

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

113年度北簡字第12683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 吳心淳

黃靖勝

被告 黑浮信義餐飲有限公司

兼

法定代理人 沈宗賢

上列當事人間給付租金等事件，本院於民國114年2月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告黑浮信義餐飲有限公司、沈宗賢應連帶給付原告新臺幣6,843,207元，及自民國114年1月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣68,815元，及自本判決確定之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，由被告連帶負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣6,843,207元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書為之，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造所簽訂之租賃契約書（下稱系爭租約）第10條約定，兩造合意以本院為本契約涉訟時之第一審管轄法院，是以原告向本院提起本件訴訟，核與首揭規定，尚無不合。被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：被告黑浮信義餐飲有限公司(下稱黑浮公司)以其

01 負責人即被告沈宗賢(下稱其名)為連帶保證人，於民國(下
02 同)112年9月25日向伊承租坐落信義區松壽路12號5F-02+03
03 櫃位(坪數81.8坪)經營「RÊVE Café 黑浮咖啡」，約定經
04 營期限5年(到期日為117年9月9日)，每月租金依約定之最
05 低營業收入13.5%計算，並簽定系爭租約；嗣因黑浮公司經
06 營不善，兩造遂於113年10月10日合意終止系爭租約，依系
07 爭租約第7條第3項約定應給付懲罰性違約金6,406,759，且
08 黑浮公司仍有積欠租金1,088,916元、水電費542,080元、管
09 理費用147,620元、空調費用131,949元及活動贊助費6,571
10 元共計8,323,895元，經扣抵黑浮公司前已納履約保證金1,4
11 76,840元及113年8月外送應付帳款3,848元後，被告尚應連
12 帶給付原告共計6,843,207元(計算式：8,323,895-1,476,84
13 0-3,848=6,843,207)。爰依系爭租約提起本訴等語。並聲
14 明：(一)被告黑浮信義餐飲有限公司、沈宗賢應連帶給付原告
15 新臺幣6,843,207元，及自民國114年1月14日起至清償日
16 止，按年息5%計算之利息。(二)願供擔保請准宣告假執行。
17 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何答辯。

18 四、本院之判斷：

19 (一)原告主張之事實，業據提出與其所述相符之系爭租約等件
20 (見本院卷第27至51頁)為證，且被告經合法通知，未於言
21 詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述，是原告前
22 開之主張，應可信實。又，系爭租約既於113年10月10日提
23 前終止，則原告依系爭租約請求被告連帶給付租金、水電等
24 費用及懲罰性違約金，自非無據。

25 (二)茲就原告請求之金額，審酌如下：

26 1.積欠租金：

27 依系爭租約第4條第1項第1款約定：「固定租金收入：1、
28 乙方應繳付每月最低營業收入的13.5%作為甲方每月支固
29 定租金收入。2、第1-2年乙方保證每月最低營業收入為3,
30 307,500元整(未稅)，第3-5年乙方保證每月最低營業收入
31 為3,472,875元整(未稅)。」「(見本院卷第29頁)計算，黑

01 浮公司保證第1-2年應給付原告稅後每月租金為468,839元
02 (計算式： $3,307,500 \times 13.5\% \times 1.05 = 468,839$ ，元以下四捨
03 五入)，是原告主張黑浮公司給付113年8月起至113年10月
04 10日止積欠兩個月又10天租金1,088,916元(計算式： $468,$
05 $839 \times 2 + 468,839 \times 10/31 = 1,088,916$ ，元以下四捨五入
06 ，依稅後租金計算)，即屬有據，應予准許。

07 2.水電費：

08 依系爭租約第5條第1項第1款約定：「一、使用費用：係
09 指維持乙方專櫃正常經營所需之櫃內費用，包括：(一)水
10 電瓦斯費：乙方專櫃內使用之非空調之電費、水費、瓦斯
11 費等由乙方支付，依該櫃獨立分錶每月抄錶度數，電費每
12 度5.77元(未稅)其中包含之付台灣電力股份有限公司之費
13 用成本、設備運轉及維護費，水費每度37.4元(未稅)計費
14 [如遇自來水公司或電力公司宣布調漲水或電費時，則自
15 宣布之調漲日起，該費用逕由甲方依調漲比例調漲之]，
16 並由甲方於使用之次月五日開立發票向乙方請款，乙方應
17 於十五日電匯付款，逾期未補足者，乙方同意甲方得逕行
18 停止乙方水、電、瓦斯之使用。」(見本院卷第31頁)。是
19 原告請求黑浮公司給付七、八、十月份之水電費87,584
20 元、116,940元、22,478元(含稅)、九月水電費用及電費
21 調漲追加款項費用315,078元(含稅)，合計542,080元，亦
22 屬有據，應予准許。

23 3.設店管理、空調費及活動贊助費：

24 (1)系爭租約第1條約定，標的物營業坪81.8坪(見本院卷第
25 28頁)，又依系爭租約第5條規定：「一、使用費用…：
26 (三)活動贊助費：每月2,000元(未稅)，給付方式與固
27 定租金收入同。(四)特殊檔期活動贊助費：每年依大檔
28 期(即周年慶)，每一檔期5,000元(未稅)，合計5,000元
29 (未稅)，給付方式與固定租金收入同。…二、設店管理
30 及超時空調費用：計費坪數係以現場實際丈量之坪數為
31 準。(一)設店管理費用：1、賣場規定之正常營業時間

內，每月每坪固定收費720元(未稅)，合計乙方每月應繳設店管理費用為58,896元(未稅)，其付款方式與固定租金收入同，非正常營業時間如欲使用，應加計超時費用，每月每坪每小時以90元(未稅)計。前揭費用，其付款方式與固定租金同。2、自民國113年1月1日起，上揭設店管理費用每年1月1日每坪向上調漲20元整(未稅)；超時設店管理費每年1月1日每坪向上調漲2.5元(未稅)。(二)空調費用：甲方可提供之空調供應每噸2.5坪，在此供應量範圍內，每坪固定收費652元(未稅)，合計乙方每月應繳53,334元(未稅)。〔加收費用如遇主管機關宣布調漲水或電費時，則自宣布之調漲日起，該費用逕由甲方依調漲比例調漲之〕超時使用，每噸每月每一小時以205元(未稅)計，其給付方式與固定租金收入同。〕(見本院卷第31至32頁)。

(2)設店管理費：

依系爭租約第5條第2項第1款約定，113年每月應給付金額為63,559元(含稅)[計算式： $(58,896+20 \times 81.8) \times 1.05 = 63,559$ ，元以下四捨五入]，自114年1月1日起則每平方公尺調漲20元，每月管理費為65,276元[計算式： $(58,896+40 \times 81.8) \times 1.05 = 65,276$ ，元以下四捨五入]，原告請求黑浮公司給付113年8月1日至113年10月10日設店管理費147,620元(計算式： $63,559 \times 2 + 63,559 \times 10/31 = 147,620$ ，元以下四捨五入)，為有理由，亦應准許。

(3)空調費：

依系爭租約第5條第2項第2款約定，黑浮公司每月應給付56,000元(計算式： $53,334 \times 1.05 = 56,000$ ，元以下四捨五入)空調費用，是原告請求黑浮公司給付113年8月1日至113年10月10日空調費用131,949元，亦屬有據，應予准許。

(4)活動贊助費：依系爭租約第5條第1項第3、4款約定，黑浮公司每月應給付2,000元(未稅)之活動贊助費，如遇

01 周年慶檔期則加收5,000元(未稅)之活動贊助費，是原
02 告請求黑浮公司給付113年8月1日至113年10月10日活動
03 贊助費6,571元，亦屬有據，應予准許。

04 4.違約金：

05 (1)系爭租約第7條第3項規定：「合約期間，乙方如欲提前
06 終止本約，應於擬終止日六個月前以書面通知甲方，經
07 甲方同意後，以通知到達甲方之翌日起算六個月為終止
08 日，乙方另應補償甲方相當於六個月之租金收入(包括
09 固定及變動租金收入，其中變動租金收入依自設櫃日起
10 平均之月營業收入計算)作為懲罰性違約金，該懲罰性
11 違約金應由乙方於通知甲方終止同時開立足額支票(發
12 票日為擬終止日)交付甲方按期提兌，乙方並不得向甲
13 方主張任何名目之退還或補償，且應繳清積欠未繳之租
14 金收入、設店管理費用、空調費用、水電費用、公裝補
15 助費及損害賠償金等各項應繳費用，終止日未繳清，甲
16 方得於保證票(金)中逕行扣除，仍有不足，乙方應立即
17 補足。又如若乙方通知之終止日距甲方收受通知之日未
18 滿六個月者，乙方就不足之期間應依本約計算租金收入
19 之金額及其他各項費用，於通知終止時一併給付甲方，
20 作為未依約通知之懲罰性違約金。」(見本院卷第36
21 頁)。

22 (2)是原告據此請求6個月租金計算之提前終止契約懲罰性
23 違約金2,813,034元(計算式：468,839×6=2,813,034)，
24 暨依照系爭租約計算抽成租金及各項費用計算之未依約
25 通知懲罰性違約金3,593,725元，合計6,406,759元，亦
26 屬有據，應予准許。

27 (五)基上，黑浮公司應給付原告積欠租金1,088,916元、水電費5
28 42,080元、設店管理費147,620元、空調費131,949元及活動
29 贊助費6,571元、租約終止後相當於固定租金收入之損害賠
30 償2,813,034元、懲罰性違約金3,593,725元，合計8,323,89
31 5元，扣除黑浮公司依照系爭契約第5條第1項繳納履約保證

01 金1,476,840元及113年8月外送應付帳款3,848元，黑浮公司
02 尚應給付原告6,843,207元(計算式：8,323,895-1,476,840-
03 3,848=6,843,207)；另沈宗賢為黑浮公司上開債務之連帶保
04 證人，依法應負連帶清償責任，是原告依系爭租約請求被告
05 連帶給付6,843,207元，應予准許。

06 (六)再按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
07 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權
08 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他
09 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付
10 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；
11 民法第229條第2項、第233條第1項前段定有明文。本件原告
12 起訴請求給付租金，自屬無確定期限者，又係以支付金錢為
13 標的，則依前揭說明，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達
14 之翌日即113年12月12日（見本院卷第73頁）起至清償日
15 止，按年息5%計算之遲延利息，於法自屬有據。

16 五、綜上，原告依系爭租約請求被告連帶給付6,843,207元，及
17 自114年1月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有
18 理由，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

19 六、本件係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，應依職權宣告假
20 執行；又法院應依職權宣告假執行者，本毋庸原告為聲請，
21 則本件原告仍聲請願供擔保宣告假執行，該聲請僅具督促法
22 院職權發動之效力，爰不另為供擔保之諭知。併依職權諭知
23 被告得供擔保而免為假執行。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。依職權確定訴訟
25 費用額為68,815元（第一審裁判費），由兩造依主文第3項
26 所示負擔。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
28 臺北簡易庭 法 官 林振芳

29 上列正本係照原本作成。

30 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路
31 0段000巷0號）提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴

01 者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日

03 書記官 蔡凱如