臺灣桃園地方法院民事判決

107年度訴字第1729號

原　　告　翔源國際開發有限公司
法定代理人　黃華金
訴訟代理人　田俊賢律師
複 代理 人　廖彥傑律師
被　　告　桃園市平鎮區公所
法定代理人　鄭詩鈿
訴訟代理人　余席文律師

上列當事人間債務人異議之訴事件，本院於民國108 年2 月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。第168 條至第172 條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170 條及第175 條分別定有明文。本件被告法定代理人原為何明光，訴訟中變更為姜義坤，復變更為鄭詩鈿，茲據渠等具狀聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255 條第1 項但書第2 款定有明文。查本件原告起訴時原聲明請求：確認被告對原告之桃園市平鎮區第一公有零售市場委託經營管理勞務採購契約（下稱系爭契約）第一期權利金債權新臺幣（下同）2,130,555 元不存在（見本院卷一第2 頁）；嗣於民國107 年9 月4 日言詞辯論期日追加請求：鈞院107 年度司執字第35034 號強制執行事件所為之強制執行程序應予撤銷（見本院卷一第307 頁、卷二第28頁），核屬基礎事實同一

，揆諸前揭法律規定，並無不合，應予准許。

三、末按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。又提起確認之訴，只須因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去者，即有受確認判決之法律上利益。本件原告主張被告本於系爭契約可對原告請求之第1期權利金2,130,555元債權，實係可歸責於被告之事由以致尚未點交完成而未達給付條件，故被告對原告之系爭債權存否即屬不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之不安狀態存在，且此不安狀態能以確認判決除去之，是原告提起本件確認債權不存在之訴，自有即受確認判決之法律上利益。

貳、實體事項：

一、原告起訴主張：

㈠被告於106年10月12日就「桃園市平鎮區第一公有零售市場委託經營管理」標案辦理公開招標，由原告得標，兩造於106年11月1日簽訂系爭契約，復經兩造於106年11月14日就系爭契約內容辦理公證手續，且公證書載有逕受強制執行之旨，而系爭契約乃約定完成點交後經營權移轉同時生效並起算經營管理期間，原告並應於委託經營管理日起10日內繳納第1期權利金2,130,555元。嗣兩造分別於107年2月2日、2月6日及2月7日會同前任委託經營者即訴外人台灣集寶開發股份有限公司（下稱集寶公司）前往現場進行點交，茲因原告發現現場財產設備存有如附表所示之缺失，遂於107年2月9日函知被告點交未完成，並請求暫緩點交，被告迄今亦未改善如附表所示之缺失，從而本件係因可歸責於被告之事由致未完成點交，故系爭契約所約定之委託經營管理日尚未開始起算，被告自無權收取第1期權利金。

㈡詎被告認系爭契約所約定之委託經營管理日應自107年2月8日開始起算，乃執系爭契約及公證書為執行名義，對原告聲請強制執行第1期權利金，經鈞院民事執行處以107年司

執字35034號強制執行事件受理在案，惟系爭契約所約定之委託經營管理日尚未開始起算，被告無權收取第1期權利金，爰起訴請求確認系爭權利金債權不存在。縱認原告應給付第1期權利金，然系爭市場存有如附表所示之缺失，原告為此代行支出修繕及清潔費用1,060,374元，被告無法律上之原因而受有該利益，原告自得依民法第179條規定請求被告返還，又系爭市場位於1樓之部分牆面遭前手經營者即訴外人集寶公司擅自拆除，使原先已談妥之廠商即訴外人家福股份有限公司（下稱家福公司）放棄簽約進駐，致原告無法依原訂計畫收取租金，因而損失租金利益4,104,000元（每月預期租金285,000元x 4年x 30%），並以上開合計數額5,164,374元與系爭權利金債權予以抵銷。

㈢本件自有前述消滅及妨礙被告請求之事由，爰依強制執行法第14條第1項之規定提起債務人異議之訴等語。並聲明：1.確認被告對原告之系爭契約第1期權利金債權2,130,555元不存在。2.系爭強制執行事件所為之強制執行程序應予撤銷。

二、被告則以：

㈠兩造已於107年2月7日辦理點交作業完畢，被告復於同年月8日正式委託原告經營管理系爭市場，並以該日為委託經營管理日，原告依約即應於10日內繳納第1期權利金，且原告接手現場後仍分別與訴外人台灣聯通停車場開發股份有限公司、無餓不座麵飯館、王品餐飲股份有限公司、申鴻鑫有限公司等廠商簽立租約並收取租金，顯見原告確實已開始經營管理系爭市場，自無原告所述點交未完成之情。又原告既已實際經營系爭市場，卻未提出點交證明書予被告，甚且以「財產點交未完成…暫緩107年2月8日作為委託經營管理日」為由，拒絕完成點交手續，企圖拖延經營管理期間之起算，故被告依系爭契約補充說明「逾期廠商不進行點交者視同完成點交」之約定，以107年2月8日作為委託經營管理日，自屬合理，縱原告認系爭市場諸多設施、設備有不符、

不良或瑕疵情事，至多於點交清冊上載明情況即可，仍未能免除原告依約配合點交及繳納第1期權利金之義務。

㈡就原告主張支出修繕及清潔之費用部分，均屬系爭市場各項設施設備之維修保養，以及原告因自身需求而增添之設備費用，原告本應依約自行承擔，被告自無不當得利之可言。復依社團法人桃園市土木技師公會之鑑定意見，系爭市場遭集寶公司拆除之部分牆面非屬結構牆，且原告已於被告委託原告經營管理前之107年1月19日即將涉及該遭拆除牆面之附近空間分租予無餓不座麵飯館使用收益，可證系爭市場1樓部分牆面遭拆除之事實並不影響原告經營管理，原告以該牆面遭拆除為由拒付第1期權利金，顯然無據。又系爭市場既已完成點交，並處於營業狀態，原告自得招商營運，遑論依系爭契約補充說明之約定，原告就系爭市場應自行經營，不得轉租或分租，詎原告卻與訴外人家福公司擅自議定租賃事宜，足證原告已違約在先，是原告所稱所失利益，全屬託辭等語置辯。

㈢並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執之事項：

㈠被告係於106年9月15日公告系爭委託經營管理勞務採購案公開招標、底價金額為19,608,000元；被告係於106年10月11日投標，該採購案係於106年10月12日開標，由原告以投標金額34,088,880元得標；兩造係於106年11月1日簽立系爭契約，委託期間自委託經營管理日起至111年2月7日止，並約定原告應於委託經營管理日起10日內繳交第1期權利金2,130,555元；被告係於106年11月7日公告系爭標案之決標結果，兩造復於106年11月14日就系爭契約內容在本院所屬民間公證人徐慧敏事務所以106年度桃院民公敏字第100號公證書辦理公證手續，且公證書載有逕受強制執行之旨。

㈡被告係於107年2月8日以桃市平農字第1070005836號函表示自107年2月8日將系爭市場委託原告經營管理，並請原

告於委託經營管理日起10日內繳納第1期權利金。

㈢原告係於107年2月9日以金翔源字第107001號函表示因契約標的之主要設備未點交、或點交欠完善及重要因素未清除等影響原告之經營生計及公安責任，請求暫緩以107年2月8日起為委託經營管理日。

㈣被告迭於107年年3月16日、同年月30日、同年4月15日發函通知原告應於收受函文之次日起10日內繳納第1期權利金，若逾期未繳納將終止系爭契約；並於同年5月18日以桃市平農字第1070018285號函表示因原告業經3次書面通知催繳第1期權利金而均未繳納，違反系爭契約補充說明第2條第2項約定為由，終止系爭契約並沒收履約保證金。

㈤被告持系爭契約及公證書為執行名義，對原告聲請強制執行第1期權利金2,130,555元，經本院民事執行處以107年司執字35034號強制執行事件受理在案。

四、至於原告主張被告未完成點交，無從起算系爭契約所述之委託經營管理日，原告並無給付第1期權利金2,130,555元之義務；縱原告需給付第1期權利金，因被告受有不當得利1,060,374元及須賠償原告所失租金利益4,104,000元，爰以上開金額予以抵銷，有消滅及妨礙被告請求之強制執行法第14條第1項異議事由等情，則為被告所否認，並以前揭情詞置辯，是本件兩造所爭執之處，應在於：㈠原告主張系爭市場未完成點交，無從起算系爭契約所述之委託經營管理日，被告自無權收取第1期權利金，請求確認該權利金債權2,130,555元不存在，是否有理？㈡原告以其支出修繕及清潔費用1,060,374元及所失租金利益4,104,000元與系爭執行款項於同額範圍內主張抵銷，是否有理？㈢原告主張系爭強制執行程序應予撤銷，是否有理？茲分別論述如下：

㈠原告主張系爭市場未完成點交，無從起算系爭契約所述之委託經營管理日，被告自無權收取第1期權利金，請求確認該權利金債權2,130,555元不存在，是否有理？

1.經查，系爭契約補充說明第1條第2項第2點⑴、第2條第

1、2項係分別約定：「廠商（指原告）應於決標日起15工作天與本所（指被告）簽約。簽約日後，廠商應自機關通知起7日內，會同機關辦理點交本案標的及其附屬設備等經營管理權移轉手續。完成點交後，經營管理權移轉同時生效並起算經營管理期間（即以完成點交日為委託經營管理日），其標的及設備即由廠商自行管理維護，逾期廠商不進行點交視同完成點交」、「4年權利金為34,088,880元整，分16期繳納（每期3個月），第1期至遲於委託經營管理日起10日內繳納」、「…第1期（委託經營管理日至107年5月7日）：委託經營管理日起10日繳納計2,130,555元」等語（見本院卷一第114頁）。足見系爭契約係以完成點交日為委託經營管理日，而原告應於委託經營管理日起10日內繳納第1期權利金2,130,555元，如原告未依被告通知起7日內會同辦理點交，亦視同完成點交。

2.本件係於106年10月12日開標，由原告以投標金額34,088,880元得標後，被告乃分別於107年2月2日、同年月6日、同年月7日與原告在現場辦理點交作業，嗣於107年2月8日將系爭市場交付原告經營管理等情，有公開招標公告、被告函文等件影本可憑（見本院卷一第91至95頁、第174至177頁），上情為原告所不爭執（見本院卷一第205頁）；復參照原告自行製作之平鎮市場大樓內部管理公告（編號001號），其中第1條即載明：「翔源國際開發有限公司（金華國際集團）於民國107年2月7日正式委託經營管理平鎮市場（俗稱房東）」等語（見本院卷二第50頁），顯見原告已自居為系爭市場之經營管理者甚明；再據系爭市場內之各進駐廠商即訴外人王品餐飲股份有限公司、無餓不座麵飯館、台灣聯通停車場開發股份有限公司所陳報之租賃契約書，渠等均自107年2月7日起向原告承租系爭市場內部分空間營業在案（見本院卷一第213至232頁），倘被告未確實將系爭市場之經營管理權移轉予原告，原告又何來以出租人之身分與上開進駐廠商簽立租賃契約並收取租金？原告甚至於10

7年6月26日再度以金翔源字第107018號函，請求被告准予核可訴外人中華郵政股份有限公司及世界健身館股份有限公司進駐系爭市場事宜（見本院卷一第315頁），又被告於107年8月23日巡察現場時，發現原告復將系爭市場部分區域出租予訴外人申鴻鑫有限公司使用（見本院卷一第319頁），益徵兩造自107年2月7日進行第3次點交後，原告已實際經營管理系爭市場無誤，自應於107年2月8日起算經營管理日，是依上開契約補充說明之約定，原告至遲應於107年2月8日起10日內繳納第1期權利金2,130,555元，從而原告既有繳納上開第1期權利金之義務，且已屆期，其請求確認系爭債權不存在云云，洵無理由，應予駁回。

3. 至於原告主張現場財產設備存有如附表所示之缺失，點交未完成，無從起算系爭契約所述之委託經營管理日云云。惟按解釋意思表示，應探求當事人真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。如契約之文字已表示當事人之真意，無需別事探求者，固不得捨契約文字而為曲解，然苟契約文字文義不明，自有以過去事實及其他一切證據資料為斷定標準，以探求當事人立約當時之真意何在之必要（最高法院80年度台上字第1541號判決意旨參照）。蓋解釋意思表示，端在探求表意人為意思表示之目的性及法律行為之和諧性。是解釋契約尤須斟酌交易上之習慣，及當事人所欲達成之經濟上效果、合理預期之契約利益，依誠信原則而為之。是故於探求當事人立約真意時，所應力求者，乃於解釋契約條款時，斟酌當事人訂約時客觀上所存在之一切情事，以契約當事人所欲達成之契約目的為基準，以期不違背契約本質，而為符合公平正義之契約解釋。經查，系爭契約補充說明第1條乃標明委託經營管理位置及使用範圍為系爭市場地下1層、地上4層，及電子看板、燈箱廣告、建築物內機電、水電等設施（見本院卷一第113頁），揆諸系爭契約締結之目的及真意，在於將零售及劃分之攤（舖）位供蔬、果、魚、肉類及其他民生用品集中零售之營業委託原告代管，原告支付

權利金係意在取得系爭市場地下1層、地上4層之使用收益權，是被告之義務乃在交付上開空間供原告為使用收益，解釋上於被告完全交付上開空間予原告後，即屬完成經營管理權移轉手續；至於該建物附屬機電、水電等設施，係因裝設於其內，無從分離而單獨存在，須一併清點現存項目、數量及狀態交付原告一併使用，故系爭契約補充說明所稱之「點交」，充其量僅為「清點現狀並交付」之意，未有隻字載明被告需就如附表所示之事項負完美無瑕疵之責任；且系爭契約補充說明第1條第2項第2點⑵業已約明：「廠商（指原告）會同機關（指被告）點交本標的物及其附屬設備等經營管理權移轉手續時，其設備之規格、式樣、性能、機能等如有不符、不良或瑕疵等情事，應於所交付之設施設備點交清冊上載明，並於點交後製作點交記錄…」等語（見本院卷一第114頁），可徵兩造會同於現場清點燈箱廣告、電子看板及附屬機電、水電等設施而發現損毀或瑕疵等情事者，只須將現場情況詳實記載於點交清冊上即可，並無進一步要求被告逐項更新或修繕之義務，是原告執此為由主張點交未完成，並確認系爭債權不存在云云，自乏所據。

4.況證人即前任委託經營者集寶公司負責人蔡俊賢到庭具結證稱略以：兩造於107年2月6日點交時伊有在場，每項設備均逐一測試，如有故障當場排除，不能排除者，伊在107年3月2日前已全數修復完畢，且書立協議書載明原告不得再對集寶公司作其他要求，以表明交接完成等語（見本院卷二第209至211頁），上情並有原告與集寶公司於107年3月2日所簽立之協議書影本為憑（見本院卷二第168頁），而證人蔡俊賢與原告素無恩怨，自無甘冒偽證罪之風險而故為虛假陳述之動機，再參諸前述進駐廠商向原告承租部分空間後亦對外正常營業迄今之事實，堪認系爭市場之附屬機電及水電設備是否果如原告所指存有如附表所示不能運轉之瑕疵，已非無疑，縱有缺失，亦未達影響系爭市場正常使用及營業目的之情，是原告片面擴張「點交」之意為除現場空間外

，尚須另行交付完美無瑕疵之附屬機電水電設備云云，係非可採，從而其請求確認系爭債權不存在，為無理由，應予駁回。

㈡原告以其支出修繕及清潔費用1,060,374 元及所失租金利益4,104,000 元與系爭執行款項於同額範圍內主張抵銷，是否有理？

1.支出修繕及清潔費用1,060,374 元部分：

系爭契約補充說明第3 條第2 、4 項，及第5 條係約定：「契約期間本標的物機電、水電、弱電、照明、廣播、消防、空調、電梯、電扶梯、電子看板、燈箱及其他公共設施各項設備之維修保養與法定檢查、檢驗、送審費用，以及修繕維護與管理之責任一概由廠商（指原告）負擔…」、「本標的物（含機器設備）除因天災或其他不可抗力事變，致所發生毀損滅失外，其餘包括但不限於自然耗損汰換、人為破壞與為使設備符合保護他人為目的之相關法令及當時科技或專業水準可合理期待之安全性所必須之設備換新，乃至於其他事由所生之一切毀損滅失，均概由唯一承擔企業經營者責任之廠商（指原告）支付其費用、回復原狀、損害賠償與履約管理之責任」、「房屋稅及地價稅由機關（指被告）負擔，其他稅捐由廠商（指原告）負擔」等語（見本院卷一第116 、117 、120 頁）。足見原告於契約期間內就系爭市場之各項設備設施均應自行負擔修繕維護之責，並應繳納除房屋稅及地價稅外之稅捐甚明，而經本院數度詢問原告關於系爭契約之效力為何，原告均主張仍然有效等語（見本院卷一第204 、111 ），則原告因修繕系爭市場設施設備及管理清潔所支出之費用，均屬上開契約義務之範圍，自無由以之與系爭執行款項主張抵銷之餘地。

2.所失租金利益4,104,000 元部分：

原告復主張系爭市場位於1 樓之部分牆面遭前手經營者即訴外人集寶公司擅自拆除，使原先已談妥之廠商即訴外人家福公司放棄簽約進駐，致原告無法依原訂計畫收取租金，因而

損失租金利益云云，固提出家福公司開發部人員黃學文所出具之不動產租賃契約書空白格式，及租賃條件商議文書等件影本為據（見本院卷一第139至141頁），然上開文書並非預約，無任何法律上拘束力，僅為商議交涉階段而已，無從證明家福公司已確定會與原告承租系爭市場1樓空間之事實；況據證人黃學文到庭證述略以：伊有與原告談到月租約20幾萬元，伊去現場看時1樓的部分有1家麵店，如果談成的話麵店會搬走換伊公司經營…伊有與原告說要的是完整空間，如果確定要租的話，麵店必須遷走清空點交給伊公司等語（見本院卷二第205、207頁），可推知家福公司在商議過程中所希望的是將系爭市場1樓之全部空間作為日後賣場範圍，惟原告早在107年1月19日即與無餓不座麵飯館就系爭市場1樓貨梯旁騎樓邊間12坪之空間簽立租賃契約，租期自107年2月7日起至111年2月6日止（見本院卷一第219至222頁），並已交付該空間予該麵館使用營業迄今，顯見如原告再與家福公司商議1樓範圍出租事宜時，亦難以預期該麵館是否會接受中途終止租約並搬遷？搬遷時間為何？在在均影響家福公司之承租意願，難認已屬確定之計畫而為原告可得預期之利益，是原告主張就其所失租金利益與系爭執行款項予以抵銷，亦非可採。

㈢原告主張系爭強制執行程序應予撤銷，是否有理？

按執行名義成立後，如有消滅或妨礙債權人請求之事由發生，債務人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴，強制執行法第14條第1項前段定有明文。本件被告持以聲請強制執行之執行名義為強制執行法第4條第1項第4款之公證書，而公證書並無與確定判決有同一效力，是原告於執行名義成立後，雖仍得以債權不成立或消滅或妨礙債權人請求之事由，請求法院以形成判決宣示不許或撤銷全部或一部之強制執行程序而提起債務人異議之訴，惟系爭契約應於107年2月8日起算經營管理日，原告至遲應於107年2月8日起10日內繳納第1期權利金2,130,555元，其

請求確認系爭債權不存在，及以其支出修繕及清潔費用1,060,374 元及所失租金利益4,104,000 元與系爭執行款項於同額範圍內主張抵銷，均無理由，已如前述，則其據以提起本件債務人異議之訴，並請求撤銷系爭強制執行程序，難認可採，不應准許。

五、綜上所陳，系爭契約已自107 年2 月8 日起算經營管理日，且原告所主張之抵銷項目及金額均屬無據，是原告起訴確認系爭第1 期權利金債權2,130,555 元不存在，及請求撤銷系爭強制執行程序，均無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，至於原告聲請傳訊鈺霖機電有限公司張濰臻，欲證明現場之盤點清冊為何會事後變成點交清冊云云，然前已敘及系爭契約補充說明所稱之「點交」僅為「清點現狀並交付」之意，原告既已受交付現場全部空間及現狀機電水電等附屬設備，解釋上被告已依約完成點交事項，自已起算經營管理日，則此部分聲請調查證據之方法，尚不影響本院前揭所論述之心證理由，是該等聲請自無調查之必要。又兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核均與判決結果皆不生影響，爰不一一論述，併予敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　23　　日

民事第三庭　法　官　周珮琦

以上正本係照原本作成。

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。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　　2　　月　　25　　日

書記官　李慧慧

附表：

編號	未交付或失能內容

（續上頁）

1	未提供電子看板（1 座），燈箱廣告（7 個）皆無法使用
2	手扶電梯未交接，人員升降電梯載重異常、監視鏡頭損壞、對外電話不通等
3	監視弱電系統全部不能使用無法交接，消防設備全區無法測試，4 樓防火區劃已破壞，1 樓消防防火區劃鐵捲門偵測探測器無法動作等
4	消防之發電機、滅火器、污水系統、地下停車場排風機、導流機等均發現有異常。空調之冰水機、冷卻系統、散熱水塔、高壓濾網皮帶等均發現異常及缺乏保養。地下停車場之抽水馬達已無法測試，停車場通貨梯之防火門已變形無法關閉等
5	大樓廣播系統、公共照明系統、大樓採光系統、大樓周邊美化投射系統、花樹地底燈等均無法測試
6	消防申報書、消防安檢記錄、污水處理紀錄、各種重機電安檢及保養記錄、電梯保養記錄等均未交接