

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第4378號

原告 三中港奧特萊斯股份有限公司

法定代理人 久一康洋

訴訟代理人 莊凱閔律師

林律瑩律師

被告 張群喬即凱喬餐飲

上列當事人間請求返還積欠款項事件，經本院於民國112年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣996,700元，及自民國111年9月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)被告於原告所經營之「MITSUI OUTLET PARK 台中港」承租櫃位營業，兩造並於民國110年6月29日簽訂專櫃租賃合約書（下稱系爭租賃合約），約定租期自110年7月25日起至112年3月31日，嗣被告因故無法繼續經營，兩造於111年7月11日簽署合約提前終止書（下稱系爭終止書），約定以111年7月15日為最後營業日，終止租賃契約。依系爭終止書第5條後段約定，被告之積欠款項與原告應付金額經結算後仍有不足者，應於原告通知後7日內以現金補足之。兩造間之系爭租賃合約已於111年7月15日終止，經原告最終結算，被告尚積欠原告新臺幣（下同）99萬6,700元，原告於111年8月3日發函通知被告於同年8月31日將上開積欠款項匯至指定帳

01 戶，該函文已於同年8月23日前送達被告，原告復於112年2
02 月17日委請律師發函催告被告給付前開款項，均未獲置理。
03 爰依系爭終止書、系爭租賃合約之法律關係，提起本件訴
04 訟，請求被告給付積欠款項99萬6,700元及自111年9月1日起
05 至清償日止之法定遲延利息等語。

06 (二)並聲明：被告應給付原告99萬6,700元及自111年9月1日起至
07 清償日止，按週年利率5%計算之利息。

08 二、被告辯稱：

09 (一)被告於110年7月進駐原告賣場後，因當時新冠肺炎疫情無法
10 內用之政策，單月業績始終未達標，每月須賠付原告30萬元
11 以上之包底抽成不足金額。兩造雖簽署系爭終止書，約定以
12 111年7月15日為合約終止日，惟被告於111年2月21日即已明
13 確向原告提出解約之意願，倘原告於接受被告撤櫃意願時，
14 隨即同意被告停止營業，被告應能減少各項雜支、人事費用
15 及食材費等負擔，原告亦無任何損害，然原告為保持美食街
16 完整性，未能讓被告即時撤櫃止損，被告只能消極等待原告
17 同意之新櫃位品牌確定後始能進行終止合約，導致累積如此
18 高額之款項。本件款項結算日期應計算至被告於111年2月21
19 日提出解約時，而非兩造約定之合約終止日等語。

20 (二)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判
21 決，願供擔保請准宣告免於假執行。

22 三、兩造曾於110年6月29日簽訂系爭租賃合約，由被告向原告承
23 租MITSUI OUTLET PARK台中港店鋪編號「1F 41200號」店鋪
24 經營餐飲，原約定承租期間為110年7月25日至112年3月31日
25 止，嗣因被告無法繼續經營，兩造提前於111年7月11日簽訂
26 系爭終止書約定於111年7月15日終止租賃關係，其後原告於
27 111年8月3日發函被告清償結算後積欠之款項，又於112年2
28 月17日委請律師發函被告應儘速清償等情，此有系爭租賃合
29 約、系爭終止書、被告公司函文、有澤法律事務所律師函、
30 對帳單附卷可稽（見司促卷第11至21頁、第39至91頁），且
31 為兩造所不爭執（見本院卷第15、149頁），堪信為真。

01 四、本院判斷：

02 原告主張兩造於111年7月15日提前終止系爭租賃合約，依系
03 爭租賃合約、系爭終止書約定結算費用及包底營業額不足額
04 後，被告尚應給付原告99萬6,700元之款項等情，為被告所
05 否認，並以前詞置辯。茲論述如下：

06 (一)有關原告主張兩造間訂有如被告實際營業款項不足以支付應
07 負擔費用及最低租金額時，應支付不足額予原告之約定，是
08 否有據：

09 依兩造簽訂之系爭租賃合約第9.2.1條約定：「甲方（即原
10 告）應以乙方（即被告）之營業額為基礎，計算出第9條第1
11 項第1款及附件③所定之租金、公共區域管理費及其他費
12 用，並自營業款項中扣除上開費用及其他乙方所負之一切債
13 務，將餘額（以下稱『營業款項結算支付額』）給付予乙
14 方」、第9.1.1條約定：「乙方應依本條第2項規定，給付甲
15 方要目表所示租金以及公共區域管理費等。」、第9.2.4條
16 約定：「乙方之營業款項如不足以支付乙方應付之租金、公
17 共區域管理費及其他費用，乙方應於甲方請求後1週內，將
18 不足額匯入甲方指定之銀行帳戶。」、系爭合約要目表之欄
19 （6）、項目「租賃條件」、相關條款「第9條」、「摘要」
20 中記載「抽成」：營業開始日至112年3月31日為15%，及
21 「包底營業額」9,600,000元/年（未稅）等情（見司促卷第
22 48、55頁），另系爭終止書第5條約定：「於本合約終止日
23 後，乙方仍應負擔合約終止前所產生之應付未付而積欠甲方
24 之款項（下稱積欠款項），就租金、公共區域管理費、積欠
25 款項以及撤櫃損害、解約金等一切乙方應付金額（下合稱應
26 付金額），甲方得拋棄依本合約第9條第2項第1款支付『營
27 業款項結算支付額』之期限利益，以『營業款項結算支付
28 額』與應付金額相互抵銷，若仍有不足者，乙方應於甲方通
29 知後七日內以現金補足之。如營業款項於扣除乙方應付金額
30 後尚有剩餘，甲方同意於結算完畢後將餘款發還予乙方」
31 （見司促卷第11頁）等語，上開內容亦為雙方所不爭執，堪

01 認原告主張兩造租金金額以被告實際營業額之15%計算，並
02 約定最低租金額為包底營業額之15%，結算方式由原告先統
03 一收取被告之營業款項，於結算日（月結15日）扣除被告應
04 負擔之費用及租金後，將剩餘款項支付予被告，但若被告實
05 際營業款項不足以支付應負擔費用及最低租金額時，於原告
06 通知後應將不足額支付原告等語，應屬有據。

07 (二)本件原告得向被告請求給付金額為何：

08 1.查原告主張兩造約定之被告包底營業額每年為9,600,000元
09 （未稅），經按比例計算自租賃始日110年7月25日至終止日
10 111年7月15日止，此期間之包底營業額應為9,363,288元
11 （未稅）。又被告上開期間之實際營業額為2,941,216元，
12 未達上開包底營業額9,363,288元，不足額為6,422,072元
13 （未稅）（計算式：9,363,288元-2,941,216元=6,422,072
14 元），被告應補足最低租金額即包底營業額不足額之抽成金
15 額1,011,477元（含稅）予債權人（計算式：6,422,072元×1
16 5%=963,311元；5%稅額 48,166元；963,311元+48,166元=1,
17 011,477元），又被告111年7月1日至7月15日當期營業金額
18 為31,362元（未稅），依系爭租賃合約第9.2.1約定，扣除
19 原告應抽成15%之租金後為27,991元，再扣除債務人應負擔
20 費用13,214元、包底營業額不足額之抽成金額1,011,477元
21 後，計算不足金額為996,700元（計算式：27,991元-13,214
22 元-1,011,477元=-996,700元），業據其提出對帳單為據
23 （見司促卷第39、41頁），而被告除爭執有關約定之包底不
24 足額金額應計算至111年2月21日（此部分詳下述）外，並未
25 就上開包底營業額不足額之抽成約定及計算提出爭執。

26 2.被告固辯稱本件包底不足額金額應僅能計算至其111年2月21
27 日提出解約日止，無非係以其與原告招商部及樓管人員之Li
28 ne對話記錄為論據並主張斯時已解約云云。惟查：觀諸對話
29 記錄之內容，不論係於111年2月21日所載：「梧棲這邊我有
30 意找人接收了」、111年2月23日所載：「我會詢問一些中部
31 地區知名度高的同業，看意願如何。...」、111年4月14日

01 所載：「我在找其他家公司接手，算私下跟你說...」、111
02 年4月16日所載：「目前狀況，我真的無力再撐。要麻煩請
03 您跟公司討論如何處理」（見本院卷第55頁）等語，均難謂
04 被告已向原告為終止系爭租賃合約之意思表示。況依系爭租
05 賃合約第10.2條、第10.4條之約定（見司促卷第57頁），倘
06 若被告係提前於111年2月21日終止系爭租賃合約，除應給付
07 契約約定之租金、公共區域管理費及其他費用外，另須給付
08 相當於6個月之租金，作為解約金，亦非如被告所辯及內心
09 期待僅需支付租金至該日。佐以兩造嗣於111年7月11日簽立
10 系爭終止書，明確約定以111年7月15日為合約終止日，顯見
11 兩造已合意系爭租賃合約於111年7月15日終止，被告復未提
12 出其他具體事證證實兩造間系爭租賃關係業於111年2月21日
13 終止之事證，是以被告所辯自非可採。故原告以111年7月15
14 日為合約終止日，依雙方之約定結算並請求被告給付996,70
15 0元，應屬有據。

16 3.又原告前於111年8月3日發函催告被告應於111年8月31日清
17 償積欠之款項996,700元，經被告回覆已收受知悉，有原告
18 之函文及兩造間電子郵件在卷可參（見司促卷第13、15
19 頁），被告迄未給付，自應負遲延責任，是原告併請求自上
20 開催告期限屆滿翌日即111年9月1日起至清償日止，按週年
21 利率5%計算之法定遲延利息（民法第229條第2項、第233條
22 第1項、第203條參照），核無不合，應予准許。

23 五、綜上所述，原告依系爭租賃合約、系爭終止書之法律關係，
24 請求被告給付996,700元及自111年9月1日起至清償日止，按
25 週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。本件原告未
26 陳明願供擔保請准宣告假執行，被告陳明願供擔保請准宣告
27 免為假執行，容有誤會，併此敘明。。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，經核均與判決
29 結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 1 月 12 日

民事第二庭 法 官 王雅婷

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 113 年 1 月 15 日

書記官 朱俶伶