# 臺灣南投地方法院民事簡易判決

108年度投簡字第172號

原　　告　國立臺灣工藝研究發展中心
法定代理人　許耿修
　　許峰旗
　　王信惠
　　林亮宇律師
　　陳玉芬律師
複代理人　張寶軒律師
被　　告　祥瀧股份有限公司
法定代理人　鄭瑤婷
訴訟代理人　許儱淳律師

上列當事人間給付租金事件，本院於民國109年7月1日言詞辯論終結，茲判決如下：

主　　文

原告之訴及假執行之聲明均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴原聲明請求：被告應給付原告新臺幣（下同）1,957,029元，暨自起訴狀繕本送達翌日（即108年4月4日）起至清償日止，按年息5%計算之利息；願供擔保，請准宣告假執行。嗣於民國109年4月8日言詞辯論期日當庭以民事訴之變更（三）狀，變更訴之聲明第1項為：被告應給付原告1,950,235元，暨自108年7月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息。核原告變更聲明部分，係縮減請求本金及利息起算期日，是原告減縮聲明之部分，係減縮應受判決事項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張略以：

兩造於101年11月27日簽署「臺北市南海學員臺北當代工藝設計分館（原科教館，下稱設計分館）工藝設計紀念品店營

運移轉案委託營運管理契約」（下稱系爭契約），契約期間自104年11月21日至112年11月20日，由被告營運設計分館地上第二層，共306坪。原告將委託營運範圍之房地以出租方式交由被告使用，被告需於每年1月31日前繳交當年度房地租金。然經原告分別於107年1月5日、1月29日及2月8日發函催繳，被告迄今仍未繳交107年度之房地租金。兩造再於同年3月12日、10月29日開會進行協調、磋商仍未果，原告復於同年12月催告被告應於期限內繳納房地租金，被告仍置之不理。又本件房地租金區分為房屋及土地，房屋部分係按照每年度房屋課稅現值年息10%計算，應收取229,340元；土地部分則扣除按國有出租基地租金計算收取標準6折計算，應收取1,886,828元。扣除志工服務台面積換算租金98,479 元、博物館3D建模科技之施工面積及107年10月29日至12月31日施工期間換算租金67,454元，被告應給付原告之107年度租金為1,950,235元。爰依系爭契約提起本件訴訟，並聲明：如上所述。

三、被告則抗辯略以：

兩造前於系爭契約第9.1.2條第3項約定：「協調委員會就本契約之各項爭議所為之決議，視為協調成立，除任一方依本契約約定提出仲裁或訴訟外，雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應做成書面紀錄」。而關於系爭契約之107年度租金爭議，曾分別於107年3月12日、10月29日召集2次協調委員會，並由該委員會做成「准許乙方（即被告）於本爭議處理結案前暫緩繳納租金與違約金」之決議。是以兩造應受上開決議拘束，迄至兩造協商得到合理租金計算辦理契約變更之日止期間內，原告不得請求被告給付107年度房地租金，亦不得給付違約金及遲延利息。另兩造於系爭契約第2.1.3條第1項就委託營運範圍雖除約定面積約306坪，然復載明：「實際委託營運建物面積依點交現況為主」，惟原告於104年11月交付被告營運設計分館地上第二層時，兩造並未進行點交。原告雖於108年8月1日會同被告做成「原告收回

部分區域」之點交記錄，與104年11月20日「借用予被告財務及物品點交明細清冊」、設計分館「二樓面積圖」等，均非系爭契約於104年11月交付被告之實際委託營建建物面積點交記錄或清冊。再者，兩造於108年12月3日就系爭契約簽署「第1次契約變更補充條款（下稱補充條款），約定自108年8月1日起，被告受託營運建物面積為349.50平方公尺，且原告就過往年度之租金收取均有溢收情形，並扣除變更契約之補充條款，原告應退還保證金額，原告尚應返還被告4,107,379元。此外，原告又前於108年12月31日發函被告，表示將被告積欠之107年度租金自履約保證金中扣除，原告再提起訴訟，顯已無訴之利益。並聲明：如主文第1項所示；如受不利判決，願供擔保，請准免予假執行。

四、兩造不爭執事項：

㈠兩造於101年11月27日簽署系爭契約，原告委託被告營運範圍為設計分館地上第二層(址設：臺北市○○區○○路○○號)，契約期間自104年11月21日起至112年11月20日止。

㈡被告就受委託營運範圍應依據系爭契約第3.3.1條及第3.3.2條給付房屋及土地租金。

㈢被告於106年11月2日發函，請求降低房地租金，並改變繳交房地租金方式。被告就107年度之房地租金迄今並未主動繳交，原告曾分別於107年1月5日、1月29日、2月8日發函要求被告於期限內繳納房地租金。兩造就繳納租金之爭議，依系爭契約第9.1.2條「協調委員會或調解機制之建立」，組成「第二任協調委員會」，並於107年3月12日及10月29日召集會議作成會議結論；原告並再於同年12月發函催告被告於期限內繳納房地租金。

㈣兩造就國立臺灣工藝研究發展中心「設計分館工藝設計紀念品店」營運移轉案，於108年8月1日做成「國立台灣工藝研究發展中心『設計分館工藝之設計紀念品店』營運移轉案點交紀錄」。

五、兩造爭執事項：

㈠兩造分別於107年3月12日及107年10月29日召開「設計分館工藝設計紀念品店」營運移轉案第二任協調委員會第一次會議、第二次會議，而前開會議內容是否有拘束兩造之效力？被告得否據以拒絕給付107年度之房地租金？

㈡被告於臺北分館第二層實際使用營運之建物面積究為若干？原告原證21「二樓面積圖」中編號⑤公用樓梯28.45平方公尺、⑥展售空間25.47平方、⑧公用電梯及洗手間67.95平方公尺、⑩圓形景觀電梯、公用電梯及樓梯31.83平方公尺、⑪中心圓與旋轉樓梯158.81平方公尺等部分，應否計入被告實際使用營運之建物面積範圍？應否計收租金？

㈢被告應給付107年度之房地租金是否為1,950,235元？

㈣104年11月21日起至106年12月31日為止期間內，被告依前揭租金計算方式應繳納之各年度房地租金為若干？原告是否溢收租金？若有溢收租金，得否抵銷107年之房地租金債務？

六、本院之判斷：

㈠本件原告主張兩造於101年11月27日簽署系爭契約，原告委託被告營運範圍為設計分館地上第二層(址設：臺北市○○區○○路○○號），契約期間自104年11月21日起至112年11月20日止；被告就受委託營運範圍應依據系爭契約第3.3.1及3.3.2給付房屋及土地租金；被告就107年度之房地租金迄今並未主動繳交，原告曾分別於107年1月5日、1月29日、2月8日發函要求被告於期限內繳納房地租金。兩造就繳納租金之爭議於107年3月12日及10月29日召集第二任協調委員會作成會議結論；原告並再於同年12月發函催告被告於期限內繳納房地租金等節，業據原告提出系爭契約、原告107年1月5日藝北設字第1073000037號、107年1月29日藝北設字第0000000000號、107年2月8日藝北設字第1073000260號函、第二任協調委員會第一次及第二次會議記錄、107年12月14日藝北設字第1073002503號函（見本院卷一第38頁至第70頁、臺灣臺北地方法院臺北簡易庭108年度北簡字第5153號卷第55頁至第87頁），且為被告所不爭執，應堪信為真實。惟原告主

張被告依系爭契約尚積欠被告107年度之租金一節，則為被告所否認，並以前詞置辯。

㈡經查：

1.本件兩造雖於系爭契約第9.1.2條第3項約定：「協調委員會就本契約之各項爭議所為之決議，視為協調成立，除任一方依本契約約定提出仲裁或訴訟外，雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過程應做成書面紀錄」。然細觀上開約定條文內容，除兩造任一方提出仲裁或訴訟外，均應完全遵守依系爭契約附件六協調委員會組織章程成立之協調委員會（下稱系爭委員會），就系爭契約所生爭議做成之決議。換言之，系爭委員會做成之決議對兩造產生拘束力，係以無任一造提出仲裁或訴訟為前提，並非可將該約定視為防免訴訟之規定。而本件兩造就系爭契約發生應繳納107年度租金金額之爭議，雖曾分別於107年3月12日、10月29日2次召集系爭協調委員會，並做成「准許乙方（即被告）於本爭議處理結案前暫緩繳納租金與違約金」等相關決議，然本件原告仍於決議後提起本件訴訟，請求被告繳納107年度租金，則系爭委員會所為「准許乙方（即被告）於本爭議處理結案前暫緩繳納租金與違約金」之決議事項，即不生拘束效果。況兩造業已於108年12月3日合意成立「設計分館工藝紀念品店營運移轉案」第一次契約變更補充條款，本件被告則以系爭委員會之決議抗辯暫無繳納租金之義務，自無足採。

2.參照系爭契約第2.1.3條第1項關於委託營運範圍之約定，係為「甲方（即原告）委託乙方（即被告）營運範圍為設計分館地上第二層，委託營運建物面積約306坪，實際委託營運建物面積依點交現況為主」。本件被告僅抗辯原告於104年11月交付被告營運設計分館地上第二層時，兩造並未進行點交；以及原告提出之原證21「二樓面積圖」中編號⑤公用樓梯28.45平方公尺、⑥展售空間25.47平方公尺、⑧公用電梯及洗手間67.95平方公尺、⑩圓形景觀電梯、公用電梯及樓梯31.83平方公尺、⑪中心圓與旋轉樓梯158.81平方公尺等

部分（參本院卷二第58頁），應屬於公共空間，不應計入原告委託被告實際使用營運之建物面積範圍等2點抗辯，另原告則提出包含設計分館地上第二層之門鎖鑰匙在內之104年11月20日借用予被告財產及物品點交明細清冊（見本院卷二第18頁至第20頁）。是以，本件原告應已於104年11月20日，將設計分館地上第二層交付予被告營運，惟當時未製作點交記錄之書面資料，而非未曾交付，則本件主要爭執點在於：「二樓面積圖」中編號⑤公用樓梯28.45平方公尺、⑥展售空間25.47平方公尺、⑧公用電梯及洗手間67.95平方公尺、⑩圓形景觀電梯、公用電梯及樓梯31.83平方公尺、⑪中心圓與旋轉樓梯158.81平方公尺等部分，是否屬於實際委託營運範圍。本院審酌：

⑴系爭契約地2.1.3條第1項僅約定委託營運建物面積約306坪，換算至少約為1011.5748平方公尺【計算式：306× 3.3058＝1011.5748】；原告於104年11月20日交付被告設計分館地上第二層時，交予物品包含2樓左側門、中央雙開、中央兩側-左、中央兩側-右及右側門之鑰匙，並經被告用印於借用予被告財務及物品點交明細清冊；被告製作之投資計畫書，於摘要總說明載明「本專案所委託營運空間為第二層（約306坪）之工藝設計紀念品店，且關於整體空間規劃預計構想：包括樓層平面配置及使用規劃，圖示中並無區隔公共空間，而將整層樓全數空間進行配置規劃；兩造復於108年8月1日及12月3日之點交記錄及契約變更補充條款中，分別載明「案由：本營運移轉案依據契約由被告營運2F面積1008.76平方公尺（306坪）（建物權狀第00000-000件號），自104年11月起使用迄今。...」、「第二條營運變更項目委託營運範圍：甲方（即原告）委託乙方（即被告）營運範圍為設計分館地上第二層，委託營運建物面積約306坪，營運面積自108年8月1日起變更為：祥瀧使用面積318.13平方公尺，並由被告法定代理人及代表簽名或用印等節，業據原告提出系爭契約、104年11月20日借用予被告財務及物品點交明細

清冊、設計分館工藝紀念品店營運移轉案點交記錄、設計分館工藝紀念品店營運移轉案第1次契約變更補充條款在卷可佐（見本院卷一第42頁、第164頁、第166頁、卷二第18頁至第20頁、第6頁至10頁、第59頁至第62頁）。

㈡因兩造在系爭契約約款中，並未將公共空間排除營運範圍或為其他約定，亦無保留公共空間未移交，且被告亦未區隔而將設計分館地上第二層全數納入營運規劃之整體空間，復未於108年8月1日及12月3日之點交及變更契約時，爭執「二樓面積圖」中編號⑤公用樓梯、⑥展售空間、⑧公用電梯及洗手間、⑩圓形景觀電梯、公用電梯及樓梯、⑪中心圓與旋轉樓梯等部分未實際移交而非實際營運範圍等事實。此外，被告雖抗辯編號⑤公用樓梯張貼「來賓止步」標示，且非被告員工進出使用，然標示內容既係針對「來賓」，而非被告員工，縱然被告員工實際為以該樓梯進出，亦係被告實際運用方式，無從逕認非原告交付被告使用營運之範圍。是以，本件系爭契約於104年11月20日移交被告實際營運範圍，應為設計分館地上第二層約1008.76平方公尺（306坪），即包含「二樓面積圖」中編號⑤公用樓梯28.45平方公尺、⑥展售空間25.47平方公尺、⑧公用電梯及洗手間67.95平方公尺、⑩圓形景觀電梯、公用電梯及樓梯31.83平方公尺、⑪中心圓與旋轉樓梯158.81平方公尺等部分。

㈢再依系爭契約第3.3.1、3.3.2條房屋與土地租金之計收方式，分別依「國有出租基地租金率調整方案」、「促進民間參與公共建設公有土地出租及設定地上權租金優惠辦法」計算，即房屋租金以房屋課稅現值（本件房屋課稅現值為2,293,400元）x 10%、土地租金以營運期間按國有出租基地租金計收標準（107年公告地價為94,100元）六折計收（見本院卷一第31頁至第37頁、第47頁）。則107年度依系爭契約應收租金金額為2,116,168元【計算式：〈2,293,400× 10 %〉+〈94,100×( 1 ,008.76÷ 5,256.78× 3,483）x 5%× 60%〉＝2,116,168】。惟原告自認設計分館地上第二層之志工服

務仍為原告使用，以及107年10月29日至12月31日間共計64天，「二樓面積圖」中編號⑥展售空間25.47平方公尺、⑪中心圓與旋轉樓梯158.81平方公尺共計184.28平方公尺部分空間進行施工，故主動扣除志工服務台租金98,479元【計算式：〈（2,293,400÷1,008.76）x 45× 10%〉+〈94,100×（47.18÷5,256.78× 3,483）x 5%× 60%〉＝98,479】，以及施工部分房地租金67,454【計算式：〈（2,293,400÷1,008.76）x 176× 10%÷ 365× 64〉+〈94,100×( 184.28÷5,256.78× 3,483）x 5%× 60%÷ 365× 64 〉＝67,454】。是以，本件107年度被告應繳房地租金為1,950,235元【計算式：2,116,168-98,479-67,454＝1,950,235】。

㈣因系爭契約於104年11月21日至107年全年度期間，實際委託營運範圍均為1,008.76平方公尺，則104年度（公告地價為73,900元、房屋現值為2,809,400元）被告應繳金額為198,008元【計算式：〈2,809,400× 10 %÷ 365× 41〉+〈73,900×( 1,008.70÷5,256.40× 3,483）x 5%× 60%÷ 365× 41〉＝198,008】、105年度（公告地價95,500元、房屋現值2,752,100元）被告應繳金額為2,190,135元【計算式：〈2,752,100× 10 %〉+〈95,500×( 1,008.70÷5,256.40× 3,483）× 5%× 60%〉＝2,190,135】、106年度（公告地價95,500元、房屋現值2,350,700元）被告應繳金額為2,149,995元【計算式：〈2,350,700× 10 %〉+〈95,500×( 1,008.70÷5,256.40× 3,483）x 5%× 60%〉＝2,149,995】。對照被告於上開年度亦分別繳納198,008元、2,190,135元、2,149,995元予原告（見本院卷二第75頁），並無溢繳之情。被告抗辯以104年度至106年度期間溢繳租金以為抵銷，並非可採。然兩造復於108年12月3日協議變更系爭契約，於變更補充條款第3條更將契約保證金由4,000,000元則調整為1,381,600元（見本院卷二第59頁），即原告應退還被告契約保證金額為2,618,400元【計算式：4,000,000-1,381,600＝2,618,400】。另被告先於108年12月19日以祥企字第1081219001號函，

對原告表示被告願將該退回之保證金暫先不提取，以利抵繳107年房地租金爭議確認後金額（另含108年房地租金），退回保證金金額抵繳房地租金後多退少補方式；原告再於108年12月31日以藝北設字第0000000000函對被告表示，已將被告積欠之107年度（另含108年度）部分租金於履約保證金中扣除，並隨函寄送收據（見本院卷二第49頁、第93頁、第94頁），顯然兩造對於以應退還保證金逕予抵繳107年度房地租金已有共識，雖對於107年度房地租金之具體金額仍有爭執，仍需透過本件訴訟釐清正確數額，惟被告既以應退還保證金即2,618,400元為抵銷抗辯，因被告積欠原告107年度之房地租金金額為1,950,235元，不足原告應退還被告之履約保證金2,618,400元，故經抵銷後，原告自不得再向被告請求給付107年度房地租金1,950,235元。

七、綜上所述，本件被告應繳納之房地租金金額固為1,950,235元，然因被告以原告應返還履約保證金2,618,400元為抵銷抗辯。從而，原告依系爭契約訴請被告給付原告1,950,235元，暨自108年7月3日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，一併駁回之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　15　　日

臺灣南投地方法院南投簡易庭

法　官　林奕宏

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

以上為正本係照原本作成。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　17　　日

書記官　洪聖哲