臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第736號

原　　告　吸引力生活事業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　戴春發

訴訟代理人　黃世榮

　　吳心淳

被　　告　雲起國際有限公司

000000000000000000

法定代理人　謝玉玲

被　　告　潘德源

共　　同

訴訟代理人　呂秋遠律師

複代理人　　張子特律師

上列當事人間請求履行契約事件，經臺灣士林地方法院裁定移送前來（110年度訴字第1709號），本院於民國111年8月29日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告雲起國際有限公司、被告潘德源應連帶給付原告新臺幣陸拾貳萬參仟玖佰捌拾參元，及自民國一百一十年五月十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用（除減縮部分外）由被告雲起國際有限公司、被告潘德源連帶負擔百分之九十五，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾萬捌仟元為被告雲起國際有限公司、被告潘德源供擔保後，得假執行。但被告雲起國際有限公司、被告潘德源如以新臺幣陸拾貳萬參仟玖佰捌拾參元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

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，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查本件原告起訴時原聲明：㈠被告應連帶給付原告新臺幣(下同)70萬0,274元，及自支付命令聲請狀送達被告之日起至清償日止按年息5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行（見臺灣士林地方法院110年度司促字第6517號卷，下稱司促卷第9頁）。嗣於民國111年4月29日具狀變更聲明為：㈠被告應連帶給付原告65萬5,670元，及自支付命令聲請狀送達最後一位被告之日起至清償日止按年息5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷第237頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，合於首揭規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：被告雲起國際有限公司（下稱雲起公司）邀同被告潘德源為連帶保證人，於108年2月3日簽訂專櫃經營合約書（下稱系爭合約），約定自107年12月15日起至110年12月14日止，由伊提供位於臺北市○○區○○○路000號賣場3F-9+10櫃位（下稱系爭櫃位）予被告雲起公司經營傢俱、家飾銷貨。惟系爭合約業經伊於109年5月15日提前終止，而被告雲起公司依約保證每年最低營業收入為1,800萬元，如實際收入未達最低營業收入時，仍以最低營業收入14%計算每月應繳付之抽成收入；而被告雲起公司自108年12月15日起至109年5月15日止（下稱系爭期間）按上開最低營業收入比例計算之保證最低營業收入為750萬元，然其實際營業收入僅187萬7,230元（未稅），未達上揭保證最低營業收入，是被告雲起公司應給付伊之抽成金額應為105萬元（計算式：750萬元×14%＝105萬元），惟被告雲起公司僅給付伊26萬2,812元，尚不足78萬7,188元，加計營業稅後尚欠82萬6,547元，經扣除被告雲起公司109年5月貨款9萬2,883元（含稅）及提兌保證票獲償46萬3,050元後，被告雲起公司尚應給付伊抽成收入27萬0,614元。另被告雲起公司於系

爭合約終止後本應拆除裝潢返還系爭櫃位，其未於系爭合約屆期或終止日起算3日內將系爭櫃位撤離淨空回復原狀，自應負擔伊所支出之拆除、清理及搬運等費用38萬5,056元。被告潘德源為連帶保證人，依系爭合約書第11條約定，應就被告雲起公司積欠款項負連帶清償責任；爰依系爭合約第4條第1項、第8條及第11條等規定，請求被告連帶給付65萬5,670元等語。並聲明：㈠被告應連帶給付原告65萬5,670元，及自支付命令聲請狀送達最後一位被告之日起至清償日止按年息5%計算之利息；㈡願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：原告計算每年最低營業收入期間係自108年12月15日至109年5月15日止，惟系爭期間並非完整年度，且系爭合約並無約定解除契約後仍以每年最低營業收入比例計算抽成收入，況傢俱業有淡、旺季之區別，倘以年度日數比例計算，將致伊以平均抽成收入計算淡季應繳付之抽成金額而顯失公平，故而本件應依系爭合約第4條第1項第1款第3目約定，以實際收入之14%作為系爭期間之抽成收入。況依系爭合約第4條第1項第3款約定，倘未達系爭合約第1項第1款第2目之約定金額時，即以同條第1項第1款第1目之最低營業收入14%作為固定抽成收入，而排除同條第1項第1款第2目保證最低營業收入之適用。基此，則伊於系爭期間之營業收入因未達保證最低營業收入，即應以其實際營業收入計算應支付之抽成金額即16萬9,258元，惟伊已支付22萬5,532元，已溢繳5萬6,274元，原告自不得再向伊請求給付抽成收入。縱本件應以保證最低營業收入計算抽成，然原告本應提供伊賣場整體規劃與統一管理及得以營業使用之櫃位，惟於109年2月14日起原告於系爭櫃位附近施工，將系爭櫃位圍起，且氣味難聞，致顧客未能看見或行經系爭櫃位，嚴重影響伊之營業額，且非簽約當時所得預料，而屬情事變更，依民法227條之2規定，應酌減為以最低營業收入14%計算抽成收入，較為公平。至拆除清運費用部分，原告主張拆除工程數量為96坪，惟被告所所承租之坪數僅88.1坪，縱以每坪單價3,82

0元計算，亦應為33萬6,542元。另伊因裝潢系爭櫃位支出113萬7,632元，本可預期之使用期限至110年12月14日為止，然因原告提前終止系爭合約，致伊無法繼續使用該裝潢，且原告係於109年2月15日通知被告系爭合約將於109年3月15日終止，嗣後並未於109年3月15日終止系爭合約，足認前開終止系爭合約之意思表示業經其撤回，而系爭合約雖於109年5月15日終止，然原告並未依107年11月26日簽訂之補充協議書（下稱系爭補充協議）第6條規定，於3個月前通知被告，而有不完全給付之情事，依民法第227條、及第226條規定，自應賠償伊上開裝潢損失113萬7,632元，並與原告上開請求金額為抵銷等語置辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原告主張被告雲起公司邀同被告潘德源為連帶保證人，兩造於108年2月3日簽訂系爭合約，約定自107年12月15日起至110年12月14日止，由其提供系爭櫃位予雲起公司經營傢俱、家飾銷貨。嗣原告於109年5月15日提前終止系爭合約，被告雲起公司尚積欠抽成收入27萬0,614元、及系爭櫃位拆除清運費用38萬5,056元計65萬5,670元未給付，其自得請求被告2人負連帶清償責任等情，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件之爭點為：㈠原告主張其已依系爭補充協議第6條約定終止系爭合約是否有據？㈡原告主張其得依系爭合約書第4條第1項及第8條及第11條等約定，請求被告連帶給付抽成收入及系爭櫃位之拆除清運費用是否有據？㈢被告是否得依民法第227條之2規定請求酌減抽成收入？㈣被告是否得依民法第227條、第226條規定請求原告賠償裝潢損失，並據此為抵銷抗辯？茲分別述析如下：

㈠原告主張其已依系爭補充協議第6條約定終止系爭合約是否有據？

1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。民法第450條第1項、第2項定有明文。又，

定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知。同法第453條亦有明文。由上述條文觀之，定有期限之租賃契約，須契約有得提前終止之約定者，始得行使「約定終止權」，否則須於法律有明文規定，合於法定要件時，始得行始「法定終止權」，以令契約關係因單方為終止意思表示而發生終止效力。經查：

⑴原告主張被告雲起公司邀被告潘德源為連帶保證人，於108年2月3日簽訂系爭合約，約定自107年12月15日起至110年12月14日止，由原告提供系爭櫃位予被告雲起公司經營傢俱、家飾銷貨使用，嗣系爭合約於109年5月15日提前終止，被告雲起公司亦於是日撤櫃等情，為被告所不爭執（見本院卷第239頁、第279頁），應堪信為真實。

⑵查兩造於系爭補充協議書第6條約定：「原合約第七條第二項修正為：甲方（指原告）如因整體規劃，得通知乙方終止本約或調整櫃位位置或面積，但甲方應於擬終止或調整前三個月通知乙方（指被告雲起公司），乙方不得向甲方為任何請求或主張。」（見司促卷第33頁），原告主張其於109年2月14日以電子郵件通知被告潘德源：「整體改裝規劃，先前已曾經通知貴司最終營業日為2/17，部分廠商來函反映作業不及，故展延至3/15（日），此再次寄發此最終營業日聯繫函做二次告知..。」等語，同時於109年2月13日以業務聯絡函通知被告：「..因我司將於109年度第二季進行樓層業種改裝，...故展延通知櫃位最終營業日為109年3月15日，...有關依貴我約定，貴公司原應於標的物屆期或『終止』日將標的物拆除至毛胚返還予本公司，現將由本公司統一進行拆除作業，並由本公司自行決定拆除時間、拆除範圍及拆除程度，拆除費用由貴公司按櫃位坪數，每坪4,000元整（含稅）之金額給付本公司以代標的物拆除之補償。」等語，有原告提出之電子郵件及業務聯絡函在卷為憑（見本院卷第131-133頁），且被告亦不爭執有收受上開通知，此部分事

實，亦足堪信採。

⑶又原告為上開終止契約之意思表示時，雖未引用系爭補充協議書第6條為終止事由，然有關終止權之行使，應否以表明終止事由及依據為必要？行使後可否轉換事由或依據？均無法律明文之規範。參照民法有關終止權之規定，亦無以表明終止事由及依據為權利行使之要件。凡具有法定終止事由，即得以意思表示行使終止權。而所謂終止之意思表示，只須表意人將內心欲發生終止法律效果之意思，表示於外部即足，至於終止事由及依據，不必包含於意思表示之內。故終止權人行使終止權，未一併表示其終止之事由及依據，對終止之效力應無影響，縱使為終止之表示時，僅於眾多終止事由中擇一表示，亦不影響其他終止事由得藉由該終止之表示，發生終止之效力。再者，細繹系爭合約及補充協議書全文，並無約定終止權之行使須表明事由及依據，如要求原告於具有約定終止權之事由發生時，必須精準引用終止事由之契約條款，否則喪失其終止之利益，亦屬過苛。是綜觀原告通知被告雲起公司之上開通知函內容，已明確表示其係因整體規劃之故，據此向被告雲起公司終止系爭合約，且兩造實際終止系爭合約之日期為109年5月15日，亦為被告所不爭執，業如前述，是自原告通知被告雲起公司終止契約之日起已逾3個月，核與前揭應由原告於擬終止前3個月通知被告之約定，尚無不合。是以，原告據上主張終止系爭合約，即屬合法。

2.綜上，本件原告係依約合法終止兩造間之契約關係，一如前述，是被告抗辯原告前開終止系爭合約之意思表示業經撤回，其未依系爭補充協議第6條約定，於3個月前通知被告雲起公司，而有不完全給付之情事云云，洵無可取。

㈡原告主張其得依系爭合約書第4條第1項及第8條及第11條等約定，請求被告連帶給付抽成收入及系爭櫃位之拆除清運費用是否有據？

1.抽成收入部分：

⑴系爭合約於原告終止前，被告仍有依約給付租金之義務。依系爭合約第4條第1項抽成收入約定：「㈠固定抽成收入：1.乙方應繳付每年最低營業收入的百分之14作為甲方每年之固定抽成收入。2.第一、二年乙方保證每年最低營業收入為新臺幣1,800萬元整（未稅）；第三年乙方保證每年最低營業收入為新臺幣1,890萬元整（未稅）。3.乙方每月應以實際營業收入的百分之14繳付甲方作為每月暫結之抽成收入。㈡變動抽成收入：如乙方每年實際營業收入超出本條第一項第㈠款第2目之最低營業收入，則以超出部分營業收入的百分之14作為甲方每月變動抽成收入。㈢乙方每年營業收入如未達本條第一項第㈠款第2目之最低營業收入或無營業收入時，則第1目之營業收入，即以該最低營業收入計算甲方每年之抽成收入。」等語（見司促卷第14頁），是由上開約定可知，雲起公司縱未達每年最低營業收入或無營業收入，原告亦得向被告雲起公司請求固定抽成收入即以保證每年最低營業收入14%計算之金額，且倘雲起公司每年實際營業收入超出上述條文第1項第㈠款第2目之最低營業收入，原告尚得向雲起公司請求給付變動抽成收入甚明。查被告雲起公司自108年12月15日起至109年5月15日止按上開每年最低營業收入比例計算其保證最低營業收入應為750萬元（計算式：1,800萬元x5/12＝750萬元），又被告雲起公司於系爭期間之實際營業收入為187萬7,230元，且就系爭期間已支付之抽成收入僅26萬2,812元等情，均為被告所不爭執（見本院卷第238至239頁），是被告雲起公司之實際營業收入並未達上揭保證最低營業收入，準此，則被告應給付原告之抽成收入應為105萬元（計算式：750萬元x14%＝105萬元），然雲起公司僅支付26萬2,812元，尚不足78萬7,188元（計算式：105萬元－26萬2,812元＝78萬7,188元），是加計營業稅後，被告尚應給付原告82萬6,547元（計算式：78萬7,188元x1.05＝82萬6,547元，小數點以下四捨五入，下同），另原告主張上開積欠抽成收入得扣除被告雲起公司109年5月貨款9萬2,883

元（含稅）及提兌保證票獲償46萬3,050元等情，為被告所不爭執（見本院卷第239頁），職是，則原告請求被告雲起公司給付固定抽成收入27萬0,614元(計算式：82萬6,547元-9萬2,883元-46萬3,050元＝27萬0,614元)，即屬有據。被告抗辯兩造係約定雲起公司每年營業收入如未達該條第1項第㈠款第2目之最低營業收入或無營業收入時，則第1目之營業收入應以實際營業收入計算抽成收入云云，核與上開約定之文義不符，且有失「保證最低營業收入」約定之旨趣，難以憑採。

⑵另被告雖抗辯系爭期間非完整年度，且系爭合約並無約定解除契約後仍應以保證每年最低營業收入比例計算抽成收入，況傢俱業有淡、旺季之區別，以年度日數比例計算抽成金額顯失公平，應以實際收入之14%作為系爭期間之抽成收入等語，惟系爭合約第4條第1項抽成收入所約定之保證每年最低營業收入係以契約期間月數累計滿1年為計算單位，是原告按被告系爭期間營業5個月之月數相當於全年之比例計算之，難認有何顯失公平之處；又傢俱銷售業者縱有淡季、旺季之分，然被告並未具體指明其每年何月份為銷售淡季，亦未提出任何證據以實其說，僅空言抗辯，已難憑採，且被告雖稱暑假期間為百貨旺季云云，然衡情每年農曆7月因民間傳統習俗亦可能為傢俱業之銷售淡季，是以系爭期間以外之月數亦存有淡季而營業額較低之情形，故而系爭期間縱可能有特定月份為淡季，亦難認以年度比例計算有顯失公平之處，且核與前揭約定並無不符。從而，被告抗辯不得以每年最低營業收入比例計算抽成收入云云，自不足取。

2.系爭櫃位之拆除清運費部分：

⑴查系爭契約第8條第2項約定：「本契約期滿或期間終止日，不論乙方是否將標的物回復原狀返還甲方，均視為屆期或終止當日點交完成，甲方得逕行進入占有標的物，乙方絕無異議。乙方如未於屆期或終止日將標的物撤離淨空回復原狀，其留置於標的物內之裝潢設備及物品，除甲方同意保留者

外，其餘視為廢棄物，乙方同意甲方得自由處置，其拆除、清理、搬運之費用、未撤離淨空回復原狀前按日計算相當於固定抽成收入之損害賠償及無法使用致生之損失均由乙方負擔，甲方得逕自應付未付貨款中扣除，乙方絕無異議。」，是兩造於系爭合約提前終止後，被告雲起公司並未將標的物撤離淨空回復原狀，依上開約定，自應賠償原告因此所受之損失。而原告主張其由訴外人睿宸聯合事業有限公司拆除系爭櫃位，並支出拆除工程費用38萬5,056元（每坪3,820元×96坪×1.05（含稅）＝38萬5,056元）等語，業據提出承攬工程合約書、工程報價單及統一發票在卷為佐（見本院卷第187-197頁），然徵之被告雲起公司向原告承租之櫃位僅88.1坪，有卷附之系爭合約書可考，則以每坪3,820元計算，應為35萬3,369元（每坪3,820元×88.1坪×1.05（含稅）＝35萬3,369元），是原告請求被告雲起公司給付拆除費用35萬3,369元，應屬有據，逾此範圍，則非可採。

3.再按系爭合約第11條約定「對於本契約中所有約定事項及損害賠償等乙方責任，丙方（即被告潘德源）負完全之連帶責任。」。查：原告得請求雲起公司給付抽成收入27萬0,614元、拆除費用35萬3,369元，合計62萬3,983元（計算式：27萬0,614元+35萬3,369元＝62萬3,983元），則依上約定，潘德源自應與雲起公司連帶負給付之責。

4.綜合上情，原告請求被告應連帶給付62萬3,983元，核屬有據；逾此範圍，則無理由，不應准許。

5.末按給付無確定期限者，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。其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力。遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229 條第2 項、第233 條第1 項前段、第203 條分別定有明文。查本件原告請求被告為前揭給付，並以支付命令送達催告最後一位被告即110年5月18日

（見司促卷第55至61頁送達證書）翌日起算之法定遲延利息，合於上開規定。故原告請求被告給付自110年5月19日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則非有據。

㈢被告是否得依民法第227條之2規定請求酌減抽成收入？

1.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 項定有明文。依上開規定請求增、減給付或變更契約原有效果者，應以契約成立後，發生非當時所得預料之劇變，依原有效果履行契約顯失公平，始足當之。倘所發生之情事，綜合社會經濟情況、一般觀念及其他客觀情事加以判斷，尚未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，即難認有情事變更，自無上開規定之適用（最高法院110年度台上字第1696號判決意旨參照）。被告主張其因原告自109年2月14日起在系爭櫃位附近施工，致雲起公司業績嚴重下滑，此顯非兩造締約當時所能預料，應依民法第227條之2第1項規定調整或免除被告之給付義務等語。然為原告所否認，並主張其施工日期為109年4月至6月，且撤換櫃位之施工，在百貨商場應屬常見，非情事變更適用之範圍等語（見本院卷第283頁），自應由被告就此利己事實，負舉證責任。

2.經查，被告抗辯其於109年2月至5月業績嚴重下滑乙情，雖據提出營業收入表、統一發票、現場施工照片及通訊軟體對話紀錄等件為憑（見本院卷第87-99頁），而參照上開LINE對話紀錄之日期為109年2月13日，內容為被告向原告副理陳泓明表示：「後面又在施工裡面都是煙，味道很重」等語，然自其傳送之照片觀之，系爭櫃位四周動線流暢、外觀上尚無顯可影響消費者入內參觀採購之情事，且縱當日原告確有進行施工，惟百貨商場撤換櫃位應非被告簽約當時無法預知之情節，另徵之被告雲起公司與原告合作時間非短，並非毫無市場經營經驗，對於風險評估應有一定能力，衡情被告於

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，被告於訂約時應已考量其自身履約能力，上情亦未超過依契約原有效果足以承受之風險範圍，實不容於契約訂立後任意反悔。是以，被告並未能證明依系爭契約原有效果顯失公平，則其援引民法第227條之2第1 項規定主張應調整或免除給付約定款項乙節，自無理由。

㈣被告是否得依民法第227條、第226條規定請求原告賠償裝潢損失，並據此為抵銷抗辯？

系爭合約既經原告合法終止，業經本院認定如前，自無可歸責於原告之事由致不完全給付之情形，是被告依民法不完全給付之法律關係，請求原告賠償其裝潢損失，並據此為抵銷抗辯，亦乏所據。

四、綜上所述，原告依系爭契約第4條第1項、第8條及第11條之約定，請求被告應連帶給付62萬3,983元，及自110年5月19日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍，即屬無據，應予駁回。又原告勝訴部分，兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依據，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　22　　日

民事第一庭　法　官　吳佳薇

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　　111　　年　　9　　月　　22　　日

書記官　陳弘毅