

臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第2857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 劉懷倫

被告 渝舍國際有限公司

兼法定代理

人 梁豐任

上列當事人間給付租金等事件，經本院於民國114年3月4日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新台幣壹佰壹拾玖萬玖仟柒佰貳拾貳元，及
均自民國一一三年八月七日起至清償日止，按年息百分之十六計
算之利息。

訴訟費用新臺幣壹萬貳仟捌佰捌拾元由被告連帶負擔。

本判決於原告以新台幣壹佰壹拾玖萬玖仟柒佰貳拾貳元供擔保後
得假執行。但被告新臺幣壹佰壹拾玖萬玖仟柒佰貳拾貳元為原告
預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：被告渝舍國際有限公司（下稱渝舍公司）前邀同
被告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「C
OCO-MAT」營業，租期自112年4月15日起至113年3月31日
止，租金以被告渝舍公司之營業額計算抽成方式抽取。嗣原

告與被告渝舍公司於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，結算被告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，被告渝舍公司依系爭租約第4條第1項約定，被告渝舍公司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），被告蔡豐任則為系爭租約之連帶保證人，就前揭租金、費用之清償，被告渝舍公司、蔡豐任應負連帶給付之責。經結算後，被告渝舍公司尚積欠原告不足之包底營業額租金1,211,260元、112年12月帳款21,450元、113年2月帳款12,901元、扣除被告渝舍公司已給付原告3,519元、42,370元，被告渝舍公司尚應給付原告1,199,722元，迭經催討，均未獲置理，原告復於113年7月31日寄發存證信函請求被告渝舍公司、蔡豐任於函到5日內如數清償，否則依法訴追，被告渝舍公司及蔡豐任雖於翌日（即113年8月1日）收受上開函文，仍置之不理，為此，爰起訴請求被告渝舍公司、蔡豐任依系爭租約第4條及第16條等約定，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，連帶給付上開租金及費用等語，並聲明：（一）被告應連帶給付原告1,199,722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。（二）願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告渝舍公司當初與原告簽訂系爭租約時，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，且系爭租約所約定之業績目標由原告單方設定，而簽約當時，原告多次表示櫃位緊張、需盡快確認為由，要求被告渝舍公司儘速簽訂系爭租約，是被告渝舍公司

01 係在無經驗及急迫下，未能核實系爭租約第4條第2項之合
02 理性即與原告簽訂系爭租約，顯有失公平。此外，原告設定
03 之營業額目標有不合理之處，而原告未提供被告渝舍有公平
04 與原告協商之機會，是系爭租約第4條第2項關於包底抽成
05 金額之約定，實違背誠實信用原則。另原告多次向被告渝舍
06 公司表示包底營業額設定有科學依據，然原告從未能證明包
07 底營業額設定之科學證據為何，致被告渝舍公司簽約當時，
08 即因原告之誤導行為而簽訂系爭租約，是被告渝舍公司應得
09 依民法第92條撤銷系爭租約。此外，兩造簽約後市場環境與
10 招商當時預期差距過大，被告渝舍公司另應得依民法第227
11 條之2請求調整系爭租約第4條第2項之約定等語置辯。並聲
12 明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為
13 假執行。

14 三、兩造爭執事項：

- 15 (一)被告渝舍公司與原告簽訂系爭租約時，有無遭原告詐欺、脅
16 迫或利用無經驗之情事？
- 17 (二)系爭租約第4條第2項有無違反民法第247條之1及第148條
18 之情？
- 19 (三)本件有無被告所述民法第227-2條情事變更原則之適用？

20 四、經查：

- 21 (一)被告渝舍公司與原告簽訂系爭租約時，有無遭原告詐欺、脅
22 迫或利用無經驗之情事？

23 1.被告渝舍公司不得依民法第92條規定撤銷系爭租約部分：

- 24 (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
25 思表示，民法第92條第1項前段定有明文。又被詐欺而為意
26 思表示者，依民法第92條第1項之規定，表意人固得撤銷其
27 意思表示，惟主張被詐欺而為表示之當事人，應就此項事實
28 負舉證之責任（最高法院44年台上字第75號判例參照）。民
29 法上之詐欺，必詐欺行為人有使他人陷於錯誤之故意，致該
30 他人基於錯誤而為不利於己之意思表示者始足當之。倘行為
31 人欠缺主觀之詐欺故意，縱該他人或不免為錯誤之意思表示

01 仍與詐欺之法定要件不合，無容其依民法第92條第1 項規定
02 撤銷意思表示之餘地（最高法院98年度台上字第171 號判決
03 意旨參照）。

04 (2)被告渝舍公司抗辯：原告多次向其表示包底營業額設定有科
05 學依據，然原告迄今並未提出證據，可認原告有詐欺之舉，
06 致其陷於錯誤，其自得依民法第92條之規定撤銷系爭租約等
07 情，為原告所否認。然依被告提出兩造對話內容（見本院卷
08 第147-149頁），原告與被告渝舍公司於111年12月26日至11
09 2年1月5日即有密集討論設櫃之條件進行諮商，觀之兩造對
10 話內容，原告並未告知被告渝舍公司包底營業額之計算有科
11 學依據，且原告在協談過程中，亦未脅迫被告渝舍公司需簽
12 訂系爭租約等語，是被告渝舍公司對於原告有故意誣稱有科
13 學依據或脅迫簽約之有利事實，並未提出證據證明。參以，
14 原告並非高雄市百貨業之獨占者，縱被告渝舍公司斯時是希
15 望進駐百貨公司，然鄰近原告附近尚有多家百貨公司，則被
16 告渝舍公司當有自由選擇簽約對象之機會，是此，被告渝舍
17 公司既然有自由決定是否與原告簽約之權利，縱原告曾表示
18 希望被告渝舍公司能盡快決定是否簽約乙節，然雙方簽約與
19 否被告渝舍公司仍有完全自由及自主決定之權利，要難僅依
20 原告以上述商業話術希望被告渝舍公司盡快決定是否簽約，
21 遽認原告有脅迫被告渝舍公司簽約之舉。從而，本院認被告
22 渝舍公司就其抗辯原告有詐欺、脅迫之舉，難認已盡其舉證
23 之責任。是此，被告渝舍公司未提出其他證據足為證明之情
24 形下，尚難遽認其與原告簽定系爭租約係受詐欺或脅迫之意
25 思表示，是被告渝舍公司主張因受詐欺請求撤銷系爭租約一
26 節，應非可採。

27 2.被告渝舍公司亦不得依民法第74條規定，撤銷簽立系爭租約
28 之意思表示：

29 (1)按法律行為，係乘他人之急迫、輕率或無經驗，使其為財產
30 上之給付或為給付之約定，依當時情形顯失公平者，法院得
31 因利害關係人之聲請，撤銷其法律行為或減輕其給付。前項

01 聲請，應於法律行為後1年內為之，民法第74條第1、2項定
02 有明文。

03 (2)經查：系爭租約係於112年4月15日所簽立，有系爭租約在卷
04 可參（見本院卷第41頁），而被告渝舍公司辯稱係原告利用
05 被告渝舍公司急迫、輕率或無經驗始簽立系爭租約，縱認被
06 告渝舍公司主張為真，然依前揭規定，被告渝舍公司至遲應
07 於簽立系爭租約1年內撤銷或訴請撤銷其意思表示，被告渝
08 舍公司於本件審理程序中之114年1月8日即始主張撤銷其意
09 思表示，顯已逾除斥期間，是被告渝舍公司此部分主張，自
10 屬無據。

11 (二)系爭租約有關年度包底營業額抽成之約定，是否違反民法第
12 247 條之1第2 款之規定而無效？

13 1.按基於契約自由及意思自主之原則，當事人得在理性思考與
14 自由經濟市場機制下，立於相互平等之基礎，斟酌情況，權
15 衡損益，選擇締約之對象、方式及內容，以追求其締約之經
16 濟目的。

17 2.至被告渝舍公司辯稱系爭租約關於訂立包底之規定，顯然要
18 廠商100 %全部負責業績之責任，該條款係一完全傾向於僅
19 對原告有利之契約，有違民法第247 之1 之規定及契約公平
20 原則云云。惟按民法第247 條之1 規定：「依照當事人一方
21 預定用於同類契約之條款而訂定之契約，為左列各款之約
22 定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效：一、免除或減
23 輕預定契約條款之當事人之責任者。二、加重他方當事人之
24 責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限制其行使權利者。
25 四、其他於他方當事人有重大不利益者。」；次按所謂加重
26 他方當事人之責任，乃係指一方預定之契約條款，為他方所
27 不及知或無磋商變更之餘地者而言，所稱按其情形顯失公平
28 者，則係指依契約本質所生之主要權利義務，或按法律規定
29 加以綜合判斷，有顯失公平之情形而言（最高法院94年度台
30 上字第2340號判決意旨參照）。

31 3.經查：原告所經營之夢時代購物中心係屬複合式商場，由原

告提供場地予各廠商營業並負管理之責，各廠商則支付租用
場地之相關費用予原告，此乃眾所周知之事，是各廠商欲進
駐該購物中心營業，理應自行衡量原告所訂租金及其他費用
之收費標準是否符合其利益，以決定是否簽約進駐，本件兩
造既已簽訂系爭租約，足認被告渝舍公司已同意系爭租約內
之全部條款，而與原告就系爭租約所約定之每月款項及年度
包底營業抽成達成意思合致，難認該契約條款為被告渝舍公
司所不及知或無磋商變更之餘地。又原告與被告渝舍公司所
簽訂系爭租約之契約期間僅為1年，被告渝舍公司並未受有
長期合約拘束之不利利益，縱被告渝舍公司於系爭租約存續期
間營業均呈虧損狀態，此乃其投資所應承擔之商業風險，亦
難憑此遽認系爭租約之內容有顯失公平之情形。是基於私法
自治及契約自由原則，被告渝舍公司仍應受系爭租約條款之
拘束，所辯並無可取。

4.復按「行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法」民法第
148條第2項定有明文。「所謂誠實信用之原則，係在具體的
權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內
容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人
及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上
作用，於具體事實妥善運用之方法」，最高法院86年度台再
字第64號判決意旨可資參照。是行使權利、履行義務是否符
合誠實信用原則，以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，
並考察權利義務之社會上作用於具體事實妥善運用之方法。
承上所述，被告渝舍公司與原告簽約之前，本應自行衡量及
審慎評估原告所提之費用收費標準是否符合其利益及是否可
達成，且系爭租約之包底營業額內容無違反國家社會一般利
益及一般道德觀念，原告亦無為求自身利益而犧牲被告渝舍
公司利益之不妥適情形。從而，被告渝舍公司抗辯原告違反
誠信原則之方法與其訂立系爭租約，依法該契約應無效之抗
辯，亦無理由。

(三)被告抗辯系爭租約有民法第227條之2條情事變更原則之適

01 用，是否有理？

02 1.被告另辯稱：系爭租約簽訂後，被告渝舍公司營業額與預估
03 差距甚大，僅有1/10，顯然屬於重大情勢變更，乃依民法第
04 227 條之2 情事變更原則，請求依實際營業額計算租金云
05 云。

06 2.按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效
07 果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他
08 原有之效果，固為民法第227條之2第1項所明定。惟情事變
09 更原則，旨在規範契約成立後有於訂約當時不可預料之情事
10 發生時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及不
11 可預見之損失。倘於契約成立時，就契約履行中有發生該當
12 情事之可能性，為當事人所能預料者，當事人本得自行風險
13 評估以作為是否締約及其給付內容之考量，自不得於契約成
14 立後，始以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更原
15 則，請求增加給付（最高法院106 年度台上字第430 號民事
16 判決）。

17 3.經查：系爭租約係於112年4月簽訂，斯時新冠肺炎疫情已趨
18 和緩，一般民眾生活日常與經濟活動已大致恢復疫情之正常
19 乙節，為大眾所週知，而系爭租約簽訂後，亦未發生重大事
20 件或事故導致社會經濟活動遭受影響，又系爭租約簽訂當時
21 被告渝舍公司可依當時經濟興衰及消費者消費金額多寡等狀
22 況，審慎評估原告提出之營業額是否合理，及判斷是否可以
23 達成，而系爭租約成立時，就契約履行中相關因素，並無被
24 告渝舍公司所不能預料者，被告渝舍公司本得自行風險評估
25 （夢時代人潮量及消費族群及習慣）以作為是否締約及其給
26 付內容之考量，自不得於系爭租約成立後，始以該原可預料
27 情事之實際發生，再依據情事變更原則，更為主張，是被告
28 被告渝舍公司上開辯稱，並無理由。

29 (四)原告主張被告渝舍公司尚積之包底營業額租金1,211,260
30 元、112年12月帳款21,450元、113年2月帳款12,901元等
31 語，並提出被告不爭執其真正之專櫃月對帳單、請款發票、

營業總額明細表等件為證（見本院卷第38至49頁），又被告渝舍公司對原告計算上開金額之計算方式表示無意見（見本院卷第69頁）。依上所述，原告得請求被告渝舍公司給付每月抽成、費用及稅捐等，扣除已支付部分，合計為1,199,722元乙節，應可認定。

(五)被告蔡豐任就被告渝舍公司應給付之上開款項，是否應負連帶保證人責任？

1.按數人負同一債務，明示對於債權人各負全部給付之責任者，為連帶債務，民法第272條第1項已有明文，而所謂連帶保證債務，係指保證人與主債務人負同一債務，對於債權人各負全部給付之責任者而言（最高法院45年台上字第1426號判例意旨參照）；而連帶債務人之債權人，得對於債務人中之一人或數人，或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付，且連帶債務未全部履行前，全體債務人仍負連帶責任；又保證債務，除契約另有訂定外，包含主債務之利息、違約金、損害賠償及其他從屬於主債務之負擔，民法第273條、第740條亦分別定有明文。

2.被告渝舍公司前邀同被告蔡豐任為系爭租約之連帶保證人，為兩造所不爭執，是被告蔡豐任就被告渝舍公司因系爭租約所生債務即上開尚未給付之款項，應負連帶保證之責。

(六)按約定利率，超過週年百分之十六者，超過部分之約定，無效。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，為民法第205條、第229條第2項前段分別定有明文。又系爭租約第16條第四項約定：「乙方（按即被告）依本契約應付一切款項、損害賠償、違約金等，未依約定時間及方式給付時，視為遲延，乙方應自遲延之日起給付甲方依法定最高利率計算之遲延利息」，有系爭租約在卷可稽（見本院卷第36頁）。準此，原告主張：被告依約應付款項，如有遲延，應按週年利率16%計算，應屬有據。又原告主張伊前於113年7月31日曾以存證信函請求被告於函到5日內，給付租金及相關費用1,199,

01 722元，該存證信函已於113年8月1日送達被告乙情，業據提
02 出存證信函回執為憑（見本院卷第55-61頁），細繹上開存證
03 信函記載：「主旨：請貴公司於函到後5日內付清包底不足款
04 項共計含稅1,199,722元...三、請貴公司函到後5日清償全部
05 包底部不足額款項，否則本公司將依法訴追貴公司及連帶保
06 證人等之法律責任」等語（見本院卷第55-57頁），顯有向被
07 告渝舍公司、蔡豐任催告請求給付租金等費用之意思，則原
08 告主張：原告請求之約定遲延利息起算日應自函到後5日之翌
09 日即113年8月7日起算，亦屬有據，應予准許。

10 五、綜上所述，原告依系爭租約及連帶保證之法律關係，請求被
11 告連帶給付1,199,722元及自113年8月7日起至清償日止，按
12 週年利率16%計算之利息，為有理由，應予准許。

13 六、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
14 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
15 款規定，依職權宣告假執行。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

17 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

18 高雄簡易庭 法 官 張茹棻

19 以上正本係照原本作成。

20 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
21 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
22 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

23 中 華 民 國 114 年 3 月 25 日

24 書記官 廖美玲