臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第2505號

原　　告
即反訴被告　井魂餐飲事業有限公司
法定代理人　林宗毅
被　　告
即反訴原告　環球購物中心股份有限公司林口第二分公司
法定代理人　馬志綱
訴訟代理人　吳孟哲律師
複 代理 人　陳湘傳律師
　　許侑珊律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國108 年1 月30日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣貳拾壹萬零肆佰貳拾玖元，及自民國一百零七年五月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之三十八，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣貳拾壹萬零肆佰貳拾玖元為原告預供擔保，得免為假執行。

反訴被告應給付反訴原告新臺幣壹拾肆萬捌仟肆佰柒拾元，及自民國一百零七年六月十五日起至清償日止，按週年利率百分之十四計算之利息。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔百分之三十三，餘由反訴原告負擔。

本判決反訴原告勝訴部分得假執行。但反訴被告如以新臺幣壹拾肆萬捌仟肆佰柒拾元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序部份

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律

關係而生之訴訟為限；前項合意，應以文書證之，民事訴訟法第24條定有明文。查兩造所簽訂之專門店契約（下稱系爭契約）第34條約定因系爭契約發生訴訟時，合意以本院為第一審管轄法院（見本院卷第26頁），是本院就本件訴訟自有管轄權，合先敘明。

二、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259 條、第260 條第1 項分別定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者間，有牽連關係而言。查本件原告起訴時係主張兩造間定有系爭契約，然被告溢收租金、無法律上原因收取緊急遮斷設備安裝費用及未給付營業帳款，故依民法第179 條規定及系爭契約第11條第11款約定，請求被告給付新臺幣（下同）56萬13元。嗣反訴原告於言詞辯論終結前之民國107 年6 月14日具狀提起反訴（見本院卷第86頁），主張其亦得依系爭契約第24條第3 項、第8 條第1 項、第9 條及第10條約定，請求反訴被告給付違約金、保證租金及管理費用，並以上開債權與原告本訴請求之債權為抵銷抗辯，並請求反訴被告給付抵銷後仍剩餘之債務44萬8470元，核與本訴之標的及攻擊防禦方法相牽連，是依前揭規定，應予准許。

貳、實體部份

一、本訴部分

原告主張：兩造於106 年5 月間簽訂系爭契約，由原告向被告承租坐落新北市○○區○○○路○ 段○ 號之環球購物中心林口A9店位於4 樓之店面（分區號碼為402 、面積14.2坪，下稱系爭店面），約定承租期間自106 年5 月25日至109 年8 月31日，租金係以抽成方式計算，原先約定之租金為每月

營業額之百分之15、包底（即保證營業額）則為700 萬元，亦即倘全年營業額未達700 萬元，租金則以700 萬元之百分之15計算。嗣因原告之營業額無法達到兩造約定之700 萬元標準，被告遂於106 年11月18日透過通訊軟體LINE（下稱LINE）訊息同意將第1 年之包底金額降低至360 萬元，是以360 萬元為租金抽成之標準後，被告有溢收106 年度租金13萬3783元（包含抽成額12萬7412元及加計之營業稅6371元）未返還之不當得利。且系爭契約並無約定原告應設置緊急遮斷設備（下稱系爭遮斷設備），被告自行裝設後片面向原告收取系爭遮斷設備之安裝費用21萬429 元，係無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，亦屬不當得利。又被告依系爭契約第11條第1 款約定代收原告之營業款項後，本應依同條第11款約定扣除抽成額後於次月將剩餘營業帳款匯至原告之帳戶，詎被告迄未依約給付107 年3 月營業帳款11萬8083元、4 月營業帳款9 萬7718元。爰依民法第179 條規定，請求被告給付34萬4212元（溢收106 年度租金13萬3783元＋系爭遮斷設備安裝費21萬429 元＝34萬4212元），及依系爭契約第11條第11款約定，請求被告給付營業帳款21萬5801元（11萬8083元＋9 萬7718元＝21萬5801元），共計56萬13元（34萬4212元＋21萬5801元＝56萬13元）等語，並聲明：被告應給付原告56萬13元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。

被告則以：不爭執有溢收106 年度租金13萬3783元，以及尚未給付原告107 年3 月、4 月之營業帳款共21萬5801元一事。然就系爭遮斷設備部份，系爭契約2.契約基本條件中瓦斯費欄位已約定瓦斯裝置工程費係由原告負擔，而系爭遮斷設備之安裝費用21萬429 元屬總體瓦斯工程中不可分割之一部，自應包含在瓦斯裝置工程內，亦為原告營業時使用瓦斯之必要條件，故被告向原告收取此部分款項並無不當得利可言。又原告於系爭契約屆期前之107 年2 月3 日發函通知將於同年5 月2 日終止系爭契約，雖符合系爭契約所訂之3 個月

預告期，然仍須依系爭契約第24條第3項約定另行支付相當於3個月租金之違約金56萬2500元。再者，原告於107年5月2日終止系爭契約時，尚有不足之保證租金（下稱保證租金）21萬7958元、被告代墊之管理費用（下稱管理費用）4萬2596元款項未給付，是被告以對原告之違約金、保證租金、管理費用之債權與原告對被告之溢收租金13萬3783元、營業帳款21萬5801元債權互為抵銷等語，並聲明：原告之訴駁回。

二、反訴部分

反訴原告主張：反訴原告對反訴被告之違約金56萬2500元、保證租金21萬7958元、管理費用4萬2596元，共82萬3054元之債權，與反訴被告對反訴原告溢收106年度租金13萬3783元、107年3月、4月之營業帳款21萬5801元債權互為抵銷，並扣除未退還之氣費保證金2萬5000元後，反訴被告尚積欠44萬8470元未清償（56萬2500元＋21萬7958元＋4萬2596元－13萬3783元－21萬5801元－2萬5000元＝44萬8470元），爰依系爭契約第24條第3項、第8條第1項、第9條及第10條約定，請求反訴被告給付44萬8470元等語。並聲明：反訴被告應給付反訴原告44萬8470元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之14計算之利息。

反訴被告則以：

1.關於違約金部份，反訴原告於招商時曾承諾將舉辦開幕活動吸引客流量，並稱預計年營業額可達1500萬元，實則反訴原告因消防安全設施未經政府檢驗合格而取消開幕活動，致系爭店面客流量甚低，反訴被告因此無法持續經營始須終止系爭契約，且反訴被告已於系爭契約終止前3個月提前告知，足認反訴原告有充分時間對外招租，是反訴原告以年度目標營業額1500萬元（即月目標營業額125萬元）、抽成百分之15計算3個月之違約金實屬過高，應依民法第252條規定，以每年保證營業額700萬元作為計算基準，將違約金酌減至1個月租金8萬7500元（700萬元÷12月x 0.15＝8萬7500

元）。

2.關於保證租金及管理費部分，兩造已於107年3月25日另行簽訂專門店契約補充協議書（下稱系爭補充協議），約定將「第1年」保證營業額調降為360萬元，亦即自106年5月25日至107年5月25日均應以保證營業額360萬元做為租金計算標準，是反訴被告尚未給付之保證租金僅3萬9523元。又管理費中「年中慶贊助費」1萬5000元，並非系爭契約約定之贊助內容，且反訴被告已於107年5月2日撤離系爭店面，自無須支付上開費用，反訴原告僅能請求管理費用2萬7596元等語，資為抗辯。並聲明：－反訴原告之訴駁回。—如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、查兩造於106年5月間簽訂系爭契約，由原告向被告承租系爭店面，承租期間自106年5月25日至109年8月31日，租金係以抽成方式計算，嗣原告於107年2月3日發函通知將於同年5月2日終止系爭契約，是系爭契約已於同年5月2日終止，原告並於同日撤出系爭店面，然被告迄今未返還溢收之106年度租金13萬3783元，以及107年3月、4月之營業帳款共21萬5801元與原告等情，有系爭契約在卷可稽（見本院卷第17至37頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第84、136頁），自堪信為真實。

四、兩造爭執要旨及得心證之理由：

原告主張被告無法律上原因受有系爭遮斷設備安裝費用21萬429元之不當得利，致其受有損害等情，為被告所否認。反訴原告主張反訴被告應依系爭契約第24條第3項約定給付違約金56萬2500元，以及依系爭契約第8條第1項約定給付保證租金21萬7958元，暨依系爭契約第9條約定給付管理費用4萬2596元等情，亦為反訴被告所否認，並以上開情詞置辯。是本件兩造爭執之點，應在於：　系爭遮斷設備安裝費用是否包含在系爭契約之瓦斯工程費中？是否應由原告負擔？　被告依系爭契約第24條第3項約定請求原告給付違約金56萬2500元，是否過高？　原告尚未給付被告之保證租金、管

理費用數額為若干？ŋ原告於被告以違約金、保證租金、管理費用主張抵銷後，得再請求被告給付之金額為若干？ē反訴原告以違約金、保證租金、管理費用與反訴被告對反訴原告之債權互為抵銷後，得否另向反訴被告請求給付何款項？數額為何？茲分述如下：

系爭遮斷設備安裝費用是否包含在系爭契約之瓦斯工程費中？是否應由原告負擔？

1.按解釋契約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從該意思表示所根基之原因事實、主要目的、經濟價值、社會客觀認知及當事人所欲表示之法律效果，作全盤之觀察，以為判斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解致失其真意（最高法院39年台上字第1053號判例、98年度台上字第1925號判決意旨參照）。

2.被告主張原告依系爭契約2.基本條件中瓦斯費欄位約定，須負擔系爭遮斷設備之安裝費用。經查，系爭契約2.契約基本條件中瓦斯費欄位約定：「瓦斯裝置由甲方（即被告）統一申請，瓦斯費用由瓦斯公司直接向乙方（即原告）收取。瓦斯工程費及瓦斯保證金則由乙方負擔」（見本院卷第30頁），固提及租賃期間應由原告負責「瓦斯工程費」，然觀系爭契約內容，並未就上開瓦斯工程之工程項目為任何具體說明或約定，是所謂「瓦斯工程」之範圍究應如何解釋，揆諸前揭說明，即應探求兩造立約時之真意、契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他一切證據資料以為解釋判斷之基礎。

3.關於系爭遮斷設備之安裝過程，經本院函詢負責施作系爭店面瓦斯工程之訴外人欣泰石油氣股份有限公司（下稱欣泰公司）後，欣泰公司於107 年10月17日以泰業字第1071001641號函覆稱：「本公司於106 年依業主（環球購物中心）需求規劃設計後，向營造商（長碁公司）辦理報價作業」、「系

爭工程係於106年3月27日開工，同年5月23日完工掛表使用」等語，有上開函文在卷可稽（見本院卷第239至244頁），是由長碁工程有限公司、欣泰公司分別於106年2月21日、同年3月13日開立之估價單（見本院卷第43、244頁）可知，被告至遲於最後一份估價單開立之106年3月13日時，即已知悉系爭店面之瓦斯工程必須連同系爭遮斷設備一併施工，以及施工所需具體之金額，復同意欣泰公司於106年3月27日開始在系爭店面施工，顯見被告對於瓦斯工程費之內容均甚為明瞭，且早在兩造於106年5月間簽訂系爭契約前，即已開始瓦斯工程之施工。然而，直至兩造簽訂系爭契約，約定由原告承租系爭店面並負擔瓦斯工程費時，被告仍未以任何方式事前通知或向原告說明所謂「瓦斯工程」之安裝項目，除常見之內管、設計費及裝表費外，尚包含金額高達21萬餘元之系爭遮斷設備在內。又參諸長碁公司之報價單，系爭店面全部施作之瓦斯工程內容僅有：「內管費4萬1101元」、「緊急遮斷設備21萬429元」、「氣費保證金2萬5000元」、「設計費500元」及「裝表費500元」（見本院卷第43頁），是扣除將來可退還之氣費保證金外，系爭遮斷設備所占瓦斯工程費用之比例高達百分之83（21萬429元÷【4萬1101元＋21萬429元＋500元＋500元】＝0.83，小數點以下四捨五入），且系爭遮斷設備之工程金額更達瓦斯內管工程費用之5倍，顯見系爭遮斷設備是否包含在前開契約條款所稱之「瓦斯工程費」中，理應對原告是否同意負擔瓦斯工程費用一事，有舉足輕重之影響。再審酌系爭契約之租賃條件與一般餐飲店家承租獨立店面時，多由承租人自行裝潢或安裝營業設備之情形有別，蓋系爭店面因係位於大坪數、已有相當內部裝潢及裝潢要求之購物中心內，本已透過系爭契約約款課與原告須「按月給付被告公共區域管理費7100元」及「共同內裝工程費71萬元」之義務（見本院卷第29頁），則就因商場公共管線所需加設之瓦斯遮斷設備，無論是否為原告於系爭店面使用瓦斯之必要條件，本質上仍應屬

購物中心之公共安全設備，尚難謂係單一店家獨立營運時所須，是倘兩造未曾就瓦斯工程內容事先有所具體商議或特別約定，衡情尚難認原告於締約時確實知悉系爭遮斷設備亦屬系爭店面瓦斯工程之範圍，進而同意將系爭遮斷設備安裝費用納入其須負擔之瓦斯工程費中，此情亦與原告於106年6月28日接獲瓦斯工程之對帳單後，立即以LINE訊息向被告員工詢問「遮斷設備這是什麼」、「當初有說這個嗎？」（見本院卷第227頁）之反應相符。反之，對系爭遮斷設備工程內容知之甚詳、並事先同意廠商進行瓦斯工程施工之被告，經本院闡明後（見本院卷第252頁）迄本件言詞辯論終結前，仍未能提出任何其於106年6月28日前曾向原告提及瓦斯工程「包含系爭遮斷設備」之佐證，是原告主張其於訂約時並不知悉瓦斯工程包含系爭遮斷設備，故契約約定之瓦斯工程費應不包含系爭遮斷設備安裝費用等情，應屬可信。

4.再者，系爭遮斷設備為一瓦斯安全管理系統，目的係在確保瓦斯於漏氣或地震等不安全情況時，系統得自動遮斷瓦斯供應，避免發生瓦斯外洩之危險，性質上應與一般避免火警之自動滅火或排煙設備等公共場所安全設施相同，則在系爭店面所設之樓層本即規劃為餐飲業者、廚房使用之情形下（參系爭契約之附件平面圖，見本院卷第37頁），系爭店面後續承租者使用瓦斯時勢必亦須使用共同之系爭遮斷設備，是系爭遮斷設備本質上應屬大坪數購物中心所必須具備之公共設施，而與單純為原告承租系爭店面所專用之設備不同，故倘未經契約明確約定，自應與同由出租人提供之公共場所安全設施（如自動滅火或排煙設備等）之性質相同，尚難謂須課與承租人自行施作之義務，是原告主張被告並未在系爭契約中列明系爭遮斷設備亦屬系爭店面內瓦斯工程之一環，兩造簽訂系爭契約時之真意並不包含系爭遮斷設備，故將系爭遮斷設備解釋為其須負擔之瓦斯工程費用並不合理等情，即非無憑。至被告雖提出兩造於106年4月21日簽訂之點交確認表，抗辯點交時已確認系爭店面尚有「緊急遮斷閥」待安裝

云云，惟細究上開點交確認表內容，實僅係在30餘項點交項目中列出「緊急遮斷閥」之名稱，並勾選「X」（應為未點交之意），並無任何提及「緊急遮斷閥」為仍待安裝項目之字樣（見本院卷第173頁），是上開文件至多僅能證明兩造間於點交系爭店面時，並未點交系爭遮斷設備，尚無從推論原告可得知悉系爭店面「將來將必須安裝系爭遮斷設備」或「安裝系爭遮斷設備屬於瓦斯工程一部」之事實。況縱認原告可由點交確認表得知系爭店面仍須進行系爭遮斷設備安裝一事屬實，然點交確認表內係將系爭遮斷設備與「消防火警系統」、「電力系統」、「空調系統」等須由被告提供之公共安全設施項目並列，自難認原告有何可得知悉系爭遮斷設備與其他公共安全設施不同，而須由其自行負擔安裝費用之可能，是被告執此為辯，並無理由。

5.從而，系爭遮斷設備安裝費用非屬原告依系爭契約2.契約基本條件所須負擔之瓦斯工程費，是原告主張被告向其收取系爭遮斷設備之安裝費用21萬429元並無法律上原因，應屬有據。

被告依系爭契約第24條第3項約定請求原告給付違約金56萬2500元，是否過高？

1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第第252條定有明文。又當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之一切消極損害（即可享受之預期利益）及積極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院88年度台上字第1968號、84年度台上字第978號判決意旨參照）。

2.系爭契約第24條第3項約定：「前二項契約之終止，為因可歸責於乙方（即原告）之事由所為之提前終止，乙方應另行

支付甲方（即被告）相當於3個月租金之違約金。違約金之計算，應以乙方預告撤店或甲方預告終止契約之前月份起，回溯10個月之期間之平均租金為計算基準。但平均租金低於目標月營業額之抽成時，以目標月營業額之抽成為準」（見本院卷第24頁），查上開約定並未載明被告除得請求違約金外並得請求履行債務或不履行之損害賠償，核其性質應屬損害賠償總額預定性之違約金，此節亦為兩造所不爭執（見本院卷第138頁），是原告既提前於106年5月2日終止系爭租約，則被告依系爭契約第24條第3項約定，抗辯其得以對原告之違約金債權與原告主張之溢收租金13萬3783元、營業帳款21萬5801元之債權互為抵銷，即屬有據。原告對其應賠償違約金乙節固不予爭執，惟以被告請求之違約金過高置辯，揆諸前開說明，上開違約金是否過高，應以社會經濟狀況，當事人所受損害情形、債權人實際上所受之一切積極及消極損害為定。

3.經查，系爭契約第24條第1項約定，原告如欲終止系爭契約應提前給予3個月以上之預告期，堪認被告於締約時係認如原告提前終止租約，被告另覓承租人或就系爭店面另行規劃使用之合理期間應為3個月，始要求原告應於終止前3個月預告，且同時仍可取得3個月租金，參以原告自營業以來之營業收入明顯不如預期，故被告同意將106年之年度保證營業額（即包底）由契約原定之700萬元調降近一半至360萬元，俾降低原告應繳納租金之數額等情，亦為兩造所不爭執，是堪認被告因原告終止系爭契約而損失之租金收入，顯然低於訂立系爭契約時所預期之「平均租金」或「年目標月營業額即1500萬元抽成百分之15」。再者，系爭店面自原告於106年5月2日終止契約迄107年8月24日期間均未另行出租他人，固有被告提出之系爭店面照片存卷可憑（見本院卷第197頁），然此亦與被告不同意在訴訟確定前由原告取回生財器具、拆除並交還店面以供未來承租人使用，或被告是否積極辦理招租事宜之舉有關，尚非可全數歸責原告。是以

，本院審酌被告因原告終止系爭租約所受之租金及管銷費用損害，兼衡原告已於終止系爭契約3個月前通知被告，並持續給付3個月預告期間之租金，被告理應有充足應變期間，以及系爭契約原訂期限係自106年5月25日至109年8月31日（約39個月），原告自106年5月25日至107年5月2日止均有依約履行（約12個月），履行契約期間之比例約百分之30，暨兩造於履約過程中曾因考量原告之營業狀況而協議調降保證營業額之租金標準等各情，認倘以原告提前終止系爭契約，即不論原告實際營業收益情形及被告損害緣由各節，一律以「平均租金」或「年目標月營業額即1500萬元抽成百分之15」擇一高者計算相當於3個月租金金額之違約金，實屬過高，爰將被告得請求原告賠償之違約金數額按實際租金即「保證營業額之抽成百分之15」計算3個月，酌減違約金至26萬2500元（700萬元÷12月x 0.15× 3月＝26萬2500元），應屬適當。

原告尚未給付被告之保證租金、管理費用數額為若干？

1.就保證租金21萬7958元部份，被告主張依系爭契約所訂之保證營業額700萬元計算，自107年1月起至同年5月2日之保證營業額應為233萬9726元（700萬x【122/365】＝233萬9726元，小數點以下四捨五入），然原告迄今僅給付95萬5866元，尚積欠不足之保證租金21萬7958元（【233萬9726元－95萬5866元】x 0.15× 1.05（營業稅）＝21萬7958元）等情，業據其提出系爭店面107年1月至5月之專櫃對帳單為憑，洵屬有據。原告雖主張107年之保證營業額應以兩造協議後調降之360萬元計算云云，然觀原告與被告員工於106年11月18日之LINE對話內容：「（原告法定代理人）店長，我們上次提的抽成跟公補費的調整，環球公司有決議了嗎？」、「（被告員工）106年年包底降為360萬元，107年後先未來變」、「（原告法定代理人）那明年的狀況呢？」、「（被告員工）明年6月再視營運另提」（見本院卷第39頁），足見兩造實僅協議調降106年之保證營業額至360

萬元，至107 年之保證營業額則仍維持契約原訂標準之700 萬元，尚待107 年6 月視營運狀況另行商議，然因原告於107 年6 月前即已終止系爭契約，故系爭契約之107 年保證營業額並無合意調降之情形，應屬灼然。此與原告於本件審理中自承107 年之保證營業額仍為700 萬元，然尚未至107 年6 月另行商談時，系爭契約即已終止（見本院卷第157 頁）等語相符，是原告主張107 年租金之保證營業額應以360 萬元計算云云，自不足採。

2.另就管理費4 萬2596元部分，被告業已提出系爭店面106 年5 月間之專櫃對帳單為證，單據內記載之待扣項目確為4 萬25 96 元（見本院卷第93至94頁），原告除其中1 萬5000元之「年中慶贊助費」外，對其確有積欠被告其餘管理費2 萬7596元一事並不爭執（見本院卷第157 頁）。經查，被告抗辯上開「年中慶贊助費」實為兩造於系爭契約2.契約基本條件中活動贊助費之「母親節贊助費」活動提前開跑，僅因電腦系統無此選項，對帳單上始改以「年中慶贊助費」名義顯示，有其提出之環球購物中心林口A9店於107 年5 月之廣告文宣可憑（見本院卷第255 至257 頁），而廣告內所載之活動日期為「107 年4 月12日至107 年4 月25日」，活動名稱則為「娘娘駕到」、「Happy Mother's Day」，並刊有各式母親節優惠活動，佐以被告收取「年中慶贊助費」之月份即在母親節活動後，且詳觀系爭店面自107 年1 月至5 月之其他專櫃對帳單（見本院卷第47至53、117 至131 頁），確實無其他以「母親節贊助費」名義之代扣帳款，是堪認上開「年中慶贊助費」實為原告依系爭契約應贊助之母親節活動費用，則被告既已確實舉辦母親節優惠活動，原告主張其無須負擔上開款項云云，即與契約不符，非屬有據。

3.準此，被告主張其對原告有保證租金21萬7958元、管理費4萬2596元之債權，應堪認定。

ŋ 原告於被告以違約金、保證租金、管理費用主張抵銷後，得再請求被告給付之金額為若干？

1.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷，民法第334條第1項前段定有明文。

2.經查，被告於107 年6 月14日提出民事答辯暨反訴起訴狀（見本院卷第85至86頁），主張以保證租金債權21萬7958元、管理費債權4 萬2596元及違約金債權26萬2500元（經本院酌減後），與原告所請求之溢收租金13萬3783元及營業帳款21萬5801元為抵銷，要屬有據。故原告得請求之溢收租金債權13萬3783元及營業帳款21萬5801元，經被告以上開債權抵銷後已無餘額（13萬3783元＋21萬5801元－21萬7958元－4 萬2596元－26萬2500元＝－17萬3470元），是原告此部分請求，並無理由。至原告另依民法第179 條規定請求被告返還系爭遮斷設備安裝費用21萬429 元部份，未據被告主張抵銷，是原告請求被告返還上開21萬429 元，即應准許。

ē反訴原告以違約金、保證租金、管理費用與反訴被告對反訴原告之債權互為抵銷後，得否另向反訴被告請求給付何款項？數額為何？

如前所述，反訴原告以對反訴被告之保證租金21萬7958元、管理費4 萬2596元及違約金26萬2500元之債權，與反訴被告請求之溢收租金13萬3783元及營業帳款21萬5801元為抵銷後，依反訴原告指定之抵銷順序（見本院卷第294 頁），其尚得請求反訴被告給付違約金17萬3470元（13萬3783元＋21萬5801元－21萬7958元－4 萬2596元－26萬2500元＝－17萬3470元），再扣除反訴原告同意扣除之氣費保證金2 萬5000元後（見本院卷第253 頁），反訴原告得請求反訴被告給付之金額應為14萬8470元（17萬3470元－2 萬5000元＝14萬8470元），是反訴原告之請求在此範圍內，亦屬有據。

五、末按租金、管理費、停車場費用及其他依本契約之約定，乙方（即反訴被告）應支付費用如有遲延給付時，甲方（即反訴原告）得自收取自債務到期日起至清償日止，按年利率百分之14計算之利息，系爭契約第10條亦有明定。查反訴原告

對反訴被告之違約金債權，既經反訴原告提起反訴，反訴起訴起訴狀繕本並於107 年6 月14日當庭交付反訴被告（見本院卷第83頁），已生催告給付之效力，反訴被告迄未給付，依照前開規定，自屬債務到期日而當應負遲延責任。是反訴原告併依系爭契約第10條約定，就其勝訴部分請求反訴被告給付自107 年6 月15日起算至清償日止，按週年利率百分之14計算之約定遲延利息，亦無不合，應予准許。

六、綜上所述，原告依民法第179 條規定，請求被告給付21萬429 元，及自起訴狀繕本送達翌日即107 年5 月29日（見本院卷第64-1頁）起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之法定遲延利息部份，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，則非有據，應予駁回。反訴原告依系爭契約第24條第3 項、第10條約定，請求反訴被告給付違約金14萬8470元，及自反訴起訴狀繕本送達翌日即107 年6 月15日起至清償日止，按週年利率百分之14計算之約定遲延利息，亦有理由，逾此範圍之請求，洵屬無據，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，本判決所命給付金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定職權宣告假執行，並依同法第392 條第2 項規定，依職權宣告被告得預供擔保而免為假執行。另反訴原告勝訴部份，本判決所命給付金額亦未逾50萬元，依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定職權宣告假執行，又反訴被告已陳明願供擔保免為假執行，爰酌定相當之擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後均與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　2　　月　　13　　日

民事第六庭　審判長法　官　張文毓

法　官　石隄千

法　官　林柔孜

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　　14　　日

書記官　王琪雯