

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第247號

原告 興旺國際餐飲股份有限公司

法定代理人 楊宗勳

訴訟代理人 賴忠明律師

被告 中原大學

法定代理人 李英明

訴訟代理人 陳德義律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，於民國114年9月17日辯論終結，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。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一，不在此限。民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。本件原告起訴時原依兩造間簽訂之委外經營契約書第15條第4項約定及民法第511條但書、第176條第1項、民法第816條準用第179條規定擇一請求被告返還保證金及賠償其損害（見本院卷第13頁），嗣於民國114年5月5日以民事準備狀追加民法第431條第1項規定為請求權基礎（見本院卷第148頁）。核其追加請求權基礎之部分，係本於同一委外經營契約之基礎事實，證據資料得互相援用，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)、兩造於111年6月間簽訂「111學年度中原大學學生活動中心地下1樓商場整合規劃委外經營契約書」（下稱系爭契約），約定由被告出租其學生活動中心地下室1樓場域（下稱系爭場域）供原告規劃管理及經營，並約定契約期間自11

01 1年8月1日至121年7月31日共10年，租金每月新臺幣（下
02 同）50,000元、自113年8月1日起後租金調整為每月70,000
03 元。詎被告於113年10月21日以中原大學郵局第58號存證信
04 函（下稱系爭存證信函）指原告有未繳113年8月至10月租金
05 及同年8月至9月之水電費，並請求原告給付逾期滯納金及稱
06 原告未提供投保證明等違反系爭契約之情事，預告於113年1
07 0月31日終止系爭契約。然原告自111年8月1日起至113年9月
08 之租金及公共水電費均已繳納，且原告於112年間即將投保
09 證明交付予被告，原告並無被告前開所稱終止系爭契約之事
10 由。系爭契約原約定經營期間為10年，因不可歸責於原告之
11 事由而終止，原告裝潢設計系爭場域、採購美食街鐵捲門，
12 所投注之裝修運營成本2,037,570元，本應分10年攤提，卻
13 因被告提早終止契約，致原告因此受有損害，原告自得依民
14 法第511條但書、第176條第1項、第816條準用第179條、第4
15 31條第1項規定擇一請求被告賠償原告以每年200,000元、尚
16 有8年無法履約之投入成本共1,600,000元，並應依系爭契約
17 第15條第4項約定返還原告訂約時所繳納之保證金100,000
18 元，合計1,700,000元等語。

19 (二)、聲明：被告應給付原告1,700,000元及自起訴狀繕本送達翌
20 日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；願供擔保，
21 請准宣告假執行。

22 二、被告則以：

23 (一)、原告係每月支付租金向被告承租系爭場域以經營餐飲等項
24 目，或由原告向第三人收取租金、將場地分租予第三人，原
25 告並非為被告完成一定工作，亦非由被告給付原告報酬，系
26 爭契約並非承攬契約，亦非承攬與租賃之混合契約，而係租
27 賃契約。兩造間既有系爭契約之關係存在，即無無因管理之
28 適用。又依系爭契約第8條第2項約定，原告不得向被告要求
29 補償改造費用，故原告自不得主張不當得利；且原告所稱其
30 整修之物品，亦未成為不動產之重要成分，亦無民法第811
31 條、第816條規定之適用。再以，被告係因原告逾期未繳納

01 租金、水電費及滯納金等，依系爭契約第10條第6款、第15
02 條第3項第6款約定終止系爭契約，而依系爭契約第8條第2項
03 約定，承租人於約滿或解約時須回復原狀，不得要求出租人
04 賠償，故原告請求被告賠償並無理由；另被告係依系爭契約
05 第15條第4項第3款沒收原告所繳納之保證金等語，資為抗
06 辯。

07 (二)、聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願
08 供擔保，請准宣告免為假執行。

09 三、本院之判斷：

10 (一)、系爭契約應定性為委任及租賃之混合契約：

11 1、按基於私法自治及契約自由原則，當事人得自行決定契約之
12 種類及內容，以形成其所欲發生之權利義務關係。倘當事人
13 所訂定之契約，其性質究係屬成文法典所預設之契約類型

14 (民法各種之債或其他法律所規定之有名契約)，或為法律
15 所未規定之契約種類(非典型契約，包含純粹之無名契約與
16 混合契約)有所不明，致造成法規適用上之疑義時，法院即
17 應為契約之定性(辨識或識別)，將契約內容或待決之法律
18 關係套入典型契約之法規範，以檢視其是否與法規構成要件
19 之連結對象相符，進而確定其契約之屬性，俾選擇適當之
20 法規適用，以解決當事人間之紛爭。此項契約之定性及法規
21 適用之選擇，乃對於契約本身之性質在法律上之評價，屬於
22 法院之職責，與契約之解釋係就契約客體(契約內容所記載
23 之文字或當事人口頭所使用之語言)及解釋上所參考之資料
24 (如交易或商業習慣)之探究，以闡明契約內容之真正意
25 涵，並不相同，自可不受當事人所陳述法律意見之拘束(最
26 高法院103年度台上字第560號民事判決意旨參照)。

27 2、原告主張系爭契約為租賃、承攬、委任契約之混合契約(見
28 本院卷第142頁)，被告則以系爭契約為租賃契約，並非承
29 攬契約，亦非租賃與承攬之混合契約(見本院卷第120
30 頁)。是以兩造間所簽訂之系爭契約性質為何？自應先加以
31 審究，茲判斷如下：

01 (1)、查兩造於111年6月間簽訂系爭契約，契約開宗明義即約定：
02 「茲甲方（即被告，下同）同意將甲方校內學生活動中心地
03 下室一樓場域…出租給乙方（即原告，下同）規劃管理及委
04 託經營，…。第3條約定：「乙方可將場地分租委外經營，
05 營業項目：餐飲、小吃、零食、眼鏡、理髮、超商及零星日
06 用品等，…分租委外經營廠商由乙方統一管領…」；第10條
07 約定：「乙方應按下列各項規定繳納費用：①訂約時一次繳
08 納保證金100,000元整，契約期滿，於交清房舍設備回復原
09 狀暨辦清一切手續，扣除應扣除金額後，甲方憑據無息一次
10 退還，若不足應扣金額乙方應予補足。②租賃經營期間，租
11 金採每月50,000元計算，乙方於當月5日前逐月支付租金予
12 甲方，滿2年（即113年8月1日）後租金調整至每月70,000元
13 計算，如再有續約租金另議。③租賃經營期間之水費、電費
14 （包含公用抽油煙機）、瓦斯費及電話費，應於接到明細單
15 後一週內繳納。…⑥前各項金額，乙方若逾期繳納，每逾2
16 日加收滯納金為應繳金額1%，最高加收至15%，如達2個月
17 未繳納，甲方得逕行解約…」等語，有系爭契約在卷可按
18 （見本院卷第19頁至第29頁），且為兩造所不爭執，堪信為
19 真實。

20 (2)、觀諸兩造簽訂之系爭契約內容，除契約名稱及條文中屢有
21 「委外經營」等字樣外，就「委外經營」之具體內容實際上
22 僅泛稱：由原告規劃管理及委託經營，原告可將場地分租委
23 外經營，營業項目應與校園生活相關且不得違反法令，分租
24 委外經營廠商亦由原告統一管領（第3條），肇因原告委外
25 經營所生之稅務問題，概由原告支付處理（第10條第5
26 項）、原告及其所僱用工作人員亦與被告無僱傭關係，勞健
27 保由被告自行投保（第11條第6項）等語，換言之，兩造系
28 爭契約雖謂被告委託原告經營系爭場域等語，然委託經營之
29 核心即營業具體內容僅須與校園生活相關，且於不違反法令
30 之情形下，悉由原告自行決定、盈虧亦由原告自負，被告除
31 提供系爭場域並按月向原告收取每月租金及原告因營業所生

01 之水電等費用以外，其餘業務核心內容均與被告無涉，是被
02 告實際上未介入原告所營系爭場域之業務，被告之所得利益
03 亦屬固定。承此，本院認兩造間系爭契約應評價為具有租賃
04 及委任二種契約性質之混合契約，較符合兩造系爭契約之真
05 實情狀。因此，有關兩造就系爭契約之權利義務，原則上依
06 該系爭契約之內容而決定之，若系爭契約未為約定者，則依
07 其性質分別適用民法債編有關租賃及委任之相關規定。

08 3、原告雖主張其須負責「商場整合規劃」，且第2條亦約定：

09 「乙方場地規劃設計之3D設計立體圖如附件2，需按圖裝潢
10 施工…」之語，故系爭契約之亦包含有承攬契約之性質等語
11 （見原告民事準備狀第2項，本院卷第142頁）。然查該條第
12 1項、第4項亦分別約定：「乙方在經營場域空間之範圍，有
13 設施、隔間或裝修、改裝等之必要，以書面經甲方同意後，
14 得委託室內裝修廠商進行空間設計規劃，…」、「乙方於交
15 還經營場域時應會同甲方進行點收，並徵得甲方同意，以現
16 狀返還狀況良好之租賃空間，乙方不得向甲方請求任何費
17 用」等語（見本院卷第19頁），且原告於承租被告系爭場域
18 之期間，雖可將場地分租予他人經營，但仍應親自獨立經
19 營，不得轉讓他人經營使用及收取轉讓權利金（第3條、第1
20 1條第4項約定可資參照），是原告依約須獨立經營，倘有分
21 租或裝修之必要時，雖得委託裝修廠商進行空間設計規劃，
22 但非謂原告於經營被告系爭場域時即負有空間設計規劃之義
23 務。再者，承攬契約除承攬人為定作人完成一定之工作外，
24 承攬人亦需聽從定作人之指示，然依兩造前開約定綜合以
25 觀，原告就系爭契約處理事務，而被告除就衛生管理有一定
26 之要求以外，原告就其應如何為系爭場域之整合規劃顯有其
27 獨立性，自與承攬有異，故原告主張系爭契約亦有承攬之性
28 質等語，難認可採。

29 (二)、被告終止系爭契約應為合法：

30 1、按系爭契約第10條第2項、第6項約定：「乙方應按下列各項
31 規定繳納費用：…(2)租賃經營期間，租金採每月50,000元計

01 算，乙方於當月5日前逐月支付租金予甲方（即被告，下
02 同），滿2年（即113年8月1日）後租金調整至每月70,000元
03 計算，如再有續約租金另議。(3)租賃經營期間之水費、電
04 費（包含公用抽油煙機）、瓦斯費及電話費，應於接到明
05 細單後一週內繳納。…(6)前各項金額，乙方若逾期繳納，
06 每逾2日加收滯納金為應繳金額1%，最高加收至15%，如達
07 2個月未繳納，甲方得逕行解約…。」；第16條約定：「乙
08 方應於經營期間為甲方投保1,000萬元之食品業者投保產品
09 責任保險（甲方為受益人）、公共意外責任險（附加食品
10 中毒險）及商業火災保險，保險費由乙方負責，簽約時應附
11 保險單、契約、批單及收據影本壹份交甲方存查，並應逐
12 年將相關保險資料各一份送甲方收執。」；第15條第3項第
13 6款、第7款及第4項第3款約定：「因可歸責於乙方之事由甲
14 方得終止契約…(6)乙方違反本契約，依本契約規定甲方得終
15 止契約者。(7)其他經甲方認定嚴重影響本案營運，經命其限
16 期改善而不改善或經改善仍不符甲方標準且情節重大
17 者。」、「契約因第(三)款終止者，除本契約另有規定外，
18 甲方得沒收保證金之全部。…」，有系爭契約在卷可憑
19 （見本院卷第21頁、第25頁）。

20 2、原告主張其自111年8月1日起至113年9月之租金及水電費均
21 已繳納，且其已將投保證明交付予被告，並無被告所稱終止
22 系爭契約之事由等語；被告則辯稱原告欠繳113年10月租
23 金、113年9、10月水電費及滯納金，且未依約投保，故其以
24 此為由終止系爭契約，當無不法等語，茲判斷如下：

25 (1)、有否積欠租金部分：

26 ①、原告固未否認其迄今確實未繳納113年10月租金之事實（見
27 本院114年4月7日言詞辯論筆錄第3頁，本院卷第137頁），
28 然主張係因不確定系爭契約有否合法終止才未繳納，且被告
29 依系爭存證信函有寬限其至113年10月31日等語（見本院114
30 年6月25日言詞辯論筆錄第3頁，本院卷第213頁）。惟依系
31 爭契約第10條第2項約定，每月租金應於當月5日前支付（見

01 本院卷第21頁)，而租金係採先付原則，故113年10月當月
02 之租金本應於113年10月5日前支付，原告未於前開期日前繳
03 納，即屬逾期繳納，應可認定。另遍尋系爭存證信函之全部
04 內容，均無原告所稱被告有寬限原告至113年10月31日再行
05 繳付10月租金之意旨，而系爭存證信函雖記載：「…為避免
06 影響已向貴公司繳納10月維護費（租金）之攤商權益，本契
07 約終止日期寬限至113年10月31日，請貴公司於次日即11月
08 1日與本校點交委託經營期間所提供之場域、設備及目前各
09 場地使用情形。…」等語（見該存證信函第5頁，本院卷第4
10 1頁），然依文義之記載可知被告前開陳述係聲明系爭契約
11 終止之日期為113年10月31日，並非寬限原告繳納租金之日
12 期，是原告前開主張，即無可採。

13 ②、又原告主張其自簽約時起至113年9月之租金均已繳納等情，
14 雖據其提出原證11之匯款紀錄、原證12即113年9月租金收款
15 收據等件為證（見本院卷第115頁至第117頁、第151頁），
16 然被告就租金部分，係主張原告未給付113年10月租金而終
17 止系爭契約（見本院114年4月7日言詞辯論筆錄第4頁，本院
18 卷第138頁），且被告就原告確實有繳納簽約時起至113年9
19 月間之租金亦未有爭執，僅係主張原告於各期租金均有遲延
20 繳付因此而生滯納金之情而已（見被告114年6月17日民事答
21 辯續(二)狀第1頁，本院卷第197頁），是本院就原告已繳付前
22 開期間之租金部分，自與本件之爭點無涉，而無庸審酌，附
23 此敘明。

24 (2)、關於有否欠繳水電費部分：

25 ①、113年8、9月之水電費部分：

26 原告於本院114年4月7日言詞辯論期日先稱：「至於8-9月水
27 電費，依照原證11的第2頁可知原告在113年10月27日已經將
28 9月租金連同8、9月水電費84,419元轉帳至被告帳戶」等語
29 （見本院卷第137頁）；嗣又以114年6月10日民事陳報狀改
30 稱：「參原證11及原證15，原告收受被告請款單後，同時繳
31 納9、10月之水電費（參原證15，計算式：14,374+21+11+13

01 =14,419)，並連同113年9月之租金70,000元一同匯款予被
02 告（參原證11第2頁）」等語（見本院卷第181頁）；另又曾
03 以114年6月25日民事準備(二)狀主張其未積欠113年9月之水電
04 費（見本院卷第221頁）。是原告究有無給付或係何時給付
05 被告113年8、9月水電費一節，確有探究之必要。

06 ②、查被告於113年8月19日於「中原大學x總務學餐」之LINE群
07 組（下稱系爭群組）中傳送113年8月之水電費單據予原告，
08 通知原告應予繳納，同年9月11日標註『Joseph Yang』（依
09 原告所提原證5之LINE對話截圖以觀，『Joseph Yang』應係
10 原告法定代理人楊宗勳，見本院卷第15頁、第55頁）：「楊
11 總，9月份租金&8月份水電費還沒繳，麻煩！」；原告公司
12 人員「金羊羊」於113年9月12日簽收113年9月之水電費明
13 細，此有被告提出之系爭群組截圖、113年9月水電費明細及
14 原告簽收簿等件在卷可憑（見本院卷第286頁至第292頁），
15 是依系爭契約第10條第3項約定，原告本應於接到水電費明
16 細單後一週內繳納，即原告應於113年8月26日（113年8月19
17 日+7日）前繳交113年8月之水電費、113年9月19日前（113
18 年9月12日+7日）繳交113年9月之水電費，合先敘明。

19 ③、原告雖主張其已繳納113年8、9月之水電費，並提出原證11
20 轉帳紀錄截圖、原證15水電費單據為憑（見本院卷第117
21 頁、第183頁）。然據被告於113年11月18日中原大學郵局第
22 69號存證信函所附之明細表所示，113年8月水電費為281
23 元、113年9月水電費為548元（見本院卷第80頁），是此部
24 分金額合計應為829元，而原證15所列之113年9月份電費單2
25 紙（抬頭分別為：活動中心餐廳廚房公用污水電表及活動中
26 心小吃部抽油煙機、收費金額分別為0元、14,093元，見本
27 院卷第183頁），前開收費金額14,093元顯然與前開存證信
28 函所載829元之金額未符。再對照被告提出之被證13之113年
29 9月活動中心小吃部抽油煙機電費單之本月指數115408即係
30 原證15單據上之上月指數，是應認被告辯以原證15上所列11
31 3年9月份（活動中心小吃部抽油煙機）單據，應為誤繕，實

01 為113年10月份之電費單等情，當為可採。故原告於113年10
02 月27日所繳付予被告者應為113年9月租金70,000元及113年1
03 0月水電費14,419元，並非113年8、9月之水電費，堪可認
04 定。原告除前開證據以外，復未舉他證以實其確已繳付113
05 年8、9月電費。是原告此部分主張，難信屬實。

06 (3)、關於有否依約保險部分：

07 ①、原告主張系爭契約第16條所約定之投保義務非為對待給付義
08 務，且其於經營期間未發生保險事故，並已提出投保證明予
09 被告，被告自不得以此主張終止系爭契約等情，固據原告提
10 出原證6投保紀錄、原證13南山產物商業火災保險單及要保
11 書、南山產物公共意外責任保險單及要保書、原證16明台產
12 物保險之產品責任險投保證明書、原證17南山產物公共意外
13 責任保險、原證18南山產物公共意外責任保險單暨食品中毒
14 責任附加條款、原證19南山產物保險證明書等件為證（見本
15 院卷第57頁至第59頁、第153頁至第159頁、第185頁至第195
16 頁、第223頁），然此為被告所否認，並以前揭情詞為辯
17 解。是原告自應就此有利於己之事實負舉證之責。

18 ②、關於食品業者投保產品責任保險部分：

19 查原告所提原證16之明台產物保險股份有限公司（下稱明台
20 產險）之產品責任險投保證明書之被保險人為原告（見本院
21 卷第185頁），且據明台產險於114年7月7日函覆本院謂：該
22 0801第13PDT00107號保單（即原證16之證明書）之保險期間
23 為113年4月8日12時至114年4月8日12時止，承保範圍僅限於
24 原告之餐飲（簡餐糕餅飲料）之產品責任，未包括111年8月
25 1日至121年7月31日原告向被告承租活動中心地下室1樓場域
26 管理並受委託經營餐飲、小吃、零食、超商及零星日用品等
27 項目所產生之產品責任險。本保險契約未指定受益人，故受
28 益人並未包括中原大學，此有明台產險明新種字第11400010
29 52號函文在卷可稽（見本院卷第231頁至第242頁），是原證
30 16之產品責任險顯係原告為自己所營之餐飲事業所投保，原
31 告並未依系爭契約第16條約定為被告投保1,000萬元之食品

業者投保產品責任保險，應可認定。

③、關於公共意外責任險附加食品中毒險部分：

查原告所提原證13之公共意外責任保險單之保險期間係自112年12月27日中午12時起至113年12月27日中午12時止（本院卷第156頁、第159頁），而依南山產物保險股份有限公司（下稱南山產險）於114年7月10日函覆本院：原告有於該公司投保公共意外責任險（保單號：0000000000、0000000000），保險期間自111年11月7日至112年11月7日、112年12月27日至113年12月27日，承保範圍僅包含被保險人即原告因經營保險契約所載之業務（餐飲業）於桃園市○○區○○路000號B1發生意外事故，致第三人體傷或財物損失時，依法應由被保險人負賠償責任，而受賠償請求時，保險公司依保險契約之約定對被保險人負賠償之責；本案保期內皆有加保食品中毒責任附加條款，此有南山產險南山保字第1140003462號函在卷（見本院卷第243頁至第259頁），是原告雖有為被告投保公共意外責任險附加食品中毒險，但顯未依系爭契約第16條之約定於「經營期間」即自111年8月1日起至契約終止之日止均有投保，即原告自111年8月1日起至111年11月6日間、112年11月8日起至112年12月26日間並未為被告投保公共意外責任險附加食品中毒險，亦可認定。

④、關於商業火災保險部分：

查原告提出南山產險之火災保險要保書（見本院卷第153頁）之保險標的物所在位置係桃園市○○區○○路0號（行政N棟7樓）、被保險人係原告與開南大學，難認與系爭契約有關。至原證13第155頁之火災保險單之被保險人雖係原告與被告、保險標的所在位置亦係被告活動中心學生餐廳，然保險期間係自112年12月27日中午12時起至113年12月27日中午12時止，是原告雖有於前開期間為被告投保商業火災保險，但顯未依系爭契約第16條之約定於「經營期間」內均有投保，亦堪認定。

⑤、再查，被告於113年9月12日於系爭群組內通知原告應提出公

01 共意外險、火災險、未來興旺食安、食品等保險（見本院卷
02 第282頁），復於113年9月26日以原總字第1130003418號函
03 請原告於10月6日前提出經營期間為被告投保1,000萬元之食
04 品業者投保產品責任保險（以被告為受益人）、公共意外責
05 任險（附加食物中毒險）及商業火災保險之相關資料（見本
06 院卷第281頁），該函亦經原告之受僱人「金羊羊」簽收，
07 此有原告簽收簿在卷（見本院卷第292頁），是原告於被告
08 催告後仍未依系爭契約第16條之約定為給付，已如前述，原
09 告雖以系爭契約第16條要求原告應投保保險，並非對待給付
10 義務，且原告經營期間未發生保險事故，被告以此為由終止
11 契約，有失公平等語（見本院卷第221頁），然債之關係
12 中，所謂的給付義務包括主給付義務與從給付義務在內，給
13 付義務可藉由履行請求權，透過給付之訴或不作為之訴達到
14 履行之目的。而所謂從給付義務係為了準備、確定、支持及
15 完全履行主給付義務之具有本身目的之獨立附隨義務，若從
16 給付義務未被履行時，可能導致主給付成為不正確或是無意
17 義之履行。系爭契約第16條約定雖非主給付義務，但約定原
18 告應於經營系爭場域期間內投保，顯屬支持履行主給付義務
19 之具有目的之獨立附隨義務，且被告並非單以原告未依約投
20 保即終止系爭契約，已如前述，自難謂有何顯失公平之處，
21 是原告前開所辯，亦無可採。

22 (4)、關於滯納金部分：

23 原告主張其因須向其他分租委外廠商收取租金，收齊後始交
24 付予被告，故時常受分租委外廠商拖延繳納影響付款期間，
25 證人段台國向原告稱「沒關係，儘快繳納即可」，應認被告
26 以言詞表明不追究滯納金，自不得以此為由終止系爭契約等
27 語（見本院卷第221頁），並舉證人段台國為證，但被告否
28 認之，且據被告之事務組組長即證人段台國到庭具結證稱：
29 伊未同意原告晚繳租金、水電費，伊也沒有立場代表學校同
30 意原告晚繳或不繳，原告111年8月至113年10月之租金每個
31 月都晚繳，水電費有80%晚繳等語（見本院卷第273頁至第2

01 74頁)。是依證人段台國之前開證詞，尚不能證明被告有同
02 意原告遲繳租金、水電費或滯納金之情，且由原告提出之律
03 師函、系爭LINE群組對話截圖（原證9、原證14，見本院卷
04 第65頁至第68頁、第161頁至第163頁）之內容中，原告亦未
05 曾主張被告有同意其緩繳租金、水電費，甚而不追究滯納金
06 之情，是原告既未能就此再舉他證以實其說，原告此部分主
07 張，難信屬實。

08 (5)、原告雖再以系爭契約第10條第6項係約定連續2期未繳，始能
09 終止契約等語，然此亦為被告所否認。查系爭契約第10條係
10 約定：「前各項金額，乙方若逾期繳納，每逾2日加收滯納
11 金為應繳金額1%，最高加收至15%，如達2個月未繳納，甲
12 方得逕行解約…。」（見本院卷第21頁），依其文義解釋，
13 所謂「前各項金額」應係指第10條第1項之保證金、第2項之
14 各期租金、第3項之水費、電費、瓦斯費及電話費而言，且
15 僅約定「達2個月」，並無約定「連續」未繳始得解約；遑
16 論原告確已未繳納113年10月租金及連續未繳納2期113年8月
17 及113年9月之水電費，業如前述，是原告此部分主張，亦難
18 認有理由。

19 (6)、承此，被告以原告積欠113年10月租金及113年8、9月之水電
20 費，且未依第16條約定投保等為由，於113年10月21日以系
21 爭存證信函通知原告將於113年10月31日終止系爭契約，原
22 告於同日收受，此有系爭存證信函影本在卷（見本院卷第33
23 頁至第47頁），且為兩造所不爭執，是被告於113年10月31
24 日終止系爭契約，即屬合法，被告辯稱系爭契約之效力業已
25 合法終止，當屬有據。

26 (三)、系爭契約並無違反民法第247條之1之規定：

27 1、按依照當事人一方預定用於同類契約之條款而訂定之契約，
28 為加重他方當事人責任，或其他於他方當事人有重大不利益
29 之約定，按其情形顯失公平者，該部分約定無效，固為民法
30 247條之1第2款、第4款所明定。惟該條規定之立法理由，乃
31 鑑於我國國情及工商發展之現況，經濟上強者所預定之契約

01 條款，他方每無磋商變更之餘地，為使社會大眾普遍知法、
02 守法，防止契約自由之濫用及維護交易之公平，而列舉4款
03 有關他方當事人利害之約定，而為原則上之規定，明定「附
04 合契約」之意義，及各款約定按其情形顯失公平時，其約定
05 為無效。又該條第2款所謂「加重他方當事人之責任」，應
06 係指一方預定之契約條款，為他方所不及知或無磋商變更之
07 餘地而言，而所稱「按其情形顯失公平者」，則係指依契約
08 本質所生之主要權利義務，或按法律規定加以綜合判斷有顯
09 失公平之情形而言（最高法院91台上字第2336號判決可資參
10 照）。

11 2、查系爭契約乃經兩造合意內容訂立，且原告自承其係參與被
12 告學生餐廳之評選，由原告及其他廠商向被告簡報後，由被
13 告選定其為得標廠商（見原告民事言詞辯論意旨狀第4頁，
14 本院卷第296頁），足見系爭契約既係採公開招標程序，原
15 告自得就被告之採購內容及契約文件進行評估考慮，而依本
16 身意願參與投標，系爭契約雖約定原告於前2年不得更換原
17 已承租之店家或調漲原來租金，然被告既已於此段期間給予
18 原告較第3年起較低之租金即每月50,000元（113年8月1日起
19 為每月70,000元），顯難認有何加重原告契約責任，或係將
20 前手之契約義務加諸於原告負擔之處。至系爭契約第10條第
21 6項約定原告如達2個月未繳納每月租金、水費、電費等，被
22 告即得逕行解約等條款，既已明訂於系爭契約內並業經原告
23 用印確認，足證系爭契約確由原告評估相關利弊得失後基於
24 其自由意志始為締約。況原告之資本總額為1,000萬元，以
25 經營餐館業等為業務，且其除於被告學校經營學生餐廳以
26 外，尚於開南大學經營學生餐廳，此有其公司之基本資料及
27 原告自行提出之開南大學要保書在卷（見本院卷第176頁至
28 第178頁、第153頁），是原告對於此種大專院校委外經營學
29 生餐廳之契約內容是否顯失公平，自當知之甚稔。原告雖以
30 其投入2,000,000元鉅額之裝修成本後，被告僅因其未繳納1
31 13年8、9月水電費共829元即主張終止契約，顯有悖於比例

01 原則云云，然查原告自兩造簽訂系爭契約之111年8月起至11
02 3年10月被告終止時止，每月應繳之租金及水電費均有遲繳
03 之情形，逾期天數甚有高達97天者，因此而生之滯納金原告
04 亦全然未為繳付，此有被告存證信函所附之明細表在卷可佐
05 （見本院卷第79頁至第80頁），是原告主張系爭契約為定型
06 化契約，且就權利義務分擔明顯有失公平，嚴重減輕預定契
07 約條款之被告責任，加重原告責任，限制原告自由選擇入駐
08 租客、負擔租金之權益，兩造簽約時地位不相等，前開約定
09 依民法第247條之1規定，應屬無效等語（見本院卷第142頁
10 至第147頁、第149頁、第217頁），殊無足取。

11 (四)、原告依民法第176條、第431條第1項、第511條但書、第816
12 條準用第179條規定請求被告賠償1,600,000元損害，為無理
13 由：

14 1、按管理事務，利於本人，並不違反本人明示或可得推知之意
15 思者，管理人為本人支出必要或有益之費用，或負擔債務，
16 或受損害時，得請求本人償還其費用及自支出時起之利息，
17 或清償其所負擔之債務，或賠償其損害。民法第176條第1項
18 定有明文。所謂無因管理，係指無法律上之義務，而為他人
19 管理事務之行為而言，且管理他人事務，應有為他人利益之
20 意思始足當之。本件原告係為履行系爭契約而為投注裝修營
21 運之成本，顯係履行法律上之義務，亦難謂原告有為他人利
22 益之意思而為管理，應不成立無因管理，是原告依民法第17
23 6條規定請求被告賠償1,600,000元，即無可採。

24 2、次按承租人就租賃物支出有益費用，因而增加該物之價值
25 者，如出租人知其情事而不為反對之表示，於租賃關係終止
26 時，應償還其費用；又動產因附合而為不動產之重要成分
27 者，不動產所有人，取得動產所有權。因前五條之規定而受
28 損害者，得依關於不當得利之規定，請求償還其價額。民法
29 第431條第1項、第811條、第816條分別定有明文。然查，系
30 爭契約第8條亦約定：「甲方指定之經營場域…其餘經營所
31 需非固著之佈置、設備、器具，概經甲方同意由乙方自費設

01 置。…乙方認為甲方之設備有改造之必要時或乙方如需添購
02 固定設備及器具，應以書面徵得甲方同意後為之，改造費用
03 由乙方負責，契約存續期間或期滿或提前解約時，乙方應負
04 責將改造部份及經營所佈置、設備、器具清除，經營區回收
05 後恢復原狀，或徵得甲方同意予以保留，不得要求向甲方提
06 出改造費用等補償。」（見本院卷第19頁至第21頁）。可知
07 兩造所訂立之系爭契約，不但約明乙方即原告之經營期間應
08 自費設置經營場域所需費用，並且於期滿或終止系爭契約原
09 告返還經營場域時，原告亦應負責將改造部分及經營所佈置
10 等清除，將經營場域回復原狀等情，堪認兩造已以前開特約
11 之約定排除民法第431條所定之有益費用償還請求權（最高
12 法院29年渝上字第1542號裁判意旨參照）。且原告於本件所
13 主張系爭場域之建置行為，縱有發生動產添附於被告學生活
14 動中心地下室1樓場域，而於客觀上使系爭場域價值增加之
15 情事，然依前述特約，仍不得請求被告償還費用，是自無從
16 再依民法816條、第179條等規定請求被告返還添附之不當得
17 利，原告此部分之主張，亦無可採。

18 3、至原告另以民法第511條主張工作未完成前，被告應賠償承
19 攬人因契約終止而生之損害等語，然查系爭契約並無承攬之
20 性質，已詳如前述（詳見三本院之判斷第(一)項第3.點所
21 示），是原告自無依承攬之法律關係請求之可能，是原告依
22 民法第511條但書規定請求被告賠償，洵屬無據。

23 (五)、原告依系爭契約第15條第4項約定，請求被告返還100,000元
24 保證金，為無理由：

25 1、按系爭契約第15條第4項約定：「…2.契約因第(二)款而終止
26 者，乙方得向甲方請求退還未經營期間之租金及全部保證
27 金…。3.契約因第(三)款終止者，除本契約另有規定外，甲方
28 得沒收保證金之全部。…」（見本院卷第25頁）。

29 2、查被告既係依系爭契約第15條第3項「因可歸責原告之事
30 由」而合法終止系爭契約，已如前述，被告自得依前開第15
31 條第4項第3款之約定沒收原告於訂約時所繳納之保證金100,

01 000元，是原告以系爭契約第15條第4項第2款之約定請求被
02 告返還保證金100,000元，亦無理由。

03 四、綜上，本件原告依據系爭契約及民法第511條但書、第176條
04 第1項、第816條、第431條規定請求被告給付原告1,700,000
05 元及起訴狀繕本送達翌日起至清償日止之法定遲延利息，均
06 為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請
07 亦失所附麗，亦應併予駁回。

08 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審
09 酌均與本院前揭判斷無影響，毋庸一一論述，附此敘明。

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 10 月 15 日
12 民事第三庭 法 官 卓立婷

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。

15 如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 10 月 15 日
17 書記官 李芝菁