

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

110年度中小字第3950號

原告 緻圓股份有限公司

法定代理人 陳興

訴訟代理人 張文慶

被告 林綉暖

訴訟代理人 賴裕凱

上列當事人間請求履行契約事件，經本院於民國111年3月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣1,000元由原告負擔。

事 實 及 理 由

壹、程序事項

一、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。本件原告起訴聲明請求被告給付新臺幣（下同）154,701元及利息，嗣於民國110年8月27日言詞辯論期日當庭減縮聲明為：被告應給付原告88,354元，暨自109年12月10日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。核原告前開訴之聲明之變更，為訴之聲明之減縮，於法並無不合，依前揭規定，應予准許。

二、簡易事件因訴之變更或一部撤回，致其訴之全部屬於民事訴訟法第436條之8第1項之範圍者，承辦法官應以裁定改用小額程序，並將該簡易事件報結後改分為小額事件，由原法官依小額程序繼續審理；同一地方法院適用簡易程序審理事件事務分配辦法第7條第3項定有明文。本件原告變更訴之聲明如前所述，致其訴之全部屬於民事訴訟法第436條之8第1項之範圍，依前揭說明，應改適用小額程序，本院已於110年10月22日言詞辯論期日當庭裁定改行小額程序，並依小額程

01 序繼續審理，併此敘明。

02 貳、實體事項

03 一、原告主張：

04 (一)兩造簽定技術合作經營契約書，由被告向原告承租位於國立
05 中興大學學生活動中心之地面1樓及2樓之部分空間使用，約
06 定權利金18萬（被告已給付10萬）、每月租金33,000元（每
07 年7、8月半租金、2月免租金；即1年實付10個月）、保證金
08 99,000元，水、電、瓦斯、管理費均由被告負擔，契約期間
09 自107年8月9日起至116年5月31日止（下稱系爭合約）；詎
10 被告嗣未依約支付租金，尚積欠109年11月、12月租金各
11 31,000元；及109年10月份10,500元、11月份10,500元、12
12 月份18,106元之水、電、瓦斯、管理費迄未繳納；另因被告
13 使用不當造成消防設備損壞，原告支出修復費用38,997元；
14 又經原告於109年12月31日依系爭合約第3條第1、2、3、4款
15 終止系爭合約，並依比例扣除被告已給付之權利金51,749元
16 後，被告合計尚應給付原告88,354元（計算式：31,000＋
17 31,000＋10,500＋10,500＋18,106＋38,997－51,749＝
18 88,354）。

19 (二)原告復於111年1月20日又具狀改稱本件係被告未依契約所
20 載，提前2個月以書面通知原告申請提前終止契約，故屬被
21 告違約，依系爭契約第2條第4項，得扣除被告全額保證金作
22 為提前解約之懲罰性違約金，並不得由該保證金作為本案扣
23 抵應給付之金額。嗣又再於111年2月24日具狀改稱其原先起
24 訴狀所載之被告欠費細項係有誤繕，被告確有繳交109年10
25 月、11月的水電費無訛，其所積欠款項應係109年11月、12
26 月租金各31,000元；109年10月、11月管理費12,000元、截
27 油槽維護費用3,000元、洗碗費6,000元迄未繳納，尚積欠
28 83,000元（計算式：31,000＋31,000＋12,000＋3,000＋
29 6,000＝83,000）。又原告於109年9月開始，所有廠商之租
30 金收取，均統一以匯款作業，並由原告公司管理人員送交當
31 月租金發票給現場廠商，並製作簽收單予廠商現場人員簽

01 收，作為廠商確實已先收取租金發票及通知租金繳交之依
02 據，而廠商匯款繳納當月租金後，會將匯款紀錄提送本公司
03 管理人員，再由原告公司會計進行核銷，倘確認廠商當月之
04 租金未入帳，原告將會知會現場管理人員進行催繳作業，故
05 被告僅執統一發票並不能證明確實已繳交當月租金云云。

06 (三)並聲明：被告應給付原告88,354元，及自109年12月10日起
07 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

08 二、被告則以：因新冠肺炎之故，伊營運狀況不佳，持續和原告
09 協商降租，詎還在協商中，就遭原告片面終止租約並旋即將
10 櫃位出租予其他攤商，且伊有繳109年11月的租金及10月、
11 11月的水電費(原告業已開立統一發票供被告收執)，僅欠繳
12 12月份的租金，另簽約時已繳付3個月押金99,000元(即系
13 爭契約上之保證金)，伊欠繳之費用應優先從押金中扣除；
14 又消防設備損壞部分，於退租之時已有與原告點交，何以後
15 又主張該消防設備為伊所破壞，且學生餐廳係開放空間，任
16 何人皆可以進出，原告需就其主張該消防設備損壞為被告所
17 造成乙節負舉證責任。並聲明：原告之訴駁回。

18 三、得心證之理由

19 (一)原告主張兩造簽定技術合作經營契約書，由被告向原告承租
20 位於國立中興大學學生活動中心之地面1樓及2樓之部分空間
21 使用，約定權利金18萬(被告已給付10萬)、每月租金
22 33,000元(每年7、8月半租金、2月免租金；即1年實付10個
23 月)、保證金99,000元，水、電、瓦斯、管理費均由被告負
24 擔，契約期間自107年8月9日起至116年5月31日止等情，為
25 兩造所不爭執，應堪認為真實。原告另主張被告未依約支付
26 租金，尚積欠109年11月、12月租金各31,000元；及109年10
27 月份10,500元、11月份10,500元、12月份18,106元之水、
28 電、瓦斯、管理費迄未繳納；另因被告使用不當造成消防設
29 備損壞，原告支出修復費用38,997元；又經原告於109年12
30 月31日依系爭合約第3條第1、2、3、4款終止系爭合約，並
31 依比例扣除被告已給付之權利金51,749元後，被告合計尚應

給付原告88,354元等語，被告對於兩造之系爭契約業經原告終止，被告尚未繳納109年12月之租金、109年10月份10,500元、11月份10,500元、12月份之18,106元之管理費、水電費用（惟對是否應負擔此部分之金額有爭執），及依比例被告得主張扣除溢繳之權利金51,749元等部分不爭執，其餘部分則為被告所否認，並以前詞置辯。經查：

(1)原告主張被告尚未繳納109年11月份之租金31,000元、109年12月份之租金31,000元部分，被告自認109年12月份租金31,000元尚未繳納，此部分原告主張應可認為真實。另關於原告主張被告109年11月份租金尚未給付部分，為被告所否認，被告並提出原告開立之統一發票為證（見本院卷第133頁）。原告對此主張原告於109年9月開始，所有廠商之租金收取，均統一以匯款作業，並由原告公司管理人員送交當月租金發票給現場廠商，並製作簽收單予廠商現場人員簽收，作為廠商確實已先收取租金發票及通知租金繳交之依據，而廠商匯款繳納當月租金後，會將匯款紀錄提送本公司管理人員，再由原告公司會計進行核銷，倘確認廠商當月之租金未入帳，原告將會知會現場管理人員進行催繳作業，故被告僅執統一發票並不能證明確實已繳交當月租金等語，且提出109年11月份繳款通知單簽收單、109年12月租金發票簽收單、應付帳款催告通知、業務聯繫函等為證（見本院卷第147至153頁），被告對於上開文書之真正並未爭執，依其上之內容所載，原告於通知被告繳納租金109年11月份之租金時，確實已請被告簽收109年12月份租金之發票之，嗣後並發文通知被告繳納尚未繳納之租金及費用，是以原告主張先開立發票交付被告後，再請被告繳納租金一節，應屬可信，且被告迄於本院言詞辯論終結前，亦未能提出匯款或現金繳款之證明，是原告主張被告尚未繳納109年11份租金一節，應屬可信，是原告請求被告給付109年11、12月份之租金合計62,000元應屬有據。

(2)原告主張被告109年10月份10,500元、11月份10,500元、12

01 月份18,106元之水、電、瓦斯、管理費迄未繳納部分，被告
02 對於金額部分並未爭執，然對於應否負擔此部分之金額爭
03 執。經查，依原告提出之契約終止點交返還確認書（見本院
04 卷第167頁）所載，其中「租賃標的水費、電費、瓦斯費、
05 權利金、租金是否已繳清」欄位係勾選「否」，並記載「備
06 註：依法院判決」等語，是被告應確實尚未繳納上開款項，
07 應可認定。又依原告提出之「合約補充協議」（見本院卷第
08 171頁），其上確有記載兩造合意被告應每月給付洗碗費用
09 3,000元，而兩造簽訂之系爭契約第9、14項，亦有油槽清潔
10 維護費用分攤每月1,500元、管理費每月6,000元之記載，是
11 被告每月應負擔之管理費用應為10,500元。被告雖於提出之
12 業務聯繫函影本上認為上開收費不合理等語，然此係基於兩
13 造契約之自由，該部分收費之約定，尚無不適法之處，是被
14 告此部分所辯，尚無可採。原告請求被告給付109年10月份
15 10,500元、11月份10,500元、12月份18,106元之管理費用、
16 水電費用，應屬有據。此部分原告得請求之金額為39,106
17 元。

18 (3)原告主張被告應負擔消防設備復原修繕費用38,997元部分，
19 為被告所否認，則被告是否確實有損壞消防設備而應負修繕
20 責任，為有利於原告之事實，自應由原告就此事實，負舉證
21 之責任。經查，建築物之消防設備係一整體，屬建築物之設
22 備之一部，應非個別承租櫃位所維護之範圍，原告雖提出請
23 購單、工程估價單、報價單（見本院卷第87至91頁）為證，
24 然此僅得證明原告確實有花費38,997元修繕消防設備，並無
25 從證明該消防設備之損壞，係由被告所造成，而得依系爭合
26 約向被告請求，是此部分原告之請求應屬無據。

27 (4)又本件應系爭合約提前於109年12月31日終止，兩造均同意
28 權利金18萬元依承租期間之比例計算，應為48,251元，原告
29 已向被告收取權利金10萬元，原告就此部分尚應退還原告
30 51,749元等情，為兩造所不爭執，是原告就此部分尚應退還
31 被告51,749元。而如上原告得向被告請求之金額為101,106

元，扣除原告應退還之51,749元，原告得向被告請求之金額應為49,357元。

(二)被告主張系爭合約之押租金為99,000元，原告尚未退還，被告主張抵銷等語，原告對於尚未退還押租金一節並未爭執，惟辯稱系爭合約係由被告提前終止，且未依第貳條第四款之約定於提前終止前二月向原告提出書面申請，故屬被告違約，依系爭契約第2條第4項，得扣除被告全額保證金作為提前解約之懲罰性違約金，並不得由該保證金作為本案扣抵應給付之金額等語。經查，原告雖辯稱系爭合約係由被告終止云云，然原告於支付命令聲請狀中係表明被告積欠應付帳款，經原告多次通知繳納未果，原告於109年12月31日依系爭合約第3條第1、2、3、4款終止系爭合約等語，原告已表示係因被告積欠款項，方依系爭合約第3條第1、2、3、4款終止系爭合約，並非被告單方終止系爭合約。原告雖提出LINE對話紀錄欲證明係被告要求填寫撤櫃申請書、離櫃單等（見本院卷第167頁），自行終止系爭合約等語，然為被告所否認，被告並辯稱係因原告要斷水、斷電才同意終止系爭合約等語，且依原告提出之上開對話之時間均係在109年12月下旬，兩造係在109年12月31日終止系爭合約，且依支付命令聲請狀中，原告記載之利息起算日為109年12月10日，係在原告上開主張被告終止之對話紀錄前，是應以原告原主張之因被告積欠應付帳款，經原告多次通知繳納未果，原告於109年12月31日依系爭合約第3條第1、2、3、4款終止系爭合約等情，方與事實相符，是原告主張被告違約，依系爭契約第2條第4項，得扣除被告全額保證金作為提前解約之懲罰性違約金，並不得由該保證金作為本案扣抵應給付之金額等語，實屬無據，原告應不得沒入押租金作為提前解約之懲罰性違約金，已可認定。而兩造間之系爭合約已終止，被告應已得向原告請求返還押租金，是被告就已得請求返還之押租金主張抵押，自屬有據。而本件之押租金為99,000元，而原告得向被告請求之金額為49,357元，押租金之金額大於原告

01 得向被告請求之金額，是被告主張抵銷，應屬有據，而抵銷
02 後，被告應已無須再給付原告金錢。

03 四、綜上所述，原告依系爭合約之法律關係，請求被告給付
04 88,354元，及自109年12月10日起至清償日止，按年息百分
05 之5計算之利息，為無理由，應予駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
07 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 111 年 4 月 19 日
10 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭
11 法 官 張清洲

12 以上為正本係照原本作成。

13 如不服本判決，應於送達後廿日內，以判決違背法令為理由，向
14 本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
15 違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
16 法令之具體事實），如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
17 判決送達後廿日內補提上訴理由書（須附繕本）。

18 中 華 民 國 111 年 4 月 19 日
19 書記官 陳慧津