

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

108年度北簡字第3763號

原告 財團法人中華民國對外貿易發展協會

法定代理人 黃志芳

訴訟代理人 王滢雅律師

被告 心知娛樂股份有限公司（原名：築空間文化創意產業股份有限公司）

法定代理人 李依庭

訴訟代理人 詹晉鑒律師

上列當事人間請求給付租金等事件，本院於民國108年11月25日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣伍拾壹萬貳仟貳佰陸拾壹元，及自民國一百零八年三月二十一日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣陸仟壹佰伍拾元由被告負擔。

本判決得假執行。但被告如以新臺幣伍拾壹萬貳仟貳佰陸拾壹元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、程序方面：被告公司原名「築空間文化創意產業股份有限公司」，於民國107年12月10日變更公司名稱為「心知娛樂股份有限公司」，有公司變更登記表附卷可稽（見本院卷第61頁），其法人人格仍屬同一，核先敘明。

二、原告起訴主張：兩造於106年8月23日簽訂「租賃經營契約書」（下稱系爭租約）由原告將址位於臺北市○○區○○路0段0號「台北世界貿易中心展覽大樓」（下稱世貿大樓）之2樓夾層新創基地、3樓B區露臺（下分稱2樓夾層、3樓露臺）出租予被告，租賃期間自106年10月1日至107年12月31日止，被告需按月繳納2樓夾層租金新臺幣（下同）233,800元、3樓露臺租金15,768元，另由被告依實際使用電量計價繳納電費。被告承租後因3樓露臺使用與建築法規不符，經協商後原告同意退還該展區已繳租金15,768元。惟

自107年2月起被告即欠繳租金，原告多次催告無果，被告竟於107年6月依系爭租約第2條第3款約定通知原告於107年6月30日終止租約。被告未付租金共935,200元（107年2月至同年5月，共4月， $233,800 \text{ 元} \times 4 = 935,200 \text{ 元}$ ），欠繳電費共13,860元（107年1、2月5,733元＋107年3、4月8,127元）。上開積欠金額共949,060元，扣除被告先前繳交之履約保證金467,600元、原告同意退還之3樓露臺租金15,768元，被告仍應給付原告465,692元，原告多次催討無果，依系爭租約第5條第3款約定，被告違約逾期未付租金、電費共465,692元，逾期2個月以上，照應繳金額加收10%之違約金46,569元（ $= 465,692 \text{ 元} \times 10\%$ ）。為此依系爭租約第5條第1、2、3款約定，請求被告給付積欠租金、電費共465,692元、違約金46,569元，合計512,261元。並聲明：被告應給付原告512,261元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告則以：系爭租約為「租賃」加上「經營」之混合契約，由被告向原告承租2樓夾層、3樓露臺並共同經營，因原告多稱呼被告為「合作夥伴」，且要求被告需向原告簡報未來商業模式及合作計畫。系爭租約係原告主動邀約被告進駐世貿大樓創新育成中心而締結，締約過程原告不斷強調是共同經營關係，共同經營事項包括營運費用、廣告招牌、一樓展場攤位、被告公司飛市達創意創新中心開幕時行銷公關費用等均共同負擔，且承諾保證3樓露臺不會有其他與育成中心同性質之廠商進駐。被告進駐後發現2樓夾層無法獨立辦理工商登記營業以致無法開立發票、世貿大樓其他樓層廠商惡意競爭、原告應允前開共同經營義務未履行、3樓露臺未符合臺北市政府建築法規。3樓露臺被告原訂以「星星市集」品牌進行營運，提供弱勢族群以文創與餐飲之創業機會，因未能合法使用，被告於106年11月起即請求原告修改契約，原告忽略不理，徒使被告蒙受3樓露臺無法營業之鉅額損失，係可歸責於原告之給付不能。被告因信賴原告出租環境係

01 能營業之場所，而支出裝潢費用、人力成本、水電費、網站
02 設計等費用，現因解約致無法回收付出成本，致被告受有損
03 失，包括薪資等人事費用共464,867元、清潔費、瓦斯費、
04 電話費、水電費等雜費支出共222,811元，依民法第226條
05 第1項規定原告應負債務不履行之損害賠償責任；另依民法
06 第227條第1項規定請求原告應負不完全給付之損害賠償，
07 並依民法第334條主張與前揭原告之請求金額相互抵銷；又
08 開幕酒會係依原告要求而舉辦，開幕日期尚須配合原告，可
09 知兩造係共同經營模式，開幕酒會費用原告應負擔1/2即14
10 ,286元；另原告允諾被告得於世貿大樓一樓電梯前空間販賣
11 麵包，未料訂約後卻表示不能在該處販賣麵包，或稱需經過
12 展覽空間主辦單位同意才能擺設，此亦為可歸責於原告之給
13 付不能，原告應負損害賠償等語置辯。並聲明：(一)原告之訴
14 駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 四、本院之判斷：

16 (一)原告主張兩造於106年8月23日簽訂系爭租約，約定將世貿
17 大樓之2樓夾層新創基地(136坪)、3樓B區露臺(9坪
18)由被告承租經營，租賃期間自106年10月1日至107年12
19 月31日止，2樓夾層租金每月233,800元、3樓露臺租金每
20 月15,768元，另依實際使用電量計價由被告繳納電費，並由
21 被告繳交467,600元予原告作為履約保證金，嗣自107年2
22 月起被告即欠繳租金、電費共計949,060元【積欠107年2
23 月至同年5月租金，共4月，233,800元×4=935,200元
24 、欠繳電費共13,860元(107年1、2月5,733元+107年
25 3、4月8,127元)】，原告多次催告無果，被告於107年
26 6月間向原告提出「提前解約通知」通知原告於107年6月
27 30日終止租約等情，業據原告提出中華民國對外貿易發展協
28 會台北世界貿易中心「展覽大樓2樓夾層新創基地」暨「3
29 樓B區露臺」租賃經營契約書、催繳租金之信函及電子郵件
30 、提前解約通知、應繳電費明細等件為證(見本院卷第15至
31 47頁)，被告對於積欠租金、電費數額並未爭執(見本院卷

第93頁），被告所提全部書狀亦未對前開金額表示異議，堪信原告前揭主張為真實。

(二)被告雖辯稱：系爭租約為租賃和經營之混合契約云云，此為原告所否認，依系爭租約名稱雖為「…租賃經營契約書」，然開宗明義即載明原告將2樓夾層、3樓露臺提供由被告承租經營之意旨，並約定被告在前開指定區域經營之權利義務，例如被告經營管理須符合原告優質服務、國際形象特色精神，要求被告應隨時接受原告每月評鑑營業狀況、確保服務內容品質、原告得視需要抽驗被告之商品價格、環境清潔、服務品質，被告須依原告之督導及建議改進，並隨時提供有關管理維護之詳實資料，供原告查核等，原告係我國重要之貿易推廣機構，係由經濟部結合民間工商團體成立之公益性財團法人，以協助業者拓展對外貿易為設立宗旨，被告承租之世貿大樓位於臺北市精華區，是臺北市國際專業展覽場地，參觀人潮眾多，原告基於其公益財團法人之角色、專業形象，對於承租廠商於世貿大樓訂有營業規範、並有監督考核機制，惟遍覽系爭租約並未訂有任何原告與被告共同經營之文字用語，亦未有共同經營費用分攤、勞務或利潤分配之約定，佐以證人即被告公司原始創始人邱于芸到庭亦證稱：並未談到如何分攤費用、分配利潤等語（見本院卷第253頁），則被告空言締約過程原告強調共同經營、電子郵件以合作夥伴相稱、要求簡報未來商業模式，以推認系爭租約為租賃和經營之混合契約云云，顯與事實不符。被告以此為由請求原告給付1/2開幕茶會費用14,286元，亦非有據。

(三)另被告主張：2樓夾層無法獨立辦理工商登記營業以致無法開立發票、世貿大樓其他樓層廠商惡意競爭、原告應允前開共同經營義務未履行、3樓露臺未符合臺北市府建築法規等，係可歸責於原告之債務不履行，致被告受有人事費用共464,867元、清潔費、瓦斯費、電話費、水電費等雜費支出共222,811元之損失，而依民法第226條、227條規定請求原告賠償前開金額，並以前開金額主張抵銷云云，並提出星

星市集企劃書節錄、被告公司轉帳傳票、電子郵件往來、現場照片、被告進駐前之簡報資料、LINE對話記錄等件為證。原告則否認上情，並以：3樓露臺無法提供使用係因該區於使用執照上規劃為公共空間，不可作為營業用途，此部分原告確認後即同意將該區租金返還被告，但2樓夾層並無此問題；另廠商需設定登記滿三年且承租滿一年後方得於世貿大樓設立營業地址，此規定於簽約前已數度告知被告；再就3樓露臺無法使用，原告同意減縮租賃範圍，並減免該場地租金，並於106年11月16日將修正租約內容以電子郵件傳送被告，多次催促被告完成新約簽訂，但被告遲未回覆；另被告承租3樓露臺後，僅搬來10張桌子，並未進行裝潢，何來裝潢損失等語置辯。

1.3 樓露臺無法作為營業使用部分：

就3樓露臺因使用執照規劃為公共空間，故無法作為營業用途一節，業據原告所自認（見本院卷第221頁），再依系爭租約第三條(三)約定就該區域營業內容為：於指定區域內，得設置攤位販售產品（見本院卷第16頁），顯然3樓露臺無法提供合於系爭租約約定之販售行為，106年10月原告發現後即表示願意將被告已繳該區租金（第一期租金）返還，且未再收取其他租金，並計畫修改契約等情，業據證人邱于芸、林慧潞到庭證述明確（見本院卷第255、355頁），堪信為實。再者就被告承租2樓夾層、3樓露臺依系爭租約觀之，有不同經營使用方式，且租金分計（見本院卷第16頁），空間彼此區隔，3樓露臺承租面積僅9坪，尚不致因3樓露臺無法營業使用而影響2樓夾層承租空間繼續使用。另就3樓露臺承租後被告並無裝潢，僅放置可移動設備一節，亦據證人邱于芸、林慧潞到庭證述明確（見本院卷第256、357頁），以原告於出租第一個月即發現該區無法營業使用，旋通知被告要修改契約，且就該區不再收取租金，自難認被告就3樓露臺無法繼續使用有何損失發生。

2.承租地點無法辦理商業登記部分：

01 依系爭租約第三條使用管理事項：(二)2樓夾層營業內容為：
02 提供創業人士之各項服務，包含進駐辦公室、共同工作空間
03 、工作坊、講座、展演活動、會議室、商品展示空間；第七
04 條履約經營：(一)經營義務(1)2樓夾層新創基地：a經甲方同
05 意之項目營運。b結合甲方舉辦之活動推廣等相關活動等語
06 (見本院卷第16、17頁)，此與被告提出之飛市達營運計畫
07 簡報資料相符(見本院卷第197頁)，顯然並無以該區作為
08 商品販售之約定。再者，依證人林慧潞證稱：廠商在展覽大
09 樓設立營業地址的規定在簽約前有口頭告知被告，另不能作
10 為教室使用亦有口頭告知，被告公司之負責人及創辦人都知
11 悉，因為該區原本就是培訓中心，有長期開課，但不符合使
12 用執照規劃而遷移他處，簽約前就有告知被告等語(見本院
13 卷第352、354頁)，再依證人邱于芸證稱：承租目的就是
14 要租給其他公司，由他們分攤租金，伊自己沒有營業，由伊
15 輔導他們創業，利潤就是轉租利差，有點類似百貨公司等語
16 (見本院卷第253頁)，姑不論轉租一事是否違反系爭租約
17 之約定，倘被告就承租地點能否辦理商業登記為設立營業地
18 址一事，認為就其日後營運屬於重要之點，豈有未於系爭租
19 約詳加約定之可能，則證人邱于芸證稱：內規在簽約時沒有
20 說，伊曾要求過，且有會議，但是他們叫我放心云云，顯與
21 常情不符，難以採信。況且就此部分依原告106年11月提出
22 之修正租約草稿亦提及「3.進駐乙方(即被告)及共同工作
23 空間之創業人士，經乙方同意後，得將營業地址設置於本大
24 樓，然應於…4.乙方依甲方規定，並經甲方之書面同意後，
25 始得將營業地址設置於本大樓…」，該份修正租約草稿經原
26 告提出並於106年12月1日開會進行討論，其後原告多次催
27 促簽訂修正後租約未果，有修正租約草稿、原告寄送電子郵
28 件(見本院卷第229至245頁)，證人邱于芸亦證稱原告於
29 11月1日就有說要換約等語(見本院卷第255頁)，可見原
30 告已積極處理並放寬將該址設立營業地址之限制，卻因被告
31 遲無回應，而無法簽立新約，益徵能否登記為營業地址並非

01 系爭租約之重要之點，被告以此主張原告債務不履行、不完
02 全給付云云，難謂有據。被告另主張原告允諾得於世貿大樓
03 一樓電梯前販賣麵包一節，因所指1樓電梯前既非本件被告
04 承租場地，自無以此主張原告債務不履行之餘地。

- 05 3. 依上，被告主張原告有債務不履行、不完全給付一情，並非
06 實在，已如前述，就被告提出所受損害包括人事費用共464,
07 867元、清潔費、瓦斯費、電話費、水電費等雜費支出共22
08 2,811元部分，自無審酌之必要，更無抵銷之可能，併予說
09 明。

10 (四) 原告得請求之金額：

11 依系爭租約第六條履約保證金：(一) 乙方應於簽訂本契約時繳
12 交467,600元予甲方作為履約保證金，履約保證金於契約期
13 滿或終止後，經甲方確認無待解決爭議或賠償事項後無息發
14 還乙方。(二) 逾期違約金之支付，甲方得自應付價金中扣抵；
15 其有不足者，得通知乙方繳納或自履約保證金扣抵等語。又
16 按押租金之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃
17 關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交
18 付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額
19 ，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號
20 民事判決參照）。系爭租約就467,600元雖名為履約保證金
21 ，實質上係擔保系爭租約之履行，性質與押租金相同，本件
22 被告終止租約後，就違約金、積欠租金、電費自得以履約保
23 證金抵充。再依系爭租約第五條固定場地費(三) 前開款項應如
24 期給付，若有逾期情形未付時，以違約論，並應依下列各款
25 加計違約金：3 逾期繳納在2個月以上者，照應繳納金額加
26 收10%，甲方得終止本契約，並沒收乙方之履約保證金。以
27 107年5月應付租金之日迄至本件言詞辯論終結時108年11
28 月為止，被告積欠租金至少1年6月，原告主張依系爭租約
29 前開約定請求被告給付積欠金額10%之違約金亦屬有據。又
30 系爭租約就違約金之性質，並未約定屬懲罰性違約金，依民
31 法第250條第2項規定應認屬於賠償總額預定違約金。本件

原告主張被告積欠金額為：積欠4月租金935,200元、欠繳電費13,860元，另以前開積欠金額949,060元（＝935,200元＋13,860元），扣除被告繳交之履約保證金467,600元、原告同意退還之3樓露臺租金15,768元，被告尚積欠465,692元，以此金額10%計算之違約金為46,569元。原告得請求金額應以履約保證金467,600元先抵充違約金46,569元，再加計退還之3樓露臺租金15,768元後為436,799元，再以該436,799元抵充積欠租金、電費949,060元，尚不足512,261元（＝467,600元－46,569元＋15,768元－949,060元）。

五、綜上，原告依系爭租約請求被告給付積欠租金、電費512,261元，及自起訴狀繕本送達翌日即108年3月21日（見本院卷第71頁）起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。本判決原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條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，被告陳明願供擔保請准宣告免為假執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

六、本件事證已臻明確，被告請求另行傳喚被告負責人「周董」，核無必要；兩造其餘主張、攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額確定為6,150元（第一審裁判費5,620元＋證人旅費530元），由被告負擔。

中 華 民 國 108 年 12 月 11 日
臺 北 簡 易 庭 法 官 張 瓊 華

上列正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○○路○○段○○○巷○號）提出上訴狀（須附繕本）。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 108 年 12 月 11 日
書 記 官 賴 敏 慧

