

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第428號

原告 統正開發股份有限公司

法定代理人 高秀玲

訴訟代理人 林耕宇

劉懷倫

被告 台灣安平文創有限公司

兼上一人

法定代理人 蔡勝安

上列當事人間請求給付租金等事件，於中華民國113年6月18日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應連帶給付原告新臺幣（下同）38萬4,762元，及自民國（下同）112年11月30日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、訴訟費用由被告連帶負擔。

三、本判決得假執行。

事實及理由要領

壹、程序事項：

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律關係而生之訴訟為限，民事訴訟法第24條第1項定有明文。查原告與被告台灣安平文創有限公司（下稱被告安平公司）於110年7月27日簽立之「統正開發股份有限公司專櫃契約書」（含增補協議書）（下稱系爭租約）第25條約定（見本院卷第28頁），合意選定以本院為第一審管轄法院；又本件訴訟亦非屬專屬管轄之訴訟，兩造就上開合意管轄之約定自不受影響。是本院依前揭規定，對本件有管轄權，合先敘明。

二、被告經合法通知，均未於最後言詞辯論期日到場，查無民事

01 訴訟法第386條所列各款情事，應准原告之聲請，由其一造  
02 辯論而為判決，合先敘明。

03 貳、實體事項：

04 一、原告主張：原告與被告安平公司前於110年7月27日簽立系爭  
05 租約，約定被告安平公司自110年7月27日起至112年9月30日  
06 止向原告承租坐落高雄市○鎮區○○○路000號「夢時代購  
07 物中心」B1、C18c+d號之商場櫃位（下稱系爭櫃位），被告  
08 安平公司於系爭櫃位開設「Caffe bene」，租金採營業額包  
09 底抽成方式計算，即依系爭租約第四條第二項約定，依當年  
10 度之淨營業額計算，若未達契約年度之包底營業額750萬  
11 元，則應以750萬元扣除當年度實際營業額後乘以單一抽成1  
12 6%作為包底抽成金額，除前揭方式計算之租金外，被告安  
13 平公司依系爭租約第四條第一項約定，被告安平公司另應負  
14 擔行銷贊助費、公區管理費、空調冰水費、電力費、收銀機  
15 租金、信用卡手續費、有價證券費用等費用分擔（即系爭租  
16 約附件二第九條所示各項費用），被告甲○○則為系爭租約  
17 之連帶保證人，就前揭租金、費用之清償，被告安平公司、  
18 甲○○應負連帶給付之責。系爭租約經原告與被告安平公司  
19 合意提前於112年9月18日即告終止。經兩造結算後，被告安  
20 平公司尚積欠原告112年7月至112年9月18日其年度之租金等  
21 費用共計38萬4,762元尚未清償（計算式：詳如附表），迭  
22 經催討，均未獲置理，原告復於112年11月22日寄發存證信  
23 函請求被告安平公司、甲○○於函到7日內如數清償，否則  
24 依法訴追，被告安平公司、甲○○雖於翌日（即112年11月2  
25 3日）收受上開函文，仍置之不理，為此，爰起訴請求被告  
26 安平公司、甲○○依系爭租約第四條及第十六條等約定，加  
27 計自112年11月30日（即函到7日後之翌日）起至清償日止依  
28 約按週年利率16%計算之遲延利息，連帶給付上開租金及費  
29 用等語，並聲明：如聲明第一項所示。

30 二、被告則以：伊等固不爭執曾與原告簽訂系爭租約，並積欠租  
31 金及相關費用，然係因疫情營收不佳，致無力清償，且對於

01 原告主張尚欠租金及相關費用38萬4,762元部份，亦尚未確  
02 認過原告之計算方式是否正確等語置辯，並聲明：原告之訴  
03 駁回。

04 三、得心證之理由：

- 05 (一)、按系爭租約第一條：「甲方（按即原告，下同）提供本商場  
06 附件之位置予乙方（按即被告安平公司，下同）營業，有關  
07 本商場名稱、營業樓層、商店編號位置、營業面積如附件  
08 二，乙方前述之營業位置以下簡稱標的物。」第四條：  
09 「一、除契約從其約定外，乙方應自起始日起按本契約及附  
10 件二約定支付甲方抽成、各類款項、費用及稅捐等。二、包  
11 底營業額係指在約定期間之淨營業額若未達包底營業額時，  
12 應以包底營業額依本契約約定抽成率（若有分類抽成或其他  
13 抽成條件不同者，概以最高抽成品項之抽成率計算）計算甲  
14 方抽成金額，但雙方另有約定者，從其約定。年包底營業額  
15 係以契約年度為週期計算標準。」第十八條「一、乙方違反  
16 本契約時，甲方得向乙方及乙方連帶保證人請求因此致甲方  
17 所生損害，包括但不限於甲方所受損害、所失利益、違約金  
18 及懲罰性違約金、遲延利息以及其他一切費用，如乙方未盡  
19 契約之附隨義務者亦同。」有系爭租約在卷可稽（見本院卷  
20 第19-42頁）。
- 21 (二)、原告主張上開事實，業據其提出與所述相符之系爭租約、契  
22 約提前終止撤櫃協議書、存證信函及回執、112年7月及9月  
23 專櫃月對帳單、系爭櫃位自112年7月1日起至112年7月31日  
24 止之專櫃月對帳單、系爭櫃位自111年7月27日起至112年7月  
25 26日止之營業總額明細表、112年7月開立包底補抽項目之請  
26 款發票、112年7月開立之扣款淨額項目之請款發票、系爭櫃  
27 位自112年9月1日起至112年9月18日止之專櫃月對帳單、系  
28 爭櫃位自112年7月27日起至112年9月18日止之營業總額明細  
29 表、112年9月開立包底補抽項目之請款發票、112年9月開立  
30 之扣款淨額項目請款發票、系爭櫃位自112年4月1日起至112  
31 年4月30日止之專櫃月對帳單、112年4月開立之請款發票、1

01 12年4月開立之扣款淨額項目之請款發票、系爭櫃位自112年  
02 5月1日起至112年5月31日止之專櫃月對帳單、112年5月開立  
03 之請款發票、112年5月開立之扣款淨額項目請款發票、系爭  
04 櫃位自112年6月1日起至112年6月30日止之專櫃月對帳單、1  
05 12年6月開立之請款發票、112年6月開立之扣款淨額項目之  
06 請款發票、系爭櫃位自112年8月1日起至112年8月31日止之  
07 專櫃月對帳單、112年8月開立之請款發票、112年8月開立之  
08 扣款淨額項目之請款發票等件影本為證（見本院卷第19-59  
09 頁、第115-157頁、第179-216頁），被告除抗辯：因疫情關  
10 係無力償還，尚未確認原告之計算方式等語（見本院卷第96  
11 頁），然未提出任何書狀答辯以供本院斟酌，亦未爭執前揭  
12 原告所提出之證據資料非真正，衡酌上情，依前述證據調查  
13 之結果，堪認原告之主張應為真實。

14 (三)、按約定利率，超過週年百分之十六者，超過部分之約定，無  
15 效。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經  
16 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任，為民法第  
17 205條、第229條第2項前段分別定有明文。又系爭租約第十  
18 六條第四項約定：「乙方（按即被告）依本契約應付一切款  
19 項、損害賠償、違約金等，未依約定時間及方式給付時，視  
20 為遲延，乙方應自遲延之日起給付甲方依法定最高利率計算  
21 之遲延利息。」有系爭租約在卷可稽（見本院卷第26頁）。  
22 準此，原告主張：被告依約應付款項，如有遲延，應按週年  
23 利率16%計算，應屬有據。又原告主張伊前於112年11月22日  
24 曾以存證信函請求被告於函到7日內，給付租金及相關費用3  
25 8萬4,762元，該存證信函已於112年11月23日送達被告安平  
26 公司、被告甲○○乙情，業據提出存證信函回執為憑（見本  
27 院卷第53-55頁），細繹上開存證信函記載：「主旨：請貴  
28 公司於函到後7日內清償積欠本公司之款項38萬4,762元及其  
29 遲延利息，否則本公司將依法訴追貴公司及連帶保證人等之  
30 法律責任。...三、請貴公司函到後七日清償全部積欠本公  
31 司之款項及遲延利息，否則本公司將依法訴追貴公司及連帶

保證人等之法律責任」等語（見本院卷第49-51頁），顯有向被告安平公司、甲○○催告請求給付租金等費用之意思，則原告主張：原告請求之約定遲延利息起算日應自函到後7日之翌日即112年11月30日起算，亦屬有據，應予准許。

四、綜上所述，原告依系爭租約及連帶保證之法律關係，請求被告連帶給付38萬4,762元及自112年11月30日起至清償日止，按週年利率16%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、本件原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

中華民國 113 年 7 月 18 日  
高雄簡易庭 法官 林綉君

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中華民國 113 年 7 月 18 日  
書記官 羅崔萍

附表：（單位：新臺幣/元，計算式部份，未滿1元，均四捨五入）

編號	項目	淨營業額	抽成比率	自商品抽成之金額總和	期間	包底營業額	包底營業額結算期間	系爭專用於包底營業額結算期間之業績	包底補抽（即租金）	租金/未達轉應收稅額	租金/未達轉應收稅額	依系爭租約得請求被告給付費用總額	扣款明細稅額	本期帳款
1	原告主張甲表格部分	235,388元（參見原證7，見本院卷第123-125頁）	0.16	37,636元	111年7月27日至112年7月26日	7,500,000元	111年7月27日至112年7月26日	2,528,695元（參見原證8，本院卷127-141頁）	795,409元，計算式：【(7,500,000元-2,528,695元)×0.16=795,409元】	597,657元，計算式：【(7,500,000元-2,528,695元)×0.16=795,409元】	29,883元，計算式：【597,657元×0.05=29,883元】	73,873元（參見原證10發票及明細，見本院卷第145-147頁）	3,694元，計算式：【73,873元×0.05=3,694元】	705,107元 計算式：【597,657元（租金未達營收）+29,883元（租金未達營收稅額）+73,873元（除租金外依約應付費）+3,694元（費用稅額）=705,107元】
2	原告主張乙表格部分	95,080元（參見原證11，第149-151頁）	0.16	15,213元	112年9月1日至112年9月18日	1,109,589元	112年7月27日至112年9月18日	327,211元 參見原證12發票（見本院卷第153頁）	125,180元，計算式：【(1,109,589元-327,211元)×0.16=125,180元】	45,307元，計算式：【(1,109,589元-327,211元)×0.16=125,180元】	2,265元，計算式：【45,307元×0.05=2,265元】	48,006元 參見原證14發票及明細（見本院卷第157頁）	2,400元，計算式：【48,006元×0.05=2,400元】	97,978元 計算式：【45,307元（租金未達營收）+2,265元（租金未達營收稅額）+48,006元（除租金外應付費用）+2,400元（除租金外應付費用稅額）=97,978元】

二、

編號	項目	被告請款金額	原告請款金額	原告應給付	計算式	證物
----	----	--------	--------	-------	-----	----

(續上頁)

01

				被告帳款		
1	112年4月帳款部分	185,760元	67,272元	118,488元	$185,760-67,272=118,488$	原證15、16、17
2	112年5月帳款部分	179,729元	85,167元	94,562元	$179,729-85,167=94,562$	原證18、19、20
3	112年6月帳款部分	176,231元	74,574元	101,657元	$176,231-74,574=101,657$	原證21、22、23
4	112年8月帳款部分	171,028元	67,412元	103,616元	$171,028-67,412=103,616$	原證24、25、26
			合計金額	418,323元		

02

三、

03

編號	項目	金額	備註
1	甲表格帳款	705,107元	
2	乙表格帳款	97,978元	
3	原告應給付被告帳款	418,323元	即上表編號1-4加總數額
4	原告請求金額	384,762元 計算式：【 $705,107+97,978-418,323=384,762$ 】	