臺灣臺北地方法院簡易民事判決

108年度北簡字第3416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
被　　告　上水國際有限公司
法定代理人　蕭郁蓉

上列當事人間請求返還租賃櫃位等事件，於中華民國108年4月15日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

被告應將坐落於臺北市○○區○○○路○○號之第ＴＭＦ二Ｆ○○四○號櫃位拆除所有裝潢並回復原狀後返還予原告。

被告應給付原告新臺幣壹拾壹萬伍仟壹佰肆拾柒元，及自民國一百零八年三月三十日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣貳萬貳仟參佰捌拾肆元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣貳佰零肆萬壹仟貳佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣壹拾壹萬伍仟壹佰肆拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項

本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告聲請由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠原告為出租坐落於原告天母分公司（地址：臺北市○○區○○○路○○號）之第TMF2F0040號櫃位（下稱系爭櫃位）予被告作為經營使用，雙方曾於民國106年10月20日簽訂美食街設櫃租賃契約（下稱系爭契約），並於106年11月9日簽訂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，並約定被告保證未稅營業額為新臺幣（下同）90萬元後，每月保證利潤未稅額即租金為81,000元。但自原告交付系爭櫃位後，被告於租賃期間，自107年1月1日起至同年11月30日止，已連續11個月未能達到保證營業額與保證利潤；且自同年12月21日開始未經原告同意中斷營業連續達3天，並至原告通知終止合約之日止，均未營業。原告依據系爭契約第4.1條、第7.6條、第14.1.5條與第14.1.6條之規定，於107年12月26日寄發北投舊北投郵局第2299號存證信函（下稱系爭存證信函）終止合約。依系爭契約第23條規定，系爭存證信函應以郵局第一次郵遞（即同年12月27日）之次日視為通知業已送達，是原告於同年12月28日已終止系爭契約，若鈞院認並未送達，原告以本起訴狀繕本送達終止系爭契約及系爭約定書。爰依系爭契約第18.1條之約定及民法第455條規定，請求被告將系爭櫃位回復原狀後返還予原告。

㈡又被告尚未支付107年11月之水電費共32,221元，及同年12月之租金85,050元、廣告費2,100元、清潔費152元、管理費28,350元、電費45,023元、水費1,088元、廣告招牌租金525元及2,100元，扣除被告107年12月1日至同年月21日止之營業額為81,462元，被告尚有115,147元未給付。原告多次催告被告給付，爰依系爭契約第5.1條、第5.5條、第5.10條之約定及民法第421條、第229條規定，請求被告給付原告115,147元及法定遲延利息。

㈢並聲明：1.被告應將系爭櫃位拆除所有裝潢並回復原狀後返還予原告。2.被告應給付原告115,147元，及自起訴狀繕本送達日翌日起計算周年利率5%之利息。3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明陳述。

三、本院得心證理由

㈠按乙方如有「乙方連續三個月之經營未達租賃商務條款約定

書之保證利潤時」、「於租賃期間內，乙方於未事先告知甲方代表人並得其同意下，連續暫停營業達3天或每年累積暫停營運達7天以上時。乙方如未派遣人員或擅自撤回派遣人員者，亦同」，甲方無須事先通知或催告，得暫時停止本契約或租賃商務條款約定書之執行（包括暫停水、電、瓦斯...等之供應），或終止本契約或租賃商務條款約定書。系爭契約第14.1.5條、第14.1.6條定有明文。且按「於本契約或租賃商務條款約定書所訂租賃期間屆滿，雙方未依本契約第2條之約定簽定新約，或有期前終止之情事，乙方應於期間屆滿或終止日停止營業，並應於屆滿或終止日將商品及其它乙方之財產遷出租賃標的物及商場，並將租賃標的物回復原狀（含拆除乙方所承接之前手裝潢）並騰空交還甲方。乙方不得向甲方要求任何搬遷或補償費用」，系爭契約第18.1條亦有明文。又按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條前段定有明文。查原告主張被告自107年1月1日起至同年11月30日止，已連續11個月未能達到保證營業額與保證利潤，並自同年12月21日開始未經原告同意中斷營業連續達3天，原告已終止系爭契約等情，業據其提出美食街設櫃租賃契約、租賃商務條款約定書、存證信函暨回執等件為證。而被告已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，依民事訴訟法第280條第3項準用同法第1項規定，視同自認，是應認原告之主張為真實。從而，原告依系爭契約第18.1條及民法第455條前段規定，請求被告將系爭櫃位拆除所有裝潢並回復原狀後返還予原告，為有理由，應予准許。

㈡次按「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另外負擔」、「乙方每月之『總營業額』以次月五日或甲方另行指定之期限為結算日，雙方於對帳無誤後，甲方依已確認之『租金金額』開立發票向乙方請款」、「租賃標的物之水、電（含空調電費）、瓦斯費及其他因使用租賃標的物所生之費用，

除本契約或租賃商務條款約定書另有約定外，均由乙方負擔，但甲方得先行代墊，並於每月應付乙方之結帳款項中扣除或由乙方每月經甲方通知後五日內按月繳交予甲方。前述乙方水、電、瓦斯用量由甲方所設立之水、電及瓦斯分表計算」，系爭契約第5.1條、第5.5條、第5.10條定有明文。又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，民法第229條亦有明文。查原告主張被告積欠上述水電費、租金、廣告費、清潔費、管理費、廣告招牌租金，共計196,609元，抵充被告於107年12月1日至21日之營業額81,462元，尚積欠115,147元等節，業據提出租賃商務約定書為證，且被告已於相當時期受合法之通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀爭執，視同自認，業如前述。從而，原告請求被告應給付115,147元，及自起訴狀繕本送達翌日（108年3月30日，見本院卷第83頁）起加計法定利息，為有理由，應予准許。

四、本件係就民事訴訟法第427條第2項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　4　　月　　22　　日

臺北簡易庭

法　官　郭麗萍

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○路○段○○○巷○號）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　　108　　年　　4　　月　　22　　日

書記官　陳怡如

計　　算　　書		
項　　目	金　額（新臺幣）	備　註
第一審裁判費	22,384元	
合　　計	22,384元	