

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第452號

原告 微風置地股份有限公司南山分公司

法定代理人 黃瑞妍

訴訟代理人 黃千芸律師

被告 睿軒中山股份有限公司

兼

法定代理人 陳姿卉

上二人共同

訴訟代理人 劉仁閔律師

複代理人 周家偉律師

上列當事人間給付貨款事件，本院於民國113年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣貳佰肆拾玖萬柒仟柒佰貳拾伍元，及被告睿軒中山股份有限公司自民國一一三年一月二十六日起，被告陳姿卉自民國一一三年一月二十七日起，均至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣捌拾參萬貳仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣貳佰肆拾玖萬柒仟柒佰貳拾伍元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：原告與被告睿軒中山股份有限公司(下稱睿軒公司)於民國109年8月21日簽署微風南山專櫃契約書(下稱系爭契約)，約定睿軒公司向原告承租位於臺北市○○區○○

01 路00號之微風置地5樓之櫃位以開設「水炊軒」餐廳，設櫃
02 期間自110年9月3日起至112年9月3日止。原告與睿軒公司復
03 於110年10月25日簽立微風南山專櫃紓困期間補充協議書
04 （下稱系爭補充協議書），約定調降自109年9月28日至110
05 年9月27日之包底營業額及水電瓦斯等費用。嗣系爭契約屆
06 期終止，經原告結算，睿軒公司尚積欠111年9月、112年2
07 月、112年4月至9月之費用543,573元（包含廣告費21,300
08 元、收銀機租金21,300元、管理費134,829元、數位媒體廣
09 告宣傳費3,550元，信用卡手續費2,065元、AE卡手續費207
10 元、水費446元、電費244,998元、發票捲紙費270元、第三
11 方支付-LINE Pay104元、第三方支付-街口35元、第三方支付
12 付-微風pay1元、微風之夜贊助金10,000元、清洗截油槽清
13 潔費12,585元、油煙水洗機清潔費8,408元、排水管清洗清
14 潔費51,460元、油煙管刮油清潔費5,465元、違規扣款666
15 元，另加計5%營業稅，合計共543,573元）、信用卡簽單違
16 規罰款5,201元、包底差額抽成3,089,402元(含稅)，扣除
17 原告應退款1,140,451元後，睿軒公司尚應給付原告2,497,7
18 26元，經原告催繳未果。而被告陳姿卉(下逕稱其名，與睿
19 軒公司合稱被告)為睿軒公司之法定代理人兼連帶保證人，
20 依系爭契約之「一般條款」第27條約定，應就睿軒公司積欠
21 款項對原告負連帶賠償責任。爰依系爭契約之「一般條款」
22 第10條、27條、微風商場管理規定第5.6條、加值型及非加
23 值型營業稅法第1、14、16條規定，請求被告如數連帶給付
24 等語。並聲明：被告應連帶給付原告2,497,726元，及自起
25 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計
26 算之利息；願供擔保請准予宣告假執行。

27 二、被告則以：

28 (一)系爭契約係原告用於百貨公司設櫃之同類契約，在約定高額
29 保底費用作為抽成標準之情形下，仍約定將公共空間之電
30 費、清潔費、水費等經營成本轉嫁於所有專櫃共同分擔，形
31 成原告全贏、無需成本即得獲利，顯係免除原告責任，加重

01 被告之責任，對被告有重大不利益，而有顯失公平之情形，
02 依民法第247條之1規定，應屬無效。且原告主張依系爭契約
03 之「商場管理規定」約定應由被告應分擔油煙管刮油費、水
04 洗機保養費、截油槽清潔費等費用，惟上開約定過於概括，
05 依此文義解釋，各種與清潔相關之費用悉數由被告負擔，降
06 低原告本應負擔之營業成本，亦有違誠信原則。況睿軒公司
07 自109年9月開始即進駐原告商場並使用油煙管、水洗機、刮
08 油槽等設備，然原告僅請求112年度之設費保養清潔費，顯
09 見該等費用非當然包含於系爭契約內所應支付部分。

10 (二)兩造就電費部分僅約定「每月按錶計費」，惟並未載明每度
11 電電價為何，原告亦未曾告知，僅每月通知應收電費總額
12 後，即從代收營業額中予以扣除，顯見被告未曾與原告就每
13 度電電價及按錶計費應包含公共區域用電等項目達成合意，
14 電費自應依專櫃內獨立電錶度數，並按台電公司向原告收取
15 之每度流動電價計算，是原告截至112年3月為止，已向被告
16 溢收電費740,369元，應為無法律上原因受有利益，被告得
17 依民法第179請求原告返還此部份之不當得利，並與本件請
18 求相互抵銷。又被告於撤櫃時本欲將「水炊軒」櫃位內相關
19 營業設備（下稱系爭營業設備）搬離，惟遭原告阻攔，原告
20 自不得依系爭契約之「一般條款」第13條約定取得系爭營業
21 設備所有權，然原告迄今仍未返還系爭營業設備，亦為無法
22 律上原因保有系爭營業設備，致被告受有損害，原告應依民
23 法第179條規定返還不當得利。又系爭營業設備既由原告繼
24 續沿用，則睿軒公司得以系爭設備採購費用共計763,500
25 元，向原告為抵銷等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假
26 執行之聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為
27 假執行。

28 三、原告主張兩造於109年8月21日簽立系爭契約，由被告向原告
29 承租臺北市○○區○○路00號5樓櫃位經營「水炊軒」餐
30 廳，設櫃期間自110年9月3日至112年9月3日止，兩造另於11
31 0年10月25日簽立系爭補充協議書，約定調降109年9月28日

01 至110年9月27日包底營業額及水電瓦斯費，嗣系爭契約屆期
02 終止等情，業據提出系爭契約、系爭補充協議書等件影本為
03 證（見本院卷一第23至41頁、卷二第253頁），且為兩造所
04 不爭執，堪信此部分之事實為真。

05 四、得心證之理由：

06 原告主張依系爭契約之「一般條款」第10條、27條、微風商
07 場管理規定第5.6條、加值型及非加值型營業稅法第1、14、
08 16條規定，請求被告連帶給付積欠之費用及包底抽成差額、
09 信用卡違規罰款共2,497,726元，為被告所否認，並以前詞
10 置辯。經查：

11 (一)系爭契約關於水電瓦斯費、清潔費負擔約定並無顯失公平而
12 無效之情形：

- 13 1. 按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，
14 為左列各款之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無
15 效：一、免除或減輕預定契約條款之當事人之責任者。二、
16 加重他方當事人之責任者。三、使他方當事人拋棄權利或限
17 制其行使權利者。四、其他於他方當事人有重大不利益者。
18 民法第247條之1第1至4款固有明文。本條規定係就附合契約
19 條款之限制規定，法規範目的，基於因同類契約之條款，常
20 由經濟上較強一方當事人單方先行預定，相對處於經濟上較
21 弱一方，除接受該預擬之條件或特別約款外，否則無法順利
22 與之締結契約，而無磋商變更餘地，為防止此類契約自由之
23 濫用，及維護交易之公平，立法者直接以法規範明定，當有
24 該條所定法定情事者，該條件或特別約款無效。惟並非附合
25 契約之約款，凡為當事人一方所預擬者，他方即可主張該特
26 別約款無效，仍須審酌契約成立時，雙方所處主客觀環境條
27 件，契約所欲實現之目的為何，本於地位平等及誠信原則，
28 綜合判斷之。就契約約款預擬一方，如該特別約款或條件，
29 與其履行契約義務之能力，具有重要性，苟該約款未成為契
30 約內容一部，且該約款之重要性，已明示或告知他方經同意
31 接受，明載於契約者，即不得任意主張該特別約款無效（最

01 高法院109年台上字第1022號判決意旨參照)。

02 2. 觀之系爭契約之抬頭為「微風南山專櫃契約書」，依次有可
03 供填載「櫃號」及「櫃名」欄位，並載明「為乙方在台北市
04 ○○區○○路00號甲方『微風南山』開設專櫃營業等事宜，
05 雙方約定如下：」，接續則為「設櫃條件表」、「特約條
06 款」及「專櫃場地平面圖」，系爭契約及「一般條款」、
07 「微風商場管理規定」首頁之上方均記載「109.05版」（見
08 本院卷一第21至29頁），可認係原告用以與設櫃廠商簽訂租
09 用櫃位之定型化契約，其中「設櫃條件表」及「特約條款」
10 屬原告與設櫃廠商可磋商之條件，至於「一般條款」、「微
11 風商場管理規定」顯係原告一方預定用於上開契約書之條
12 款，屬定型化契約條款無訛。被告雖抗辯原告在約定以高額
13 保底費用作為抽成標準之情形下，仍約定將公共空間之電
14 費、清潔費、水費等經營成本轉嫁於所有專櫃共同分擔，將
15 形成原告全贏，無需成本即得獲利之顯失公平情形云云。惟
16 查，睿軒公司係108年核准設立、資本總額1,000萬元之公司
17 法人，應具有相當經濟實力，此有經濟部商工登記公示資料
18 查詢附限閱卷可參，且其經營多家餐廳，非毫無市場經營經
19 驗，應能充分理解系爭契約條款之權利義務及法律效果，並
20 有與原告協商變更契約條件之能力，此由110年10月25日兩
21 造尚因疫情因素簽定系爭補充協議書調降包底營業額及水電
22 瓦斯費即明（見本院卷二第253頁）。況原告於大型商場或
23 百貨業界並非獨占或寡占，被告自可多方比較各商場之櫃位
24 承租條件，以決定是否與原告締約。職是，審酌系爭契約及
25 「一般條款」、「微風商場管理規定」約定之內容及目的、
26 睿軒公司能力及風險分配等因素，系爭契約並無減輕或免除
27 原告責任、加重睿軒公司責任或有何重大不利益，即無顯失
28 公平而無效之情形，被告據此主張系爭契約關於水電費、清
29 潔費等約定顯失公平而無效，尚屬無據，難以採憑。

30 (二)原告得依系爭契約之「一般條款」第10、27條、微風商場管
31 理規定第5.6條、加值型及非加值型營業稅法第1、14、16條

01 規定，請求被告給付積欠款項2,497,725元：

- 02 1. 按系爭契約之設櫃條件約定：「水電瓦斯費：按錶計算」、
03 「公共管理費18,990元/月」、「收銀機租金3,000元/台/
04 月」、「微風之夜贊助金10,000元/年」、「行動支付、第
05 三方支付、儲值卡手續費2%」、「廣告費3,000元/月」、
06 「信用卡手續費一次付清2%」、「數位媒體廣宣費500元/
07 月」、「施工清潔費600元/坪/月」、「乙方應給付甲方之
08 營業抽成以包底營業額或專櫃實際營業額二者較高之金額為
09 計算基準。包底營業額為乙方承諾之最低營業額，並用以計
10 付乙方應負擔之最低營業抽成金額。倘專櫃實際營業額低於
11 包底營業額，乙方授權甲方就不足差額開立發票補足，並以
12 包底營業額乘以本契約約定之最高抽成百分比計付營業抽成
13 予甲方；倘專櫃實際營業額高於包底營業額，或雙方未約定
14 包底營業額，甲方應以專櫃實際營業額乘以本契約約定之抽
15 成百分比計收營業抽成。..」（見本院卷一第21至22頁），
16 則依此約定，原告自得請求睿軒公司給付系爭契約終止前尚
17 未給付之包底差額抽成、水電費、管理費等費用。
- 18 2. 查，原告主張睿軒公司尚積欠原告111年9月、112年2月、11
19 2年4月至9月費用543,573元（包含廣告費21,300元、收銀機
20 租金21,300元、管理費134,829元、數位媒體廣告宣傳費3,5
21 50元，信用卡手續費2,065元、AE卡手續費207元、水費446
22 元、電費244,998元、發票捲紙費270元、第三方支付-LINE
23 Pay手續費104元、第三方支付-街口手續費35元、第三方支付
24 -微風pay手續費1元、微風之夜贊助金10,000元、清洗截
25 油槽清潔費12,585元、油煙水洗機清潔費8,408元、排水管
26 清洗清潔費51,460元、油煙管刮油清潔費5,465元、違規扣
27 款666元、另加計5%營業稅，合計共543,573元）、信用卡
28 簽單違規罰款5,201元、包底差額抽成3,089,402元等情，其
29 中除電費244,998元、清洗截油槽清潔費12,585元、油煙水
30 洗機清潔費8,408元、排水管清洗清潔費51,460元、油煙管
31 刮油清潔費5,465元部分外，其餘各項金額均為被告所不爭

01 執，堪可採信。

02 3. 又系爭契約設櫃條件約定水電瓦斯費係按錶計算，原告自得
03 據此請求睿軒公司給付系爭契約終止前積欠之水電費用。被
04 告雖辯稱：系爭契約並未載明每度電價為何，兩造亦未曾
05 就按錶計費應包含公共區域用電等項目達成合意，故電費應
06 以實支實付方式，依專櫃內獨立電錶度數及台灣電力公司
07 （下稱台電公司）向原告收取之每度電價來計算收取乙節。
08 惟衡之原告提出之電費單據（見本院卷二第67、227頁），
09 台電公司向原告收取標準係以基本電費再加計流動電費，可
10 知被告所稱僅以台電公司收取流動電費標準計算原告得向被
11 告請求之電費云云，已非可採。況公共區域本屬全體承租櫃
12 位之人共同使用之部分，原告主張應由使用者共同負擔其電
13 費，亦無何悖於常情之處。再者，觀諸兩造間通訊軟體LINE
14 對話紀錄截圖（見本院卷一第253頁），被告自109年8月與
15 原告簽立系爭契約後，均未曾就電費計算方式為任何爭執，
16 迄至113年1月7日始詢問每度電價計收標準，否認該金額之
17 真正，其所辯實難採信。

18 4. 被告另辯稱：就清洗截油槽清潔費12,585元、油煙水洗機清
19 潔費8,408元、排水管清洗清潔費51,460元、油煙管刮油清
20 潔費5,465元部分，若依系爭契約文義解釋，將致各種與清
21 潔相關的費用悉由被告負擔，導致原告本應負擔之營業成本
22 全數轉嫁予被告，有違誠信原則，且上開清潔維護費用係於
23 112年9月之代扣經費請款書始首次出現，顯見原告無預設該
24 等清潔費用為系爭契約約定被告所應負擔費用範圍云云。惟
25 查，系爭契約已明訂被告應分攤商場設備清潔、維護費用，
26 被告即應受契約約定之拘束，且原告是否有轉嫁經營商場成
27 本予各該專櫃承租人，本即契約磋商階段雙方商討之事項，
28 屬於私法自治內容，於法並無不可，且被告既為顯具資力、
29 經驗之法人，審酌契約時均應詳加考量其利弊得失，方同意
30 在契約中明定各該費用之給付義務，自無從以此認契約有何
31 違反誠信原則之處。是被告既已於系爭契約商場管理規定明

01 定由被告分攤負擔原告商場清潔、消毒、維護等費用，自應
02 受系爭契約約束，縱原告於112年9月始提出代扣經費請款
03 書，被告仍不得以此為由卸除其依約應負擔清潔費之義務，
04 被告執前詞爭執上開清潔費用不應由其負擔云云，難認有
05 據。

06 5. 綜上，則原告得請求睿軒公司給付之金額應為3,638,176元

07 【計算式：費用543,573元+信用卡簽單違規罰款5,201元+
08 包底差額抽成3,089,402元】，扣除原告應退款予睿軒公司
09 款項1,140,451元後，睿軒公司尚應給付2,497,725元【計算
10 式：3,638,176元-1,140,451元=2,497,725元】。

11 (三)被告之抵銷抗辯均無理由：

12 1. 被告以原告溢收電費740,369元為抵銷抗辯部分：

13 被告辯稱原告於109年10月至112年9月期間向被告溢收電費7
14 40,369元為不當得利，得與原告之請求為抵銷云云，雖據被
15 告提出台電公司電價表、電費損害統計表（見本院卷一第15
16 7、257至262頁）等件為證，惟被告辯稱應依台電公司電價
17 表做為兩造間電價計收標準乙節為無理由，已如前述，此部
18 分抵銷抗辯自難認可採。

19 2. 被告以原告保有系爭營業設備、受有利益為抵銷抗辯部分：

20 (1)按系爭契約之「一般條款」第13條：「乙方（即被告）應於
21 設櫃期限屆滿當日，負責將專櫃場地（包含倉庫）騰空回復
22 至點交時之原狀返還予甲方，但不得破壞建築物結構及消防
23 安全，或造成甲方或其他專櫃之鄰損。未能如期返還時，視
24 同乙方拋棄現場遺留物之所有權，任由甲方處理，乙方並應
25 支付專櫃返還騰空清除費用予甲方，不得以任何理由向甲方
26 請求搬遷補償費用或其他費用」（見本院卷一第23頁），是
27 睿軒公司於系爭契約終止後，負有搬遷騰空其設備、裝潢物
28 等財產，將專櫃場地回復原狀之義務，否則視為拋棄所有
29 權，自不得請求自應賠償或給付原告金額中扣除相關費用。

30 (2)被告雖辯稱：原告刻意阻擾其搬離系爭營業設備，其情顯不
31 可歸責於被告，原告無從依系爭契約之「一般條款」第13條

01 取得系爭營業設備之所有權云云。惟觀之證人即原告當日在
02 場處理之樓面管理人員吳佳龍證稱：「（問：依剛才你所證
03 述『他們就表示自己是和牛祭的人』，該員隸屬於樂軒集
04 團，且於樂軒集團已於事前提出撤櫃施工申請書，且經原告
05 公司同意，為何你仍以其非水炊軒人員拒絕其進場搬運設
06 備？）該員亦未提出他是和牛祭人員之任何證明文件，且該
07 員也未到換證區進行換證，另於百貨配合相同集團但不同品
08 牌，對百貨來說就是二個不同的品牌，故在沒有任何身分證
09 明下，百貨是無法讓不知名的人員到櫃位進行任何動
10 作。」、「當時我拒絕進場的人員並非水炊軒的人員，他並
11 沒有提出身分證明，且水炊軒在其申請之期間即112年9月3
12 日至5日期間並無人至現場進行撤櫃，9月5日上午到場的那
13 二位並沒有提出身分證明，我認為並非水炊軒的人員。」
14 （見本院卷二第387頁）、「（問：若有人員欲搬離櫃位設
15 備，而未先至安管室換證，可否讓他們搬離櫃位設備？）不
16 行。（問：〔提示原證32，本院卷二第63頁〕這是何處之約
17 定？被告是否知悉此事？）申請書上就有記載，被告若填寫
18 此施工申請書，就會看到此記載。」（見本院卷二第391
19 頁），及證人莊宇婷證稱：「（問：就你所知，112年9月5
20 日當天至櫃位搬運設備之人，應如何向原告表示其身分？是
21 否須提供任何身分證明或是其他相關文件，以表明確係有權
22 至現場搬運設備之人？）就我所知，到場搬運之人可以拿出
23 自己的在職證明，就可以證明自己是否為樂軒公司之
24 人。」、「（問：就你所知，當天黃子恆是否有出示樂軒公
25 司之在職證明供原告確認？）沒有。」（見本院卷二第380
26 頁）等語，顯見被告明知進入櫃位搬動設備欲均須表明身
27 份、配合原告指揮監督，並遵守原告制定之相關規範，提出
28 申請、換證等程序始能進入櫃位進行作業，惟被告於112年9
29 月5日委由訴外人黃子恆到場搬運系爭營業設備，其並未提
30 出被告公司授權或委託文件，亦未進行安管室換證、提出廠
31 商進場作業申請書照片或影本等程序，自難認原告有何刻意

01 阻擾被告搬離系爭營業設備之情，被告上開所辯，實無足
02 採。況原告於嗣後自行僱工拆除被告承租櫃位之裝潢、系爭
03 營業設備等節，業據其提出拆除工程承攬契約書、工程報價
04 單等件為據（見本院卷二第219至225頁），益徵原告並未因
05 此獲得利益，反需自行僱工拆除，實無不當得利可言。據
06 上，被告請求以系爭營業設備價值763,500元為抵銷抗辯云
07 云，仍無理由。

08 (四)從而，原告主張依系爭契約之「一般條款」第10、27條、微
09 風商場管理規定第5.6條、加值型及非加值型營業稅法第1、
10 14、16條規定，請求被告給付積欠款項2,497,725元，為有
11 理由。又依系爭契約設櫃一般條款第27條約定：「乙方連帶
12 保證人（即陳姿卉）同意本契約全部內容，並親自簽署本契
13 約願擔任乙方之連帶保證人，願無條件與乙方連帶負責清償
14 本契約各項費用」（見本院卷一第24頁），是陳姿卉應與睿
15 軒公司就系爭契約所生債務連帶負責清償責任，則被原告請求
16 被告連帶給付2,497,725元，為有理由，逾此部分即屬無
17 據，應予駁回。

18 (五)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
19 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
20 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
21 人起訴而送達訴狀者，與催告有同一之效力，民法第229條
22 第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的
23 者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之
24 債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5
25 %，亦為民法第233條第1項前段、第203條所明定。查本件
26 給付無確定期限，而起訴狀繕本分別於113年1月25日、同年
27 月26日送達予睿軒公司及陳姿卉（見本院卷一第125、127頁
28 送達證書），是原告得向睿軒公司、陳姿卉請求遲延利息之
29 起算日分別為113年1月26日、113年1月27日，亦堪認定。

30 五、綜上，原告依系爭契約一般條款第10條、27條、微風商場管
31 理規定第5.6條、加值型及非加值型營業稅法第1、14、16條

01 規定，請求被告連帶給付2,497,725元及睿軒公司自113年1
02 月26日起、陳姿卉自113年1月27日起，均至清償日止，按週
03 年利率百分之五計算之利息，為有理由，逾此範圍之請求，
04 則無理由，應予駁回。兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執
05 行及免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分
06 別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行
07 之聲請已失所附麗，應併予駁回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提出之證
09 據資料，經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰
10 不一一論列，併此敘明。

11 七、各當事人一部勝訴、一部敗訴者，其訴訟費用，由法院酌量
12 情形，命兩造以比例分擔或命一造負擔，或命兩造各自負擔
13 其支出之訴訟費用，民事訴訟法第79條定有明文。本院酌量
14 原告敗訴部分比例甚微，認訴訟費用仍以命其一造即被告負
15 擔為適當，併此敘明。

16 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
17 民事第四庭 法官 杜慧玲

18 以上正本係照原本作成。

19 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
20 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 3 日
22 書記官 陳玉瓊