

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

112年度北簡更一字第4號

原告 大魯閣開發股份有限公司高雄分公司

法定代理人 孫紹堃

訴訟代理人 黃建達

褚雋鵬

被告 勁旗股份有限公司

法定代理人 黃麗琴

訴訟代理人 方勝新律師

上列當事人間請求清償債務事件，經臺灣高雄地方法院以111年度鳳簡字第172號裁定移送前來，本院於民國113年1月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣參拾貳萬柒仟零陸拾伍元，及自民國一一〇年十二月八日起至清償日止，按年息百分之六計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用新臺幣肆仟陸佰壹拾元，其中新臺幣肆仟零陸拾元由被告負擔，餘由原告負擔。被告應就其中新臺幣參仟伍佰參拾元於裁判確定之翌日起至清償日止加給按年息百分之五計算之利息。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣參拾貳萬柒仟零陸拾伍元預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

一、原告之法定代理人原係楊宗榮，嗣於訴訟進行中，先後變更為毛顯國、乙○○，毛顯國、乙○○已先後具狀聲明承受訴訟（見臺灣高雄地方法院111年度鳳簡字第172號卷，下稱高雄卷，第117至119頁、本院卷第19至23頁），於法核無不合，應予准許。

二、本件原告原起訴請求被告給付新臺幣（下同）376,281元，

01 及自支付命令送達翌日起至清償日止按年息6%計算之利息
02 （見高雄卷第7頁）。訴訟進行中，嗣原告減縮為請求被告
03 給付374,018元，及自支付命令送達翌日起至清償日止按年
04 息6%計算之利息（見本院112年度北簡更一字第4號卷，下稱
05 本院卷，第157頁），為民事訴訟法第255條第1項第3款所
06 許，合先敘明。

07 貳、實體部分：

08 一、原告主張：兩造於民國108年5月8日簽署兒童體適能之租賃
09 契約書，109年12月1日簽署滑輪場、迷你高爾夫之WeSport
10 營運合約書，於110年8月31日契約期間屆滿而終止。詎被告
11 自110年5月1日起至同年8月31日止應付之費用，經原告自應
12 給付被告之款項扣抵後，如附表所示共計不足374,018元，
13 為此起訴請求被告給付原告374,018元及按年息6%計算之約
14 定遲延利息等語。並聲明：被告應給付原告374,018元，及
15 自支付命令送達翌日起至清償日止按年息6%計算之利息。

16 二、被告辯稱：中央流行疫情指揮中心（下稱指揮中心）自110
17 年5月11日起將我國新型冠狀病毒肺炎疫情（下稱疫情）警
18 戒提升至第二級，於同年月19日提升為三級，已使原告經營
19 之大魯閣草衙道購物中心（下稱系爭購物中心）無法營業，
20 被告承租期間因疫情所致之政府相關措施及事實上因此無任
21 何消費者到訪，應屬契約第12條之不可抗力事故，被告得依
22 契約第12條免除該期間內給付費用予原告之義務，故原告並
23 無任何110年5月至8月得向被告請求之債權。被告得依民法
24 第227條之2規定，請求減少或免除依契約所需給付之金額等
25 語。並聲明：原告之訴駁回。

26 三、得心證之理由：

27 （一）經查，兩造於108年5月8日簽訂草衙道購物中心租賃契約書
28 （下稱系爭A租約），約定被告自108年7月18日起至110年8
29 月31日止，向原告承租系爭購物中心2樓編號02006、0200
30 8、02009、02010號櫃位，面積約110.55坪，作為經營帕克
31 運動學園銷售商品兒童體適能使用，被告應按月給付原告固

01 定租金5萬元、管理費7,500元、空調費7,500元、收銀機租
02 金1,500元，並負擔檔期贊助費（母親節、年中慶各3,000
03 元）、按錶計算每度5.8元之電費、刷卡手續費2%等費用，
04 加值型營業稅由被告另外負擔，並約定被告應付之一切款項
05 應自遲延之日起，按年息6%計付原告遲延利息；兩造於109
06 年12月1日簽訂WeSport營運合約書（下稱系爭B租約），約
07 定原告自110年1月1日起至110年8月31日止提供系爭購物中
08 心2樓滑輪場，由被告經營滑輪場使用，被告應每月支付原
09 告含稅2萬元之固定租金，及滑輪場票券收入營業額扣除固
10 定租金後支付原告50%之抽成租金，作為被告使用租賃物之
11 對價；兩造於109年12月1日簽訂WeSport營運合約書（下稱
12 系爭C租約），約定自110年1月1日起至110年8月31日止，原
13 告提供系爭購物中心2樓迷你高爾夫場地，由被告經營迷你
14 高爾夫使用，被告應每月支付含稅2萬元之固定租金，及迷
15 你高爾夫票券收入營業額扣除固定租金後支付50%之抽成租
16 金，作為被告使用租賃物之對價等情，為兩造所不爭執，並
17 有原告提出之草衙道購物中心租賃契約書1份、WeSport營運
18 合約書2份附卷可稽（見高雄卷第11至46頁），堪信為真
19 實。

20 (二)本件原告主張被告未依約給付自110年5月1日起至同年8月31
21 日止應付之費用，與原告應給付被告之款項扣抵後，被告積
22 欠原告374,018元未付等語，被告則主張依系爭A租約第12條
23 免除其於疫情期間給付費用予原告之義務，並據以主張原告
24 並無110年5月至8月得向被告請求之債權，且依民法第227條
25 之2規定聲請減少或免除其依約所需給付之金額。惟查，依
26 兩造間系爭A租約第12條之約定：「因天災、事變、法律變
27 更、...等不可抗力或其他不可歸責於雙方所無法合理預見
28 之事由（合稱「不可抗力事故」），致任一方未能依本契約
29 履行義務時，於該等不可抗力事故消滅前，甲（原告）、乙
30 （被告）雙方於本契約下之義務得暫時免除。」（見高雄卷
31 第18頁），係約定於不可歸責於兩造之不可抗力事故發生

時，於該等不可抗力事故消滅前，得暫時免除雙方依系爭A租約應履行之義務，但兩造係約定「得」暫時免除雙方依系爭A租約應履行之義務，而非應免除，故是否免除及免除之範圍，仍應依雙方之約定或視具體情況而定。又觀諸兩造間系爭B租約、C租約之內容，並無與系爭A租約第12條相同之約定，被告主張依系爭A租約第12條免除其於110年5月至8月給付費用予原告之義務並據以主張原告就系爭B租約、C租約並無110年5月至8月得向被告請求之債權部分，顯非可採；依兩造間系爭B租約、C租約第6條第1款「如有未盡事宜，由雙方協調處理。」之約定（見高雄卷第44頁、第46頁），應先由雙方協調處理，倘雙方無法協調時，方依民法第227條之2規定，由法院依衡平法則裁判，審酌一方因情事變更所受之損失，他方因情事變更所得之利益，及其他實際情形，以定其增、減給付之適當數額。

(三)查疫情指揮中心發布自110年5月11日起提升疫情警戒至第二級，自110年5月19日起至110年7月26日止提升疫情警戒至第三級，自110年7月27日起調降疫情警戒標準至第二級，直至111年2月28日止均維持疫情警戒標準為第二級之事實，有被告提出之疫情指揮中心新聞稿在卷可考（見本院111年度簡上字第433號卷，下稱簡上卷，第191至212頁），堪認疫情警戒第三級期間即自110年5月19日起至110年7月26日止有系爭A租約第12條所定不可抗力之事由，及民法第227條之2所定情事變更之情形。再查，兩造曾於110年7月2日簽訂增補協議書3份，約定雙方同意被告受疫情影響配合政府因應第三級防疫警戒而停業之期間，減免被告自110年6月1日起至同年6月30日止系爭A租約之固定租金、管理費、空調費、收銀機租金未稅共計66,500元、系爭B租約固定租金含稅2萬元、系爭C租約固定租金含稅2萬元；兩造於110年7月31日簽訂增補協議書3份，約定同意被告受疫情影響配合政府因應第三級防疫警戒而停業之期間，減免被告自110年7月1日起至同年7月26日止系爭A租約固定租金、管理費、空調費、收

銀機租金、年中慶檔期贊助費未稅共計58,774元、系爭B租約固定租金未稅15,975元、系爭C租約固定租金未稅15,975元之事實，有原告所提出被告不爭執其真正之增補協議書6份為證（見簡上卷第145至155頁），可見兩造已就被告受疫情影響配合政府因應第三級防疫警戒而停業之期間，約定減收自110年6月1日起至110年7月26日止之固定租金及上開費用，而就其餘疫情期間，兩造雖未達成協議，然審酌兩造因不可抗力事故情事變更所受之損失、原告並未因此受有利益等一切情況，本院認被告於疫情警戒第三級期間即自110年5月19日起至110年7月26日止之固定租金、管理費、空調費、收銀機租金以減免為適當，又被告於疫情警戒第三級期間內並未撤櫃而仍有用電之情形，且電費係按錶計費，電費部分自不應減免，且疫情警戒第二級期間之固定租金、管理費、空調費、收銀機租金亦無須減免。是被告就附表項次1、2、3、4、7、8、10、14、15、16、17、19、20、23、24、25、26所示之費用爭執，辯稱：被告自110年5月11日起至110年5月18日止，及自110年7月27日起至110年8月31日止之固定租金、管理費、空調費、收銀機租金、電費應減免部分，為非可採。

(四)原告主張被告應給付原告附表項次1至8、10、12、14至18、20至26所示費用，原告應給付被告附表項次9、11、13、19所示費用之事實，被告雖對附表項次20、21等費用有爭執，但被告並未主張其營業額之確切金額，亦未提出其銷售發票或帳冊等相關資料證明其營業額為何，被告僅以空言爭執，應認定其抗辯事實非真正，而為被告不利益之裁判。又查，原告主張被告應給付原告附表項次1至8、10、12、14至18、20至26所示費用，原告應給付被告附表項次9、11、13、19所示費用之事實，業據原告提出草衙道購物中心租賃契約書、WeSport營運合約書、專櫃對帳單、統一發票、增補協議書、水電用量月報表、會議記錄、扣款單、七合一暢玩套票照片、WeSport迷你高爾夫入場券照片、WeSport直排輪場

01 入場券照片、被告臉書粉絲專頁截圖、高雄市政府行政暨國
02 際處高市府行國消字第11030534000號書函、大魯閣草衙道
03 滑輪場與高爾夫球場退票（費）衍生消費爭議之預防與處理
04 會議紀錄、大魯閣草衙道公告、退票記錄明細、帕克運動學
05 園剩餘堂數證明書等件為證（見高雄卷第11至46頁、簡上卷
06 第99至155頁、第241至287頁、本院卷第73至89頁），被告
07 就其應給付如附表項次5、6、9、11、12所示之費用亦不爭
08 執（見簡上卷第219頁），堪信屬實。另被告辯稱：原告已
09 於110年8月21日用木板將被告之體操教室封閉，原告不能收
10 取附表項次22、23、24、25、26所示費用云云（見簡上卷第
11 220頁），但原告否認有以木板將被告之體操教室封閉之行
12 為，被告就此雖聲請訊問其員工甲○○為證，惟證人甲○○
13 到庭證稱其於000年0月間因親人病危而離職，對其離職後之
14 事不知悉等語（見本院卷第157至159頁），參以原告提出之
15 兩造間Line對話截圖顯示原告告知被告應於110年9月1日開
16 始撤櫃、最慢於110年9月10日交還場地等語（見簡上卷第23
17 9頁），被告於110年8月31日向原告提出進場施工申請單自
18 陳其將於同年9月10日撤場，並無提及曾遭木板封閉體操教
19 室之情形（見簡上卷第237頁），被告就其所辯原告於110年
20 8月21日用木板將被告體操教室封閉之有利於己事實，復未
21 確切舉證證明以實其說，被告此部分所辯，亦非可採。是本
22 件原告主張被告應給付原告如附表項次1至8、10、12、14至
23 18、20至26所示費用，扣除原告應給付被告如附表項次9、
24 11、13、19所示費用，再扣除減免之疫情警戒第三級期間固
25 定租金、管理費、空調費、收銀機租金後，原告得請求被告
26 給付之費用詳如附表「本院之認定」欄所載（元以下均4捨5
27 入），總計為327,065元（30,484元+4,573元+4,573元+915
28 元+3,150元+564元+5,999元+1,179元-44,363元+2,302元-10
29 3元+2,434元-666元+8,468元+1,271元+1,271元+254元+548
30 元-9,897元+8,025元+220,681元+15,578元+52,500元+7,875
31 元+7,875元+1,575元=327,065元）。

四、從而，原告依系爭A租約、B租約、C租約之法律關係，請求被告給付原告327,065元，及自支付命令送達翌日即110年12月8日起至清償日止按年息6%計算之約定遲延利息之範圍內，為有理由，應予准許。原告逾此範圍之其餘請求，則為無理由，應予駁回。

五、本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。本院並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。

六、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證據，經審酌後，認均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

七、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第91條第3項、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
臺灣臺北地方法院臺北簡易庭
法 官 羅富美

判決正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市重慶南路1段126巷1號）提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。

中 華 民 國 113 年 2 月 2 日
書記官 陳鳳嚶

計算書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	4,080元	原告繳納
第一審證人旅費	530元	被告繳納
合 計	4,610元	

附表：

項次	原告主張被告應付之費用及原告應付之營業額 (新臺幣)	本院之認定
1	被告應給付原告110年5月份系爭A租約固定租金含稅52,500元	被告應給付原告110年5月1日至同年5月18日止系爭A租約固定租金含稅30,484元($50,000\text{元} \div 31\text{日} \times 18\text{日} = 29,032\text{元}$ ， $29,032\text{元} \times 1.05 = 30,484\text{元}$)
2	被告應給付原告110年5月份管理費含稅7,875元	被告應給付原告110年5月1日至同年5月18日止系爭A租約管理費含稅4,573元($7,500\text{元} \div 31\text{日} \times 18\text{日} = 4,355\text{元}$ ， $4,355\text{元} \times 1.05 = 4,573\text{元}$)
3	被告應給付原告110年5月份空調費含稅7,875元	被告應給付原告110年5月1日至同年5月18日止空調費含稅4,573元($7,500\text{元} \div 31\text{日} \times 18\text{日} = 4,355\text{元}$ ， $4,355\text{元} \times 1.05 = 4,573\text{元}$)
4	被告應給付原告110年5月份收銀機租金含稅為1,575元	被告應給付原告110年5月1日至同年5月18日止收銀機租金含稅915元($1,500\text{元} \div 31\text{日} \times 18\text{日} = 871\text{元}$ ， $871\text{元} \times 1.05 = 915\text{元}$)
5	被告應給付原告母親節檔期贊助費含稅3,150元	被告應給付原告母親節檔期贊助費含稅3,150元($3,000\text{元} \times 1.05 = 3,150\text{元}$)
6	被告應給付原告110年5月份信用卡刷卡手續費564元	被告應給付原告110年5月份信用卡刷卡手續費564元。

7	被告應給付原告110年5月份總電費含稅5,999元	被告應給付原告110年5月份總電費含稅5,999元(見簡上卷第241至247頁)
8	被告應給付原告110年5月系爭C租約迷你高爾夫球場租金4,908元、系爭B租約滑輪場租金含稅13,943元	被告應給付原告自110年5月1日起至同年5月18日止系爭C租約、B租約含稅租金各11,613元($20,000 \div 31 \times 18 \text{日} = 11,613 \text{元}$)，扣除原告應給付被告之迷你高爾夫場、滑輪場當月營業額15,326元、6,721元後，被告應給付原告共計1,179元($11,613 \text{元} + 11,613 \text{元} - 15,326 \text{元} - 6,721 \text{元} = 1,179 \text{元}$ ，參見簡上卷第103至107頁)。
9	原告應給付被告110年5月體適能館營業額含稅44,363元	原告應給付被告之110年5月體適能館營業額含稅為44,363元(見簡上卷第109至111頁)
10	被告應給付原告110年6月份總電費含稅2,302元	被告應給付原告110年6月份電費2,302元(見簡上卷第249至255頁)
11	原告應給付被告110年7月迷你高爾夫球場營業額含稅103元	原告應給付被告110年7月迷你高爾夫球場營業額含稅為103元(見簡上卷第113至115頁)
12	被告應給付原告之110年7月滑輪場費用含稅2,434元	被告應給付原告之110年7月滑輪場費用為含稅2,434元(見簡上卷第117至119頁)。
13	原告應給付被告之110年7月體適能館營業額含稅666元	原告應給付被告之110年7月體適能館營業額為含稅666元(見簡上卷第121至123頁)
14	被告應給付原告110年7	被告應給付原告110年7月27日至

	月份系爭A租約固定租金含稅8,468元	同年7月31日止系爭A租約含稅租金8,468元($50,000 \text{ 元} \div 31 \text{ 日} * 5 \text{ 日} = 8,065 \text{ 元}$, $8,065 \text{ 元} * 1.05 = 8,468 \text{ 元}$)
15	被告應給付原告110年7月份管理費含稅1,271元	被告應給付原告110年7月27日至同年7月31日止系爭A租約管理費含稅1,271元($7,500 \text{ 元} \div 31 \text{ 日} * 5 \text{ 日} = 1,210 \text{ 元}$, $1,210 \text{ 元} * 1.05 = 1,271 \text{ 元}$)。
16	被告應給付原告110年7月份空調費含稅1,271元	被告應給付原告110年7月27日至同年7月31日止系爭A租約空調費含稅1,271元($7,500 \text{ 元} \div 31 \text{ 日} * 5 \text{ 日} = 1,210 \text{ 元}$, $1,210 \text{ 元} * 1.05 = 1,271 \text{ 元}$)。
17	被告應給付原告110年7月份收銀機租金含稅為254元	被告應給付原告自110年7月27日至同年7月31日止系爭A租約收銀機租金含稅254元($1,500 \text{ 元} \div 31 \text{ 日} * 5 \text{ 日} = 242 \text{ 元}$, $242 \text{ 元} * 1.05 = 254 \text{ 元}$)。
18	被告應給付原告110年7月份總電費含稅548元	被告應給付原告110年7月份總電費含稅為548元(見簡上卷第257至263頁)
19	原告應給付被告110年8月迷你高爾夫球場營業額含稅9,897元	原告應給付被告之110年8月迷你高爾夫球場營業額含稅為9,897元(見簡上卷第125至127頁)
20	被告應給付原告之110年8月滑輪場費用含稅8,025元	被告應給付原告之110年8月滑輪場費用含稅為8,025元(見簡上卷第129至131頁)

21	被告應給付原告之110年8月體適能館費用含稅220,681元	被告應給付原告之110年8月體適能館費用含稅為220,681元(見簡上卷第133至135頁)
22	被告應給付原告110年8月份總電費未稅9,309元、撤場清潔費為含稅5,804元，兩者含稅共計15,579元	被告應給付原告110年8月份總電費為含稅9,774元($9,309\text{元} \times 1.05 = 9,774\text{元}$)、撤場清潔費含稅5,804元($110.55\text{坪} \times 50\text{元} = 5,528\text{元}$ ， $5,528\text{元} \times 1.05 = 5,804\text{元}$)(參見簡上卷第265至287頁)，共計15,578元($9,774\text{元} + 5,804\text{元} = 15,578\text{元}$)。
23	被告應給付原告110年8月份系爭A租約固定租金含稅52,500元	被告應給付原告110年8月1日至同年8月31日止租金含稅52,500元($50,000\text{元} \times 1.05 = 52,500\text{元}$)
24	被告應給付原告110年8月份管理費含稅7,875元	被告應給付原告110年8月1日至同年8月31日止系爭A租約管理費含稅7,875元($7,500\text{元} \times 1.05 = 7,875\text{元}$)
25	被告應給付原告110年8月份空調費含稅7,875元	被告應給付原告110年8月1日至同年8月31日止空調費含稅7,875元($7,500\text{元} \times 1.05 = 7,875\text{元}$)
26	被告應給付原告110年8月份收銀機租金含稅1,575元	被告應給付原告110年8月1日至同年8月31日止系爭A租約收銀機租金含稅1,575元($1,500\text{元} \times 1.05 = 1,575\text{元}$)
總計	扣減後被告應給付原告374,018元	扣減後被告應給付原告之金額應為327,065元