

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

109年度北簡字第21293號

原告

即反訴被告 瑞樂國際開發股份有限公司

法定代理人 張瑋忠

訴訟代理人 劉宛甄律師

複代理人 丁銓佑律師

被告

即反訴原告 安和樂利國際有限公司

法定代理人 劉奎麟

訴訟代理人 葉兆中律師

上列當事人間請求給付貨款等事件，於中華民國111年1月5日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣伍萬貳仟陸佰肆拾捌元，及自民國一百一十年二月十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之十九，餘由反訴原告負擔。

本判決反訴原告勝訴部分得假執行；但反訴被告如以新臺幣伍萬貳仟陸佰肆拾捌元預供擔保，得免為假執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由要領

甲、程序方面：

按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；又反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連

者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。查被告於言詞辯論終結前之民國110年1月12日具狀主張其對原告尚有新臺幣（下同）30萬元之押租金債權，於抵銷原告對被告之貨款債權後，尚有押租金債權餘額得以請求原告返還，爰提起反訴。核被告即反訴原告前揭主張與本訴訴訟標的之抵銷防禦方法有牽連關係，揆諸前揭法條規定，被告提起本件反訴，應予准許。

乙、實體方面：

壹、本訴部分：

一、原告主張：被告前於民國109年7月及8月間向原告點餐，其中109年7月餐點金額為如附表一所示，折扣後共159,291元（含稅）；於109年8月餐點金額為如附表二所示，折扣後共68,417元（含稅），然被告收受發票報稅卻未付款。另原告為被告代墊下列廠商7至8月貨款及費用計19,644元：欣臨企業7月貨款1,701元、鴻麒食材7月貨款5,964元、鴻麒食材8月貨款1,129元；及提供7月員工餐2,650元、8月員工餐1,700元；另代墊東利環保公司7、8月貨款費用6,500元，以上共計247,352元（159,291+68,417+19,644）均未獲被告付款。為此，爰提起本訴等語。並聲明：被告應給付原告247,352元，及自支付命令送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保請准宣告假執行。

二、被告除援引反訴部分陳述及證據資料，並以下情詞置辯，及聲明：原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免無假執行。

（一）、被告不爭執原告所請求代墊欣臨公司之貨款1,701元、鴻麒公司7月至8月之貨款7,093元、東利公司7月至8月之清潔費6,500元及7月至8月之員工餐4,350元，共計19,644元。然被告否認原告所提出7月至8月所點餐點費用159,291元及68,417元收據之形式上真正，蓋因兩造間自7月開始出現租屋爭議後，被告預見原告會將其趕出租屋現址，為避免嗣後金錢糾紛，幾乎沒有再向原告訂購餐點，或會直接以現金結清；

01 原告所提出109年7月及8月之餐費單據數十張，上開單據只
02 要用點餐系統繕打即可隨意製造，亦無被告或其員工承認之
03 簽名，故極可能係原告蒐集其他客人點餐之收據，或係臨訟
04 繕打，被告否認相關單據係其向原告點餐之單據；況且被告
05 本身即係開設酒吧，不可能會讓顧客向原告點酒，惟原告所
06 提出之單據中，卻有數張單據出現調酒品項【見原證6，7月
07 4日、7日及13日之單據；原證7，8月19日之單據】，顯見原
08 告所提出之單據，根本並非被告向原告點餐之單據。又被告
09 雖有將原告交付之原證1及原證2發票用以申報稅捐，惟此係
10 因依兩造間合作多年慣例，原告將該發票交付給被告員工，
11 該名員工未再行確認是否確有支出，即將發票交給記帳士進
12 行報稅所致，並非被告果真有購買相應餐點。又系爭租賃契
13 約於109年8月24日期滿，被告依照系爭契約第15條，於109
14 年9月3日即租約期滿後第10日返還系爭房屋，並無任何違約
15 事由，且無差欠任何款項，被告自得向原告請求返還30萬元
16 之押租金，並以此押租金債權與原告請求返還之19,644元貨
17 款費用主張抵銷。

18 (二)、被告於109年9月3日將租賃物清空返還給原告，雙方並於同
19 日簽立聲明書，約定返還房屋後之十個工作天，完成大電拆
20 除事宜。被告於109年9月14日整備資料完成，向台電公司提
21 出器具變更之申請，並於109年9月17日完成拆除大電（即俗
22 稱之營業專用電錶），參照原告所檢附之台灣電力公司繳費
23 憑證，亦可見系爭房屋於109年7月至9月之電費僅計算至109
24 年9月13日，而一般電費計算都是兩個月為一次收費區間，
25 若被告未申請拆除，則正常收費區間末日應計算至109年9月
26 15日，可證被告已於約定期限內完成大電拆除事宜，並無違
27 約情形。倘若法院認為被告並未在約定時間拆除大電，而有
28 違反聲明書之情事，因原告於書狀內自承大電係於109年9月
29 19日由被告拆除，且被告早已於109年9月3日將系爭房屋內
30 之物品清空返還，而大電係裝設在系爭房屋外，其目的係為
31 測量系爭房屋用電量並用以計算電費，其拆除作業必須整備

01 資料，由台電公司及工班共同前來始得為之，被告無從自行
02 拆除，也無法確認究竟係何日得以拆除，僅能在約定期限內
03 即109年9月14日備齊資料向台電公司申請；是以於點交當
04 日，兩造知悉情況後，便將聲明書所載之拆除期限由「七日
05 內」更正為「十個工作天」，其未修正為「十個工作天內」
06 係因為根本無人知悉台電公司及工班之共同時間，而無法確
07 認實際拆除時間，是兩造間僅約定約於「十個工作天」左右
08 拆除，被告自無違約。且縱使被告未能即刻拆除，對於原告
09 使用系爭房屋亦不會造成任何影響或對原告造成之損害甚
10 微，原告以此為由直接剋扣30萬元之押租金做為違約金，顯
11 與比例原則相違，違約金應予酌減。

12 (三)、又系爭租賃契約第13條及第15條係針對物理上是否清空房屋
13 並回復原狀，並未賦予被告變更公司登記地址之義務，原告
14 自不得以此做為沒收押租金之理由。且縱使被告並未變更公
15 司登記地址，實際上也不會妨礙原告使用系爭房屋，自難認
16 為被告有違約之情事；退步言之，縱認系爭租賃契約第13條
17 及第15條之回復原狀義務內容包含變更公司登記地址，惟被
18 告當時確實想要變更公司登記地址，並已經找到可供遷出登
19 記之地址，其後未變更公司登記地址，係因為原告法定代理
20 人亦為被告公司之股東，且其對於公司之決定具有否決權，
21 被告被趕出系爭房屋後，原告法定代理人因為與被告法定代
22 理人有其他糾紛，挾怨報復拒絕變更公司登記地址。

23 三、本件原告主張被告前於109年7月向原告點餐，餐點金額為如
24 附表一所示，折扣後為159,291元(含稅)；於109年8月餐點
25 金額為如附表二所示，折扣後為68,417元(含稅)。另原告
26 為被告代墊下列廠商7至8月貨款及費用計19,644元：欣臨企
27 業7月貨款1,701元、鴻麒食材7月貨款5,964元、鴻麒食材8
28 月貨款1,129元；及提供7月員工餐2,650元、8月員工餐1,70
29 0元；另代墊東利環保公司7、8月貨款費用6,500元，以上共
30 計247,352元(159,291+68,417+19,644)均未獲被告付款等
31 事實，並提出請款明細、統一發票等件為證(本院卷107至1

35頁、支付命令卷第23至25頁），被告就原告有代墊欣臨企業7月貨款1,701元、鴻麒食材7月貨款5,964元、鴻麒食材8月貨款1,129元；及提供7月員工餐2,650元、8月員工餐1,700元；另代墊東利環保公司7、8月貨款費用6,500元，共計19,644元部分不爭執，堪信原告此部分主張為真。惟被告否認原告請求107年7月餐點費用共159,291元及8月餐點費用68,417元之真正，並以前詞置辯，經查：

(一)、按各當事人就其所主張有利於己之事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對人欲否認其主張，即不得不更舉反證。原告於起訴原因已有相當之證明，被告對渠主張，如抗辯不實並提出反對之主張者，則被告對渠反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則。若被告於抗辯事實並無確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之非真正，而應為被告不利益之裁判，最高法院分別著有19年上字第2345號、18年上字第2855號、1679號裁判可資參照。經查，原告主張被告有於107年7月、8月向其點餐，費用如附表一、二所示之事實，業據提出與其所述相符之請款明細、統一發票等件為證（本院卷107至135頁、支付命令卷第23至25頁）。被告雖否認前揭請款明細之真正，惟原告就如附表所示之餐點費用曾開立發票號碼為CP000000000、CP000000000之2張發票予被告，被告有將該2張發票用以申報扣抵營業稅額等情，有財政部國稅局大安分局110年4月26日財北國稅大安營業字第1102456799號函在卷可稽（見本院卷第195頁），並為被告所不爭執。衡之常情，被告於收受該發票並持以申報稅捐時，理應會先行確認該發票所載之費用是否為其所消費，倘若認為該發票並非其所消費或其上記載之金額有誤，自應會將該發票退回，豈有均無異議而持向稅捐機關報稅之理，是被告稱因係員工未再行確認是否確有支出，即將發票交給記帳士進行報稅所致，並非確有購買相應餐點云云，顯與常情不符，尚難採信，堪認被告確有於109年7、8月向其點餐如附表一、二所示之金額，則原告主

01 張就餐點部分有9折、酒品部分有85折之折扣計算，被告應
02 給付109年7月餐點費用共159,291元、8月餐點費用68,417
03 元及上開代墊之費用19,644元，自屬有據，被告辯稱其並未
04 積欠前揭餐點費用，尚非可採。

05 (二)、關於被告以其已遷空返還系爭房屋，對原告有30萬元押租金
06 抵銷原告本件餐點費及代墊費用部分，經查：

- 07 1. 按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租
08 人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第450條第1項及
09 第455條前段分別定有明文。本件被告向原告承租門牌號碼
10 為臺北市○○區○○路00巷00號之房屋，並簽立租賃契約，
11 被告並支付30萬元之押租金，系爭租賃期間係自109年5月25
12 日至109年8月24日止，且租賃契約第五條約定：「押金：新
13 台幣參拾萬元整，於訂立租賃契約時乙方（即被告）開立即
14 期支票乙張交付甲方（即原告）。乙方（指承租人）於租約
15 終止或期滿未續租，將室內物品騰空交還租賃標的物及無差
16 欠任何款項後七天內，甲方將押金無息返還乙方。」、第十
17 三條約定：「乙方於租期屆滿而未簽訂租約續租時，應於租
18 約期滿日起算十日內將租賃房屋誠心恢復原狀，遷空交還甲
19 方，不得藉詞推委或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋
20 時，甲方每日得向乙方請求按照租金三倍之違約金至遷讓之
21 日止，乙方絕無異議。」、第十五條前段約定：「租約期滿
22 或終止，乙方應於十日內將租賃物按簽約時狀況復原後交
23 屋，否則任甲方處理，清除費用由乙方支付，並由押金中扣
24 除，乙方不得異議。」、第十六條約定：「乙方若有違反本
25 租約任一情事時，即視同違約，甲方得立即終止本租約，並
26 沒收押金及未到期租金，…。」，有前揭房屋租賃契約書可
27 稽（見本院卷第85至91頁），依上開約定及民法第455條前
28 段之規定，被告於租期屆至後，即負有於即日將租賃物遷空
29 交還原告之義務。而被告已於109年9月3日將租賃物騰空返
30 還原告，兩造並簽立聲明書，且被告已於110年2月4日就積
31 欠之水電費與原告於另案即本院110年度北簡字第631號給付

01 水電費事件中和解，並當庭給付完畢等事實，為兩造所不爭
02 執，並有本院和解筆錄附卷可稽（見本院卷第157頁），則
03 被告辯稱其已將系爭租賃物返還原告且無積欠款項，其得請
04 求被告返還押租金，依上開租賃契第五條之規定，自屬有
05 據。

- 06 2. 原告雖主張被告未依系爭聲明書之約定於109年9月3日起10
07 個工作日拆除大電，已構成違約事由，其得依系爭租約第16
08 條之規定沒收押租金云云。惟觀諸兩造簽立之聲明書記載
09 「爰安和樂利有限公司向瑞樂國際開發股份有限公司承租台
10 北市○○區○○路00巷00號之房屋，安和樂利有限公司已於
11 民國109年9月3日將上開房屋鑰匙返還，屋內大電於鑰匙返
12 還後十個工作天，可由安和樂利有限公司前來拆除。」，有
13 系爭聲明書在卷可稽（本院卷第93頁），則依系爭聲明書所
14 載，屋內大電應於鑰匙返還後10個工作天，即自109年9月3
15 日起算10個工作天止即最遲應於109年9月17日拆除。而被告
16 已於109年9月14日向台灣電力股份有限公司（下稱台電公
17 司）申請拆除大電，有申請案件資料為憑（本院卷第227
18 頁）。經本院函詢台電公司關於被告提出於109年9月14日
19 之申請案件資料是否為營業大電之拆除及實際拆除時間為
20 何，台電公司台北市營業處於110年11月30日北市字第11000
21 25508號函復「申請案係用戶申辦器具變更（既設用戶申請
22 變更器具種類、數量），由三相電變為單相供電，變動日期
23 為109年9月18日，申請資料如附件。」等語，且該函所附變
24 更用電登記單末頁收竣工單一欄蓋印之日期為109年9月17
25 日，有上開函文附卷可佐（本院卷第245至248頁）；又三相
26 及單相是指供電方式，通常是用電量大的使用即大電，反之
27 單相供電是用於用電量較小者。且收竣工單上之9月17日之
28 日期係水電工會至台電申報竣工表示已做好，是申報日期，
29 台電公司則會於收到申報後隔天即9月18日至現場檢查，會
30 於9月18日供電等情，亦有本院公務電話紀錄附卷可考（本
31 院卷第283頁）。是依台電公司之函文及本院公務電話紀錄

01 可知，被告確實於109年9月14日向台電公司申請拆除大電，
02 且水電工已於109年9月17日前拆除大電並向台電公司回報，
03 是堪認被告確實已依系爭聲明書約定期限內拆除大電，原告
04 主張被告未依限拆除大電，已屬違約云云，並不可採。

05 3. 原告雖又主張被告積欠水電費且未將公司地址變更，亦構成
06 違約事由，其得依系爭租約第16條之規定沒收押租金云云。
07 惟被告辯稱其當時係因對水電費金額有疑慮而拒絕支付，且
08 原告就被告積欠之水電費既已另案向被告請求，被告並當庭
09 與原告和解付清，已如前述，顯見原告當時亦未因被告有遲
10 延繳納水電費之情形即認定被告有違約而主張依系爭租約第
11 16條之約定沒收押租金以扣抵水電費，是被告之後既已付清
12 水電費而未積欠款項，原告自不得再主張被告有積欠水電費
13 之違約而依系爭租約第16條之約定沒收押租金。又依系爭租
14 約第5條約定押金於承租人將室內物品騰空交還租賃標的物
15 及無差欠任何款項後返還、第13條約定承租人應於租約屆滿
16 後將租賃房屋誠心恢復原狀，遷空交還、第15條約定承租人
17 應於租約屆滿後按簽約時狀況復原後交屋等情可知，系爭租
18 約關於承租人於租約期滿所負之遷空房屋及恢復原狀義務均
19 係指應將系爭房屋之實體按簽約時狀況復原，是被告有無將
20 公司址遷出，自非屬回復原狀之範圍，且系爭租約亦未特別
21 約定被告於租約期滿即應變更公司地址，自不得以被告未將
22 公司地址變更為由即認被告未盡租約約定之恢復原狀義務。
23 原告另以被告積欠水電費及未將公司地址變更為由，主張被
24 告違約而將押租金沒收，難認有據。

25 4. 再按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，
26 各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1
27 項前段有明文。依上所述，被告以原告對其所負30萬元押租
28 金債務為抵銷抗辯，核屬有據。則原告請求被告給付前揭款
29 項共247,352元，經被告以其對原告之上開押租金債權為抵
30 銷後即已消滅，原告自不得向被告再為請求。

31 四、從而，原告請求被告給付247,352元，及自支付命令繕本送

達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為無理
由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所
附麗，應併予駁回。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

貳、反訴部分：

一、反訴原告爰引本訴部分陳述及證據資料並主張略以：反訴原告向反訴被告承租系爭房屋，並支付30萬元之押租金，房屋租賃契約書第5條並約定騰空返還租賃物且無差欠任何款項後七天內，反訴被告應交還押租金。因反訴原告已將租賃物騰空返還給反訴被告，且無差欠任何款項，反訴原告自得向反訴被告請求返還30萬元之押租金。故反訴原告以其30萬元之返還押租金債權與19,644元之給付貨款債務進行抵銷後，得再向反訴被告請求給付280,356元，爰提起反訴並聲明：反訴被告應給付反訴原告280,356元，暨反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息；反訴原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、反訴被告爰引本訴部分陳述及證據資料並以：反訴被告將系爭租賃物交付予反訴原告時，並無裝設營業電錶，係因反訴原告為經營酒吧方另外裝設，故反訴原告將租賃物返還予反訴被告時，亦應將營業電錶拆除始盡其回復原狀之義務，且依兩造書立之被證3聲明書所載，反訴原告承諾將於109年9月3日起計算10個工作日內，前來拆除大電。然反訴原告遲未依約前來拆除大電並繳清電費，且至109年9月19日時，營業電錶仍裝設於租賃物牆上。直到109年9月20日，反訴被告聯絡師傅到租賃物處所變更安裝營業電表時，始發現營業電錶已經拆除，是反訴原告拆除營業電錶之時間並非其所稱之109年9月17日，顯已踰越約定好之10日期限。再觀諸台灣電力股份有限公司台北市區營業處於110年11月30日之回函可知，僅由三相變更為單向用電，且變動日期為109年9月18日，並非反訴原告陳稱之109年9月17日，且反訴被告更於109年10月15日將反訴原告積欠之電費繳清，可證反訴原告自

01 搬遷之後並未履行「回復原狀」及「繳納款項」之義務。又
02 反訴原告之公司址迄今仍設於系爭房屋址而未變更，顯未履
03 行將租賃物回復原狀之義務，反訴被告自得依照房屋租賃契
04 約書第16條約定沒收反訴原告之30萬元押租金，反訴原告不
05 得請求返還押租金並以此抵銷本件反訴被告之請求等情詞置
06 辯，及聲明：反訴原告之訴駁回；如受不利判決，願供擔保
07 請准宣告免為假執行。

08 三、按押租金在擔保承租人租金之給付及租賃債務之履行，在租
09 賃關係消滅前，出租人雖不負返還之責，但租賃關係已消
10 滅，且承租人無租賃債務不履行之情事時，其請求出租人返
11 還押租金，自為法之所許（最高法院83年台上字第2108號裁
12 判意旨參照）。本件反訴原告對反訴被告負有應給付247,35
13 2元之貨款債務，且反訴原告以其對反訴被告之30萬元押租
14 金債權為抵銷抗辯等情，核屬有據，已如前述。則反訴原告
15 請求反訴被告給付之押租金數額，應係抵銷247,352元後，
16 剩餘之52,648元（300,000-247,352）。

17 四、又系爭租賃契約第五條約定：承租人於租約終止或期滿未續
18 租，將室內物品騰空交還租賃標的物及無差欠任何款項後七
19 天內，出租人將押金無息返還承租人。本件反訴原告係於11
20 0年2月4日始付清積欠之水電費，已如上述，則依上開約
21 定，反訴被告應於反訴原告付清款項後7日內即110年2月11
22 日前返還押租金。惟反訴被告逾期仍未返還，則反訴原告自
23 得請求自110年2月12日起按法定利率即年息百分之五計算之
24 遲延利息，反訴原告主張應自反訴狀繕本送達翌日即110年1
25 月13日起計付遲延利息，尚非可採。從而，反訴原告請求反
26 訴被告返還押租金52,648元，及自110年2月12日起至清償日
27 止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍
28 之請求，則屬無據，應予駁回。又此部分之反訴既經駁回，
29 其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

30 五、本件反訴原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡
31 易程序所為反訴被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3

款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第392條第2項規定，依職權宣告反訴被告如預供擔保後，得免為假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

參、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

中 華 民 國 111 年 1 月 26 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法 官 李宜娟

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 1 月 26 日
書記官 官逸嫻

附表一

日期	總額
7/1	新台幣（下同）1,795元
7/2	3,865元
7/3	18,615元
7/4	11,580元
7/6	4,460元
7/7	2,185元
7/8	2,620元
7/9	280元
7/10	6,660元
7/11	8,305元
7/13	4,800元

(續上頁)

01

7/15	2,655元
7/16	5,885元
7/17	13,560元
7/18	13,350元
7/20	970元
7/21	18,410元
7/22	4,380元
7/23	800元
7/24	10,060元
7/25	6,320元
7/27	1,230元
7/28	7,990元
7/30	8,500元
7/31	9,375元
總額	168,650元

02

附表二

03

日期	總額
8/1	4,820元
8/2	3,335元
8/3	2,930元
8/4	120元
8/6	3,790元
8/7	5,645元
8/8	1,570元
8/9	280元

(續上頁)

01

8/10	280元
8/12	2,330元
8/13	6,620元
8/14	21,935元
8/15	4,185元
8/17	2,325元
8/18	2,220元
8/19	5,420元
8/20	4,650元
總額	72,455元