

臺灣士林地方法院民事判決

112年度簡上字第319號

上訴人 來來超商股份有限公司

法定代理人 張宏碩

訴訟代理人 劉智鈞

被上訴人 許玉子

訴訟代理人 許碩彥

上列當事人間損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年9月26日本院士林簡易庭112年度士簡字第994號第一審判決提起上訴，本院於民國113年6月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事 實 及 理 由

一、上訴人主張：被上訴人自民國92年9月15日起將其所有門牌號碼新北市○○區○○路000號1樓房屋（下稱系爭房屋）出租予伊經營OK超商（竹圍民生門市），兩造於110年7月30日簽定租賃契約（下稱系爭租約）續約，約定租賃期間自110年9月15日起至111年9月14日止，每月租金新臺幣（下同）9萬6712元。依系爭租約第11條約定，租約屆滿後，被上訴人欲收回租賃標的物如不屬於自用性質時，以相同租賃條件，應以書面通知伊，伊具有第一優先承租權，被上訴人不得拒絕之，否則應付予伊相當於2個月之租金金額作為損害賠償。系爭租約到期前，伊曾多次向被上訴人表達續租意願，並於111年7月12日以台北松德郵局第117號存證信函，再次聲明依上開約定伊具有第一優先承租權，要求以出租第三人之租賃條件通知伊，伊願以被上訴人與第三人議定之條件續租，故伊已一再表達續租意願，並無不續租或不願以原條件

01 續租之情形，惟被上訴人仍以欲將系爭房屋收回自用而拒絕  
02 續約。嗣伊於租期屆滿返還系爭房屋後，發現該屋已由訴外  
03 人全家便利商店股份有限公司（下稱全家便利商店）承租營  
04 業。則被上訴人並未於系爭租約租期屆滿前，以書面將第三  
05 人之租賃條件通知伊，致伊根本無從主張優先承租之權利，  
06 顯然違反系爭租約第11條約定，應賠償伊相當於2個月租金  
07 即19萬3424元之違約金。爰依系爭租約第11條約定，請求被  
08 上訴人給付19萬3424元及自起訴狀繕本送達翌日即112年6月  
09 7日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語。

10 二、被上訴人則以：系爭租約第11條雖約定欲將租賃標的物出租  
11 予第三人，應通知上訴人，上訴人有依同一條件優先承租之  
12 權，如有違約，應負損害賠償等情。惟於租期屆滿前，承租  
13 人已明確表達不以出租人同意之租金條件續租時，出租人如  
14 以同一條件出租予第三人時，自無再通知承租人之必要。系  
15 爭房屋於續訂系爭租約前，上訴人即要求降低租金，惟伊不  
16 同意，遂以原租約條件簽訂租期1年之系爭租約，以繼續協  
17 商。復於系爭租約簽訂後，上訴人仍要求降低租金，伊則同  
18 意以原租金條件，續約2、3年，而未達成合意，足見上訴人  
19 已不同意以原租金條件續約。嗣伊方依系爭租約第10條約  
20 定，於租賃期限屆滿前3個月即111年6月14日寄發淡水竹圍  
21 郵局第2482號存證信函，通知上訴人不再續約。上訴人已知  
22 伊僅同意以原租金條件續約，惟於收受存證信函後，仍未派  
23 員表達以原租金條件續約之意，顯已無意以原租金條件承  
24 租，伊為展現繼續出租予上訴人之誠意，遂於111年7月1日  
25 寄發淡水竹圍郵局第2492號存證信函予上訴人，表示願意先  
26 續約1個月，以利兩造後續洽談續約事宜，惟上訴人均未表  
27 示續約意願，僅於111年7月12日寄發存證信函，稱如伊欲將  
28 系爭房屋出租他人，其有優先承租權，然斯時伊並無將系爭  
29 房屋出租予他人之計畫，自無從回覆上訴人。且嗣後伊係以  
30 系爭租約之同一條件，出租予全家便利商店。上訴人前已表  
31 達不同意以該條件承租，自無再依系爭租約第11條約定通知

01 上訴人，予其行使優先承租之權。再者，系爭租約第11條之  
02 約定係指，伊已不願再續租予上訴人，而在租期屆滿後，接  
03 續改出租予第三人時，上訴人始有以相同條件承租之優先  
04 權，苟租期屆滿前，伊僅因上訴人願給付租金過低、租期過  
05 短等因素，單純不願續租予上訴人，之後亦無續租之第三  
06 人，即無此條約定之適用。上訴人於系爭租約屆滿前已無續  
07 租意願，且兩造於111年8月9日簽訂結束營業交屋協議書，  
08 約定上訴人於111年9月14日交還系爭房屋，顯然同意無保留  
09 的與伊結束租賃關係，其後經過近3個月，伊始於111年12月  
10 1日與全家便利商店另簽訂租約，將系爭房屋以相同之9萬67  
11 12元出租予全家便利商店，並無違反系爭租約第11條約定。  
12 退步言之，姑不論伊是否有違約情事，然系爭租約第11條約  
13 定乃係損害賠償額之預定，伊否認上訴人受有2個月租金之  
14 損害，上訴人應舉證證明之。且上訴人請求之違約金金額亦  
15 屬過高，應予酌減。又系爭租約第11條約定屬定型化契約，  
16 其內容亦違反消費者保護法規定，應屬無效等語置辯。

17 三、原審對於上訴人前開請求，為其全部敗訴之判決。上訴人不  
18 服，提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄，(二)被上訴人應給付上  
19 訴人19萬3424元及自起訴狀繕本送達翌日即112年6月7日起  
20 至清償日止，按年息百分之5計算之利息；被上訴人則聲  
21 明：上訴駁回。

22 四、得心證理由：

23 (一)、上訴人主張：系爭租約屆期後，被上訴人如欲將系爭房屋出  
24 租予第三人時，上訴人有依同一條件優先承租之權利，被上  
25 訴人怠於將出租予全家便利商店之出租條件通知上訴人，違  
26 反前開約定，依系爭契約第11條之約定，被上訴人應賠償上  
27 訴人2個月之租金19萬3424元云云。被上訴人則對於系爭租  
28 約屆滿後，將系爭房屋出租予全家便利商店一事不爭執，惟  
29 否認有上訴人所指之違約情事，並以前揭詞情資為抗辯。是  
30 以，本件首應審究者，即在於被上訴人未將與全家便利商店  
31 間之租賃條件通知上訴人，有無違反系爭租約第11條約定。

01 (二)、按租期屆滿後，甲方(按被上訴人)欲收回租賃標的物如不屬  
02 自用性質時，以相同租賃條件，甲方應以書面通知乙方(按  
03 上訴人)，且乙方具有第一優先承租權，甲方不得拒絕之，  
04 否則甲方應付乙方相當於2個月之租賃標的物之租金金額，  
05 作為損害賠償，系爭租約第11條定有明文(原審卷第17頁)。  
06 前開約定顯係在於保護承租人，使其在出租人仍有意出租予  
07 第三人時，得以同一條件優先承租，而課予出租人應以書面  
08 將與第三人之出租條件通知原承租人之義務。惟在承租人與  
09 出租人於租約屆滿前，曾洽商續租之情形，承租人對出租人  
10 提出之出租條件不同意，嗣出租人以同一條件出租予第三人  
11 時，基於誠實信用原則，應認於此時，承租人既已不同意出  
12 租人之出租條件，自無再課予出租人書面通知之義務。申言  
13 之，出租人以書面通知原承租人，其與第三人之出租條件，  
14 應限於出租人出租予第三人之出租條件，與出租人與原承租  
15 人間商議續租時之出租條件不同時，出租人方有通知之義  
16 務。

17 (三)、查證人即負責系爭房屋續租事宜之上訴人展店專員張文鴻於  
18 本院審理時證述：在簽這份租約(租賃期間110年9月15日至1  
19 11年9月14日)之前，公司請伊跟被上訴人談降租，如不降租  
20 就閉店，雙方僵持很久，後來就以原來租金續約一年；續約  
21 後，在111年2月期間跟房東接洽後，向公司回報房東可以接  
22 受依現租約金額，簽約2、3年，因為每年一簽房東也很累；  
23 回報後，主管希望再談降租，伊帶開發課長蔡耀德過去找房  
24 東，談的金額比第1次降的還低，房東不同意，大概拖到合  
25 約剩3個月時，房東發了一份存證信函(按111年6月14日之存  
26 證信函)，伊收到後，回報公司，公司如何指示伊忘了；後  
27 來又收到房東之存證信函(按111年7月1日之存證信函)，房  
28 東同意先展期1個月，伊回報公司，主管陳祺德表示要請法  
29 務回一份存證信函，同意照原租金條件展期一年，並請伊找  
30 地方準備遷移；嗣後伊聽到房東的訊息，房東收到的公司存  
31 證信函只有提到優先承租權，沒有說要以原租金條件展期承

01 租一年等語(本院卷第109至110頁，第129頁)。核與證人即  
02 上訴人公司組織調整後，為證人張文鴻之主管陳棋德證述：  
03 看到房東寄發的111年7月1日存證信後，交代張文鴻另外找  
04 店，並通知法務發存證信函以原條件續約1年，但不清楚為  
05 何法務沒有發續約1年的存證信函等語相符(本院卷第130至1  
06 32頁)，復有證人張文鴻line之對話紀錄於111年2月10日記  
07 載「經理，竹圍民生房東可簽短約2-3年持平」及證人張文  
08 鴻與陳祺德之對話111年7月4日記載「經理開發部回，如果  
09 要續約要發法務聯絡單(租金比照《誤寫造》現況，租期1  
10 年)不續約就不用簽」、「報告財哥，因竹圍民生店去年有  
11 作展延一年的合約，所以現況條件都要以去年合約為基礎，  
12 現況就請店開發先發展延一年存證信給對方，後續再看如何  
13 應對，以上」等語(本院卷第146至150頁)，及證人張文鴻製  
14 作之聯絡單、被上訴人為寄件人之111年6月14日、同年7月1  
15 日之存證信函等為證(本院卷第136頁，原審卷第87至89  
16 頁)，應可採信。承上，兩造於簽立自110年9月15日至111年  
17 9月14日止之系爭租約前，即因上訴人要求降租未達成合  
18 意，而暫以原租金條件簽約1年，以利繼續協商，復於簽定  
19 系爭租約後繼續協商，上訴人仍希望被上訴人能降低租金，  
20 被上訴人則表達僅同意以原租金條件出租予上訴人，而未達  
21 成合意，嗣上訴人亦未依開發課的建議發函通知被上訴人願  
22 以原租金條件續租1年。足認上訴人已拒絕以原租金條件向  
23 被上訴人繼續承租系爭房屋。又被上訴人係以原出租條件，  
24 出租予全家便利商店一事，此有被上訴人提出之經認證之租  
25 賃契約為證(本院卷第58至68頁)，復為兩造所不爭執(本院  
26 卷第43頁)。準此，上訴人於洽商續租約條件之際，既已拒  
27 絕被上訴人之租金條件，於租期屆滿後，被上訴人以同一租  
28 金條件出租予全家便利商店時，依前開說明，系爭租約第11  
29 條之約定，於此際應為目的性之限縮，認無再課予被上訴人  
30 以書面將同一租金條件通知上訴人之義務。

31 五、綜上所述，上訴人拒絕以原租金條件向被上訴人繼續承租系

01 爭房屋，嗣被上訴人以同一租金條件出租予第三人時，應無  
02 庸再以書面通知上訴人。是以，本件上訴人主張被上訴人違  
03 反系爭租約第11條之以書面通知上訴人行使優先承租權之義  
04 務，依同條約定請求給付如聲明第2項所示之金額及遲延利  
05 息，為無理由，不應准許。其假執行之聲請亦失所附麗，應  
06 併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，及駁回假執行之聲  
07 請，並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，  
08 為無理由，應予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所援引之證據  
10 經本院悉予審酌後，認於本件判決之結果不生影響，爰不  
11 一一論駁，併此敘明。

12 七、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，依民事訴訟法第43  
13 6條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 113 年 7 月 11 日  
15 民事第二庭審判長法官 謝佳純

16 法官 陳月雯

17 法官 劉逸成

18 以上正本係照原本作成。

19 不得上訴。

20 中 華 民 國 113 年 7 月 11 日  
21 書記官 康雅婷