

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

114年度店簡字第1324號

原告 極光文化工作室即邵熾蓁

訴訟代理人 杜冠民律師

被告 博帝實業股份有限公司

法定代理人 周士傑

訴訟代理人 陳俊瑋律師

林奕辰律師

上列當事人間請求簽訂租賃契約事件，於民國115年5月18日言詞
辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序部分

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、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
限；民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查原
告起訴時聲明：「被告應就新北市○○區○○路0段0號5樓
之1商場建築中露天平台位置以如原證一所示之同一租賃條
件，與原告簽訂租賃契約。」（見本院卷第9頁）。嗣於民
國115年4月9日具狀將上開聲明列為先位聲明，並追加備位
聲明請求：「確認兩造如原證一契約內容之租賃關係存在至
116年12月31日。」（見本院卷第193頁）。核原告追加備位
聲明之基礎事實與起訴之基礎事實同一，揆諸前揭規定，應
予准許。

乙、實體部分：

壹、原告方面：

一、聲明：

01 (一)先位聲明：被告應就新北市○○區○○路0段0號5樓之1商場
02 建築中露天平台位置（下稱系爭場地）以如原證1所示之同
03 一租賃條件，與原告簽訂租賃契約。

04 (二)備位聲明：確認兩造如原證1租賃契約內容之租賃關係存在
05 至116年12月31日。

06 二、陳述：

07 (一)原告與被告前於110年12月29日簽訂「商場店面租賃契約
08 書」（下稱系爭租約），約定被告將新北市○○區○○路0
09 段0號5樓之1商場建築中露天平台位置面積約180坪（下稱系
10 爭場地），以每月新臺幣（下同）21,000元出租與原告（系
11 爭租約第1條），租賃期間自111年1月1日起至113年11月30
12 日，租賃期滿，原告得以相同租約條件優先續約3年至116年
13 12月31日止（系爭租約第二條第(一)項、第(二)項）。

14 (二)原告簽訂系爭租約後，花費500餘萬元裝修成本改建系爭場
15 地並營運至今。113年年中，原告屢次向被告表達擬依約主
16 張優先續約3年之旨，請求被告儘速出面簽訂續約，惟被告
17 屢以股權或經營團隊更迭為由遲遲未出面簽約。系爭租約屆
18 期（即113年11月30日）前，被告新經營團隊即訴外人顏英
19 杰表示要找原告談論續約事宜，嗣後介紹訴外人林聿修給原
20 告認識，原告當時以為林聿修是被告員工，此後原告與顏英
21 杰、林聿修不時討論續約事宜，林聿修在對話中表示要改變
22 租金匯款帳戶，因此原告於113年12月、114年1月、2月均依
23 林聿修指示匯款至「玉山銀行00000000000000」帳戶，顏英
24 杰也向原告表示會開被告公司發票，因此原告均不疑有他，
25 僅以為是被告租金帳戶之變更而已。113年11月30日系爭租
26 約屆期後，原告仍持續向被告表達繼續租賃之意，被告多次
27 主動要求原告繳付租金，原告並於每月給付租金，被告均有
28 收受，被告顯係已表達同意續約之意，且原告於114年5月匯
29 款25,900元（114年3、4月之租金計算至4月7日之數額），
30 原告有權使用系爭場地。

31 (三)然113年8月原告就發現有工程團隊在被告經營的高爾夫球場

01 施工，當時原告以為被告要整修球場，嗣後始知被告已將高
02 爾夫球場出租給WAYTOGOLF高爾夫球場之天宸顧問有限公司
03 （下稱天宸公司）經營。由此可知，早於113年8月當時，被
04 告早就沒有跟原告續約之意，嚴重侵害原告請求依系爭租約
05 請求續約之權利，更於114年3月初要求原告撤場，並擅將原
06 告進入系爭場地之通道門口逕行上鎖，使原告無法使用系爭
07 場地。縱使被告辯稱其有決定是否同意續約之權利，惟被告
08 侵害者為原告依約享有「優先議約」之權利，被告乃故意使
09 原告行使優先承租權之條件不成就，依民法第101條第1項規
10 定，被告以不正當行為（在系爭租約屆滿前即與他人簽訂新
11 租約）阻其條件（原告請求議約及續約）之成就，應視為原
12 告得行使優先承租權即以原本相同租賃條件提出續租要約之
13 條件已成就，則被告應履行與原告依原條件簽約之義務。

14 (四)被告辯稱其有權將租賃關係轉讓乙事，原告嚴正否認之。被
15 告先前應訴均稱兩造之系爭租約是屆期終止，從未提出有所
16 謂轉讓租約之說法。原告否認被告曾告知將租約轉讓給林聿
17 修，渠等轉讓對於原告不生效力。且依系爭租約第8條第3項
18 約定，被告未經原告同意，不得讓與系爭租約，也不得將租
19 賃標的物全部或一部頂讓出借或交與他人使用，如有違反應
20 按日給付違約金1萬元。原告於租賃關係中，無論匯款帳號
21 為何，直至系爭租約屆期後之114年3月，原告都是收取被告
22 所開立之發票。由被告所稱在113年8月「將系爭場地之系爭
23 租約一併轉讓林聿修承擔」，可見被告已自承侵害原告依兩
24 造系爭租約請求續約權利，原告之請求有理由。

25 (五)備位請求部分，系爭租約存在至116年12月31日之依據，由
26 被告先前的對話紀錄可知，被告已同意與原告續行租賃關係
27 並且催促原告給付租金，原告也依被告之催促而有給付租金
28 之事實，顯見兩造已有明確續約合意（因此無須再如被告所
29 主張必須有書面申請或書面同意續約之必要），依系爭租約
30 之約定，該續約之租約條件就是可以續約3年到116年12月31
31 日為止。

01 (六)顏英杰是被告員工，在原告履行系爭租約的過程中都是跟顏
02 英杰進行聯繫，租金之給付也是由顏英杰與原告進行接洽，
03 因此原告認為顏英杰有代理被告與原告進行租賃契約洽談、
04 簽定之權限。在113年底時，原告自始不知林聿修是天宸公
05 司員工，當時以為顏英杰跟林聿修都是被告員工。爰先位聲
06 明依民法第199條、系爭租約第2條第2項規定，備位聲明依
07 民法第247條規定，提起本件訴訟等語。

08 貳、被告方面：

09 一、聲明：原告之訴駁回。

10 二、陳述：

11 (一)原告援引臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）110年度訴字
12 第4212號判決主張：「被告故意使原告行使優先承租權之條
13 件不成就，依民法第101條第1項規定，應視為原告得行使優
14 先承租權之條件已成就」云云，惟臺北地院110年度訴字第
15 4212號判決之租約與本件系爭租約不同，本件系爭租約並沒
16 有被告一定要同意續約之約定條件，也沒有限制被告在系爭
17 租約到期前不能先與第三人簽約。又系爭租約第二條第(三)項
18 約定：「租期屆滿前，甲方（即被告）未以書面同意續約即
19 視為不續約之表示，如乙方（即原告）未於本條第二項所定
20 之期限申請續約，或雖已依該約定申請續約但經甲方拒絕
21 者，或雙方未於租約之租期屆滿一個月前另簽訂書面租約續
22 約者，本契約於期限屆滿時即確定終止。乙方應於租期屆滿
23 日依規定返還租賃物。」及系爭租約第十三條約定：「任何
24 一方對於他方之通知均應以書面為之」，被告未於租期屆滿
25 前以書面同意續約即視為不續約之表示，被告本得拒絕與原
26 告續約，並沒有任何續約一定生效之條件，自無所謂「故意
27 不使條件成就」之情事，且原告未曾以書面向被告續約，兩
28 造之租賃關係即於系爭租約約定之租賃期間末日113年11月
29 30日終止，原告之主張不足為採。

30 (二)原告主張「其於113年11月30日後持續給付租金經被告收
31 受，被告顯已表達同意續約之意」云云，惟系爭租約第二條

01 第(四)項約定：「乙方亦不得依民法第四百五十一條或其他任
02 何法律規定，以繼續使用租賃標的物或以繳付租金為理由，
03 而主張默示更新契約，或有不定期之租賃關係存在。」業已
04 排除默示更新之約定，原告不能以有給付租金主張被告同意
05 續約，何況原告於113年9月後，亦未給付租金予被告。

06 (三)原告提出原證10至原證16對話紀錄主張「兩造已就系爭租約
07 續約達成合意，故已不適用系爭租約第二條第(三)項」等語，
08 惟依原證11林聿修亦在113年11月30日系爭租約終止後，向
09 原告收取12月份租金，及依原證12羅生威在114年1月30日向
10 顏英杰表示：「顏總，林董說我直接跟你簽續約到6月的部
11 分」，足證上開對話紀錄為原告與林聿修於系爭租約到期後
12 達成租賃合意，並非與被告達成租賃合意。何況，原告未依
13 系爭租約第二條第(三)項約定於系爭租約期滿前以書面向被告
14 申請續租，原告與被告復未在系爭租約之租期屆滿前1個月
15 重新議定租賃條款簽訂書面租約，且被告並未以書面同意續
16 約，自不符合兩造續約之約定。

17 (四)被告於113年8月間因不再自行經營高爾夫球練習場，遂將高
18 爾夫球練習場出租予林聿修之天宸公司經營，並因系爭場地
19 進出都要經過高爾夫球練習場，為管理方便，被告將系爭場
20 地之系爭租約一併轉讓予林聿修承擔，然當時並未訂立書面
21 轉讓契約，後系爭租約113年11月30日終止後，林聿修才以
22 天宸公司之名義於114年3月19日與被告訂立正式契約，有臺
23 北地院所屬民間公證人信義聯合事務所114年度北院民公君
24 字第182號公證書可憑，因此顏英杰在113年8月2日才會傳訊
25 息給羅生威討論續約事宜，並約定等羅生威回國討論。嗣11
26 3年8月21日羅生威回國與顏英杰討論，顏英杰通知羅生威已
27 將系爭租約之權利義務轉讓予林聿修承擔，並告知113年9月
28 份以後之租金應交付給林聿修，原告於113年9月之後即未再
29 交租金予被告，此觀被告僅有收到113年1月至8月租金，並
30 開立發票可憑，且於113年10月8日詢問顏英杰新的規劃提案
31 是否要傳給林聿修，足證原告已承認系爭租約轉讓予第三人

01 林聿修之效力，故原告自不能向被告主張系爭租約相關權
02 利。

03 (五)因原告匯款25,900元予被告帳戶時，並沒有任何備註，也沒
04 有完整的匯款帳號，被告無法確認何人匯款，匯款銀行也基
05 於個資法不願提供匯款帳戶予被告，故被告無法將原告於11
06 4年5月13日所匯25,900元退回給原匯款帳戶。

07 參、兩造不爭執事項及爭執要點：

08 一、兩造不爭執事項：

09 (一)原告與被告於110年12月29日簽訂「商場店面租賃契約書」
10 (系爭租約)，約定被告將新北市○○區○○路0段0號5樓
11 之1商場建築中露天平台位置面積約180坪(系爭場地)，以
12 每月21,000元出租與原告(系爭租約第一條)，租賃期間自
13 111年1月1日起至113年11月30日，租賃期滿，原告得以相同
14 租約條件優先續約3年至116年12月31日止(系爭租約第二條
15 第(一)項、第(二)項)；有系爭租約在卷可稽(見本院卷第15-
16 27頁)。

17 (二)被告於114年3月19日與天宸公司簽立「設櫃租賃契約」，將
18 新北市○○區○○路○段0號5、6樓(含系爭場地)出租與
19 天宸公司，租期自113年9月1日至124年3月31日，並經本院
20 所屬民間公證人信義聯合事務所公證，有公證書、設櫃租賃
21 契約書可佐(見本院卷第151-183頁)。

22 二、兩造爭執要點：

23 (一)原告先位聲明請求被告應就系爭場地以如系爭租約之同一租
24 賃條件，與原告簽訂租賃契約，有無理由？

25 (二)原告備位聲明請求確認兩造如原證1系爭租約內容之租賃關
26 係存在至116年12月31日，有無理由？

27 肆、本院之判斷

28 一、原告先位聲明請求被告就系爭場地以如原證1系爭租約之同
29 一租賃條件，與原告簽訂租賃契約，為無理由：

30 (一)按系爭租約第二條第(二)項約定「租賃期滿，乙方(即原告)
31 得以相同租約條件優先續約3年至116年12月31日止。」第(三)

01 項約定「租賃期屆滿前，甲方（即被告）未以書面同意續約
02 即視為不續約之表示，如乙方未於本條第二項所訂之期限申
03 請續約，或雖已依該項規定申請續約但經甲方拒絕者，或雙
04 方未於本約之租期屆滿一個月前另簽定書面租約續約者，本
05 契約於期限屆滿時即確定終止。乙方應於租期屆滿日依規定
06 返還租賃物，不得延誤。」有系爭租約在卷可稽（見本院卷
07 第15頁）。是綜觀系爭租約第二條第(二)、(三)項約定內容，租
08 賃期滿，原告固得以相同租約條件優先續約3年至116年12月
09 31日止，惟依第(三)項約定被告就續約與否有決定權，如未經
10 被告以書面同意續約、或經被告拒絕、或兩造未於租期屆滿
11 1個月前另簽訂書面租約續約者，系爭租約均於期限屆滿時
12 即確定終止。

13 (二)查依原告主張及參酌兩造間LINE通訊截圖，原告固有表示續
14 約之意願，然未經被告以書面同意續約，且兩造未於租期屆
15 滿1個月前另簽訂書面租賃契約續約，依系爭租約第二條第
16 (三)項約定，系爭租約於113年11月30日期限屆滿時已確定終
17 止。

18 (三)原告雖主張顏英杰有代理被告與原告進行租賃契約洽談、簽
19 定之權限，且已給付租金等語，惟參依系爭租約第二條第(四)
20 項「乙方（即原告）亦不得依民法第451條或其他任何法律
21 規定，以繼續使用租賃標的物或以繳付租金為理由，而主張
22 默示更新租約，或有不定期之租賃關係存在。」之約定，原
23 告以上開事由主張兩造已成立續約云云，為無理由。

24 (四)又原告雖主張被告於113年8月間即將系爭場地出租與天宸公
25 司，侵害原告依系爭租約請求續約之權利，依民法第101條
26 第1項規定應視為原告得行使優先承租權即以原本相同租賃
27 條件提出續租要約之條件已成就，被告應履行與原告依原條
28 件簽約之義務云云。惟查兩造既合意為系爭租約第二條第(三)
29 項之約定內容，賦予被告得拒絕與原告續約之決定權利，則
30 尚難以被告另與第三人天宸公司簽立租賃契約，而有民法第
31 101條之適用。

01 (五)基上述，原告先位聲明請求被告就系爭場地以如原證1系爭
02 租約之同一租賃條件，與原告簽訂租賃契約，核屬無據。

03 二、原告備位聲明請求確認兩造如原證1系爭租約內容之租賃關
04 係存在至116年12月31日，為無理由：

05 查承前述，系爭租約於113年11月30日期限屆滿時既已確定
06 終止，兩造復未成立續約，原告備位聲明請求確認兩造如原
07 證1系爭租約內容之租賃關係存在至116年12月31日，亦屬無
08 據。

09 伍、綜上所述，原告依民法第199條規定及系爭租約第二條第(二)
10 項約定，請求如聲明所示，均無理由，應予駁回。

11 陸、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
12 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

13 柒、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

14 中 華 民 國 115 年 6 月 22 日

15 臺灣臺北地方法院新店簡易庭

16 法 官 蔡寶樺

17 以上正本係照原本作成。

18 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
19 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

20 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

21 中 華 民 國 115 年 6 月 22 日

22 書記官 黃品瑄