

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

113年度北簡字第4208號

原告 微風置地股份有限公司信義分公司

法定代理人 黃瑞妍

訴訟代理人 黃千芸律師

被告 三枝部造股份有限公司

兼

法定代理人 張凱傑

上列當事人間請求清償欠款事件，於中華民國113年12月9日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣306,536元，及自民國112年7月31日
起至清償日止，按年息5%計算之利息。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決得假執行。被告如以新臺幣306,536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）被告三枝部造股份有限公司（下稱被告公司）邀被告張凱
傑為連帶保證人，於民國111年9月1日與原告簽署微風信
義專櫃契約書（下稱系爭契約），向原告承租微風信義場
地開設專櫃（下稱系爭櫃位），設櫃期間自111年10月15
日起至112年3月31日止。被告公司於契約屆期撤櫃後，尚
積欠原告下列費用，原告寄發存證信函催告被告二人應於
函到後5日內清償欠款，被告二人於112年7月25日收受
後，迄未清償，是原告併請求自112年7月31日起算之法定
遲延利息，爰依系爭契約之法律關係提起本件訴訟。

（二）被告所欠費用及原告應退款項之說明：

- 01 1. 包底營業額差額之營業抽成新臺幣（下同）381,807元：
02 依系爭契約一般條款第10條約定，原告就專櫃每月營業額
03 （未稅）收取一定成數金額作為被告公司使用專櫃場地之
04 對價，倘原告結算專櫃實際營業額低於包底營業額，被告
05 公司同意補足包底營業額。查本件包底營業額為240萬元
06 （未稅），被告公司實際營業額為819,018元（未稅），
07 其差額為1,580,982元（未稅），以其營業額之23%計算
08 為363,626元（未稅，元以下四捨五入），再加計5%營業
09 稅後為381,807元（元以下四捨五入）。
- 10 2. 其他應付之費用共29,190元：
11 包含廣告費用3,000元、收銀機租金3,000元、水電空調費
12 9,284元、管理費用9,483元、APP餐飲廣告費1,000元、信
13 用卡手續費1,361元、違規扣款476元、信用卡手續費-AE
14 卡130元、第三方支付-LINE Pay26元、第三方支付-微風
15 Pay40元，共27,800元，再加計5%營業稅後為29,190元。
- 16 3. 信用卡簽單違規款14,250元。
- 17 4. 於112年3月原告應退款項為67,568元（含稅）：
18 被告公司112年3月實際營業額為83,571元（未稅），扣除
19 營業抽成，此月份需退款項67,568元（含稅）。
- 20 5. 於112年2月原告應退款項為49,972元（含稅）。
- 21 6. 於112年4月原告應退款項為1,171元（含稅）：
22 被告公司雖於112年3月31日撤櫃，因其前於112年3月間有
23 鍵入錯誤櫃號之情，故調整帳務於112年4月份。
- 24 7. 綜上，被告公司尚應給付原告費用共306,536元（計算
25 式：381,807+29,190+14,250-67,568-49,972-1,171
26 =306,536）

27 （三）並聲明：被告公司、張凱傑應連帶給付原告306,536元，
28 及自112年7月31日起至清償日止，按年息5%計算之利
29 息；原告願供擔保，請准宣告假執行。

30 二、被告答辯聲明及理由（被告最後確定之扣抵金額，見本院卷
31 第212頁）：

01 (一) 債務不履行之損害賠償部分：

02 原告提供之系爭契約為定型化契約，而微風商場管理規定
03 第3.1條不得拉客行為之約定是為維持銷售秩序，應適用
04 於原告所有專櫃，並非僅規範被告經營之系爭櫃位。系爭
05 櫃位之隔鄰保養品專櫃（下稱系爭鄰櫃）有追逐客源或有
06 拉客及強迫推銷之行為，以致影響系爭櫃位之業績，違反
07 原告之定型化契約規定，被告多次檢附系爭鄰櫃當街拉客
08 及客人急於閃避之錄影帶等相關資料，要求原告制止系爭
09 鄰櫃之不當拉客行為，惟迄至112年3月31日被告撤櫃時
10 止，原告遲未為必要之措施，致系爭鄰櫃有繼續不當拉客
11 行為，依系爭契約精神及民法第227條規定，原告應作為
12 而不作為或作為而有不當之處，原告應負損害賠償之責。
13 又自系爭櫃位正式營業日（即111年10月15日）起，算至
14 同年10月31日（尚未受到系爭鄰櫃不當銷售行為影響），
15 系爭櫃位正常營業額平均每日為12,098元，系爭櫃位實際
16 營業日為168日（自111年10月15日至112年3月31日），故
17 預估營業額為2,032,464元。系爭契約包底金額為240萬
18 元，故被告實際應給付原告84,533元【計算式：（2,400,
19 000－2,032,464）×23％＝84,533】。

20 (二) 裝潢費用部分：

21 被告公司進櫃時之裝潢費用共計219,300元，被告公司於
22 系爭櫃位磁磚地板上加鋪「耐磨PVC地板」，此施作方式
23 為原告規定，並非貼皮，被告公司施作灰色PVC地板總金
24 額為33,600元；另更衣室隔間也是被告公司請設計師施作
25 並訂製規格。被告公司依約撤櫃後，留下的裝潢現在全部
26 還在，並未拆除。被告公司曾多次向原告主管林薇副理及
27 詹倩如副理表示希望以裝潢整式抵扣部分包底差額，而於
28 112年3月28日詹倩如副理以郵件向被告公司表明三項，第
29 三項為「專櫃現場裝潢同意可保留」，但未明確表示裝潢
30 部分如何處理；該郵件第一項及第二項為原告對被告公司
31 包底金額及抽成比例之回覆，第三項與前兩項並無意思相

01 連結，原告亦未向被告公司表明「若前兩項未承諾，則第
02 三項不成立」，該三項互為獨立事件。原告同意保留裝潢
03 後，即表示原告應予豁免系爭契約一般條款第13條約定之
04 限制，亦即應已變更原契約之規定。在兩造未協商裝潢抵
05 減金額前，並不代表原告有權將屬於被告所有動產擅交由
06 第三者使用。再查補充協議書署名之代表人為岡一郎，與
07 本件原告之法定代理人為黃瑞妍並不相同。原告未經被告
08 公司同意，逕將被告公司所有裝潢提供予第三者繼續使用
09 迄今，且未補償被告公司之裝潢費用。故原告以系爭櫃位
10 之裝潢費用總價219,300元扣除折舊30%後計算原告應返
11 還被告公司之裝潢費用額為153,510元（計算式：219,300
12 $\times 70\% = 153,510$ ），並據此為抵銷抗辯。

13 （三）並聲明：原告之訴駁回。

14 三、兩造不爭執事項：

15 （一）被告公司邀被告張凱傑為連帶保證人，於111年9月1日與
16 原告簽署系爭契約，向原告承租微風信義之系爭櫃位，其
17 設櫃期間自111年10月15日起至112年3月31日止。

18 （二）被告公司於契約屆期撤櫃後，尚積欠原告下列費用：包底
19 營業額差額之營業抽成381,807元（被告僅爭執原可期待
20 之營業額應為2,032,464元，以此計算差額之營業抽成應
21 為84,533元）、其他應付之費用共29,190元（包含廣告費
22 用3,000元、收銀機租金3,000元、水電空調費9,284元、
23 管理費用9,483元、APP餐飲廣告費1,000元、信用卡手續
24 費1,361元、違規扣款476元、信用卡手續費-AE卡130元、
25 第三方支付-LINE Pay26元、第三方支付-微風Pay40元，
26 共27,800元，再加計5%營業稅後為29,190元）及信用卡
27 簽單違規款14,250元（以上均含稅）。

28 （三）原告應退之款項：112年3月應退款項為67,568元、112年2
29 月應退款項為49,972元、112年4月應退款項為1,171元
30 （以上均含稅）。

31 （四）原告曾寄發存證信函催告被告二人應於函到後5日內清償

01 欠款，被告二人於112年7月25日收受後，迄未清償。

02 (五) 上述不爭執事項，並有原告提出之微風信義專櫃契約書
03 (含設櫃條件表、一般條款、微風商場管理規定)、各專
04 櫃結算日付款一覽表、專櫃銷貨彙總表、代扣經費請款
05 書、估算表、業務聯繫表、存證信函及回執附卷可證，見
06 支付命令卷第13至67頁。

07 四、本院得心證之理由：

08 (一) 依上述兩造不爭執之事實，可知被告公司尚積欠原告包底
09 營業額差額之營業抽成381,807元(即以被告實際之營業
10 額計算之結果)、其他應付之費用共29,190元及信用卡簽
11 單違規款14,250元。扣除原告應退款項67,568元、49,972
12 元及1,171元後，被告公司尚應給付原告306,536元。又依
13 系爭契約一般條款第27條約定，被告張凱傑同意擔任被告
14 公司之連帶保證人，願與被告公司連帶負責清償系爭契約
15 之各項費用，是原告自得請求被告二人連帶給付原告306,
16 536元。

17 (二) 被告抗辯原告應負債務不履行之損害賠償，故包底營業額
18 差額應以原告可期待之營業額即2,032,464元計算，據此
19 計算差額之營業抽成應為84,533元部分：

20 1. 按因可歸責於債務人之事由，致為不完全給付者，債權人
21 得依關於給付遲延或給付不能之規定行使其權利，民法第
22 227條第1項固有明文。惟債務不履行之債務人之所以應負
23 損害賠償責任，係以有可歸責之事由存在為要件。債權人
24 應證明有債之關係存在，並因債務人不履行債務(給付不
25 能、給付遲延或不完全給付)而受有損害，始得請求債務
26 人負債務不履行責任。又被告主張原告有不完全給付債務
27 不履行之情事，應就原告未依債之本旨所提出之給付負其
28 舉證之責。

29 2. 查兩造簽訂系爭契約，由被告向原告承租系爭櫃位，核其
30 契約性質為租賃關係。按出租人應以合於所約定使用、收
31 益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持

其合於約定使用、收益之狀態，為出租人之主給付義務，如出租人交付之租賃物，不合於約定之使用目的或於租賃關係存續中未保持合於約定使用、收益之狀態者，即與債之本旨不符，承租人得依債務不履行之規定請求損害賠償。又按契約成立生效後，債務人除負有給付義務（包括主給付義務與從給付義務）外，尚應盡其附隨義務，以輔助債權人實現契約訂立之目的，倘債務人未盡此項附隨義務，債權人得依民法第227條不完全給付之規定行使其權利。而租賃物在租賃關係存續中，受有妨害，致無法為圓滿之使用、收益者，不問其妨害係因可歸責於出租人之事由或由於第三人之行為而生，出租人均負有除去之義務，以保持租賃物合於約定使用、收益之狀態。倘出租人怠於履行此項義務，致承租人受有損害，自應負債務不履行之損害賠償責任（最高法院98年度台上字第222號、77年度台上字第2369號裁判意旨參照）。本件原告出租系爭櫃位予被告，供原告作為營業販售服飾之用，原告依約應交付合於使用目的之租賃標的予被告。

3. 查本件原告已將系爭櫃位交付予被告使用，此為被告所不爭執。另就被告抗辯系爭鄰櫃有不當拉客之銷售行為，致影響系爭櫃位之營運，且原告有應作為而不作為或作為而有不當之處等事實，原告則主張系爭鄰櫃雖有發送贈品而拉客之行為，惟原告於接獲通知後隨即派員至現場處理，且有對系爭鄰櫃開罰，原告並無違反契約義務之情事，並聲請蔣欣翰到庭作證。而證人蔣欣翰於113年9月25日到庭證述：伊管理微風信義三樓，後來增加B1，被告在伊任職之後設櫃，被告代理日本女裝品牌CASA FLINE。被告大概在開幕後1個月跟原告反應隔壁櫃位銷售行為影響到他，被告表示因隔壁櫃台提供路過客人免費保養品試用，客人就會到隔壁櫃台詢問，不會到被告櫃台，影響被告業績。被告通知伊等後，伊等有去跟保養品櫃台人員講，不能靠近被告櫃位這邊，原告也有對隔壁櫃位開出罰單。被告以

01 LINE或打電話連絡，伊等回復會去處理，處理完後，被告
02 還有陸陸續續反應，只要被告反應，原告人員均有去處理
03 等語（本院卷第186至188頁）。則依上述證人證詞可知，
04 原告於被告反應後，已有派員至現場積極處理，並對系爭
05 鄰櫃開罰單予以制止，原告並無消極不處理之情事。另查
06 系爭契約微風商場管理規定第3.1條約定「乙方（即被告
07 公司）專櫃於甲方（即原告）商場營業時間內需持續保持
08 正常營業狀態，包含但不限於提供完整品項之足量商品及
09 指派足額適任之駐店人員盡力銷售提高營業額，並應以合
10 法方式於專櫃場地範圍內營業，不得為不正當之競爭行
11 為，亦不得有越區營業或強拉顧客等易生糾紛或影響甲方
12 商譽之行為，否則甲方可以予以制止，乙方如未立即停
13 止，視同違約」，此約款係約束被告公司不得以不當方式
14 進行銷售行為，且原告亦有上述制止鄰櫃之行為。是尚難
15 認原告有違其應負使被告合法使用系爭櫃位之義務，原告
16 已依系爭契約債之本旨給付系爭櫃位予被告使用、收益。

- 17 4. 再服飾及其配件均為時尚流行商品，顧客是否上門消費，
18 涉及因素諸多，例如店家貨品是否符合時尚潮流及品質，
19 流行性、季節性、潮流價格、店面裝潢吸引力、廣告推
20 銷、促銷活動、款式、材質、品質、實用性、滿意度、品
21 牌忠誠度等，是以系爭鄰櫃之不當推銷、拉客行為，是否
22 確與被告公司營業額之未達預估額有所關聯，誠屬有疑，
23 此二者間尚難認有相當因果關係，故被告主張原告應負債
24 務不履行之損害賠償責任，洵非足採。

25 （三）原告未經被告同意而將被告裝潢交予第三人使用，原告應
26 負損害賠償部分：

- 27 1. 按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
28 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條
29 第1項固有明文。惟按當事人主張有利於己之事實者，就
30 其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文，又同
31 法第400條第2項對經裁判之抵銷數額，復明定有既判力，

則主張抵銷之當事人就其主張抵銷之債權及數額確實存在之事實自負有舉證責任（最高法院88年度台上字第3398號裁判要旨參照）。查被告以其對原告有無權處分被告裝潢之損害賠償債權得主張抵銷相抗辯，依法自應就其對原告有前開債權存在負舉證責任。

2. 次按侵權行為損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者間有相當因果關係為成立要件，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院110年度台上字第2968號判決要旨參照）。查系爭契約一般條款第13條約定「乙方（即被告公司）應於設櫃期限屆滿當日，負責將專櫃場地（包含倉庫）騰空回復至點交時之原狀返還予甲方（即原告），但不得破壞建築物結構及消防安全，或造成甲方或其他專櫃之鄰損。未能如期返還時，視同乙方拋棄現場遺留物之所有權，任由甲方處理，乙方並應支付專櫃返還騰空清除費用予甲方，不得以任何理由向甲方請求搬遷補償費或其他費用」，據此約定，被告公司於設櫃期限屆滿後，如未將場地回復原狀，即視同拋棄現場遺留物之所有權，任由原告處理。至被告抗辯原告已同意被告公司保留裝潢，即表示原告應予豁免系爭契約一般條款第13條約定之限制，亦即已變更原契約，在兩造未協商裝潢抵減金額前，原告無權將屬於被告公司所有動產擅交由第三者處理等語。查被告於112年3月24日寄發電子郵件向原告表示「希望以裝潢整式+包底金額1,200,000元/抽成27.5%重新調整」，而原告主管詹倩如副理回覆「調降111年10月15日至112年3月31日期間之包底營業額為180萬元（未稅），營業抽成調整為27.5%，則原告同意保留現場裝潢」，但被告並未同意，自難認兩造已達成協議。又依證人蔣欣翰到庭證述：被告因合約到期要離開，有提議以櫃位裝潢來降當期保證營業額之條件，但原告沒有同意，屆期後，被告公司裝潢是由原告於112年8月自己花錢拆掉。伊等有建議被告

01 保留裝潢，但沒有拒絕被告拆除裝潢，本件並沒有同意以
02 裝潢抵扣包底（保證營業額）差額等語（見本院卷第189
03 至191頁），亦無法證明兩造就系爭契約已有新合意，故
04 被告抗辯兩造已合意變更系爭契約，原告應予豁免系爭契
05 約一般條款第13條約定之限制云云，為無足採。

06 （四）綜上，本件依被告所提之證據，仍不足以認定原告有被告
07 所謂之債務不履行情事，亦無法證明原告有無權處分被告
08 裝潢之損害賠償債權存在，故本件被告所為前揭抗辯，尚
09 非可採。

10 五、從而，原告依系爭契約法律關係，請求被告二人應連帶給付
11 原告306,536元，及自112年7月31日起至清償日止，按年息
12 5%計算之利息，為有理由，應予准許。

13 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果
14 不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

15 七、本件係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗
16 訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告
17 假執行。並依同法第392條第2項規定，宣告被告如預供擔
18 保，得免為假執行。

19 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第85條第2項。

20 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

21 臺北簡易庭

22 法 官 郭麗萍

23 以上正本證明與原本無異。

24 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
25 ○○路0 段000 巷0 號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數
26 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

28 書記官 陳怡如