臺灣高雄地方法院民事判決

114年度簡上字第167號

上　訴　人　渝舍國際有限公司

000000000000000000

兼

法定代理人　梁豐任

000000000000000000

被　上訴人　統正開發股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　高秀玲

訴訟代理人　劉懷倫

上列當事人間請求給付租金等事件，上訴人對於民國114年3月25日本院高雄簡易庭113年度雄簡字第2857號第一審判決提起上訴，本院於115年6月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：上訴人渝舍國際有限公司（下稱渝舍公司）前邀同上訴人梁豐任為連帶保證人，於民國112年4月15日與伊簽訂「統正開發股份有限公司專櫃契約書」（下稱系爭租約）及增補協議書，承租伊所有位於高雄市○鎮區○○○路000號「夢時代購物中心」第5樓F5B13b號位置，於該址開設「COCO-MAT」營業，租期自112年4月15日起至113年3月31日止，租金以渝舍公司之營業額計算抽成方式抽取。嗣兩造於113年3月18日合意終止系爭租約。是自112年4月15日起至113年3月18日止，依系爭租約第4條第2項及其附件二第4條第2項約定，結算渝舍公司當年度之淨營業額，倘未達該年度之包底營業額新臺幣（下同）700萬元，則應以包底營業額700萬元扣除當年度實際營業額後乘以單一抽成19%，作為包底抽成金額，除前揭方式計算之租金外，渝舍公司依

系爭租約第4條第1項約定另應負擔行銷贊助費、公區管理費、空調冰水費、電力費、收銀機租金、信用卡手續費、有價證券費用等費用分擔（即系爭租約附件二第9條所示各項費用），經結算後，渝舍公司尚應給付伊119萬9,722元。伊於113年7月31日寄發存證信函請求上訴人於函到5日內如數清償，否則依法訴追，上訴人雖於113年8月1日收受上開函文，仍置之不理，為此爰依系爭租約第4條及第16條等約定，起訴請求上訴人連帶給付上開租金及費用，加計自113年8月7日（即函到5日後之翌日）起至清償日止依約按週年利率16%計算之遲延利息等語，並於原審聲明：㈠上訴人應連帶給付被上訴人119萬9,722元，及自113年8月7日起至清償日止依約按週年利率16%計算之遲延利息。㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、上訴人則以：伊當初與被上訴人簽訂系爭租約時，因是第一次與百貨公司進行合作，對於相關市場及銷售額預估缺乏實務經驗，伊簽約前曾對於該預估包底營業額之合理性提出疑慮，然被上訴人招商人員以話術誤導，稱預估之包底營業額已由「內部確認」，且屬合理設定，並故意隱瞞夢時代商場之客戶屬性、客流量數據、銷售營業額等資訊，致伊誤信包底營業額700萬元之預估有科學依據而簽訂系爭租約，是伊應得依民法第92條撤銷系爭租約。另系爭租約所約定之包底營業額700萬元及19%抽成係由被上訴人單方設定，無彈性調整空間，兩造亦未經過實質平等之協商，系爭租約應為定型化契約，而系爭租約包底條款使伊全額承擔業績風險之責任，傾向被上訴人單方利益，依民法第247條之1屬顯失公平而應予調整或無效。此外，兩造簽約後市場環境因新冠肺炎疫情影響，與招商當時預期差距過大，致實際營業額僅達預估包底營業額之10%，伊應得依民法第227條之2請求調整系爭租約第4條第2項之約定等語置辯。並於原審聲明：㈠被上訴人之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

三、原審判決被上訴人全部勝訴，並依職權為假執行、附條件免假執行之宣告。上訴人聲明不服，提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（本院卷第111頁至第112頁）：

㈠渝舍公司前邀同上訴人梁豐任為連帶保證人，於112年4月15日與被上訴人簽訂系爭租約及增補協議書，承租被上訴人所有、位於高雄市○鎮區○○○路000號「夢時代購物中心」第5樓F5B13b號位置，於該址開設「COCO-MAT」營業，租期自112年4月15日起至113年3月31日止，租金以渝舍公司之營業額計算抽成方式抽取。

㈡被上訴人與渝舍公司於113年3月18日合意終止系爭租約。

㈢依系爭租約第4條第2項及其附件二第4條第2項約定，渝舍公司需達每年度包底營業額700萬元，若未達該年度之包底營業額，應以包底營業額700萬元扣除當年度實際營業額後乘以單一抽成19%，作為包底抽成金額，經結算後，渝舍公司尚積欠不足之包底營業額121萬1,260元。

㈣另依系爭租約附件二第9條所示各項費用，渝舍公司尚積欠112年12月帳款2萬1,450元、113年2月帳款1萬2,901元，加計上開不足之包底營業額121萬1,260元後，扣除渝舍公司已給付3,519元、4萬2,370元後，渝舍公司仍積欠被上訴人119萬9,722元。

五、本件爭點厥為：㈠上訴人與被上訴人簽訂系爭租約時，有無遭被上訴人詐欺或脅迫而為意思表示？㈡系爭租約第4條第2項有無違反民法第247條之1規定之情形而無效？㈢系爭租約第4條第2項有無因新冠疫情而有民法第227之2條情事變更原則之適用？

㈠上訴人不得依民法第92條規定撤銷系爭租約

1.按因被詐欺或被脅迫而為意思表示者，表意人得撤銷其意思表示，民法第92條第1項前段定有明文。所謂詐欺云者，係謂欲相對人陷於錯誤，故意示以不實之事，令其因錯誤而為

意思表示。當事人主張其意思表示係因被詐欺而為之者，應就其被詐欺之事實負舉證之責任。本件上訴人主張遭被上訴人以隱匿實際營業額方式詐欺而簽訂系爭協議等情，為被上訴人否認，依上開規定，自應由上訴人就其主張被詐欺之事實負舉證之責任。

2. 經查，證人即被上訴人招商人員賴雨薇證稱：伊負責渝舍公司招商及簽約，當初是上訴人主動與伊接洽，伊先請上訴人介紹品牌並提報被上訴人公司內部會議審核後，被上訴人公司即提供一個櫃位讓上訴人自行評估是否進駐，且於正式簽約前提供含有抽成、包底、配合年限、管理費、行銷費用、電費等內容之意向書予上訴人審酌，但因為被上訴人也不會知道其他廠商資料，畢竟其他廠商如果有賺錢就會續約，所以伊也不會提供其他櫃位的業績，而上訴人有權利在意向書上做修改，例如可以把約定保底營業額部分全部刪除，不過等被上訴人收到修改後之意向書，也會因此評估這個廠商是否適合進駐，但上訴人當天就將意向書簽回來，且未做任何修正，只有在一周後表示想要改條件，將家具抽成從18%改成17%，伊提議說不然寢具部份抽成多1%，這樣平均下來也一樣，上訴人也同意，後續伊回報後被上訴人開會也同意這部分修改，另外在協商過程中，上訴人也有在假日過來觀察情況，依業界的說法就是蹲點，通常廠商進駐前都會花一些成本也就是到現場蹲點評估，以確定是否要進駐，而在簽約等待期間，上訴人並未提出修改包底營業額抽成的部分，只有詢問裝修的事情，等到被上訴人審核完畢後，上訴人就將系爭租約帶回並用公司大小章而完成簽約等語（本院卷第112頁至第116頁），觀諸上訴人提出其與賴雨薇間之對話內容，兩人於111年12月26日至112年1月5日間雖密集討論設櫃之條件進行諮商，惟對話內容中證人並未告知上訴人包底營業額之計算有科學依據，有該份對話紀錄在卷可參（原審卷第147至第163頁），而與賴雨薇所證未另行提供其它櫃位之業績資料或為任何保證，僅提供其可簽約之條件供上訴人自

行參酌之情形相符，是其所證應堪採信，且上訴人於磋商期間未針對包底營業額數字為爭執，僅請求調整抽成比例，而此部分亦經被上訴人同意後而修改，足見上訴人係經歷主動諮詢、兩造商議及修正意向書內容，並自行蹲點評估人流過程後，始基於自由意志而決定簽署系爭租約，自難謂被上訴人有何詐欺之舉。此外，上訴人未能舉證證明任何關於被上訴人於何時、何地，以何手段，對其施用詐術之事證，是上訴人原告主張撤銷遭被上訴人詐欺而簽立之系爭租約，自屬無據，要難採信為真實。

㈡系爭租約第4條第2項有無違反民法第247條之1第2款規定之情形而無效？

1.按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為免除或減輕預定契約條款之當事人責任，或加重他方當事人之責任，或使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利，或其他於他方當事人有重大不利益，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，民法第247條之1定有明文。該規定於88年增訂理由，乃鑑於我國國情及工商發展之現況，經濟上強者所預定之適用於同類契約之條款，他方每無磋商變更之餘地，為防止契約自由之濫用及維護交易之公平，乃規定如有該條所列舉之各款約定，且按其情形顯失公平時，其約定為無效（最高法院103年台上字第1503號判決意旨參照）。準此，須契約係由一方預定條款，而他方無從磋商，簽訂顯然不利於己之約定，按其情形顯失公平者，始有上開法條之適用。

2.查被上訴人為百貨公司營運者，主要仰賴各品牌進駐百貨櫃位之營業額抽成，並藉由各櫃位所生聚集經濟之效果，加乘促使客群前來消費，是包底營業額抽成約定相當於最低租金即被上訴人主要營收來源，且前開約定防止已進駐櫃位之廠商任意停業及終止契約而流失客群，是上開約定對於被上訴人而言有其正當性及重要性。再系爭租約乃上訴人依其自由意願與被上訴人簽約，且上訴人亦有機會衡量自身條件決定是否適合締約等情，業已經本院認定如前，佐以上訴人公司

於109年5月28日設立登記，為資本額100萬元之公司法人，有經濟部商工登記公示資料查詢服務附卷可參（原審卷第93頁至95頁），應能充分理解系爭租約之權利義務及法律效果，況上訴人於締約時針對被上訴人所提出之締約內容，已就家具及寢具部份抽成比例為調整且為被上訴人所接受乙節，已如前述，是其既能與被上訴人磋商契約條款內容，自難謂上訴人顯無變更契約之可能，佐以被上訴人非市場獨占之百貨公司，鄰近尚有其他多家百貨公司可供上訴人選擇，若上訴人自覺簽約條件過苛，本可多方比較各商場之櫃位承租條件，以決定是否與被上訴人締約，惟上訴人仍於考量後選擇簽約，自可認兩造係本於契約自由原則合意成立系爭契約，無民法第247條之1規定之適用，是上訴人主張系爭租約因此無效云云，要無所據，為不可採。

㈢系爭租約第4條第2項有無因新冠疫情而有民法第227之2條情事變更原則之適用？

1.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，民法第227條之2第1項定有明文。依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，發生非當時所得預料之劇變，依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用（最高法院110年度台上字第1696號判決意旨參照）。

2.查上訴人固主張因受新冠肺炎疫情此一不可抗力因素影響，致被上訴人經營之商場人流不如預期，而使業績未能達標，此顯非兩造締約當時所能預料，應依民法第227條之2第1項規定調整或免除被告之給付義務云云，惟新冠肺炎疫情係於108年底、109年初爆發，於110年7月間疫情即開始趨緩，直至112年3月1日已取消警戒分級，社會各階層及產業陸續回復正常運轉等情，為公眾周知之事實，是以兩造於112年4月

間締約時，早已無疫情警戒管制，各地人潮亦因此回歸正常，是上訴人主張新冠肺炎疫情為締約後之不可抗力因素，已難認有據，況縱因連年來之疫情管制人流或有減少之可能，然系爭租約為繼續性契約，而新冠疫情於109年初即已開始，上訴人本應於締約時即疫情發生3年後將各項風險、利潤與成本列入考慮因素，而認疫情之影響程度應尚在上訴人承受之風險範圍內。因此，本件核與民法第227條之2第1項之要件不符，上訴人主張得依情事變更原則減少給付云云，無從准許。

㈣從而渝舍公司依系爭租約第4條第2項及其附件二第4條第2項、系爭租約附件二第9條規定，尚積欠被上訴人119萬9,722元，上訴人梁豐任為系爭租約之連帶保證人等情，既均為兩造所不爭執【見不爭執事項㈢㈣】，被上訴人依系爭租約請求上訴人給付119萬9,722元，自屬可採。

六、綜上所述，本件被上訴人依系爭租約請求上訴人給付119萬9,722元，為有理由，應予准許。原審就上開應予准許部分所為上訴人敗訴之判決，並依宣告假執行、免為假執行，經核並無違誤，應予維持。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁回。

七、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　14　　日

民事第二庭　審判長法　官　鄭　瑋

法　官　邱逸先

法　官　楊景婷

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　14　　日

書　記　官　林惟英