臺灣新竹地方法院民事簡易判決

112年度竹北簡字第579號

原　　告　來來超商股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　張宏碩

訴訟代理人　劉智鈞

000000000000000000

000000000000000000

被　　告　陳威志

000000000000000000

訴訟代理人　林淑鈴

000000000000000000

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國112年11月2日辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣壹拾柒萬參仟零伍拾陸元及自民國一一二年七月十五日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用新臺幣壹仟捌佰捌拾元由被告負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：

㈠、原告與被告郭俊宏於民國（下同）108年4月23日就被告所有坐落新北市○○區○○路0號1樓之房屋（下稱系爭房屋）訂立租賃契約（下稱系爭租約），以經營OK超商（三峽中福門市）租期自108年5月10日起至112年2月9日止，雙方並於系爭租約第11條約定「租期屆滿後，甲方（即被告）欲收回租賃標的物如不屬自用性質時，以相同租賃條件，甲方應以書面通知乙方（即原告），且乙方具有第一優先承租權，甲方不得拒絕之，否則甲方應付予乙方相當於二個月之租賃標的物之租金金額，作為損害賠償」。原告係以經營便利商店為

業，若需搬遷，除長久經營之顧客流失外，尚有機器設備搬遷、店舖裝潢費用及另行覓點經營之開銷，優先承租之約定對原告評估是否承租營業及租金等成本估算影響甚鉅，雙方遂有上開約定。系爭租約到期前，原告曾多次向被告表達願意續租之意，並於111年7月13日以台北松德郵局第118號存證信函再次聲明依約原告有第一優先承租權，被告仍以收回自用為由拒絕，原告於系爭租約租期屆滿返還租標的物於被告之後，發現租賃標的物現已由訴外人統一超商承租營業中，被告顯已違反雙方租約約定，原告於112年5月19日再以台北松德郵局第82號存證信函通知被告應賠償原告相當於二個月租賃標物之租金金額即新台幣（下同 ）173,056元（系爭租約屆期終止時每月租金為86,528元），被告仍置之不理。被告自始並未依約將出租於第三人之租金條件以書面通知原告以確認原告是否有意以相同條件續租或優先承租，明顯違反系爭租約第11條約定，損害原告之權益甚鉅。原告願意以相同的租金條件承租，但是被告不願意出租給原告，依系爭租約約定起訴。

㈡、訴之聲明：

1.被告應給付原告壹拾柒萬叁仟零伍拾陸元 ，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

2.訴訟費用由被告負擔。

3.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告答辯：

㈠、111年7月1日被告寄存證信函表示要整修收回自用，111年7月13日原告回函表明願意續約及原告之優先承租權，112年1月12日再次發函通知被告續約意願及重申優先承租權，111年10月1日約與被告洽談續約，有談到被告已與7-11簽約租金約10-10.5萬租1+2樓，已立即跟被告表明願意以相同租金條件只租1樓續約，被告表示考慮要跟老婆商量，期間以電話連絡，被告表示老婆比較想租給7-11不願意續約，原告再

度跟被告表示租金還可談且如有與7-11的違約金可代為償還。111年12月1日與新北區經理去拜訪於OK湖口千禧店洽談表示願意再提高租金及負擔與7-11的違約金，被告仍表示要與老婆洽談後再回覆。原告112年12月7日及12月9日有再與被告確認結果。112年12月12日被告表示還是要收回自用。111年12月26日與被告洽談收回自用的後續終止事宜。112年1月5日約同年1月7日上午簽終止協議，期間有再度告知原意再提高租金及賠償違約金問題，如復歸後是租給同業，公司會依合約向其求償2個月租金。該店於112年2月9日依合約復歸，同年3月8日完成廢止設立登記，7-11於112年3月24日完成設立登記。被告希望2樓一併出租給原告，但是原告不願意，條件不一樣。原告已經攤平了所有的裝潢費用，沒有任何的損失。

㈡、答辯聲明：

請求駁回原告之訴

三、兩造不爭執事項：

原告與被告於108年4月23日簽訂原證一租賃契約，租約到期前原告向被告表達願意續租之意願，於111年7月13日以臺北松德郵局第118 號存證信函寄送被告。前開租約租賃標的物現由統一超商承租營業中，原告112年5月19日以臺北松德郵局第82號存證信函通知被告賠償相當兩個月租金173,065元。

四、本件爭點：

原告請求被告給付173,056元及法定遲延利息，有無理由？

五、本院之判斷：

㈠、經查，兩造簽訂之系爭租約(本院卷第15頁)第11條約定：「租期屆滿後，甲方（即被告）欲收回租賃標的物如不屬自用性質時，以相同租賃條件，甲方應以書面通知乙方（即原告），且乙方具有第一優先承租權，甲方不得拒絕之，否則甲方應付予乙方相當於二個月之租賃標的物之租金金額，作為損害賠償。」。次查，系爭租約租期於112年2月9日屆

至，被告定另行出租予訴外人統一超商時，應依約將統一超商承租之條件通知原告行使優先承租權，被告稱111年10月1日原告與被告洽談續約，有談到被告已與統一超商簽約租金約10-10.5萬租1+2樓，原告表明願意以相同租金條件只租1樓續約，原告雖僅承租1樓，然原告亦有意願以再提高租金承租，負擔被告與統一超商之違約金，被告仍可將2樓另行出租或自行使用，凡此均尚難認有何不利於被告之情形，被告亦稱因老婆比較想租給統一超商，自難遽認租賃條件不同，則原告已願以相同租賃條件行使優先承租權，被告仍將系爭房屋出租統一超商，原告依兩造簽訂之系爭租約第11條約定請求被告賠償，為有理由。

㈡、按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文，而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；債務已為一部履行者，亦得比照債權人所受之利益減少其數額，倘違約金係損害賠償總額預定性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高（最高法院96年度台上字第107號民事判決意旨參照）。經查，系爭契約第11條第1項約定「相當於2個月之租賃標的物之租金金額，作為損害賠償」，參酌原告除願依前開相同條件承租外，並表示願意再提高租金及負擔被告與統一超高之違約金，被告仍將系爭房屋出租統一超商，原告承租系爭房屋經營超商時間已久，除長久經營之顧客流失外，尚有機器設備搬遷、店舖裝潢費用、覓點經營之開銷等成本，原告請求被告依系爭租約第11條之約定，賠償原告2個月租金即173,056元，核屬有據，應准許。

㈢、末按「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」、「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」、「應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5」，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項前段、第203條分別定有明文。本件原告請求被告賠償損害，以支付金錢為標的，給付無確定期限，未約定利率，給付無確定期限，依上開規定，原告起訴請求被告賠償173,056元，及自起訴狀繕本送達（112年7月14日送達被告，竹北司簡調卷第39頁）之翌日即112年7月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。

㈣、綜上所述，原告依系爭租賃契約之約定，起訴請求被告給付原告173,056元及自起訴狀繕本送達之翌日即112年7月15日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件係依民事訴訟法第427條第2項適用簡易訴訟程序所為被告部分敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款之規定，依職權宣告假執行。

七、本件判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘之攻擊、防禦方法及所提證據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　11　　月　　30　　日

竹北簡易庭法　　官　林麗玉

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　　112　　年　　11　　月　　30　　日

書　記　官　郭春慧