

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第161號

原告 杏一醫療用品股份有限公司

法定代理人 陳麗如

訴訟代理人 盧建宏律師

被告 歐菲實業有限公司

兼 上一人

法定代理人 謝怡萍

被告 謝雪玉

訴訟代理人 謝怡萍

上列當事人間請求給付租金等事件，於民國114年12月10日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應連帶給付原告新臺幣陸拾萬捌仟陸佰伍拾壹元，及自民國
一一三年一月一日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告連帶負擔百分之九十，餘由原告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣貳拾壹萬元為被告供擔保後，得假
執行。但被告如以新臺幣陸拾萬捌仟陸佰伍拾壹元為原告預供擔
保，得免為假執行。

原告其餘假執行聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

按當事人得以合意定第一審管轄法院。但以關於由一定法律
關係而生之訴訟為限。前項合意，應以文書證之，民事訴訟
法第24條定有明文。經查，兩造於民國111年4月15日所簽訂

01 之合作契約書：第二十條爭議處理，一、任何因本合約所產
02 生之法律糾紛，雙方即連帶保證人應先以協商方式和解，若
03 無法達成和解時，雙方同意以台灣桃園地方法院為第一審管
04 轄法院（見本院卷第31頁），是兩造間既有合意管轄之約
05 定，本件亦係因契約關係所生之訴訟，揆諸首揭規定，本院
06 自有管轄權。

07 貳、實體部分：

08 一、原告起訴主張：

- 09 （一）被告歐菲實業有限公司（下稱歐菲公司）邀同被告謝怡
10 萍、謝雪玉為連帶保證人，與原告於111年4月15日簽訂杏
11 一商場櫃位租賃經營合約書（下稱系爭合約），由被告歐
12 菲公司自111年4月15日起至114年4月14日止承租原告北護
13 （商場）爾雅樓一樓櫃位經營雙方議定之營業項目，底租
14 金金額於111年4月15日至30日為新臺幣（下同）69,280元
15 （未稅）；111年5月1日至114年3月31日為每月107,400元
16 （未稅）；114年4月1日至14日則為50,120元（未稅）。
17 給付方式為每月自被告歐菲公司之營業額中扣除租金，如
18 該月營業額不足上開租金金額，歐菲公司應於次月15日前
19 補其差額，並約定每月應繳納權利金，111年4月15日至30
20 日逾177,778元；111年5月1日114年3月31日逾333,333
21 元、114年4月1日至14日逾155,555元之部分全額18%（未
22 稅），及水費、電費、瓦斯費、公共電費、公攤保險費、
23 房屋地價稅、電子發票感熱紙卷、刷卡手續費、悠遊卡手
24 續費、LINE PAY手續費、電子發票POS設備租賃費用等。
- 25 （二）被告歐菲公司112年4月間因經營困難向原告協調調整合約
26 租金，原告於同年5月4日發文同意自112年4月1日至4月30
27 日止減收底租金為40,000元（未稅），每月權利金逾333,
28 333元之部分全額18%（未稅）；自112年5月1日起至6月3
29 0日同意減收底租金額為30,000元（未稅），每月權利金
30 逾333,333元之部分全額18%（未稅），減收期間共計三
31 個月。被告歐菲公司應於文到5日補齊自112年2月15日起

01 未依合約第3條第1項第1款繳納之租金81,975元（未
02 稅），否則原告將不予減收上開租金，惟被告歐菲公司未
03 依限補齊欠繳租金，故原告不予減收租金及權利金。被告
04 歐菲公司於112年6月至7月間多次未通過校方聯合環境檢
05 查，遭開單且自112年2月15日起即未依系爭合約約定繳納
06 租金，經原告催告後仍置之不理，原告遂依系爭合約第14
07 條第3項第4款於112年7月28日終止系爭合約。被告歐菲公
08 司自112年1月起至7月共計積欠金額合計為618,651元，爰
09 依系爭合約第3條第1項第1款、第3項第4款、第17條第1項
10 請求被告連帶給付積欠之租金、水費、電費、瓦斯費、公
11 共電費、公攤保險費、房屋地價稅、電子發票感熱紙卷、
12 刷卡手續費、悠遊卡手續費、LINE PAY手續費、電子發票
13 POS設備租賃費用、違規扣款及專櫃溢欠款，而提起本件
14 訴訟。並聲明：（一）被告應連帶給付原告618,651元，
15 及自113年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
16 息。（二）願供擔保，請准宣告假執行。

17 二、被告則均以：依系爭合約第3條第1項第3款，需對帳無誤後
18 付款，原告不接受被告公司了解帳務，不斷以罰金、斷水斷
19 電、拆瓦斯表等取得費用，帳目不清，原告浮報帳目112年7
20 月之帳單有問題，房屋稅亦有超收問題、公共電費、7月違
21 規罰款請原告提出計算標準、專櫃溢欠款亦不知為何費用，
22 被告公司無任何賒欠，甚至原告溢收30萬元等語置辯。並聲
23 明：（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回；（二）如受不
24 利判決，願供擔保，請准免為假執行。

25 三、本院之判斷：

26 原告主張兩造於111年4月15日簽訂杏一商場櫃位租賃經營合
27 約書（下稱系爭合約），由被告歐菲公司自111年4月15日起
28 至114年4月14日止承租原告北護（商場）爾雅樓一樓櫃位經
29 營雙方議定之營業項目，並於112年7月28日終止系爭合約。
30 惟被告歐菲公司尚積欠底租金、權利金、及水費、電費、瓦
31 斯費、公共電費、公攤保險費、房屋地價稅、電子發票感熱

01 紙捲、刷卡手續費、悠遊卡手續費、LINE PAY手續費、電子
02 發票POS設備租賃費用、違規扣款及專櫃溢欠款合計618,651
03 元等情，為被告所否認，並以前詞置辯，是本件應予審酌者
04 為：依系爭合約第3條第1項第1款、第3項第4款、第17條第1
05 項請求被告歐菲公司、謝怡萍、謝雪玉連帶給付積欠費用61
06 8,651元，有無理由？

07 (一) 按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，
08 原告於起訴原因已有相當之證明，而被告於抗辯事實並無
09 確實證明方法，僅以空言爭執者，當然認定其抗辯事實之
10 非真正，而應為被告不利益之裁判（最高法院97年度台上
11 字第2593號、96年度台上字第1529號、93年度台上字第22
12 79號判決意旨參照）。亦即原告對於自己主張之事實已盡
13 證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實而為反對之主
14 張者，亦應負證明之責（最高法院104年度台上字第2215
15 號判決意旨參照）；民事訴訟負舉證責任之一方，不能提
16 出使法院就應證事實形成確切之心證時，即應對其未就利
17 己事實盡舉證責任一事，承擔不利益之結果（最高法院10
18 7年度台上字第2077號判決意旨參照）。

19 (二) 被告歐菲公司，前向原告承租臺北市○○區○○路000號
20 學生宿舍大樓（爾雅樓）一樓商場櫃位，依系爭合約約
21 定，租賃期限自111年4月15日起至113年4月14日止，被告
22 謝怡萍、謝雪玉則為被告歐菲公司之履約連帶保證人，約
23 定租金給付方式為每月自被告歐菲公司之營業額中扣除租
24 金，如該月營業額不足上開租金金額，歐菲公司應於次月
25 15日前補其差額，並約定每月應繳納權利金，111年4月15
26 日至30日逾177,778元；111年5月1日至114年3月31日逾333,
27 333元、114年4月1日至14日逾155,555元之部分全額18%
28 （未稅），及水費、電費、瓦斯費、公共電費、公攤保險
29 費、房屋地價稅、電子發票感熱紙卷、刷卡手續費、悠遊
30 卡手續費、LINE PAY手續費、電子發票POS設備租賃費用
31 等情，有系爭合約書在卷可稽（見本院卷第17頁至第49

01 頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第132至133頁），可
02 信為真正。

03 （三）本件就原告所提114年10月29日民事辯論意旨狀附表之內
04 容（見本院卷第367頁），被告固抗辯每月底租金金額非1
05 07,400元，而係簽約每月6萬多元，且112年7月份公共電
06 費與其他月份差異太大、房屋稅收費過高，有溢收之情
07 形；而關於違規罰款，則與學校開之罰單金額不符等語。
08 經查：

09 1、依系爭合約書第3條第1項第1款即約定111年4月15日至同
10 年4月30日底租金為69,280元（未稅）；111年5月日至114
11 年3月31日底租金為107,400元（未稅）；114年4月1日至
12 同年4月14日底租金為50,120元（未稅），且被告於本院1
13 14年11月5日言詞辯論期日時亦不爭執係依上開金額繳納
14 底租金，僅抗辯有與管理員講，沒有時間看合約書及帳
15 單，所以先繳納，而未提出其他相關資料予以證明其所述
16 為真實（見本院卷第372頁），故被告事後抗辯雙方契約
17 之內容有疑義，難以憑採。

18 2、房屋稅部分，依系爭合約第3條第2項第7款約定，以實際
19 發生金額分攤房屋地價稅，而爾雅樓之房屋稅總額為1,11
20 1,255元，原告承租之負擔比例為724,599元，則被告歐菲
21 公司依其使用及應分擔公共區域之使用面積35坪於112年
22 應支付60,972元，而被告歐菲公司自112年1月承租櫃位至
23 112年7月底撤櫃，共計7個月，則應支付之房屋稅為35,56
24 7元【計算式：60,972元÷12個月×7個月】，有系爭合約
25 書、國立臺北護理健康大學函文、爾雅樓房屋稅繳款書、
26 國立臺北護理健康大學114年6月19日北護總字0000000000
27 號函文在卷可稽（見本院卷第17至50頁、第199至201頁、
28 第295至315頁），互核相符，堪信原告之主張為真實。而
29 被告復未提出任何確切反證說明原告請求數額有何錯誤之
30 處，本院難為有利被告之認定。

31 3、而就112年7月份公共電費之部分，原告主張係因被告歐菲

01 公司於112年7月撤櫃故係將6月及7月之公共電費合併計
02 算，且夏季電費較高故結算金額會較冬季高等語，依系爭
03 合約第4條第3項、第4項約定：由被告歐菲公司繳納，由
04 原告抄錄電表用量核算；每度電力使用費計算基準如經台
05 灣電力公司公告調整，甲方（即原告）將等比例調整電力
06 計算基準，有原告提出之112年1月至7月專櫃試算表、櫃
07 位移交清冊、電費計算標準說明在卷可參（見本院卷第71
08 至77頁、第205至209頁），且參以原告提出之111年7月份
09 之專櫃試算表單月之公共電費即達31,424元，則原告主張
10 112年7月份係結算6、7月之公共電費75,736元，應堪可
11 採。被告歐菲公司雖抗辯原告未讓其了解電表度數是否為
12 真實，惟按系爭合約第4條第3項如被告有疑慮得會同原告
13 進行抄表，況被告歐菲公司於載有使用電量度數之移交清
14 冊中，亦有確認簽名（見本院卷第205頁），且於訴訟中
15 除抗辯電費過高外，亦無提出其他相關資料以實其說，本
16 院尚難為有利被告之認定，被告之抗辯應不可採。

17 4、違規扣款之部分，就違規罰款依據系爭合約附件七，雙方
18 另有約定廠商管理辦法，並有原告提出之違規告發單在卷
19 可參（見本院卷第213至220頁），然依國立臺北護理健康
20 大學對原告開立餐飲衛生管理檢查罰款之函文，原告僅提
21 出111年12月29日、112年1月3日、6月27日、7月6日、7月
22 18日、7月24日之通知函文（見本院卷第413至435頁），
23 並無原告所主張112年7月11日之相關衛生檢查未通過相關
24 文件，故本院無從認定關於原告開立112年7月11日違規告
25 發單罰款10,000元之依據，而應予剔除，是就原告請求被
26 告給付違規扣款於46,190元之範圍內應予准許，逾此範圍
27 為無理由，應予駁回。

28 5、從而，原告請求被告連帶給付608,651元，為有理由，逾
29 此範圍為無理由，應予駁回。

30 四、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
31 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經

01 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
02 人起訴，或依督促程序送達支付命令，與催告有同一之效
03 力。民法第229條第1、2項分別定有明文。又遲延之債務，
04 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
05 利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債
06 務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%。
07 亦為同法第233條第1項及第203條所明定。查：原告請求被
08 告應返還之金額，自原告請求存證信函催告之給付期限翌日
09 起即113年1月1日（見本院卷第79至80頁）至清償日止，按
10 週年利率5%計算之利息，應屬有據，應予准許。

11 五、綜上所述，原告依系爭合約第3條第3條第1項第1款、第3項
12 第4款、第17條第1項，請求被告3人連帶給付608,651元，及
13 自113年1月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，
14 為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，並非有據，應予駁
15 回。

16 六、本件原告勝訴部分，經兩造分別陳明願供擔保，請准宣告假
17 執行或免為假執行，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至
18 原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

19 七、本件事證已明，兩造其餘攻擊防禦方法及本院未經援用之證
20 據，經審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不一一贅
21 述，附此敘明。

22 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

23 中 華 民 國 115 年 1 月 14 日
24 民事第三庭法 官 張益銘

25 以上正本係照原本作成。

26 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。

27 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 115 年 1 月 15 日
29 書記官 李毓茹