，故世紀星公司實際上應支付之金額為920,250元（計算式：1,306,500元－386,250元＝920,250元），外加營業稅5%後即為966,263元，而自109年4月起固定租金應減少為每月500,000元，原告亦不否認被告世紀星公司每月已繳交500,000元之租金，原告請求被告給付自109年4月至109年10月止之固定租金3,263,841元，顯無理由云云（見本院卷第162頁至第163頁）。

(2)經查，被告辯稱經雙方負責人協商後，原告同意自109年4月起將系爭租賃契約之固定租金減少至每月500,000元云云，與實情不符，業如前述。且原告請求被告給付之每月固定租金，亦已自1,306,500元中，主動扣除補充協議書第10條原告每月給付被告世紀星公司購買票券之386,250元費用，暨扣除被告世紀星公司每月已繳交之500,000元租金後，餘額為466,263元〔計算式：（1,306,500元－386,250元） $\times$ 1.05－500,000元＝466,263元〕，而請求7個月之固定租金總數3,263,841元（計算式：466,263元 $\times$ 7個月＝3,263,841元），此部分與被告前揭之自承內容，實無不同。基此，原告請求被告給付自109年4月至109年10月止之固定租金3,263,841元，於法相符，應予准許。

5. 原告請求變動租金933,780元部分：

(1)原告主張就108年3月份變動租金部分，依租賃合約書第4條第1項第2款規定（見本院卷第41頁），變動租金收入第1~2年每月實際營業收入超出3,600,000元（未稅）時，以超出部分營業收入25%做為原告每月變動租金收入，因當月份被告世紀星公司營業收入為7,025,621元，因此當月份之變動租金即為811,045元〔計算式：

(7,025,621元/1.05-3,600,000元)×25%×1.05=811,405元〕；就109年1月份變動收入部分，依補充協議書(二)第3條規定（見本院卷第63頁），第1~2年每月實際營業收入超出3,681,000元（未稅）時，以超出部分營業收入25%做為原告每月變動租金收入，由於被告世紀星公司109年1月份營業收入為4,354,551元，因此該月份之變動租金即為122,375元〔計算式：（4,354,551元/1.05-3,681,000元）×25%×1.05=122,375元〕，因此被告世紀星公司積欠之變動租金為933,780元（計算式：811,405元+122,375元=933,780元）（見本院卷第23頁至第25頁、第151頁）。被告則辯稱兩造已於108年12月24日協商將變動租金之計算方式改為半年結算1次，即108年3月1日至108年8月31日包底額23,020,200元，實際營業額23,745,397元，應收變動抽成（半年包底）181,299元〔計算式：（23,745,397元-23,020,200元）×25%=181,299元〕，且原告於存證信函亦承認108年3月至8月變動租金收入為181,299元（見本院卷第67頁至第68頁），顯見兩造確已將變動租金之計算方式更改為每半年結算1次，亦即被告世紀星公司半年之總營業收入超過半年之包底額時，以超出部分之25%做為變動租金，故原告主張以108年3月及109年1月之單月營業收入計算變動租金，並向被告請求933,781元，實無理由等語（見本院卷第163頁）。

(2)查被告前揭之辯詞，業據其提出原告公司營業部108年12月25日之業務聯絡函為憑（見本院卷第179頁），其上明載：「應收變動抽成（半年包底）（23,745,397元-23,020,200元）×25%=181,299元」等語（見本院卷第179頁），原告對此形式上真正不爭執（見本院卷第197頁）；又原告提出之109年7月8日臺北樂群二路郵局第000280號存證信函，亦明載「108年3月至8月變動租金收入181,299元」等語（見本院卷第67頁至第68頁），兩

01 造均不爭執（見本院卷第196頁）。觀諸前揭原告營業  
02 部108年12月25日業務聯絡函及109年7月8日臺北樂群二  
03 路郵局第000280號存證信函，均係原告自身之書函及存  
04 證信函資料，堪認被告辯稱兩造已於108年12月24日協  
05 商將變動租金之計算方式改為半年結算1次，即108年3  
06 月1日至108年8月31日包底額23,020,200元，實際營業  
07 額23,745,397元，應收變動租金181,299元等語，與事  
08 實相符，應可採信。準此，原告請求被告給付變動租金  
09 181,299元，於法有據，應予准許，逾此範圍之請求，  
10 則於法未合，不應准許。

11 6. 原告請求包場超時費55,125元部分：

12 (1)原告主張被告世紀星公司於109年8月及9月發生包場超  
13 時24小時及18小時，應分別給付31,500元（計算式：1,  
14 250元 $\times$ 24小時 $\times$ 1.05＝31,500元）及23,625元（計算  
15 式：1,250元 $\times$ 18小時 $\times$ 1.05＝23,625元）之包場超時  
16 費，合計55,125元等語（見本院卷第27頁至第28頁）。  
17 被告辯稱否認有超時使用之情，原告亦未提出任何證據  
18 以實其說等語（見本院卷第165頁）。

19 (2)按民事訴訟負舉證責任之一方，不能提出使法院就應證  
20 事實形成確切之心證時，即應對其未就利己事實盡舉證  
21 責任一事，承擔不利益之結果（最高法院107年度台上  
22 字第2077號判決意旨參照）。經查，原告就其主張被告  
23 世紀星公司於109年8月及9月，分別發生包場超時24小  
24 時及18小時，請求被告連帶給付包場超時費55,125元部  
25 分，既為被告否認，復未舉證證明之，以實其說，依舉  
26 證責任分配原則，原告請求被告連帶給付包場超時費5  
27 5,125元云云，即屬無據，不應准許。

28 7. 原告請求倉庫租金33,075元部分：

29 (1)原告起訴主張被告世紀星公司應給付109年9月至11月每  
30 月倉庫租金11,025元（計算式：10,500元 $\times$ 10.5坪＝11,  
31 025元），合計33,075元（計算式：11,025元 $\times$ 3個月＝3

3,075元)等語(見本院卷第29頁)。被告辯論依系爭倉庫租賃合約第3條第1項約定：「倉庫租金每月付款1次，每12個月預付1次倉庫租金，除109年9月1日起至109年11月30日止之租金於合約起始日支付外…」，顯見兩造於簽立系爭倉庫租賃合約時，被告世紀星公司已交付109年9月至11月之租金，原告主張被告世紀星公司欠繳倉庫租金，並非事實等語(見本院卷第165頁)。

(2)查依系爭倉庫租賃合約內容載，被告甲○○並非被告世紀星公司之履約連帶保證人(見本院卷第65頁至第66頁)，故原告請求被告甲○○連帶給付倉庫租金33,075元云云(見本院卷第9頁、第29頁、第31頁)，於法已有未合。又依系爭倉庫租賃合約第3條第1項：「倉庫租金每月付款1次，每12個月預付1次倉庫租金，除109年9月1日起至109年11月30日止之租金於合約起始日支付外…」約定(見本院卷第65頁)，被告世紀星公司於109年9月1日系爭倉庫租賃合約起始日，應即支付109年9月1日起至109年11月30日止之租金甚明；且依原告自行撰擬之系爭協議書(見本院卷第79頁)，亦未有任何請求被告世紀星公司應給付倉庫租金33,075元之記載，此外，復未據原告舉證證明之，以實其說，依舉證責任分配原則，原告請求被告連帶給付倉庫租金33,075元云云，洵屬無據，不應准許。

8. 原告請求水電費1,189,611元部分：

(1)原告主張被告世紀星公司積欠109年8月、9月、10份水電費412,533元、356,647元、234,558元，依系爭租賃契約約定請求給付，另被告世紀星公司積欠109年11月份水電費185,873元，因系爭租賃契約於109年10月31日終止，因此原告依民法第179條規定，請求被告世紀星公司償還代墊水電費185,873元等語(見本院卷第27頁)。被告辯稱依租賃合約書第5條第1項第1款約定：「依該櫃獨立分錶每月抄錶度數，電費每度4.93元(未

01 稅）其中包含支付台灣電力股份有限公司之費用成本、  
02 設備運轉及維護費，水費每度37.4元（未稅）計費」  
03 （見本院卷第43頁），則原告應提出電費及水費之分錶  
04 抄錶畫面，以證明被告世紀星公司實際使用度數，並據  
05 以計算水電費，然原告僅提供原告所開立之發票，無從  
06 證明發票上所記載之度數為真，其主張不可採，另原告  
07 自109年11月6日起即禁止被告世紀星公司人員進入租賃  
08 物，則109年11月之水電費，自非被告世紀星公司使用  
09 租賃物所產生之費用，原告不得向被告世紀星公司請求  
10 109年11月之水電費等語（見本院卷第164頁至第165  
11 頁）。

12 (2)經查，依補充協議書第5條：「原租賃合約書第5條第1  
13 項第1款修正為：水電瓦斯費：乙方專櫃內使用之非空  
14 調之電費、水費、瓦斯費等由乙方支付，其費用依該櫃  
15 獨立分錶每月抄錶度數，費用依照台灣電力股份有限公  
16 司及自來水公司之實際費率收費（如遇自來水公司或電  
17 力公司宣布調漲水或電費時，則自宣布之調漲日起，該  
18 費用逕由甲方依調漲比例調漲之），並由甲方於使用之  
19 次月5日開立發票向乙方請款，乙方應於15日電匯付  
20 款…」、第18條：「本補充協議書與正式合約書同時簽  
21 訂，合約條款如有衝突之內容，應以補充協議書內之約  
22 定為雙方共同同意之條款」（見本院卷第59頁、第61  
23 頁）之約定，已堪認被告前揭辯詞仍持租賃合約書第5  
24 條第1項第1款修正前之舊約定：「依該櫃獨立分錶每月  
25 抄錶度數，電費每度4.93元（未稅）其中包含支付台灣  
26 電力股份有限公司之費用成本、設備運轉及維護費，水  
27 費每度37.4元（未稅）計費」（見本院卷第43頁），並  
28 據而主張原告應提出電費及水費之分錶抄錶畫面，以證  
29 明被告世紀星公司實際使用度數等云云，於法無據。且  
30 原告就被告世紀星公司積欠109年8月、9月、10份水電  
31 費412,533元、356,647元、234,558元部分，已提出電



子計算機統一發票3紙在卷可憑（見本院卷第85頁至第86頁），被告均不爭執（見本院卷第196頁），足認原告請求給付109年8月、9月、10份水電費412,533元、356,647元、234,558元，合計1,003,738元部分，核屬有據，應予准許。

(3)至原告主張被告世紀星公司積欠109年11月份水電費185,873元，因系爭租賃契約於109年10月31日終止，爰依民法第179條規定，請求被告世紀星公司償還代墊水電費185,873元部分，因系爭租賃契約並未終止，已如前述。而民法第179條所謂無法律上之原因而受利益，係指無權利或給付之目的欠缺而言，基於契約關係而受領給付者，如契約仍有效存在，自難謂為無法律上之原因而受利益（最高法院109年度台上字第3107號判決意旨參照），亦即倘當事人間有契約關係存在，則一方因他方之給付受有利益，即屬有法律上之原因（最高法院106年度台上字第1369號、第2170號判決意旨參照）。準此，原告主張依民法第179條規定，請求被告世紀星公司償還代墊水電費185,873元云云，於法即有未合，不應准許。

9. 原告請求相當於固定租金收入2,035,611元部分：

(1)原告就拆除、清理、搬運之費用部分，陳稱起訴時先行主張，將於嗣後以實際發生之總數額再補充請求數額及依據；另因系爭租賃契約於109年10月31日終止，依民法第179條規定，請求自109年11月1日起至109年12月15日止，相當於固定租金收入之損害賠償1,371,825元（計算式： $1,306,500 \text{元} \times 1.05 = 1,371,825 \text{元}$ ）、663,786元（計算式： $1,306,500 \text{元} \times 1.05 \times 15/31 = 663,786 \text{元}$ ），合計2,035,611元等語（見本院卷第25頁、第145頁）。被告辯稱系爭租賃契約並未終止，原告自不得依約定請求被告給付損害賠償，縱認系爭租賃契約已終止，原告亦僅得自109年11月11日起開始計算損害賠償

數額，且兩造已協議將固定租金減為每月500,000元，原告請求2,035,611元，顯屬無據，再者原告於109年11月6日即強制封閉賣場通往7樓之出入口，禁止所有人員進入租賃物，致被告世紀星公司無法使用租賃物，則被告世紀星公司並未受有任何利益，原告依不當得利之規定請求返還相當於租金之不當得利，自無理由等語（見本院卷第164頁）。

(2)經查，原告就拆除、清理、搬運之費用部分，固陳稱起訴時先行主張，將於嗣後以實際發生之總數額再補充請求數額及依據等語（見本院卷第25頁），惟迄本件言詞辯論終結前（見本院卷第195頁至第198頁），均未就前揭拆除、清理、搬運之費用數額及依據等，提出任何證據聲明主張及證明之，依聲明拘束性原則及舉證責任分配原則，原告主張拆除、清理、搬運之費用部分，即非有據，不應准許。

(3)次按民事訴訟採不干涉主義，法院不得就當事人未聲明之事項為判決，民事訴訟法第388條定有明文；法院審理具體個案範圍之訴之聲明及訴訟標的，除別有規定外，應由當事人決定之，法院不得逾越當事人所特定之訴之聲明及訴訟標的範圍而為裁判，此為民事訴訟採處分權主義之當然解釋（最高法院108年度台上字第1062號、107年度台上字第1832號、101年度台上字第659號判決意旨參照）。查系爭租賃契約並未終止，業如前述，而按民法第179條所謂無法律上之原因而受利益，係指無權利或給付之目的欠缺而言，基於契約關係而受領給付者，如契約仍有效存在，自難謂為無法律上之原因而受利益（最高法院109年度台上字第3107號判決意旨參照），亦即倘當事人間有契約關係存在，則一方因他方之給付受有利益，即屬有法律上之原因（最高法院106年度台上字第1369號、第2170號判決意旨參照）。是原告主張依民法第179條規定，請求自109年11月1日

起至109年12月15日止，相當於固定租金收入之損害賠償1,371,825元、663,786元，合計2,035,611元云云，於法亦有未合，不應准許。

10. 原告請求懲罰性違約金8,485,596元部分：

(1)原告主張被告世紀星公司應賠償原告相當於6個月之租金收入（包括固定及變動租金收入，其中變動租金收入依自設櫃日起平均之月營業收入計算）做為懲罰性違約金，自108年3月起至109年11月止，合計固定租金及變動租金收入為28,285,315元，平均租金為1,346,920元（計算式：28,285,315元÷21＝1,346,920元），依前開規定計算相當於6個月之租金收入金額為8,485,596元（計算式：1,346,920元×6個月×1.05＝8,485,596元）等語（見本院卷第29頁、151頁）。被告辯稱原告向被告世紀星公司請求之各項費用均無理由，且原告催告時並未敘明其計算數額之依據為何，致被告世紀星公司無從查核，原告請求懲罰性違約金自無理由；縱認原告得請求懲罰性違約金，固定租金應以兩造協議減租後之500,000元計算之，變動租金部分既已協議改以半年結算1次包底額，僅有108年3月至8月之變動租金181,299元得列入計算，其餘月份因營業收入未超過半年包底額而不予列入計算；系爭租賃契約本屬不平等合約，其約定被告世紀星公司若違約必須賠償相當於6個月之租金做為懲罰性違約金，顯屬過高，爰依民法第252條規定請求酌減等語（見本院卷第166頁至第167頁）。

(2)按違約金有賠償性違約金及懲罰性違約金，前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額之預定，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者則以強制債務履行為目的，確保債權效力之強制罰，具有懲罰之性質，債務人於違約時除應支付違約金外，仍應依契約之約定或其他債之關係負損害賠償責任。至當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之（最高法院10

8年度台上字第1754號判決意旨參照)。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。民法第252條規定審酌違約金有無過高情事而應否予以酌減時，須依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人所受損害情形，及就債務人若能如期履行債務時，債權人所得享受之一切利益為衡量之標準（最高法院109年度台上字第2821號、第1795號判決意旨參照）。當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形為衡量標準。債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額（最高法院109年度台上字第1031號、108年度台上字第2185號判決意旨參照）。

(3)查租賃合約書第7條第1項第1款約定：「乙方違約本約約定，或逾期未繳應繳款項，經甲方催告仍不繳付者，乙方應賠償甲方相當於6個月之租金收入（包括固定及變動租金）做為懲罰性違約金」（見本院卷第48頁），核屬懲罰性違約金。本院審酌系爭租賃契約租賃期限係自108年3月1日起至113年2月28日止，共5年（見本院卷第9頁至第11頁、第40頁），每月固定租金第1年至第2年為1,306,500元（見本院卷第63頁），108年3月1日至108年8月31日變動租金為181,299元，及被告世紀星公司自109年4月至109年10月止，每月均繳納租金500,000元，已如前述，而自109年1月21日臺灣出現第1例嚴重特殊傳染性肺炎（COVID-19）境外移入確診個案起，疫情日趨嚴重，考量社會經濟狀況及兩造利益平衡等情狀，認本件約定以6個月之租金收入（包括固定及變動租金）做為懲罰性違約金，顯屬過高，應酌減為以被告世紀星公司欠繳之租金額之20%即689,028元〔計算式：（3,263,841元＋181,299元）×20%＝689,028元〕始為適當，逾此範圍之請求則無理由，不應准許。

11. 被告世紀星公司依民法第184條規定請求原告賠償及主張

01 抵銷部分：

02 (1)被告世紀星公司主張原告無視系爭租賃契約仍存續有  
03 效，逕於109年11月6日禁止任何人員進入租賃物，甚至  
04 未經被告世紀星公司同意即進入租賃物，強行拆除破壞  
05 所有裝潢及裝備，並將租賃物內所有物品搬離，致被告  
06 世紀星公司受有財產上損害，被告世紀星公司自得依民  
07 法第184條規定請求原告賠償，並請求抵銷，前開物品  
08 價值尚待被告確認後再行提供，倘認系爭租賃契約已終  
09 止，原告得依約將租賃物內之設備及物品搬離用以抵銷  
10 債務，則應由原告證明被搬離之設備及物品數量及價  
11 值，以利判斷被告得主張抵銷之數額等語（見本院卷第  
12 167頁）。

13 (2)按主張抵銷之請求，其成立與否經裁判者，以主張抵銷  
14 之額為限，有既判力，民事訴訟法第400條第2項定有明  
15 文，被告對於原告起訴主張之請求，提出抵銷之抗辯，  
16 須其對於原告確有已備抵銷要件之債權（最高法院109  
17 年度台上字第860號判決意旨參照）。主張侵權行為損  
18 害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證  
19 責任（最高法院103年度台上字第434號、102年度台上  
20 字第1893號、100年度台上字第328號判決意旨參照）。

21 (3)查系爭租賃契約並未終止，業如前述，而被告世紀星公  
22 司就其依民法第184條規定請求原告賠償，並主張抵銷  
23 部分，僅稱物品價值尚待被告確認後再行提供云云（見  
24 本院卷第167頁），卻未舉證證明之，以實其說，則依  
25 舉證責任分配原則，被告世紀星公司前揭主張抵銷，於  
26 法自有未合，不應准許。

27 12. 據上，被告應連帶給付原告固定租金3,263,841元、變動  
28 租金181,299元、水電費1,003,738元、懲罰性違約金689,  
29 028元，合計5,137,906元，而被告以其前交付原告之保證  
30 金2,835,000元及保證票6,144,822元抵償（見本院卷第16  
31 1頁）後，尚有餘額3,841,916元，故原告起訴請求被告連

帶給付云云，洵屬無據，不應准許。

四、綜上所述，原告請求被告應連帶給付15,996,639元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及證據方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述。另原告110年5月12日準備(三)狀（見本院卷第199頁），係於本件言詞辯論終結後始行提出，依法不生提出之效力，本院自毋庸予以審究。又被告110年5月26日聲請再開辯論暨聲請改用通常訴訟程序狀（見本院卷第211頁），亦係於本件辯論終結後始行提出，不生提出之效力，本院毋庸予以審究；至被告聲請再開辯論部分，經本院審酌後，認核無必要，併此說明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中 華 民 國 110 年 5 月 31 日  
臺北簡易庭 法 官 詹慶堂

計算書：

| 項 目    | 金 額（新臺幣） | 備註 |
|--------|----------|----|
| 第一審裁判費 | 152,800元 |    |
| 合 計    | 152,800元 |    |

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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 110 年 5 月 31 日  
書記官 馬正道