

臺灣南投地方法院民事判決

109年度簡上字第49號

上訴人 祥瀧股份有限公司

法定代理人 鄭瑤婷

訴訟代理人 黃威銘律師

被上訴人 國立台灣工藝研究發展中心

法定代理人 江瑞燐

訴訟代理人 林亮宇律師

王信惠

蒲宜君

上列當事人間請求給付租金事件，上訴人對於民國107年7月15日本院南投簡易庭108年度投簡字第172號第一審民事簡易判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院合議庭於110年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴人應另給付被上訴人新臺幣1萬0,419元。

被上訴人其餘追加之訴駁回。

第二審訴訟費用（關於上訴部分），由上訴人負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；前開規定，於有訴訟代理人時不適用之；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第173條、第176條分別定有明文。本件被上訴人之法定代理人於起訴時為許耿修，嗣於本院訴訟進行中變更法定代理人為江瑞燐，並經其於民國110年2月8日以民事聲明承受訴訟狀聲明承受訴訟，書狀繕本並經本院送達他造，依法已生承受訴訟效力。

乙、實體方面：

壹、被上訴人部分：

一、被上訴人起訴主張略以：

兩造於101年11月27日簽署「臺北市南海學園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，由上訴人營運設計分館地上第二層，共306坪。被上訴人將委託營運範圍之房地以出租方式交由上訴人使用，上訴人需於每年1月31日前繳交當年度房地租金。然經被上訴人分別於107年1月5日、1月29日及2月8日發函催繳，上訴人迄今仍未繳交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，被上訴人復於同年12月催告上訴人應於期限內繳納房地租金，上訴人仍置之不理。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22萬9,340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188萬6,828元。扣除志工服務台面積換算租金9萬8,479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6萬7,454元，上訴人應給付被上訴人之107年度租金為195萬0,235元。爰依系爭契約提起本件訴訟，並於原審聲明：上訴人應給付被上訴人195萬0,235元，暨自108年7月3日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

二、被上訴人於本院補充理由略以：

（一）依系爭契約9.1.2.3、9.1.2.4、9.3之約定，除非本契約已全部確定終止或解除，否則於爭議處理期間，不論雙方是否已進行磋商或協調，亦不論爭議是否已提請澄清、解釋、協調、仲裁或訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續執行本契約。迄提起訴訟前，兩造均未就系爭房地租金達成合意，復已逾契約所約定期間，被上訴人自得不受107年3月13日及107年10月29日召開協調委員會會議結果之拘束而得提起本件訴訟，上訴人不得據此拒絕給付107年度之房地租金。依據系爭契約約定於每年1月31日前，上訴人就應該繳納整年度租金，作為當年營運使用，但是上訴人於107年及108年

甚至109年皆未依據契約按時於1月31日前繳納。

(二)就本委託營運案，公告招標與契約書均記載306坪，且自104年11月起使用迄今，兩造於108年8月1日點交記錄上及108年12月3日契約變更補充條款均記載306坪，上訴人對此未有爭執；又上訴人所提出之營運計畫亦以此為基準而提出各項裝修計畫及場地規劃，且未將公共空間排除營運範圍或為其他約定，此有上訴人自行提出投資計畫書可稽。

(三)104年到108年水電費也是依照使用面積及每月公定水費、電費向上訴人計收，上訴人從未異議，而且抵銷水電費之抗辯，上訴人於原審未曾提出，上訴後才提出顯有延遲訴訟之情形，不應准許。

(四)公告招商時基於對各家廠商公平原則，係以房屋稅籍證明書及所有權狀登記之面積為計算基準，是廠商提交之投資計畫書內應已就整體空間規劃構想說明，並於財務規劃管理的營業成本中即已分析各項營運成本，以評估財務風險管理的營運風險及經濟風險，因此於投標此OT案件，歷經審查委員評審合格及議約後簽訂契約，基於互信原則，租金本是該得標廠商應履行之義務。上訴人所稱公共空間等營運，這部分是上訴人誤解契約規定，因為在擬定促參計畫時，已經有按照促參的特性減收租金，但減收租金是在公告前就已經確認的金額，上訴人要參與本來就應該仔細瞭解契約之約定，而不是在經營3年多之後才提出坪數無法使用等主張。

(五)被上訴人分別於107年1月5日、1月29日、2月8日、12月14日發函催繳107年度之房地租金，均未獲上訴人置理，依據被上訴人107年12月14日催告繳納租金之公文，上訴人應於107年12月31日前繳納。原審既認上訴人應給付107年度之房地租金，而被上訴人業於108年12月31日將應退還之履約保證金抵繳107年房地租金，爰追加請求上訴人遲延給付107年度房地租金之利息9萬7,512元（遲延期間為107年12月31日至108年12月31日）【計算式：（1,950,235元×0.05（法定利率）=97,512】等語。並聲明：上訴駁回。

01 上訴人應再給付被上訴人9萬7,512元，並自民事答辯(一)暨
02 反訴起訴狀繕本送達翌日起，按年息百分之5計算之利息。

03 貳、上訴人部分：

04 一、上訴人於原審答辯略以：

05 (一)兩造前於系爭契約第9.1.2.3之約定：「協調委員會就本契
06 約之各項爭議所為之決議，視為協調成立，除任一方依本契
07 約約定提出仲裁或訴訟外，雙方應完全遵守。協調委員會就
08 會議之過程應做成書面紀錄」。而關於系爭契約之107年度
09 租金爭議，曾分別於107年3月12日、10月29日召集2次協
10 調委員會，並由該委員會做成「准許乙方（即上訴人）於本
11 爭議處理結案前暫緩繳納租金與違約金」之決議。是以兩造
12 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
13 約變更之日止期間內，被上訴人不得請求上訴人給付107年
14 度房地租金，亦不得請求給付違約金及遲延利息。

15 (二)另兩造於系爭契約2.1.3.1就委託營運範圍雖除約定面積約
16 306坪，然復載明：「實際委託營運建物面積依點交現況為
17 主」，惟被上訴人於104年11月交付上訴人營運設計分館地
18 上第二層時，兩造並未進行點交。被上訴人於108年8月1
19 日收回部分區域所為之點交記錄，及104年11月20日所為之
20 財務及物品點交明細清冊，均非被上訴人於104年11月交付
21 上訴人之實際委託營建建物之面積點交記錄或清冊。

22 (三)兩造於108年12月3日就系爭契約簽署「第1次契約變更補
23 充條款，約定自108年8月1日起，上訴人受託營運建物面
24 積為349.50平方公尺，且被上訴人就過往年度之租金收取均
25 有溢收情形，加計依補充條款被上訴人應退還之保證金，被
26 上訴人尚應返還上訴人410萬7,379元。此外，被上訴人又
27 前於108年12月31日發函上訴人，表示將上訴人積欠之107
28 年度租金自應退還之履約保證金中扣除，被上訴人再提起訴
29 訟，顯已無訴之利益等語資為抗辯。並於原審聲明：被上訴
30 人之訴駁回。如受不利判決，願供擔保，請准免予假執行。

31 二、上訴人於本院上訴意旨略以：

01 (一)由上訴人與被上訴人就繳納房地租金爭議組成協調委員會，
02 依107年3月12日會議結論及107年10月29日會議結論可知
03 ；雙方於爭議（即合理酌減設計分館二樓107年租金及調整
04 107年後之租金）處理結案前，暫緩繳納設計分館二樓107
05 年租金；且上訴人因受不可抗力事由故不生遲延責任。被上
06 訴人雖一再依系爭契約9.1.2.3約定主張其已依系爭契約約
07 定提出仲裁或訴訟，故不受協調委員會會議決議拘束。惟細
08 繹系爭契約9.1.2.3規定，被上訴人得提出訴訟之前提係需
09 依系爭契約約定始得提出。依系爭契約9.3約定，於契約另
10 有訂定之情形下，系爭契約於爭議處理期間即無應繼續執行
11 之強制力。故協調委員會既已明確決議被上訴人於爭議期間
12 暫緩繳納租金，上訴人即無得依系爭契約9.3約定提出請求
13 上訴人給付設計分館二樓107年度房地租金。

14 (二)依系爭契約約定房地租金計算以實際委託營運之建物面積為
15 基礎，故不因系爭契約未將公共空間排除營運範圍或將公共
16 空間保留不進行移交而影響實際營運使用空間之認定，設計
17 分館二樓無法做為經營使用之樓層面積不應計入租金計算，
18 且被上訴人計算107年租金時，亦將上訴人無法做營運空間
19 之志工服務台面積扣除於租金計算，故上訴人實際委託營運
20 範圍與受交付範圍仍有不同。如果把這些空間算進去，對上
21 訴人不公平。

22 (三)上訴人與被上訴人於108年10月22日就設計分館面積進行測
23 量，設計分館可分為11區塊，合計1110.03平方公尺，編號
24 及功能分別臚列如下附件1（見本院卷第91頁），其中編號
25 3、5、8、10、11之空間，依其使用目的與功能無法供上
26 訴人使用收益，上訴人既無從對該等區域單獨占用，自不得
27 將該等區域範圍計入由上訴人單獨負擔之租賃面積範圍。被
28 上訴人仍據以計入出租空間面積，因此104年至107年之房
29 地租金即有溢收，實際應計算租金之範圍及數額如附件2（
30 見本院卷第95頁）所示。故上訴人自得依民法第179條不當
31 得利法律關係向被上訴人請求返還溢付編號3、5、8、10

、11空間之房地租金如附件3（見本院卷第97頁）所示，並以此抵銷107年度應給付之設計分館二樓租金。

(四)又縱認本件承租範圍應以306坪計算，惟上開編號3、5、8、10、11之空間既已經有固定用途，上訴人自不可能將該部分再行規劃作為工藝品展示或銷售之業務範圍，被上訴人之給付即不符依系爭契約2.1.4所定做為賣場經營之使用收益目的。上開區域或設備既無法提供上訴人單獨占用收益，亦與民法第421條第1項規範租賃出租人主要給付義務，係提供租賃物與承租人使用收益之目的未合；故就無法提供上訴人使用收益之部分，屬未能交付合於約定使用收益之空間，屬於債務不履行，上訴人自得依民法第227條第1項向被上訴人請求所受損害之賠償如附件3（見本院卷第97頁）所示。

(五)如果是公設租金應該雙方共同分擔，同理水電費也應該要由雙方共同負擔。上訴人溢繳無法做為經營使用樓層面積之水電費，被上訴人因此受有之不當得利，應返還上訴人。故上訴人得依不當得利法律關係請求返還代墊水電費金額如附件4（見本院卷第99頁）所示。水電費的部分原審沒有提出，但是實際上可以為抵銷之主張，為原審攻擊防禦方法之補充。

(六)綜上所述，上訴人依不當得利或侵權行為法律關係得向被上訴人請求合計之溢收金額131萬8,699元（如附件3）。另由附件2可知，107年設計分館二樓租金應為155萬2,995元，上訴人得以104年至106年溢收之房地租金及水電費金額131萬8,699元抵銷。剩餘之23萬4,296元，上訴人得以兩造於108年12月3日簽定之契約補充條款第3條，應退還之261萬8,400元保證金中予以抵銷。故設計分館二樓107年度之租金，經抵銷後，被上訴人已無得請求等語資為抗辯。

叁、原審斟酌兩造之攻擊、防禦方法後，認上訴人應繳納之房地租金金額固為195萬0,235元，然不足被上訴人應返還上訴

人之履約保證金261萬8,400元，且經上訴人為抵銷抗辯，認被上訴人之請求為無理由，而駁回被上訴人之訴。上訴人不服提起上訴，並聲明：原判決不利於上訴人之部分廢棄。前項廢棄之部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人追加之訴駁回。被上訴人則聲明：上訴駁回。追加聲明：上訴人應給付被上訴人7萬0,262元，並自起訴狀繕本送達翌日起，按年息百分之5計算之利息。

肆、兩造不爭執事項：

一、兩造於101年11月27日簽署系爭契約，被上訴人委託上訴人營運範圍為設計分館地上第二層，契約期間自104年11月21日起至112年11月20日止

二、上訴人就受委託營運範圍應依據系爭契約3.3.1及3.3.2約定給付房屋及土地租金。

三、上訴人於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。上訴人就107年度之房地租金迄今並未主動繳交，被上訴人曾分別於107年1月5日、1月29日、2月8日發函要求上訴人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9.1.2「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「准許乙方（即上訴人）於本爭議處理結案前暫緩繳納租金與違約金」等相關決議（下稱系爭決議）；被上訴人並再於同年12月發函催告上訴人於期限內繳納房地租金。

四、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」。

伍、兩造爭執事項：

一、協調委員會所為之系爭決議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？

二、被上訴人實際委託上訴人使用營運之建物面積究為若干？被

01 上訴人得據以計收之107年度租金金額為多少？

02 三、104年11月21日起至106年12月31日為止期間內，上訴人應
03 繳納之各年度房地租金為若干？被上訴人是否溢收租金？若
04 有溢收租金，得否抵銷107年之房地租金債務？

05 四、上訴人是否以被上訴人溢收水電費用為由，主張抵銷107年
06 之房地租金債務？

07 五、被上訴人得否以應退還之保證金抵銷107年之房地租金債務
08 ？

09 六、被上訴人追加請求107年度租金之遲延利息，有無理由？

10 陸、本院之判斷：

11 一、上訴部分

12 (一)系爭契約9.1.2.3項固約定：「協調委員會就本契約之各項
13 爭議所為之決議，視為協調成立，除任一方依本契約約定提
14 出仲裁或訴訟外，雙方應完全遵守。協調委員會就會議之過
15 程應做成書面紀錄」。然細觀上開約定條文內容，除兩造任
16 一方提出仲裁或訴訟外，均應完全遵守協調委員會就系爭契
17 約所生爭議做成之決議。換言之，協調委員會作成之決議對
18 兩造產生拘束力，係以無任一造提出仲裁或訴訟為前提，並
19 非可將該約定視為防免訴訟之規定。本件兩造就107年度租
20 金金額之爭議，雖曾分別於107年3月12日、10月29日2次
21 召集協調委員會，做成「准許乙方於本爭議處理結案前暫緩
22 繳納租金與違約金」之系爭決議，然被上訴人既於決議後提
23 起本件訴訟，請求上訴人繳納107年度租金，則系爭決議即
24 不生拘束效果。上訴人以系爭委員會之決議抗辯暫無繳納租
25 金之義務，自無足採。

26 (二)參照系爭契約2.1.3.1關於委託營運範圍之約定，係為「甲
27 方委託乙方營運範圍為設計分館地上第二層，委託營運建物
28 面積約306坪，實際委託營運建物面積依點交現況為主」。
29 上訴人雖抗辯被上訴人於104年11月交付被告營運設計分館
30 地上第二層時，並未進行點交；且如原證21「二樓面積圖」
31 中編號③公用樓梯及公用服務台47.18平方公尺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（參原審卷二第 58 頁），應屬於公共空間，不應計入被上訴人委託上訴人實際使用營運之建物面積範圍計算租金等語。惟查：

1. 按關於營運資產之範圍及其點交，系爭契約 2.2.1.1 約定：「甲方應於臺北當代工藝設計分館開館日前，將委託營運之財產及物品（以下簡稱財物）列冊並依使用現況點交乙方，清冊應載明財物項目、數量及使用現況」。經查：被上訴人業於 104 年 11 月 20 日將設計分館地上第二層交付予被上訴人營運，並將第二層之門鎖鑰匙（包含 2 樓左側門、中央雙開、中央兩側一左、中央兩側一右及右側門之鑰匙）及相關設備提供予上訴人使用，並作成財產及物品點交明細清冊由上訴人用印確認（見原審卷二第 18 頁至第 20 頁），堪認被上訴人業已依照契約將設計分館地上第二層之全部空間暨相關財物，依現況點交予上訴人營運，並製作財產清冊，核無排除特定空間未交付上訴人使用之情形。被上訴人辯稱並未點交云云，即屬無據。

2. 系爭契約 2.1.3.1 項約定：「甲方委託乙方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」，載明委託營運建物面積約 306 坪，即約 1,011.5748 平方公尺【計算式：306 × 3.3058 = 1,011.5748】；被上訴人實際點交予上訴人使用之範圍，即為設計分館地上第二層之全部，並未保留公共空間未移交，業經認定如前。且兩造在系爭契約 2.1.2 關於委託營運標的物之約定為：『本契約所稱之「委託營運標的物」為臺北當代工藝設計分館現有土地、建築物第二層及其附屬設施及營運資產…』，並無將公共空間排除營運範圍之約定或就公共空間之使用為特別約定，堪認被上訴人係將設計分館地上第二層整層委託上訴人營運使用，而非將地上第二層劃分為特

01 定區塊單獨出租予上訴人，上訴人主張應排除前列公共空間
02 云云，顯無所據。又兩造於108年10月22日委託測量公司實
03 際測量設計分館地上第二層之面積，測量結果為1,012.01平
04 方公尺（見原審卷二第24頁至第26頁）；設計分館地上第二
05 層依建物所有權狀記載，面積為1,008.76平方公尺，則被上
06 訴人主張依權狀面積1,008.76平方公尺計算租金，並未大於
07 實際測量所得面積，當有理由，且有利於上訴人。

- 08 3. 復查：上訴人製作之投資計畫書（見原審卷一第164頁、第
09 166頁），於摘要總說明載明「本專案所委託營運空間為第
10 二層（約306坪）之工藝設計紀念品店，且關於整體空間規
11 劃預計構想：包括樓層平面配置及使用規劃，圖示中並無區
12 隔公共空間，而將整層樓全數空間進行配置規劃，亦可徵上
13 訴人亦未區隔而將設計分館地上第二層全數納入營運規劃之
14 整體空間。且兩造於108年8月1日點交記錄載明「案由：
15 本營運移轉案依據契約由祥瀧股份有限公司營運2F面積1,00
16 8.76平方公尺（306坪）（建物權狀第00000-000件號），
17 自104年11月起使用迄今。…」，兩造於108年12月3日所
18 簽訂之契約變更補充條款第2條約定：「營運變更項目委託
19 營運範圍：甲方委託乙方營運範圍為設計分館地上第二層，
20 委託營運建物面積約306坪，營運面積自108年8月1日起
21 變更為：祥瀧使用面積318.13平方公尺…」，並由上訴人法
22 定代理人及代表簽名或用印等節，業據被上訴人提出設計分
23 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
24 店營運移轉案第1次契約變更補充條款在卷可佐（見原審卷
25 二第6頁至第10頁、第59頁至第62頁），可見上訴人於108
26 年8月1日及12月3日點交及變更契約時，並未爭執「二樓
27 面積圖」中編號③公用樓梯及公用服務台47.18平方公尺⑤
28 公用樓梯28.45平方公尺、⑥展售空間25.47平方公尺、⑧
29 公用電梯及洗手間67.95平方公尺、⑩圓形景觀電梯、公用
30 電梯及樓梯31.83平方公尺、⑪中心圓與旋轉樓梯158.81平
31 方公尺等部分。上訴人受委託就設計分館地上第二層空間為

營運，代為維護、經營設計分館工藝設計紀念品店，依系爭契約之精神，係為活化臺北市市定古蹟之再利用，委由民間將其中第二層規劃為工藝設計紀念品店而為整體之利用，則關於第二層空間中之樓梯、服務台、電梯、洗手間及展售空間等設施，本屬上訴人受委託營運範圍內，得為展示、行銷、利用，並管理、維護之範圍，自無以係作公共空間使用即不計入實際使用營運面積之理。上訴人受點交後如未實際加以運用，亦不影響系爭契約實際委託營運範圍之認定，是上訴人聲請謝學芳即上訴人公司店經理到庭證明商店經營內部設施使用情形，並無必要。此外，上訴人雖抗辯編號⑤公用樓梯張貼「來賓止步」標示，且非上訴人員工進出使用，然標示內容既係針對「來賓」，而非上訴人員工，；因樓梯具消防安全功能，依法不得封閉，當屬上訴人實際經營使用設計分館地上第二層之範圍，上訴人此部分所辯，亦無可採。

4.是以，系爭契約於104年11月20日移交上訴人實際營運範圍，應為設計分館地上第二層約1,008.76平方公尺，即包含「二樓面積圖」中編號③公用樓梯及公用服務台47.18平方公尺、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。

(三)再依系爭契約3.3.1、3.3.2所定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）×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（見原審卷一第31頁至第37頁、第48頁）。則107年度依系爭契約應收租金金額為211萬6,168元【計算式：〈2,293,400×10%〉+〈94,100×(1,008.76÷5,256.78×3,483)×5%×60%〉=2,116,168】。惟被上訴人考量設計分館地上第

二層之志工服務台有賣場管理、民眾諮詢及寄物服務，有協助賣場功能，但雙方經協調後，被上訴人為減輕上訴人負擔；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（面積25.47平方公尺）、⑪中心圓與旋轉樓梯（面積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9萬8,479元【計算式： $\langle (2,293,400 \div 1,008.76) \times 45 \times 10\% \rangle + \langle 94,100 \times (47.18 \div 5,256.78 \times 3,483) \times 5\% \times 60\% \rangle = 98,479$ 】，以及施工部分房地租金6萬7,454【計算式： $\langle (2,293,400 \div 1,008.76) \times 176 \times 10\% \div 365 \times 64 \rangle + \langle 94,100 \times (184.28 \div 5,256.78 \times 3,483) \times 5\% \times 60\% \div 365 \times 64 \rangle = 67,454$ 】。是以，本件107年度上訴人應繳房地租金為195萬0,235元【計算式： $2,116,168 - 98,479 - 67,454 = 1,950,235$ 】。

(四)按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。而遲延之債務，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；對於利息，無須支付遲延利息；應負利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為5%，亦為民法第233條第1項前段、第2項、第203條所明定。本件被上訴人對上訴人之107年度租金債權195萬0,235元，依系爭契約3.3.3.1約定，上訴人固應於當年度1月31日前繳交，惟按系爭契約9.1.2.3約定：「協調委員會對於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」。而兩造前就系爭租金爭議，經協調委員會於107年3月12日及10月29日召集會議，作成「准許乙方於本爭議處理結案前暫緩繳納租金與違約金」之系爭決議。是依系

爭決議，於兩造任一方提出仲裁或訴訟前，上訴人既得暫緩繳納租金，當無遲延責任之發生。惟被上訴人業已於108年3月15日向臺灣臺北地方法院臺北簡易庭提起本件訴訟，該起訴狀繕本並於108年5月24日送達上訴人，有臺灣臺北地方法院臺北簡易庭108年度北簡字第5153號卷宗、本院南投簡易庭送達證書附卷可參（見原審卷一第5頁），上訴人至此已不得暫緩繳納租金，而有遲延責任之發生，則被上訴人請求自108年7月3日起至清償之日止之利息，自屬有據。

(五)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，而被上訴人關於104年11月21日至106年度之租金，均以1,008.7平方公尺計收，並未逾越契約約定。即104年度（公告地價為7萬3,900元、房屋現值為280萬9,400元）上訴人應繳金額為19萬8,008元【計算式： $\langle 2,809,400 \times 10\% \div 365 \times 41 \rangle + \langle 73,900 \times (1,008.70 \div 5,256.40 \times 3,483) \times 5\% \times 60\% \div 365 \times 41 \rangle = 198,008$ 】、105年度（公告地價9萬5,500元、房屋現值275萬2,100元）上訴人應繳金額為219萬0,135元【計算式： $\langle 2,752,100 \times 10\% \rangle + \langle 95,500 \times (1,008.70 \div 5,256.40 \times 3,483) \times 5\% \times 60\% \rangle = 2,190,135$ 】、106年度（公告地價9萬5,500元、房屋現值235萬0,700元）上訴人應繳金額為214萬9,995元【計算式： $\langle 2,350,700 \times 10\% \rangle + \langle 95,500 \times (1,008.70 \div 5,256.40 \times 3,483) \times 5\% \times 60\% \rangle = 2,149,995$ 】。對照上訴人於上開年度亦分別繳納19萬8,008元、219萬0,135元、214萬9,995元予被上訴人（見原審卷二第75頁），並無溢繳之情。上訴人抗辯以104年度至106年度期間溢繳租金以為抵銷，並非可採。

(六)上訴人另以縱認本件承租範圍應以306坪計算，惟上開編號3、5、8、10、11之空間既已經有固定用途，上訴人自不可能將該部分再行規劃予工藝品展示或銷售之業務範圍，被上訴人之給付即不符依系爭契約2.1.4規定作為賣場經營之使用收益目的。故就無法提供上訴人使用收益之部分，屬未

01 能交付合於約定使用收益之空間，屬於債務不履行，上訴人
02 自得依民法第227條第1項向被上訴人請求所受損害之賠償
03 如附件3（見本院卷第97頁）所示；且公設租金應該雙方共
04 同分擔，同理水電費也應該要由雙方共同負擔。上訴人溢繳
05 無法做為經營使用樓層面積之水電費，被上訴人因此受有之
06 不當得利，應返還上訴人等語。惟上訴人業已依照系爭契約
07 將設計分館地上第二層之全部空間暨相關財物，依現況點交
08 予上訴人營運，自無上訴人所指未依債之本旨提出給付之債
09 務不履行情事。又依據設計分館（原科教館）工藝設計紀念
10 品店營運移轉案申請須知3.3.2.2約定：「(1)建物、附屬設
11 備及事務機具之營運管理維護事項：由民間機構取得經營權
12 ，代為維護、經營臺北當代工藝設計分館工藝設計紀念品店
13 ，並負擔臺北當代工藝設計分館工藝設計紀念品店委外經營
14 區之相關營運管理、行銷、人事及賦稅等維持日常運作之費
15 用」（見原審卷一第82頁反面），上訴人本應就被上訴人委
16 託營運範圍之全部，負擔相關維持日常運作之費用，上訴人
17 主張其僅需按照實際使用面積比例分擔公設水電費等語，並
18 無所據。綜上，上訴人對被上訴人並無債務不履行之損害賠
19 償請求權或不當得利返還請求權存在，上訴人此部分抵銷抗
20 辯，即無理由。

21 (七)然兩造復於108年12月3日協議變更系爭契約，於契約變更
22 補充條款第3條將契約保證金由400萬元，調整為138萬1,
23 600元（見原審卷二第59頁），即被上訴人應退還上訴人契
24 約保證金額為261萬8,400元【計算式：4,000,000-1,381,
25 600=2,618,400】。另上訴人先於108年12月19日以祥企
26 字第1081219001號函，對被上訴人表示願將該退回之保證金
27 暫先不提取，以利抵繳107年房地租金爭議確認後金額（另
28 含108年房地租金），退回保證金金額抵繳房地租金後多退
29 少補方式；被上訴人再於108年12月31日以藝北設字第0000
30 000000函對上訴人表示，已將上訴人積欠之107年度（另含
31 108年度）部分租金於履約保證金中扣除，並隨函寄送收據

(見原審卷二第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，惟上訴人既以應退還保證金即261萬8,400元為抵銷抗辯，因上訴人積欠被上訴人107年度之房地租金金額為195萬0,235元，加計自108年7月3日起至108年12月31日抵銷之日止，按年息5%計算之利息，仍不足被上訴人應退還上訴人之履約保證金261萬8,400元，故經抵銷後，被上訴人自不得再向上訴人請求給付107年度房地租金195萬0,235元及自108年7月3日起至抵銷之日止之利息。

二、被上訴人追加之訴部分

(一)按當事人不得就已起訴之事件，於訴訟繫屬中，更行起訴。民事訴訟法第253條規定明確。又第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限；又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、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446條第1項、第255條第1項但書第2款、第3款分別定有明文。而前開規定於簡易程序亦有適用，此參同法第436條、第436條之1第3項之規定即明。

(二)被上訴人於原審起訴之聲明為：上訴人應給付被上訴人195萬0,235元，暨自108年7月3日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，嗣於本院審理中追加聲明，請求上訴人給付107年度房地租金之利息9萬7,512元（遲延期間為107年12月31日至108年12月31日）【計算式：（1,950,235元×0.05（法定利率）=97,512】，並自民事答辯（一）暨反訴起訴狀繕本送達翌日起，按年息百分之五計算之利息。其中關於107年度房地租金自108年7月3日至108年12月31日，應屬原審起訴之範圍，被上訴人於本院復為訴之追加，業已違反重複起訴禁止之規定，自應駁回。至於107年度房地租金自107年12月31日至108年7月2日遲延利息之追加，

與原訴請求之基礎事實同一，且係屬擴張應受判決事項之聲明，合於前揭法律規定，應予准許。

(二)本件被上訴人對上訴人之107年度租金債權195萬0,235元，惟依系爭決議，於兩造任一方提出仲裁或訴訟前，上訴人既得暫緩繳納租金，當無遲延責任之發生，已如前述。被上訴人固於107年12月14日發函催告上訴人於107年12月31日前繳納房地租金，然至108年3月15日方提起本件訴訟，且該起訴狀繕本於108年5月24日始送達上訴人（送達證書見原審卷一第5頁），是認上訴人就107年度租金債務，應於起訴狀繕本送達之翌日即108年5月25日起，始負遲延責任。是被上訴人所應給付之107年度房地租金為195萬0,235元，除前述被上訴人於原審所請求之利息外，自108年5月25日起至108年7月2日止，被上訴人亦得請求給付遲延利息。是被上訴人主張就前揭金額，上訴人應給付108年5月25日起至108年7月2日止，共計39日，按週年利率5%計算之利息10,419元（計算式： $1,950,235 \times 5\% \div 365 \times 39 = 10,419$ ，元以下四捨五入），自屬有據；逾此範圍，則無理由，應予駁回。又對於利息，無須支付遲延利息，被上訴人請求上訴人給付遲延利息自民事答辯(一)暨反訴起訴狀繕本送達翌日起，按年息百分之5計算之利息，亦無理由，應併予駁回。

柒、綜上所述，本件上訴人原應給付107年度房地租金195萬0,235元，並自108年7月3日起至同年12月31日抵銷之日止按年息5%計算之利息。然因上訴人以被上訴人應返還履約保證金261萬8,400元為抵銷抗辯。從而，被上訴人依系爭契約訴請上訴人給付原告195萬0,235元，暨自108年7月3日起至同年12月31日抵銷之日止，按年息5%計算之利息，為無理由，應予駁回。又被上訴人之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併駁回之。是原審駁回被上訴人之訴及假執行之聲請，並無違誤，上訴人仍執陳詞提起上訴，並無理由，應予駁回。被上訴人於本院追加請求上訴人給付1萬

0,419 元，為有理由，應予准許，逾此範圍，則屬無據，應予駁回。

捌、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。

玖、以一訴附帶請求其孳息、損害賠償、違約金或費用者，不併算其價額。被上訴人提起追加之訴，核屬原審訴訟標的之孳息，不併計其價額，亦不徵收裁判費，爰不就被上訴人追加之訴為訴訟費用負擔之諭知。

拾、上訴部分訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第 78 條。

中 華 民 國 110 年 3 月 24 日

民事第一庭審判長法官 張毓珊

法官 許凱傑

法官 葛耀陽

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中 華 民 國 110 年 3 月 26 日

書記官