

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第4942號

原告 全家便利商店股份有限公司

法定代理人 葉榮廷

訴訟代理人 賴盛星律師

複代理人 程才芳律師

被告 吳權軒

李招治

上二人共同

訴訟代理人 陳河泉律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國112年7月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹佰萬元，及自民國一百一十年四月二十日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣參拾肆萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於民國99年8月5日與被告簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），向被告承租坐落桃園市○○○街000○000號1樓房屋（下稱系爭房屋）作為原告經營便利商店即原告桃園國強店之用，租賃期間自99年11月1日至109年10月31日止，依系爭租約第7條其他特約事項第1項約定「甲方（即被告）於租賃期滿，擬收回本房屋自用時，應於期滿六個月前對乙方（即原告）通知，違反者，乙方自租賃期滿一年，不負遲延返還房屋之責任。如甲方收回本房屋非屬自用性質時，乙方有第一優先承租權。」，被告前於109年2月24日寄發蘆竹大

01 竹第47號存證信函予原告表示系爭房屋於租期屆滿後將收回
02 不再續租予原告，原告於同年3月19日以台北雙連郵局第706
03 號存證信函表示請被告說明收回原因，如非屬自用，則表明
04 依約行使優先承租權等語，另於同年5月12日以台北雙連第9
05 30號存證信函重申行使優先承租權，並願以每月新臺幣（下
06 同）15萬元繼續承租系爭房屋，被告嗣於同年6月1日以蘆竹
07 大竹郵局第192號存證信函回覆原告系爭房屋擬收回自用，
08 故於系爭租約到期後不續租予原告等語，原告不得已於系爭
09 租約到期後將系爭房屋點交返還予被告。

10 (二)惟查，系爭房屋由被告收回後並非供被告自用，而係另行出
11 租予訴外人即原告之同業統一超商股份有限公司（7-11，下
12 稱統一超商）使用，被告於收回系爭房屋20日後，即於110年
13 11月24日申請變更使用執照，併案辦理室裝修許可，統一超
14 商於110年1月14日即於系爭房屋辦妥桃園市第九三三分公司
15 之設立登記，距系爭租賃契約到期由被告收回系爭房屋之時
16 間109年10月31日，僅2個半月，統一超商並持上開室內裝修
17 許可於2月間進場裝修，且被告寄發予原告不予續租之存證
18 信函內容與其他房東向原告發函表示租約到期後擬收回自用
19 不續租然事後卻出租予統一超商之存證信函容均相同，足見
20 被告早於109年2月24日寄發存證信函予原告表明不續租之意
21 當時，即擬將系爭房屋出租予統一超商，故由統一超商提供
22 制式版本供其寄發予原告。又被告遲至109年6月1日始發函
23 向原告表示系爭房屋擬收回自用，亦與系爭租約第7條其他
24 特約事項第1項應於租賃期滿前六個月通知之約定不符，則
25 因被告於系爭租約到期後並非收回自用且未於租賃期滿前六
26 個月為通知，原告自有第一優先承租權，且依約原告於租賃
27 期滿一年不負遲延返還之責，亦即原告有權於系爭租賃期限
28 屆滿後再承租使用系爭房屋一年經營便利商店。

29 (三)因被告嗣後已將系爭房屋另行出租並點交予統一超商使用，
30 致原告之優先承租權陷於給付不能之狀態，原告自得向被告
31 請求給付不能之損害賠償。又因被告違約將系爭房屋另行出

01 租予第三人統一超商，致原告受有無法繼續於系爭房屋經營
02 便利商店之所失利益，原告亦得依民法第226條及第2
03 16條第1項規定請求被告賠償，以原告於108年10月至109年9
04 月間以系爭房屋經營便利商店之月淨利計算，如附表108
05 年、109年之每月實績損益表（下稱系爭損益表）所示，原
06 告得請求一年之所失利益為356萬1,200元，原告爰為一部請
07 求，請求被告給付原告100萬元之所失利益等語。並聲明：
08 1.被告應給付原告100萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起
09 至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保請准
10 宣告假執行。

11 二、被告則以：

12 (一)被告為擬收回自用，故於租賃期滿（109年10月31日）之六
13 個月前即109年2月24日以蘆竹大竹郵局第47號存證信函通知
14 原告屆期將收回系爭房屋，另以109年6月1日蘆竹大竹郵局
15 第192號存證信函再度重申屆期將收回系爭房屋自用，無需
16 再洽談續約事宜。兩造嗣於109年10月23日合意簽立終止租
17 賃契約協議書，表明租約於109年10月31日屆滿，雙方不再
18 續訂租約，原告並於109年10月30日將系爭房屋返還予被
19 告。

20 (二)被告本欲收回系爭房屋自行經營便利商店，先由被告吳權軒
21 於109年12月3日偕同妻子陳蓉嫻填寫特許加盟7-11申請書，
22 並以被告李招治名義於系爭房屋設立獨資商業「祥美企業
23 社」，惟經被告仔細了解統一超商公司7-11加盟規定及獲利
24 狀況，認為與被告原本之預期有所落差，再加上被告吳權軒
25 之妻子陳蓉嫻當時即將生產之故，認為被告及家人可能較無
26 暇經營7-11，故乃決定暫時先不進行7-11之加盟流程，而決
27 定先出租予統一超商公司營業，有被告留存之110年1月8日
28 申請人意願回覆表可稽，被告並無違反系爭租約第7條第1項
29 之情，原告不得行使優先承租權之情，且原告自願將系爭房
30 屋返還並合意簽署終止租賃契約書予被告，已拋棄優先承租
31 權，原告無所謂預期利益之損失，自不得再向被告主張損害

01 賠償等語置辯。

02 (三)觀原告所提系爭損益表，被告認至少應以106年10月1日至10
03 9年9月30日最近三年租賃期間之平均月淨利計算，始符公
04 允。又原告於105年間以本店營運不佳為由，向被告請求調
05 降租金，系爭損益表並未扣除加盟店員工薪資之成本支出、
06 分攤總公司人員之薪資、行銷管理費用支出、每年度所須繳
07 付之營利事業所得稅，原告主張桃園國強店一年可得高達35
08 6萬1,200元之淨利，難認可採。縱認被告應負賠償責任，原
09 告於109年11月1日至110年10月31日已免再支出租金額共180
10 萬元（依被告於110年1月1日出租予統一超商之每月租金額
11 共15萬元計算），其損害賠償金額應扣除之等語置辯。並聲
12 明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，
13 願供擔保請准宣告免為假執行。

14 三、兩造不爭執事項：

15 (一)原告於99年8月5日向被告承租系爭房屋作為原告經營便利商
16 店即原告桃園國強店之用，租賃期間自99年11月1日至109年
17 10月31日止。

18 (二)依系爭租約第7條其他特約事項第1項約定：「甲方（即被
19 告）於租賃期滿，擬收回本房屋自用時，應於期滿六個月前
20 對乙方（即原告）通知，違反者，乙方自租賃期滿一年內，
21 不負遲延返還房屋之責任。如甲方收回本房屋非屬自用性質
22 時，乙方有第一優先承租權。」。

23 (三)被告於109年2月24日，以蘆竹大竹郵局第47號存證信函通知
24 原告，屆期將收回，無需洽談續約事宜，並請原告於租期屆
25 滿將系爭房屋返還被告；再於109年6月1日以蘆竹大竹郵局
26 第192號存證信函函覆原告：「…前於109年2月24日蘆竹大
27 竹郵局47號存證信函通知屆期將收回自用。無需再洽談續約
28 事宜…租期屆滿請依租賃契約書第7條第1項前段約定返還房
29 屋，不得藉故拖延…」等語。

30 (四)109年10月23日原告與被告簽立終止租賃契約協議書，表明
31 系爭租約於109年10月31日屆滿，雙方不再續訂租約，原告

01 並於109年10月30日將系爭房屋返還予被告。

02 (五)被告嗣後將系爭房屋出租予統一超商，且統一超商已於111
03 年1月14日於系爭房屋辦妥桃園市第九三三分公司之設立登
04 記。

05 四、得心證之理由：

06 原告主張被告違反系爭租約第7條1項約定，於系爭租約到期
07 後並非收回自用且未於租賃期滿前六個月為通知，侵害原告
08 第一優先承租權，致原告受有損失利益，被告應負損害賠償
09 責任等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯。茲就兩造爭
10 點析述如下：

11 (一)被告於系爭租約到期後收回系爭房屋是否為自用？原告是否
12 得依約主張優先承租權？

13 1.經查，系爭租約租賃期限於109年10月31日屆至，被告以收
14 回系爭房屋自用為由不再續租予原告自無不可，惟應於期滿
15 六個月前對原告為通知，且如收回系爭房屋非屬自用性質
16 時，原告有第一優先承租權，此為系爭租約第7條第1項所明
17 定，且為兩造所不爭執。被告於109年2月24日以蘆竹大竹郵
18 局第47號存證信函通知原告，屆期將收回系爭房屋，無需洽
19 談續約事宜等語（見本院卷一第21頁），堪認被告已於期滿
20 六個月前對原告為通知。

21 2.被告雖稱其收回系爭房屋本意係為自行經營便利商店，僅係
22 因為事後評估統一超商7-11加盟規定、獲利狀況及考量被告
23 吳權軒之配偶陳蓉嫻即將生產之故，而決定先出租予統一超
24 商公司營業云云，然查：

25 (1)如若被告於109年2月24日即有意將系爭房屋收回自用經營便
26 利商店，被告自可於斯時即開始向統一超商洽詢加盟事宜，
27 且被告再於109年6月1日通知原告將收回系爭房屋自用，不
28 予續租時，被告吳權軒之配偶陳蓉嫻已懷有身孕，已可將懷
29 孕因素列入評估，另於原告將系爭房屋回復原狀時，亦可明
30 白告知將自行經營便利商店，有延續系爭房屋原有格局之需
31 要，惟被告卻向原告隱瞞有使用原有格局之必要，於109年1

01 0月31日收回系爭房屋20日後之109年11月24日申請變更使用
02 執照並辦理室內裝修許可，並於109年12月3日明知被告吳權
03 軒之配偶陳蓉嫻即將臨盆之際，始向統一超商填寫特許加盟
04 7-11申請書，並隨及於110年1月8日決定另行出租予統一超
05 商（見本院卷第85頁），統一超商並立即係於110年1月14日
06 於系爭房屋辦妥桃園市第九三三分公司之設立登記（見本院
07 卷一第33頁），可見被告於109年10月31日收回系爭房屋前
08 即已決意出租予統一超商，始能迅速與統一超商簽訂租賃契
09 約，統一超商並立即於該址成立分公司，被告上開行徑與其
10 抗辯稱於109年2月24日即有意將系爭房屋收回自用經營便利
11 商店一情矛盾，原告據此主張被告收回系爭房屋自用僅為藉
12 口，意欲規避原告行使系爭租約條第7條第1項所定優先承租
13 權乙詞，即非無稽。

14 (2)又依統一超商於110年11月11日之陳報狀暨所檢附之定金收
15 據所示（見本院卷一第179至183頁），統一超商陳述被告於
16 105年11月間即有意以自備店面方式加盟統一超商，與被告
17 所提被證二特許加盟7-11申請書所示，被告係於109年12月
18 間始向統一超商提出加盟申請不符。又統一超商陳報於105
19 年11月20日即分別交付各21萬元，合計42萬元之定金予被
20 告，統一超商雖稱該定金係為保障被告將來得加盟統一超商
21 而作為將來加盟契約意向之定金云云，惟統一超商為上市公
22 司，依會計作帳原則，實難想像統一超商在未與被告簽訂租
23 賃契約或加盟契約之情形下即支付定金予出租人即被告，且
24 以一般便利商店之加盟實務而言，加盟者欲加盟便利商店，
25 係由加盟者提供加盟保證金及加盟金予超商，豈有統一超商
26 給付加盟定金與被告之理，如係房東帶店加盟（即房東與加
27 盟者同一人），該店面租金會在加盟者與超商間之委任報酬
28 計算中作為營業成本予以扣抵，超商不會再另行給付租金予
29 房東即加盟者，超商亦當然不會再給付租金定金（即押租
30 金）予房東即加盟者，惟本件統一超商卻於105年11月間即
31 給付定金予原告，其給付本意顯然係為保障統一超商能夠使

01 用租賃系爭房屋，且於110年1月1日與被告就系爭房屋簽訂
02 租賃契約後，即將該筆定金轉為租賃契約之保證金，顯見原
03 告於105年間即與統一超商就系爭房屋簽訂租賃契約之意，
04 而非帶店加盟合約自明。況依被告所辯，其係於110年1月8
05 日始決定另行出租予統一超商，有申請人意願回覆表在卷可
06 稽（見本院卷第85頁），然被告與統一超商確早於110年1月
07 1日即就系爭房屋簽訂租賃契約，益徵原告主張被告所提加
08 盟申請書等件僅係為掩人耳目，被告主觀上本即意欲與統一
09 超商簽訂租賃契約而非收回自用乙節，並非子虛。

10 3.依上論述，難認被告收回系爭房屋係為自用，則原告於110
11 年1月1日或8日決定非供自用另行出租予統一超商時，依系
12 爭租約第7條第1項規定，應將統一超商承租之條件通知原告
13 行使優先承租權，而原告不願依該條件承租，始得認原告放
14 棄其優先承租權。被告未將統一超商承租之條件通知原告，
15 使原告決定是否以相同條件行使優先承租權，自屬侵害原告
16 之優先承租權。

17 (二)原告是否得主張被告違反系爭租約關於優先承租權之約定，
18 致原告受有所失利益？如是，被告得請求之數額為何？

19 1.按出租人出賣耕地時，承租人有依同樣條件優先承買之權，
20 固為土地法第107條所明定，惟此項優先承買權，除在舊土
21 地法時期已依舊土地法施行法為預告登記者外。僅為出租人
22 與承租人間之權利義務關係。如出租人違反此義務將其耕地
23 之所有權出賣於他人，並已為土地權利變更登記時，未經登
24 記優先承買權之承租人，僅得向出租人請求賠償損害，不得
25 主張他人承買耕地所有權契約為無效。共有人出賣其應有部
26 分，依土地法第34條之1第4項規定，他共有人固得以同一價
27 格優先承購；惟此僅有債權效力，非如承租土地建築房屋之
28 人，對於出租人出賣其所有土地之優先購買權，具有相對的
29 物權之效力。如共有人將其共有土地之應有部分出賣於第三
30 人，並已為所有權移轉登記完畢，則他共有人既不能以其優
31 先購買權對抗該第三人，而出賣有部分之共有人，又無從盡

01 其以買賣為原因將該應有部分移轉登記為優先購買權人之義
02 務，則他共有人之優先購買權，即陷於給付不能之狀態（最
03 高法院40年台上字第104號判例及76年台上字第2111號判決
04 意旨參照）。是承租人之優先承租權性質上與優先購買權相
05 同，具有債權效力，如出租人已將其房屋另行出租予他人，
06 原承租人之優先承租權即陷於給付不能之狀態，承租人自得
07 向出租人請求損害賠償自明。

08 2.次按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請
09 求賠償損害。損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定
10 外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。依通常情
11 形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利
12 益，視為所失利益，民法第266條、第216條分別定有明文。
13 而該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預
14 期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須
15 依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有
16 客觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號判決意旨參
17 照）。

18 3.系爭房屋被告並非收回自用而係另行出租予統一超商，原告
19 依系爭租約第7條第1項約定，原享有第一優先承租權，並得
20 於系爭租約到期後一年內繼續承租使用系爭房屋經營便利商
21 店，惟因被告未將統一超商承租之條件通知原告，致原告無
22 從行使優先承租權，侵害原告之優先承租權，業如前述，且
23 因被告已將系爭房屋另行出租並點交予統一超商使用，致原
24 告之優先承租權陷於給付不能之狀態，原告自得向被告請求
25 給付不能之損害賠償。

26 4.原告主張其因優先承租權陷於給付不能狀態所受損害為無法
27 繼續於系爭房屋經營便利商店一年之所失利益，以原告於10
28 8年10月至109年9月間以系爭房屋經營便利商店之月淨利計
29 算，原告一年所失利益為356萬1,200元，並舉系爭損益表為
30 據。被告固辯稱系爭損益表並未扣除加盟店員工薪資之成本
31 支出、分攤總公司人員之薪資、行銷管理費用支出、每年度

01 所須繳付之營利事業所得稅，且未扣除原告於109年11月1日
02 至110年10月31日已免再支出租金額共180萬元，原告主張之
03 損害賠償金額有誤云云。惟原告之加盟主毋庸負擔原告總公
04 司之人員薪資、廣告行銷及管理費用等營業費用，業據原告
05 提出原告「加盟總部基本資料」為證（見本院卷二第17至26
06 頁），且經本院依兩造合意函請社團法人臺北市會計師公會
07 就系爭損益表，依一般公認審計準則，出具查核意見書，經
08 輪辦會計師林素菁會計師出具檢查人特定項目檢查報告，檢
09 查報告意見為「本會計師是依照一般公認審計準則查核，每
10 月實績損益表各科目採用全面檢視核對查核方式，收入與費
11 用相關科目查核後並未發現需要調整每月實績損益表之情
12 事，故可合理信賴年度合計實績經常利益金額為356萬1260
13 元，經常利益並未扣除每年度應繳那營利事業所得稅等語，
14 針對上開檢查意見，被告再請求就：「(一)原告總公司亦有總
15 公司人員之薪資支出、總公司廣告行銷及管理費用支出、及
16 裝潢、設備費用折舊攤提支出等，本件檢查報告是否業將應
17 由桃園國強分公司分攤之上開總公司營運成本扣除？檢查報
18 告若係依一般公認審計準則查核，檢查報告有無參考（被證
19 十三）原告於其官方網站中所公布之「全家便利商店股份有
20 限公司及子公司合併財務報告暨會計師查核報告民國110年
21 度及109年度（股票代碼5903）」資料？(二)依（被證
22 十五）加盟主品熙商行即劉辰君之108年度及109年度綜合所
23 得稅各類所得資料清單所示，加盟主品熙商行即劉辰君之10
24 8年度營利所得（71D）為24萬1,000元（108.1~108.12）、1
25 09年度營利所得（71D）為37萬4,619元（109.1~109.10），
26 此段期間，加盟主品熙商行即劉辰君之每月營利所得約為2
27 萬7,983元（24萬1,000元+37萬4,619元=61萬5,619元÷22個
28 月=2萬7,983元），若如檢查報告意見所稱原告於108年10月
29 ~109年9月間可合理依賴年度合計實績經常利益金額為356萬
30 1,260元，平均每月實績經常利益金額為29萬6,772元，為何
31 加盟主品熙商行即劉辰君平均每月營利所得僅有約2萬7,983

01 元？檢查報告若係依一般公認審計準則查核，檢查報告有無
02 參考（被證十五）加盟主品熙商行即劉辰君之108年度及109
03 年度綜合所得稅各類所得資料清單？」為補充說明，經林素
04 菁會計師就上開第一個問題函覆說明為：「1.本次檢查原告
05 桃園國強分公司自108年10月至109年9月止之每月實績損益
06 表，如檢查報告所述每月實績損益表已扣除桃園國強分公司
07 應分攤總公司之相關費用。2.本所進行檢查工作前已詳讀
08 『全家便利商店股份有限公司及子公司合併財務報告暨會計
09 師查核報告民國110年度及109年度（股票代碼5903）』資
10 料，但此查核報告書與本所進行檢查工作無論是檢查範圍、
11 檢查方式及檢查期間皆不同，故本所出具檢查報告並無參考
12 被證十三的『全家便利商店股份有限公司及子公司合併財務
13 報告暨會計師查核報告民國110年度及109年度(股票代碼590
14 3)』資料。」；就第二個問題函覆說明為：「每月實績損益
15 表為歸屬於原告桃園國強分公司之營運結果，即此國強分公
16 司每月實績損益表獲利是歸屬為原告，加盟主品熙商行與原
17 告簽訂「委任經營契約書」，原告依委任經營契約書規定計
18 算應支付加盟主品熙商行【委任報酬】，品熙商行收到委任
19 報酬加計5%營業稅開立發票給原告，委任報酬為品熙商行
20 營業收入，扣除品熙商行租金、水電費、薪資（若有雇員）
21 等費用即為品熙商行的營利所得，此營利所得即為品熙商行
22 即劉辰君於108年及109年度綜合所得稅各類所得資料清單
23 中，來自品熙商行的營利所得(71D)，綜合上述，每月實績
24 損益表為原告來自桃園國強分公司之獲利，而劉辰君之營利
25 所得為來自品熙商行的獲利，二者相關性僅有原告支付品熙
26 商行【委任報酬】即為品熙商行的營業收入，至於劉辰君來
27 自品熙商行的營利所得為營業收入扣除費用後的獲利，故每
28 月實績損益表與劉辰君來自品熙商行的營利所得無相關性。
29 本次檢查工作為桃園國強分公司「每月實績損益表」，並未
30 被委任檢查品熙商行的營利所得，故本次檢查工作並無參考
31 加盟主品熙商行即劉辰君之108年度及109年度綜合所得稅各

01 類所得資料清單。」，有智富聯合會計師事務所檢查人特定
02 項目檢查報告、112年6月8日智字第112060801號函在卷可參
03 （見外放卷、本院卷二第33頁），足證被告上開就系爭損益
04 表實績經常利益金額之抗辯，均非可採，原告以系爭損益表
05 作為損害賠償數額之計算依據，主張其無法繼續於系爭房屋
06 經營便利商店一年之所失利益為356萬1,200元，應屬可採。
07 縱扣除原告於109年11月1日至110年10月31日已免再支出租
08 金額共180萬元（依被告於110年1月1日出租予統一超商之每
09 月租金額共15萬元計算），原告尚受有176萬1,200元之所失
10 利益。從而，原告僅為一部請求被告賠償100萬元，自屬有
11 據，應予准許。

12 五、未按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
13 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
14 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
15 相類之行為者，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付
16 金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。
17 應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年
18 利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段及第203
19 條分別定有明文。本件原告請求被告給付損害賠償之債，屬
20 於未定期限之金錢債務，依上開規定，原告請求被告給付上
21 開應賠償金額，及被告自起訴狀繕本送達翌日即110年4月20
22 0日起（見本院卷一第49、51頁）至清償日止，按週年利率
23 5%計算之利息，亦屬有據，應予准許。

24 六、綜上所述，原告依系爭租約第7條第1項約定、民法第226條
25 第1項規定，請求被告給付100萬元，及自110年4月20日起至
26 清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准
27 許。又兩造均陳明願供擔保請為准、免假執行之宣告，於法
28 核無不合，茲分別酌定相當之擔保准許之。

29 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
30 與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

31 八、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、

01 第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

02 中 華 民 國 112 年 8 月 25 日

03 民事第一庭 法官 熊志強

04 以上正本係照原本作成。

05 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 112 年 8 月 25 日

08 書記官 蔡斐雯

09 附表

018548 桃園國強店		年度合計												
項次	項目	108/10	108/11	108/12	109/01	109/02	109/03	109/04	109/05	109/06	109/07	109/08	109/09	年度合計
		實績金額	實績金額	實績金額	實績金額	實績金額	實績金額	實績金額	實績金額	實績金額	實績金額	實績金額	實績金額	實績金額
1	銷售收入	2,137.80	2,077.30	2,079.00	2,235.90	1,939.60	2,188.80	2,151.00	2,429.80	2,397.60	2,531.50	2,439.80	2,211.10	26,799.20
2	銷售毛利	585.90	560.20	565.30	616.40	527.60	578.70	564.60	659.50	656.00	703.50	669.90	560.40	7,271.00
3	營業收入(例如代收)	116.30	117.60	120.00	109.90	112.00	118.50	115.10	119.60	114.90	118.00	114.60	101.90	1,378.40
4	毛利	705.20	677.80	685.30	726.30	639.60	697.20	679.70	779.10	770.90	821.50	764.50	662.30	8,649.40
5	FM收入	417.60	399.70	404.70	407.70	374.90	412.40	401.00	465.60	460.30	464.30	469.10	402.70	5,080.00
6	FM經營合計	127.60	125.90	122.40	124.20	122.40	136.60	128.20	120.00	132.20	126.60	126.10	124.60	1,518.80
7	營業稅	0.60	0.70	0.50	0.30	0.40	0.40	0.40	0.40	0.60	0.50	0.60	0.50	5.90
8	租金	88.20	86.20	86.20	88.20	86.20	86.20	86.20	86.20	86.20	88.00	86.00	88.00	1,057.80
9	大廈管理費	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5.40	5.40	0.00	5.40	0.00	0.00	0.00	16.20
10	折舊	12.10	13.20	13.20	12.90	12.90	12.60	12.60	12.60	10.40	11.30	11.30	10.10	145.20
11	修繕費	2.20	2.00	0.00	4.20	1.60	14.20	1.50	0.00	3.50	4.20	0.90	0.00	34.30
12	水電瓦斯費	20.30	17.80	15.00	14.60	15.20	13.60	15.90	14.70	16.30	14.10	17.10	19.00	193.60
13	清潔費	0.70	0.70	2.00	0.70	0.70	0.70	0.70	0.20	4.20	4.50	4.20	3.70	23.00
14	保全費	0.70	0.70	0.70	0.70	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	7.60
15	附屬統一發票	1.00	0.70	1.00	0.70	1.00	1.00	1.00	1.30	1.00	1.30	1.30	0.70	12.00
16	製成雜費A	0.70	0.60	0.70	0.80	0.70	0.60	0.90	1.00	1.00	1.10	1.00	1.00	10.50
17	保險費	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.60	0.50	6.10
18	保證金利息	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.60	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	6.60
19	經常利益	290.00	273.80	282.30	283.50	252.50	273.80	272.80	345.60	328.10	337.70	343.00	278.10	3,561.20

計算式	(2)+(3)=4 (5)-(6)=(19) (6)=(7+8+9+...+18)
-----	---