

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第479號

原告 華妍生活藥妝有限公司

法定代理人 蕭愛貞

訴訟代理人 朱敏賢律師

陳新傑律師

被告 中心診所醫療財團法人中心綜合醫院

法定代理人 孫卓卿

被告 鑫三企業社即王紹添

共同

訴訟代理人 李文中律師

複代理人 宋易修律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國114年11月27日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告中心診所醫療財團法人中心綜合醫院應給付原告新臺幣  
123萬8514元，及自民國113年1月10日起至清償日止，按週  
年利率百分之5計算之利息。

二、被告應連帶給付原告新臺幣82萬1839元，及自民國113年5月  
31日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告中心診所醫療財團法人中心綜合醫院負擔百  
分之5、由被告連帶負擔百分之3，餘由原告負擔。

五、本判決第一項於原告以新臺幣41萬2000元為被告中心診所醫  
療財團法人中心綜合醫院供擔保後，得假執行。但被告中心  
診所醫療財團法人中心綜合醫院以新臺幣123萬8514元為原  
告預供擔保後，得免為假執行。

01 六、本判決第二項於原告以新臺幣27萬3000元為被告供擔保後，  
02 得假執行。但被告以新臺幣82萬1839元為原告預供擔保後，  
03 得免為假執行。

04 七、原告其餘假執行之聲請駁回。

05 事實及理由

06 壹、程序方面

07 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
08 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此  
09 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。經查，原  
10 告主張被告中心診所醫療財團法人中心綜合醫院（下稱中心  
11 醫院）未依約給付分配款，溢扣應給付予伊之費用共新臺幣  
12 （下同）333萬6842元，並於先位及備位聲明第1項請求中心  
13 醫院應給付原告1945萬3409元，及其中333萬6842元自民國1  
14 3年1月10日起、其中1611萬6567元自起訴狀繕本送達翌日  
15 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息（本院卷一第  
16 7頁），嗣於113年11月13日以民事準備(二)狀減縮105年1月至  
17 7月之洗滌費1,624元、醫師公會費共1萬8000元，並變更先  
18 位及備位聲明第1項為如後所示（本院卷二第185至186  
19 頁）；原告另主張被告鑫三企業社即王紹添（下稱鑫三企業  
20 社或王紹添）依中心醫院指示維修管線時不慎致天花板漏  
21 水，原告所有之設備因進水而受有損害，原依民法第184條  
22 第1項前段、第188條第1項規定，於先位聲明第2項請求被告  
23 連帶給付伊1011萬8129元，嗣於113年11月13日以民事準備  
24 (二)狀追加以第189條但書為請求權基礎（本院卷二第187  
25 頁），仍先位請求被告連帶給付，並追加備位依系爭112年  
26 契約、民法第423條、第429條、第227條第2項規定，請求中  
27 心醫院給付1011萬8129元，依民法第184條第1項前段規定，  
28 請求鑫三企業社給付1011萬8129元，並負不真正連帶責任  
29 （本院卷二第185至186頁）。核原告所為上開訴之變更，係  
30 基於同一基礎事實而主張，並減縮應受判決事項之聲明，揆  
31 諸前揭規定，應予准許。

01 貳、實體方面

02 一、原告主張：

03 (一)伊與中心醫院於105年1月1日至112年12月31日間簽訂「雷射  
04 美容中心合約」，首次合約期間為105年1月1日起至107年12  
05 月31日止，嗣每年重新議約簽訂契約（下合稱系爭契約，如  
06 專指其一則按年度分稱系爭105至107年契約、系爭108年契  
07 約，以此類推）。中心醫院依約應將臺北市○○區○○路  
08 0段00號建物（下稱系爭建物）9樓共68.4坪之範圍（下稱系  
09 爭租賃物）出租予伊，並由伊處理雷射美容中心業務，每月  
10 業務收入先由中心醫院統一收受，扣除租金及伊依系爭契約  
11 第3條約定應負擔之固定費用及變動費用後，依當年度之約  
12 定比例以支票或匯款方式分配給付予伊，至未約定之硬體維  
13 修及維護費用則應由中心醫院負擔。然中心醫院自105年起  
14 每月結算分配款時均有溢扣款項之情，附表編號1至9所示各  
15 項費用，均非附表「溢收期間」欄所示各該年度契約第3條  
16 第3、4項或第4、5項變動費用及固定費用約定範圍，兩造未  
17 約定上開費用之分擔方式，亦未合意該等費用由伊負擔，自  
18 應由中心醫院負擔，且其中105至111年之電腦維護費及節能  
19 燈具、106至112年之電視費用及112年之消防火警探測器等  
20 費用，均屬硬體維護費用，依各該年度契約約定，本即應由  
21 中心醫院負擔，中心醫院於附表「溢收期間」欄所示期間，  
22 分別溢扣附表所示項目如「合計金額」欄所示之金額共331  
23 萬7218元，經伊多次反映未果，伊另曾於113年1月9日點交  
24 返還系爭租賃物時函催中心醫院給付亦未獲置理，爰依系爭  
25 105年至112年契約第4條第1項第1款、第2項約定，請求中心  
26 醫院給付331萬7218元。

27 (二)又依兩造於111年11月8日簽立之系爭112年契約第2條約定，  
28 伊於契約到期時享有優先議約及承租權，中心醫院欲與第三  
29 人議約或成立租賃關係時，伊得優先於第三人與中心醫院議  
30 約或以相同條件承租，縱雙方議約不成、中心醫院與第三人  
31 議定租賃條件，伊仍享有按該議定租賃條件優先承租之權

01 利，倘契約雙方均無提出不續約之書面通知，且無第三人議  
02 約承租時，雙方即同意以相同條件續約。然中心醫院逕於11  
03 2年7月17日發函表示伊不再享有優先議約及承租權，伊先於  
04 112年7月31日函覆表明繼續承租之意，復於112年8月4日行  
05 使優先議約權通知中心醫院議約，惟中心醫院未實質議約即  
06 於同日發函通知伊不予續約，嗣與訴外人采風醫美股份有限  
07 公司（下稱采風公司）談妥承租條件後，亦未將采風公司之  
08 承租條件通知伊行使優先承租權，顯違背系爭112年契約第2  
09 條約定，致伊需搬遷至伊自有之臺北市○○區○○○路0段0  
10 00○0號10樓房屋（下稱原告大安區房屋），受有支出搬遷  
11 費用1萬1100元、裝潢新址費用1650萬元、建置診所新址電  
12 腦設備1年費用11萬4835元、新址保全1年費用1萬6800元，  
13 及搬遷期間無法營業之損失86萬2356元、原告大安區房屋無  
14 法出租獲益之損失144萬9000元，另因無法依系爭112年契約  
15 第3條第3項約定繼續於系爭租賃物辦理預售雷射美容療程，  
16 受有相當於未完成療程預收費用4%共50萬5460元之損害，共  
17 計1945萬9551元，上開損害皆係因可歸責中心醫院之給付不  
18 能所致，伊得依系爭112年契約第2條約定、民法第226條規  
19 定，一部請求中心醫院給付1611萬6567元，其餘334萬2984  
20 元暫予保留。

21 (三)另中心醫院於112年11月30日因系爭建物8樓管線有問題，指  
22 示鑫三企業社維修管線，鑫三企業社因維修需求，至系爭租  
23 賃物第1號診間維修理藏於裝潢內、自地板延伸至輕鋼架天  
24 花板，並連接天花板內空調集水盤之管線（下稱系爭管  
25 線），然鑫三企業社維修完畢離開後未久，第1號診間之輕  
26 鋼架天花板旋即開始漏水，並滲入放置於該診間之4台儀器  
27 設備即鈷雅克Q-PTP雷射系統、紅寶石RS雷射系統、鉬雅克X  
28 s雷射系統、二氧化碳雷射系統（下合稱系爭設備）內，經  
29 設備廠商搶救維護並檢查後，其中鈷雅克Q-PTP雷射系統、  
30 紅寶石RS雷射系統、鉬雅克Xs雷射系統設備均損壞無法正常  
31 使用需更換多處零件，致伊因而受有支出廠商工程師到場檢

01 查費用16萬1700元、鈷雅克Q-PTP雷射系統維修費用147萬31  
02 50元、紅寶石RS雷射系統、鉅雅克Xs雷射系統之預計維修費  
03 用215萬8800元、維修期間另行租用設備之10萬5000元租  
04 金、系爭設備因浸水致價值減損共447萬5000元、系爭設備  
05 損壞所生營業損失174萬4479元，共1011萬8129元之損害，  
06 伊得依民法第184條第1項前段，請求鑫三企業社就伊之損害  
07 負損害賠償責任，又鑫三企業社係受中心醫院指示執行上開  
08 維修管線職務，其二人間有事實上僱用關係或承攬關係，伊  
09 自得依民法第184條第1項前段、第188條第1項、第189條但  
10 書規定，請求被告就伊之上開損害負連帶賠償責任；另中心  
11 醫院應負租賃物保持義務及修繕義務，鑫三企業社為其履行  
12 上開義務之履行輔助人，於修繕管線時未盡善良管理人注意  
13 義務致伊受有上開損害，中心醫院就鑫三企業社上開過失應  
14 與自己之過失負同一責任，伊因可歸責於中心醫院之不完全  
15 給付，致伊原有財產即系爭設備毀損受有損害，另得依系爭  
16 112年契約、民法第423條、第429條、第227條第2項規定，  
17 請求中心醫院負不完全給付之損害賠償責任，依民法第184  
18 條第1項前段規定，請求鑫三企業社負損害賠償責任。爰先  
19 位請求被告連帶給付伊1011萬8129元；備位請求中心醫院、  
20 鑫三企業社各給付伊1011萬8129元，並就伊之同一損害負不  
21 真正連帶賠償責任等語。

22 (四)並聲明：

23 1.先位聲明：

24 (1)中心醫院應給付原告1943萬3785元，及其中331萬7218元自1  
25 13年1月10日起、其中1611萬6567元自起訴狀繕本送達翌日  
26 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

27 (2)被告應連帶給付原告1011萬8129元，及自起訴狀繕本送達翌  
28 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息

29 (3)願供擔保，請准宣告假執行。

30 2.備位聲明：

31 (1)中心醫院應給付原告1945萬3409元，及其中333萬6842元自1

01 13年1月10日起、其中1611萬6567元自起訴狀繕本送達翌日  
02 起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

03 (2)中心醫院應給付原告1011萬8129元，及自起訴狀繕本送達翌  
04 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

05 (3)鑫三企業社應給付原告1011萬8129元，及自起訴狀繕本送達  
06 翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

07 (4)前2項給付，任一被告為一部或全部給付，其餘被告於給付  
08 之範圍內免給付之義務。

09 (5)願供擔保，請准宣告假執行。

## 10 二、被告則以：

11 (一)系爭契約雖已明定扣款項目，然未限制雙方於契約所載項目  
12 外就其他項目達成扣款合意，依系爭契約第4條第2項約定及  
13 中山醫院與原告歷來請款流程，均係先由中心醫院統計單月  
14 收入及應扣款費用，將每月會計明細資料提供予原告，經原  
15 告確認無誤後始開立發票予中心醫院，倘原告核對後發現有  
16 誤，經原告反應後便即時更正或於次月調整正確數額，重新  
17 製作會計明細資料並開立發票，中心醫院則依發票金額給付  
18 收入予原告，是中山醫院與原告已就會計明細資料所載扣款  
19 項目達成扣款之合意，其中附表編號1至3、6至9所示項目皆  
20 係經雙方同意之扣款項目，中心醫院就該等項目已無給付義  
21 務存在，並無原告主張溢扣收入之情；附表編號4係原告使  
22 用外牆之廣告費、電費、水費及冷氣費等變動費用之加總，  
23 依系爭契約第3條第3項約定，應由原告負擔；附表編號5之  
24 水電合約分攤費用，中心醫院會計明細資料並無該扣款項  
25 目，應亦無溢扣之情，原告請求被告給付如附表所示溢扣金  
26 額，並無理由。

27 (二)又系爭契約第2條約定優先議約及承租權之真意，係指任一  
28 方未於契約到期前3個月向他方表示不續約時，原告有權要  
29 求續約1年，性質上與續約權相近，如任一方已於期限內向  
30 他方表示不續約，原告即不再享有該權利，無權要求中心醫  
31 院於出租同一標的予第三人前，仍應優先與原告議約，或使

01 原告得以與第三人同一之條件優先承租。中心醫院已於112  
02 年契約期滿前3個月之112年7月17日以書面通知原告不續  
03 約，原告自斯時起已無優先議約及承租權，不得向中心醫院  
04 請求損害賠償；縱原告有優先議約權，中心醫院亦已於112  
05 年8月4日與原告洽談續約條件，已供原告行使優先議約權，  
06 並未違反系爭契約第2條約定；再縱系爭契約第2條約定與優  
07 先承買權性質相同，中心醫院將系爭租賃物出租予第三人  
08 後，原告已無從再行使優先承租權，中心醫院亦無意願與原  
09 告訂立租賃契約，原告不得依給付不能之規定請求中心醫院  
10 負損害賠償責任，遑論中心醫院與采風公司係簽訂投資合作  
11 契約並非租賃契約，中心醫院並未於與原告之租賃關係存續  
12 期間與他人締結租賃契約，不符行使優先承租權之要件。縱  
13 中心醫院違反優先承租權之約定，原告得請求之損害賠償範  
14 圍應為相同條件下市場租賃價格與實際出租價格間之差額，  
15 而非原告主張之金額；況原告請求損害賠償之項目，均係因  
16 其於系爭112年契約期限屆滿後，續於他處營業所需之必要  
17 支出或機會成本，與中心醫院是否通知原告為優先承租，並  
18 無因果關係；縱原告確有不能營業損失，依同業利潤標準，  
19 其主張之期間至多僅有13萬7977元之損害，另原告亦應就其  
20 受有相當於未完成療程預收費用4%共50萬5460元之損害負舉  
21 證責任，原告請求中心醫院賠償其主張之損害，並無理由。

22 (三)原告應就其主張鑫三企業社於維修管線時不慎致天花板空調  
23 集水盤內水分溢出之事實負舉證責任。又中心醫院指示鑫三  
24 企業社維修管線，係與鑫三企業社間成立承攬之法律關係，  
25 無從監督鑫三企業社承攬事務之執行，與民法第188條規定  
26 不符，原告不得依民法第188條規定請求中心醫院與鑫三企  
27 業社負連帶賠償責任。況原告自承中心醫院係因系爭建物8  
28 樓管線有問題始指示鑫三企業社維修管線，屬原告租賃標的  
29 物即系爭建物9樓以外之事務，非中心醫院對原告債之履行  
30 範疇，縱鑫三企業社對原告構成侵權行為，亦不等同中心醫  
31 院就系爭契約之履行有何故意或過失，原告復未舉證中心醫

01 院有何可歸責事由，自無從請求中心醫院負債務不履行損害  
02 賠償責任。再者，縱鑫三企業社確有過失侵權行為，原告明  
03 知鑫三企業社修繕位置連結天花板內之空調集水盤，仍將系  
04 爭設備放置於天花板下方，且於發生其主張之漏水情形後，  
05 未先將系爭設備移出該漏水診間，致系爭設備因進水而受損  
06 且致損害擴大，亦屬與有過失，應自負全部或部分之責任；  
07 況其主張之損害賠償中，維修費用中之材料費應扣除折舊，  
08 伊縱須負賠償責任，亦僅應負100萬1191元之賠償責任；系  
09 爭系爭設備價值減損部分，設備是否處於保養得宜狀態、有  
10 無原告主張之殘餘價值均有疑慮；另原告同時請求租用設備  
11 費用及不能營業之損失亦有所矛盾，且其亦未舉證營業額之  
12 差額與設備修繕有關等語，資為抗辯。

13 (四)並聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.願供擔保，  
14 請准宣告免為假執行。

15 三、兩造不爭執事項（本院卷二第204、253至256、294至295  
16 頁）：

17 (一)原告與中心醫院自105年1月1日起至112年12月31日止簽訂系  
18 爭契約，由原告向中心醫院承租系爭租賃物並經營醫療美容  
19 業務。

20 (二)被證2發票（本院卷一第105至505頁）是由原告所開立。

21 (三)中心醫院以112年7月17日函通知原告不再享有系爭112年契  
22 約之優先議約及承租權，嗣以112年8月4日函通知原告於上  
23 開合約期滿，不予辦理續約。

24 (四)中心醫院於系爭112年契約屆期前，即由其總務主任蕭景文  
25 帶同從事醫療美容業務之采風公司董事長王玉如履勘系爭租  
26 賃物；中心醫院並於系爭112年契約屆期後，將系爭租賃物  
27 出租予采風公司經營醫療美容業務。

28 四、本院之判斷：

29 (一)原告依系爭105年至112年契約第4條第1項第1款、第2項約  
30 定，請求中心醫院給付331萬7218元，是否有據？

31 1.按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之

01 辭句，民法第98條定有明文。又解釋當事人之契約，應以當  
02 事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過去事實及  
03 其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字致失真意  
04 （最高法院39年台上字第1053號判決意旨參照）。兩造就其  
05 真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目  
06 的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該  
07 意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在  
08 內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正  
09 義（最高法院96年台上字第286號判決意旨參照）。又依系  
10 爭105年至112年契約第4條第1項第1款約定均為中心醫院及  
11 原告每月收入分配比例，第2項約定均為中心醫院結算收入  
12 扣除中心醫院應分配比例、租金、費用後，結算原告之收  
13 入，並送會計明細資料予原告，由原告確認後開立最後結算  
14 金額發票送交中心醫院，中心醫院給付原告應分得之款項  
15 （本院卷第507至531頁）。

- 16 2. 依系爭105年至107年契約第3條第3項、第4項約定：「乙方  
17 每月支付變動費用：藥品及耗材費、文具、電話、水電費、  
18 醫事人員執照費及其他共同支付費用。其他硬體之維修和維  
19 護，悉屬甲方，...」、「乙方每月支付固定費用33,600元  
20 （包括被服毛巾等洗滌費、醫療廢棄物清運費、一般垃圾清  
21 運費、病媒防治費及濾心費），...」，系爭108年契約第3  
22 條第4項、第5項約定：「乙方每月支付變動費用：信用卡手  
23 續費、印花稅、材料文具會計處理費、電話、外牆及水費維  
24 護、環管費用，...。洗滌費等由乙方自行處理，甲方不再  
25 扣洗滌費等費用。其他硬體之維修和維護，悉屬甲  
26 方，...」、「乙方每月支付固定環管3萬3,600元等費用  
27 （包括醫療廢棄物及一般垃圾清運、環境清潔、洗滌、傳  
28 送、保全、電梯維護、病媒防治費及濾心費等），...」，  
29 系爭109年契約第3條第4項、第5項及系爭110年契約第3條第  
30 4項、第5項暨系爭111年契約第3條第4項、第5項均約定：  
31 「乙方每月支付變動費用：信用卡手續費、印花稅、材料文

01 具會計處理費、電話、電費，...。（環管費用已經記載於  
02 項目5）...。其他硬體之維修和維護，悉屬甲方，...」、  
03 「乙方每月支付固定環管費3萬5,000元（包括醫療廢棄物及  
04 一般垃圾清運、環境清潔、洗滌、傳送、保全、電梯維護、  
05 病媒防治費及濾心費及水費等），...」，系爭112年契約第  
06 3條第4項、第5項約定：「乙方每月支付變動費用：信用卡  
07 手續費、印花稅、材料文具會計處理費、電話、電  
08 費，...。（環管費用已經記載於項目5）...。其他硬體之  
09 維修和維護，悉屬甲方，...」、「乙方每月支付固定環管  
10 費3萬2,000元（包括醫療廢棄物及一般垃圾清運、環境清  
11 潔、洗滌、傳送、保全、電梯維護、病媒防治費及濾心費及  
12 水費等）洗滌項目由乙方自行負責」（契約見本院卷一第45  
13 至57頁、細項表見本院卷一第39頁）。可知兩造歷來均約定  
14 由原告負擔上開變動費用及固定費用，硬體維修和維護由中  
15 心醫院負擔，而中心醫院依系爭105年至112年契約第4條第2  
16 項約定送予原告之會計明細資料（本院卷一第61至133、309  
17 至404頁，下稱系爭明細表），其上所載之科目縱與系爭105  
18 年至112年契約第3條第3項、第4項約定之費用名稱略有出  
19 入，然原告向中心醫院承租系爭租賃物經營雷射美容中心，  
20 自應負擔其支出之費用，則倘係原告支出之費用，依系爭10  
21 5年至112年契約第4條第2項約定由原告確認後開立最後結算  
22 金額發票送交中心醫院，應可認兩造之真意係就原告支出之  
23 費用確有合意由原告負擔而可扣款，反之，倘非原告支出之  
24 費用，或中心醫院無法證明係原告支出之費用，縱原告已收  
25 受系爭明細表、開立發票，亦不能認兩造就非原告支出之費  
26 用有合意由原告負擔而可扣款。中心醫院雖辯稱原告於開立  
27 發票後對於已扣款之項目未為聲明保留，不得再為請求；惟  
28 原告自108年起即向中心醫院人員表示：「以前不合理的項  
29 目，我方並沒有接受，只是單純的以為醫院是善意的一方，  
30 不會做出損害雙方利益的行為。現在了解後，也詢問了多方  
31 的法律意見，我方提出，之前錯誤必須更正，損失也必須補

01 償。...」，於109年向被告人員表示：「...根據以往經驗  
02 很多項目灌水嚴重，金額收取浮報。...每次問中心會計都  
03 被冷眼以對，不願回覆，...浮報費用，長期影響我方權  
04 益，...」，於111年向被告人員表示：「有一筆材料、文  
05 具、會計處理費。每月被灌水很多費用，下個月開始不准  
06 扣。...李主任不知道在做什麼，怎麼8.9月多扣了外牆及水  
07 電維護費...」（本院卷二第83、87至90頁）；可知原告於  
08 知悉中心醫院可能溢扣費用後，多次向中心醫院人員反映，  
09 並非對中心醫院之扣款無異議，則中心醫院此部分所辯，尚  
10 非可採。

11 3.茲就附表所示之費用，是否為兩造合意應由原告負擔之費  
12 用、原告得否扣款、原告是否溢收費用，分述如下：

13 (1)編號1環管費：自105年1月至107年12月每月1萬5000元合計5  
14 4萬元，惟自108年起至112年止，環管費均包含在固定費用3  
15 萬餘元內，而105年1月至107年12月之固定費用為3萬3600  
16 元，並無明顯較少，中心醫院復未舉證證明原告何以應負擔  
17 每月1萬5000元環管費，難認中心醫院得就編號1環管費扣  
18 款，是原告主張中心醫院溢收54萬元，應屬有據。

19 (2)編號2會計處理費：為105年1月至107年12月每月6000元，參  
20 以自108年起至112年止，原告均有應扣之會計處理費，堪認  
21 105年1月至107年12月原告亦有使用中心醫院會計處理，是  
22 中心醫院得就編號2會計處理費扣款，原告主張中心醫院溢  
23 收，應屬無據。

24 (3)編號3洗滌費：依105年8月至107年12月、108年4月、6月至8  
25 月系爭明細表雖記載「台北市垃圾清運規費增加」，惟依系  
26 爭105至108年契約第3條第4項約定，垃圾清運費為固定費  
27 用，並無約定得調漲，難認中心醫院得就編號3洗滌費扣  
28 款，是原告主張中心醫院溢收6728元、928元，應屬有據。

29 (4)編號4外牆及水電維護費：依Google街景服務於106年6月、1  
30 07年12月圖片之對比（本院卷二第207頁），中心醫院外牆  
31 施工前有張貼廣告，及原告與中心醫院人員之對話「（原

01 告)還有,108年招牌一個月1萬元,一年共12萬,也要一併  
02 在12月的會計結算表單中一起還給我們喔...。另外,108外  
03 牆使用,12萬元院長也承諾在12月時退還給我們」、「(原  
04 告)他在12月份報表動手腳...(中心醫院)動什麼手腳、  
05 (被告)不是廣告費...」(本院卷二第84、89頁);可知  
06 原告於中心醫院外牆施工前,確有使用中心醫院外牆張貼廣  
07 告,嗣因施工無法張貼廣告,遂要求退還108年所收取之外  
08 牆使用費,且其於上開對話中就廣告費亦未表示有何不實之  
09 處,堪認中心醫院就原告於105年1月至107年12月外牆及水  
10 電維護費每月5萬0556元之扣款,應屬有據。另109年8月至1  
11 2月、110年10月系爭明細表之科目雖記載「外牆及水電維護  
12 費」,惟其金額僅有數千元,且無「電費」之科目(本院卷  
13 一第364至368、378頁),而觀之其前後月份均有「電費」  
14 之科目,而無「外牆及水電維護費」之科目(本院卷一第36  
15 3、370、379頁),是中心醫院辯稱上開「外牆及水電維護  
16 費」係「電費」之誤繕,伊未再向原告收取張貼廣告費用等  
17 語,應可採信,電費既屬雙方約定應由原告負擔之費用,中  
18 心醫院自得扣款。是原告主張中心醫院溢收此部分費用,應  
19 屬無據

20 (5)編號5水電合約分擔:證人即原告之人員游如美證稱:這個  
21 表單(指本院卷一第120至121頁之系爭明細表)是我寫的,  
22 這資料來自中心醫院的會計,因有些不明收費,我會問會計  
23 這是從何得來的等語(本院卷二第161頁),堪認系爭明細  
24 表手寫部分並非原告憑空杜撰,應可採信,而依系爭明細表  
25 手寫部分(本院卷一第120至123頁),可知於111年12月前  
26 「材料、文具、會計處理等費」費用包含每月5000元之水電  
27 合約分擔,然原告應分擔之水電費於系爭明細表均已有相對  
28 應扣款之科目及金額,中心醫院復未舉證證明原告何以應負  
29 擔每月5000元之水電合約分擔費用,難認中心醫院得就編號  
30 5水電合約分擔扣款,是原告主張中心醫院溢收105年1月至1  
31 11年12月每月5000元合計42萬元,應屬有據。

01 (6)編號6電腦維護費：依系爭105至111年契約第第3條第3項約  
02 定，原告應負擔之變動費用並無電腦維護費，中心醫院復未  
03 舉證證明原告何以應負擔每月2000元之電腦維護費，難認中  
04 心醫院得就編號6電腦維護費扣款，是原告主張中心醫院溢  
05 收105年1月至111年12月每月2000元合計16萬8000元，應屬  
06 有據。

07 (7)編號7節能燈具：依系爭105至111年契約第3條第3項約定，  
08 除了雙方約定之變動費用外，其他硬體之維修和維護，悉屬  
09 中心醫院，而節能燈具既非雙方約定之變動費用項目，應屬  
10 硬體設備，難認編號7節能燈具費用應由原告負擔而予以扣  
11 款，是原告主張中心醫院溢收105年1月至111年12月每月103  
12 7元合計8萬7108元，應屬有據。

13 (8)編號8電視費用：中心醫院主張原告於106年1月，向伊表示  
14 欲在候診間裝設電視供候診民眾收看，故自106年1月起加收  
15 每月200元之第四台使用費（本院卷一第288頁），而第四台  
16 使用費並非硬體設備，原告既有使用，則中心醫院得就編號  
17 8電視費用扣款，原告主張中心醫院溢收，應屬無據。

18 (9)編號9消防火警探測器：依系爭112年契約第3條第4項約定，  
19 除了雙方約定之變動費用外，其他硬體之維修和維護，悉屬  
20 中心醫院，而消防火警探測器既非雙方約定之變動費用項  
21 目，應屬硬體設備，難認編號8消防火警探測器費用應由原  
22 告負擔而予以扣款，是原告主張中心醫院溢收112年6月1萬5  
23 750元，應屬有據。

24 (10)綜上，原告主張中心醫院不當扣款，溢收如附表所示合計12  
25 3萬8514元，其得依系爭105年至112年契約第4條第1項第1  
26 款、第2項約定，請求中心醫院給付123萬8514元，應屬有  
27 據。

28 (二)原告依系爭112年契約第2條約定、民法第226條規定，請求  
29 中心醫院給付1611萬6567元，是否有據？

30 1.原告主張依系爭112年契約第2條約定，伊於契約到期時享有  
31 優先議約及承租權，伊得優先於第三人與中心醫院議約或以

01 相同條件優先承租，然中心醫院逕通知伊不予續約，嗣與采  
02 風公司談妥承租條件後，亦未將采風公司之承租條件通知伊  
03 行使優先承租權，顯違背系爭112年契約第2條約定，致伊受  
04 有損害云云，為被告所否認。

05 2.依系爭112年契約第2條約定：「雙方合作期間自110年1月1  
06 日至110年12月31日，合約期間一年。乙方有優先議約及承  
07 租權，每次續約期間為一年。若甲乙任一方不續約，則須於  
08 合約到期前3個月前以書面通知對方」（本院卷一第49  
09 頁）。而觀之該條文意，原告之優先議約及承租權銜接續約  
10 一年之規定，並加諸任一方不續約，則須於合約到期前3個  
11 月前以書面通知對方等文字，且係約定「優先議約及承租  
12 權」而非「優先承租權」，復無任何原告得以與第三人相同  
13 條件優先承租等文字之記載，堪認上開約定應著重在如任一  
14 方未表示不續約時，原告可優先議約，且此項優先議約及承  
15 租權充其量僅得解為原告取得與中心醫院優先洽談續約之權  
16 利，但並非限制中心醫院應按與第三人相同條件與原告訂  
17 約，是中心醫院辯稱上開優先議約及承租權之真意，係指任  
18 一方未於合約到期前3個月前，向他方表示不續約時，原告  
19 有權要求續約1年等語，應屬可採；而中心醫院於112年7月1  
20 7日以書面向原告通知不續約，有中心醫院112年7月17日函  
21 可稽（本院卷一第139頁），依上開說明，原告已無系爭112  
22 年契約第2條約定之優先議約及承租權，是原告主張中心醫  
23 院未將采風公司之承租條件通知伊行使優先承租權，違背系  
24 爭112年契約第2條約定云云，尚非可採。

25 3.況中心醫院與原告簽訂之系爭112年契約，於第3條第1項有  
26 約定租金，於第3條第4項約定水電費由原告負擔、於第3條  
27 第5項約定清潔費由原告負擔，與一般租賃之習慣相符，雖  
28 於第4條有約定中心醫院得分配收入4%，然原告向中心醫院  
29 承租系爭租賃物，獨立營運規劃管理雷射美容中心，並自負  
30 盈虧，縱虧損亦須給付租金等整體契約性質偏重租賃契約；  
31 另觀之中心醫院與采風公司之契約，並未約定租金，若無營

01 收則無獲利分配，依第9條第1項約定，水電費、清潔費由中  
02 心醫院負擔，與一般租賃之習慣不符，另於第8條約定禁業  
03 禁止，於第12條第2、3項約定宣傳協力義務即原告有權於中  
04 心醫院內空間裝設指引標示及擺放文宣，中心醫院並有義務  
05 無償提供實體及虛擬空間資源供原告宣傳等，核與租賃契約  
06 不同，應係投資合作之無名契約；可知中心醫院已不欲再與  
07 他人成立租賃契約，而改以投資合作契約經營雷射美容中  
08 心，中心醫院與采風公司所另行締結之契約既非租賃契約，  
09 而係投資合作契約，縱將系爭112年契約第2條約定解為優先  
10 承租權，然中心醫院並未與第三人締結租賃契約，原告亦不  
11 具備行使優先承租權之條件，中心醫院自無違反契約約定可  
12 言。

13 4. 綜上，中心醫院並無違反系爭112年契約第2條約定，原告縱  
14 因未續約受有損害，亦與原告與采風公司締約無因果關係，  
15 從而，原告依系爭112年契約第2條約定、民法第226條規  
16 定，請求中心醫院賠償損害1611萬6567元，應屬無據。

17 (三)原告先位依民法第184條第1項前段、第188條第1項、第189  
18 條但書規定，請求被告連帶給付1011萬8129元；備位依系爭  
19 112年契約、民法第423條、第429條、第227條第2項規定，  
20 請求中心醫院給付1011萬8129元，依民法第184條第1項前段  
21 規定，請求鑫三企業社給付1011萬8129元，並負不真正連帶  
22 責任，是否有據？

23 1. 按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責  
24 任。數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責  
25 任。承攬人因執行承攬事項，不法侵害他人之權利者，定作  
26 人不負損害賠償責任。但定作人於定作或指示有過失者，不  
27 在此限，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段、第18  
28 9條分別定有明文。次按出租人應以合於所約定使用收益之  
29 租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於  
30 約定使用、收益之狀態。租賃物之修繕，除契約另有訂定或  
31 另有習慣外，由出租人負擔，民法第423條、第429條亦定有

01 明文。

- 02 2.原告主張鑫三企業社因系爭建物8樓管線有問題因維修需  
03 求，至系爭租賃物第1號診間維修理藏於裝潢內、自地板延  
04 伸至輕鋼架天花板，並連接天花板內空調集水盤之管線（即  
05 系爭管線）致天花板漏水並滲入系爭設備內而受損之情，業  
06 據提出系爭管線及系爭設備照片、現場漏水影片光碟為證  
07 （本院卷一第189至209頁、卷三第53至59頁）；且證人即原  
08 告人員沈玲卉亦證稱：112年11月30日下午2、3點時，水電  
09 的王先生來跟我說樓下有漏水，借我這邊看一下，要處理修  
10 繕，他修繕後跟我說沒有問題，後來我約4點多下班，發現  
11 診間已經大漏水等語（本院卷二第146至148頁），堪認於王  
12 紹添修繕系爭管線前並無天花板大漏水狀況，於其修繕後始  
13 隨即發生天花板大漏水；參以中建公證有限公司（下稱中建  
14 公司）受國泰世紀產物保險股份有限公司（下稱國泰公司）  
15 委任處理被保險人鑫三企業社所投保之營繕承包人意外責任  
16 保險之保險事故理賠，中建公司於112年12月5日、同年月13  
17 日至系爭租賃物查勘，經檢視現場狀況與了解事發經過，確  
18 認系爭設備發生損壞等情，有中建公司114年7月14日函、中  
19 建公司人員與王紹添於112年12月5日現場查勘時之錄音檔及  
20 譯文附卷可稽（本院卷二第397頁、卷三第61至65頁），而  
21 責任保險人於被保險人對於第三人，依法應負賠償責任，而  
22 受賠償之請求時，負賠償之責，保險法第90條定有明文，被  
23 保險人鑫三企業社既通知保險人國泰公司其對於第三人應負  
24 賠償責任之保險事故發生，可知鑫三企業社亦認其修繕系爭  
25 管線與漏水造成系爭設備損害乙節有關；足認原告主張系爭  
26 設備確因鑫三企業社修繕系爭管線致漏水受損事實，應可採  
27 信，則鑫三企業社應依民法第184條第1項前段規定，負損害  
28 賠償責任。
- 29 3.原告主張出租人中心醫院將系爭水管修繕工程交由鑫三企業  
30 社承攬時，疏未注意系爭租賃物內有系爭設備，並採取適當  
31 之防護措施，造成承租人即原告所有系爭設備受損，故中心

01 醫院應就鑫三企業社所受損害負賠償責任等情，雖為中心醫  
02 院所否認，然查，系爭管線修繕工程係由中心醫院交由鑫三  
03 企業社承攬，為中心醫院所不爭執（本院卷一第296頁），  
04 又鑫三企業社修繕連接天花板內空調集水盤之管線，依社會  
05 通念，倘施工不當有發生損壞天花板下方物品之危險，中心  
06 醫院既為系爭租賃物之出租人，負有保持租賃物合於約定使  
07 用、收益之狀態及修繕義務，則中心醫院定作系爭管線修繕  
08 工程，自應妥為注意鑫三企業社有無積極或加強防護措施，  
09 中心醫院復未證明其如何督促或指示鑫三企業社防免加害於  
10 承租人即原告，果使系爭設備受損，即有違民法第423條、  
11 第429條規定，依民法第189條但書規定，其定作即有過失。  
12 依前揭說明，中心醫院就系爭設備損害，應依民法第184條  
13 第1項前段、第189條但書規定，負損害賠償責任。

14 4. 又鑫三企業社及中心醫院均為系爭設備受損爭議之侵權行為  
15 人，已如前述，則原告依民法第185條第1項前段規定，請求  
16 鑫三企業社及中心醫院就原告所受損害負連帶賠償之責，自  
17 屬有據。

18 5. 原告主張伊因被告共同侵權行為致系爭設備損壞，共受有10  
19 11萬8129元之損害，經查：

20 (1) 按負損害賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，  
21 應回復他方損害發生前之原狀，且債權人得請求支付回復原  
22 狀所必要之費用，以代回復原狀，民法第213條第1項、第3  
23 項所明定。次按不法毀損他人之物者，應向被害人賠償其物  
24 因毀損所減少之價額，同法第196條亦定有明文。可見回復  
25 該物發生前之原狀或賠償該物因毀損所減少之價額，均為損  
26 害賠償之方法。又法條既明定回復原狀得以回復原狀所必要  
27 之費用替代，則被害人自得以修復費用為損害賠償之計算基  
28 準。另修復時所使用之零件材料，若係以新品更換受損時之  
29 舊品，則修復結果即與回復受損前原狀不符，且形同被害人  
30 反因修復而不當獲益之結果，自應將該新品予以折舊計至與  
31 受損時舊品相符之價額，始得採為計算賠償損害之依據，至

01 修復工資則為回復原狀所必要之費用，自亦得列入損害賠償  
02 之範圍，且無折舊可言。

03 (2)茲就各損害金額，認定如下：

04 ①原告主張伊為修復系爭設備，支出廠商工程師到場檢查費用  
05 16萬1700元、鈷雅克Q-PTP雷射系統維修費用147萬3150元、  
06 紅寶石RS雷射系統、鉅雅克Xs雷射系統之預計維修費用分別  
07 為119萬2800元、96萬6000元二者合計215萬8800元，受有損  
08 害，業據提出瑪歲仕實業有限公司（下稱瑪歲仕公司）出貨  
09 單、統一發票、維修單為證（本院卷一第213至218頁）。又  
10 依固定資產耐用年數表，上開3項設備屬醫療用之機器及設  
11 備，耐用年數為7年（本院卷三第76頁），其製造年份分別  
12 為104年7月30日、107年2月23日、95年1月1日，至112年11  
13 月30日系爭設備受損時，使用年數分別為8.33年、5.77年、  
14 17.91年，有中建公司之理算表可參（本院卷二第241至243  
15 頁），則於進行修復時，倘有以新品更換舊品時，即應扣除  
16 折舊，始屬必要之修復費用。上開3項設備修復項目（見本  
17 院卷一第215、217、218頁瑪歲仕公司出貨單、維修單，及  
18 本院卷三第327頁被告提出之附表1），其中如被告提出之附  
19 表1維修細項欄為零件材料部分，有以新品更換舊品之情  
20 形，依定率遞減法計算，該部分經扣除折舊後，此部分所需  
21 修復金額如被告提出之附表1殘值欄所示，加計不需折舊之  
22 技術、工資、營業稅等項目之金額，則上開3項設備修復費  
23 用為83萬9491元（計算式詳本院卷第327頁），加計工程師  
24 到場檢查費用16萬1700元，合計系爭設備之修復費用為100  
25 萬1191元，原告自得請求被告賠償此部分損害。

26 ②原告主張伊於維修期間另行租用設備支出10萬5000元租金，  
27 受有損害，業據提出瑪歲仕公司出貨單、統一發票為證（本  
28 院卷一第219至220頁），應可採信，原告自得請求被告賠償  
29 此部分損害。

30 ③原告主張系爭設備因浸水致價值減損共447萬5000元，固據  
31 提出原告113年4月23日函、瑪歲仕公司函（本院卷一第221

01 至231頁)；惟依中建公司之理算表，鈷雅克Q-PTP雷射系  
02 統、紅寶石RS雷射系統、鉅雅克Xs雷射系統之實際現金價值  
03 即重置價格為120萬元、220萬元、280萬元(本院卷第241至  
04 243頁)，而依中建公司函表示，係由中心醫院提供瑪歲仕  
05 公司報價單，作為設備參考資料(本院卷二第397頁)，又  
06 依該瑪歲仕公司113年1月26日報價單，鈷雅克Q-PTP雷射系  
07 統、紅寶石RS雷射系統之報價為120萬元、220萬元(本院卷  
08 二第251頁)，然依瑪歲仕公司回復原告之函文(本院卷一  
09 第225至231至頁)，鈷雅克Q-PTP雷射系統新品價格450萬  
10 元、二手價格360萬元，紅寶石RS雷射系統二手價格230萬  
11 元，鉅雅克Xs雷射系統二手價格215萬元，則瑪歲仕公司上  
12 開報價單及函文之設備價格不符，其於上開函文僅泛稱設備  
13 價值減損，亦無提出何資料佐證，即難憑採。此外，原告就  
14 系爭設備因浸水致價值減損共447萬5000元乙節，未再舉證  
15 以實其說，尚無足採，原告自不得請求被告賠償此部分損  
16 害。

17 ④原告主張因系爭設備維修導致部分不能營業之損失174萬447  
18 9元，被告雖辯稱原告已租用上開②之設備，不能再請求營  
19 業損失，惟系爭設備於112年11月30日由工程師到場緊急維  
20 修，原告支出16萬1700元，其中鈷雅克Q-PTP雷射系統已修  
21 復，原告支出147萬3150元，有瑪歲仕公司出貨單、統一發  
22 票、鈷雅克Q-PTP雷射系統112年12月5日維修單可稽(本院  
23 卷一第213至215頁)，原告因鈷雅克Q-PTP雷射系統維修，  
24 另租用上開②之設備5天支出10萬5000元，亦有瑪歲仕公司1  
25 12年12月5日出貨單可佐(本院卷一第219頁)，且原告表示  
26 紅寶石RS雷射系統、鉅雅克Xs雷射系統尚未維修，可知原告  
27 租用上開②之設備係因鈷雅克Q-PTP雷射系統維修，與紅寶  
28 石RS雷射系統、鉅雅克Xs雷射系統維修無關，則被告辯稱原  
29 告全然不能再請求設備維修時不能營業損失，尚非可採。而  
30 紅寶石RS雷射系統、鉅雅克Xs雷射系統維修，衡情確會導致  
31 原告不能以該等設備營業之損失，審酌該等設備維修期間為

01 7至10天，有瑪歲仕公司出具之維修時間明細可參（本院卷  
02 一第233頁），則合理維修期間為8天，原告112年1月至11月  
03 平均月營業額為251萬7088元，原告112年12月之營業額為92  
04 萬6534元，有112年系爭明細表、營業額統計表可稽（本院  
05 卷一第123至133、393至404、155頁），可知於上開設備損  
06 壞後，原告之營業額確有降低至92萬6534元，差額達159萬0  
07 554元，原告主張以此作為計算營業損失之基礎，尚屬可  
08 採，以此計算8日之營業額為42萬4148元（ $1,590,554 \times 8 / 30$   
09  $= 424,148$ ，元以下4捨5入，下同），惟此部分為原告所失  
10 利益，應扣除成本、費用，始為原告營業損失。又原告所營  
11 事業包含化粧品零售業，參酌財政部台北國稅局所頒佈之11  
12 2年度營利事業各頁所得額暨同業利潤標準，化粧品零售業  
13 之淨利率為16%，以此計算原告營業損失為6萬7864元（ $424,$   
14  $148 \times 16\% = 67,864$ ），原告自得請求被告賠償此部分損  
15 害。

16 ⑤據上，原告得請求被告賠償系爭設備修復費用100萬1191  
17 元、租用設備租金10萬5000元、營業損失為6萬7864元合計1  
18 17萬4055元。

19 6.又按損害之發生或擴大，被害人與有過失者，法院得減輕賠  
20 償金額，或免除之，民法第217條第1項定有明文。證人即中  
21 心醫院總務主任蕭景文證稱：沈玲卉於112年11月30日下午4  
22 時45分至7時有傳送照片及影片在群組，我有詢問沈玲卉為  
23 何水淋下去的當時不趕快把設備移走，這樣不是可以減少損  
24 害，沈玲卉說要先紀錄現場，這樣才可以留為證據跟醫院求  
25 償，隔天我到現場時有我們的水電王紹添也在，我看到他們  
26 已經把淋到水的設備移動到另一間去了，這些設備有輪子，  
27 她也移動到隔壁間做處置了，所以我認為這是可移動的設備  
28 等語（本院卷二第167至168頁）；且依現場系爭設備照片，  
29 系爭設備確實裝有輪子（本院卷一第195頁），衡諸原告縱  
30 於第一時間未發現天花板漏水，然於當日下午4時許發現  
31 時，應可將系爭設備移動至他處，然沈玲卉僅以大毛巾簡單

01 蓋住系爭設備，有現場錄影可參（本院卷二第193頁），待  
02 王紹添到場時始移動設備，縱沈玲卉稱其怕被電不敢拔插頭  
03 （本院卷二第153頁），致未移動系爭設備，惟亦可以防水  
04 材質蓋住系爭設備，惟原告明知漏水仍持續滴落系爭設備，  
05 然僅以不防水之大毛巾簡單蓋住系爭設備，未移動系爭設  
06 備，任令損害擴大，原告對於損害之擴大應有過失，是被告  
07 雖應連帶負擔117萬4055元損害，然本院衡酌上情，認應由  
08 被告負擔70%損害，由原告負擔30%損害，始為合理。是原告  
09 依民法第184條第1項前段、第189條但書規定，請求被告連  
10 帶給付82萬1839元（ $1,174,055 \times 70\% = 82,1839$ ），應屬有  
11 據。原告先位之訴上開部分有理由，備位之訴損害之計算並  
12 無不同，本院即無須再審酌原告備位之訴有無理由。

13 (四)又原告以113年1月8日函催告中心醫院給付溢收款項，於113  
14 年1月9日辦理點交時交由中心醫院人員蕭景文收受該函，有  
15 上開函文附卷可稽（本院卷一第135致137頁），是原告主張  
16 自催告翌日即113年1月10日起算法定遲延利息，應屬可採。  
17 從而，原告主張中心醫院不當扣款，溢收費用，依系爭105  
18 年至112年契約第4條第1項第1款、第2項約定，請求中心醫  
19 院給付123萬8514元，及自113年1月10日起至清償日止，按  
20 週年利率5%計算之利息；另主張被告共同侵權行為致系爭設  
21 備損壞，先位依民法第184條第1項前段、第189條但書規  
22 定，請求被告連帶給付82萬1839元，及自起訴狀繕本送達翌  
23 日即113年5月31日（送達證書見本院卷一第243至245頁）起  
24 至清償日止，按週年利率5%計算之利息，應屬有據，逾此範  
25 圍之請求，即屬無據。

26 五、綜上所述，原告依系爭105年至112年契約第4條第1項第1  
27 款、第2項約定，請求中心醫院給付123萬8514元，及自113  
28 年1月10日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；及依  
29 民法第184條第1項前段、第189條但書規定，請求被告連帶  
30 給付82萬1839元，及自113年5月31日起至清償日止，按週年  
31 利率5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請

01 求，則屬無據，應予駁回。

02 六、兩造分別陳明願供擔保以代釋明，聲請宣告假執行或免為假  
03 執行，經核就原告勝訴部分，合於規定，爰分別酌定相當之  
04 擔保金額予以宣告。至原告其餘之訴既經駁回，其該部分假  
05 執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不應准許。

06 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及舉證，經本  
07 院審酌後，經核與勝負之判斷不生影響，爰不予逐一論酌。

08 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

09 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日

10 民事第二庭 法官 蕭清清

11 以上正本係照原本作成。

12 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  
13 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 114 年 12 月 24 日

15 書記官 蔡沂捷

16 附表：

17

編號	溢收項目	溢收期間 (民國)	每月 溢收金額 (新臺幣)	溢收 月數	合計金額 (新臺幣)	本院之判斷
1	環管費	105年1月至107年12月	1萬5000元	36	54萬元	54萬元
2	會計處理費	105年1月至107年12月	6,000元	36	21萬6000元	0元
3	洗滌費	105年8月至107年12月	232元	29	6728元	6728元
		108年4月、6月至8月		4	928元	928元
4	外牆及水電維護 費	105年1月至107年12月	5萬0556元	36	182萬0016元 (備註)	0元
		109年8月至9月	5,575元	2	1萬1150元	0元
		109年10月	4,111元	1	4,111元	0元
		109年11月	4,318元	1	4,318元	0元
		109年12月	3,930元	1	3,930元	0元
		110年10月	2,379元	1	2,379元	0元
5	水電合約分擔	105年1月至111年12月	5,000元	84	42萬元	42萬元
6	電腦維護費	105年1月至111年12月	2,000元	84	16萬8000元	16萬8000元

(續上頁)

01

7	節能燈具	105年1月至111年12月	1,037元	84	8萬7108元	8萬7108元
8	電視費用	106年1月至112年12月	200元	84	1萬6800元	0元
9	消防火警探測器	112年6月	1萬5750元		1萬5750元	1萬5750元
	合計				331萬7218元	123萬8514元

02

備註：原告誤載為184萬5904元（見本院卷一第41頁）。