

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度北簡字第9665號

原告 漢晶企業有限公司

法定代理人 林鳳琴

被告 李明穎 原住○○市○○區○○街00號

上列當事人間請求給付租金事件，前經臺灣士林地方法院裁定移送前來，本院於民國115年7月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣301,802元，及自民國114年5月25日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔50分之43，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告以新臺幣301,802元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、本件被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依原告之聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造前於民國109年1月9日簽立專櫃經營合約書（下稱系爭A契約），由原告將臺北市○○區○○路0段000號銘傳大學台北校區漢晶美食廣場一樓之櫃位出租予被告，約定租賃期間自109年1月31日起至111年6月30日止，後於111年6月27日再簽立專櫃經營合約書（下稱系爭B契約，與系爭A契約合稱兩造契約），將前開租賃期間延續自111年7月1日起至113年6月30日止。依兩造契約所定，被告應給付每月租金新臺幣（下同）30,000元（系爭A契約約定其中每年1、2、7、8月無須繳交；系爭B契約則約定其中每年2、7、8、9月無須繳交）、清潔費5,000元（未稅）、垃圾清運運費1,800元（未稅）、場地消毒費1,800元（未稅）予原告，且水

01 電費費用亦由被告繳付，而原告應於每月提供請款對帳單
02 （房租、水電費、清潔及消毒費用明細）予被告，被告則應
03 於收受後7個工作日給付請款對帳單所示金額予原告，或於
04 有異議時先為無異議款項之給付，並經說明無誤後再為款項
05 之支付，另系爭A契約約定經營權利金為133,000元、系爭B
06 契約則約定需於每學期交付120,000元之經營權利金。惟被
07 告雖有陸續交付款項、或以餐卷抵免費用，然於相互抵充
08 後，仍有如附件所示款項合計361,802元未為給付等情，爰
09 依法提起本件訴訟等語。並聲明：被告應給付原告350,000
10 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率
11 5%計算之利息。

12 三、被告未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀答辯。

13 四、得心證之理由：

14 (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，
15 民事訴訟法第277條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主
16 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
17 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
18 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
19 法院113年度台上字第191號判決意旨參照）。而按當事人就
20 其提出之事實，應為真實及完全之陳述，對於其請求及抗辯
21 所依據之原因事實，應為具體之陳述，以保護當事人之真正
22 權利及維持國家之法律秩序，此觀民事訴訟法第195條第1項
23 規定及其修正理由、第266條第1項第3款、第2項第2款及第3
24 項規定自明。負舉證責任之當事人，須證明至使法院就該待
25 證事實獲得確實之心證，始謂盡其證明責任（最高法院113
26 年度台上字第982號、第645號、第155號判決意旨參照）。
27 民事訴訟負舉證責任之一方，不能提出使法院就應證事實形
28 成確切之心證時，即應對其未就利己事實盡舉證責任一事，
29 承擔不利益之結果（最高法院107年度台上字第2077號判決
30 意旨參照）。

31 (二)本件原告主張兩造前分別於109年1月9日、111年6月27日簽

立系爭A、B契約，由原告將臺北市○○區○○○路0段000號銘傳大學台北校區漢晶美食廣場一樓之櫃位出租予被告，依兩造契約所定，被告應給付每月租金30,000元（系爭A契約約定其中每年1、2、7、8月無須繳交；系爭B契約則約定其中每年2、7、8、9月無須繳交）、清潔費5,000元（未稅）、垃圾清運運費1,800元（未稅）、場地消毒費1,800元（未稅）予原告，且水電費費用亦由被告繳付，而原告應於每月提供請款對帳單（房租、水電費、清潔及消毒費用明細）予被告，被告則應於收受後7個工作日給付請款對帳單所示金額予原告，或於有異議時先為無異議款項之給付，並經說明無誤後再為款項之支付，另系爭A契約約定經營權利金為133,000元、系爭B契約則約定被告需於每學期交付120,000元之經營權利金，被告雖有陸續交付款項、或以餐卷抵免費用，然於相互抵充後，仍有如附件所示款項未為給付等情，業據提出兩造契約影本、聊天紀錄文字檔、轉帳明細截圖及照片、計費單據、表格等件為憑（見士簡卷第71至87頁；本院卷第45至96、142至162、316至360頁），而被告經合法通知，未於言詞辯論期日到場爭執，復未提出書狀答辯供本院斟酌，本院依卷證資料，堪信原告前開主張事實為真。然按「甲乙雙方同意本合約第一條第一款所述之履約保證金為新台幣60,000元整」、「就本約第二條第二款所述之履約保證金，雙方同意於簽約日由乙方給付新台幣30,000元與甲方，餘新台幣30,000元則於109/2/27以現金方式給付予甲方……」、「甲乙雙方同意本合約第一條第一款所述之履約保證金，由前約所交付之新台幣60,000元整存續」、「乙方若於合約期滿後不再續約，甲方應無息退還履約保證金予乙方，惟乙方若於合約期間有違約等情事，甲方則有權力扣除乙方所提供履約保證金之違約對等金額，其扣除後之餘額再行無息返還於乙方」，系爭A契約第2條第2、4項及系爭B契約第2條第2項、第4條第14項分別定有明文。而就本件履約保證金60,000元是否業已退還、如無退還之原因事實（即係抵充何

01 年何月之何違約事由或費用)等情，本院已多次促請原告特
02 定主張之原因事實為何並為舉證之提出。然就原因事實部
03 分，原告先於言詞辯論期日，以：應該是110年10月還是11
04 月欠房租水電費這些為扣除等語為主張，後於另請原告整
05 理、提出兩造契約完整租賃時間之相關抵充表格及證據資料
06 後，原告僅以：所繳交之押租金60,000元已於110年4月由本
07 公司另行扣除處理等語為陳報，然亦未提出任何證據舉證，
08 又再於言詞辯論期日稱：這些真的不可查，無從補正，因為
09 太久了，我也不知道哪個月扣的等語為陳述。姑且不論其前
10 自行陳報之扣抵時間點顯係早於系爭B契約簽立時點，原告
11 最終未能就此部分原因事實為特定；另就所提證據資料部
12 分，前經審理法院多次促請原告整理主張得向被告請求
13 350,000元之計算式及相關證據，原告最先檢附之資料最終
14 金額為260,381元（見士簡卷第21頁），次整理出之扣抵金
15 額表格所示總結餘金額為334,927元（見本院卷第176頁），
16 而於促請提出完整租賃期間之相關抵充證據後，方將資料及
17 計算式補正如附件所示，然僅於自行提出附件中主張被告應
18 繳金額之「本月新增應繳費用」欄之109年3月增列押金
19 30,000元，仍亦未於「本月繳納總金額」欄（即扣抵金額
20 欄）具體特定指摘係於何年何月為履約保證金之抵充。此
21 外，原告就主張履約保證金已抵充部分，並未提出其他證據
22 以佐其言，甚未能為原因事實之特定，本院自無從依現有卷
23 證資料為有利於原告之認定，且亦無從遽以時間久遠乙節免
24 除原告應負之舉證及特定原因事實之責任。是於扣抵前開履
25 約保證金後，原告得向被告請求給付之金額應為301,802元
26 （計算式：361,802元－60,000元＝301,802元）；逾此範
27 圍，則屬無據。

28 (三)又按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
29 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
30 人起訴而送達訴狀，或依督促程式送達支付命令，或為其他
31 相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付

金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。查原告行使對被告之損害賠償請求權，係以支付金錢為標的，給付並無確定期限，自應經原告之催告而未給付，被告始負遲延責任。揆諸前揭規定，原告請求被告給付自起訴狀繕本送達之翌日即114年5月25日（見士簡卷第57頁）起至清償日止，按法定利率即週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告依兩造契約法律關係，請求被告給付301,802元，及自114年5月25日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍，為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條第1項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，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔保，得免為假執行。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核予判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 115 年 7 月 30 日

臺北簡易庭 法 官 戴于茜

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（臺北市○○○路0段000巷0號）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 115 年 7 月 31 日

書記官 王宇彤