

臺灣新竹地方法院民事判決

110年度重訴字第235號

原告 賴鴻科技有限公司

法定代理人 黃俊琳

訴訟代理人 方正儒律師

被告 新竹縣政府

法定代理人 楊文科

訴訟代理人 陳昶安律師

複代理人 楊晴文律師

訴訟代理人 萬哲源律師

上列當事人間損害賠償事件，本院於民國111年9月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴主張：

(一)、原告本身為停車場自動化設備之設計製造商，曾受政府機關委託經營南投縣草屯鎮、埔里鎮、民間鄉之公有停車場。訴外人福松建設股份有限公司（下稱福松公司）與被告新竹縣政府於民國85年1月26日訂有「契約書」（下稱投資合約），由被告提供坐落新竹縣竹北市縣○段000地號土地為福松公司設定地上權，由福松公司承租並出資興建停車場，每20年換約1次，福松公司因此興建門牌號碼新竹縣○○市○○○路00號建物（下稱系爭建物，主要用途：商場、餐廳、人行道、停車場、一般事務所、避難室）並取得建築使用執照（卷一第511頁）。此外，福松公司亦領有竹縣停場登字第001號停車場經營登記證（卷二第117頁）。

(二)、福松公司於104年12月25日與原告簽訂「租賃契約書」並經

01 公證（下稱系爭租約，卷一第21-33頁），由原告向福松公
02 司承租並經營管理如系爭租約附圖所示藍色範圍內之商場
03 （店舖）及停車場（下稱租賃標的），租賃期間自105年1月
04 1日起至114年12月31日止，每月租金新臺幣（下同）110萬
05 元（未稅），於每月1日給付，並應於每年1月1日先行開立
06 一年期12張支票交付福松公司以供按月兌現。而福松公司與
07 被告間因投資合約爭議而訴訟中，故系爭租約第二條第四項
08 特別約定：倘福松公司基於其與被告間之合約權利有具體喪
09 失危險時，福松公司應於合理且相當之時間內儘速以書面通
10 知原告，以利原告因應，屆時福松公司、原告均得主張終止
11 系爭租約，福松公司並應給予原告3個月之免租搬遷期，或
12 支付相當於3個月之租金予原告，原告則應立即搬遷（下稱
13 特約條款，卷一第21頁）。

14 (三)、被告與福松公司間因投資合約所衍生之遷讓房屋等訴訟事
15 件，經本院105年度重訴字第106號判決、臺灣高等法院107
16 年度重上更（一）字第89號判決、最高法院108年度台上字
17 第981號裁定而告確定（下稱另案判決），福松公司應將系
18 爭建物所有權移轉登記予被告，並應將系爭建物返還予被
19 告。被告遂依另案判決於109年7月16 日完成系爭建物所有
20 權移轉登記。被告旋以109年7月17日府交通字第1095312239
21 號函要求原告提出與福松公司間之系爭租約，並自109年7月
22 16日起勿再給付租金予福松公司（卷一第37-38頁）。

23 (四)、詎料被告於109年10月8日委託律師以（109）銘律仕字第100
24 801號函（下稱系爭律師函），先向原告確認其依民法第425
25 條第1項規定繼受系爭租約，由被告取代福松公司成為出租
26 人，同時引用系爭租約中之特約條款終止系爭租約，要求原
27 告於系爭律師函送達後3個月內搬遷完畢，此外併請求原告
28 給付自109年7月16 日起至109年10月12日止積欠租金3,353,
29 226元（含稅）。惟被告所為終止系爭租約不合法，緣以：

30 1.系爭特約為保障原告與福松公司不受投資合約爭議之不確定
31 風險影響，賦予原告與福松公司於具體風險發生時得終止系

01 爭租約，終止權人僅止於原告與福松公司2人，非被告所得
02 繼受。系爭租約既經被告確認繼受，已無不確定風險，則終
03 止權發生之條件已確定不成就。

04 2.原告已依約繳納租金，並無拖欠。依系爭租約第三條第三
05 項，原告於109年1月1日已先行開立一年期12張支票交付福
06 松公司以供按月兌現，被告繼受福松公司成為出租人，原告
07 已交付109年全年度租金支票之效力亦應由被告繼受，且福
08 松公司已兌領109年7月份以前租金支票，經詢問銀行無法止
09 付8月份以後租金支票，原告已據實函知被告，原告無法重
10 複給付租金，請被告基於系爭租約前、後手地位向福松公司
11 請求。況原告收受系爭律師函後，已迅於109年10月15日現
12 金匯款109年8月、9月、10月租金共3,638,250元入被告帳戶
13 （卷一第44頁），之後原告亦正常匯付11月份及12月份租金
14 （卷二第93頁）。退步言，縱使原告稍有逾期，然被告並未
15 催告給付租金逕自終止系爭租約亦不合法，況且於本件訴訟
16 之前，被告從未以原告積欠租金為由終止系爭租約。

17 (五)、被告為達其違法終止系爭租約取回租賃標的之目的，復以系
18 爭建物所有權人及主管機關之地位，於109年11月2日召開系
19 爭建物店家協調會議，要求商場（店鋪）於109年11月30日
20 終止與原告間之租賃契約，按相同租金及租期自109年12月
21 起另與被告訂定租賃契約（卷一第47頁），被告上開行為係
22 故意以背於善良風俗之方法加損害於原告，致原告自109年1
23 2月1日起至114年12月31日止，受有租金損失合計110,150,7
24 77元（詳細計算式及各店鋪租約證明見卷一第53-269頁）。

25 (六)、被告除侵奪原告出租店鋪之收益外，亦迫使被告無法繼續經
26 營停車場。被告先於109年12月16日廢止原告經營停車場所
27 使用之福松公司名義之停車場經營登記證（卷一第271-272
28 頁）；待原告於110年5月13日以自己名義申請停車場經營登
29 記證時（卷一第273-274頁），再利用身為系爭建物所有權
30 人暨停車場主管機關之地位，妨礙原告申請；繼而再以原告
31 無停車場經營登記證而營業，違反停車場法第25條規定為

01 由，對原告公司負責人黃俊琳裁處罰鍰3次、怠金4次、甚至
02 對原告採行直接強制措施，於110年9月26日封閉停車場出入口，
03 迫使原告經營之停車場停止營業（卷一第343-345
04 頁），原告為避免消費者權益受損，只得被迫自110年9月26
05 日起停止營業並辦理退費（卷一第347頁）。致原告自110年
06 9月起至114年12月止共52個月，受有合計59,062,548元之損
07 害（詳細計算式見卷一第12-13頁）。

08 (七)、承上(五)(六)所述，原告受有商場租金及停車場營業收入損失，
09 扣除依過去實際營業支出估算之營業成本（含支付之租金、
10 員工薪資、保險費、電費等）98,619,690元後，被告所受損
11 害為70,593,635元（計算式：110,150,777+ 59,062,548—
12 98,619,690=70,593,635）。至於原告依系爭租約應給付被
13 告之租金，茲以上開損害賠償請求權與租金給付義務相抵銷
14 並一併主張同時履行抗辯。

15 (八)、綜上，被告繼受系爭租約後，有提供租賃標的供原告使用收
16 益之義務，卻違反系爭租約義務、違反誠信原則，且故意以
17 背於善良風俗之方法加損害於原告，應賠償原告所受損害及
18 所失利益。爰依民法第421條第1項、第229條第1項、第148
19 條、第184條第1項、第216條規定，提起本件訴訟（選擇合
20 併，卷一第401頁）。並聲明：(1)被告應給付原告70,593,63
21 5元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至清償日止按年息
22 5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。(3)訴訟費用
23 由被告負擔。

24 二、被告則答辯以：

25 (一)、被告於85年1月26日與福松公司訂有投資合約，由被告提供
26 縣○段000地號土地為福松公司設定地上權，由福松公司承
27 租並出資興建系爭建物。上開投資合約履約期間及地上權設
28 定期間均至105年1月25日屆滿，租期屆滿後被告無意續租予
29 福松公司，故請求福松公司依投資合約第二條將系爭建物無
30 條件移轉登記為被告所有，並向本院提起民事訴訟。福松公
31 司藉上開投資合約存續期間但實際上即將屆滿之際，於104

01 年12月25日與原告簽訂系爭租約。原告明知福松公司有無法
02 履約之風險，故訂定特約條款，即倘若福松公司因投資合約
03 所享有之合約權利有具體喪失危險時，福松公司及原告均有
04 權終止系爭租約。被告與福松公司間訴訟，經另案判決於10
05 9年3月31日確定，判決認定投資合約及地上權均於105年1月
06 25日屆滿，福松公司應移轉系爭建物之所有權登記並塗銷地
07 上權登記。被告遂於109年7月16日完成系爭建物之移轉登
08 記，並以109年7月17日府交通字第1095312239號函通知原
09 告，系爭建物已由被告取得所有權，並依民法第425條第1項
10 規定，自109年7月16日起，取代福松公司成為系爭建物之出
11 租人，並繼受系爭租約之所有權利。

12 (二)、惟原告承租系爭建物期間，有違約及違法行為包括：

13 1.原告拒絕給付被告109年7月份租金，及預示拒絕給付109年8
14 月至12月之租金（卷一第513-514頁），違反系爭租約第三
15 條第三項，已符合第十二條第3款契約終止事由，原告既已
16 斷然預示拒付之意，被告自無庸再行催告。迨至被告通知終
17 止系爭租約後，原告始於109年10月15日匆忙匯款支付109年
18 8月至10月租金（109年7月16日至31日租金仍拒付），時間
19 點已在被告終止租約之後。且被告已發函通知原告擬將109
20 年10月12日以後之溢付租金退還，請原告提供退款帳號（卷
21 一第525-527頁）。

22 2.原告未申請停車場經營登記證即經營停車場業務，違反停車
23 場法第25條（卷一第517頁），已符合系爭租約第十二條第1
24 款契約終止事由。被告於109年7月16日取得系爭建物所有權
25 時，福松公司同時喪失系爭建物所有權，福松公司之停車場
26 經營登記證即應廢止，依「新竹縣申請停車場經營登記作業
27 要點」規定，原告即不得援用福松公司之停車場經營登記
28 證，而應另為申請，然直至被告109年12月16日廢止福松公
29 司停車場經營登記證前，原告均未曾積極申請，直至被告廢
30 止後，仍遲至110年5月13日方提出申請，惟斯時系爭租約業
31 已終止，被告無協助申請之義務，並不違反出租人之協力義

務。

3.原告出租過量停車位予長期租客（卷一第519頁），無視一般民眾停車之需求，違反被告委託經營公有停車場以解決民眾停車需求之目的，未盡管理義務，已符合系爭租約第十二條第4款契約終止事由。

4.原告向福松公司承租後，經被告屢次稽查，105年至109年均發現原告將系爭建物4樓、5樓、7樓部分空間作為非停車場使用而出租作為電器行、家具行之情形（卷二第155-160頁），未盡管理義務，已符合系爭租約第十二條第4款契約終止事由。

5.被告為維護公共利益，方依所繼受之特約條款終止權，於109年10月8日委請律師以系爭律師函終止系爭租約，並要求原告於函到後3個月內搬遷，系爭律師函已於109年10月12日送達。是以，被告依特約條款終止系爭租約，於法有據。復因被告違反行政法規及契約約定經營管理停車場之目的，被告亦得依系爭租約第十二條第1、3、4款約定終止契約。

(三)、系爭租約終止後，為避免系爭建物之次承租人（即與原告成立轉租契約之承租人）誤給付租金予無權占有系爭建物之原告，被告與次承租人協調會議、重訂租約，俾利其等取得合法占有權源。

(四)、原告自104年12月25日開始經營停車場業務之近5年以來，均未向主管機關申請停車場經營登記證。原告自受被告通知繼受系爭租約以來，仍在未取得登記證之情況下在系爭建物持續經營停車場業務，違反停車場法第25條規定，被告爰依停車場法第37條於110年5月21日、6月4日、6月15日，對原告負責人黃俊琳裁處3次行政罰鍰並命改正（卷一第441-448頁），然原告逾期未改正仍持續違法，被告爰依行政執行法第28條於110年7月2日、7月20日、8月2日、8月17日對原告負責人黃俊琳裁處4次各15,000元怠金（卷一第449-460頁），並要求原告於文到後3日內立即停止營業。詎料原告拒不理會，仍繼續違規經營停車場，被告遂依行政執行法第

27條、第28條第2項第2、4、5款規定等直接強制方式，於110年9月26日以放置障礙物之方式阻止原告繼續違法經營停車場業務，原告方於當日停止營業。綜上，因原告營業行為違反停車場法，被告所為之裁罰及行政執行行為，並無不法，自非原告主張之故意以背於善良風俗之方法加損害於原告。

(五)、原告主張之損害賠償數額亦有違誤，原告泛稱其自109年12月1日起至114年12月31日止，受有110,150,777元商場租金損害及59,062,548元停車場營業收入損失云云，未說明其基於系爭租約之請求權基礎為何，亦未舉證前開金額何部分屬所受損害、何部分屬所失利益，亦未提出受有損害或可確定有預期利益之客觀證明。被告否認原告前開損害數額及原證7、15之形式上真正，例如原告所提原證7中，有諸多屬於原告與小商家尚未簽署租賃契約之「預估收入」，是否締約並不確定，再例如原告領得停車場經營登記證前不能合法營業，停車場收入受商場景氣影響甚鉅，即使系爭租約未經終止，仍非謂原告當然取得停車場營業收入。

(六)、綜上，被告所為終止系爭租約、與次承租人重訂租約、對原告法定代理人裁罰、對原告行政執行，均於法有據，與系爭租約義務、誠信原則、公序良俗均無違，且原告主張之損害金額亦乏實據而不可採。

(七)、答辯聲明：(1)原告之訴駁回。(2)訴訟費用由原告負擔。(3)如受不利益判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)、原告起訴主張(一)(二)(三)所示之情事，為被告所不爭執，並有投資合約書、福松公司名義之系爭建物使用執照、經營主體為福松公司之停車場經營登記證、系爭租約、另案判決、被告名義之系爭建物登記謄本、被告109年7月17日府交通字第1095312239號函等件在卷可稽（卷一第21-38、427-438、503-511頁，卷二第117、271頁），故原告主張被告業依民法第425條第1項規定「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續

01 存在。」繼受系爭租約成為出租人，此一事實應先予認定。

02 (二)、至於原告起訴主張(四)(五)(六)(七)，指摘被告以特約條款終止系爭
03 租約不合法；被告行為違反系爭租約義務、誠信原則、故意
04 以背於善良風俗之方法加損害於原告；原告損害高達70,59
05 3,635元等語，則為被告所否認，並以前詞置辯。是以，本
06 件爭點厥為：(1)被告繼受系爭租約是否同時繼受特約條款？
07 (2)被告引用特約條款終止系爭租約，是否生合法終止效力？
08 (3)被告行使權利、履行義務有無違背誠信原則？(4)被告是否
09 故意以背於善良風俗之方法加損害於原告？(5)原告主張所受
10 損害及所失利益為70,593,635元，計算是否有據？

11 (三)、首按「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有
12 權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。」民
13 法第425條第1項定有明文。是以，原告與福松公司於104年1
14 2月25日簽立系爭租約後，福松公司將租賃標的（系爭建物
15 中部分商場（店舖）及停車場）交付原告，由原告占有使用
16 收益當中，系爭建物於109年7月16日發生所有權移轉之事
17 實，系爭租約之權利義務關係，由受讓所有權之被告概括承
18 受，此為民法第425條第1項之立法意旨及原則。原告主張被
19 告應概括承受系爭租約之權利義務關係，包括繼受福松公司
20 已於109年1月1日收受一年期12張租金支票，卻獨不繼受特
21 約條款終止權，此一例外不繼受，應由原告說明法理依據及
22 負擔舉證責任。經查：

23 1.系爭租約為財產契約，並非身分契約或身分關係。出租人基
24 於租賃契約所得行使之終止權，亦非一身專屬之權利，性質
25 上並非不能繼受。

26 2.系爭租約第二條第三項及第四項內容「

27 （第三項）鑑於被告與福松公司間之投資合約目前產生若干
28 爭議，以致關於「福松公司得否於本租賃期間完全履行出租
29 人義務」之課題存有潛在風險。為因應此等風險，雙方特別
30 約定如下：

31 1.於租賃期間內，原告得以三個月前之書面通知，提前終

01 止租賃合約，無需對福松公司負損害賠償責任。

02 2. 福松公司應將其與被告之間關於投資合約之重要發展於
03 三個月內以書面通知原告，以利原告適時因應，於本約
04 訂立時，已交付新竹地方法院民事庭通知書一份予原告。

05 (第四項)倘福松公司基於其與被告間之投資合約權利有具
06 體喪失危險時，福松公司應於合理且相當之時間內儘速以書
07 面通知原告，以利原告因應，屆時福松公司、原告均得主張
08 終止系爭租約，福松公司並應給予原告3個月之免租搬遷
09 期，或支付相當於3個月之租金予原告，原告則應立即搬
10 遷。」

11 本院細繹上開內容，無非在於強調因福松公司與被告間之投
12 資合約爭議，現在本院民事庭訴訟當中，在系爭租約長達10
13 年租賃期間，福松公司能否完全履行出租人義務，有風險存
14 在，故原告與福松公司皆得提前終止系爭租約，但應提前3
15 個月以書面通知對方，福松公司所願承擔之最大損失是免收
16 原告3個月租金或額外給付原告相當於3個月租金之搬遷費，
17 而原告所願承擔之最大損失是提前3個月通知且自行負擔搬
18 遷費，雙方均不得對對方請求提前終止租約之違約損害賠
19 償，在此共識下，雙方密切注意投資合約及訴訟之進展，在
20 違約賠償金額已控管在3個月租金額下，雙方繼續利用系爭
21 建物共同獲利。

22 3. 可見原告及福松公司以特約條款處理者，乃終止契約之違約
23 責任，而非不得終止契約。準此，被告繼受特約條款以終止
24 系爭租約之際，仍相同給予原告3個月免租搬遷期，並未置
25 原告於較不利法律地位。

26 4. 福松公司因另案判決敗訴確定，於109年3月31日起已確定對
27 被告負有移轉系爭建物之所有權登記並塗銷地上權登記之義
28 務。福松公司因投資合約之權利已具體喪失，福松公司本應
29 依特約條款行使終止權，通知原告於3個月內免租遷出。福
30 松公司怠於行使終止權，被告身為福松公司債權人，若代位
31 行使終止權亦無不可。

01 5.原告固主張系爭特約為保障原告與福松公司不受投資合約爭
02 議之不確定風險影響，賦予原告與福松公司於具體風險發生
03 時得終止系爭租約，終止權人僅止於原告與福松公司2人，
04 非被告所得繼受，系爭租約既經被告確認繼受，已無不確定
05 風險，則終止權發生之條件已確定不成就等語。惟查，福松
06 公司於109年3月31日另案判決敗訴確定，其依特約條款終止
07 權已確定成就，福松公司已取得終止權；至於被告繼受系爭
08 租約係基於民法第425條第1項之強制規定，時間發生於000
09 年0月00日完成系爭建物所有權移轉登記，兩者相差3個多
10 月。不論被告是否以109年7月17日府交通字第1095312239號
11 函向原告確認繼受系爭租約，均不能動搖法律強制繼受之效
12 果，亦不會使福松公司已取得之終止權溯及消滅或者終止權
13 發生之條件不成就，兩者應予辨明，故原告此部分主張並不
14 可採。

15 6.綜上，被告因民法第425條第1項規定而繼受系爭租約，同時
16 繼受系爭租約中之特約條款、繼受福松公司已取得之終止
17 權，嗣以系爭律師函引用特約條款終止系爭租約，系爭律師
18 函已於109年10月12日送達，自斯日起已生合法終止效力。
19 從而，原告於後續3個月內雖免付租金但負有搬遷義務。

20 (四)、被告為系爭建物所有權人，於終止系爭租約後，與次承租人
21 召開協調會議、重訂租約，為合法行使權利；被告拒絕提供
22 系爭建物使用執照供原告申請停車場經營登記證，亦無何違
23 背誠信原則、故意以背於善良風俗之方法加損害於原告之可
24 言。縱使原告因此無法再繼續向次承租人收取租金或經營停
25 車場，此本即原告與福松公司締約時已預見之經濟風險且自
26 甘冒險。被告既無違反租約義務、誠信原則，亦未對原告為
27 侵權行為，對原告不負損害賠償責任，則原告主張其所受損
28 害及所失利益為70,593,635元是否屬實，本院即無續予論斷
29 之必要。

30 (五)、綜上，原告依民法第421條第1項、第229條第1項、第148
31 條、第184條第1項、第216條規定，請求被告給付70,593,63

01 5元及法定遲延利息，為無理由，不應准許，應予駁回。原
02 告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁
03 回。

04 四、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及訴訟資料
05 核與判決結果不生影響，爰不一一論述。

06 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 111 年 10 月 11 日
08 民事第二庭 法 官 陳麗芬

09 以上正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 111 年 10 月 11 日
13 書記官 曾煜智