

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第11561號

原告 新光三越百貨股份有限公司

法定代理人 吳東昇

訴訟代理人 陳信宏律師

被告 必蒙斯特股份有限公司

法定代理人 塚田美樹

訴訟代理人 瞿吉平

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國114年6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8,321,490元，及自民國114年1月24日起  
至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

訴訟費用新臺幣83,467元，及自本判決確定之翌日起至清償日  
止，按週年利率百分之5計算之利息，由被告負擔。

本判決得假執行。被告如以新臺幣8,321,490元為原告預供擔保  
後，得免為假執行。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴  
訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造  
辯論而為判決。

二、原告起訴主張略以：兩造於民國112年8月22日簽署租賃合約  
書與補充協議書（下合稱租賃合約），約定由原告提供台北  
信義分公司三館5樓之部分商場，由被告自112年10月1日起  
至113年9月30日止設置專櫃經營以提供商品或服務，每月應  
支付固定租金、公共管理費與行銷費等共新臺幣（下同）94  
2,488元。詎被告自113年4月起即未依約給付前開租金與費

01 用，並無故於113年7月4日起空櫃達1日以上，經原告依租賃  
02 合約一般條款第13.6條適用租賃合約一般條款第20.3條約定  
03 通知被告終止租賃合約在案。被告除應給付113年4、5、6、  
04 7月租金與費用共2,949,075元，並應按每月應支付之租金計  
05 算，賠償自違約空櫃翌日起至合約期滿櫃位空置所造成原告  
06 之損害2,297,489元，且因被告尚未將租賃標的物回復原狀  
07 返還原告，依租賃合約第20.4條約定，被告應負擔租賃標的  
08 物返還騰空清除費用3,081,650元，扣除被告於113年6月匯  
09 入6,724元，合計8,321,490元。爰依租賃契約之法律關係請  
10 求等語，並聲明：被告應給付原告8,321,490元，及自起訴  
11 狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

12 三、被告則以：被告公司於113年7月2日、同年月3日遭前員工霸  
13 佔公司場地，經向原告求助並請求原告安保人員出面保護被  
14 告場館員工、客戶之人身安全。詎原告公司人員推諉不作  
15 為，更在被告報警求助時，向警方人員稱此為被告公司內部  
16 民事糾紛，使警方人員到場後無法將入侵被告公司場館與辦  
17 公室的人員驅離。被告公司為保護員工、客戶之安全，不得  
18 已於113年7月4日凌晨公告暫停營業，是被告公司於113年7  
19 月4日起暫停營業之行為，源於原告公司不當行為，原告公  
20 司應自行承擔。再者被告公司於113年7月23日以存證信函向  
21 原告公司表明再行營業與付款計畫，但原告公司卻封閉被告  
22 公司場館，禁止被告公司員工入內營業，此部分無法營業之  
23 責任應由原告公司承擔。且兩造租約資料均在被告公司向原  
24 告承租之場館內，已遭原告公司侵占移除，是原告所提出之  
25 增補協議書，被告公司無從確認真偽等語，資為抗辯，並聲  
26 明：原告之訴駁回。

27 四、得心證之理由：

28 (一)兩造於112年8月22日簽訂租賃合約（包含租賃合約書與增補  
29 協議書），由原告提供位於臺北市○○路0號部分場地（面  
30 積536.36平方公尺）供被告作為健身房營業使用，租期自11  
31 2年10月1日起至113年9月30日止，嗣被告自113年4月起未依

01 約給付租金，並於113年7月4日起空櫃未營業等情，業據原  
02 告提出租賃合約、被告公司帳款一覽表、存證信函與回執等  
03 件影本為證（卷第9-69頁），被告雖否認增補協議書之真  
04 正，惟上開增補協議書有被告公司用印，且與租賃合約書之  
05 用印相符，並為同日所簽訂，業據原告提出租賃合約書與增  
06 補協議書原本為證（本院卷第135頁），被告空言辯稱增補  
07 協議書並非公司契約用印云云，自難憑採。

08 (二)系爭租賃合約已於113年7月12日終止：

09 依系爭租賃合約一般條款第13.6條約定，除甲方（即原告）  
10 事前書面同意外，如乙方（即被告）無故空櫃未營業達一日  
11 時，以重大違約論，甲方得行使一般條款第20.3條之權利。  
12 第20.3條約定，乙方有重大違約之情形時，甲方得採取下列  
13 任何之一、部分或全部之措施：(6)終止本合約。查被告向原  
14 告租賃之場地於113年7月4日起未營業，已如前述，被告雖  
15 辯稱因員工霸佔場地，原告公司不作為且妨礙警方介入，為  
16 保護員工與客戶而停止營業云云，惟警方認被告與其員工為  
17 勞資糾紛，警方無法介入而離開，有原告公司內部LINE對話  
18 紀錄在卷（卷第151頁）。此外，原告僅出租場地供被告營  
19 業，對於被告公司與其員工糾紛，本無介入之空間。且被告  
20 空置場地亦未得原告書面同意，是被告公司自113年7月4日  
21 起空櫃未營業，已違反系爭租賃合約一般條款第13.6條約  
22 定，原告依系爭租賃合約一般條款第20.3條約定，於113年7  
23 月11日以臺北市府郵局第175號存證信函終止系爭租賃合  
24 約，該存證信函於同年月12日送達被告，即生終止系爭租賃  
25 合約之效力（卷第59-69頁）。至被告雖辯稱其於同年7月22  
26 日以北投郵局第1389號存證信函向原告為還款計畫與復業之  
27 意思表示，惟系爭租賃合約已於113年7月12日終止，縱被告  
28 上開存證信函表示還款與復業，亦無礙系爭租賃合約已終止  
29 之效力。

30 (三)按承租人應依約定日期，支付租金，民法第439條前段定有  
31 明文。次按系爭租賃合約一般條款第20.3條約定，乙方有重

01 大違約之情形時，甲方得採取下列任何之一、部分或全部之  
02 措施：(5)向乙方請求至本合約租賃期限屆滿之日止，乙方應  
03 給付之所有款項。第20.4條約定，於本合約終止或租賃期限  
04 屆滿時，甲乙雙方應履行之權利義務如下：(4)乙方逾期未返  
05 還租賃標的物時，乙方同意甲方得採取包括但不限於開鎖、  
06 換鎖、打包裝箱、移除、騰空等一切措施，重新進駐佔有該  
07 租賃標的物及出租他人，乙方同意支付甲方租賃標的物騰空  
08 清除費用，並不得對甲方提出民事損害賠償或刑事追訴等  
09 語。原告主張被告積欠113年4月起至113年7月4日止之租金  
10 與管理費共2,949,075元、113年7月5日起至同年9月30日止  
11 空櫃損害2,297,489元、拆除與圍籬費3,081,650元，扣除被  
12 告於113年6月匯入6,724元，共8,321,490元，業據原告提出  
13 被告公司帳款一覽表為證（卷第57頁），且為被告所不爭  
14 執，堪信為真。是原告此部分主張，應予准許。

15 五、綜上所述，原告依租賃契約之法律關係，請求被告給付原告  
16 8,321,490元，及自起訴狀繕本送達翌日即114年1月24日  
17 （卷第93頁）起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為  
18 有理由，應予准許。並依職權宣告假執行，及被告得供擔保  
19 免為假執行。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件判決  
21 結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第91條第3項。

23 本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

24 中 華 民 國 114 年 6 月 20 日  
25 臺北簡易庭 法 官 蔡玉雪

26 以上為正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀，並按  
28 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  
29 上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 114 年 6 月 24 日  
31 書記官 黃馨慧

01  
02

計 算 書：

| 項 目    | 金額 (新臺幣) | 備 註 |
|--------|----------|-----|
| 第一審裁判費 | 83,467元  |     |
| 合 計    | 83,467元  |     |