

臺灣苗栗地方法院民事判決

112年度訴字第465號

原告 香港商路發企業有限公司臺灣分公司

法定代理人 ISASI VIDAURRAZAGA LANDER

訴訟代理人 蔡菘萍律師

複代理人 林芄煜律師

被告 尚順開發股份有限公司

法定代理人 廖秀紅

訴訟代理人 陳明朝

上列當事人間確認租賃關係存在等事件，本院於中華民國113年2月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造間就苗栗縣○○市○○街○號尚順百貨棟之二樓編號E201b使用面積約七十九點三一坪之櫃位，自民國一一〇年五月二十日起至民國一一三年五月三十一日止之租賃關係存在。

被告應將上開櫃位之周圍障礙物拆除，並容忍原告繼續使用該櫃位，不得為現狀變更、設置障礙物、停止供電或其他類似足以妨礙原告營業使用之行為。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文；次按客觀預備合併之訴，其本位聲明與備位聲明應為相互排斥而不能並存，其目的在使相同當事人間就私權紛爭，利用同一訴訟程序辯論、裁判，以節省當事人及法

01 院勞費，並使相關連之訴訟事件，受同一裁判，避免發生矛
02 盾，而達訴訟經濟及統一解決紛爭之目的。然關於客觀訴之
03 合併，民事訴訟法僅於第248條規定：「對於同一被告之數
04 宗訴訟，除定有專屬管轄外，得向其中一訴訟有管轄權之數
05 法院合併提起之。但不得行同種訴訟程序者不在此限」，並
06 未限制其型態及種類，則基於民事訴訟採處分權原則，自應
07 尊重當事人程序處分權，對其所提起的客觀合併之型態、方
08 式及內容，儘量予以承認，以符合現行民事訴訟法賦予訴訟
09 當事人適時審判請求權之精神（最高法院97年度臺上字第14
10 58號判決要旨參照）。查，本件原告起訴主張其向被告承租
11 百貨公司櫃位，租期為民國110年5月20日至113年5月31日，
12 惟被告於租期內對該櫃位進行封櫃及阻撓原告使用收益，故
13 除依民法第423條規定，請求被告應將上開櫃位周圍障礙物
14 拆除，並容忍原告繼續使用櫃位，不得為現狀變更、設置障
15 礙物、停止供電或其他類似足以妨礙原告營業使用之行為，
16 及依民事訴訟法第247條第1項規定請求確認上開租賃期間內
17 之租賃關係存在外，復以上開租期屆滿前6個月，被告業已
18 依約請求續租為由，另請求確認113年6月1日至115年5月31
19 日租賃關係存在，並據此聲明：(一)確認兩造間就上開櫃位自1
20 12年10月20日起至115年5月31日止之租賃關係存在。(二)被告
21 應將上開櫃位周圍障礙物拆除，並容忍原告繼續使用櫃位，
22 不得為現狀變更、設置障礙物、或其他類似足以妨礙原告營
23 業使用之行為；嗣於起訴狀繕本送達被告後，原告於113年1
24 月2日、113年2月1日先後具狀追加備位訴訟，並變更聲明
25 為：先位聲明(一)確認兩造間就上開櫃位自110年5月20日起至1
26 15年5月31日止之租賃關係存在。(二)被告應將上開櫃位周圍
27 障礙物拆除，並容忍原告繼續使用櫃位，不得為現狀變更、
28 設置障礙物、或其他類似足以妨礙原告營業使用之行為；備
29 位聲明：被告應與原告就上開櫃位自113年6月1日起至115年5
30 月31日止，以原條件續約(見院卷第79至85頁、第293至302
31 頁)。核其所為，係屬訴之追加及同時提起客觀預備合併訴

01 訟，觀諸備位聲明所主張之事實與先位聲明之事實，均為基
02 於兩造間租賃關係所生糾紛之同一基礎事實，自應准予此部
03 分訴之追加。又細繹上開備位聲明內容及原因事實，僅與先
04 位聲明第1項中關於113年6月1日至115年5月31日期間內租賃
05 關係存在部分，存有原因事實及法律效果之互斥關係，故應
06 認客觀預備合併訴訟關係，僅存在於此等具互斥關係之部
07 分，而無涉其他聲明部分，併予敘明。

08 貳、實體部分：

09 一、原告主張：

10 (一)、關於確認兩造間於110年5月20日起至113年5月31日止之租賃
11 關係存在，及被告應拆除障礙物、容忍原告使用櫃位，不得
12 妨礙原告營業使用部分：

13 1.兩造於110年2月2日簽訂「尚順育樂世界廠商設櫃合約
14 書」，約定由原告向被告承租位在苗栗縣○○市○○街0號
15 尚順百貨棟2樓之編號E201b櫃位(使用面積約79.31坪，下稱
16 系爭櫃位)，租期自110年5月20日至113年5月31日為止(下稱
17 系爭租約)。嗣被告以系爭櫃位實際營業額未達標為由，片
18 面要求原告變更承租之櫃位位置，並表示若不配合變更櫃
19 位，將自112年9月30日起對系爭櫃位進行封櫃。詎料，因原
20 告不同意櫃位調整，被告竟以架設紅龍圍籬阻攔、停止供電
21 方式，對系爭櫃位進行封櫃，並禁止原告進入櫃位進行營
22 業，致使原告無法依系爭租約使用收益，則原告之法律上地
23 位顯處於不安之狀態，除得依民事訴訟法第247條第1項規
24 定，請求確認兩造間就系爭櫃位自110年5月20日至113年5月
25 31日止之租賃關係存在外，並得依民法第423條規定，請求
26 被告應將系爭櫃位周圍障礙物拆除，並容忍原告繼續使用系
27 爭櫃位，不得為現狀變更、設置障礙物、停止供電或其他類
28 似足以妨礙原告營業使用之行為。

29 2.並聲明：

30 (1)確認兩造間就系爭櫃位，自110年5月20日起至113年5月31日
31 止之租賃關係存在。

01 (2)被告應將系爭櫃位周圍障礙物拆除，並容忍原告繼續使用系
02 爭櫃位，不得為現狀變更、設置障礙物、或其他類似足以妨
03 礙原告營業使用之行為。

04 (3)願供擔保請准宣告假執行。

05 (二)、關於確認兩造間於113年6月1日起至115年5月31日止之租賃
06 關係存在及請求續約部分：

07 1.先位訴訟部分：

08 原告業已依系爭租約第2條第4款約定，於系爭租約租期屆滿
09 前6個月，即112年10月4日寄發存證信函通知被告依原條件
10 續約，故系爭租約應自原租期屆滿之翌日即113年6月1日起
11 延續至115年5月31日為止，原告自得依民事訴訟法第247條
12 第1項規定，訴請確認此期間租賃關係存在。並先位聲明：

13 (1)確認兩造間就系爭櫃位自113年6月1日起至115年5月31日止
14 之租賃關係存在。

15 (2)願供擔保請准宣告假執行。

16 2.備位訴訟部分：

17 縱鈞院認系爭租約原租期屆滿時，並非當然延續至115年5月
18 31日，然經原告於系爭租約租期屆滿前6個月通知續約，被
19 告卻無理由未與原告續約，意圖規避原告行使續約權利，顯
20 係故意使原告以原條件續約權之條件不成就，依民法第101
21 條第1項規定，應視為條件業已成就。故被告自應依民法第1
22 99條第1項、系爭租約約定，依原條件與被告續約。並備位
23 聲明：被告應與原告就系爭櫃位自113年6月1日起至115年5
24 月31日止，以原條件續約。

25 二、被告則以：

26 (一)、於系爭租約簽立時，原告承諾全力達成每年目標營業額新臺
27 幣(下同)2,000萬元，且兩造均同意若原告實際營業額與目
28 標營業額相距過大，被告得要求原告改善，若無法改善，被
29 告得以原告違約而提前終止租約。惟原告自設櫃後，不論商
30 品內容、價格、人員服務或櫃位維護，始終均無法達到被告
31 要求，營業狀況慘淡，未能達成營業額目標，並影響被告公

01 司損益，故被告自得依據系爭租約第24條約定、情事變更原
02 則而提前終止租約及封櫃，並拒絕續約。

03 (二)、並聲明：

04 1.原告之訴駁回。

05 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

06 三、兩造不爭執事項：

07 (一)、兩造於110年2月2日簽訂系爭租約(如院卷第19至32頁所
08 示)，約定由原告承租系爭櫃位，租賃期間自110年5月20日
09 起至113年5月31日止。

10 (二)、被告以原告未配合變更櫃位、月營業額目標未達系爭租約標
11 準為由，要求原告於112年10月5日前配合移櫃，若不配合移
12 櫃即將櫃位封版。

13 (三)、被告嗣後未經原告同意，擅自於112年10月6日以在系爭櫃位
14 周遭架設紅龍、停止供電等方式，對系爭櫃位進行封櫃，並
15 禁止原告繼續使用系爭櫃位，致原告無法依系爭租約約定內
16 容為使用收益。

17 四、本院得心證理由：

18 (一)、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
19 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
20 所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不
21 明確，致原告在私法上地位受有侵害之危險，而此危險得以
22 對被告之確認判決除去者而言（最高法院52年度臺上字第19
23 22號判決意旨參照）。本件原告主張兩造間就系爭櫃位之租
24 賃關係存在一節，既為被告所否認，則兩造間就系爭租賃關
25 係是否存在發生爭執，致原告私法上地位受有侵害之危險，
26 且此種不安之狀態得以本件確認判決予以除去，依上開說
27 明，原告提起確認之訴，自有確認利益。

28 (二)、關於確認兩造間於110年5月20日起至113年5月31日止之租賃
29 關係存在，及被告應拆除障礙物、容忍原告使用系爭櫃位，
30 不得妨礙原告營業使用部分：

31 1.系爭租約第2條第1項約定原告承租系爭櫃位之租賃期間自11

01 0年5月20日起至113年5月31日止一節，除為兩造不爭執外，
02 並有系爭租約可佐(見院卷第19至32頁)。基此，原告主張兩
03 造間於112年10月20日至113年5月31日期間內之租賃關係存
04 在，自屬有據。

05 2.被告雖辯稱：於系爭租約簽立時，原告承諾全力達成每年目
06 標營業額2,000萬元，且兩造均同意若原告實際營業額與目
07 標營業額相距過大，被告得要求原告改善提升，若無法改善
08 提升，被告得以原告違約而依據系爭租約第24條約定提前終
09 止租約云云。然觀諸系爭租約第8條第1項約定：「本專櫃目
10 標營業額為每年新臺幣2,000萬元整(未稅，分月目標另訂
11 之)，乙方(即原告)應全力達成。此目標營業額僅供參考，
12 不具拘束乙方之效力」、第24條第1項、第4項約定：「(一)乙
13 方違反本合約之重大規定者或提前終止合約，經乙方(應為
14 甲方即被告之誤載)限期改善，屆期仍未改善時，甲方得終
15 止本合約，並請求賠償按營業額或終止前6個月之平均營業
16 額計算之月抽成額三倍金額，做為懲罰性違約金。…(四)甲
17 方違反本合約之規定者，乙方得終止本合約，如因此造成乙
18 方受有損害時，並得請求損害賠償」，可知，兩造雖約定原告
19 應達成每年2,000萬元之營業額目標，然既同時約明該等目
20 標僅係供參考而不具拘束原告之契約效力，則縱令原告事後
21 未能達成該營業額目標，亦難認有何構成系爭租約第24條第
22 1項所載違反合約之重大規定事由。其次，針對兩造間存有
23 若原告實際營業額與目標營業額相距過大，經被告要求改善
24 未果後得依系爭租約第24條第4項約定提前終止租約之相關
25 約定一節，被告復未能舉證證明。則被告以原告未達成每年
26 2,000萬元之營業額目標為由，辯稱得於租期屆滿前提前終
27 止系爭租約及封櫃云云，自非可採。

28 3.被告再辯稱：因原告營業額未能達成上開目標營業額，故被
29 告仍得依情事變更原則得提前終止系爭租約云云。惟按契約
30 成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失
31 公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之

01 效果，民法第227條之2第1項固定有明文。然依上開規定請
02 求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，因
03 不可歸責於當事人之事由，致發生非當時所得預料之劇變，
04 因而認為依原有效果履行契約顯失公平，始足當之，倘所發
05 生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加
06 以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即
07 難認有情事變更，自無上開規定之適用(參見最高法院104年
08 度臺上字第2413號、106年度臺上字第2032號判決意旨)。
09 查，系爭櫃位於110年5月至112年12月間之實際銷貨淨額共
10 計為1,101萬4,134元，業據被告提出統計表、各月匯款金額
11 統計表及網路銀行整批轉帳明細表等件為憑(見院卷第97、1
12 03、105至163頁)，則換算後平均每年實際營業額為388萬7,
13 340元【計算式:11,014,134元÷34月×12月=3,887,340元，
14 元以下四捨五入】。至原告雖否認上開文件內容之實質真
15 正，然佐以於因本件民事糾紛所涉假處分事件調查程序中，
16 原告亦自承目前年營業額約為350萬元之情(見112年度全字
17 第63號卷第70頁)，顯與被告所提上開文件資料計算結果相
18 差無幾，仍足認定被告所提出前揭文件內容，應屬為真。其
19 次，衡諸現今商業交易現況，百貨公司內各品牌專櫃之營運
20 狀況，本取決於專櫃自身品牌形象、商品本質、行銷能力、
21 百貨公司品牌形象、來店消費人潮及社會整體經濟狀況等諸
22 多因素而定，而系爭契約第8條第1項既已明文約定前揭目標
23 營業額僅供參考，顯見兩造對於原告於承租系爭櫃位期間內
24 之實際營業額多寡，仍具備一定營運風險應有所預見。基
25 此，系爭櫃位實際年營業額雖低於上開目標營業額甚多，然
26 該等營業額既非取決於原告單方所得控制，且未超過契約風
27 險範圍而為當事人可得預見，再佐以系爭租約係屬定有期
28 限，兩造承受該等不利益之風險尚有其限度，則縱令系爭櫃
29 位實際營業額不如預期，該等情事仍不足以認定構成得變更
30 原契約效果之情事變更狀態。故被告以情事變更為由而辯稱
31 得提前終止系爭租約，當非可採。

01 4.綜上所述，被告提前終止系爭租賃契約既非合法，則原告請
02 求確認兩造間就系爭櫃位，自110年5月20日起至113年5月31
03 日止之租賃關係存在，應屬有據；又按出租人應以合於所約
04 定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續
05 中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有
06 明文，被告非法提前終止系爭租約，並進而於系爭櫃位周遭
07 架設紅龍、停止供電等方式，對系爭櫃位進行封櫃，並禁止
08 原告繼續使用系爭櫃位等行為，造成原告無法依系爭租約約
09 定內容為使用收益，則原告請求被告應將系爭櫃位周圍障礙
10 物拆除，並容忍原告繼續使用系爭櫃位，不得為現狀變更、
11 設置障礙物、或其他類似足以妨礙原告營業使用之行為，亦
12 屬有據。

13 (三)、關於請求確認兩造間於113年6月1日起至115年5月31日止之
14 租賃關係存在及續約部分：

15 1.先位訴訟部分：

16 (1)觀諸系爭契約第2條第1項約定：「本合約期間自民國110年5
17 月1日起至民國113年05月31日止，共計3年，乙方擁有優先
18 續約權2年。若乙方提前營業時，應以書面通知甲方；則其
19 合約期間改以乙方實際開始營業日為合約起始日，合約之到
20 期日不變。本合約屆滿，如欲續約，乙方提出書面通知續
21 約，依照原條件續約，甲方不得無故拒絕…」、第4項約定：
22 「合約屆滿如經乙方書面通知得予續約，但應於屆滿前6個
23 月，由乙方先行提出書面通知，依照原條件續約，甲方不得
24 無故拒絕乙方…」，可知，於系爭租約租期屆滿時，原告固
25 得於屆滿前6個月以書面通知被告，取得依原租賃條件優先
26 續約之權利，然被告倘具有正當理由時仍得拒絕續約，並非
27 一經原告行使上開優先權後，系爭租約即自動延長2年，應
28 屬至明。

29 (2)次依系爭契約第6條第1項約定：「營收抽成：依乙方每月實際
30 營業額收入之12%計算支付甲方之租金」，可知，本件租金
31 數額並非採取定額計算，而係隨原告每月實際營業額收入之

一定比例，計付各月份租金數額，故被告每月可得收取之租金數額，顯受原告實際營業額收入影響。準此，衡諸出租人出租標的物之契約上經濟目的，本為獲取租金收入，倘若原告實際營業額收入偏離預期過鉅，已達到影響被告租金收入而有礙契約上經濟目的之程度，則被告於原租期屆滿後拒絕續約，尚難認無正當理由。又系爭租約第8條第1項約定目標營業額每年2,000萬元，固無拘束兩造之效力，然兩造既將該等目標營業額載明於系爭契約內，應屬兩造簽訂系爭契約時預期可達之經濟效益，仍不失得作為衡量是否續約之標準之一。依此，於110年5月至112年12月間之租期存續期間內，系爭櫃位平均每年實際營業額為388萬7,340元，既未及上開目標營業額之二成，顯已偏離兩造簽立系爭租約之預期經濟目的甚遠；復參酌向被告百貨公司承租櫃位而販售相似女性內衣商品之其餘二品牌商家，承租櫃位面積各僅為20.42坪、20.07坪，均僅約為系爭櫃位承租面積79.31坪之四分之一，然該二品牌商家於同一期間內之實際銷貨淨額則各為1,480萬2,660元、1,503萬3,163元，有卷附統計表、各月匯款金額統計表及網路銀行整批轉帳明細表等件可參（見院卷第99至103、165至287頁），經換算後平均每年實際營業額各為522萬4,468元、530萬5,822元【計算式：14,802,660元÷34月×12月＝5,224,468元；15,033,163元÷34月×12月＝5,305,822元，元以下均四捨五入】，顯見原告所經營之系爭櫃位實際營收數額亦遠低於同業甚多。從而，無論自系爭租約預期經濟目的抑或同業營收客觀標準而言，堪認原告之營運狀況已達影響被告租金收入而有礙契約經濟目的達成之程度，則被告拒絕續約，應屬具有正當理由。因之，被告既拒絕續約，則兩造間租賃關係自因租期屆滿而消滅，原告請求確認確認兩造間於113年6月1日起至115年5月31日止之租賃關係存在，洵非可採。

2. 備位訴訟部分：

原告雖復以：被告卻無理由未與原告續約，意圖規避原告行

01 使續約權利，顯係故意使原告以原條件續約權之條件不成
02 就，依民法第101條第1項規定，應視為條件業已成就，故被
03 告自應依民法第199條第1項、系爭租約約定，依原條件與被
04 告續約云云，然被告拒絕續約係具有正當理由，業經本院認
05 定如前，基此，自無從認定被告有何以不正當方法故意使原
06 告以原條件續約權之條件不成就之情存在。從而，原告上開
07 備位主張，亦非可採。

08 五、綜上所述，原告依民事訴訟法第247條第1項規定，請求確認
09 兩造間就系爭櫃位自110年5月20日至113年5月31日止之租賃
10 關係存在；另依民法第423條規定，請求被告應將系爭櫃位
11 周圍障礙物拆除，並容忍原告繼續使用系爭櫃位，不得為現
12 狀變更、設置障礙物、停止供電或其他類似足以妨礙原告營
13 業使用之行為，均為有理由，應予准許；至原告依民事訴訟
14 法第247條第1項規定，先位訴訟請求確認兩造間就系爭櫃位
15 於113年6月1日起至115年5月31日止之租賃關係存在，及依
16 系爭租約第2條約定、民法第199條規定，備位訴訟請求被告
17 應與原告就系爭櫃位自113年6月1日起至115年5月31日止，
18 以原條件續約，均為無理由，應予駁回。

19 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果
20 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

21 七、本判決雖係原告部分勝訴之判決，惟按得為宣告假執行之判
22 決，以適於執行者為限，諸如確認判決、形成判決以及給付
23 判決中關於夫妻同居之判決、命被告為意思表示之判決等，
24 按其性質即屬不適於強制執行，故就主文第一項確認租賃關
25 係存在部分即不得為假執行之宣告；主文第二項係命被告為
26 一定行為及不作為，性質上本不適宜為假執行，且係以主文
27 第一項確認租賃關係存在為前提，而確認租賃關係存在部分
28 既不得假執行，則命拆除障礙物及其他不作為義務，性質上
29 應認亦不得假執行，故原告就本件假執行之聲請不應准許，
30 此部分應併予駁回。

31 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

01 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
02 民事第二庭 法 官 鄭子文

03 以上正本係照原本作成。

04 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
05 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
06 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

07 中 華 民 國 113 年 2 月 16 日
08 書 記 官 周煒婷