

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4142號

原告

即反訴被告 安永生活事業股份有限公司

法定代理人 曾海華

訴訟代理人 幸大智律師

卓映初律師

被告

即反訴原告 冠誠生活股份有限公司

法定代理人 陳依華

訴訟代理人 董伊珣

韓世祺律師

洪于庭律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國112年1月31日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣玖萬壹仟伍佰伍拾柒元，及自民國一百一十一年六月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之四，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行；但被告如以新臺幣玖萬壹仟伍佰伍拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴及假執行之聲請均駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

一、被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。即舉凡本訴標的之法律關係或作為防禦方法所主張之法律關係，與反訴標的之法律關係同一，或當事人雙方所主張之權利，由同一法律關係發生，或本訴標的之法律關係發生之原因，與反訴標的之法律關係發生之原因，其主要部分相同，均可認兩者間有牽連關係（最高法院70年度台抗字第522號裁定意旨參照）。本件原告即反訴被告（下稱原告）主張被告即反訴原告（下稱被告）自應給付予原告之款項中無端扣除租金、管理費用新臺幣（下同）108萬0,203元、違約金45萬6,750元，依民法第179條規定，請求被告返還，被告於本院審理時提起反訴（本院卷第166至169頁），主張原告應給付租金、管理費用108萬0,203元、違約金45萬6,750元，經與原告民國110年9月營業額140萬0,135元抵銷後，原告尚應給付被告13萬6,818元，經核反訴與本訴均係基於兩造間專門店契約（下稱系爭契約）所生之爭執，具有共通性，且與原告於本訴所為攻擊、防禦方法相牽連，復無民事訴訟法第260條所定不得提起反訴之情形，應予准許。

二、本訴部分

（一）原告主張：

1. 兩造於107年6月15日簽訂系爭契約 與專門店契約增補協議書（下稱系爭增補協議書），由原告向被告承租環球購物中心板橋車站店地下一樓之部分空間（下稱系爭租賃物）用以經營超市。承租期間自107年6月15日起至112年8月31日。租賃期間未滿1個月時，依實際日數按比例計算之。租金採階

01 梯抽成，第1至3年，抽成5.8%，營業保證額為每年3,000萬
02 元、第4至5年抽成為6.8%，保證營業額為每年4,000萬
03 元。倘年營業額未足保證營業額時，以保證營業額作為實際
04 營業額，並以之作為抽成之依據；倘年營業額超過保證營業
05 額時，則以實際營業額作為抽成之依據。另合約年度之計
06 算，應以合約日起計12個月作為計算週期。惟因系爭租賃物
07 空調冷水設備損壞運作不佳、長期空調溫度無法降低至生鮮
08 超市應有之冷度（下稱空調問題）、鼠患猖狂（下稱鼠患問
09 題）、保全警衛產生漏洞（下稱保全問題）之情事（以上問
10 題合稱系爭問題），原告雖於108年7月至9月間自費加裝循
11 環扇、冷凍藏設備散熱器外移等工程，然因系爭租賃物空調
12 功率不足仍無法改善，原告於110年6月間通知被告補強，兩
13 造於110年6月24日開會討論，惟均未改善，另因110年5月起
14 因新冠肺炎疫情，政府進行人流管制，導致原告營業額嚴重
15 下跌，系爭契約所約定保底抽成之租金計算方式已達顯失公
16 平之程度。原告遂依民法第430條規定、系爭契約第24條第1
17 項、民法第227條之2第1項規定，以內湖北勢湖郵局第2277
18 號存證信函，預告於被告收受函文後3個月終止契約，系爭
19 契約已於110年9月30日終止。

- 20 2. 被告於結算時以違約金為名目扣款45萬6,750元，然原告係
21 合法終止系爭契約，被告不得依系爭契約第24條第3項約定
22 向原告請求違約金。縱認原告應給付違約金，然而違約金高
23 達45萬6,750元，且因新冠疫情國內進入三級警戒，新冠肺
24 炎疫情實對原告板橋店造成巨大衝擊，營業額嚴重下降，原
25 告得依民法第252條、第227條之2第1項規定，聲請減免違約
26 金。被告結算時另以租金差額為名目扣款89萬2,796元，然
27 系爭租賃物有系爭問題之瑕疵影響原告生鮮超市之營運，無
28 法達成合於約定使用收益之狀態，及受疫情影響，並非兩造
29 締約當時所得預料且不可歸責於兩造之情事變更，原告得依
30 民法第347條、第359條、第227條之2第1項規定，請求被告
31 減少租金，取消包底抽成之租金計算方式，改以原告實際營

業額為基礎計算租金，110年5月至9月之租金應為34萬1,856元（計算式如附表1所示），然被告卻自原告之貨款扣取123萬4,652元，差額89萬2,796元應返還原告。另被告依系爭契約第9條約定，向原告收取包含共用設備之維護及檢查費用（系爭租賃物所在之商場空調設備為共用設備）以及保全、警衛及整理服務費管理費，然系爭標的物有上述瑕疵，被告未盡其管理維護責任使租賃物合於約定使用收益之狀態，原告得依民法第347條、第359條、第227條、第227條之2規定，請求減少管理費用之10%計147萬4,294元（計算式如附表2所示）。爰依民法第179條規定，提起本件訴訟。聲明：(1)被告應給付原告282萬3,840元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。

(二)被告抗辯：

- 1.被告否認系爭租賃物存有原告所稱系爭問題之瑕疵，兩造僅於110年6月24日就原告所稱之鼠患、空調溫度過高及失竊問題討論如何改善，但原告並未主張此屬被告應負責之瑕疵，遑論有任何請求被告修繕之意思表示，顯不符合民法第430條規定，原告不得依該條規定逕行終止租約。縱認原告所稱鼠患問題、空調問題等情事為真，然針對系爭租賃物之清潔、消毒，依系爭契約附件1專門店管理規章商場管理（B）編號B017、B020、B034、B035，應由原告自行負擔，若未依系爭契約附件一之規定維持系爭租賃物之清潔或有病媒之情況產生，被告尚可對原告開罰。顯見兩造已針對鼠患問題為特別之約定，故原告應自行支出系爭租賃物之消毒費用，且原告亦提供被告其自行清消之資料，實不容原告否認。雙方既已約定系爭租賃物之清消作業係由原告自行負擔，被告業已因兩造間之特別約定排除民法第430條之適用，原告自無從依民法第430條要求被告負鼠患問題瑕疵之修繕義務。就系爭租賃物空調問題，原告前未依系爭契約第12條第1項約定提交施工申請書先取得被告同意，即自行實施工程，於排

01 氣孔打洞、加裝循環扇、冷凍藏設備散熱器外移等，空調如
02 有任何問題，應係原告自行不當施工所造成，又被告於110
03 年6月18日派人至系爭租賃物檢查，發現空調設備布滿灰
04 塵、未加裝濾網，原告未依善良管理人注意義務維護空調設
05 備，若系爭租賃物確有空調溫度過高之情事，應屬可歸責於
06 原告之事由所致，被告自無依民法第430條負修繕義務之
07 理。此外，系爭租賃標的物之空調系統係由原告與前承租人
08 直接承接，並約定後續維修、保養皆由原告負擔，顯見空調
09 部分兩造特別約定由原告負擔修繕義務。

10 2.另兩造於系爭契約終止前曾開會協商，原告僅主張依系爭契
11 約第24條第1項約定提前終止契約，則依同條第3項約定，原
12 告自應給付相當於3個月租金之撤櫃違約金45萬6,750元。系
13 爭租賃物並無一部滅失之情事，本件無民法第435條規定之
14 適用，原告依此規定請求減少租金，實屬無據。退步言，原
15 告先後於110年6月30日、同年9月29日、10月8日發函予被告
16 ，主張提前終止契約、請求酌減租金、管理費用、違約金等
17 情，卻直至111年5月間起訴時，始向被告為減少價金之請求
18 ，業已罹於民法第365條規定之6個月除斥期間。另即便原告
19 得依民法第359條規定主張減少租金，然原告自行擴張解釋
20 ，請求取消包底抽成，改以實際營業額為基礎計算租金差額
21 ，並扣除管銷費用，於法不符。原告雖主張因新冠疫情有情
22 事變更之情況，惟因新冠疫情政府與被告亦提供許多補助及
23 輔助方案，減緩因疫情造成之影響，且疫情並未對生鮮、民
24 生超市造成重挫，反而有逆勢成長之勢，顯見即便有新冠疫
25 情，針對系爭契約之履行並未有顯失公平之情事，基於契約
26 嚴守之原則，情事變更原則乃例外救濟制度，原告係久營超
27 市之商家，基於深思熟慮之下簽訂契約，自不得任意主張變
28 更契約給付。據此，原告主張本件有民法第277條之2適用，
29 因此請求終止契約、酌減違約金、以實際營業額計算租金，
30 洵不足採。聲明：(1)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(2)
31 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

01 三、反訴部分

02 (一)被告主張：原告依系爭契約第24條約定任意提前終止契約，
03 被告得依系爭契約第8條、第9條、第11條、第24條約定，請
04 求系爭契約終止前，原告尚未給付之租金、管銷等費用及違
05 約金。依110年9月板橋環球中心專櫃對帳單所示，系爭租賃
06 物110年9月之營業額為140萬0,135元（含稅），110年9月之
07 抽成費用為9萬5,209元（說明：免稅抽成額+未稅抽成額×
08 營業稅，計算式： $46,672+46,226\times 1.05=95,209$ ）、110年1月
09 至9月包底抽成費用為55萬4,385元【說明：1-8月包底抽成
10 額=年度保證營業額÷365×243天×抽成率數，計算式： $30,000,000\div 365\times 243\times 5.8\%=1,158,411$ 。9月包底抽成額=年度保證
11 營業額÷365×30天×抽成率數，計算式： $40,000,000\div 365\times 30\times 6.8\%=223,562$ 。扣除已收取之金額×營業稅。合計之計算
12 式： $\{1,158,411+223,562-853,987\}\times 1.05=554,385$ 】、1
13 10年9月之相關管銷費用為43萬609元（包含代扣費用）。合
14 計契約終止前相關費用共計108萬203元。另依系爭契約第24
15 條第3項約定及第10條約定，原告應給付相當於3個月租金之
16 違約金45萬6,750元（說明：保證月營業額×抽成率×三個月×
17 營業稅，計算式： $30,000,000\div 12\times 5.8\%\times 3\times 1.05=456,750$ ）
18 。綜上，原告應給付被告共153萬6,953元，扣除被告尚須給
19 付原告110年9月之營業額140萬0,135元後，原告尚須給付13
20 萬6,818元。爰依系爭契約第8條、第9條、第11條、第24
21 條、系爭增補協議書第10條約定，提起本件訴訟。聲明：1.
22 原告應給付被告13萬6,818元，及自反訴起訴狀送達之翌日
23 起至清償日止，按年息14%計算之利息。2.願供擔保，請准
24 宣告假執行。

25 (二)原告抗辯：縱認被告主張有理由，原告9月份營業額140萬0,
26 135元，扣除租金、管理費用105萬2,498元及違約金45萬6,7
27 50元後，應為10萬9,113元。聲明：1.被告之訴及其假執行
28 之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為
29 假執行。
30
31

01 四、不爭執事項（本院卷第497至498頁）：

02 (一)兩造於107年6月15日簽訂系爭契約與系爭增補協議書，由原
03 告向被告承租被告所有環球購物中心板橋車站店之系爭租賃
04 物，以經營民生超市分店。承租期間自107年6月15日起至11
05 2年8月31日。租賃期間未滿1個月時，依實際日數按比例計
06 算之。租金採階梯抽成，第1至3年，抽成5.8%，營業保證
07 額為每年3,000萬元、第4至5年抽成為6.8%，保證營業額為
08 每年4,000萬元。倘年營業額未足保證營業額時，以保證營
09 業額作為實際營業額，並以之作為抽成之依據；倘年營業額
10 超過保證營業額時，則以實際營業額作為抽成之依據。另合
11 約年度之計算，應以合約日起計12個月作為計算週期（本院
12 卷第55至71頁）。

13 (二)原告以內湖北勢湖存證號碼第227號存證信函，預告於被告
14 收受函文後3個月終止系爭契約（本院卷第75至78頁）。

15 (三)系爭契約及系爭增補協議書於110年9月30日終止（本院卷第
16 282頁）。

17 (四)依系爭增補協議書第24條第1項及第3項約定，原告得以書面
18 定三個月以上之預告期，通知被告提前終止契約…。…契約
19 終止為因可歸責於原告之事由所為之提前終止，原告應另行
20 支付被告相當於三個月租金之違約金。第10條約定，租金、
21 管理費及其他依本契約之約定，原告應支付之費用，如因可
22 歸責於原告之因素有遲延給付時，被告得自收取債務到期日
23 起至清償日止，按年利率百分之14計算之利息（1年以365日
24 計算之）。

25 (五)原證1至10、被證1至12形式為真正。

26 五、爭點：

27 (一)本訴部分：

28 1.原告依民法第430條、系爭契約第24條第1項、民法第227條
29 之2規定終止系爭租約，有無理由？

30 (1)系爭租賃物是否有空調冷水設備損壞運作不佳、長期空調溫
31 度無法降低至生鮮超市應有之冷度、鼠患猖狂、保全警衛產

01 生漏洞之情事？依約是否應由被告修繕？

02 原告主張被告提供出租賃物長久以來有系爭問題等瑕疵，提
03 出板橋鼠害回報、板橋店費用說明、游怡敏工作日誌等件影
04 本為證（本院卷297至308、595至600頁）。為被告否認，辯
05 稱：原告自107年6月承租，突於110年6月24日稱受疫情影
06 響，要求減租及將來銷售等事，與被告協商。原告於協商時
07 僅稱可能因營運虧損提早解約，雖提及空調、鼠患及保全等
08 事，但未主張係被告應負責之瑕疵，遑論要求修繕。嗣原告
09 寄存證信函突改稱因商場之系爭問題等瑕疵，且稱前已通知
10 被告修繕、維護或補強，惟始終未見改善，而預告於被告收
11 受後3個月終止契約云云，與先前協商所述已有反覆，且原
12 告從未通知被告修繕、維護或補強等語。按出租人應以合於
13 所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存
14 續中，保持其合於約定使用、收益之狀態。租賃物之修繕，
15 除契約另有訂定或另有習慣外，由出租人負擔。出租人為保
16 存租賃物所為之必要行為，承租人不得拒絕。租賃關係存續
17 中，租賃物如有修繕之必要，應由出租人負擔者，承租人得
18 定相當期限，催告出租人修繕，如出租人於其期限內不為修
19 繕者，承租人得終止契約或自行修繕而請求出租人償還其費
20 用或於租金中扣除之。民法第423條、第429條第、第430條
21 定有明定，故其租賃物尚能修繕者，必承租人定相當期限催
22 告負擔修繕義務之出租人修繕，而出租人於其期限內不為修
23 繕者，承租人始得終止契約，或自行修繕而請求出租人償還
24 其費用或於租金中扣除之。查：

- 25 ①被告雖否認系爭租賃物有鼠患問題，然依原告提出之板橋門
26 鼠害回報資料所載，顯示原告之商品有許多遭老鼠啃咬之痕
27 跡，並有店內老鼠遭以黏鼠板捕捉之照片（本院卷第297至3
28 03頁）；另依原告之板橋車站門市店長日誌亦載該賣場一直
29 有鼠患問題存在，並曾有一日最多抓到6隻老鼠等語（本院
30 卷第625至630頁），足認系爭租賃物確有老鼠出沒情事。然
31 老鼠出沒之原因眾多，縱系爭租賃物確有鼠患問題，究其原

01 因係因被告所提供之租賃物本身，抑或係因原告租賃系爭租
02 賃物後環境衛生所致，無從確認，原告亦未提出證據證明該
03 鼠患問題確係因被告原因所致，自難僅以系爭租賃物有鼠患
04 問題即認被告交付之系爭租賃物未合於使用收益狀態。至原
05 告所提之工作日誌雖記載：「板橋門市營運至今，環球賣場
06 的鼠害問題一直都存在，主要原因是整個車站場域空間相當
07 開放，美食街各家店管線相通，無法防堵，從一開始的倉庫
08 庫存遭受鼠咬，連紙箱都可以咬破進而咬壞商品，工務單位
09 協助添購大型塑膠箱放置庫存後便沒有再發生，到後來賣場
10 貨架上的商品也開始被咬…一直以來這件事讓門市相當困
11 擾，每次發生也都會向主管回報，也向環球抗議，環球樓管
12 的回覆都是表示會加強消毒滅鼠，…」等語（本院卷第625
13 頁），然此僅為原告人員單方面之推論，其內亦無有關為此
14 推論依據之說明及資料，尚難據此為有利原告之認定。

15 ②另原告主張因租賃物長久以來有空調功率不足致冰櫃溫度異
16 常、賣場悶熱之空調問題及保全警衛漏洞之保全問題一節，
17 雖提出板橋店費用說明（本院卷第305至308頁）為證，然此
18 部分僅為原告單方面提出之費用說明，並稱賣場環境高溫達
19 攝氏30-31度及其衍生問題，且記載改善工程費用等，此部
20 分僅為原告之文字記載，其內並無據以認定之依據及相關證
21 據資料，尚難逕以此即認系爭租賃物有上開空調問題之瑕
22 疵。再者，被告抗辯系爭租賃物有關空調系統依約應由原告
23 自行維護修繕，應排除民法第430條規定之適用等語，已提
24 出前承租人即柑仔店與原告點交確認表為證（本院卷第489
25 至491頁）。參酌點交項目五、空調系統1. 出風主風管、2.
26 回風主風管，及送風機（手寫部分），係由系爭租賃物前手
27 點交予原告承接，於備註事項1載明：「承接的部分點交部
28 分安永鮮物已確認承接，後續維護、修繕&保養之介面皆由
29 安永鮮物負擔。」等語，則有關空調系統之設備縱有原告指
30 稱空調功率不足致冰櫃溫度異常、賣場悶熱等情事，惟此究
31 係因原告所承接並負責維護、修繕保養之上開空調系統部分

之問題所致，抑或係因被告所負責之其他空調系統部分之原因所導致，尚有未詳，則原告據此主張被告就系爭租賃物空調問題部分未盡修繕義務一節，亦難遽採。至原告主張保全問題部分，則未見原告提出此部分證據以資證明，則原告上開主張，自屬無據。

(2)原告是否有定期催告被告修繕？

本件被告已否認原告就有關系爭問題之瑕疵有定期催告被告修繕或改善。而依原告提出之110年6月30日電子郵件主旨為：「RE6/24安永生活與環球購物會議紀錄」除先就因疫情之故致人流衰退到1成5，業績率退到2成，希望退租比例降到50%並延長補助期間，希望到合約終止能取消包底，並維持5.8%抽成到6.8%，僅載：「長期以來，店內的空調溫度不佳，無法提供舒適的購物空間給消費者，另外鼠患不絕，失竊商品亦不少，物業管理不善，這是商家經營的難處。環球表示 空調問題需要安永了解空調功率是否不足，天花板囤積灰塵，沒有濾網等，都有可能讓室內溫度無法降低，至於鼠患問題，應該雙方一起共同防治，不要各自處理，同時食品業鼠患難免，商家應該自行把食品保管儲存妥善，避免鼠患發生。……」等語（本院卷第73頁），依其內容並未見有定期催告被告修繕之意思；而依原告提出之存證信函亦僅記載：「主旨：謹提前終止貴我雙方訂立之『專門店契約書』及其增補協議書……。說明…二、惟本公司自承租以來，迭經購物中心之空調冷水設備損壞運作不佳、鼠患猖狂、保全警衛產生漏洞等瑕疵，期間雖曾通知貴公司進行修繕、維護或補強，惟未見改善。……本公司爰依民法暨本契約規定，以本函預告於貴公司收受本函後3個月終止本契約」等語（本院卷第75至77頁），亦見未有原告定期催告之內涵，原告就此亦未提出其他證據證明有定期催告被告修繕及改善之證明，參諸前開說明，縱系爭租賃物有前開瑕疵，原告亦不能於未定期催告即逕予終止契約。

(3)原告依民法第227條之2第1項、第252條，請求減免違約金45

萬6,750元，有無理由？

①原告主張兩造簽立系爭契約後，因新冠疫情發生而有非兩造所得預料且不可歸責兩造之情事變更，原告得依民法第227條第2第1項規定終止租約。被告自無由據此要求原告給付違約金45萬6,750元云云。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項固定有明文。然此項所規定之情事變更原則，乃為因應情事驟變之特性所作之事後補救規範，旨在對於契約成立或法律關係發生後，為法律效果發生原因之法律要件基礎或環境，於法律效力終了前，因不可歸責於當事人之事由，致發生非當初所得預料之變動，如仍貫徹原定之法律效果，顯失公平者，法院即得依情事變更原則加以公平裁量，以合理分配當事人間之風險及不可預見之損失，進而為增減給付或變更其他原有之效果，以調整當事人間之法律關係，使之趨於公平之結果。因此，當事人苟於契約中對於日後所發生之風險預作公平分配之約定，而綜合當事人之真意、契約之內容及目的、社會經濟情況與一般觀念，認該風險事故之發生及風險變動之範圍，為當事人於訂約時所能預料，基於「契約嚴守」及「契約神聖」之原則，當事人僅能依原契約之約定行使權利，而不得再根據情事變更原則，請求增減給付（最高法院103年度台上字第2605號判決意旨參照）。查，新冠肺炎疫情於109年起漸於全球蔓延，嚴重影響航空業、觀光旅遊業及旅館住宿、餐飲等行業，我國於109年1月20日成立「嚴重特殊傳染性肺炎中央流行疫情指揮中心」，世界衛生組織並於109年3月11日宣布此次疫情為全球大流行等情，為眾所周知之事，而相關管制有原告提出之新聞稿可參（本院卷第91至95頁），此節兩造亦未爭執。又系爭契約屬繼續性契約，由被告提供櫃位供店家營業，於履行過程均可能發生事後經濟狀況產生變動，致無法如期履約情事，就該等契約，依風險分擔原則，被告即承擔櫃位適於使用收益，店家

則承擔因景氣、疫情等因素致營業減少之風險。且兩造均為公司，原告除系爭租賃物之板橋車站門市外，尚有其他門市經營生鮮超市，其經營超市時間非短，亦有一定之經濟規模，非毫無市場經營經驗，對風險評估自有相當之能力，衡情原告於締約前應已謹慎就主客觀情事加以衡酌，且其對於經營模式、營運狀況、成本支出、收益成果、市場趨勢等應具有相當之經驗及風險評估判斷能力，而於訂約時考量其自身履約能力，實不容於契約訂立後任意反悔。況新冠肺炎疫情乃普遍性對於各行業衝擊，對兩造均有所衝擊，若因此即得依民法第227條之2第1項規定變更系爭契約有關原告給付之效果，無異即對被告造成損害，對被告亦有所不公，被告就此並未能證明依系爭契約原有效果顯失公平，則其得援引民法第227條之2第1項規定終止系爭契約，而完全毋庸給付違約金45萬6,750元，尚屬無據。

- ②按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條、第252條分別定有明文。而違約金之約定是否過高，應依違約金係屬於懲罰之性質或屬於損害賠償約定之性質而有不同，若屬前者，應依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準；若為後者，則應依當事人實際上所受損失為標準，酌予核減（最高法院87年度台上字第2563號裁判意旨參照）。查，系爭契約第24條約定：「（提前終止契約）1. 乙方得以書面定三個月以上之預告期，通知甲方提前終止契約。提出預告後三個月內，乙方仍應繼續營業，否則應支付相當於三個月租金、管理費及其各項費用等金額予甲方。租金之計算，應以乙方預告撤店之前月份起，回溯個月之期間之平均租金。但平均租金低

於目標月營業額時，以目標月營業額時，以目標月營業額為準。2. ……3. 前二項規定之契約終止，為因可歸責於乙方之事由所為之提前終止，乙方應行支付甲方相當於三個月租金之違約金。違約金之計算，應以乙方預告撤店甲方預告終止契約之前月份起，回溯十個月之期間之平均租金為計算基準，平均租金低於目標月營業額時，以目標月營業額為準。」等語（本院卷第60頁）。又原告主張自110年5月新冠疫情進入三級警戒，板橋環球購物中心坐落板橋車站之旅客人數在同年月間雪崩下滑，購物中心亦對商場進行管制，使原告縮短每日營業時間，更曾停業數日，致原告營業額嚴重下降等語，提出各站進出旅客人數統計表、歷年營業額資料（本院卷第97至101頁）為證。系爭租賃物係位於板橋車站內，參酌上開各站進出旅客人數統計表，其中板橋站於110年1至4月旅客人數約略為30餘萬至40餘萬人間，至同年5月降為20萬餘人左右，再於6、7月時分別降至3萬9千餘人、9萬餘人，及至8月始回升至16萬餘人、8月再升至21萬餘人，至10月至12月則回升至30餘萬至40餘萬人間（本院卷第97、98頁），顯見板橋車站旅客人數於6、7月間確有顯著減少。再者系爭租賃物位於板橋車站內，如板橋車站為因應疫情而對旅客有所管制，往來人流自會因此減少，並因此影響及車站內之商家營業，再審酌原告與被告訂立系爭契約約定之承租期間自107年6月15日起至112年8月31日止，被告雖於110年6月30日提前預告終止，就系爭契約已履行3年餘，加計預告期間後，距契約到期日尚有1年9個月履約期間。是本院綜合考量被告所受損害、原告違約情節、社會經濟狀況受新冠肺炎疫情影響等一切情事，認為被告請求原告給付相當於三個月租金之違約金45萬6,750元應屬過高，應酌減為1/2即22萬8,375元，方屬妥適。

2. 原告主張依民法第227條之2第1項、第347條準用第359條、第227條規定請求減少租金89萬2,796元、相關管理費用147萬4,294元，有無理由？

01 (1)系爭租賃物是否未合於系爭契約及系爭增補協議書所約定使
02 用、收益之狀態？

03 本件原告主張系爭租賃物有系爭問題之瑕疵，其依民法第34
04 7條準用同法第359條規定得請求減少價金云云。然查，本件
05 原告主張系爭租賃物有系爭問題等瑕疵應由被告負責修繕維
06 護之情事，並不可取；另本件亦無原告主張之情事變更情
07 形，均如前述，是主張依民法第227條之2第1項、第347條準
08 用第359條、第227條規定請求減少租金89萬2,796元、相關
09 管理費用147萬4,294元，均無理由。

10 (2)原告依民法第359條減少價金請求權，是否已罹於民法第365
11 條之除斥期間？

12 有關原告主張被告應負民法第347條、第359條規定有關瑕疵
13 擔保責任，而得請求減少價金一節，依民法第347條意旨，
14 買賣一節含民法第365條減少價金請求權除斥期間之規定，
15 於本件租賃關係應皆在準用之列。被告抗辯原告於110年6月
16 30日寄發存證信函已提及有所謂空調、鼠患猖狂及保全等情
17 事，其內未有請求減少價金之主張，另於110年9月29日、11
18 0年10月8日委任律師寄發律師函，僅提及終止契約，酌減租
19 金，未提及減少價金之主張，直至111年5月始於起訴狀請求
20 減少價金，已罹於除斥期間等語。原告雖主張其於110年6月
21 間發現上開瑕疵後即通知被告改善，甚至請被告至原告公司
22 開會討論改善方法，其依民法第359條減少價金請求權，並
23 未罹於民法第356條之除斥期間等語。經查，原告於110年6
24 月30日存證信函確有提及系爭租賃物自承租以來，迭經購物
25 中心之空調冷水設備損壞運作不佳、鼠患猖狂、保全警衛產
26 生漏洞等瑕疵等語（本院卷第75頁），惟本件並不能證明原
27 告主張系爭租賃物有空調問題、鼠患問題、保全問題等應由
28 被告負責修繕維護之情事，已如前述。又即便系爭租賃物有
29 其所指上開瑕疵，原告於110年6月30日所發存證信函即表明
30 有發見前揭空調問題、鼠患問題、保全問題情事，即便該等
31 情事係屬被告應以修繕維護之事，原告得主張瑕疵擔保責任

而請求減少價金，至遲亦應於6個月前之111年1月1日前為請求減少價金之意思表示。惟原告直至111年5月30日始提起訴訟主張被告應負瑕疵擔保責任之請求權基礎而據以請求減少價金（本院卷第13、25頁），顯逾民法第365條第1項規定6個月之除斥期間，衡諸首開規定及說明，應認原告主張依民法第347條、第359條規定，請求被告應負瑕疵擔保責任之減少價金請求權，已因除斥期間屆滿而消滅。

(3)原告主張被告於撤櫃結算時扣除違約金、租金差額、相關管理費用，屬無法律上原因而受利益，依民法第179條規定，請求被告返還282萬3,840元，有無理由？

(1)系爭契約第8條第1、2項約定：「1. 乙方應按雙方約定之數額、日期給付租金。本契約所定一切給付及金額，均以新台幣為單位，且不含加值營業稅。2. 契約附件『契約基本條件』之營業額，係指乙方利用營業場所進行商品、勞務之銷售或其他因交付商品或服務取得之對價，包括但不限於現金銷售、信用卡、商品券、禮券等有價證券之銷售及賒帳、折價銷售、加工費用（衣服修改費除外）等一切收入。」、第9條約定：「1. 為經營、維持管理本購物中心所需下列費用為公共區域管理費，由乙方及其專門店業者共同負擔，依甲方計算之金額每月支付予甲方。乙方負擔之管理費金額詳如契約附件所示『契約基本條件』之規定。……2. 甲方為餐飲業者特別處理廚餘、生鮮垃圾之處理費用，由乙方負擔。乙方另應共同『排煙水洗機』之設備維持費。3. 乙方於本契約標的內使用之電費、瓦斯、水費、電話費等費用由乙方負擔。甲方代墊費用部分則依甲方計算之金額，乙方同意由甲方自應給付以方之款項中代扣。」、第11條第1項約定：「為確保乙方營業額及甲方租金收入之正確性，乙方於本購物中心之營業收入、貨物及財產，由甲方代為收取、管理。」、系爭契約所附之契約附件2. 約定：「……第1-3年：抽成5.8%，保證營業額30,000,000元/年、第4-5年：抽成6.8%，保證營業額40,000,000元/年。」；又系爭增補協

01 議書第10條約定：「租金、管理費及其他依本契約之約定，
02 乙方應支付之費用，如因可歸責於乙方之因素致有遲延給付
03 時，甲方得自收取自債務到期日起至清償日止，按年利率百
04 分之14計算之利息（1年以365日計算之）。」（本院卷第5
05 6、57、63、68頁）。

06 (2)本件原告主張得依民法第227條之2第1項規定終止系爭契
07 約，並不足取，已如前述。參酌系爭契約第24條第1項約定
08 原告得以書面定三個月以上之預告期，通知被告提前終止契
09 約，且依原告提出之存證信函亦載依民法暨系爭契約約定，
10 預告於被告收受該函後3個月終止系爭契約（本院卷第75至7
11 6頁），足見原告確係依系爭契約第24條第1項約定終止系爭
12 契約。系爭契約雖經原告預告終止，然依系爭契約所生之租
13 金、管銷費用，原告仍應依系爭契約給付予被告。又被告抗
14 辯110年9月之抽成費用為9萬5,209元（即免稅抽成額+未稅
15 抽成額×營業稅。計算式： $46,672+46,226\times 1.05=95,209$ ）；
16 110年1月至9月包底抽成費用為55萬4,385元（1-8月包底抽
17 成額=年度保證營業額×天數比例【243天/365天】×抽成率，
18 計算式： $30,000,000\times 243/365\times 5.8\%=1,158,411$ 。9月包底抽
19 成額=年度保證營業額×天數比例【30天/365天】×抽成率，計
20 算式： $40,000,000\times 30/365\times 6.8\%=223,562$ 。扣除已收取之金
21 額×營業稅。【 $1,158,411+223,562-853,987$ 】 $\times 1.05=554,38$
22 5）、110年9月管銷費用為43萬0,609元（包含代扣費用）等
23 情，有110年9月板橋環球中心專櫃對帳單可參（本院卷第87
24 頁），以上合計為1,080,203元（ $95,209+554,385+430,609=$
25 $1,080,203$ ）。是被告抗辯原告於系爭契約終止前所產生之
26 相關費用為108萬0,203元，應屬有據。至原告雖主張其應給
27 付原告之租金為34萬1,856元，然依系爭契約契約附件2.約
28 定自第1至3年，抽成5.8%，保證營業額為每年3,000萬元，
29 自第4至5年，抽成6.8%，保證營業額每年4,000萬元，而系
30 爭契約係自107年6月15日起至112年8月31日止，被告抗辯1
31 至8月包底抽成費用以3,000萬元保證營業額抽成5.8%計算，

01 自110年9月起每年保證營業額以4,000萬元抽成6.8%計算，
02 並與系爭契約約定並無不符，原告以每月保證營業額250萬
03 元（即每年3,000萬元），尚與契約約定不符。又依前開系
04 爭契約第9條約定，原告尚須與其他專門店業者共同負擔公
05 共區域管理費，依被告計算金額每月支付，已如前述，是被
06 告據此計算原告應負擔110年9月管銷費用為43萬0,609元，
07 亦有所據。

08 (3)又原告係依系爭契約第24條第1項約定提前終止系爭契約，
09 被告抗辯依同條第3項約定，原告應給付相當於三個月租金
10 之違約金45萬6,750元（保證月營業額×抽成率×三個月×營業
11 稅，計算式：30,000,000×12×5.8%×3×1.05=456,750），即
12 屬正當。惟本件原告主張自110年5月新冠疫情進入三級警
13 戒，板橋環球購物中心坐落板橋車站之旅客人數在同年月間
14 雪崩下滑，購物中心亦對商場進行管制，使原告縮短每日營
15 業時間，更曾停業數日，致原告營業額嚴重下降等語，請求
16 依民法第252條規定酌減違約金，業經本院審酌各項情形
17 後，認酌減為45萬6,750元之1/2即22萬8,375元，應屬適
18 當，已如前述。是被告就此部分違約金之請求，應即為22萬
19 8,375元。

20 (4)依上所述，原告依系爭契約應給付被之金額計130萬8,578元
21 （1,080,203+228,375=1,308,578），原告於110年9月之營
22 業額為140萬0,135元，依系爭契約係由被告代收（參系爭契
23 約第11條第1項約定），則被告依約應交付原告之營業額款
24 扣除上開原告應給付租金及負擔費用130萬8,578元後，被告
25 應給付原告之金額為9萬1,557元（1,400,135-1,308,578=9
26 1,557），是原告請求被告給付上開9萬1,557元，即屬正
27 當，逾此範圍之請求，即無理由。

28 (二)反訴部分：

29 被告主張依系爭契約第8條第1項、第9條、第11條、系爭增
30 補協議書第10條、第24條第3項約定，原告尚應給付租金、
31 管理費用108萬0,203元、違約金45萬6,750元，經與原告110

01 年9月營業額140萬0,135元抵銷後，原告尚應給付被告13萬
02 6,818元，有無理由？

03 本件原告雖提前終止系爭契約，依約應給付被告租金、管理
04 費、違約金等款項，但被告尚應給付原告110年9月之營業額
05 扣除後，被告尚應給付原告9萬1,557元，已如前述。被告主
06 張原告應給付被告費用，扣除其應給付原告110年9月營業額
07 後，尚須給付其13萬6,818元，尚屬無據。

08 六、綜上所述，原告本訴依民法第179條規定，請求被告給付9萬
09 1,557元，及自起訴狀繕本送達翌日即111年6月24日（本院
10 卷第117頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，
11 應予准許，逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。被告
12 反訴依系爭契約第8條第1項、第9條、第11條、系爭增補協
13 議書第10條、第24條第3項約定，請求被告給付13萬6,818
14 元，及自反訴起訴狀送達之翌日起至清償日止，按年息14%
15 計算之利息，為無理由，應予駁回。

16 七、兩造就本訴部分陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執
17 行，經核原告勝訴部分，所命給付之金額未逾50萬元，依民
18 事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，
19 另依被告聲請酌定相當之擔保金額，宣告被告預供擔保後得
20 免為假執行，至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依
21 據，應予駁回。另被告就反訴部分既經駁回，則其假執行之
22 聲請即失所依據，應併予駁回。

23 八、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證
24 據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，亦與本案
25 之爭點無涉，自無庸逐一論述。至原告雖聲請訊問證人郭美
26 蘭、游怡敏（本院卷第572、573頁），以證明系爭租賃物是
27 否有系爭問題之瑕疵，然此部分業經本院認定如前，縱有系
28 爭問題之瑕疵，原告既未經定期催告被告修繕維護，依法亦
29 不能逕予終止契約，是原告此部分證據自無調查必要，附此
30 敘明。

31 九、訴訟費用負擔之依據：本訴部分依民事訴訟法第79條，反訴

部分依民事訴訟法第78條。

中華民國 112 年 2 月 24 日

民事第七庭 法官 蔡政哲

以上正本係照原本作成。

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
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 112 年 2 月 24 日

書記官 周儀婷

附表1租金差額

月份	每月保證營業額 (新臺幣元)	實際營業額 (新臺幣元)	抽成比例	被告以保證營業額 計算抽成之租金數 額(新臺幣元)	以實際營業額計算 抽成之租金數額 (新臺幣元)
110年5月	2,500,000	1,494,755	5.8%	145,000	86,696
110年6月	2,500,000	847,902	5.8%	145,000	49,178
110年7月	2,500,000	1,000,187	5.8%	145,000	58,011
110年8月	2,500,000	1,151,109	5.8%	145,000	66,764
110年9月	2,500,000	1,400,135	5.8%	145,000	81,207
終止租約後，被告改以6.8%計算抽成比例向原告追加 之金額				509,652	
小計				1,234,652	341,856
說明：被告應取消自110年5月至9月包底抽成之租金計算方式，改以原告實際營業額為基礎計算 租金，差額為892,796元（計算式：1,234,652－341,856＝892,796）					

附表2管理費

月份	超市管理費 (新臺幣元)	臨時櫃管理費 (新臺幣元)
107年5月		4,036
107年6月	236,953	
107年7月	607,014	
107年8月	456,639	
107年9月	458,538	
107年10月	436,438	
107年11月	460,615	

(續上頁)

01

107年12月	429,567	
108年1月	428,187	30
108年2月	441,417	
108年3月	379,969	0
108年4月	424,778	
108年5月	424,891	151
108年6月	406,049	0
108年7月	401,685	
108年8月	393,187	0
108年9月	382,390	0
108年10月	374,262	
108年11月	385,919	
108年12月	321,632	
109年1月	358,924	
109年2月	342,234	
109年3月	333,851	
109年4月	364,724	
109年5月	373,810	
109年6月	323,256	
109年7月	316,086	
109年8月	342,735	
109年9月	421,841	
109年10月	327,772	
109年11月	321,504	
109年12月	299,595	
110年1月	296,210	

(續上頁)

01

110年2月	285,360	
110年3月	271,416	
110年4月	334,105	
110年5月	298,848	
110年6月	283,119	
110年7月	281,063	
110年8月	287,675	
110年9月	411,061	
總計	14,725,319	4,217