

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第9500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 黃千芸律師

被告 晶旭股份有限公司

兼 上

法定代理人 李敏康

上列當事人間請求清償債務事件，於中華民國115年1月14日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣壹拾捌萬零陸佰元，及其中新臺幣壹拾陸萬捌仟元自民國一百一十四年六月十日起、其中新臺幣壹萬貳仟陸佰元自民國一百一十四年十二月二十日起，均至清償日止，按年息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十分之九，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾捌萬零陸佰元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由要領

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

二、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中兩造主張之事實及聲明均引用兩造之書狀及本件歷次言詞辯論筆錄。

三、本件原告主張被告晶旭股份有限公司（下稱被告晶旭公司）邀被告李敏康為連帶保證人，於民國113年10月1日與原告簽

01 署微風南京專櫃契約書（下稱系爭契約），向原告承租微風
02 南京場地開設專櫃（下稱系爭櫃位），設櫃期間自113年12
03 月1日起至114年11月30日止，每月租金固定新臺幣（下同）
04 2萬元。然被告晶旭公司於114年4月2日提出提前撤櫃之聲
05 請，未經原告同意，且僅繳付租金至114年3月。被告晶旭公
06 司違約後，經原告於114年6月3日發函終止系爭契約並催告
07 被告於收受函文5日內賠償189,000元，被告已於114年6月4
08 日收受上開存證信函，然迄今仍未給付。又因被告晶旭公司
09 遲未將系爭櫃位內物品搬離及回復原狀，依系爭契約第13條
10 約定，被告晶旭公司應賠償原告另行支出之清運費12,600元
11 等事實，有微風南京專櫃契約書（含設櫃條件表、一般條
12 款、微風商場管理規定）、存證信函及回執、搬運契約書/
13 估價單、運費統一發票等件可證，核屬相符，堪信為真。

14 四、按乙方（即被告晶旭公司，下同）租金兩個月支付一次；乙
15 方依本契約應負擔之各項費用（包含營業抽成、營運費用、
16 設備維護費用、賠償金與懲罰性違約金等，專櫃水電瓦斯費
17 並須於政府機關公告調漲後另加計甲方（即原告，下同）通
18 知之金額）……。倘乙方設櫃期限屆滿或本契約經解除或終
19 止，乙方應立即清償前述各項費用予甲方；乙方應負擔費用
20 於設櫃期限屆滿當日或本契約解除或終止當日，騰空專櫃場
21 地及倉庫之設備與商品，並拆除全部裝潢物至毛胚狀態返還
22 場地予甲方……甲方亦可逕行騰空拆除專櫃場地或倉庫至毛
23 胚狀態，相關代為處理費用由乙方負擔；非經甲方事前以書
24 面同意，而乙方擅自空櫃營業達一日、自行撤櫃、登記停
25 業、違法解除或終止本契約……，發生前述任一乙方違約情
26 形，或乙方違反本契約其他規定，或……等，甲方可解除或
27 終止本契約；乙方保證人知悉並同意本契約全部內容，並親
28 自簽署本契約願以個人身分（非以乙方董事、監察人或其他
29 有代表權之人身分）擔任乙方保證人，無條件同意與乙方連
30 帶負責清償本契約各項費用；乙方違反本契約任一規定即應
31 給付甲方下列賠償金及懲罰性違約金（1）賠償金為甲方於本

01 契約全部設櫃期間可收取之全部營業抽成（依本契約一般條
02 款第8條計算，並扣除乙方已給付金額）及（2）懲罰性違約
03 金等同於甲方應收取之單月份最高營業抽成金額（依本契約
04 一般條款第8條，以本契約包底營業額乘以本契約抽成百分
05 比核算，兩者擇金額最高者為準）及（3）甲方依本契約及政
06 府法令可請求之其他損害賠償金額，系爭契約第10條、第13
07 至16條分別定有明文；又本契約規定金額均為新台幣未稅金
08 額，依法應加計之營業稅由乙方給付甲方，微風商場管理規
09 定第5.6條亦有明定。

10 五、經查，本件被告晶旭公司未經原告同意即提前於114年4月提
11 出撤櫃申請，並停止營業，未繼續繳納租金，顯已違反系爭
12 契約第14條之約定。被告雖於支付命令聲明異議狀辯稱係因
13 原告未執行承諾之113年聖誕活動內容，影響被告業績，且
14 被告曾與原告協商先付款44,000元後，討論提早解約事宜云
15 云，惟被告並未舉證證明原告未執行承諾之113年聖誕活動
16 等情，且不得執此為由拒付114年4月份以後之租金，而被告
17 所提出之兩造對話記錄亦僅能證明原告公司人員有表示已將
18 被告提前終止合約一事向原告呈報，並建議被告晶旭公司維
19 持現場營運，依約繳納4、5月份租金款項，同時雙方再行評
20 估提前終止事宜等情，無從證明原告即有同意被告晶旭公司
21 提前終止契約，是被告晶旭公司未經原告之同意即提前撤櫃
22 停止營業，顯已違約。又被告晶旭公司自114年4月起即停止
23 營業未繼續繳納租金，於原告終止租約後，復仍將其營業用
24 之咖啡機台持續擺放於系爭租賃場地，未依系爭契約第13條
25 之規定自行將機台搬離，將櫃位騰空返還予原告，致原告無
26 法提前收回櫃位再為使用收益，原告顯然受有未能收取原預
27 期租金之損失，則原告依系爭契約第16條第3款之規定，請
28 求被告晶旭公司賠償自114年4月起至同年11月之租金損失
29 （含稅）168,000元【（2萬元×8個月）×（1+5%）】，自屬
30 有據。又因被告晶旭公司遲未依約將系爭櫃位內物品搬離及
31 回復原狀，原告遂於114年11月19日委託清運公司將被告晶

01 旭公司之機台搬離，原告主張依系爭契約第13條約定，被告
02 晶旭公司應賠償原告另行支出之清運費12,600元，亦屬有
03 據。另原告雖主張依系爭契約第16條第2款約定，被告晶旭
04 公司應賠償以單月租金計算之懲罰性違約金2萬元云云，惟
05 觀諸系爭契約第16條第2款係約定懲罰性違約金等同於甲方
06 應收取之單月份最高營業抽成金額（依本契約一般條款第8
07 條，以本契約包底營業額乘以本契約抽成百分比核算，兩者
08 擇金額最高者為準）等語，而系爭契約並未有原告得收取營
09 業抽成金額之相關約定，即難認兩造已就懲罰性違約金有所
10 約定，則原告主張被告晶旭公司應賠償以每月租金2萬元計
11 算之懲罰性違約金，自難認有據，不應准許。綜上所述，被
12 告晶旭公司違約提前終止契約，應給付原告自114年4月起至
13 同年11月之租金損失(含稅)168,000元及清運費12,600
14 元，共計180,600元。又依系爭契約第15條約定，被告李敏
15 康為系爭契約之保證人，應與被告晶旭公司就上開債務負連
16 帶清償責任。

17 六、從而，原告依系爭契約之約定，請求被告連帶給付180,600
18 元，及其中168,000元自114年6月10日起、其中12,600元自
19 擴張聲明書狀繕本送達被告翌日即114年12月20日起，均至
20 清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許，
21 逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
23 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
24 述。

25 八、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程
26 序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，
27 應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權
28 宣告被告如預供擔保後，得免為假執行。

29 九、訴訟費用負擔依據：民事訴訟法第79條。

30 中 華 民 國 115 年 2 月 6 日

31 臺灣臺北地方法院臺北簡易庭

法官 李宜娟

01
02
03
04
05
06
07

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（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 115 年 2 月 6 日

書記官 沈玟君