

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

115年度北簡字第408號

原告 食祿軒餐廳股份有限公司

法定代理人 王惠民

訴訟代理人 洪啓瑞

被告 高安國際開發有限公司

兼

法定代理人 李宗鴻 籍設臺北市○○區○○路0段000號0樓  
(臺北○○○○○○○○○○)

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國115年3月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣1,846,402元，及自民國115年2月20日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用新臺幣23,145元由被告連帶負擔，並應自本判決確定之翌日起至清償日止，加給按年息5%計算之利息。

本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，且無民事訴訟法第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。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告於民國114年1月24日與被告李宗鴻簽立專櫃經營合約書，將坐落臺北市○○區○○街0號之慶城街1號饗樂美食廣場內地上4樓4F-3櫃位出租予被告李宗鴻。嗣因原

01 告與李宗鴻協議改由李宗鴻成立公司履行上開租約，原告遂  
02 又於114年5月22日與高安國際開發有限公司（下稱高安公  
03 司）籌備處簽立專櫃經營合約書（下稱系爭租約），並由李  
04 宗鴻為連帶保證人。其後高安公司於114年6月10日經核准設  
05 立並承認系爭租約，而承受契約上一切權利義務。依系爭租  
06 約所定，租賃期間自114年4月1日起至119年3月31日止，高  
07 安公司應給付每月租金新臺幣（下同）130,000元、管理費  
08 18,400元、廣宣費2,000元、空調冰水費夏月每月13,800  
09 元、非夏月每月11,500元（夏月每月每坪300元，非夏月每  
10 月每坪250元，以46坪計算）、年度贊助費20,000元，水費  
11 每度23元、電費每度7.2元（以上均須加計營業稅5%），除  
12 水電費於次月25日給付外，其餘均於當月5日前給付。惟高  
13 安公司自114年4月起即未依約繳納租金、管理費等各項費  
14 用，經催告仍未給付，原告依系爭租約第13條第1項之約  
15 定，於114年8月22日終止系爭租約，沒收保證金作為提前終  
16 止契約之懲罰性違約金，並依約請求給付積欠之費用及損害  
17 賠償，包括：1. 租金591,500元。2. 管理費83,720元。3. 空  
18 調費58,926元。4. 廣宣費9,100元。5. 贊助費21,000元。6.  
19 電費2,782元。7. 系爭租約第6條第11款所定，因租金、費用  
20 給付遲延之懲罰性違約金292,924元。8. 系爭租約第13條第1  
21 項所定，相當於3個月租金之損害賠償409,500元。9. 租賃標  
22 的物回復原狀費用376,950元，合計1,846,402元。爰依租賃  
23 契約及連帶保證之法律關係請求給付上開款項及起訴狀繕本  
24 送達後繼續計算之利息。聲明：如主文第1項所示。

25 二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作  
26 任何聲明或陳述以供本院參酌。

27 三、原告就上開事實，業據提出與所述相符之專櫃經營合約書、  
28 存證信函、回復原狀之估價單、遲延懲罰性違約金計算表為  
29 證，堪信為真。因此，原告依租賃契約及連帶保證之法律關  
30 係，請求被告連帶給付原告1,846,402元，及自起訴狀繕本  
31 送達翌日即115年2月20日（本院卷第151頁）起至清償日

01 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。  
02 四、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟  
03 法第389條第1項第3款之規定，應依職權宣告假執行。  
04 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。  
05 並依後附計算書確定如主文所示金額。

06 中 華 民 國 115 年 3 月 26 日  
07 臺北簡易庭 法 官 陳逸倫

08 以上正本係照原本作成。  
09 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  
10 他造當事人之人數附繕本）。  
11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。  
12 以上正本證明與原本無異。

13 中 華 民 國 115 年 3 月 26 日  
14 書記官 馬正道

15 計 算 書		
16 項 目	金 額 (新臺幣)	備註
17 第一審裁判費	23,145元	
18 合 計	23,145元	