

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2233號

原告 利好國際有限公司

法定代理人 林昭儀

訴訟代理人 吳于安律師

李明峰律師

被告 宇成餐飲有限公司

法定代理人 黃昱鈞

訴訟代理人 簡雅君律師

上列當事人間請求給付租金等事件，於民國113年11月21日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴又假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查，本件原告起訴時聲明原為：

「被告應給付原告新臺幣（下同）620,561元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日，按年息百分之5計算之利息。」等語，有原告之民事起訴狀在卷可佐（見本院卷第9頁），嗣於本院審理時變更請求金額為「578,061元」及利息之情，有原告之民事準備(二)狀可佐（見本院卷第282頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，依上所述，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)被告為經營咖啡廳，先後於民國110年5月20日、110年6月23

01 日、110年8月5日與原告簽訂品牌顧問輔導委任契約、咖啡
02 廳網站設計之承攬契約、不動產租賃契約（向原告承租門牌
03 號碼新北市○○區○○路0段000○○00號1樓房屋，下稱系爭
04 房屋）。

05 (二)就品牌顧問輔導之委任契約（下稱系爭委任契約）部分：依
06 系爭委任契約第2條約定，被告應於簽約當日給付原告簽約
07 訂金15萬元，並於110年7月1日及同年9月1日再分別給付第1
08 期、第2期之營運費用15萬元及20萬元（均未稅）予被告。
09 被告僅依約給付定金及第1期營運費，然迄未給付第2期營運
10 費含稅金額為21萬元（加計5%營業稅，計算式：20萬元 \times 1.0
11 5=21萬元）。

12 (三)就咖啡廳網站設計之承攬契約（下稱系爭承攬契約）：兩造
13 雖未簽訂書面，但已口頭達成合意，且被告亦已依約給付訂
14 金及第2期承攬報酬，原告已依約完成承攬契約之網站架
15 設，被告正常使用並無瑕疵，原告主張網站營業時間、電話
16 錯誤部分，原告均已更正，且被告係於原告促請其驗收給付
17 尾款後，又自行變更營業時間及電話，試圖拖延給付尾款，
18 此為不正手段拒絕驗收，自應視為被告已為驗收而應給付尾
19 款，是依系爭承攬契約第1條約定，被告應給付承攬報酬尾
20 款，然被告迄未給付承攬報酬尾款12,177元（即全部承攬費
21 用之百分之10）。

22 (四)就不動產租賃契約部分（下稱系爭租約）：系爭租約約定每
23 月租金為55,000元，並於每月5日前給付，且自交屋日起，
24 水電費、瓦斯費、電話費、第四台、網站等因使用必須繳納
25 之費用由被告負擔，惟被告自110年12月起即欠繳租金、水
26 電及電信等費用，原告於111年1月7日寄發存證信函催告被
27 告，如不繳納將依約終止系爭租約，然被告仍未繳納，原告
28 即於111年1月24日再次向被告預為終止系爭租賃契約之意思
29 表示，是系爭租約已於111年2月28日終止，被告自110年12
30 月起至111年2月止，業已積欠租金達2期以上，而積欠110年
31 12月、111年1月、2月計3期租金165,000元，且未負擔上開

01 期間之水電、電信等費用計18,444元。再者，依系爭租約約
02 定，於租約終止後，被告應將系爭房屋回復原狀返還原告，
03 然被告於系爭租約終止後，遲至111年4月1日，除未自行將
04 器材設備拆除搬離外，竟遺留大量廢棄食材及垃圾，造成環
05 境污染，原告即於111年4月1日代被告履行其回復原狀之義
06 務，為此支出清運及拆除費用16萬元，並依系爭租約第6條
07 第15項約定沒收被告前交付之押租金11萬元作為懲罰性違約
08 金。又原告係於111年4月1日迫於無奈下代被告履行回復原
09 狀之義務，依系爭租約第6條第13項約定，原告自得向被告
10 請求返還111年3月之以月租金計算之違約金55,000元。至被
11 告所稱抵充押租金11萬元及裝潢、設備費用部分，因系爭租
12 約已於111年2月28日經原告合法終止，依系爭租約第7條約
13 定，被告於終止租約後逾7日未歸還房屋，原告得沒收全部
14 押租金作為加重懲罰性違約金，且被告若有遺留裝潢、設備
15 等物品未自行拆除清運，原告得將之視為廢棄物，被告所為
16 抵充抗辯，自屬無據。再者，押租金部分於契約終止前不生
17 當然抵充之效力，被告並未於系爭租約終止前，向原告為押
18 租金抵償之意思表示，自不生當然抵償之效力。再市內電話
19 「00000000」係被告申請且係被告IG粉專所留之使用電話；
20 另原告並未與被告合意分擔水電費。又被告所稱已給付110
21 年12月份租金42,500元部分，原告雖有收受被告匯款42,500
22 元，然系爭租約約定之租金為55,000元，且被告當時尚積欠
23 原告承攬及委任報酬，則被告當時係給付何項債務尚有不
24 明，惟原告既有收受該筆款項，同意自本件請求金額扣除。
25 另被告上開42,500元之給付並非依債之本旨給付，因每月租
26 金為55,000元，原告已於111年1月26日送達之律師函請求被
27 告於111年1月31日前給付積欠之2期租金11萬元，否則必將
28 終止租約，已向被告預為附條件之終止系爭租約之意思表
29 示，被告未依原告請求於111年1月31日前給付積欠之2期租
30 金11萬元，自不生清償之效力，所附停止條件已生效，縱被
31 告事後於111年2月22日給付42,500元，亦不能使已終止之租

01 約回復未終止前之狀態。本件原告就系爭租約請求積欠之3
02 期租金165,000元、水電電信費18,444元、清運費用16萬
03 元、違約金55,000元，合計398,444元（計算式：165,000元
04 +18,444元+16萬元+55,000元=398,444元）

05 (五)綜上，被告積欠之金額為系爭委任契約第2期費用21萬元、
06 系爭承攬契約尾款12,117元、系爭租約費用398,444元，合
07 計620,561元，扣除被告前給付之42,500元，尚積欠578,061
08 元（計算式：210,000元+12,117元+398,444元-42,500元
09 =620,561元-42,500元=578,061元）。

10 (六)爰依系爭委任契約第2條請求被告給付第2期營運費、依承攬
11 契約及民法第505條第1項請求被告給付工程款尾款，並依系
12 爭租約第3條第1項、第6條第1、7、11、15、13項、第9條第
13 1項之約定，請求被告給付積欠之租金、水電及電信費、清
14 運費用及違約金，而提起本件訴訟，聲明：被告應給付原告
15 578,061元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日，按年
16 息百分之5計算之利息；並願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則以：

18 (一)被告於110年5月20日與原告簽立系爭委任契約，並陸續給付
19 30萬元，然原告並未達成系爭委任契約所約定之事務，並對
20 被告詐騙金錢。原告以在板橋為被告經營職藝咖啡尋覓黃金
21 店面為由，要求被告承租系爭房屋，並每月給付租金55,000
22 元予原告，復要求被告支付近百萬元之裝潢費予原告配合之
23 廠商施作，事後卻要求被告經營與職藝咖啡無關之「artl c
24 afe」，而非其推廣之「職藝咖啡」。再者，原告謊稱可介
25 紹有美企業社為職藝咖啡設計新商標，被告因而給付原告3
26 9,900元，實則有美企業社即係林昭儀本人，且登記之營業
27 項目為「布疋、衣著、鞋、帽、傘、服飾品零售業」與商標
28 設計無關，是兩造間系爭委任契約實係要求推廣「職藝咖
29 啡」，而非「artl cafe」，原告並未履行系爭委任契約內
30 容，自不得請求給付委任報酬21萬元。

31 (二)就系爭承攬契約，被告係委託甲○○（即原告法定代理人林

01 昭儀之配偶)向加點力整合行銷公司(下稱稱加點力公司)
02 洽談網站建內容,網站內容自應由加點力公司製作,故該契
03 約並非單純承攬契約,而係委任及承攬之混合契約,然原告
04 法定代理人林昭儀及配偶甲○○向被告謊稱甲○○為加點力
05 公司之業務推廣代表,由甲○○為聯絡人,由加點力公司製
06 作網站,更盜用「加點力整合行銷」的商標及名稱出具網站
07 建置規格書,使被告誤信而同意以總金額121,044元(含
08 稅)委託加點力公司製作,並約定30日完成,報酬分三期
09 付,被告因而於110年7月3日交付訂金款72,703元、於110年
10 10月22日交付第二期款36,225元至林昭儀及甲○○指定之甲
11 ○○個人帳戶,其餘款項待網站建置完成,並確認功能無
12 誤,再行給付,然網站內容並未如期於30日內完成,且錯誤
13 百出,無法使用,被告事後知悉亦非加點力公司製作,顯非
14 依債之本旨而為給付,顯然未完成工作。

15 (三)就系爭租約部分,原告多次在被告不在時進出店面,動用被
16 告財產,陸續竊盜、侵占被告放置於系爭房屋之電腦、冰箱
17 等財物,嗣又拒絕被告使用系爭房屋,致被告無經繼續經
18 營,且被告事後始知原告實為二房東,原告向訴外人陳泐
19 如、陳妍希承租系爭房屋及其上2樓,並將1樓即系爭房屋轉
20 租被告,後續因原告未依約繳納租金予系爭房屋之所有人,
21 進而請求被告搬遷。而被告目前已無使用系爭房屋,就費用
22 清算部分:1.水電費部分,兩造約定原告應負擔1,000元,
23 原告不得請求全額。2.電信費:「00000000」號係原告自行
24 使用之市話號碼,被告係申辦「00000000」之市話供店面使
25 用,原告請求負擔電信費實屬無據。3.租金部分:被告已繳
26 納110年12月租金,並無積欠3期租金,且被告已給付押租金
27 11萬元,即得抵充租金。又被告法定代理人乙○○於111年3
28 月,在系爭房屋遭原告法定代理人林昭儀之子歐打傷害,傷
29 害部分經檢察官提起公訴由鈞院刑事庭(112年度訴字第964
30 號)審理中,被告就系爭房屋早已無使用管理之情事,原告
31 告請求111年3月租金並無理由。4.拆除及損害賠償部分,原

01 告所提出報價及單據，不足以證明原告有拆除及因拆除而支
02 出16萬元。且原告未經被告同意自行搬除系爭房屋之裝潢及
03 說才（如冰箱、筆），自得予以抵充。另被告於111年2月22
04 日已給付110年12月份之租金，每月租金為55,000元，然另
05 扣除原告應分擔之電費1,000元共6個月、被告代墊修繕系爭
06 房屋廁所排水管費3,000元、更換鐵捲門控制器3,500元（計
07 算式：55,000元－6,000元－3,000元－3,500元＝42,500
08 元），被告已匯款42,500元予原告等語資為抗辯，聲明：駁
09 回原告之訴，如受不利判決，願供擔保請准宣告假執行。

10 三、法院之判斷：

11 原告主張：被告為經營咖啡廳，先後於110年5月20日、110
12 年6月23日、110年8月5日與原告簽訂系爭委任契約、系爭承
13 攬契約、系爭租約。惟被告尚積欠系爭委任契約第2期費用2
14 1萬元、系爭承攬契約尾款12,117元、系爭租約費用398,444
15 元，合計620,561元，扣除被告前給付之42,500元，尚積欠5
16 78,061元等情，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件應予
17 審酌者為(一)原告請求被告給付系爭委任契約第2期費用21萬
18 元，是否有理由？(二)原告請求被告給付系爭承攬契約尾款1
19 2,117元是否有理由？(三)原告請求被告給付系爭租約之3期租
20 金165,000元、水電及電信等費用18,444元、回復原狀費用1
21 6萬元及111年3月之相當租金之金額55,000元，合計398,444
22 元，被告抗辯已給付110年12月租金42,500元，是否有理
23 由？(四)被告抗辯以11萬元押租金扣抵及系爭房屋裝潢及設備
24 費用851,634元抵銷，有無理由？

25 (一)原告請求被告給付系爭委任契約第2期費用21萬元，是否有
26 理由？

27 1.原告主張：兩造於110年5月20日簽訂系爭委任契約，約定總
28 費用為50萬元（未含稅），被告已給付訂金15萬元（未稅金
29 額）、第1期費用15萬元（未稅金額），並約定被告應於110
30 年9月1日給付第2期費用20萬元，含稅後為21萬元等情，為
31 被告所不爭執，並有品牌顧問輔導合約（職藝咖啡）為證

01 (見本院卷第171至172頁)，此部分事實自堪信為真正。

02 2.查，依系爭委任契約第2條第3項約定：「雙方於簽訂本合約

03 時，乙方（即被告，合約誤繕為甲方）得支付甲方（即原

04 告，合約誤繕為乙方）品牌顧問輔導費用新臺幣伍拾萬元整

05 （未含5%營業稅）。付款方式如下：1.簽約訂金：新臺幣壹

06 拾伍萬元整。（簽約當日支付）2.第一期營運費用：新臺幣

07 壹拾伍萬元整（110年7月1日支付）3.第二期營運費用：新

08 臺幣貳拾伍萬元整。（110年9月1日支付）…」等語，有系

09 爭委任契約可佐（見本院卷第171頁），可知兩造就價金之

10 給付分為訂金、第1、2期營運費用，且就第2期營運費用部

11 分，約定應於110年9月1日給付20萬元，則被告既與原告簽

12 訂有上開合約，其自應依約履行給付。被告雖辯稱：原告並

13 未依約履行輔導被告品牌完成一定工作目標等語，然依原告

14 提出之職藝咖啡SWOT分析投影片之內容，其中除有就被告公

15 司品牌本身進行優劣分析，亦有針對現行市場環境進行調

16 查，並提出相關之行銷策略及內部改善意見等情，有職藝咖

17 啡SWOT分析投影片在卷可佐（見本院卷第199至214頁），足

18 認原告對於輔導被告公司品牌確有提出工作成果無誤。再參

19 以兩造於Line、Wechat群組對話紀錄略以：「110年9月5日

20 上午2:33原告：@baichi好的，這兩天會約冠婷針對林口來

21 導客！」、「110年9月11日下午9:06原告：此為建議，真實

22 餐點當然有職藝自行規劃 台風臉書pojp6還是要小編吃一口

23 千層酥配一杯」、「110年9月15日下午3:22原告：此為建

24 議，真實餐點當然有職藝自行規劃 台風臉書pojp6還是要小

25 編吃一口千層酥配一杯」、「110年9月15日下午3:22原告：

26 這是冠婷下的單，我沒給他意見！但中秋推月餅本來就沒有

27 錯，是節日需求商品！是我們自己沒有努力推！你們的100

28 盒，我也是一盒一盒湊出來賣掉的 @黃冷川@能言善道 你們

29 趕快確認時間，或是明晚先討論！大家努力來面對目前品牌

30 的困境」、「110年9月15日下午3:36原告：明天能碰面，首

31 先兩位先把目前進行中的事項先作報告，讓我們大家都知道

01 目前的狀況，然後在進行策略與分工」、「110年9月15日下
02 午3:43原告：那我們全部就約週六晚上8：00！在文一開
03 會！」、「110年11月17日下午8:28原告：之前大姐提的專
04 案，先架構出來，我先看價格結構跟產品系列 然後我會開
05 始安排團體去店裡包場 搭配體驗」、「原告：你最近在
06 哪？你包場價格要注意，太低了」、「原告：我要試喝全品
07 項，誰能提供給我？」、「原告：然後，過年專案要出來
08 嗎」、「110年12月11日下午11:04原告：我今年來幫你們推
09 看看能否12/25就出來 不然很多企業會先訂」等情，有上開
10 對話紀錄可佐（見本院卷第215至229頁），可知原告均有持
11 續提供相關經營建議，堪認原告應確實有依系爭輔導合約，
12 於合約期間內向被告公司履行相關輔導品牌工作之義務，被
13 告所辯，自不足採，是原告請求被告給付第2期委任費用並
14 加計百分之5營業稅合計21萬元，洵屬有理。

15 (二)原告請求被告給付系爭承攬契約尾款12,117元是否有理由？

16 1.按稱承攬者，謂當事人約定，一方為他方完成一定之工作，
17 他方俟工作完成，給付報酬之契約；報酬應於工作交付時給
18 付之，無須交付者，應於工作完成時給付之。民法第490條
19 第1項、第505條第1項分別定有明文。故除當事人間另有其
20 他約定外，於承攬人依約完成工作時，定作人即負有給付報
21 酬之義務（最高法院111年度台上字第61號判決參照）。又
22 按當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約
23 即為成立，是承攬契約為諾成契約，契約成立以雙方合意即
24 可，不以書面為要件。

25 2.原告主張：兩造間有成立系爭網站架設之承攬契約等語，而
26 依原告提出之承攬契約第1條約定：「本委製單需經甲方
27 （即被告）簽署確認，乙方（即原告）並以此為收費依據，
28 甲方（即被告）應於正式簽約時，視同雙方確認訂單項目與
29 金額無誤。以銀行匯款或即期支票的方式支付百分之六十
30 （60%）簽約款。乙方系統建置完成交付於甲方測試時，甲
31 方得支付乙方百分之三十（30%）貨款。甲方於驗收所有功

01 能無誤後，五日內以銀行匯款或即期支票的方式支付剩餘百
02 分之十（10%）款項。」等語，有該承攬契約在卷可佐（見
03 本院卷第28頁），被告雖辯稱：未曾於該承攬契約簽名用印
04 等語，然觀諸原告提出之承攬契約內容，其中雖未有被告之
05 用印或簽名等情，惟被告並不爭執有與原告就系爭網站之架
06 設有口頭協議等情（見本院卷第238頁），且被告亦自陳其
07 同意就系爭網站之架設，分3期付款，並已分別於110年7月3
08 日、110年10月22日將第1期款72,702元、第2期款36,225元
09 分別匯至原告、甲○○之帳戶等語（見本院卷第269頁），
10 亦經被告提出中國信託銀行（下稱中信銀行）存款交易明細
11 為證（見本院卷第277至279頁），則揆諸前揭規定，承攬契
12 約不以書面為要件，而被告亦承認有與原告口頭約定系爭網
13 站架設事宜，並就系爭網站架設事宜給付相應款項，且分3
14 期給付予原告，足認兩造間應有成立承攬契約無誤。

15 3.被告雖又辯稱：原告所交付之系爭網站未完成架設，亦存有
16 瑕疵而無法使用等語，並提出兩造間111年1月12日之Line對
17 話紀錄為證（見本院卷第409頁），惟觀諸兩造間於111年1
18 月17日之Line對話紀錄略以：「1月17日下午3:13 原告：綠
19 界已經設定好了 你可以試試看」、「1月17日下午3:16 原
20 告：我有設定一個test \$1的商品可以測試」、「1月17日下
21 午10:31 原告：所有網站功能金物流已經完成 請盡快確認
22 是否有其他問題 如果3天之內沒反應 代表沒有問題 就請你
23 5日之內將尾款支付」、「1月19日下午5:46 被告公司負責
24 人：好的 我們會測試看看。沒問題的話 五個工作日內會支
25 付尾款 請提供帳號 謝謝」等語，有上開對話紀錄在卷可稽
26 （見本院卷第53頁），可見原告對於被告於111年1月12日所
27 稱系爭網站之瑕疵應有進行調整修正並完成該網站之架設，
28 方於111年1月17日通知被告進行驗收，足認原告應已完成系
29 爭承攬契約所約定之工作事項，揆諸前揭規定，其自得向被告
30 請求給付完工報酬。被告再另稱：被告係委託原告向加點
31 力公司洽談系爭網站建置內容，然系爭網站應由加點力公

01 司，而非原告所製作，原告並未依債之本旨履行義務等語，
02 惟此部分為原告所否認，被告復未提出其餘事證以實其說，
03 被告前開所辯，自難採信為真。是原告此部分之請求，應屬
04 有據。

05 (三)原告請求被告給付系爭租約之3期租金165,000元、水電及電
06 信等費用18,444元、回復原狀費用16萬元及111年3月之相當
07 租金之金額55,000元，合計398,444元，被告抗辯已給付110
08 年12月租金42,500元，是否有理由？

09 1.就積欠租金部分：

10 (1)按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承
11 租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得終
12 止契約。租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之
13 租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於每期開
14 始時支付者，並應於遲延給付逾2個月時，始得終止契約。
15 民法第440條第1項、第2項分別定有明文。

16 (2)原告固主張：被告自110年12月起即積欠租金2個月，經原告
17 催告被告給付租金、水電、電信費等相關費用，而被告仍未
18 繳納後，系爭租約業經原告於111年1月24日，以原證5之存
19 證信函於111年2月28日終止等語，惟查，觀諸原告於111年1
20 月24日寄發之原證5存證信函記載：「主旨：謹代本所當事
21 人利好國際有限公司（即原告）函知貴公司（即被告），請
22 貴公司於本函文到5日內務必給付積欠之……租金11萬
23 元……。說明：……二、(三)又本公司（即原告）於110年6月
24 18日與宇成公司（即被告）簽訂房屋租賃契約書，依該契約
25 書第2條、第3條第1項及第6條第1項，租賃契約自110年8月5
26 日起至113年8月4日止，宇成公司應於每月5日前匯款每月金
27 55,000元予本公司，且宇成公司應自行負擔水電費、瓦斯
28 費、電話費、第四台、網路等因使用而必須繳納之用，
29 ……。(五)詎料，宇成公司本應於……110年12月5日及111年1
30 月5日各支付租金55,000元，……並應自行負擔每月水電費
31 用及電信使用費，然宇成公司迄今卻仍未依約給付上開款

01 項。……(七)為此，……請宇成公司於本函文到5日內給付積
02 欠之……租金11萬元……，並自行負擔未付租金期間之水電
03 費用及電信使用費，如有違反，則本公司絕不寬貸，必將依
04 法終止雙方租賃契約，……」等語，業據其提出存證信函為
05 證（見本院卷第37至40頁），而被告亦不爭執有收受前開存
06 證信函，則依上開存證信函之內容，可知原告主張被告積欠
07 110年12月、111年1月份合計2個月租金11萬元，並限期被告
08 於5日內給付，如未給付，則「必將」依法終止系爭租約，
09 而原告於本院審理時亦明確陳稱：（問：原證45律師函何處
10 有記載要終止契約意思表示？並表示要在1個月後生效？）
11 原證5第3頁第7段「必將依法終止租約」等語（見本院卷第1
12 03頁），惟所謂「必將依法終止租約」之意，僅係向被告表
13 示如被告未依催告信函給付積欠租金，則將會依法終止租
14 約，自仍須原告再為「終止租約」之意思表示，而非以催告
15 請求之意思表示視為終止租約之意思表示，是原告上開存證
16 信函之意，僅足認定原告有限期催告被告給付積欠之2月租
17 金之意思表示，並無從認定有於上開存證信函同時併為終止
18 系爭租約之意思表示，原告主張：上開存證信函有終止租約
19 之意思表示等語，核與存證信函之內容不符，自無可採，是
20 原告既無對被告為終止租約之意思表示，顯無從認定系爭租
21 約業經原告依法終止。再者，佐以系爭租約之租金係按月給
22 付，亦即係每月給付1次，而原告之催告期限僅有5日，亦難
23 認原告所定催告期限合於民法第440條第1項所定之相當期
24 限，綜上，原告主張：以被告欠租達2期以上，經催告仍未
25 給付而合法終止系爭租約之情，於法無據，不足採信。

26 (3)次查，原告主張：被告未給付110年12月、111年1月及2月等
27 3個月租金165,000元等語，被告則辯稱：曾於111年2月22日
28 給付租金42,500元予原告等語，並據其提出存證信函、兩造
29 間Line對話紀錄、中信銀行網銀進出款明細等件惟證（見本
30 院卷第137至273至275頁），原告亦不爭執有收受該筆金額
31 （見本院卷第283頁），是扣除被告上開已給付之租金金額

01 後，可知被告積欠之租金數額為125,000元（計算式165,000
02 元－42,500元＝122,500元），是原告請求被告給付積欠租
03 金125,000元，自屬有據。

04 2.就積欠水電、電信費之部分：

05 原告主張：被告未給付欠租期間之水電、電信費用合計18,4
06 44元等語，被告則辯稱：被告僅有使用被告自行申設之電話
07 號碼00000000，至電話號碼00000000係原告自行使用等語。
08 經查，依系爭租賃契約第6條第1項約定：「自交屋日起，房
09 屋稅、管理費由甲方（即原告）負擔，水電費、瓦斯費、電
10 話費、第四台、網路等，因使用必須繳納之費用，則由乙方
11 （即被告）自行負擔」、第9條第1項約定：「乙方（即被
12 告）委託甲方（即被告）代申請以下（水費、電費、瓦斯
13 費、保全費、監視系統費、市話線路使用費、寬頻網路使用
14 費、MOD費），雙方並議定為代收代付方式。乙方得依甲方
15 實際代付收據金額按期給付於甲方……。」等語，有系爭租
16 約可佐（見本院卷第30至31頁），可知被告承租系爭房屋期
17 間產生之水電費應由被告負擔，原告僅係代為繳納。次查，
18 原告主張：其於111年4月1日已代被告將系爭房屋回復原狀
19 等語，被告亦辯稱：至多僅使用系爭房屋至111年3月底等
20 語，揆諸前揭說明，被告自應負擔自111年3月止所積欠之水
21 電費、電信費等費用無誤。再查，系爭房屋於上開期間積欠
22 之水電費、電信費費用，合計為18,102元（計算式：①電費
23 13,933元〈計算式：自111年1月12日至111年3月16日止13,7
24 83元＋自111年3月17日至111年3月31日止280元×15/28＝13,
25 933元〉＋②水費359元〈自111年3月10日起至111年3月31日
26 止，計算式：52元×22/35＋519元×22/35＝359元，元以下四
27 捨五入〉＋③電信費3,810元〈計算式：110年12月1,854元
28 ＋111年1月1,278元＋111年2月678元＝3,810元〉＝18,102
29 元），有原告提出之臺灣電力公司繳費憑證、臺灣自來水公
30 司繳費憑證及中華電信股份有限公司繳費通知在卷可佐（見
31 本院卷第46至52頁），上開金額為被告所不爭執，惟被告辯

01 稱：其中1線電話號碼00000000係原告自行使用等語，此為
02 原告所否認，查，上開電話號碼雖係以「原告」名義於110
03 年6月16日申設而裝機，並於111年1月10日申請停話，於111
04 年4月27日因欠費拆機等情，有中華電信股份有限公司112年
05 12月22日新北一服（112）字第A060號函暨附件異動資料存
06 卷足參（見本院卷第249至251頁），而被告雖曾於被告經營
07 之Art1 cafe網路上使用該門號為聯絡電話，然僅使用至111
08 年1月8日，其後即變更聯絡電話為00000000等情，有網頁列
09 印資料附卷可稽（見本院卷第183至191頁），佐以上開電話
10 號碼亦於被告變更網路上聯絡電話後之2日即申請停話，足
11 認被告應有使用該電話號碼00000000至111年1月8日止，其
12 後即111年1月8日起至31日合計23日及111年2、3月止即未再
13 使用，是就該電話號碼於111年1月9日後之電信費用1,626元
14 （計算式： $1,278\text{元} \times 23/31 + 678 = 948\text{元} + 678\text{元} = 1,626$
15 元）自應由申設人即原告自行負擔。扣除上開應由原告負擔
16 之電信費後，原告得請求被告給付積欠之水電費、電信費為
17 16,476元（計算式： $18,102\text{元} - 1,626\text{元} = 16,476\text{元}$ ），洵
18 屬有理，逾此請求，並無理由。

19 3.至原告主張：被告因遲延給付租金，欠租2月以上之可歸責
20 於被告事由，經原告催告而終止系爭租約，故依租約約定沒
21 收押租金11萬元為懲罰性違約金，及應給付111年3月按月租
22 金計算之違約金55,000元，並應給付原告代為支出之系爭房
23 屋回復原狀費用16萬元等語，惟系爭租賃契約既並未合法終
24 止，已如前述，自難認被告有何可歸責之處，並有回復系爭
25 房屋，返還原告之義務，則原告應無權取回系爭房屋，亦無
26 從請求被告就系爭房屋回復原狀，是原告此部分主張，自屬
27 無據。

28 4.基此，原告就系爭租約得請求被告給付積欠之租金125,000
29 元、水電及電信費16,476元，合計141,476元（計算式： $125,000 + 16,476\text{元} = 141,476\text{元}$ ）。

30 (四)被告辯稱：以11萬元押租金扣抵及系爭房屋裝潢及設備費用
31

01 851,634元抵銷原告請求之金額，有無理由？

02 1.按二人互付債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各
03 得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項
04 前段定有明文。又債務之抵銷，以雙方當事人互負債務為其
05 要件，若一方並未對他方負有債務，則根本上即無抵銷之可
06 言。經查，原告既無權取回系爭房屋，已如前述，則原告逕
07 自拆除被告系爭房屋內之裝潢與設備，致被告受有損害，自
08 應負損害賠償責任，而被告主張原告搬除之裝潢與設備如附
09 表所示項目，其價值合計為851,634元，並據提出遭搬除之
10 裝潢與設備之費用發票與明細、系爭房屋現場照等件為證
11 （見本院卷第303至323、483至505頁），足認被告確因原告
12 之搬除行為而受有上開財產上之損害，被告此部分主張，應
13 屬有據。

14 2.惟按損害賠償之目的在於填補所生之損害，其應回復者係應
15 有之狀態。是請求賠償物被毀損所減少之價額，固得以修復
16 費用為估定之標準，但以必要者為限，如修理材料以新品換
17 舊品，應予折舊（最高法院77年第9次民事庭會議決議參
18 照）。此乃基於衡量侵權行為人與被害人雙方之利益所致，
19 蓋受侵害之物品因使用及時間經過而致價值減損，此一使用
20 上、自然上耗損應歸由侵權行為人負擔顯有失公平，因而於
21 衡量賠償被害人之物之損害時，應衡情酌量折舊部份之價
22 值。又修繕若係以新品換舊品，合理修繕費用之估算應將材
23 料已折舊部分予以扣除。經查，被告主張原告應賠償如附表
24 所示項目編號1至12部分，均應依法折舊，參諸行政院所頒
25 佈「固定資產耐用年數表」及「固定資產折舊率表」之規
26 定，房屋附屬設備之耐用年數為10年，依定率遞減法每年折
27 舊千分之206，並參酌營利事業所得稅結算申報查核准則第9
28 5條第8項規定，固定資產提列折舊採用定率遞減法則者，以
29 1年為計算單位，其使用期限未滿1年者，按實際使用之月數
30 相當於全年之比例計算之，不滿1月者以月計；另參酌所得
31 稅法第54條第3項之規定，採用定率遞減法計算折舊者，其

01 殘值之計算，應仍以該固定資產總價10分之1為合度，即累
02 計折舊額雖已超過成本原額10分之9，惟仍不得低於總值10
03 分之1。據此，被告主張原告應賠償如附表所示項目之費
04 用，經折舊後應為746,393元（詳如附表所示），又被告對
05 於原告前揭所負之債務，與上開原告對於被告應負損害賠償
06 之債務，均已屆清償期，且給付種類相同，並無不適於抵銷
07 情狀，準此，被告主張以其損害賠償請求權，與原告上開經
08 准許請求之債權363,593元（即委任費用21萬元＋系爭網站
09 架設報酬尾款12,117元＋積欠租金等費用141,476元＝363,5
10 93元），互為抵銷，洵屬有據，且一經抵銷，前揭上訴人所
11 得請求被告之債權已然消滅，故本件上訴人依前揭所述之法
12 律關係請求被上訴人給付363,593元，並無理由，應予駁
13 回。

14 四、綜上所述，原告依系爭委任契約第2條約定、民法第505條第
15 1項規定及系爭承攬契約第1條約定、民法440條第1項及系爭
16 租約第3條第1項、第6條第7、11、15項、第6條第1項、第9
17 條第1項、第6條第13項約定，請求被告給付原告578,061
18 元，及自民事起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百
19 分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經
20 駁回，其假執行之聲請就失所附麗，應併予駁回。

21 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證
22 據，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐
23 一詳予論駁，併此敘明。

24 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
25 判決如主文。

26 中 華 民 國 114 年 1 月 21 日

27 民事第五庭 法 官 鄧雅心

28 以上正本係照原本作成。

29 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
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 22 日

01
02
03

書記官 賴峻權

附表：

編號	項目	金額	購買日期	拆除日期	折舊後現值	卷 頁
1	廚房設備	351,750元	110年8月11日	111年4月1日	303,443元	本院卷第303頁
2	食物均值機	8,000元	110年8月31日		6,901元	本院卷第303頁
3	量杯、餐盤及其他設備	2,185元	110年8月9日		1,885元	本院卷第307頁
4	層架	5,050元	110年7月27日		4,270元	本院卷第309頁
5	實木小圓桌	1,678元	110年7月26日		1,419元	本院卷第311頁
6	Cuisinart美膳雅全自動義式濃縮咖啡機	26,775元	110年8月4日		23,098元	本院卷第313頁
7	Panasonic國際牌23L全新變頻惟電波烤箱微波爐	5,390元	110年8月6日		2,156元	本院卷第315頁
8	硬體設備	9,000元	110年8月30日		4,650元	本院卷第317頁
9	餐飲系統	73,400元	110年8月11日		63,320元	本院卷第317頁
10	監控工程	29,000元	110年9月1日		25,017元	本院卷第319頁
11	水泥漆材料	2,290元	110年10月9日		2,054元	本院卷第321頁
12	裝潢費用	337,116元	110年11月10日		308,180元	本院卷第323頁
總計		851,634元			746,393元	
備註	依行政院所頒固定資產耐用年數表及固定資產折舊率之規定，房屋附屬設備之耐用年數為10年，依定率遞減法每年折舊1000分之206，另依營利事業所得稅查核準則第95條第6項規定「固定資產提列折舊採用定率遞減法者，以1年為計算單位，其使用期間未滿1年者，按實際使用之月數相當於全年之比例計算之，不滿1月者，以1月計」。					