

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度北重訴字第17號

原告 美麗新實業股份有限公司

法定代理人 孫世雄

訴訟代理人 方文萱律師

葉子寧律師

複代理人 周志潔律師

游惠青律師

被告 宏泰人壽保險股份有限公司

法定代理人 李啓賢

訴訟代理人 陳珮君律師

上列當事人間租賃關係爭議等事件，於中華民國114年6月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按「第2項之訴訟，案情繁雜或其訴訟標的金額或價額逾第1項所定額數十倍以上者，法院得依當事人聲請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。」，民事訴訟法第427條第5項定有明文。原告聲請本件改為通常訴訟程序(本院卷1第535、537頁)，被告對之無意見(本院卷2第107頁)，本院得為保護當事人之程序利益、審酌實體與程序之一切客觀情狀，依前述規定，改為通常程序審理。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)被告自民國99年起，投資開發淡海新市鎮，為該地區最大地

01 主之一，惟被告注資後區域開發進度緩慢，106年11月間更
02 遭行政院金融監督管理委員會要求應「限期開發」。被告為
03 快速達成開發目的，遂祭出「與威秀影城為鄰」等廣告標
04 語，期能刺激消費者購買被告建案，孰料威秀影城未曾應邀
05 入駐，被告為挽救斯時已信賴該廣告訊息而購買建案之消費
06 者信心，遂緊急向具有豐富影城、商場管理經驗之原告美麗
07 新實業股份有限公司（下稱「美實公司」）商議合作案；雙
08 方合作消息公開後，新聞媒體亦大肆以「美麗華落腳淡海網
09 友：終於不是鬼城了」報導。因應上開商場合作，原告美實
10 公司與被告遂於104年11月6日簽訂租賃契約（下稱「系爭租
11 約」，原證1），向被告承租新北市淡水區新市段00000○00
12 000地號土地上依103淡建字第00525號建照規劃建築之商場
13 棟全棟、影城棟一樓商場及屬於商場專用之設備空間（下稱
14 「系爭商場」），租賃期間依系爭租約第2條第2項暨兩造於
15 108年3月28日簽訂之補充協議書（原證2）第2條約定，自108
16 年1月30日起至122年12月31日止。被告為確保雙方合作案推
17 行，於107年5月間主動向原告提出「行銷活動」方案（原證
18 3），慮及當地輕軌站與系爭商場尚須10分鐘以上之步行路
19 程，被告遂向原告表示，其將負責規劃、開發商場周圍之素
20 地，包括在商場旁興建經營高級飯店與商場同時開幕吸引婚
21 宴人潮，並建置捷運站至商場步行路線之藝術廊道、聘請知
22 名藝術家搭建地景雷射裝置藝術，同時仿造巴黎塞納河畔
23 「情人鎖」之意象，於藝術廊道週遭打造富設計感之圍籬裝
24 置促進消費者前來，以便達成商場使用之目的。另一方面，
25 為吸引當地住戶及廣大親子消費族群，雙方於議約初期亦約
26 定美實公司應將系爭商場作為兒童遊樂區使用。此有雙方合
27 意將系爭商場命名為「歡樂館」之事實，以及系爭租約第7
28 條第2項約定，美實公司應於被告所推出，坐落於淡海新市
29 鎮之建案舉辦交屋說明會等活動時「致力於積極推出有利於
30 雙方之商業活動（例如舉辦親子活動、小型兒童競賽、簡易
31 遊樂設施…等）並負擔費用」適可證明。爰此，美實公司乃

01 於系爭商場108年開幕時，依雙方約定之使用目的，轉租系
02 爭商場部分櫃位予博運國際有限公司(下稱「博運公司」)經
03 營起訴狀圖示之兒童遊樂區(下稱「快樂小熊親子館」，原
04 證4)。

05 (二)惟，原告商場開幕雖已五年有餘，被告承諾興建經營的高級
06 飯店卻不知所蹤，亦從未依約設置藝術廊道、地景藝術等主
07 題設施，甚至放任該處雜草叢生荒蕪至今，草叢滋生甚至已
08 達成人高度(原證5)，其中恐有病媒蚊肆虐、甚或蛇鼠雜
09 處，危及消費者接近使用之安全性甚鉅；又，系爭商場開幕
10 初期，商場內部排水系統即有瑕疵，導致商場嚴重漏水(原
11 證6)、亦使空調環境瀰漫惡臭(原證7)，此情已對於消費者
12 購買、觀影體驗產生不良影響；期間原告顧及消費者安危，
13 雖曾多次向被告督促、協商改善(原證8)，然被告從未積極
14 依約處理，實致雙方約定經營商場之目的難以維繫。甚況，
15 新北市政府工務局就系爭商場實施稽查後，因認被告所提供
16 之系爭商場原核准使用用途，不得作為兒童遊樂區使用，故
17 於112年4月17日對博運公司課予裁罰性不利處分(原證9)，
18 並限期令補辦手續、領得變更使用執照，否則依建築法規定
19 停止供水供電、封閉或命於期限內自行拆除。準此，美實公
20 司為遵守建築法規、務求維護消費者及兒童之安全，乃自11
21 2年6月29日起，依系爭租約第21條第2項第3款五度書面催告
22 (原證10)被告提供建物所有權狀影本、建築物使用權同意書
23 等相關文件(下稱「系爭文件」)，俾依新北市政府工務局
24 函文申請核准變更使用用途暨室內裝修計畫(下稱「系爭申
25 請」)。詎料，被告於收受前開通知後，竟無故拖延提供系
26 爭文件，甚視美實公司依約請求誠信協商之要求如無物；是
27 否故意違反出租人義務，阻礙美實公司實現系爭租約第1條
28 第3項第1款所定「營業範圍均須達租賃標的之85%」之目
29 的，委實引人疑竇。綜上，被告未善盡維繫商場使用目的之
30 職責，甚至造成諸多不合理之阻礙，美實公司洵已喪失繼續
31 向被告承租系爭租賃物之信賴，爰於113年6月7日兩造另案

01 調解程序(臺灣高等法院112年度重上字698號)進行中，依系
02 爭租約第21條第2項第3款約定，向被告為自113年10月31日
03 起終止系爭租約之意思表示，並提起本訴訟，預先請求被告
04 履行返還押租保證金現金、押租保證金本票、包底租金支票
05 之義務。

06 (三)並聲明：

- 07 1.被告應於113年11月1日前給付原告新臺幣2125萬元，屆期未
08 給付時，翌日起至清償日止，按年息百分之5計付利息。
- 09 2.被告應於113年11月1日前將原告所簽發，本票號碼SK000000
10 0、發票日111年1月5日、到期日111年1月10日、付款銀行新
11 光銀行內湖分行、票面金額2125萬元之本票返還原告。
- 12 3.被告應於113年11月1日前將原告所簽發，支票號碼ZD000000
13 0、發票日113年11月5日、付款銀行新光銀行內湖分行、票
14 面金額371萬8750元之支票返還原告。
- 15 4.被告應於113年11月1日前將原告所簽發，支票號碼ZD000000
16 0、發票日113年12月5日、付款銀行新光銀行內湖分行、票
17 面金額371萬8750元之支票返還原告。
- 18 5.願供擔保，請准宣告予以假執行。

19 二、被告則以：

20 (一)原告起訴主張被告拒絕協助完成申請室內裝修計畫，違反出
21 租人給付合於約定使用收益之義務云云。惟查，本件被告於
22 107年01月31日取得系爭建物之使用執照後，即依約點交予
23 原告，且依約由原告全權自行安排裝修工程廠商進場施作，
24 顯見原告對於系爭建物之使用用途已早有認知，即僅供使用
25 執照所記載之「商場、餐飲場所、電影院」使用，並無規劃
26 及核准用途為「室內兒童樂園」，則被告既已點交予原告，
27 足見被告已完成交付合於約定使用、收益之租賃物。且依系
28 爭租約第1條第2項約定非經被告同意，原告不得擅自變更使
29 用用途。又依系爭租約第8條第7項第5款之規定，原告應先
30 取得被告同意及政府許可後，始得為室內裝修之變更，換言
31 之，倘原告欲變更使用用途，原告負有先提出相關文件及說

01 明予被告審查之義務。然原告並無提供任何相關文件予被告
02 審查，被告當無從審認，則原告違反契約義務在先，被告自
03 無逕予同意而交付所有權狀影本之協力義務。足見原告主張
04 被告拒絕協助完成申請室內裝修計畫，違反出租人給付合於
05 約定使用收益之義務云云，顯無理由。更何況，本件係因原
06 告108年8月28日向新北市政府工務局申請辦理變更使用執照
07 及室內裝修，其書面資料業經審核通過(已足以反證顯與被
08 告是否提供所有權狀影本無關)，然原告未於工務局規定之2
09 年期限內辦理竣工查驗，始遭駁回申請，此有工務局函文在
10 卷可證，足見致系爭建物有未領得變更使用執照即擅自變更
11 使用之違規情事，顯係可歸責於原告之事由。再依系爭租約
12 第21條第2項第3款約定，雙方行使意定終止權之要件為「致
13 租賃目的無法達成」，本件原告自108年1月30日即持續經營
14 系爭建物迄原告主張終止租約時，顯無不能達成系爭租約所
15 約定營運商場租賃目的之情事。故原告主張被告違反出租人
16 義務，依系爭租約第21條第2項第3款主張行使意定終止權，
17 終止系爭契約並請求返還2125萬元之押租保證金及票面金額
18 2125萬元押租保證金之本票云云，顯無理由，應予駁回。

19 (二)原告主張被告未積極依約處理系爭建物雜草叢生、嚴重漏水
20 及空調環境惡臭等，甚至系爭建物因雨致水流成河，部分櫃
21 位因此停業一週，致雙方約定經營商場之目的難以維繫云
22 云。惟查，依兩造簽訂之系爭補充協議書可知，系爭建物結
23 構體之保養及排水系統等應由原告負責管理、維護保養及維
24 修修繕，且使用管理之責任包含清潔、園藝、維護、保養及
25 修繕，是原告上開之主張，顯將其所應負之責任加諸於被
26 告，況原告持續使用系爭建物供作商場至今，顯無不能使用
27 收益之情形。又被告因收受新北市政府環境保護局之來函，
28 請被告基於土地所有權人之責，維護市容整潔及居住環境，
29 故縱環境清潔及園藝之維護依約已屬原告之責，然被告亦已
30 代原告之責，為雜草之清除。更何況，原告並未舉證證明有
31 以書面催告被告改善，逾30日仍未改善，且逾90日仍未解

01 決，根本不符合契約所訂之終止要件、程序及方法，不生終
02 止之效力。（事實上依原告主張之時點，至其主張之113年12
03 月31日，尚未達二個月，豈可能符合終止之程序？）故原告
04 依此主張被告違反出租人給付合於約定使用收益之義務，而
05 依約終止系爭契約並請求返還2125萬元之押租保證金及票面
06 金額2125萬元押租保證金之本票云云，顯無理由，應予駁
07 回。

08 (三)原告稱兩造113年11月30日已合意終止系爭租約云云。惟
09 查，原告起訴主張系爭租約終止並無任一系爭租約之意定終
10 止事由，且亦不符合須書面催告後30日，並再行協商解決逾
11 90日之終止要件、程序及方法，足見原告依第21條第2項第3
12 款終止系爭租約並不合法。且被告於113年11月30日前亦未
13 曾對原告表示終止租約，故兩造並無合意終止系爭租約，是
14 原告基此而變更訴之聲明並不合法，且無理由。

15 (四)綜上，原告起訴主張系爭租約終止並無任一系爭租約之意定
16 終止事由，且亦不符合須書面催告後30日，並再行協商解決
17 逾90日之終止要件、程序及方法，足見原告依第21條第2項
18 第3款終止系爭租約並不合法，應予駁回。

19 (五)並聲明：原告之訴駁回。

20 三、得心證之理由：

21 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
22 民事訴訟法第277條前段定有明文，是民事訴訟如係由原主
23 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
24 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
25 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
26 法院17年上字第917號判例意旨參照）。又事實有常態與變
27 態之分，其主張常態事實者無庸負舉證責任，反之，主張變
28 態事實者，則須就其所主張之事實負舉證責任（最高法院86
29 年度台上字第891號判決意旨參照）。主張法律關係存在之
30 當事人，須就該法律關係發生所具備之要件事實，負舉證責
31 任，此觀民事訴訟法第277條之規定自明。且同法第244條第

01 1項第2款及第195條並規定，原告起訴時，應於起訴狀表明
02 訴訟標的及其原因事實，當事人就其提出之事實，應為真實
03 及完全之陳述。故主張法律關係存在之原告，對於與為訴訟
04 標的之法律關係有關聯之原因事實，自負有表明及完全陳述
05 之義務（最高法院97年台上字第1458號判決意旨參照）。

06 (二)本院已對原告闡明如附件所示，因兩造皆已行使責問權(本
07 院卷2第108頁第18、20行)，自應尊重兩造之程序處分權，
08 以達當事人信賴之真實、並符合當事人適時審判之權利；況
09 且，本院認為兩造均行使責問權之結果，可解為兩造成立證
10 據契約即113年12月18日及之後提出之證據或證據方法，本
11 院均不斟酌(本院認為兩造交叉行使責問權之結果，彼此均
12 不得再提出證據或證據方法，兩造已成立證據契約)；退萬
13 步言，被告已行使責問權（本院卷2第108頁第20行），自應
14 尊重被告之程序處分權（民事訴訟法第197條），則原告於1
15 13年12月18日後提出之證據及證據方法，除經被告同意或本
16 院依民事訴訟法第160條、第163條第1項、第2項予以延長提
17 出證據或證據方法之期間者外，本院皆不審酌（民事訴訟法
18 第196條第2項、第268條之2、第276條、第345條）。被告逾
19 期提出之證據或證據方法解釋上亦同：

20 1.按「當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻
21 擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之。攻擊或
22 防禦方法之意旨不明瞭，經命其敘明而不為必要之敘明者，
23 亦同。」、「當事人未依第267條、第268條及前條第3項之
24 規定提出書狀或聲明證據者，法院得依聲請或依職權命該當
25 事人以書狀說明其理由。當事人未依前項規定說明者，法院
26 得準用第276條之規定，或於判決時依全辯論意旨斟酌
27 之。」、「未於準備程序主張之事項，除有下列情形之一者
28 外，於準備程序後行言詞辯論時，不得主張之：一、法院應
29 依職權調查之事項。二、該事項不甚延滯訴訟者。三、因不
30 可歸責於當事人之事由不能於準備程序提出者。四、依其他
31 情形顯失公平者。前項第3款事由應釋明之。」、「當事人

01 無正當理由不從提出文書之命者，法院得審酌情形認他造關
02 於該文書之主張或依該文書應證之事實為真實。」民事訴訟
03 法第196條第2項、第268條之2、第276條、第345條分別定有
04 明文。

05 2.第按「民事訴訟法於89年修正時增訂第 196條，就當事人攻
06 擊防禦方法之提出採行適時提出主義，以改善舊法所定自由
07 順序主義之流弊，課當事人應負訴訟促進義務，並責以失權
08 效果。惟該條第2項明訂『當事人意圖延滯訴訟，或因重大
09 過失逾時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，法
10 院得駁回之』，是對於違反適時提出義務之當事人，須其具
11 有：(一)逾時始行提出攻擊或防禦方法；(二)當事人意圖延滯訴
12 訟，或因重大過失；(三)有礙訴訟終結之情形，法院始得駁回
13 其攻擊或防禦方法之提出。關於適時性之判斷，應斟酌訴訟
14 事件類型、訴訟進行狀況及事證蒐集、提出之期待可能性等
15 諸因素。而判斷當事人就逾時提出是否具可歸責性，亦應考
16 慮當事人本人或其訴訟代理人之法律知識、能力、期待可能
17 性、攻擊防禦方法之性質及法官是否已盡闡明義務。」、

18 「詎上訴人於準備程序終結後、111年8月23日言詞辯論期日
19 前之111年8月15日，方具狀請求本院囑託臺大醫院就上情為
20 補充鑑定…，顯乃逾時提出，非不可歸責於上訴人，且妨礙
21 本件訴訟之終結，揆諸前開說明，自無調查之必要。」、

22 「系爭房屋應有越界占用系爭74地號土地，而得據此提出上
23 開民法第796條之1規定之抗辯，乃被告及至111年7月29日始
24 具狀提出上開民法第796條之1規定之防禦方法，顯有重大過
25 失，倘本院依被告上開防禦方法續為調查、審理，勢必延滯
26 本件訴訟之進行而有礙訴訟之終結，是被告乃重大過失逾時
27 提出上揭防禦方法，有礙訴訟終結，且無不能期待被告及時
28 提出上揭防禦方法而顯失公平之情事，依法不應准許其提
29 出，故本院就前述逾時提出之防禦方法應不予審酌」，最高
30 法院108年度台上字第1080號民事判決意旨、臺灣高等法院1
31 10年度上字第318號民事判決意旨、臺灣基隆地方法院基隆

01 簡易庭111年度基簡字第36號民事判決意旨可資參酌。

02 3.一般認為，當事人之促進訴訟義務，基本上，可分為2種，
03 亦即一般促進訴訟義務與特別促進訴訟義務。前者，係指當
04 事人有適時提出攻擊防禦方法（當事人之「主動義務」），
05 以促進訴訟之義務。後者，則係當事人有於法定或法院指定
06 之一定期間內，提出攻擊防禦方法之義務（當事人之「被動
07 義務」，需待法院告知或要求後，始需負擔之義務）。前揭
08 民事判決意旨多針對一般促進訴訟義務而出發，對於逾時提
09 出之攻擊防禦方法，如當事人有重大過失時，以民事訴訟法
10 第196條第2項之規定予以駁回。然現行解釋論上區分當事人
11 主觀上故意過失程度之不同來做不同處理，易言之，在違反
12 一般訴訟促進義務時，須依當事人「個人」之要素觀察，只
13 有在其有「重大過失」時，始令其發生失權之不利益；反
14 之，若係「特別訴訟促進義務」之違反者，則必須課以當事
15 人較重之責任，僅需其有輕過失時（違反善良管理人之注意
16 義務），即需負責，蓋「特別訴訟促進義務」本質上係被動
17 義務（法院一個口令一個動作，已經具體指示當事人在幾天
18 內需要完成什麼樣的動作），若當事人仍不理會法院之指示
19 要求的話，則使其發生失權之效果亦不為過，此種情形下即
20 毋須依個人之因素加以考量，而直接使其失權，如此一來，
21 始能確實督促當事人遵守法院之指示（詳見邱聯恭教授，司
22 法院民事訴訟法研究修正委員會第615次及第616次會議之發
23 言同此意旨）。從而，如原告對本院命補正事項（包括：原
24 因事實及證據、證據方法…），如當事人未依法院之指示於
25 期限內提出證據或證據方法者，則可認為此種情形下即毋須
26 依個人之因素加以考量，而直接使其失權，如此一來，始能
27 確實督促當事人遵守法院之指示，從而，對於逾時提出之攻
28 擊防禦方法，為可歸責於當事人之情形，依民事訴訟法第27
29 6條之規定應予駁回；退步言之，當事人並無正當理由，亦
30 未向法院聲請延緩該期間，明知法院有此指示而不遵守，本
31 院認在此情形為「重大過失」，亦符合民事訴訟法196條第2

01 項之重大過失構成要件要素。因當事人未遵法院之指示，逾
02 時始行提出攻擊或防禦方法，有礙訴訟之終結者，此為當事
03 人所得預見，據前民事判決意旨及民事訴訟法第196條第2
04 項、第268條之2、第276條、第345條之規定意旨，法院自得
05 以其逾時提出駁回其聲請調查之證據或證據方法，或得依民
06 事訴訟法第345條審酌情形認他造關於該文書之主張或依該
07 文書應證之事實為真實，應予敘明。

08 4.本院曾於113年8月9日以北院英民壬113年北簡字第7064號對
09 原告闡明如附件所示，前揭函本院要求原告補正者，除前述
10 原因事實外，亦需補正其認定原因事實存在之證據或證據方
11 法，但原告於113年8月13日收受該補正函(本院卷1第525
12 頁)，然迄本院諭知證據或證據方法之期限113年12月17日時
13 止，原告對於本院向其闡明之事實，除曾遵期提出之證據或
14 證據方法外(證據評價容后述之)，餘者皆未提出證據或證據
15 方法供本院審酌及對造準備：

16 (1)責問權之行使係當事人對於訴訟程序規定之違背，提出異議
17 之一種手段(民事訴訟法第197條本文)，該條雖然並未明白
18 揭示其法律效果，但在法院已闡明當事人應於一定之日期(1
19 13年12月17日)提出證據或證據方法，如不提出或逾期提出
20 時，不審酌其後所提出之證據或證據方法，此時，一造仍不
21 提出或逾期提出，另造自得行使責問權責問法院為何不依照
22 闡明之法律效果為之，此即為當事人程序處分權之一環，當
23 事人一旦行使，法院即應尊重當事人之責問權，也為了維護
24 司法之公信力。

25 (2)如果為了發現真實而拖延訴訟，完全忽略了另一造行使責問
26 權之法律效果(即未尊重一造之程序處分權)，當一造行使責
27 問權時，自應尊重當事人在證據或證據方法的選擇，法院
28 即應賦予其行使責問權之法律效果，據前民事判決意旨及
29 民事訴訟法第196條第2項、第268條之2、第276條、第345
30 條、第433條之1之規定意旨，法院自得以其逾時提出駁回其
31 聲請調查之證據或證據方法，或得依民事訴訟法第345條審

01 酌情形認他造關於該文書之主張或依該文書應證之事實為真
02 實。倘若此時法院完全忽略當事人已行使責問權，猶要進行
03 證據或證據方法之調查，致另造需花費勞力、時間、費用為
04 應訴之準備及需不斷到庭應訴，本院認為有侵害另造憲法所
05 保障之訴訟權、自由權、財產權、生存權之嫌。

06 (3)詳言之，當事人自可透過行使責問權之方式，阻斷另造未遵
07 期提出之證據或證據方法，此即為當事人程序處分權之一
08 環，法院自應予以尊重，才能達到當事人信賴之真實。當事
09 人並有要求法院適時終結訴訟程序的權利，另造如果未遵期
10 提出攻擊防禦之方法，另造當事人自不得以發現真實為名，
11 不尊重已行使責問權之一方之程序處分權，也不尊重法院闡
12 明(司法之公信力)之法律效果，無故稽延訴訟程序，此即為
13 該造當事人有要求法院適時審判之權利(適時審判請求權係
14 立基於憲法上國民主權原理其所保障之自由權、財產權、生
15 存權及訴訟權等基本權。當事人基於該程序基本權享有請求
16 法院適時適式審判之權利及機會，藉以平衡追求實體利益及
17 程序利益，避免系爭實體利益或系爭外之財產權、自由權或
18 生存權等因程序上勞費付出所耗損或限制。為落實適時審判
19 請求權之保障，新修正之民事訴訟法除賦予當事人程序選擇
20 權、程序處分權外，並賦予法院相當之程序裁量權，且加重
21 其一定範圍之闡明義務。參見許士宦等，民事訴訟法上之適
22 時審判請求權，國立臺灣大學法學論叢第34卷第5期)。

23 (4)原告為思慮成熟之人，對於本院前開函之記載「…逾期未補
24 正或逾期提出者，本院則不審酌其後所提出之證據或證據方
25 法…」、「…前開期日均為該項證據或證據方法提出之最後
26 期限…」應無誤認之可能，從而，原告逾時提出前揭事項，
27 除違反特別促進訴訟義務外，基於司法之公信力及對他造訴
28 訟權之尊重，法院自得以其逾時提出駁回其聲請調查之證據
29 或證據方法，或得審酌情形認他造關於該文書之主張或依該
30 文書應證之事實為真實，首開敘明。

31 (5)本院已對原告闡明如附件所示，因兩造皆已行使責問權(本

01 院卷2第108頁第18、20行)，自應尊重兩造之程序處分權，
02 以達當事人信賴之真實、並符合當事人適時審判之權利；況
03 且，本院認為兩造均行使責問權之結果，可解為兩造成立證
04 據契約即113年12月18日及之後提出之證據或證據方法，本
05 院均不斟酌(本院認為兩造交叉行使責問權之結果，彼此均
06 不得再提出證據或證據方法，兩造已成立證據契約)；退萬
07 步言，被告已行使責問權(本院卷2第108頁第20行)，自應
08 尊重被告之程序處分權(民事訴訟法第197條)，則原告於1
09 13年12月18日後提出之證據及證據方法，除經被告同意或本
10 院依民事訴訟法第160條、第163條第1項、第2項予以延長提
11 出證據或證據方法之期間者外，本院皆不審酌(民事訴訟法
12 第196條第2項、第268條之2、第276條、第345條)。被告逾
13 期提出之證據或證據方法解釋上亦同，從而，原告於113年1
14 2月18日方提出原證31至原證40、114年3月17日始提出原證4
15 1、114年6月16日提出之原證42，依前所述，本院不審酌該
16 等證據或證據方法；被告於114年2月10日始提出被證15至被
17 證25、114年2月25日始提出附件1至附件5、114年6月6日始
18 提出附件6，依前所述，本院不審酌該等證據或證據方法。

19 (三)原告主張依系爭租約第21條第2項第3款之約定終止租約為無
20 理由，原告之訴應予駁回：

21 1.系爭租約第21條第2項第3款約定：「…租賃標的物有瑕疵致
22 租賃目的無法達成，或當事人任一方有嚴重違反本契約之情
23 事致租賃目的無法達成時，(1)經他方以書面催告後三十日
24 仍未改善時，雙方仍應本和諧誠信原則，再行協商解決，
25 (2)逾九十日後仍無法解決時，他方得終止本契約。…」，
26 可知如原告認為「…租賃標的物有瑕疵致租賃目的無法達
27 成，或當事人任一方有嚴重違反本契約之情事致租賃目的無
28 法達成時…」，需書面催告30日仍未改善，雙方應本於本
29 和諧誠信原則，再行協商解決；於協商解決不成立後90
30 天，始得終止租約。

31 2.原告主張：「…雖依系爭租約第21條第2項第3款約定，自11

01 2年6月29日起五度以存證信函催告被告提供系爭文件，並自
02 112年11月1日起請求被告派人出面協商，卻猶如石沉大海，
03 截至起訴時已經百日有餘，卻從未獲被告任何回音。…」，
04 姑且不論原告終止租約之事由尚無理由(容后述之)，假設其
05 主張有終止租約之事由為真時(假設語氣，本院並不贊同)，
06 原告尚須踐行「…本和諧誠信原則，再行協商解決…」之要件，
07 渠竟謂五度寄發存證信函之行為是「…本和諧誠信原
08 則，再行協商解決…」，顯無彼此協商之行為，尚難憑採。
09 衡諸常情，兩造均為知名公司，要找詢被告協商並非難事，
10 而原告竟以寄發存證信函為手段，顯非基於「和諧誠信原
11 則」，故原告未完成系爭契約之前置程序，其終止系爭租約
12 自不合法。

13 3.綜合上述，本院認為原告既已違背上開「特別訴訟促進義
14 務」、「文書提出義務」，本院綜合全案事證，認為原告未
15 再提出其曾完成系爭契約之前置程序，即稟著「…和諧誠信
16 原則，再行協商解決…」之證據或證據方法，原告之合法終
17 止租約之主張為不足採信。縱原告日後提出證據或證據方
18 法，因為兩造已同時行使責問權，自可認為兩造成立證據契
19 約，日後兩造均不得提出新的證據或證據方法。退步言，依
20 前述逾時提出之理論，因被告已行使責問權，自應尊重被告
21 程序處分權，以達適時審判之要求，符合當事人信賴之真
22 實，日後原告所提之證據或證據方法亦應駁回。故原告之
23 訴應屬無據，應予駁回。

24 (四)再依辯論主義原則，事實主張及證據方法原則上應由當事人
25 提出，且當事人負有具體化之事實提出責任，倘若當事人未
26 具體化其起訴事實與證據聲明之應證事實，即難認為符合具
27 體化義務之要求。如原告起訴未提出其證據或證據方法，已
28 違反辯論主義、具體化義務、真實且完全義務，故本院以如
29 附件之函闡明命原告補正，並於113年9月3日言詞辯論筆錄
30 時念其所提多為網路新聞、網路留言、拍攝之照片，被告已
31 否認其真實性，原告蒐集資料較為費時，特予延長證據或證

01 據方法之提出期限至113年12月17日，然查：

02 1.原告起訴狀主張之事實如附件所示之(二)1.至6.事實，既經被
03 告否認，原告仍提出：

04 ①原證17保險局之裁罰為證，原告既對之作為背景描述，對於
05 其餘之事實，及該等事實與保險局之裁罰之因果關係，自當
06 對之負舉證責任。但原告僅拾取該裁罰之事實，任意擴張事
07 實稱「…被告於建案銷售初期，為仿效過往信義區開發成功
08 模式，遂祭出『與威秀影城為鄰』之廣告標語刺激買氣。未
09 料，威秀影城並未實際進駐即告合作破局(原證18)，被告為
10 此遭受眾多預售屋消費者質疑。被告為挽救消費者信心，並
11 於金管會監管之雙重壓力下，遂積極推動與原告商議合作；
12 原告入駐消息公開後，媒體亦以『美麗華落腳淡海 網友：
13 終於不是鬼城了』大肆報導(原證19)。…」，所援引者竟是
14 不知其真假之網路新聞(該網路新聞所據事實，未傳訊撰文
15 記者為證，自不足以證明記者之該事實消息來源何在，所為
16 之事實之撰寫，尚難遽信為真實；又該記者所作之『鬼城』
17 評價，是該記者基於前開事實所為之主觀評價，該等評價尚
18 尚難拘束被告及本院，原告竟予援用，核非足採)，原告顯
19 然經本院闡明後，仍持同樣具有瑕疵之證據為證(包括但不
20 限於，如：原證18、19、…以上僅舉例，不以此為限…)，
21 洵屬無據。

22 ②原告仍續提出不知何人所拍攝之照片為證，該照片之拍攝者
23 若為某甲，則證人甲於訴訟外之書面陳述，未經具結(民事
24 訴訟法第305條第6項、第313條之1)，又未經被告同意(民
25 事訴訟法第305條第3項)，自不能採為認定之依據；若拍攝
26 者為原告，屬原告於訴訟外之片面陳述，別無他證據或證據
27 方法，顯然不能夠證明原告前揭陳述為屬實；且拍攝照片常
28 常因為角度、遠近、是否使用修圖軟體…等因素致照片所呈
29 現之事實恐有失真之虞，被告既予否認，故除非有特別可信
30 或排除前列原因之事實，似不宜採為認定之依據。

31 2.原告起訴狀所載之事實既不能證明為真，則被告抗辯「…被

01 告宏泰公司投資淡海新市鎮土地後，即致力於開發該區域，
02 除在當地推出住宅建案之外，亦於相鄰街區規劃興建商業廣
03 場、影城，截至113年6月底為止，被告出資興建之海洋都心
04 一期、二期建案(分別為1075戶、1345戶，不含其他合建方
05 分得戶數)均已接近全部完銷，另海洋都心三期建案(1235
06 戶，不含其他合建方分得戶數)目前僅有辦理出租業務，住
07 宅出租率亦高達87%。被告於銷售預售屋階段時曾與威秀影
08 城就系爭建物與影城建物簽訂租賃契約，擬於完工後交由威
09 秀影城經營，惟嗣後雙方已終止租約，又原告有意願承租興
10 建完成之商業廣場建築設備空間(下稱系爭建物)，被告乃
11 與原告洽談系爭建物之出資興建及租賃等事宜…」、「…經
12 兩造與原告之連帶保證人黃世杰於104年11月6日簽訂淡海商
13 場租賃契約(下稱系爭租約)，嗣於105年6月8日依系爭租
14 約附件五簽訂子約(一)並完成公證。租賃期間依系爭租約第
15 2條第2項暨兩造於108年3月28日簽訂之補充協議書(引用原
16 證2)第2條約定，自108年1月30日起至122年12月31日止。

17 二、被告為促進淡海新市鎮之繁榮，期望帶動人口的進駐及
18 活絡商圈，乃耗費大量心力、資源進行行銷，近年亦將公司
19 員工活動舉辦在當地進行，被告宏泰公司甚至提供原告商
20 場、影城各1億5000萬元之裝修工程款(系爭租約第3條第2
21 項、第3項)…」、「…又上開提及海洋都心之建案，係被告
22 與宏盛公司所共同合建，宏盛公司為促進建案之銷售，配合
23 建案周邊設施及景點，於2018年5月提出『行銷活動』方案
24 供原、被告參考，由行銷活動簡報第一頁至第三頁內容可
25 知，宏盛公司乃希望透過一連串活動，將淡海新市鎮塑造成
26 具有藝術感、活力感及生活風格感等多元氛圍，並散播淡海
27 新市鎮的正面形象，進而帶動淡海新市鎮之繁榮。宏盛公司
28 除提出行銷活動方案外亦積極執行之，宏盛公司亦曾就建案
29 與行銷活動內容發布相關新聞，且行銷活動方案陸續辦理完
30 成，相關活動及新聞均可於網路上查得訊息，例如攝影系列
31 之發布，雷射地景藝術。又藝術廊道、圍籬，均坐落在宏盛

01 公司所有之淡水區新市段000地號土地上，由此可知，宏盛
02 公司係為自身利益，作為促進當地房市銷售手段而提出行銷
03 活動方案並執行之，更何況，觀之該行銷方案提出之時間為
04 2018年5月，兩造簽訂系爭租約之時間則為104年(即西元201
05 5年)11月，可知系爭租約之時間早於行銷方案之提出約兩年
06 半之久，且行銷方案又非被告所提出，顯然與兩造合作目的
07 無關，故行銷方案與兩造簽訂系爭租約之目的應屬二事…」
08 「…因原告不願依系爭租約第12條約定就公共區域分攤管
09 理費用，雙方為釐清管理維護責任，於108年8月30日召開會
10 議，確認美麗新公司就商場自主管理責任及範圍，包含外圍
11 植栽之維護保養由美麗新公司負責、會議結論之決議所製之
12 補充協議版本由宏泰提出為主等。雙方於108年11月簽訂
13 『公共設施管理維護補充協議書』(下稱系爭補充協議書)，
14 潔、園藝、維護、保養及修繕。…」等等，既有事實上之可
15 能性，則認為原告之起訴主張未盡其舉證責任。

16 3.原告主張被告違反出租人義務，依系爭租約第21條第2項第3
17 款主張行使意定終止權，終止系爭契約並請求返還2125萬元
18 之押租保證金及票面金額2125萬元押租保證金之本票云云，
19 為無理由：

20 (1)按系爭租約第6條第1項租賃標的物之點交：「本租賃標的之
21 建物…原則於取得使用執照後即點交予乙方，由乙方安排裝
22 修工程廠商進場施作…。」；次按系爭租約第8條第7項第5
23 款租賃標的之使用及其他限制：「…乙方如有自行修繕工
24 程、裝潢、改裝作業或任何維修更新等工程時，應注意作業
25 安全並遵守政府法令規定：…如因乙方之違法施工或裝潢致
26 甲方遭受政府處分或其他損失者，乙方應負賠償責任。本租
27 賃標的有改裝設備、設施、管道及管線之必要時，若該變更
28 行為需取得相關之政府許可或涉及結構變更影響安全者，應
29 另經甲方同意，乙方並於取得政府許可及甲方同意後，始得
30 自費裝設。…」、系爭租約第8條第8項：「…本租賃標的有
31 改裝設備、設施、管道及管線之必要時，若該變更行為需取

01 得相關之政府許可或涉及結構變更影響安全者，應另經甲方
02 同意，乙方並於取得政府許可及甲方同意後，始得自費裝
03 設…。」、系爭租約第22條第5項約定：「…契約期間為因
04 應營業需要，乙方必須進行大型改裝工程時，得提出改裝計
05 劃，包含營業成長的評估及改裝經費預估，在合法且能夠提
06 高甲方收益的前提下，甲方應予同意。…」。

07 (2)由上約定可知，原告如有自行修繕工程、裝潢、改裝作業或
08 任何維修更新等大型改裝工程時，若該變更行為涉及結構變
09 更影響安全者，除應取得相關之政府許可，亦應提出改裝計
10 劃，並經被告同意，始得為之。原告並未舉證兩造於系爭商
11 場內經營室內兒童遊樂區之共識，亦無合意將商場命名為歡
12 樂館之證據或證據方法，原告逕為前開主張，已難認有理。
13 更何況，原告既為經營商場、影城為業，亦頗有知名度，其
14 在租賃期間如何規劃、經營商場，似非被告所能決定，原告
15 自應提出被告為前開決定，且原告不能改變被告前開決定之
16 證據或證據方法，原告逕為前開主張，核非可採；

17 (3)被告於107年01月31日取得系爭建物之使用執照(107淡使字
18 第40號)後，依系爭租約第6條第1項規定已點交予原告，由
19 原告全權自行安排裝修工程廠商進場施作，原告對此事實亦
20 不否認，則可認為原告對於系爭建物之使用用途顯早已有認
21 知，使用執照之原核准用途僅有「…商場(B類2組)、餐飲場
22 所(B類 3組)、電影院(A類1組)…」(本院卷2第317頁)，尚
23 無核准為「室內兒童樂園」之用途，可知雙方於締約之初似
24 無於商場內經營室內兒童遊樂區之共識，被告將系爭建物點
25 交予原告後，即由原告管理迄今，足見被告已完成交付合於
26 約定使用、收益之租賃物，否則原告應早就向被告反應此
27 事，原告之該主張似無理由。

28 (4)再觀之系爭租約第7條第2項規定，亦僅例示約定原告應致力
29 推出有利於雙方之商業活動，尚無要求原告應在商場內設置
30 兒童遊樂區，是依契約之文字，自無從得出被告同意設置兒
31 童遊樂區之結論。更何況，被告辯稱對於原告轉租部分櫃位

01 予第三人博運公司設置兒童遊樂區事前並不知悉，是原告將
02 櫃位轉租何人，顯與被告無關，自難推論被告同意原告設置
03 兒童遊樂區之結論，足見系爭建物之使用執照自始即無核准
04 為「兒童樂園遊樂區」，且雙方亦無合意規劃用途為兒童樂
05 園，是原告主張締約之初即形成於商場內經營室內兒童樂園
06 云云，顯不可採。

07 (5)原告於108年8月28日向新北市政府工務局申請辦理變更使用
08 執照及室內裝修，工務局於108年9月17日就此回函(見原證1
09 1)，函文說明二記載「…有關書面部分，經審核符合相關法
10 令規定，…請於文到2年內依核准圖說設備施工完竣，再向
11 本局申請竣工查驗符合規定後核發變更使用執照合格證
12 明…」，再依原證9工務局112年4月17日函文說明二、(二)所
13 載「…本案經核未於規定期限內施工完竣申請查驗，本局業
14 以111年4月13日新北工建字第1110679704號函駁回申
15 請…」，可知原告已於108年9月17日經工務局核准變更使用
16 執照暨室內裝修之書面審查，惟原告似未於規定期限2年內
17 辦理竣工查驗，而遭新北市工務局駁回申請，致系爭建物有
18 未領得變更使用執照即擅自變更使用之違規情事，由此可
19 見，係因可歸責於原告之事由而遭裁罰，足見被告並無違反
20 系爭租約之出租人義務。

21 (6)系爭租約第1條第2項已明確約定：「…使用範圍及面積約為
22 5,241坪…實際承租面積以地政機關所登記之所有權權狀面
23 積為準，使用原則如下：(一)租賃標的為供乙方經營商場及相
24 關附屬設施之使用，非經甲方同意，乙方不得擅自變更使用
25 用途，且不得挪作他用或供非法使用。…」，且依系爭租約
26 之約定，原告應先取得被告同意及相關之政府許可後，始得
27 為室內裝修，是倘原告欲變更使用用途，自應同時取得相關
28 之政府單位核准及被告之同意，即原告負有先提出相關文件
29 及說明予被告審查之義務，原告亦未提出被告曾經審查同意
30 之相關文件或證據或證據方法，致被告無從審認，既原告違
31 反義務在先，被告自無從逕予同意而交付蓋有公司大小章之

01 建物權狀影本，協助原告完成申請，是被告並無違反系爭租
02 約之出租人義務。

03 (7)從而，新北市政府工務局就系爭建物實施稽查後，認有未經
04 核准擅自變更使用之情事，而對博運公司課予裁罰性不利處
05 分乙事，係因可歸責於原告之事由所受之裁罰。原告未經政
06 府許可，亦無取得被告同意，即擅自變更系爭建物之使用用
07 途，而遭工務局裁罰，顯與被告無關，由此亦可反證可能係
08 原告安排裝修工程之廠商施作不當，或原告之規劃設計之初
09 即與經核准之使用用途不符等可歸責於原告之事由，是被告
10 並無違反出租人義務之情事，原告主張被告違反出租人給付
11 合於約定使用收益之義務云云，顯不可採。

12 (8)系爭租約第21條第2項第3款：「…乙方遲延給付租金達二個
13 月，租賃標的有瑕疵致租賃目的無法達成，或當事人任一方
14 有嚴重違反本契約之情事致租賃目的無法達成時，經他方以
15 書面催告後三十日仍未改善時，雙方仍應本和諧誠信原則，
16 再行協商解決，逾九十日後仍無法解決時，他方得終止本契
17 約。…」，足見雙方約定行使意定終止權之要件為「…致租
18 賃目的無法達成…」。本件被告尚無違反系爭租約之給付義
19 務已如前述，是原告主張被告違約而得依系爭租約第21條第
20 2項第3款行使意定終止權云云，已屬無據；加以，縱認系爭
21 建物存有原告所指之瑕疵，惟該瑕疵尚未致原告無法營運而
22 致租賃目的無法達成，依原告與第三人博運公司簽訂之「專
23 櫃廠商合約書」(營業內容：快樂小熊/兒童遊樂場，見原證
24 4)可知，契約約定租期自2019年2月26日至2024年2月25日
25 止，原告所稱因被告拒絕提供系爭建物所有權狀影本，致其
26 無法申請室內裝修計畫，然原告與博運公司之租約亦已於11
27 3年2月25日屆至，該租約屆期後原告仍就系爭建物持續營業
28 中。故原告主張被告拒絕協助原告向新北市政府工務局完成
29 申請室內裝修計畫而違反出租人給付合於約定使用收益之義
30 務，是依約終止系爭契約並請求返還2125萬元之押租保證金
31 及票面金額2125萬元押租保證金之本票云云，顯無理由，應

01 予駁回。

02 4.依雙方簽訂之「公共設施管理管理維護補充協議書」可知，
03 系爭建物結構體之保養及排水系統等應由原告負責管理、維
04 護保養及維修修繕，且使用管理之責任包含清潔、園藝、維
05 護、保養及修繕，原告依此主張被告違反出租人給付合於約
06 定使用收益之義務，而依約終止系爭契約並請求返還2125萬
07 元之押租保證金及票面金額2125萬元押租保證金之本票云
08 云，顯無理由，應予駁回：

09 (1)原告既主張系爭建物有雜草叢生、嚴重漏水及空調環境惡臭
10 等問題，自應就上開事實提出證據或證據方法證明之，惟原
11 告僅提出原證5無雜草叢生且無拍攝日之照片數張、原證7無
12 具名留言之Google評論等，已為被告否認，前開證據或為第
13 三人之評論或為原告訴訟外之陳述，該等證據既有前開瑕
14 疵，且原告提出原證5之照片反而能證明被告確實有定時修
15 剪或整理綠化部分，少部分縱有未及整理之處，或原告認為
16 之完全沒有整理，但原告所稱是草長到何種高度謂之雜草叢
17 生？且依約前開設備既由原告維護、修繕(理由容后述)，為
18 何被告參與會議就變成被告之義務，其法理依據何在？其曾
19 答應某項設備之維修及修繕，如無明示之約定，自僅及於該
20 次之維修及修繕，為何可變成改變契約之約定？原告顯未就
21 有利於己之事實盡舉證之責任，依前逾時提出之法理應予駁
22 回。

23 (2)系爭補充協議書第1條使用管理責任及範圍第1項：「…現雙
24 方約定其中結構體之保養/清潔/定檢權責…改由乙方(即本
25 案原告)自行負責管理、維護保養、維修修繕…」；第2項：
26 「…淡海商場(影城)使用管理責任包含但不限於清潔、園
27 藝、維護、保養、修繕及重置更新等。…」；第3項：「…
28 原租賃契約書約定淡海影城之使用管理範圍應包括…排水、
29 電力、弱電、空調、消防及瓦斯系統等，均由乙方負責管
30 理、維護及修繕之責，乙方應委託專業廠商進行物業管理或
31 自行管理，並支付一切相應之費用…。」，由上可知，系爭

01 建物結構體之保養及排水系統等兩造約定由原告負責管理、
02 維護保養及維修修繕，且使用管理之責任包含清潔、園藝、
03 維護、保養及修繕，從而，原告主張被告未積極依約處理系
04 爭建物雜草叢生、嚴重漏水、空調環境惡臭、建物結構及周
05 邊管理環境及建物玻璃帷幕爆裂等，致雙方約定經營商場之
06 目的難以維繫云云，顯將其所應負之責任加諸於被告；更何
07 況原告持續使用系爭建物供作商場至今，並無不能使用收益
08 之情形，故原告之主張顯無理由，應予駁回。

09 (3)被告於111年8月10日收受新北市政府環境保護局之來函，表
10 示基於系爭標的所座落之土地所有權人，請被告維護市容整
11 潔及居住環境，故縱系爭標的外圍之環境清潔及園藝之維
12 護，依約已屬原告之責任；觀之原告所提原證5之照片，現
13 場並無雜草重生，反係呈現應有定時修剪或整理之情形。是
14 原告主張被告未依約處理，違反出租人給付合於約定使用收
15 益之義務，而依約終止系爭契約並請求返還2125萬元之押租
16 保證金及票面金額2125萬元押租保證金之本票云云，顯無理
17 由，應予駁回。

18 5.原告主張兩造於108年3月28日簽署補充協議書之主因係基於
19 宏盛公司於2018年5月提出之「行銷活動」方案(下簡稱行銷
20 方案)，又原告聲請傳訊證人甲○○用以證明兩造於108年3
21 月28日簽署補充協議書之當事人真意云云，惟查：

22 (1)按「解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文
23 字致失真意。惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之
24 重要依據。而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得
25 本於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探
26 究。然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一
27 節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據
28 資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍應
29 先本於文義為真意之探究。」(最高法院108年度台上字第37
30 0號民事判決意旨參照)。復按「解釋契約，固須探求當事
31 人立約時之真意，不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已

01 表示當事人真意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而
02 更為曲解。」(最高法院17年上字第1118號民事判例及臺灣
03 高等法院高雄分院109年度建上字第33號民事判決意旨參照)
04 。

05 (2)兩造於104年11月6日簽訂淡海商場租賃契約(本院卷2第157
06 至260頁)，嗣於105年6月8日依系爭租約附件五簽訂子約(一)
07 並完成公證(本院卷2第261至282頁)，復於108年3月28日簽
08 訂「補充協議書」(本院卷1第93至95頁)，又於108年11月28
09 日簽訂「公共設施管理維護補充協議書」(本院卷2第301至3
10 08頁)，兩造依約之權利義務關係、契約存續期間(即自108
11 年1月30日起至122年12月31日止)與契約終止事由(見被證
12 1，系爭租約第21條規定)，依契約文義已有十分明確且無任
13 何模糊不明或模稜兩可之情況。是依上開最高法院與高等法
14 院之見解，倘原告主張之事實與證據資料(證人之證詞)不能
15 動搖上開系爭租約、子約(一)、「補充協議書」及「公共設施
16 管理維護補充協議書」等契約文義，仍應先本於契約文義為
17 真意之探究，自不待言。

18 6.原告雖欲以證人甲○○之證詞，即證人主觀之意見作為系爭
19 契約解釋之依據云云。惟查：

20 (1)原告雖主張稱甲○○為系爭合作條件協商之人，為系爭合作
21 案有決策權人之一，但其只是為原告方有決策權之一，並非
22 兩造有決策權之人，以證人之證詞去替代被告方之商業判斷
23 與決策，誠非妥適；況其為原告之受僱人，其證言是否屬
24 實，自需有其他證據或證據方法審酌之，是否全如其所證
25 言，不無可疑；其證言究否會影響原告之商業判斷及經營，
26 該爭議點為專業判斷，證人之證言未經被告同意，本院自不
27 得以以其之商業判斷之證詞為判斷之基礎。

28 (2)證人尤惠菁雖於114年2月18日書狀有對其先前之證言予以更
29 正、調整或補充陳述，但該更正、調整或補充陳述既不能證
30 人是基於自由陳述而為，又該等陳述未經具結，除非被告同
31 意，否則該陳述狀所述顯不能成為本案之證據，附此敘明。

01 7.另查，該行銷方案提出之時間為2018年5月，然兩造簽訂系
02 爭租約之時間則為104年(即西元2015年)11月，可知系爭租
03 約之時間早於該行銷方案之提出約兩年半之久，原告自應證
04 明該行銷方案與兩造合作目的有關，否則被告抗辯稱該行銷
05 方案只是訴外人所提出之活動方案，即有可能，則原告之該
06 主張亦非可採。

07 四、綜上所述，原告提起本訴，為無理由，應予駁回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與判決之結果不
09 生影響，爰不一一贅論，併此敘明。

10 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

11 中 華 民 國 114 年 7 月 17 日
12 民事庭 法 官 趙子榮

13 以上正本係照原本作成

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 114 年 7 月 17 日
17 書記官 陳怡安

18 計 算 書：

19 項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
20 第一審裁判費	45萬1472元	
21 合 計	45萬1472元	

22 附件(本院卷1第511至524頁)：

23 主旨：為促進訴訟，避免審判之延滯，兼顧兩造之攻擊防禦權，
24 並參酌審理集中化、適時審判權之原理，兩造應於下列指
25 定期日前，向本院陳報該項資料(原告一(二)、二(一)(二)、三
26 (一)(二)、四(一)(二)；被告一(一)、二(一)(二)、三(一)(二)、四(一)(二)，未
27 指明期限者，無陳報期限之限制，例如：對事實爭執與否
28 及表示法律意見，當事人可隨時提出，不受下列期限之限
29 制，但提出證據及證據方法則受限制，逾期未補正或逾期
30 提出者，本院將可能依逾時提出之法理駁回該期限後之證

01 據及證據方法)。如一造提出之證據或證據方法，距離下
02 列命補正之日期過近，致他方於收受該繕本少於7日能表
03 示意見者，下列命補正日期將自動延長補正期限自他造收
04 受繕本時起算7日（需提出寄送或收受繕本之資料以利計
05 算，如雙掛號）。為避免訴訟程序稽延，並達到當事人
06 適時審判之要求，對造是否對事實爭執、或是繫屬法院
07 或他種程序、或是否提出其事實或法律意見不能成為不
08 提出或逾期提出之理由，請查照。

09 說明：

10 一、原告於起訴狀主張：

11 □被告自民國99年起，投資開發淡海新市鎮，為該地區最大地
12 主之一，惟被告注資後區域開發進度緩慢，106年11月間更
13 遭行政院金融監督管理委員會要求應「限期開發」。被告為
14 快速達成開發目的，遂祭出「與威秀影城為鄰」等廣告標
15 語，期能刺激消費者購買被告建案，孰料威秀影城未曾應邀
16 入駐，被告為挽救斯時已信賴該廣告訊息而購買建案之消費
17 者信心，遂緊急向具有豐富影城、商場管理經驗之原告美麗
18 新實業股份有限公司（下稱「美實公司」）商議合作案；雙
19 方合作消息公開後，新聞媒體亦大肆以「美麗華落腳淡海網
20 友:終於不是鬼城了」報導。因應上開商場合作，原告美實
21 公司與被告遂於104年11月6日簽訂租賃契約（下稱「系爭租
22 約」，原證1），向被告承租新北市淡水區新市段00000○00
23 000地號土地上依103淡建字第00525號建照規劃建築之商場
24 棟全棟、影城棟一樓商場及屬於商場專用之設備空間（下稱
25 「系爭商場」），租賃期間依系爭租約第2條第2項暨兩造於
26 108年3月28日簽訂之補充協議書(原證2)第2條約定，自108
27 年1月30日起至122年12月31日止。被告為確保雙方合作案推
28 行，於107年5月間主動向原告提出「行銷活動」方案(原證
29 3)，慮及當地輕軌站與系爭商場尚須10分鐘以上之步行路
30 程，被告遂向原告表示，其將負責規劃、開發商場周圍之素
31 地，包括在商場旁興建經營高級飯店與商場同時開幕吸引婚

01 宴人潮，並建置捷運站至商場步行路線之藝術廊道、聘請知
02 名藝術家搭建地景雷射裝置藝術，同時仿造巴黎塞納河畔
03 「情人鎖」之意象，於藝術廊道週遭打造富設計感之圍籬裝
04 置促進消費者前來，以便達成商場使用之目的。另一方面，
05 為吸引當地住戶及廣大親子消費族群，雙方於議約初期亦約
06 定美實公司應將系爭商場作為兒童遊樂區使用。此有雙方合
07 意將系爭商場命名為「歡樂館」之事實，以及系爭租約第7
08 條第2項約定，美實公司應於被告所推出，坐落於淡海新市
09 鎮之建案舉辦交屋說明會等活動時「致力於積極推出有利於
10 雙方之商業活動(例如舉辦親子活動、小型兒童競賽、簡易
11 遊樂設施…等)並負擔費用」適可證明。爰此，美實公司乃
12 於系爭商場108年開幕時，依雙方約定之使用目的，轉租系
13 爭商場部分櫃位予博運國際有限公司(下稱「博運公司」)經
14 營起訴狀圖示之兒童遊樂區(下稱「快樂小熊親子館」，原
15 證4)。

16 □惟，原告商場開幕雖已五年有餘，被告承諾興建經營的高級
17 飯店卻不知所蹤，亦從未依約設置藝術廊道、地景藝術等主
18 題設施，甚至放任該處雜草叢生荒蕪至今，草叢滋生甚至已
19 達成人高度(原證5)，其中恐有病媒蚊肆虐、甚或蛇鼠雜
20 處，危及消費者接近使用之安全性甚鉅；又，系爭商場開幕
21 初期，商場內部排水系統即有瑕疵，導致商場嚴重漏水(原
22 證6)、亦使空調環境瀰漫惡臭(原證7)，此情已對於消費者
23 購買、觀影體驗產生不良影響；期間原告顧及消費者安危，
24 雖曾多次向被告督促、協商改善(原證8)，然被告從未積極
25 依約處理，實致雙方約定經營商場之目的難以維繫。甚況，
26 新北市政府工務局就系爭商場實施稽查後，因認被告所提供
27 之系爭商場原核准使用用途，不得作為兒童遊樂區使用，故
28 於112年4月17日對博運公司課予裁罰性不利處分(原證9)，
29 並限期令補辦手續、領得變更使用執照，否則依建築法規定
30 停止供水供電、封閉或命於期限內自行拆除。準此，美實公
31 司為遵守建築法規、務求維護消費者及兒童之安全，乃自11

01 2年6月29日起，依系爭租約第21條第2項第3款五度書面催告
02 (原證10)被告提供建物所有權狀影本、建築物使用權同意書
03 等相關文件(下稱「系爭文件」)，俾依新北市政府工務局
04 函文申請核准變更使用用途暨室內裝修計畫(下稱「系爭申
05 請」)。詎料，被告於收受前開通知後，竟無故拖延提供系
06 爭文件，甚視美實公司依約請求誠信協商之要求如無物；是
07 否故意違反出租人義務，阻礙美實公司實現系爭租約第1條
08 第3項第1款所定「營業範圍均須達租賃標的之85%」之目
09 的，委實引人疑竇。綜上，被告未善盡維繫商場使用目的之
10 職責，甚至造成諸多不合理之阻礙，美實公司洵已喪失繼續
11 向被告承租系爭租賃物之信賴，爰於113年6月7日兩造另案
12 調解程序(臺灣高等法院112年度重上字698號)進行中，依系
13 爭租約第21條第2項第3款約定，向被告為自113年10月31日
14 起終止系爭租約之意思表示，並提起本訴訟，預先請求被告
15 履行返還押租保證金現金、押租保證金本票、包底租金支票
16 之義務。

17 並提出兩造於104年11月6日就系爭商場簽訂之租賃契約、兩
18 造於108年3月28日就系爭商場租賃關係簽訂之補充協議書、
19 被告編製之「淡海新市鎮2018年行銷活動概要」、美實公司
20 與博運公司就快樂小熊親子館櫃位簽訂之租賃契約、111年3
21 月28日民間公證人戴冬梅事務所公證書、系爭租賃物漏水照
22 片、Google評論、108年5月9日美麗新廣場淡海新會館會議
23 紀錄、新北市政府工務局112年4月17日對博運公司之裁罰性
24 不利處分、美實公司五度催告被告提供系爭文件之書面記
25 錄、新北市政府工務局108年9月17日變更使用執照暨裝修許
26 可、新北市政府工務局112年4月13日限期命美實公司補辦使
27 用執照變更之行政處分、票面金額1500萬元之押租保證金支
28 票存根聯、票面金額625萬元之押租保證金支票存根聯、票
29 面金額2125萬元之押租保證金支票存根聯、被告就113年度
30 包底租金支票之簽收紀錄為證。請問：

31 (一)被告對前開事實是否爭執？若被告爭執該項事實，請提出被

01 告之意見（意見之提供與事實之爭執與否均無陳報期限之限制）。並請被告於113年8月30日前（以法院收文章為準）提出前開事實群及其衍生事實群所涉之證據或證據方法到院
02
03 （包括但不限於，如：①聲請傳訊證人x，請依照傳訊證人規則聲請之（應提出訊問之具體問題，且讓對方至少有7天之準備時間，以下皆同）…；②提出與原告間之對話紀錄全文，請依照錄音、影提出規則提出之…；③如被告抗辯系爭債務業已清償之事實，則該事實屬於對被告有利之事實，應由被告舉證，請提出該事實群及其衍生事實群所涉之證據或證據方法…；④提出系爭事件之所有相關事實群及其衍生事實群證據或證據方法證明之（包括但不限於，如：

13 (1)傳訊簽約之人證人y1以證明簽約之磋商過程、傳訊溝通協調過程之證人y2、參加原證8之會議人員z1、z2、z3（應提出訊問之具體問題，且讓對方至少有7天之準備時間，以下皆同）；

17 (2)聲請送鑑定（包括但不限於，如：①鑑定商場漏水之原因、②綠化之環境是否會滋生病媒蚊、蛇、鼠？被告是否有整理綠化環境之行為？又若滋生該等生物，被告提供之防治是否能有效防制？…）；

21 (3)原告主張系爭親子樂園經新北市政府工務局認與原核准用圖不同，有原證9在卷可稽；該親子樂園之設置，有雙方合意將系爭商場命名為「歡樂館」之事實，以及系爭租約第7條第2項約定，美實公司應於被告所推出，坐落於淡海新市鎮之建案舉辦交屋說明會等活動時「致力於積極推出有利於雙方之商業活動（例如舉辦親子活動、小型兒童競賽、簡易遊樂設施…等）並負擔費用」適可證明；又112年6月29日起，依系爭租約第21條第2項第3款五度書面催告（原證10）被告提供建物所有權狀影本、建築物使用權同意書等相關文件（下稱「系爭文件」），俾依新北市政府工務局函文申請核准變更使用用途暨室內裝修計畫（下稱「系爭申

01 請」)，若被告未違反該「協力義務」或有任何之協調，提出
02 系爭事件之所有相關事實群及其衍生事實群證據或證據
03 方法證明之：

04 (4)關於原告之主張下方(二)③(1)至(6)之事實，被告是否爭執，
05 若爭執，請提出系爭事實之其他證據或證據方法，請再提
06 出該事實群或衍生事實群之證據或證據方法；

07 ⑤被告如否認原告主張之事實而有任何抗辯，自應提出該
08 事實群及其衍生事實群之證據或證據方法…；…以上僅
09 舉例…)，逾期未補正或逾期提出者，本院則不審酌其
10 後所提出之證據或證據方法。

11 (二)原告是否有其他之證據或證據方法證明之（包括但不限於，
12 如：①聲請傳訊證人甲，請依照傳訊證人規則聲請之（應提
13 出訊問之具體問題，且讓對方至少有7天之準備時間，以下
14 皆同）…；②提出與被告間之對話紀錄全文，請依照錄音、
15 影提出規則提出之…；③按當事人主張有利於己之事實者，
16 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明
17 文，是民事訴訟如係由原主張權利者，應先由原告負舉證之
18 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
19 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
20 亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號判例意旨
21 參照）。又事實有常態與變態之分，其主張常態事實者無庸
22 負舉證責任，反之，主張變態事實者，則須就其所主張之事
23 實負舉證責任（最高法院86年度台上字第891號判決意旨參
24 照）。又依辯論主義原則，事實主張及證據方法原則上應
25 由當事人提出，且當事人負有具體化之事實提出責任，倘
26 若當事人未具體化其起訴事實與證據聲明之應證事實，即
27 難認為符合具體化義務之要求。如原告起訴未提出其證據
28 或證據方法，已違反辯論主義、具體化義務、真實且完全
29 義務，故本院以此函命原告補正，請原告特別注意。

30 (1)原告固於起訴狀主張：「…被告自民國99年起，投資開發
31 淡海新市鎮，為該地區最大地主之一，惟被告注資後區域

01 開發進度緩慢，106年11月間更遭行政院金融監督管理委
02 員會要求應『限期開發』…」，未提出任何證據或證據方
03 法且證明前開敘述之因果關係，請提出該事實群或衍生事
04 實群之證據或證據方法，尚待原告補正之（如提出某新聞
05 媒體新聞，除非被告對報導不爭執，否則該新聞媒體新聞
06 其撰文者若假設為乙，則證人乙於訴訟外之書面陳述，未
07 經具結〈民事訴訟法第305條第5項、第313條之1〉，又未
08 經被告同意〈民事訴訟法第305條第3項〉，自不能採為認
09 定之依據；又如原證7之評論，如經被告否認，似不能成為
10 認定依據，理由同上，不能以未經證實未至法院作證之人
11 之訴訟外之片面陳述為據）…；

12 (2)原告固於起訴狀主張：「…被告為快速達成開發目的，遂
13 祭出『與威秀影城為鄰』等廣告標語，期能刺激消費者購買
14 被告建案，…」，似未提出任何證據或證據方法且證明前
15 開敘述之因果關係，請提出該事實群或衍生事實群之證據
16 或證據方法，尚待原告補正之；

17 (3)原告固於起訴狀主張：「…孰料威秀影城未曾應邀入駐，
18 被告為挽救斯時已信賴該廣告訊息而購買建案之消費者信
19 心，遂緊急向具有豐富影城、商場管理經驗之原告…商議合
20 作案；雙方合作消息公開後，新聞媒體亦大肆以『美麗華落
21 腳淡海網友:終於不是鬼城了』報導…」，似未提出任何證
22 據或證據方法且證明前開敘述之因果關係，請提出該事實
23 群或衍生事實群之證據或證據方法，尚待原告補正之（有
24 關新聞媒體報導之評價同前）；

25 (4)原告固於起訴狀主張：「…被告為確保雙方合作案推行，
26 於107年5月間主動向原告提出『行銷活動』方案(原證3)，
27 慮及當地輕軌站與系爭商場尚須10分鐘以上之步行路
28 程…」，請說明原證3是「…被告確保雙方合作案推行…」
29 所提出，原告似未提出任何證據或證據方法且證明前開敘
30 述之因果關係，請提出該事實群或衍生事實群之證據或證
31 據方法，尚待原告補正之；

01 (5)原告固於起訴狀主張：「…被告遂向原告表示，其將負責
02 規劃、開發商場周圍之素地，包括在商場旁興建經營高級飯店
03 與商場同時開幕吸引婚宴人潮，並建置捷運站至商場步行
04 路線之藝術廊道、聘請知名藝術家搭建地景雷射裝置藝術，
05 同時仿造巴黎塞納河畔『情人鎖』之意象，於藝術廊道週遭
06 打造富設計感之圍籬裝置促進消費者前來，以便達成商場使
07 用之目的…」原告並未提出任何證據或證據方法且證明前
08 開敘述之因果關係，請提出該事實群或衍生事實群之證據
09 或證據方法，尚待原告補正之（原告應說明：①何年月
10 日、在何處證人丙告知證人丁何事、②興建何飯店？為何
11 興建飯店是吸引婚宴人潮？如果被告只是如此陳述，並無
12 實際之行動，為何原告會相信？③建置捷運站至商場步行
13 路線之藝術廊道是何種藝術廊道？④聘請知名藝術家搭建
14 地景雷射裝置藝術究竟是聘請何人裝設何種裝置藝術？⑤
15 為何設置該裝設藝術即巴黎塞納河畔『情人鎖』之意象？
16 ⑥為何於藝術廊道週遭打造富設計感之圍籬裝置促進消費
17 者前來，以便達成商場使用之目的？該因果關係如何認
18 定？⑦若該說詞對於原告很重要，為何不訂明於契約中
19 呢？…）；

20 (6)原告起訴固主張：「…甚至放任該處雜草叢生荒蕪至今，草
21 叢滋生甚至已達成人高度(原證5)…」，假設該描述若屬
22 實，究竟違反如何之租約義務或附隨義務？原告提出原證5
23 之照片反而能證明被告確實有定時修剪或整理綠化部分，
24 少部分之未及整理，或原告認為之完全沒有整理，請提出
25 該事實群或衍生事實群之證據或證據方法，尚待原告補正
26 之；原告復主張：「…其中恐有病媒蚊肆虐、甚或蛇鼠雜
27 處，危及消費者接近使用之安全性甚鉅；又，系爭商場開幕
28 初期，商場內部排水系統即有瑕疵，導致商場嚴重漏水(原
29 證6)、亦使空調環境瀰漫惡臭(原證7)，此情已對於消費者
30 購買、觀影體驗產生不良影響；…」，請提出該事實群或
31 衍生事實群之證據或證據方法（即如何認定「…病媒蚊肆

01 虛…」、「…蛇鼠雜處…」、「…系爭商場開幕初期，商
02 場內部排水系統即有瑕疵，導致商場嚴重漏水…」？原證
03 5、6、7、8皆屬原告之片面主張，原證8被告只表示會到
04 現場場勘，再評估如何改善（本院卷第403頁）、有關漏水
05 影響到原告經營之事實，是否送鑑定？原證5並無拍攝之日
06 期、若是證人戊所拍攝，則證人戊於訴訟外之書面陳述，
07 未經具結〈民事訴訟法第305條第5項、第313條之1〉，又
08 未經被告同意〈民事訴訟法第305條第3項〉，自不能採為
09 認定之依據，如該事實為被告否認，似不能成為認定依
10 據，關於該照片呈現之綠化事實，重點應該在如何管理，
11 並非綠化，原告主張易滋生病媒蚊或蛇鼠之事實，請再提
12 出該事實群或衍生事實群之證據或證據方法，或聲請鑑
13 定…）；

14 (7)原告主張系爭親子樂園經新北市政府工務局認與原核准用圖
15 不同，有原證9在卷可稽，關於此事實，被告似未提供協力
16 排除使用之瑕疵，未能符合租約約定之效用，如原告有系
17 爭事實之其他證據或證據方法，請再提出該事實群或衍生
18 事實群之證據或證據方法…；

19 (8)原告起訴固主張：「…是否故意違反出租人義務，阻礙美實
20 公司實現系爭租約第1條第3項第1款所定『營業範圍均須達
21 租賃標的之85%』之目的，委實引人疑竇…」，所指為
22 何？所謂「營業範圍均須達租賃標的之85%」應如何計
23 算？請再提出該事實群或衍生事實群之證據或證據方
24 法…；

25 ④原告所主張之事實，如有其他主張或事實群及其衍生事
26 實群之證據或證據方法亦應提出之…；以上僅舉
27 例…），請原告於113年8月30日前（以法院收文章為準）
28 提出前開事實群及其衍生事實群所涉之證據或證據方法
29 到院，逾期未補正或逾期提出者，本院則不審酌其後所
30 提出之證據或證據方法。

31 二、如兩造認有需傳訊證人者，關於傳訊證人方面需遵守之事項

01 與規則：

02 (一)按民事訴訟法第298條第1項之規定「聲明人證應表明證人及
03 訊問之事項」，請該造表明其姓名、年籍（需身份證字號以
04 利送達）、住址、待證事實(表明證人之待證事項，傳訊之
05 必要性)與訊問事項(即詳列要詢問證人的問題，傳訊之妥當
06 性)，請該造於113年8月30日(以法院收文章為準)之前提出
07 前開事項至本院，如該造逾期未補正或逾期提出者，本院則
08 認為該造捨棄傳訊該證人。

09 (二)他造亦可具狀陳明有無必要傳訊該證人之意見至本院。如他
10 造欲詢問該證人，亦應於113年8月30日(以法院收文章為準)
11 表明訊問事項至本院，逾期未補正或逾期提出者，本院則認
12 為他造捨棄對該證人發問。如(一)之聲請傳訊日期，距離前開
13 命補正之日期過近，致他方少於7日能表示意見者，前述(二)
14 之命補正日期不適用之，將自動延長補正期限自他造收受繕
15 本時起算7日。如他造逾期未補正或逾期提出者，本院則認
16 為他造捨棄對該證人發問。

17 (三)若該造聲請調查事項，事涉某項專業判斷（如：系爭車禍之
18 責任歸屬、系爭瑕疵是否存在、系爭漏水之原因、系爭契約
19 有無成立、生效或修復的價格…），對於本案重要爭點將構
20 成影響，故傳訊該證人到庭，自具有鑑定人性質，自得類推
21 民事訴訟法第326條第2項規定「法院於選任鑑定人前，得命
22 當事人陳述意見；其經當事人合意指定鑑定人者，應從其合
23 意選任之。但法院認其人選顯不適當時，不在此限。」、第
24 327條之規定「有調查證據權限之受命法官或受託法官依鑑
25 定調查證據者，準用前條之規定。但經受訴法院選任鑑定人
26 者，不在此限。」，故該造應先具狀說明該證人之學、經
27 歷、昔日之鑑定實績及如何能擔任本件之證人資格，並且應
28 得對方之同意，始得傳訊。惟若該證人僅限於證明其親自見
29 聞之事實，且不涉某項專業判斷，仍得傳訊，不需對造同
30 意。

31 (四)又按民事訴訟法第320條第3項規定「…前二項之發問，與應

01 證事實無關、重複發問、誘導發問、侮辱證人或有其他不當
02 情形，審判長得依聲請或依職權限制或禁止之。…」，包括
03 但不限於，如：1.對卷宗內沒有出現證人之證據發問，由於
04 該造並未建立該證人參與或知悉該證據之前提問題(建立前
05 提問題亦不得誘導詢問)，故認為屬於該條所謂之「不當發
06 問」；2.若詢問之問題並未提前陳報，而於當庭詢問之者、
07 或當庭始提出某一證據詢問，則顯有對他方造成突襲之嫌，
08 除非對造拋棄責問權，否則本院認為屬於該條所謂之「不當
09 發問」…，惟若他造於收受一造問題之7日內，未曾向本院
10 陳述一造所提之問題並不適當（或與應證事實無關、重複發
11 問、誘導發問、侮辱證人或有其他不當情形者），本院則認
12 為不得於庭期行使責問權，亦即，縱然有民事訴訟法第320
13 條第3項之情形，因他造已有7日之時間行使責問權，已對提
14 出問題之該造形成信賴，為求審理之流暢，並參酌兩造訴訟
15 權之保護，故該造可以依其提出之問題逐一向證人詢問，但
16 是他造收受該問題距離庭期不滿7日者，或本院依其詢問事
17 項，如認為顯然需要調整，不在此限。其餘發問規則同民事
18 訴訟法第320條第3項規定，請兩造準備訊問事項時一併注意
19 之。

20 (五)若兩造當庭始提出訊問事項或原訊問事項之延長、變形者，
21 足認該訊問事項未給予對方7日以上之準備時間，對造又行
22 使責問權，基於對造訴訟權之保護，避免程序之突襲，本院
23 認為將請證人於下次庭期再到庭，由該造再對證人發問，並
24 由該次當庭始提出訊問事項之一造負擔下次證人到庭之旅
25 費。若係對證人之證言不詳細部分（如：證人證述簽約時有
26 3人，追問該3人係何人…）或矛盾之部分（如：證人2證述
27 前後矛盾，予以引用後詢問…）或質疑其憑信性（如：引用
28 證人之證言「…2月28日我在現場…」，提出已讓對方審閱
29 滿7日之出入境資料，證明證人該日已出境，質疑證人在
30 場…）等等，予以釐清、追問、釋疑等等，本院將視其情
31 形，並考量對他造訴訟權之保護、訴訟進行之流暢度等情

01 形，准許一造發問。

02 三、如兩造提出錄音、影或光碟等資料之規則：

03 (一)民事訴訟法第341條規定：「聲明書證應提出文書為之」，
04 然一造若僅提供光碟或錄影、音檔，並未提供光碟或錄影、
05 音檔內容翻拍照片、摘要或光碟或錄影、音檔內出現之人對
06 話完整的譯文，自與前開規定不合。為避免每個人對錄
07 音、影或光碟等資料解讀不同，且片段紀錄解讀恐有失真
08 之虞，茲命該造於113年8月30日(以法院收文章為準)提出系
09 爭光碟之重要內容翻拍照片、或提出其內容摘要、或光碟或
10 錄影、音檔內出現之人對話完整的譯文，或關於該光碟或錄
11 影、音檔所涉之事實群之證據或證據方法，並陳述其所欲證
12 明之事實(如：①原證16之照片或對話紀錄或截圖可證明之
13 待證事實為…；②被證17之照片或對話紀錄或截圖可證明之
14 待證事實為…)。若為前開音檔為對話，則需即逐字譯文
15 (包括但不限於，音檔內說話之人姓名、詳載其等之對話內
16 容，包括其語助詞【如：嗯、喔、啊…等等、連續對話中一
17 造打斷另一造之陳述…】…皆應完整記載)，若故意提供不
18 完整之譯文者，則本院審酌該提供譯文中缺漏、曲解、有意
19 省略不利己之對話…等情形，本院得認為他造抗辯關於該錄
20 音檔之事實為真實。該造如不提出或未提出者，則本院認
21 為該光碟、影、音紀錄之所涉內容均不採為證據。

22 (二)他造若對前揭光碟或錄影、音內之資料，有認為錄音、影資
23 料非屬全文，自應指出有何證據或證據方法得認為系爭錄音
24 資料係屬片段等等事由(如：①對被告出具系爭光碟非屬全
25 程錄影，自應提出全程之錄影資料，如提出監視錄影資
26 料…；②又如光碟內之LINE對話紀錄右下方有「↓」符號，
27 顯非對話紀錄之全文…等等，依此類推)及與系爭光碟有關
28 之事實群之證據或證據方法(如：①傳訊證人到庭以證明何
29 事實…，並請依傳訊證人之規則提出相關資料，請參酌傳訊
30 證人規則…)，請該造於113年8月30日前(以法院收文章為
31 準)提出前開證據或證據方法到院，逾期未補正或逾期提出

01 者，本院則不審酌其後所提出之證據或證據方法。

02 四、如一造欲聲請鑑定之規則與應注意事項：

03 (一)兩造如欲進行鑑定，均應檢具1名至3名鑑定人(包括但不限
04 於，如，車禍事件中聲請臺北市汽車同業公會、新北市汽車
05 同業公會作修復與否、維修費用或維修天數之鑑定…等等，
06 請自行上網搜尋相對應之專業鑑定人)，本院將自其中選任
07 本案鑑定人。兩造應於113年8月30日前(以法院收文章為準)
08 提出前開鑑定人選到院，逾期未補正或逾期提出者，本院則
09 認為該造放棄鑑定。

10 (二)兩造如確定選任如上之鑑定人，並應於113年8月30日前(以
11 法院收文章為準)向本院陳報欲鑑定之問題。如逾期不報或
12 未陳報，則認為該造放棄詢問鑑定人。

13 (三)基於費用相當原理，兩造並得事先向本院聲請詢問鑑定人鑑
14 定之費用。兩造亦得對他造選任之鑑定人選及送鑑定之資料
15 於前開期限內表示意見，如：①他造選任之鑑定人有不適
16 格；或有其他不適合之情形，應予剔除者；…②本件送鑑定
17 之卷內資料中形式證據能力有重大爭執；或其他一造認為該
18 資料送鑑定顯不適合者，…等等(如該造提出鑑定人選之日
19 期，致他造不及7日能表示意見者，將自動延長補正期限自
20 他造收受繕本時起算7日)，請該造亦應於前述期限內，向
21 本院陳報之，本院會於送交鑑定前對之為准否之裁定。本院
22 將依兩造提問之問號數比例預付鑑定費用，如未預繳鑑定費
23 用，本院則認定放棄詢問鑑定人任何問題。

24 (四)若兩造對鑑定人適格無意見，且兩造之鑑定人選又不同，本
25 院將於確定兩造鑑定人選後，於言詞辯論庭公開抽籤決定何
26 者擔任本件鑑定人。鑑定後，兩造並得函詢鑑定人請其就鑑
27 定結果為釋疑、說明或為補充鑑定，亦得聲請傳訊鑑定輔助
28 人為鑑定報告之說明或證明。除鑑定報告違反專業智識或經
29 驗法則外，鑑定結果將為本院心證之重要參考，兩造應慎重
30 進行以上之程序。

31 (五)如2造認為現況如不需要鑑定人鑑定，則說明(二)至說明(五)之

01 程序得不進行。則兩造得聲請相關事實群曾經親自見聞之人
02 到庭作證，傳訊證人規則請見該項所述。

03 五、前開期日均為該項證據或證據方法提出之最後期限，請當事
04 人慎重進行該程序，若逾越該期限，本院會依照逾時提出之
05 法理駁回該造之證據或證據方法調查之聲請或得審酌情形認
06 他造關於該文書之主張或依該文書應證之事實為真實。

07 註：逾時提出之條文參考

08 (一)民事訴訟法第196條第2項

09 (攻擊或防禦方法之提出時期)

10 當事人意圖延滯訴訟，或因重大過失，逾時始行提出攻擊或
11 防禦方法，有礙訴訟之終結者，法院得駁回之。攻擊或防禦
12 方法之意旨不明瞭，經命其敘明而不為必要之敘明者，亦
13 同。

14 (二)民事訴訟法第276條第1項

15 (準備程序之效果)

16 未於準備程序主張之事項，除有下列情形之一者外，於準備
17 程序後行言詞辯論時，不得主張之：

18 一、法院應依職權調查之事項。

19 二、該事項不甚延滯訴訟者。

20 三、因不可歸責於當事人之事由不能於準備程序提出者。

21 四、依其他情形顯失公平者。

22 (三)民事訴訟法第345條第1項

23 (當事人違背提出文書命令之效果)

24 當事人無正當理由不從提出文書之命者，法院得審酌情形認
25 他造關於該文書之主張或依該文書應證之事實為真實。

26 (四)民事訴訟法第433條之1

27 (簡易訴訟案件之言詞辯論次數)

28 簡易訴訟程序事件，法院應以一次期日辯論終結為原則。

29 (五)民事訴訟法第436條之23

30 (小額程序之準用)

31 第428條至第431條、第432條第1項、第433條至第434條之1

及第436條之規定，於小額程序準用之。