臺灣臺北地方法院民事判決

108年度店訴字第1號

原　　告　家福股份有限公司
法定代理人　王俊超
訴訟代理人　劉恩廷律師
　　許培恩律師
　　陳錦旻
被　　告　高登意象創意整合行銷有限公司
法定代理人　洪啟超
訴訟代理人　邱超偉律師

上列當事人間返還櫃位等事件，本院於民國108 年2 月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應給付原告新臺幣壹佰參拾參萬參仟零柒拾伍元，及各如附表所示金額，分別自如附表所示之利息起算日至清償日止，各按如附表所示之週年利率計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣壹萬捌仟零柒拾玖元由被告負擔百分之八十六，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣壹佰參拾參萬參仟零柒拾伍元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分

一、按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人之本人承受其訴訟以前當然停止；又第168 條至第172 條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項分別定有明文。本件原告原列貝賀名為法定代理人，惟於民國107 年9 月20日起變更為王俊超，有公司變更登記事項抄錄在卷可稽，並經王俊超聲明承受訴訟，是本件自應改列王俊超為原告之法定代理人，合先敘明。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時，原請求：㈠被告應將坐落於新北市○○區○○路○段0號1樓第HTF1F0270號櫃位（下稱系爭櫃位）拆除所有裝潢並回復原狀後返還予被告；㈡被告應給付原告自106年7月1日起至同年9月11日止之租金新臺幣（下同）497,000元與相關費用100,117元，及自106年7月1日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息；㈢被告應自106年9月12日起至返還系爭櫃位之日止，按月給付相當於租金之不當得利210,000元，暨相當於每月廣告費、清潔費、管理費之不當得利共33,641元，暨每月水費與電費之代墊費之不當得利，按年息百分之10計算之利息；㈣被告應給付原告違約金665,000元，及自106年9月12日起至清償日止，按年息百分之10計算之利息；㈤願供擔保，請准宣告假執行。嗣於107年3月15日具狀變更聲明為：㈠被告應給付原告1,543,075元，及如附件一所示之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸前揭說明，應予准許。

貳、實體部分

一、原告方面：

㈠原告起訴主張：

1.被告於106年5月2日向原告承租系爭櫃位，並與原告簽訂美食街設櫃租賃契約（下稱系爭契約）及租賃商務條款約定書（下稱系爭約定書），約定原告將系爭櫃位出租予被告經營等相關事宜，詎料被告自簽約起屢屢發生遲延給付租金、相關費用及違反系爭契約、系爭約定書等情，經原告分別於106年7月25日及106年8月29日以北投舊北投存證號碼第2184號、第2568號存證信函要求被告盡速清償積欠款項未果，迭經原告多次催告無效。又按系爭約定書租金為每月210,000元、每月預收扣款廣告費2,100元、每月預收扣款清潔費41元、每月預收扣款美食街保證利潤管理費31,500元、「

電費（代收代付），依分錶計算」、「水費（代收代付），依分錶計算」，則被告每個月應給付原告之租金、廣告費、清潔費、管理費共計243,641 元（計算式：租金210,000 元＋廣告費2,100 元＋清潔費41元＋管理費31,500元＝243,641 元），然被告未給付自106 年7 月1 日起至106 年10月15日止之租金，則被告積欠原告共計848,814 元（計算式：243,641 元x 3 個月＋243,641 元x 15日÷ 31日＝848,814 元）。

2. 被告亦積欠原告水費及電費共計29,261元（計算式：7 月水費617 元＋7 月電費6,825 元＋8 月水費470 元＋8 月電費6,240 元＋9 月水費676 元＋9 月電費6,648 元＋10月水費706 元＋10月電費7,079 元＝29,261元）。

3. 另依系爭契約第7.6 條，被告經原告催告繳納契約各項費用後，仍拒絕繳納時，每次應給付10,000元之違約金，被告積欠原告106 年7 月起至同年9 月止之租金，應給付原告共計30,0 00 元之逾期給付租金之罰款。

4. 依據系爭契約第17.2條，被告應給付契約終止前3 個月平均租金，作為終止契約之賠償，則被告應給付原告終止契約之損害賠償違約金630,000 元（計算式：每月租金210,000 元x 3 ＝630,000 元）。

5. 查兩造簽訂系爭契約及系爭約定書之時，原告僅核准被告販賣原證所示之4 款商品（即厚切鰻魚飯、挪威鯖魚飯、元氣鰻魚散壽司、雙拼鯖鰻定食），惟被告於106 年8 月21日未得原告同意新增販售商品（即醬燒中卷丼、甘露煮秋刀魚丼、干貝天使蝦丼、紐奧良雞腿丼、炙燒比目緣側丼），則被告未經原告同意更換銷售商品之違約金為5,000 元，系爭契約第3.1 條定有明文。

6. 綜上，原告受有共計1,543,075 元之損失（計算式：848,814 元＋29,261元＋30,000元＋630,000 元＋5,000 元＝1,543,075 元），爰依系爭契約及系爭約定書之法律關係提起本件訴訟，並聲明：㈠被告應給付原告1,543,075 元，及如附

表一所示之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

㈡對被告答辯所為之陳述：

1.原告從未承諾被告變更電力供應條件，兩造並未有特殊電力供應條件之約定，被告承租櫃位之配電盤為220V/380V ，於更換無熔絲開關後，由3P30改為3P50。證人林哲遠證稱因更換無熔絲開關故安培數容量加大，保證不會跳電，且施工後櫃位沒有任何電力使用上狀況發生，已解決電力問題，則原告所提供之電力供應條件，完全符合被告營業所需。查被證1 第4 頁所稱之被告需求電力，加總其設備所需之安培數為131.6 安培（計算式：15+15+8+21.6+51+18+1+1+1＝131.6）；而原告提供被告之電盤共計150 安培（50安培x3），高於被告需求電力之安培數，並無被告所稱電力供應不足之情形。

2.關於營業損失部分，若被告真有電力負荷問題，何以得持續營業至106 年10月中，且被告承租期間原告並未收到任何被告跳電報修通知。再者，系爭櫃位之多位前承租人皆未有電力無法負荷之情，又被告販售之餐盒僅以微波爐加熱真空包、輔以電鍋蒸煮白飯、冰箱保鮮等，何來電力不足之問題。而被告僅提出未有任何簽名之報價單及其自行製作計算式表單，而並無他證據以實其說，則被告之抵銷抗辯應無理由。實係因被告自身經營不善，無法損益兩平，始終無法達成月營業額1,000,000 元之目標，而藉口電力不堪負荷而行使同時履行抗辯權。

二、被告則以：

㈠原告於招商之時，提出承租該櫃位每月至少可達1,000,000元之營業額，被告當時評估認有足夠電力供應則可達成目標，兩造方簽立系爭約定書。嗣被告委請訴外人林芝涵進行櫃位設計及裝潢發現電力供應不足之情，原告公司副理表示電力不足無法處理，被告表示合約要重談，但原告公司就此未予理會。又原告稱依被證八之電盤所示，其所提供共為150安培，已夠使用云云，然查電盤上之3 個50安培配置，係作

為380V電壓變壓為220V，再變壓為110V使用，而因原告所使用之輸電線管徑較小，因此自總電盤輸出送電到220V、110V部分之電流安培數不足，造成被告使用220V之電器沒有問題，但使用110V之電器（如電磁爐、微波爐等）部分所需之101.6 安培確實不足，而無法正常營業使用，造成被告損失。況其電線總長度分別為160 公尺、90公尺，足證電力從總電盤拉線到櫃位開關之距離長達160 公尺、90公尺，可見原告之電力供應，確有電力供應不足之情形。被告於裝潢完成開始營業，於106 年5 月因衝業績及促銷，方有78餘萬元之業績營收，但被告也因原告所提供之電力不足，現場無法使用營業用微波爐，只能使用家用微波爐，過度操作使用，造成家用微波爐2 台因此損壞。而原告大賣場之總電盤將電流分到被告承租櫃位，其電流量已有不足，被告遂溝通再次請求原告改善，然遲未獲回應。

㈡被告於106 年7 月拒繳租金，原告始表示可從總電盤再拉出一條線供電，但要求被告支付工程費用，其工程金額為50,000餘元。惟因該部分工程係從原告內部電量之調整間施工，應屬出租人即原告應負責事項，被告拒絕負擔此款項，原告先於106 年7 月25日以北投舊北投郵局存證號碼第2184號存證信函催請被告繳付租金，而被告則函覆請原告應提供足夠電力為營業使用。嗣原告於106 年9 月8 日以北投舊郵局存證號碼第2730號存證信函表示要終止租約及請求返還租賃物，惟被告仍認為原告終止契約並不合法。被告則於106 年9 月26日以左營新莊仔郵局存證號碼第1228號存證信函向原告為終止雙方租賃契約之意思表示。嗣經雙方於106 年10月間合意撤櫃，並於106 年10月16日完成撤櫃。

㈢本件原告身為出租人地位自應依民法第423 條之規定，保持其合於約定使用收益之狀態，然原告迄兩造終止租約完成撤櫃為止並未提供足夠電力，亦無改善系爭櫃位應有充足電力供應，使被告所承租之系爭櫃位無法達成原告所提出包底未稅1,000,000 元營業額之目標。則原告既未依約定提供被告

所承租櫃位需求之電力，即屬有未保持租賃物合於約定使用收益之狀態，其怠於履行此項義務，致被告即承租人受有損害，自應負債務不履行之損害賠償責任，則其主張係依法終止租約而向被告請求給付租金及不當得利金額及其相關費用等，均無理由。

㈣縱認原告得為請求租金及不當得利及其他相關費用，但因原告怠於履行保持租賃物合於約定使用收益之狀態之義務，致被告受有961,703 元之損害，包含被告向原告承租系爭櫃位，委請設計師進行規劃設計與裝潢，其費用支出454,532 元，嗣因原告未能提供足夠電力而無法繼續維持營業額及終止租約撤櫃，就櫃位營業所為裝潢均因拆除而蒙受損失。被告因原告未能提供足夠電力給予被告使用，致無法充分使用機台營業，致除106 年5 月份之損益為正數外，其餘106 年6 月份至10月份均為負數，其損失金額共達507,171 元（計算式：88,037元＋228,189 元＋199,681 元＋104,015 元＋1,398 元-114,149元=507,171元），此項損害金額亦應由原告負責賠償，並以此金額向原告主張抵銷。

㈤原告有違反民法第423 條規定，未以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態之情事，承租人即被告本得依法行使同時履行抗辯權利，而拒絕給付租金，因此被告自106 年7 月開始拒絕給付租金，乃屬合法權利之行使，原告指稱被告違約云云，尚與事實不合，因此原告請求被告給付違約金，尚屬無據。

㈥原告主張被告違反系爭契約第3 條第1 項暨家樂福商店街及美食街管理規則第2 條第1 項，自106 年8 月21日起新增又更換販售商品，因請求給付罰款5,000 元乙節，與事實不合。查系爭販售日式餐點，均屬被告販售之系列商品，並無原告所稱新增或更換商品之情事，其稱因此得對被告罰款云云，並無理由。

㈦原告稱如有電力供應不足情形，何以被告可以增加販售商品

品項等語。惟查，所增加販售商品（醬燒中卷丼、甘露煮秋刀魚丼、干貝天使蝦丼、紐奧良雞腿丼、炙燒比目緣側丼）中，其中干貝天使蝦丼屬於生食，炙燒比目緣側丼是以噴槍處理，其餘則是以隔水加熱方式處理，並不完全使用電力，均屬日式料理之範圍，且被告係因礙於電力不足業績不佳，只好增加不使用電力或用電較低之商品項目。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、本院偕同兩造整理不爭執與爭執事項如下（參見本院卷第136頁）：

㈠不爭執事項：

1.兩造就原告所屬新店店之櫃位簽立系爭美食街設櫃租賃契約書，約定事項如契約書及租賃商務條款約定書等附件所載。

2.原告於106年7月25日以北投舊北投郵局存證號碼第000000號存證信函催請被告繳付租金。

3.被告函請原告應提供足夠電力為營業使用。

4.原告曾請求泓基水電工程有限公司（下爭泓基公司）提出估價單。

5.被告於租賃期間增加販售醬燒中卷丼、甘露煮秋刀魚丼、干貝天使蝦丼、紐奧良雞腿丼、炙燒比目緣側丼等商品項目。

6.原告於106年9月8日以北投舊郵局存證號碼002730號信函表示終止租約及請求返還租賃物

7.被告於106年9月26日以左營新莊仔郵局存證號碼00號存證信函向原告為終止雙方租賃契約之意思表示。

8.被告自106年7月1日起迄106年9月11日止之租金尚未給付予原告。

9.被告自106年9月12日起至106年10月15日撤櫃為止尚未給付任何對價給原告。

10.兩造於106年10月間合意撤櫃，被告並於106年10月16日撤櫃。

㈡爭執事項：

1.原告所提供之電力供應條件，是否符合被告營業所需之足夠

電力使用？原告所屬人員有無承諾變更電力供應條件？

2.原告得否請求被告給付租金及返還不當得利？如有理由，其金額為若干？

3.原告請求被告給付遲延罰款30,000元及終止契約前3個月平均租金金額作為違約金，有無理由？若有理由，其金額若干？是否有違約金過高之情形？

4.原告主張被告自106年8月21日起新增又更換販售商品，因請求給付罰款5,000元，有無理由？

5.被告主張因原告所提供之電力不足而受有營業損失，並以此損失金額向原告為抵銷之意思表示，有無理由？

四、本院之判斷：

原告主張兩造於106年5月2日簽訂系爭契約及系爭約定書，由被告向原告承租系爭櫃位，言明作為營業使用，被告自簽約起屢屢發生遲延給付租金、相關費用及違反系爭契約、系爭約定書（包含被告未經原告同意增加販賣商品品項）等情，經原告分別於106年7月25日、106年8月29日、106年9月8日以北投舊北投存證號碼第2184號、第2568號、第2730號存證信函要求被告盡速清償積欠款項未獲清償乙情，業據提出系爭契約、系爭約定書、上開存證信函暨所附回證、販售商品品項照片、106年4月至10月水、電帳單及水點抄表度數紀錄等為證（參見本院卷第5頁至第28頁反面、第55頁至第70頁），被告對於未給付租金、廣告費、清潔費、管理費、水費、電費等並不爭執，僅以原告未提供合於約定使用收益狀態之電力予被告使用，而主張同時履行抗辯，並主張若認應給付，則就其支出及損害主張抵銷等語置辯，復提出LINE通訊資料、泓基公司報價單、證物四即106年8月26日左營新莊仔存證號碼001228號存證信函、北南區廠商撤櫃交紀錄表、原告提供電力之電表照片、被告承租系爭櫃位支出設計與裝潢費用之報價單、被告營業損失計算表等為證（參見本院卷第86頁至第91頁、第101頁至第103頁、第104頁至第114頁），是本件爭點厥為：㈠原告所提供之電力

供應條件，是否符合被告營業所需之足夠電力使用？原告所屬人員有無承諾變更電力供應條件？㈡原告得否請求被告給付租金及返還不當得利？如有理由，其金額為若干？㈢原告請求被告給付遲延罰款30,000元及終止契約前3個月平均租金金額作為違約金，有無理由？若有理由，其金額若干？是否有違約金過高之情形？㈣原告主張被告自106年8月21日起新增又更換販售商品，請求給付罰款5,000元，有無理由？㈤被告主張因原告所提供之電力不足而受有營業損失，並以此損失金額向原告為抵銷之意思表示，有無理由？

㈠原告所提供之電力供應條件，業已符合被告營業所需之足夠電力使用。

1.按出租人除應以合於所約定使用、收益之租賃物交付承租人外，並應於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，此觀民法第423條規定自明。此項出租人之租賃物保持義務與承租人之給付租金義務，具有對價關係。是如出租人未於租賃關係存續中保持其合於約定使用、收益之狀態，承租人非不得行使同時履行抗辯權而拒絕租金之給付（最高法院96年度臺上字第1415號判決意旨參照）。查，本件被告雖提出LINE通訊資料、泓基公司報價單及證物四之存證信函欲證明原告有未提供被告營業足夠之電力乙事，然觀諸被告與新店家樂福樓管束天雯之LINE通訊紀錄為訴外人束天雯告以「跟招商這邊確認過關於電量的作法，需要麻煩你提供設備需求總表（上次已交）及示意圖給招商，然後現場跟店內養護一起會勘」，隨後即為兩造通話（詳參本院卷第75頁），實未能證明有被告所指之其有反應電力不足乙情。另證物四之郵局存證信函雖有提及「請原告提供足供營業使用之電力流量設備」，然被告所提之該份存證信函並無郵局戳印，致使本院無從知悉被告係何時出具該份存證信函及該份存證信函是否曾通知到達原告（參見本院卷第86頁至第91頁），且該份存證信函乃被告製作，故原告是否有未提供被告足供營業電力乙事，仍應輔以其餘客觀證據以資佐證。

2.證人即泓基公司工務部協理郭宗祐於本院審理時結證稱：受僱於泓基水電工程有限公司，為工務部協理，負責水電相關工程規劃、設計及現場施作。從77年開始從事水電工程行業，81年考取乙級證照，隔年再取得甲種證照，另於82年時參加電匠考驗合格考試並取得證照，截至目前為止都是從事水電工程。總共任職過3 間公司，最後一間是在89年12月6 日開始任職迄今。目前工作性質是針對全臺灣的家樂福賣場做水電的規劃施工。被證8 的照片是新店家樂福高川櫃位裡面的總電盤，該配電盤3 相4 線220V／380V，50安培。單相50安培，3 相可以到達150 安培。220V配電盤如前所述單相50安培，3 相可以到達150 安培，110V配電盤經過變壓器後3 相4 線為110V／190V，30安培，單相30安培，3 相可以到達90安培，並非被告所稱之110V配電盤僅有40安培。被證1 所示之所有電器用品，其安培數加總約130 安培左右。依伊的經驗及專業判斷，被證1 所示之所有電器用品同時啟動時，系爭櫃位之配電盤可以承載不會跳電。伊等有現場去實測過380V及110V的部分安培數。而且就伊所知，在被告承租家樂福的櫃位營業的期間內也沒有跳電過的狀況，因總開關在後場，並非在系爭櫃位上，所以如果跳電必須要到後場請養護課的人員協助開啟復電，同時養護課的人員會通知伊等到現場察看跳電狀況，但本件在被告承租家樂福櫃位的這段期間，家樂福養護課的人員都沒有通知伊等去現場察看。另從他們使用電器表的總安培數來確認，因為總開關就380V的部分3 相4 線可以達到150 安培，就110V的部分3 相4 線可以達到90安培，所以是足夠使用的。被證2 的報價單是家樂福的樓管洪先生打電話給伊跟伊說希望加3 相4 線220V／380V，30安培，因為高川櫃位想加電源，但沒有告知想加電源的原因，當時回覆高川櫃位的電源是足夠使用的，不需要增加，洪先生叫伊要出一張加3 相4 線220V／380V，30安培的報價單，所以就出了這張報價單交給他。因為當時洪先生要求加3 相4 線220V／380V，30安培，而30安培的電纜線依照電工

法規所搭配的為8 釐米的電纜線，長度是依照現場跟開關的相關位置而定。另一條5.5 釐米的電纜線是接地線，長度也是依照現場跟開關的相關位置而定。8 釐米的電纜線線徑才能提供單相30安培。線徑大小會影響提供的安培數。當時是從總電盤拉到系爭櫃位，一條40米，4 條線總共160 米。家樂福提供櫃位給高川使用時從總電盤拉出的是8 平方XLPE線22 0V ／380V，50安培，而且怕櫃位使用不夠，伊等都會加大一級。至於高川櫃位上則有用變壓器提供3 相4 線110 V，30安培。家樂福所有的櫃位所使用的電源線均是從總電盤拉出，總電盤提供的都是3 相4 線220V／380V的電源，但電纜線的線徑及提供的安培數會依照櫃位的大小及所需求的用電量不同而不同。各櫃位上使用的變壓器所提供的是3 相4 線110V的電源。伊剛才所稱從總電盤拉出的是8平方XLPE線220V／380V，50安培及櫃位上則有用變壓器提供3相4線110V，30安培是家樂福公司當初出租櫃位給高川時所提供的電源。洪先生請伊提出被證2報價單時，只說是電力不夠。正常來講櫃位如果要增設電源會通知樓管，樓管再通知伊等去櫃位評估是否要增加電源，但這份報價單的狀況是樓管請伊提出報價單但並沒有要求伊去櫃位評估。伊雖然未到現場評估但可以提出報價單的理由是因為有現場的位置圖，家樂福的相關櫃位的電源也是伊等規劃設計的，所以就總電盤到高川櫃位的距離大致上可以推估出來。證人林芝涵所述是將延長線插在一個插座上，該延長線上插1台電器，而另外3台使用其他3個插座，並同時使用4台電器，延長線跳電的狀況可能是延長線的線徑太細，設備電力所需求的電量大於延長線所提供的安培，導致延長線跳電，或是設備本身短路。若是延長線線徑符合規格，伊認為該插座所能提供的電量是足夠的，而仍會跳電是設備本身的問題等語（參見本院卷第154頁反面至第156頁反面），並提出電匠考驗合格證明書、新店家樂福高川櫃位電壓及電流檢測、負載計算表暨所附現場實測照片各1份為證（參見本院卷第162頁至第174頁），是

由證人郭宗祐上開證述可知，原告提供於被告系爭櫃位之電源係從總電盤拉出，且依照渠等作法，為避免櫃位使用不夠，均會加大，而原告所提供之電力於被證1所示之所有電器用品同時啟動時，系爭櫃位之配電盤可以承載不會跳電，是被告辯稱原告未提供完足之電力供被告使用乙情，是否為真已屬有疑。

3.至證人即被告公司櫃位及裝潢設計師林芝涵於本院審理時雖結證稱：設計時發現被告櫃位有3 台微波爐跟1 台電磁爐，如果4 台電器同時開啟，依照伊及跟伊配合之水電師傅即證人林哲遠到高川櫃位現場察看之結果，220V的安培電源經計算是足夠的，但110V部分的安培數不夠，伊有去跟樓管申請加大安培數，樓管束小姐說無法回覆，需請示老闆，後來要求提供電力需求表，故伊有提供一張電力需求表（即本院卷第78頁之使用電器表），家樂福有派養護課的人員、證人郭宗祐及林哲遠拿伊所提出的使用電器表討論需要加大的安培數，最後結果是將電盤的安培數換成50安培才變成現狀，這是由養護課人員、郭宗祐及林哲遠討論後之建議，因為渠等認為如從總電盤拉線過來耗費時間及成本，所以直接將總電盤安培數換掉，以不跳電為原則，並請被告將電器分配使用，不要同時開啟4 台電器。伊在2 個月後回去，被告他們有告知從伊施工時做的110V插座接延長線出來，延長線上插1 台電器，另外3 台電器插在另外3 個插座上，同時使用4 台電器時，延長線跳電，後來洪副理告知有請廠商報價加大安培數。當時只是將總變盤的容量換成50安培，但從總電盤拉出來的線線徑不夠，該線徑是適合30安培使用的線徑，沒辦法提供50安培的電量，縱使電盤容量加大，因線徑未更換也無法提供50安培的電量，所以原告才會告知電器還是要分開使用云云（參見本院卷第156頁反面至第157頁）；證人林哲遠則於本院審理時結證稱伊有於106年4月下旬左右與設計師林芝涵至上開櫃位察看電力狀況，因初步察看時被告之設備尚未進入，所以無法確認電力是否足夠，然施工到一半，到

高登的電表箱察看發現220V的安培是足夠的，但110V的安培數不夠，110V的總共才提供90安培，伊有跟設計師說110V的一定不夠用，因為高登櫃位的設備有微波爐、電鍋、電磁爐、冰箱等，設計師跟家樂福的的養護、樓管及水電包商討論，將櫃位的電箱及總電盤的無溶絲開關由3P30改為3P50，當時家樂福的人員說如果由總電盤拉線出來到高登櫃位需要耗費的時間及成本太高。總電盤拉出的電纜線沒有更換，是使用8平方的PVC線，110V的無溶絲開關3P30改為3P 50，安培數從90變成150。櫃位的電力來源是從總電盤來的，這樣的更換電力是不足的，但當時的考量是以不跳電為主，所以有告知高登櫃位不能將電器同時開啟不然一定會跳電。施工過程中沒有進行過設備實際運轉的電力測試。後來有回去高登櫃位裝迴風扇。當時在現場施工了2天，施工的期間櫃位沒有任何電力使用上的狀況發生，也沒有聽到相關人員表示電力仍有不足。以伊事後回到高登櫃位裝設迴風扇時的狀況判斷，認為先前更改無溶絲開關由3P30改成3P50確實有解決原本該櫃位可能產生電力不足的狀況。雖然電力沒有增加，但是盡量不跳電，至少在回櫃位裝迴風扇時並沒有聽聞他們再說有跳電的狀況，去櫃位裝迴風扇距離將3P30改為3P50大概約一個禮拜左右，當時櫃位已經開始營運了差不多一個禮拜，沒有注意高登櫃位的生意如何。當時是設計師請伊去裝迴風扇的，裝完迴風扇後後續沒有接到設計師或是高登櫃位的電話請伊回去確認電力的狀況云云（參見本院卷第184頁反面至第186頁），渠等雖均證述於證人林芝涵設計及施工期間發現被告櫃位之電力不足狀況，而經家樂福的的養護、樓管及水電包商討論後，將櫃位的電箱及總電盤的無溶絲開關由3P30改為3P50，此種更改方式係以不跳電為主，系爭櫃位仍不得同時使用被證1所示之所有電器用品。然證人林芝涵之專長乃設計與裝潢，證人林哲遠雖從事水電施工之相關行業，但並未考取相關證照，且於本院審理時對於電力配備與電力提供之相關問題部分所為之答覆多有猶疑或不確定之狀

態，渠等對於電源配置相關部分之專業度，顯較領取相關證照之證人郭宗祐不足，此由證人林芝涵聽聞被告櫃位人員轉述延長線跳電而遽認系爭櫃位供電不足乙情，亦可窺之一二。況觀諸證人郭宗祐所提現場實測照片，系爭櫃位總電盤所得承載之安培數狀況顯足供被證1所示之所有電器用品同時啟動（參見本院卷第166頁至第174頁），然證人林哲遠於施工過程中並未進行設備實際運轉之電力測試，亦證證人林哲遠僅以其施工經驗推論原告所提供之電力不足支應系爭櫃位被證1所示之所有電器用品同時啟動，更遑論於被告進駐前，原告之養護課、樓管及水電包商業已就被告之疑問進行施工及檢測。

4.佐以，被證2 之報價單僅係證人郭宗祐應家樂福樓管洪先生之要求出具，並非原告委請證人郭宗祐出具，且其處理之流程顯與原告公司之正常作業流程不符，亦無從據此而為有利於被告之認定，是由上開證據資料，均無從得出原告有被告所指未提供符合被告需求之電力，致使被告承租系爭櫃位無法正常使用系爭櫃位以達其營業目的之情事，原告既以合於所約定使用、收益之租賃物，交付予被告，則依上開判決要旨，被告就租金等相關費用部分，自不得主張同使履行抗辯。

㈡原告得請求被告給付租金、廣告費、清潔費、管理費共計576,617 元、給付相當於租金之不當得利共計272,197 元及給付水電費共計29,261元。

1.關於租金、廣告費、清潔費、管理費部分：

⑴系爭契約第5.1 條約定「租金金額及管理費金額均依租賃商務條款約定書之約定計算，租金及管理費用之加值型營業稅由乙方（即被告）另外負擔」、第7.1 條約定「對於系爭租賃商務條款所約定之租金、開幕贊助費、管理費、廣告費、裝補費…清潔費…及其他一切費用，乙方應依本契約第5 條相關約定之繳付期限及方式交付予甲方（即原告）…。」；系爭約定書約定被告每月應繳租金為210,000 元、預收扣款

廣告費為2,100 元、預收扣款清潔費為41元、預收扣款美食街保證利潤管理費為31,500元。被告自106 年7 月1 日起拒絕給付上開款項，原告乃於106 年9 月8 日以北投舊北投存證號之碼第2730號存證信函要求被告盡速清償積欠款項，並表示以該存證信函送到之日起終止雙方之租賃關係，是兩造間之租賃契約乃於被告收受上開存證信函之日即106 年9 月11日終止，此有上開存證信函暨所附回證在卷可參（參見本院卷第21頁至第26頁反面），嗣被告於收受上開存證信函後於106 年10月16日正式撤櫃，故其尚積欠原告自106 年7 月1 日起至106 年9 月11日止之租金共計576,617 元（計算式：243,641 元x 2 個月（106 年7 、8 月）＋243,641 元x 11日÷ 30日＝576,617 元，元以下四捨五入）。

⑵又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179 條定有明文。無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，故如無權占有他人之房屋，加害人應返還之不當得利之範圍，為相當於租金之利益（最高法院97年度台上字第294 號判決意旨參照）。另因被告未按期繳納租金等費用，經原告終止租賃契約，則被告自租賃契約終止後已無占有使用系爭櫃位之正當權源，而被告遲至106 年10月16日始行撤櫃，故自原告終止兩造租賃關係之翌日即106 年9 月12日起至106 年10月15日止，被告受有占用系爭櫃位之利益，致原告受有租金損害部分，是原告請求被告自106 年9 月12日起至106 年10月15日止給付相當於租金之不當得利共計272,197元（計算式：243,641 元xx 19日÷ 30日（106 年9 月12日至同年月30日）＋243,641 元x 15日÷ 31日（106 年10月1 日至同年月15日）＝272,197 元，元以下四捨五入），自屬有據，應予准許。

2.關於水電費部分：

原告請求被告給付自106 年7 月1 日起至同年10月15日止之水、電費用部分，業據原告提出106 年4 月至10月水、電帳單及水電抄表度數紀錄等為證（參見本院卷第55頁至第70頁

），故原告請求被告給付水費及電費共計29,261元（計算式：7月水費617元＋7月電費6,825元＋8月水費470元＋8月電費6,240元＋9月水費676元＋9月電費6,648元＋10月水費706元＋10月電費7,079元＝29,261元），亦屬有據，應予准許。

㈢原告請求被告給付遲延罰款30,000元及終止契約前2個月平均租金即420,000元作為違約金，為有理由，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

1.請求被告給付遲延罰款部分：

⑴按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250條第2項定有明文。是違約金有損害賠償約定性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。於有債務不履行之情事發生時，債權人得不待舉證證明其損害係因債務不履行所致，及其損害數額之多寡，即得按約定之違約金，請求債務人給付。是以債權人不得因證明實際所受損害多於違約金數額，而請求按損害額賠償；債務人亦不得證明債權人未受損害，或實際損害額不及違約金數額，而請求減免賠償。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2項規定，視為損害賠償約定性違約金。查本件系爭契約第7.6條約定「乙方（即被告）就約定之各項費用應按時繳納，如乙方違反約定經甲方（即原告）通知或催告後仍拒絕繳納時，乙方同意每次應給付甲方新臺幣壹萬元之遲延罰款。」（參見本院卷第6頁反面），乃約定被告若經原告催告仍拒絕繳納

按月應給付之款項之罰則，則依前揭規定，該約定自應視為性質之懲罰性違約金。

⑵又法院依民法第252 條規定，審核違約金是否過高情事，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準。並依違約金係屬於懲罰性質或屬於損害賠償總額預定之性質而有不同，若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高法院51年台上字第19號判例意旨、87年度台上字第2563號判決意旨參照），是本院審酌本件違約金有無過高情形時，依上揭說明，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準。查本院審酌本件被告確自106 年7 月1 日起拒絕給付租金等相關費用，原告乃於106 年7 月25日、106 年8 月29日、106 年9 月8 日以北投舊北投存證號之碼第2184號、第2568號、第2730號存證信函分別要求被告盡速清償積欠款項，有上開存證信函附卷可查（參見本院卷第16頁至第25頁），足見被告確有未依系爭契約及系爭約定書給付應按時繳納之費用，並經原告通知或催告後仍拒絕給付情事，審酌被告違約情狀、積欠原告之費用總額等，認被告每次應給付10,000元之遲延罰款，相當於被告每月積欠費用百分之4（計算式：10,000元÷ 243,641 元＝0.041 ），尚無過高情形，本院認無酌減必要。

2.請求終止契約前3 個月平均租金金額作為違約金部分：

⑴按本契約或租賃商務條款約定書經甲方（即原告）依第14條之約定終止者，乙方（即被告）除應依第18條返還及回復租賃標的物之原狀、付清迄至終止日止之營業抽成及其它應付未付甲方之款項外，乙方應另給付甲方終止前三個月平均租金或營業抽成之三倍（含稅租金加管理費）金額以為終止本契約或租賃商務條款約定書之損害賠償，但另有約定者依其約定，系爭契約第17.2條明文約定（參見本院卷第8 頁）。又契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履

行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀同法第250 條之規定及其修正理由自明（最高法院102 年度台上字第1378號裁判意旨參照）。查兩造就上開約款並無其為懲罰性違約金之約定，則上開約款之性質，為賠償總額預定性之違約金，應可認定。

⑵按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252 條固定有明文。惟法院酌減違約金至相當之數額，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準（最高法院88年台上字第337 號判例意旨參照）。經查，原告於106 年9 月11日以被告積欠租金等相關費用終止系爭租賃關係租約，於被告於106 年10月15日撤櫃後，原告必須進行系爭櫃位之整理、對外招租等程序，後續租約無法立即接續系爭租約之情，可資確認，原告勢必受有支出相關費用成本、招租期間租金收益減少（如新租約訂有裝潢免租期，則租金收益減少期間將增加）損害，據此，本院審酌兩造均為法人，資力能力相當，及原告確實因系爭租賃關係提前終止受有支出費用成本、租金收益減少之損害，及系爭租賃物於被告終止契約後能否再出租，影響因素多樣，例如租金條件高低、市場景氣等等情，認系爭契約第17.2條約定應另給付甲方終止前3 個月平均租金即630,000 元，尚嫌過高情形，應酌減為2 個月平均租金即420,000 元，逾此部分之請求，則無理由，應予駁回。

㈣原告主張被告自106 年8 月21日起新增又更換販售商品，應給付原告罰款5,000 元，為有理由，應予准許。

1.按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額，民法第250 條第2 項定有明文。是違約金有損害賠償約定性違約金及懲罰性違約金，其效力各自不同

。前者以違約金作為債務不履行所生損害之賠償總額。於有債務不履行之情事發生時，債權人得不待舉證證明其損害係因債務不履行所致，及其損害數額之多寡，即得按約定之違約金，請求債務人給付。是以債權人不得因證明實際所受損害多於違約金數額，而請求按損害額賠償；債務人亦不得證明債權人未受損害，或實際損害額不及違約金數額，而請求減免賠償。後者以強制債務之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250 條第2 項規定，視為損害賠償約定性違約金。查本件系爭契約第3.1 條約定「雙方同意乙方（即被告）得於租賃標的物內製作及銷售之商品，應以租賃商務條款約定書所列之種類或品牌為限。但乙方擬變更、減少或增加在租賃標的物內所陳列或銷售之商品時，應事先以書面向甲方（即原告）申請，並取得甲方之書面同意後始得販售」，另家樂福商店街及美食街管理規則第二、商品管理及銷貨1.點規定「未依書面向家樂福申請核准，變更營業項目私自增加銷售商品者，或販售商品為違禁物者，罰款5,000 元，並禁止販售該商品」（參見本院卷第5 頁、第11頁反面），乃約定被告僅得販售系爭約定書所載之品項，若欲更換販售品項及品牌時，需得原告之同意始得為之，則依前揭規定，該約定自應視為懲罰性違約金。

2.又法院依民法第252 條規定，審核違約金是否過高情事，應就債務人若能如期履行債務時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準。並依違約金係屬於懲罰性質或屬於損害賠償總額預定之性質而有不同，若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高法院51年台上字第19號判例意旨、87年度台上字第2563號判決意旨參照），是本院審酌本件違約金有無過高情形時，依

上揭說明，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準。查本院審酌本件被告於簽立系爭契約及系爭約定書時，僅約定販售如本院卷第27頁正反面所示之商品，後於106 年8 月21日未經原告之同意增加如本院卷第28頁正反面所示之商品，足見被告確有未依系爭契約及家樂福商店街及美食街管理規則書面申請增加販售商品情事，審酌被告違約情狀、被告可透過向原告書面申請增加商品方式避免該項罰款之衍生等，認原告依系爭契約及家樂福商店街及美食街管理規則請求被告給付罰款5,000 元，尚無過高情形，本院認無酌減必要。

㈤被告主張因原告所提供之電力不足而受有營業損失，並以此損失金額向原告為抵銷之意思表示，為無理由，應予駁回。本件原告業已提供充足電力於被告，已如前述，是被告主張進駐系爭櫃位所支出之規劃設計與裝潢費用及後續營業損失與原告間並無相當因果關係，被告復未提出相關事證證明其上開費用支出與營業損失與本件兩造租賃契約間有何關連性，其所為之抵銷抗辯自屬無據，應予駁回。

㈥末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5 。民法第229 條、第233 條第1 項、第203 條有所明文。承前所述，原告得請求被告給付之金額，應為租賃契約終止前之106 年7 月1 日起至終止租約之日即106 年9 月11日止之租金、廣告費、清潔費、管理費共計576,617 元，及終止租約後即106 年9 月12日起至被告撤櫃之日即106 年10月15日止之

相當於租金之不當得利共計272,197 元、107 年7 月1 日起至同年10月15日止之水電費共計29,261元、給付遲延罰款30,000元、終止契約前2 個月平均租金即420,000 元違約金及未經同意更換販售商品罰款5,000 元，共計應為1,333,075 元（計算式：576,617 元＋272,197 元＋29,261元＋30,000元＋420,000 元＋5,000 元＝1,333,075 元）。惟就法定遲延利息部分，上開原告得請求之金額中，僅租金、水電費為有確定期限之給付，原告得請求自租金給付期限屆滿後起算之利息，其餘相當於租金之不當得利及違約金，均為無確定期限之給付，原告僅得請求被告受催告時起即起訴狀繕本送達翌日即106 年12月30日（參見本院卷第39頁）起算之利息，原告主張不當得利部分亦應自租金給付期限屆滿後起算遲延利息，似有違誤。另原告雖主張違約金之利息發生時點為原告終止租約之翌日即106 年9 月12日，惟原告此部分主張，亦有違誤。另關於利率部分，系爭契約第5.13條雖約定「乙方（即被告）如有遲付款項者，甲方（即原告）除得依本契約主張相關權利外，並得請求乙方給付按週年利率百分之10計算之遲延利息」（參見本院卷第6 頁），是上開原告得請求之金額中，僅租金、水電費、相當於租金之不當得利為該條款所約定之遲付款項，至違約金部分則無該條款之適用，原告僅得依上開條文之規定，請求被告給付週年利率百分之5之遲延利息，併此說明。

五、綜上所述，原告依系爭契約、約定書之約定，請求被告給付1,333,075 元及各如附表所示金額，分別自如附表所示之利息起算日至清償日止，各按如附表所示之週年利率計算之利息，即屬正當，應予准許。至原告超過上開准許部分以外之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、本件原告勝訴部分，原告陳明願供擔保請准宣告假執行，爰依民事訴訟法第390條第2項規定，宣告假執行。被告陳明願

供擔保聲請宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額併准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應予駁回。

八、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訴訟計算書確定如主文第二項所示金額。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　3　　月　　22　　日

臺灣臺北地方法院民事庭

法　官　石蕙慈

訴訟費用計算書

項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	16,345元	
第一審證人林哲遠旅費	602元	
第一審證人林芝涵旅費	602元	
第一審證人郭宗祐旅費	530元	
合　　計	18,079元	

以上正本係照原本作成。

對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

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　　108　　年　　3　　月　　22　　日

書記官　陳尚鈺

附表

一、租金、廣告費、清潔費、管理費部分

	期間	金額	利息	備註
1	106年7月1日起至106年7月31日止	貳拾肆萬參仟陸佰肆拾壹元	一百零六年七月一日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。	1.被告每月應給付租金、廣告費、清潔費、管理費243,641 元（計算式：租金210,000 ＋廣告費2,100 ＋清潔費41＋管理費31,500＝243,641 元） 2.依系爭契約、約定書規定，被告應於每月1 日支付租金。故以每月1 日做為遲延利息起算日。 3.系爭契約第5.13條規定，按週年利率10% 計算遲延利息。
2	106年8月1日起至106年8月31日止	貳拾肆萬參仟陸佰肆拾壹元	一百零六年八月一日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。	
3	106 年9 月1 日起至106 年9 月11日止	捌萬玖仟參佰參拾伍元	一百零六年九月一日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。	1.兩造租賃關係於106 年9 月11日終止。 2.106年9 月1日起至106年9月11日止，被告應給付89,335元（計算式：243,641元÷ 30天× 11天=89,335元）。 3.依系爭契約、約定書規定，被告應於每月1 日支付租金，故以每月1 日做為遲延利息起算日。 4.系爭契約第5.13條規定，按週年利率10% 計算遲延利息。

（續上頁）

	106 年9 月12日起至106 年9 月30日止	壹拾伍萬肆仟參佰零陸元	一百零六年十二月三十日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。	1.兩造租賃關係於106年9 月11日終止。 2.106 年9 月12日至106 年9 月30日止，被告應給付相當於租金及相關費用之不當得利金額為154,306 元（243,641 元÷30天x 19天=154,306元）。 4.依民法第299 條、第233 條第1 項自被告受催告時起即起訴狀繕本送達翌日即106 年12月30日做為遲延利息起算日。 5.系爭契約第5.13條規定，按週年利率10% 計算遲延利息。
4	106 年10月1 日起至106 年10月15日止	壹拾壹萬柒仟捌佰玖拾壹元	一百零六年十二月三十日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。	1.106 年10月1 日至106 年10月15日止，被告應給付相當於租金及相關費用之不當得利金額為117,891 元（243,641 元x 15天÷ 31天=117,891元）。 2.依民法第299 條、第233 條第1 項自被告受催告時起即起訴狀繕本送達翌日即106 年12月30日做為遲延利息起算日。 3.系爭契約第5.13條規定，按週年利率10% 計算遲延利息。

二、水費、電費部分

	期間	金額	利息	備註
1	106 年7 月1 日起至106 年7 月31日止	柒仟肆佰肆拾貳元	一百零六年八月一日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。	1.水費617元＋電費6,825元＝7,442元。 2.水電費為次月1 日支付，故以次月1 日為遲延利息起算日。 3.系爭契約第5.13條規定，按週年利率10% 計算遲延利息。
2	106 年8 月1 日起至106 年8 月31日止	陸仟柒佰壹拾元	一百零六年九月一日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。	1.水費470元＋電費6,240元＝6,710元。 2.水電費為次月1 日支付，故以次月1 日為遲延利息起算日。 3.系爭契約第5.13條規定，按週年利率10% 計算遲延利息。
3	106 年9 月1 日起至106 年9 月30日止	柒仟參佰貳拾肆元	一百零六年十月一日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。	1.水費676元＋電費6,648元＝7,324元。 2.水電費為次月1 日支付，故以次月1 日為遲延利息起算日。 3.系爭契約第5.13條規定，按週年利率10% 計算遲延利息。
4	106 年10月1 日起至106 年10月15日止	柒仟柒佰捌拾伍元	一百零六年十一月一日起至清償日止，按週年利率百分之十計算之利息。	1.水費706元＋電費7,079元＝7,785元。 2.水電費為次月1 日支付，故以次月1 日為遲延利息起算日。 3.系爭契約第5.13條規定，按週年利率10% 計算遲延利息。

三、違約金及罰款部分

	期間	金額	利息	備註
1	106 年07月01起至106 年09月30日止經催告未為給付租金之逾期違約金	參萬元	一百零六年十二月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	1.依系爭契約第7.6 條，被告經催告仍未繳納契約各項費用，每次應給付10,000元之違約金。 2.依民法第299 條、第233 條第1 項自被告受催告時起即起訴狀繕本送達翌日即106 年12月30日做為遲延利息起算日。 3.依民法第203 條，按週年利率5 % 計算遲延利息。
2	106年9月12日終止契約之損害賠償違約金	肆拾貳萬元	一百零六年十二月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	1.依系爭契約第17.2條，被告應給付契約終止前三個月平均租金，作為終止契約之賠償。 2.依民法第299 條、第233 條第1 項自被告受催告時起即起訴狀繕本送達翌日即106 年12月30日做為遲延利息起算日。 3.依民法第203 條，按週年利率5 % 計算遲延利息。
3	106 年8 月21日被告未經原告同意更換銷售商品之罰款	伍仟元	一百零六年十二月三十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。	1.依系爭契約第3.1 條、「家樂福商店街及美食街管理規則」第2 條第1 點，未經原告公司同意擅自更換銷售商品者，應繳納5,000 元之罰款。 2.依民法第299 條、第233 條第1 項自被告受催告時起即起訴狀繕本送達翌日即106 年12月30日做為遲延利息起算日

（續上頁）

				。 3.依民法第203 條，按週年利率5 % 計算遲延利息。