

臺灣士林地方法院民事簡易判決

114年度湖簡字第451號

原告 雅辰貿易有限公司

法定代理人 許雅惠

訴訟代理人 郭凌豪律師

複代理人 張孟權律師

被告 楊淑娟

訴訟代理人 孫大龍律師

上列當事人間解除契約事件，經本院於民國114年10月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由要領

一、本判決依民事訴訟法第434條第1項規定，合併記載事實及理由要領，其中原告之主張與被告之答辯，並依同條項規定，分別引用兩造各自提出之書狀及本件言詞辯論筆錄。

二、兩造之聲明

(一)原告主張：兩造約定於民國112年1月1日起，由被告頂讓新北市○○區○○○路000號即大環淨汐止店之店面（下稱系爭店面），並擬定頂讓契約（下稱系爭頂讓契約），被告雖未將系爭頂讓契約回簽，惟兩造對系爭頂讓契約之成立並不爭執。然被告自頂讓系爭店面後，多次以經濟拮据為由，拒絕支付頂讓金新臺幣（下同）10萬元（下稱系爭頂讓金），並多次以忙碌為由，直至112年2月1日始與訴外人鐘振忠即系爭店面所有權人簽立系爭店面之租賃契約（下稱系爭租約），而112年1月份租金5萬元（含管理費2,000元），經兩造協商後，由原告先為代墊（下稱系

01 爭租金)。又頂讓期間，原告陸續受被告委任，協助其修  
02 繕系爭店面之沙拉吧、木作封版、冷氣清潔保養，支出費  
03 用共2萬2,000元，亦由原告代墊（系爭修繕費用）。而上  
04 開費用經多次催告後，被告至今仍未給付，原告遂於113  
05 年2月7日寄發存證信函通知被告解除系爭頂讓契約，並依  
06 民法第259條第3項、第546條第1項規定，訴請被告給付自  
07 112年1月1日起至113年2月1日期間，使用系爭店面之利益  
08 10萬元、系爭租金5萬元及系爭修繕費用2萬2,000元，共1  
09 7萬2,000元等語。

10 (二) 被告則以：兩造原先約定頂讓系爭店面（下稱系爭約定）  
11 僅需支付系爭頂讓金，然原告於112年1月中旬突然傳送乙  
12 份加盟契約，該契約內記載除系爭頂讓金外尚需支付加盟  
13 金，且有諸多限制及違約條款，經被告向鐘振忠表示不願  
14 頂讓系爭店面後，原告始改為提出系爭頂讓契約要求被告  
15 簽署，然系爭頂讓契約卻記載兩造合意於112年1月1日起  
16 頂讓系爭店面，且要求被告負擔修繕沙拉吧之半數費用9,  
17 000元，契約內容顯不合理，被告遂拒絕簽署。其後，鐘  
18 振忠以LINE社群軟體通知被告稱：「冰箱（即沙拉吧）說  
19 今天最後一天，年後才能安排，我已告知向我這請款」，  
20 及原告向被告表示頂讓系爭店面之承租日自112年2月起  
21 算，被告始於112年2月1日與鐘振忠簽署系爭租約，租期  
22 為112年2月1日至113年1月31日止，被告並於簽約當日支  
23 付押金及112年2、3月租金共19萬6,000元。至於系爭頂讓  
24 契約則因原告未再修改提出，而未完成簽署。又自頂讓系  
25 爭店面後，被告發現原告移交之POS進銷存系統無法針對  
26 店內商品及庫存進行建檔管理、未依約定將系爭店面之代  
27 表電話00000000與網路門號移轉過戶予被告使用、原告於  
28 其官方網頁顯示系爭店面之聯絡資訊，仍標示原告之官方  
29 社群軟體等情，嚴重影響被告營運，原告亦藉故推託，拒  
30 不改善，被告方行使同時履行抗辯權，主張原告改善上開  
31 問題前，不予支付系爭頂讓金。而因上開問題遲未改善，

01 被告遂向原告表示系爭租約到期後不再經營系爭店面，原  
02 原告及鐘振忠始於113年1月9日分別寄發存證信函，通知被  
03 告未簽回系爭頂讓契約及支付費用，禁止被告將系爭店面  
04 之設備搬離，並應結清至113年1月31日止之水、瓦斯、  
05 電、管理、電信費用，經扣除113年1月份租金後，歸還剩  
06 餘租賃押金，及系爭租約到期後不再續租，待點交後無息  
07 返還押金予被告等情。被告則於同年月18日寄發存證信  
08 函，告知原告其於系爭租約到期後，將停止系爭店面之營  
09 業，請原告於租約到期日派員進行系爭店面設備之點交。  
10 嗣於113年2月1日，鐘振忠委由訴外人林益安與被告完成  
11 系爭房屋之點交後，返還押金餘額3萬2,000元，有點交紀  
12 錄為憑。則兩造既已於點交系爭店面時合意解除系爭約  
13 定，原告於113年2月7日寄發存證信函解除系爭頂讓契  
14 約，並請求被告給付使用系爭店面之費用10萬元，即屬無  
15 據。而由上開原告寄發之存證信函，可知原告並未要求被  
16 告返還或支付系爭租金，且被告亦否認有委任原告修繕系  
17 爭店面，則原告請求返還系爭租金及系爭修繕費用，亦屬  
18 無據等語。

### 19 三、得心證之理由：

20 (一) 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
21 任。民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係  
22 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不  
23 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯  
24 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原  
25 告之請求（最高法院104年度台上字第41號判決意旨參  
26 照）。另按租賃物之修繕，除契約另有訂定或另有習慣  
27 外，由出租人負擔。民法第429條亦有明文。經查：

28 1. 系爭頂讓契約解除後，被告曾使用系爭店面所獲取之利益  
29 部分：

30 兩造間就系爭約定之成立固不爭執，惟檢視系爭頂讓契  
31 約，並無兩造之簽名，且被告否認與原告就系爭頂讓契約

01 之成立達成意思表示合致，而原告就此亦未舉證以明，是  
02 原告以被告未履行系爭頂讓契約為由解除契約，併請求被  
03 告賠償因契約解除後，於112年1月1日至113年1月31日使  
04 用系爭店面所獲利益10萬元，即難認有據。

05 2. 系爭租金部分：

06 原告請求被告給付其協助代墊之系爭租金，然被告否認自  
07 112年1月1日起頂讓及承租系爭店面，經核系爭租約係以1  
08 12年2月1日為起租日，而原告就系爭店面係自112年1月1  
09 日起租乙節並未舉證以明，綜酌上情，本院認被告應係自  
10 112年2月1日即系爭租約起租日始頂讓系爭店面，故原告  
11 請求被告給付起租日前之系爭租金，即屬無據。

12 3. 系爭修繕費用部分：

13 原告固主張其受被告委任修繕系爭店面，代墊系爭修繕費  
14 用，然為被告所否認。經核系爭租約第11條雖規定被告應  
15 負善良管理人之注意使用系爭店面，然前開原告所為之修  
16 繕及保養，均係被告承租系爭店面前即存在之瑕疵，尚難  
17 謂被告有何未盡善良管理人注意之情，而原告就被告是否  
18 有委任其修繕及代墊費用乙節，亦未舉證以明。則揆諸前  
19 揭民法第429條規定，系爭店面之修繕即應由出租人即鐘  
20 振忠負擔，原告請求被告給付系爭修繕費用，亦屬無據。

21 (二) 至於兩造間就系爭頂讓金是否有被告所主張原告拒未改善  
22 系爭店面所生爭議而得主張同時履行抗辯權之原因關係？  
23 係屬其他法律問題，不影響前述有關原告本件請求之判  
24 斷，自無再為審究論述之必要，附此敘明。

25 四、從而，原告本於系爭頂讓契約、解除契約及委任之法律關  
26 係，請求被告給付17萬2,000元及自起訴狀繕本送達翌日起  
27 算之法定利息，為無理由，併其假執行之聲請，均應予駁  
28 回。

29 五、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經審酌  
30 後認與判決結果不生影響，爰不再逐一論述，併此敘明。

31 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 114 年 11 月 5 日  
02 內湖簡易庭法官 黃依晴

03 以上為正本係照原本作成。

04 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  
05 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  
06 20日內補提上訴理由書（須依對造人數附繕本）。

07 中 華 民 國 114 年 11 月 5 日  
08 書記官 趙修頡