

臺灣苗栗地方法院民事判決

109年度簡上字第63號

上訴人 李嘉慧即創意形象設計企業社

訴訟代理人 秦申周

被上訴人 苗栗縣苑裡鎮農會

法定代理人 呂聯慶

訴訟代理人 徐正安律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於民國109年8月7日本院苗栗簡易庭109年度苗簡字第215號第一審判決提起上訴，本院於110年3月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣270,000元及自民國108年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按法定代理人之代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明。他造當事人，亦得聲明承受訴訟；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，民事訴訟法第170條、第175條、第176條分別定有明文。查本件被上訴人法定代理人於原為鄭憲龍，嗣上訴人提起上訴後，被上訴人法定代理人變更為呂聯慶，並聲明承受訴訟（見本院卷第154頁），核與民事訴訟法第175條之規定相符，應予准許。

貳、實體事項

一、上訴人起訴主張：兩造於民國107年11月16日訂立店面招商委任及商場設計規劃委任服務合約書（下稱系爭契約），由被上訴人委任上訴人辦理被上訴人所有坐落苗栗縣○○鎮○○路○○號1、2樓之不動產（下稱系爭商場）之執行招商及商場設計規劃。又依系爭契約第1條第5項第J款之約定（

下稱系爭約定），如招商達60%以上之專櫃，且租金達新臺幣（下同）85萬元之60%，被上訴人應於當日給付上訴人27萬元。嗣上訴人已依系爭契約招商達60%專櫃（即依扣除公設後得出租之面積計算），且預期所得租金已達85萬元之60%即51萬元，乃依系爭約定，向被上訴人請求給付27萬元，惟被上訴人皆以多種理由推託或置之不理。為此，依系爭契約之系爭約定，爰提起本件訴訟，求為判決：被上訴人應給付上訴人27萬元，及自108年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被上訴人則以：上訴人於系爭契約簽訂後，並未積極招商，致招商成果不佳，而其中由香港商世界健身事業有限公司台灣分公司（下稱世界健身公司）承租C棟2樓部分，係由省農會通知被上訴人其欲承租場地經營健身中心，經被上訴人評估後通知上訴人，請上訴人進行接洽，乃係由被上訴人自行招商後轉介與上訴人，並非上訴人之招商成績，故世界健身公司之承租面積及租金不能計入。再者，系爭契約中載明被上訴人所有系爭商場有效地坪約1,600坪（含公區），由此可證，出租面積包含公設部分共1,600坪，且依系爭商場使用執照所示B、C棟地上1、2層部分面積約為1,684坪，與系爭契約所訂之招租面積1,600坪相近，另系爭約定招商達60%以上，係指招商承租面積要達1,600坪之60%以上，以使商場具多樣性及充分有效利用，並使專櫃商店遍布商場，以免空蕩造成人氣不佳，影響商場日後發展，故招租範圍應包含公設面積。從而，上訴人招商率僅有20%，未達成系爭契約所約定之60%，且被上訴人收受之租金亦未達85萬元之60%，依系爭約定給付條件必須招租面積及租金二者之比率皆達標準，即上訴人招商專櫃面積應達1,600坪之60%即960坪，且全部招商專櫃之租金達85萬元之60%即51萬元時始得請求，上訴人顯然尚未達成，故上訴人請求被上訴人依約給付27萬元，顯無理由等語，茲為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴判決，上訴人聲明不服，提起上訴。上訴

意旨則以：被上訴人依系爭契約委任上訴人辦理被上訴人所有系爭商場其中如使用執照所示B棟1樓及C棟1樓、2樓商場之執行招商及商場設計規劃。又系爭商場可租用面積為B棟1樓27.85坪、C棟1樓625坪、2樓625坪，共計1277.85坪，截至108年6月5日，系爭商場已有6處櫃位出租，出租總坪數面積為905.5坪，每月可收總租金達566,950元。準此，上訴人依系爭契約已招商達60%（ $1277.85 \text{ 坪} \times 60\% = 766.71 \text{ 坪}$ ）之專櫃，且預期所得租金已達85萬元之60%即51萬元，已依約招商完成，乃依系爭約定，向被上訴人請求給付27萬元及利息等語，並為上訴聲明：（一）原判決廢棄；（二）被上訴人應給付上訴人27萬元及自108年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。被上訴人之答辯聲明則為：上訴駁回。

四、兩造同意下列不爭執事項為真實，法院得逕採為判決基礎：

（一）兩造於107年11月16日訂立店面招商委任及商場設計規劃委任服務合約書即系爭契約（見原審卷第215至221頁），約定被上訴人將系爭商場一、二樓有效地坪約1600坪含公區之執行招商及商場設計規劃委託上訴人辦理，期間自107年11月1日起至112年11月1日止，其中第1條第5項第J款約定（即系爭約定）「招商達60%以上之專櫃（雙方完成簽訂草約及保證票事宜），且租金需達85萬之60%，甲方應於當日給付乙方總金額之30%，為新臺幣27萬元整（未含稅）之即期票或現金」。

（二）系爭契約約定系爭商場之範圍為使用執照（見原審卷第235頁）上所示B棟地上一層G3店鋪、C棟地上一層B2商場、G3店鋪、C棟地上二層B2商場。（至是否含B棟地上二層H2住宅，C棟地上一層外廊、樓梯間、電梯間、儲藏室、廁所，C棟地上二層儲藏室、機械室、樓梯間、升降機間，為兩造所爭執）。

（三）系爭商場已簽訂苑裡購物中心租賃契約書者包括：

1. 林妍筑，租賃標的第1層編號A4面積10坪，租期108年1月

- 20日至113年1月20日，每月租金9,000元；
- 2.王啟周，租賃標的第1層編號A7面積5.5坪，租期108年1月20日至113年1月20日，每月租金4,950元；
- 3.亞毅企業商行，租賃標的第1層編號A5，面積50坪，租期108年1月20日至112年12月31日，每月租金4萬5,000元；
- 4.金喜美股份有限公司苑裡營業所，租賃標的第1層編號A3，面積190坪，租期108年3月1日至116年2月28日，每月租金8萬5,500元；
- 5.依夢國際有限公司，租賃標的第1層編號A2，面積25坪，租期108年1月1日至112年12月31日，每月租金2萬2,500元；
- 6.世界健身公司，租賃標的第2層全部，面積625坪，租期108年4月1日至118年7月31日，每月租金40萬元。
- 上開編號1至6承租廠商之出租總面積共計905.5坪；每月可收租金共計566,950元。

(四)上開編號1至5承租廠商係由上訴人所招商並洽談承租細節；上開編號6承租廠商係由上訴人洽談承租細節（惟是否為上訴人所招商，被上訴人爭執）。

五、本件上訴人主張已完成系爭約定請求給付報酬等情，惟為被上訴人所否認，並以前揭情詞置辯。是本件爭執要點厥在：不爭執事項(二)6.之世界健身公司承租系爭商場是否可認係上訴人所依系爭契約所招商之承租者？系爭約定招商「達60%以上之專櫃且租金須達85萬之60%」中如何解釋？上訴人依系爭約定請求報酬，有無理由？茲析述本院得心證之理由如下：

(一)世界健身公司應屬上訴人所招商：

- 1.經查，系爭契約約定被上訴人將系爭商場之「執行招商」及「商場設計規劃」委託上訴人辦理，為兩造所不爭執（不爭執事項(一)）。而依系爭契約第1條約定所謂招商服務為：「
- 2.招商計畫：為本商場招募進櫃廠商事宜。3.招商服務：A、乙方（即上訴人）應受甲方（即被上訴人）所提之招商條

件下才可進行招商。B、乙方與進櫃廠商洽談進櫃及簽約事宜。C、乙方與進櫃廠商簽訂設櫃租賃等相關合約。…E、乙方為各進櫃廠商聯繫之主要窗口。…G、甲方須提供乙方完整招商條件。…」，有系爭契約在卷可憑（見原審卷第217頁），是自上開約定可見，無論係招募進櫃廠商或與廠商洽談租約，均係上訴人執行招商之受任範疇。

2. 被上訴人固辯稱世界健身公司係由被上訴人招攬，再由上訴人進行租約討論，不能認世界健身公司之租約為上訴人所招商云云，並以證人即被上訴人主任顏混發之證述為佐。經查，世界健身公司承租系爭商場，初始係由全國農會主任知悉該公司有承租意願而告知顏混發，顏混發則與世界健身公司經理洽談包含租金金額等內容後，因世界健身公司有意承租，乃將此訊息告知上訴人，由上訴人與世界健身公司洽談租約細節，並由上訴人草擬租約後，轉呈被上訴人總幹事確認無誤後再指示顏混發用印辦理簽約事宜等情，業據證人顏混發於本院審理中證述明確（見本院卷第113頁），並據兩造所不爭執（見本院卷第116、143頁）。本件世界健身公司之租賃案，既係由被上訴人先行與世界健身公司洽談後，再由上訴人與該公司進行租約磋商，顯見主要之契約磋商細節均係由上訴人為之，縱被上訴人雖有先行告知世界健身公司租金數額，亦不代表租約最終得以成立，蓋租賃契約除租金外，其餘承租面積、承租期間、擔保金返還、租賃期間相關費用支付等租約細節，均需租賃雙方磋商合意後始能成立租賃契約，世界健身公司乃始得成為進櫃廠商，是以，世界健身公司承租案固係由被上訴人告知上訴人對其進行契約磋商，惟此部分訊息之告知僅係一引介之行為，最終仍係上訴人依系爭契約第1條第2項約定依被上訴人提供之條件與世界健身公司進行租賃契約洽談成立，故上訴人就世界健身公司承租案，應認係由上訴人招募完成，且上訴人亦確實有提供依系爭契約約定之招商服務，堪認世界健身公司應屬上訴人所招商。

01 (二)上訴人已依系爭約定招商達60%之專櫃且租金達85萬之60%
02 :

03 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
04 辭句，民法第98條定有明文。又契約應以當事人立約當時之
05 真意為準，而真意何在，又應以過去事實及其他一切證據資
06 料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意；如契約之文字已
07 表示當事人之真意，無需別事探求者，固不得捨契約文字而
08 為曲解，然苟契約文字文義不明，自有以過去事實及其他一
09 切證據資料為斷定標準，以探求當事人立約當時之真意何在
10 之必要（最高法院19年上字第453號判例、80年度台上字第
11 1541號判決意旨參照）。本件系爭約定明定「招商達60%以
12 上之專櫃（雙方完成簽訂草約及保證票事宜），且租金需達
13 85萬之60%，甲方應於當日給付乙方總金額之30%，為新臺
14 幣27萬元整（未含稅）之即期票或現金」等語，係約定上訴
15 人如提供招商服務達一定程度之「專櫃」及預期租金，被上
16 訴人應給付上訴人27萬元報酬。而所謂「專櫃」面積之認定
17 ，被上訴人固主張應以全部系爭商場面積，即以含公設之總
18 坪數1600坪計算，並執系爭契約為證，然觀之系爭契約開頭
19 雖載明「甲方所有坐落於（地址：苗栗縣○○鎮○○路○○號
20 ）壹貳樓有效之地坪約1600坪含公區）之不動產（以下簡稱
21 本商場），因執行招商及商場設計規劃之需要，聘任乙方進
22 行商場招商及商場設計規劃服務」，惟此部分僅為系爭契約
23 於契約要旨內，對於系爭商場總範圍之敘述，難以憑此認為
24 是系爭約定之「專櫃」範圍。衡以系爭商場於使用上，既可
25 分為供出租使用之面積，及事實上無法出租使用等公設區域
26 （如機械式、樓梯間、升降機間等空間），且觀之系爭契約
27 第1條第5項第K款、第L款，甚約定被上訴人於上訴人招
28 商達80%、100%之專櫃時，需再給付之報酬款項，倘將「
29 專櫃」之面積解釋為系爭商場含公設之全部面積，則上訴人
30 實無可能有招商達100%之情形，上開約定豈非具文。是以
31 ，系爭約定之「專櫃」，解釋上，應指系爭商場可得出租，

01 並使進櫃廠商得以使用之商場面積，並應以此為計算基礎，
02 使符合兩造締約之真意。

03 2. 又查，系爭商場之範圍依使用執照所示，為B棟地上一層G3
04 店鋪、地上二層H2住宅，C棟則為地上一層B2商場、G3店鋪
05 、外廊、樓梯間、電梯間、儲藏室、廁所，及地上二層B2商
06 場、儲藏室、機械室、樓梯間、升降機間，有使用執照在卷
07 可憑（見原審卷第235頁）。而B棟地上二層於使用執照上
08 雖標示為住宅，然該樓層與地上一層之住宅，內部以樓梯相
09 通，與一般住宅透天厝相同，未據上訴人所爭執（見本院卷
10 第85頁），而B棟地上二層實際上既須經由地上一層進出，
11 難認僅有委請上訴人就地上一層規劃招商可能，是系爭契約
12 之範圍應包含B棟地上一、二層；而B棟地上一、二層之面
13 積分為92.6、103.05平方公尺，共計約59.18坪，堪認均屬
14 可得出租之範圍。另C棟商場之二樓既全部出租予世界健身
15 公司，出租面積共計625坪，堪認為可得出租使用之面積，
16 而C棟商場之一樓既與二樓相對應，則上訴人主張同以625
17 坪計算，堪稱合理。從而，系爭商場可得出租，並使進櫃廠
18 商得以使用之商場面積，為1309.18坪（計算式：B棟59.1
19 8坪+C棟一、二樓1250坪），應以此作為系爭約定之計算
20 基礎。

21 3. 而系爭商場因上訴人之招商服務，已成立如不爭執事項(三)編
22 號1.至6.所示各租賃契約（包含世界健身公司租賃案，如前
23 所述），而上開租賃契約出租專櫃總面積共計905.5坪、每
24 月可收租金共計566,950元，亦為兩造所不爭執，故上訴人
25 招商服務，已達系爭約定之標準，即招商已達60%以上之專
26 櫃（905.5坪大於1309.18坪×60%=785.5坪），且租金
27 超過85萬之60%即51萬，是以，上訴人依系爭約定請求被上
28 訴人給付27萬元，即屬有據。

29 4. 又按，給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延
30 責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依
31 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，週年利率為百分之五，民法第229條第1項、第233條第1項前段、第203條分別規定甚明。系爭約定既明定上訴人招商達標之當日，被上訴人即有給付報酬之義務，而世界健身公司租賃案於108年4月1日簽約完成（此為兩造所不爭執，見本院卷第143頁），上訴人即已完成系爭約定之招商行為，被上訴人於108年4月1日當日即有給付報酬之義務，而被上訴人既未為給付，則應負遲延責任，是上訴人請求被上訴人給付27萬元，及自108年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應予准許。

六、綜上所述，上訴人本於系爭約定，請求被上訴人給付27萬元及自108年6月5日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。原審為上訴人敗訴之判決，尚有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰予廢棄改判如主文第2項所示。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核均不影響判決之結果，爰不逐一論述。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第436條之1第3項、第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 4 月 21 日
民 事 第 一 庭 審 判 長 法 官 宋 國 鎮
法 官 劉 奕 榔
法 官 黃 思 惠

以上正本係照原本作成。
本判決不得上訴。

書 記 官 林 翰 章
中 華 民 國 110 年 4 月 21 日