

臺灣苗栗地方法院民事簡易判決

109年度苗簡字第215號

原告 李嘉慧即創意形象設計企業社

訴訟代理人 秦申周

被告 苗栗縣苑裡鎮農會

法定代理人 鄭憲龍

訴訟代理人 顏混發

徐正安律師

複代理人 王綏愉

上列當事人間請求履行契約事件，本院於109年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告於107年11月16日與被告簽訂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），期間自107年11月1日起至112年11月1日止，被告委由原告辦理被告所有座落苗栗縣○○鎮○○路○○號1、2樓之不動產（下稱系爭不動產）之執行招商及商場設計規劃。

(二)依系爭契約第1條第5項第J款之約定（下稱系爭約定），招商達60%以上之專櫃，且租金達85萬元之60%，被告應於當日給付原告27萬元。而系爭不動產有效之地坪約為1,600坪，可分為1.1樓地坪：①出租空間A1、A2、A2-2、A3、A3-2、A4、A5、A6、A7、A8面積合計約438.5坪；②公共走道與其他公共設施面積約186.5坪；③旋轉停車場車道及停車空間面積約250坪；及2.2樓地坪：①出租空間面積約625坪；②旋轉停車場車道及停車空間面積約100坪，1樓與2樓可出租空間之面積約為1,063.5坪，公共走道、其他公共設施與旋轉停車場車道及停車空間面積約536.5坪，然截至108年6月5日已出租之部分及每月可收取之租金分別為：

01 1 樓部分 A1、A2、A3、A4、A5、A7，合計面積為 318.5 坪，
02 每月可收取租金 23 萬 6,950 元；2 樓部分面積為 625 坪，每
03 月可收取租金 40 萬元；又因上述面積有含走道與其他的部分
04 ，單純用承租面積來計算顯不合理，公共走道及其他設施部
05 分應先扣除，經扣除後，系爭不動產總出租面積為 943.5 坪
06 ，已達 1、2 樓可出租之地坪 1,063.5 坪之 88.7 %；每月可
07 收取之租金金額業已達預定總租金目標 85 萬元之 74.9 %，皆
08 符合系爭契約之規定。

09 (三)原告已依約招商完成，乃依系爭約定，向被告請求給付 27 萬
10 元，惟被告皆以多種理由推託或置之不理。為此，爰依系爭
11 契約之法律關係，提起本訴。並聲明：被告應給付原告 27 萬
12 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息 5% 計算
13 之利息。

14 二、被告答辯：

15 (一)兩造所簽訂之系爭契約中載明被告所有之系爭不動產有效地
16 坪約 1,600 坪（含公區），由此可證，出租面積包含公設部
17 分共 1,600 坪，且依系爭不動產使用執照所示 B、C 棟地上
18 1、2 層部分面積約為 1,684 坪，與系爭契約所訂之招租面
19 積 1,600 坪相近，另系爭契約約定招商達 60% 以上係指招商
20 承租面積要達 1,600 坪之 60% 以上，以使商場具多樣性及充
21 分有效利用，並使專櫃商店遍布商場，以免空蕩造成人氣不
22 佳，影響商場日後發展，故招租範圍應包含公設面積。

23 (二)簽訂系爭契約後，原告並未積極招商，致招商成果不佳，依
24 系爭契約第 1 條第 5 項第 A 款所約定之招商 1、2 樓總收入
25 以 85 萬元為基本標準，所收之租金亦未達到約定標準，故原
26 告不能依系爭約定向被告請求。位於商場二樓之香港商世界
27 健身事業有限公司台灣分公司（下稱世界健身公司），係由
28 省農會通知被告其欲承租場地經營健身中心，經被告評估後
29 通知原告，請原告進行接洽，乃係由被告自行招商後轉介與
30 原告，並非原告之招商成績，故世界健身公司之租金 40 萬元
31 不能計入原告招商之金額。又依系爭契約第 1 條第 6 項第 6

01 -1款約定，原告負有管理並接洽協調所有進駐廠商之責，詎
02 原告竟任由世界健身公司拆除2樓之廁所隔間及地板，未即
03 時通知被告，顯已違反系爭契約第1條第3項第F款及第1
04 條第5項第F款之約定，原告未盡管理之責，因設備毀損、
05 滅失致被告需花費約200萬元始得回復原狀。

06 (三)被告於108年5月30日以苑農總字第1080001861號函（下稱
07 系爭函文）敘明原告缺失部分，因原告未能履約，被告欲終
08 止兩造之合約關係，並請原告於108年6月5日前提出改善
09 計畫，然原告逾期未提出，嗣被告於108年6月14日邀原告
10 共同召開協調會，被告於會議中表明兩造簽約至今已7個多
11 月，惟招商率僅達成20%，且因原告多項缺失致被告受有損
12 害，被告立即與原告終止系爭契約並載明於會議紀錄，原告
13 法定代理人雖表示會將會議紀錄中之意見攜回與法務部門研
14 究，惟依系爭契約第3條第2款之約定，因原告始終未能達
15 成每月租金收入85萬元之標準，經被告以函催告後仍未改善
16 ，故被告無需經由原告同意，即可終止系爭契約，故可認系
17 爭契約業已終止。

18 (四)原告之招商率僅有20%，更有部分廠商於今年3月已終止承
19 租，並未達成系爭契約所約定之60%，而被告收受之租金亦
20 未達85萬元之60%，依系爭約定給付條件必須招租面積及租
21 金二者之比率皆達標準，即原告招商專櫃面積應達1,600坪
22 之60%即960坪，且全部招商專櫃之租金達85萬元之60%即
23 51萬元時始得請求，原告顯然尚未達成，故原告請求被告依
24 約給付27萬元，顯無理由。並聲明：原告之訴駁回。

25 三、兩造不爭執事項（見卷第198至199頁）

26 (一)兩造於107年11月16日訂立系爭契約，約定被告將系爭不動
27 產之執行招商及商場設計規劃委託原告辦理，期間自107年
28 11月1日起至112年11月1日止，其中第6條第5項第J款
29 約定「招商達60%以上之專櫃（雙方完成簽訂草約及保證票
30 事宜），且租金需達85萬之60%，甲方應於當日給付乙方總
31 金額之30%，為新臺幣27萬元整（未含稅）之即期票或現金

01 」、第3條第2款約定「本合約服務屆至前，除雙方當事人
02 合意提前終止外，立約雙方僅得以本合約所定重大違約情事
03 發生為理由提前終止本合約，重大違約情事包括：…2.乙方
04 如未依本合約之規定提供本商場招商及設計規劃服務，經甲
05 方以書面催告期限改善而未於期限內改善或完成改善時」。

06 (二)系爭不動產已簽訂苑裡購物中心租賃契約書者包括：1.林妍
07 筑，租賃標的第1層編號A4面積10坪，租期108年1月20日
08 至113年1月20日，每月租金9,000元；2.王啟周，租賃標
09 的第1層編號A7面積5.5坪，租期108年1月20日至113年
10 1月20日，每月租金4,950元；3.亞毅企業商行，租賃標的
11 第1層編號A5，面積50坪，租期108年1月20日至112年12
12 月31日，每月租金4萬5,000元；4.金喜美股份有限公司苑
13 裡營業所，租賃標的第1層編號A3，面積190坪，租期108
14 年3月1日至116年2月28日，每月租金8萬5,500元；5.
15 依夢國際有限公司，租賃標的第1層編號A2，面積25坪，租
16 期108年1月1日至112年12月31日，每月租金2萬2,500
17 元；6.世界健身公司，租賃標的第2層全部，面積625坪，
18 租期108年4月1日至118年7月31日，每月租金40萬元。

19 (三)被告於108年5月30日以系爭函文通知原告，以系爭不動產
20 租金未達系爭契約約定之85萬元，D棟一樓整體規劃不完整
21 ，B棟未能有效招商出租為由，向原告終止契約。

22 四、法院之判斷

23 (一)依系爭約定，原告招商成果必須達到60%以上之專櫃及租金
24 達85萬元之60%即51萬元，始得向被告請求27萬元。而系爭
25 契約第1條第2項約定乙方所負義務「招商計劃：為本商場
26 招募進櫃廠商事宜。」，亦即原告須為被告招募進櫃廠商，
27 此進櫃廠商，自須係應原告招募而進駐，方得計入原告招商
28 之成果，若廠商並非因原告招募而來，僅由原告負責完成簽
29 約事宜，自不能計入原告招募之成果計算，此由原告於本院
30 審理時主張：一樓的門口的玻璃屋本來是一家服飾店要承租
31 ，那時候健身房跟服飾店同時要承租，總幹事叫我跟服飾店

01 說三個月後再來簽約，先給健身房使用，三個月之後，農會
02 就自己去弄一份合約去跟服飾店簽約，就沒有透過我們，服
03 飾店是我們找來的，所以這間的租金七萬元也要算進我們完
04 成的部份（見卷第199頁），即可得知，此與被告抗辯世界
05 健身公司係被告自行招募不謀而合，足見廠商進駐須因原告
06 之招募行為所致，方得計入原告招商成果，此為兩造共同之
07 認知。

08 (二)而原告自承：有關世界健身中心的部分，我確實從顏主任那
09 裡拿到壹張名片，說他們有意願去租場地，那時有跟李經理
10 聯絡，他們也請健身中心的創辦人來現場，我也有跟他聊，
11 也有講解場地，介紹之後最後由李經理說他們老闆有意願承
12 租（見卷第226至227頁），之後再由原告與世界健身公司
13 完成後續簽約事宜。依原告所述，世界健身公司在與原告接
14 觸前，即已表明有意願承租場地，則依前開說明，世界健身
15 公司之進駐，並非因原告之招募行為所致，自不能計入原告
16 招商成果，則扣除世界健身公司後，原告招商之面積為280.
17 5坪，金額為16萬6,950元，僅占原告主張可出租地坪1,06
18 3.5坪之約26%，金額亦遠不及51萬元，不符系爭約定之請
19 款條件。

20 五、綜上所述，原告招商成果不符系爭約定之請款條件，則原告
21 依系爭約定請求被告給付27萬元，為無理由，應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法與所舉證據，核與判
23 決結果無影響，爰不另贅述，附此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 109 年 8 月 7 日
26 苗栗簡易庭法官王筆毅

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
29 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01

書記官 劉家蕙

02

中

華

民

國

109

年

8

月

7

日