臺灣臺中地方法院民事判決

114年度重訴字第317號

原　　告　緻圓股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳　興

訴訟代理人　張淵森律師

複　代理人　廖煜堯律師

被　　告　國立中興大學

000000000000000000

法定代理人　詹富智

訴訟代理人　李宗瀚律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年10月1日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣3,183萬6,520元，及其中新臺幣2,967萬9,022元自民國114年7月18日起、其餘新臺幣215萬7,498元自民國115年5月6日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔90%，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分於原告以新臺幣1,062萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣3,183萬6,520元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

原告起訴聲明為被告應給付原告新臺幣(下同)2,967萬9,522元之本息(見本院卷一第11頁)，嗣於訴訟進行中，擴張應受判決事項之聲明如下貳、一、原告聲明欄所示(見本院卷四第67頁)，另追加類推適用民法第226條規定為請求權基礎(見本院卷二第134頁)，核與民事訴訟法第255條第1項但書第2款規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於民國106年6月1日簽訂國立中興大學學生活動中心場地租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定自106年6月1日起至116年5月31日止，由原告在被告學生活動中心(含地下1樓及地上1、2樓，下稱系爭營業地點)經營美食廣場、餐廳(應以中式合菜為主，並供100人以上容量，下稱系爭餐廳)及其他營業項目(如便利超商等)。復於107年7月21日簽訂契約更正議定書（下稱系爭更正議定書），更正上開活動中心使用面積為3253.5平方公尺。詎被告於111年5月30日發函通知原告未依約於系爭營業地點2樓經營系爭餐廳，應於文到後10日內改善，雖原告已遵期檢討提出改善方案，被告仍於同年7月5日發函依系爭租賃契約第6條第2項約定，終止系爭租賃契約，並沒收履約保證金200萬元。然被告終止意思表示不合法，且單方要求原告退出系爭營業地點，故兩造於111年8月5日完成點交，是被告拒絕履行提供系爭營業地點之義務，乃屬給付遲延，致原告發生附表一至三共計1,782萬0,799元之所受損害與1,559萬4,228元之所失利益，應依民法第232條或類推適用第226條規定，負損害賠償責任。另原告類推適用民法第255條、第263條準用第258條規定，以起訴狀為終止系爭租賃契約之意思表示，且該終止不可歸責於原告，被告應返還沒收之履約保證金200萬元。爰依系爭租賃契約第10條第2款但書約定、民法第232條、類推適用第226條規定，提起本件訴訟，請求擇一為有利判決等語，並聲明：被告應給付原告3,541萬5,027元，及其中2,967萬9,022元自起訴狀繕本送達翌日起、其餘573萬6,005元自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、被告則以：原告未在系爭營業地點提供系爭餐廳、未設置素食專櫃，且未經被告同意變更二樓圓廳(下稱系爭圓廳)為辦公室及倉儲空間，被告於111年7月5日依系爭租賃契約第6條第2項、第33條規定，合法終止系爭租賃契約。縱認終止不

合法，原告於111年8月5日對於被告終止意思表示，亦以默示承諾或不再依約繳付租金、不主張使用收益之意思實現方式為承諾，兩造已合意終止系爭租賃契約。基此，被告並無拒絕或遲延給付租賃物予原告，且得以民法第264條規定，與原告給付租金義務為同時履行抗辯。又依系爭租賃契約第36條約定，原告不得請求被告賠償裝潢、修建、改建或增建系爭營業地點之費用。況原告請求之損害賠償項目，均發生在111年7月5日前，與被告是否給付遲延無關，自非因被告遲延履行所生之損害。最後，被告係依系爭租賃契約第10條第2款前段規定，合法沒收履約保證金200萬元等語，資為抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠兩造於106年6月1日簽訂系爭租賃契約，約定自106年6月1日起至116年5月31日止，由原告在被告學生活動中心(含地下1樓及地上1、2樓，下稱系爭營業地點)經營美食廣場、餐廳(應以中式合菜為主，並供100人以上容量，下稱系爭餐廳)及其他營業項目(如便利超商等)。復於107年7月21日簽訂系爭更正議定書，更正上開活動中心使用面積為3253.5平方公尺等節，為兩造所不爭執(見本院卷三第248至249頁)，首堪認定為真正。

㈡被告終止系爭租賃契約不合法。

1.被告抗辯原告未經同意將系爭圓廳改作辦公室、倉儲，另外未依系爭租賃契約約定設置百人中式合菜餐廳，亦未依原告所提服務企畫書規劃設置素食專櫃，屬於違反約定用途之使用限制，得依系爭租賃契約第6條第2項，不經催告直接終止系爭租賃契約等語(見本院卷二第196至197頁)。查：

⑴乙方(即原告)關於租賃房地之使用保管，應受不得違反法令或約定用途之使用限制；乙方有違反前項約定之違約情事者，出租機關(即被告)得不經催告立即終止租約，收回租賃房地。並得向乙方請求10萬元之違約金。除第32條規定外，乙方違反本合約任一條款，經甲方(即被告)書面警告或罰款

限期改善，達3次以上仍不改善時，甲方得終止本合約，系爭租賃契約第6條第1項第7款、第2項及第33條分別約有明文。是如屬於違反法令或約定用途之使用，被告得不經催告立即終止租約，然若非屬上開情形，則應限期原告改善，且原告未予改善，始得終止系爭租賃契約。

⑵又契約，乃當事人本其自主意思所為之法律行為，基於私法自治及契約自由原則，不僅為當事人紛爭之行為規範，亦係法院於訴訟之裁判規範。倘當事人所訂立之契約真意發生疑義時，法院應為闡明性解釋（單純性解釋），即依文義解釋（以契約文義為基準）、體系解釋（通觀契約全文）、歷史解釋（斟酌立約當時情形及其他一切資料）、目的解釋（考量契約之目的及經濟價值），並參酌交易習慣與衡量誠信原則，以檢視其解釋結果是否符合兩造間權利義務之公平正義，且應兼顧不能逸出契約最大可能之文義。法院認契約出現漏洞而為補充性解釋時，應斟酌締約過程、締約目的、契約類型、內容等關連事實，參考相關法規範及誠信原則予以填補。

⑶遍查系爭租賃契約各條文，要無「約定用途」之明確定義，則應從兩造締約經過、締約目的、契約類型與內容予以解釋。觀諸系爭租賃契約第3條、第5條約定，由被告提供場地收取租金，交予原告自行經營管理被告之學生活動中心，營業項目為美食廣場、餐廳、其他營業項目與經營型態(如便利商店、商場)等，以提供被告師生每日三餐膳食之販售服務，且不得擅自停止營業而中斷供應；原告參與系爭營業地點出租之標案，就該地點進行空間設計與整體規劃，其經營團隊負責招商提供學生餐廳，以滿足被告師生飲食需求，有原告服務企畫書可參(見本院卷三第137至178頁)，是系爭租賃契約之目的，乃被告提供學生活動中心予原告經營，該營運盈虧由原告自行負責，被告則負責收取租金，同時確保其全校師生得獲取餐飲服務。

⑷再者，考諸系爭租賃契約第6條第2項約定，在原告使用違反

約定用途時，被告得不經催告立即終止系爭租賃契約。同契約第33條則以「除前規定外」為要件，係對其他一般契約義務違反訂定書面警告或罰款、限期改善達3次以上仍不改善之終止契約程序。故比較上開兩者對於被告終止權行使之要件，可見需原告違反契約義務型態、情節重大，被告始能不經催告立即終止。從而，依照兩造締約之目的，兼衡被告終止權行使輕重要件，當認所謂約定用途使用之違反，應指原告將系爭營業地點使用於與契約核心目的不相容之用途，以致契約目的無法達成之情形，倘僅係約定之特定營業項目、業種、服務內容尚未履行，而該情形未達使系爭租賃契約目的難以完整實現之嚴重程度，應許原告有改善補正之機會，俾符兩造締約真諦與公平，並達契約最大履行效益。

⑸原告固曾將系爭圓廳變更規劃為其辦公室及店家乾物料與包材之儲放空間，然系爭圓廳僅屬於系爭營業地點之一部分(見本院卷三第171至175頁)，並非系爭圓廳未作餐廳使用，即致系爭租賃契約全部目的不達。況原告於107年10月間提出系爭圓廳室內裝修變更申請及六個美食櫃位規劃資料，被告收受後於室內裝修變更申請書用印(見本院卷三第129、222頁)。其後兩造於111年3月17日召開會議，結論略以2樓大坪數空櫃與廠商洽談中，2樓美食街2小櫃持續招商，另2樓中間圓廳空間，原告規劃為其辦公室及店家乾物料與包材之儲放空間等內容，有當日會議紀錄可考(見本院卷一第212頁)。復以被告專委於上開會議詢問原告是否僅將系爭圓廳作為原告辦公室使用，經原告解釋現行配置為辦公室與規劃作為廠商倉庫，被告代表與會人員即要求原告要好好說明乙節，亦有當日會議錄音譯文可參(見本院卷四第42頁)。故依系爭圓廳使用歷程、兩造往來紀錄，可見被告僅要求原告改善，亦未於初始即以違反約定用途為終止契約之意思表示，益彰系爭圓廳未依原始規劃為餐廳使用，該瑕疵未達使系爭租賃契約目的不達之程度，尚難遽認已該當系爭營業地點整體使用違反約定用途。

⑹所謂違反約定使用方法，應指不依約定方法使用，並積極的為約定以外方法之使用者而言，如僅消極的不為使用，應不在違反約定使用方法之列。考諸系爭租賃契約第3條明定原告須規劃系爭餐廳；原告服務企畫書列有設置素食專櫃及相關業種(見本院卷三第150頁)，同契約第40條約定服務企畫書屬於系爭租賃契約之一部分，是原告依系爭租賃契約約定，應提供系爭餐廳及素食餐廳之服務，倘未履行，即屬未完全履行契約義務。然依前揭說明，該違約型態並非當然屬於使用違反約定用途，蓋原告並非積極將系爭營業地點擅自變更為其他用途，或為約定以外使用行為，其行為至多屬於債務不履行，應依系爭租賃契約第31至39條約定處置。

⑺基此，被告所執上開事由，均未該當系爭租賃契約第6條第1項第7款所稱違反約定用途之使用要件，則其逕依同條第2項約定終止系爭租賃契約，即乏其據。

2.被告復抗辯原告所為上開行為均屬違約，縱未該當系爭租賃契約第6條第2項之終止要件，其亦依系爭租賃契約第33條規定合法催告後終止等語。惟查，原告違反系爭租賃契約任一條款時，應經被告書面警告或罰款限期改善，且達3次以上仍不改善，被告始得依上開約定終止契約(見本院卷一第151頁)。又所謂催告係請求給付之意思通知，是被告之書面警告需表達要求原告履行特定義務之意思，且該通知確實到達原告。被告雖分別於111年5月30日以興總字第1110401118號函、興總字第1110401140號函表明原告未依約提供系爭餐廳、系爭圓廳二樓部分空間改作辦公室及倉儲，與服務企畫書所定商店、餐廳用途不符，並要求原告應於收文日起10日內改善(見本院卷一第221、223頁)，然被告未再為第二次、第三次書面催告。另未設置素食專櫃部分，經被告陳明未找到相關催告文件(見本院卷四第49至50頁)，則其於同年7月5日對原告為終止系爭租賃契約之意思表示，亦與前揭約定要件未合，自不生合法終止系爭租賃契約之效力。

3.至被告抗辯兩造於111年8月5日合意終止系爭租賃契約部

分：

⑴所謂默示意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思而言。又依習慣或依其事件之性質，承諾無須通知者，在相當時期內，有可認為承諾之事實時，其契約為成立，民法第161條第1項定有明文。此即學說上所謂之意思實現，乃依有可認為承諾之事實，推斷有此效果（承諾）意思。意思實現以客觀上有可認為承諾之事實存在為要件，有此事實，契約即為成立。而有無此事實，應依具體情事決定之（最高法院96年度台上字第2749號判決可參）。

⑵被告於111年7月5日函知原告終止系爭租賃契約，並通知原告應於文到後30日內返還場地(見本院卷一第235至238頁)；原告則於同年月20日以律師函明確表示終止、沒收履約保證金、請求違約金及返還場地均不合法，要求被告續行履約（見本院卷一第239至253頁）。復於同年8月5日點交系爭營業地點時，以緻總字第1110805001號函明載「本公司保留一切合約權利」(見本院卷一第255至299頁)，足見原告於點交前或點交日，均已明確表示不同意被告終止系爭租賃契約，自難認已經默示同意被告終止租約之意思表示。

⑶原告固於111年8月5日與被告點交系爭營業地點，並整理資產清冊、說明鑰匙及設備位置、提供廠商資料，表示正式返還場地(見本院卷四第59至64頁)。然原告員工亦表明如將全部資產帶走，系爭營業地點會陷入停擺(見本院卷四第59頁)，可見原告係因被告已命限期返還租賃物並準備接管營運之情形下，為避免現場停擺、減少衝突及完成事實上交接所採之善後措施，亦不得解釋為其同意或客觀上有可認為承諾之事實存在。至原告嗣後未再繳租、未進入使用收益或未另行催告被告交付場地，審諸被告已與原告進行點交並接管系爭營業地點，原告客觀上不能繼續使用收益，是要無從以其後續不作為反向推認於點交之時，原告已有與被告合意終止之意思。

⑷綜觀原告事前爭執被告終止之合法性、點交當日再次聲明保留一切契約權利，及因應被告限期返還之要求而與被告進行交接等一切情狀，暨被告復未證明兩造曾就終止日期、保證金、設備歸屬及終止後權利義務達成合致意思，自不得僅以點交及後續未繳租等事實，即推認兩造已默示合意終止或實現終止意思表示。故被告抗辯原告於111年8月5日以意思實現或默示意思表示方式，與其合意終止系爭租賃契約，均非可採。

4.從而，被告於111年7月5日或同年8月5日，均未合法終止系爭租賃契約。

㈢被告於111年8月5日已陷於給付遲延，原告業依類推適用民法第254至第256條規定，以起訴狀繕本送達終止系爭租賃契約，被告應負債務不履行之損害賠償責任。

1.系爭租賃契約約定由被告提供系爭營業地點並收取租金，且同契約第41條約定如有未盡事宜，悉依民法及相關法令等辦理。又出租人應以合於所約定使用收益之租賃物，交付承租人，並應於租賃關係存續中，保持其合於約定使用、收益之狀態，民法第423條定有明文。又債務人拒絕給付，如在履行期以前，則債務人之責任尚未發生，無債務不履行問題。在履行期以後，則與給付遲延無異(最高法院104年度台上字第816號判決意旨參照)。是被告於系爭租賃契約存續期間，負有持續提供系爭營業地點，並保持其合於供原告使用、收益狀態之義務，且該給付義務應於系爭租賃契約開始時即屆至，而持續至租期結束。

2.本件被告於111年7月5日向原告為終止系爭租賃契約之意思表示，並要求原告於文到30日內返還系爭營業地點，原告因此不得不於同年8月5日會同被告點交乙節，業如前述，足見被告於111年8月5日已明示排除原告使用系爭營業地點，然其上揭終止租約之意思表示既未合法生效，則被告已違反前開提供租賃物並保持租賃物之義務，積極排除原告依照系爭租賃契約得享有之用益權，此部分核屬給付遲延，原告得依

民法第232條規定，請求被告賠償因不履行而生之損害。

3.繼續性契約，若當事人之一方發生給付遲延或給付不能時，雖無終止契約之明文規定，但對於不履行契約之債務人，債權人對於將來之給付必感不安，自得類推適用民法第254條至第256條之規定，許其終止將來之契約關係。而債務人於履行期限前即對債權人預示將來屆期後拒絕給付，應認債務人已拋棄原有期限利益，債權人即得依給付遲延相關規定行使解除、終止之權，並請求債務人賠償因其拒絕所致之損害(最高法院105年度台上字第1424號判決意旨參照)。

4.被告於111年7月5日以終止系爭租賃契約為由，要求原告於文到30日內點交，兩造並於同年8月5日點交完畢，足見被告已明示不再提供系爭營業地點予原告使用收益之意思，當屬拒絕給付，而其未提供系爭營業地點予原告，屬於主給付義務之違反，以致兩造間關於系爭租賃契約之目的無法達成，顯彰已無法期待被告依照債務本旨履行債務。且被告仍得重新交付系爭租賃物但未交付，亦無法律上正當理由，且被告持續處於給付遲延之狀態。是揆諸上開意旨，應許原告於系爭租賃契約屆期前，類推適用民法第254條至第256條、第263條準用第258條規定，對被告為終止系爭租賃契約之意思表示。復審酌被告終止系爭租賃契約之事由、一個月內即與原告完成點交之處置，與被告於112年1月16日公告由其自行管理系爭圓廳(見本院卷一第301頁)，故依該客觀事實合理觀察，可知縱訂定相當期限，已不能期待被告會依債之本旨提出給付，原告已無再為催告之必要，則其以起訴狀繕本之送達，作為終止系爭租賃契約之意思表示，當屬有據。基此，兩造間系爭租賃契約於被告收受起訴狀繕本時即114年7月17日(見本院卷二第31頁)起發生終止效力，原告並得請求被告賠償因其拒絕給付所致之損害

5.被告雖抗辯原告亦未繳納租金，故得行使同時履行抗辯之權利。然債務人享有同時履行抗辯權者，在未行使此抗辯權以前，仍可發生遲延責任之問題，必須行使以後始能免責。且

須其合法提出同時履行之抗辯後，該遲延責任方溯及免除（最高法院97年度台上字第675號、110年度台上字第2411號判決意旨參照）。查本件被告於114年8月22日方以民事答辯狀對原告為同時履行抗辯(見本院卷二第71頁、卷三第248頁)，當時原告業已於114年7月17日合法終止系爭租賃契約，兩造互負之給付義務於契約終止時已經消滅，被告已無得為同時履行抗辯之標的，故其上揭所辯，要乏其據。

㈣被告應賠償原告2,983萬6,520元。

1.債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害，民法第231條第1項定有明文。又因可歸責於債務人之事由致契約未能繼續履行所發生之損害，亦得請求債務人賠償。再者，民法第216條第1項規定，損害賠償除法律另有規定或契約另有訂定，應以填補債權人所受損害（積極損害）及所失利益（消極損害）為限。所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而告減少，屬於積極損害；所謂所失利益，即新財產之取得，因損害事實之發生而受妨害，屬於消極損害。民法第216條第2項規定，依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，可得預期之利益，視為所失利益。該所失利益，固不以現實有此具體利益為限，惟該可得預期之利益，亦非指僅有取得利益之希望或可能為已足，尚須依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他特別情事，具有客觀之確定性（最高法院95年度台上字第2895號判決意旨參照）。

2.所受損害(即附表一至三)部分：

⑴附表一、二部分：

①附表一、二所示項目為原告投入上開租賃物用以維持營運之設備、裝修成本，原告原可持續使用，但因被告違約提前收回系爭營業地點，並要求原告點交系爭營業地點所有設備、機械予被告，致其原投入租賃物之裝修及設備無法取回，堪認造成原告現存財產減少，是如屬於固定資產或附合於系爭營業地點導致原告裝修及設備之財產價值損失，即屬民法第216條第1項所稱之「所受損害」，應由被告賠償。

②附表一、二所示項目除附表一編號25至27、附表二編號24外，被告均不爭執屬於原告投入系爭營業地點之設備或支出(見本院卷四第10頁)。至附表一編號25、26之益萌五金有限公司僅販售材料未提供施工，附表二編號24之全泓油漆有限公司亦只賣油漆材料，沒有承包工程，有上開公司回函可參(見本院卷三第25、81頁)；另原告自承附表一編號27之東大建材五金行表明不知材料用於工程項目與地點(見本院卷四第205頁)，此部分尚難認確實係為系爭營業地點支出。原告雖主張前揭附表一項目均經會計師查核，然此部分僅能證明原告財務支出、發生、金額與帳務處理與一般會計準則相符，未能遽論即用於系爭營業地點，原告復未舉證以實其說，則其請求此部分之損害賠償，尚乏其據。

③附表一編號19建築師事務所服務費，乃原告針對系爭營業地點及店面需求，委託陳威志建築師事務所進行學生餐廳及商店之整體規劃設計製圖，以及初期招商階段之設施說明，有該建築師事務所114年11月27日函文可佐(見本院卷三第33頁)，可見此為原告為投標、設計系爭營業地點所需支出之成本。另附表一編號35至39及附表二編號61、65、68之相關消防設備改善或監造費用部分，乃為原告於107年至109年間就系爭圓廳消防改善工程之施作、設計監造所為支出，有安隆消防工程有限公司114年11月27日函文、安葆消防設備工程事務所114年12月5日函文可參(見本院卷三第69、77頁)。佐以兩造於108年6月11日簽訂代辦採購協議書暨簽約授權書，約定由被告代辦消防設備師之規劃設計、監造、施工管理、估驗計價、執照申請文件用印及結算驗收；工程費、技術服務費與本工程相關費用，由被告負擔92.61%、原告負擔7.39%(見本院卷一第355至359頁)，足見該部分係因兩造欲變更使用執照，方另行約明各自負擔部分費用支出。附表二編號62設計費，為原告委任黃沛永建築師事務所辦理系爭營業地點建築物耐震能力詳細評估工作費用(見本院卷三第11頁)，徵諸原告本即負有應依建築法第77條規定，維護系爭

營業地點合法使用與其構造及設備安全，且須遵守相關環保暨消防管理規章，此觀系爭租賃契約第6條第1項第2款、第5款約定即明該部分本屬於原告依照系爭租賃契約約定使用租賃物，故上開項目核與被告後續違約終止收回系爭營業地點致原告無法繼續使用租賃物、設備無法回收無涉，自難認屬於被告債務不履行所生之積極損害。

④附表二編號9廣告製作、編號18滅火器性能檢測、編號26冷氣維修、編號27發電機年度保養，核其性質均屬於原告當年度因應系爭營業地點相關年度維修或保養、廣告所為一次性支出；編號19之水電工程為水電零星修繕及地板漏水檢查(見本院卷三第17頁)；編號22屬於既有消防設備查修、故障零件更新及設備補充的混合型維修改善工程，並非整套消防系統的新設工程(見本院卷三第49至65頁)；編號34冷凝器泡管保養、編號35冷凝器泡管左右機藥洗保養部分，亦為藥洗保養工程(見本院卷三第15頁)，亦與被告債務不履行所生損害無因果關係，原告不得請求被告賠償。

⑤是除上開項目外，附表一編號1至18、20至24、28至34及附表二編號1至8、10至17、20、21、23、25、28至33、36至60、63、64、66、67、69至77部分，確係原告為履行系爭租賃契約所投入，並於116年5月31日仍具有剩餘價值，則被告債務不履行與原告喪失該殘值間具有相當因果關係，是原告依各項目耐用年數計算折舊至系爭租賃契約原定屆滿日116年5月31日，再以扣除折舊後之價值作為所受損害(見本院卷四第79至136頁)，考諸其並非請求原始投入成本全額，而係扣除契約正常履行期間應生耗損後，計算租期屆滿時仍存之財產價值；被告復不爭執折舊計算式及殘值正確性(見本院卷四第154頁)，則原告請求被告賠償上開項目之所受損害共1,424萬2,292元(附表一部分合計255萬1,157元，附表二部分合計1,169萬1,135元)，應屬有據。

⑥至被告抗辯依照系爭租賃契約第36條約定，原告應於契約期滿、解除或終止30日內，將場地按訂約時現狀返還被告，或

經被告同意後得將裝潢、附著於場地之設備、修建、改建或增建部分，無條件交出被告接管，並放棄任何補償，故原告本件亦未受有積極損害。然本件原告係行使法定終止權，並依民法相關規定請求損害賠償，自無適用系爭租賃契約約定之限制。況上開約定係以租期屆滿或被告合法解除、終止系爭租賃契約為前提，本件被告終止系爭租賃契約既為不合法，其自無再依系爭租賃契約主張原告應放棄全部設備之權利。是其所辯，並無可採。

⑵附表三：

審酌附表三請求項目均為系爭營業地點補辦變更使用執照及室內裝修申請之服務費、手續費(見本院卷一第587至590頁、卷二第285至287頁)，亦屬於原告為使系爭營業地點補辦變更使用執照及室裝申請所支出之費用。參諸兩造已經簽立代辦採購協議書暨簽約授權書業如前述，並於108年5月31日討論系爭圓廳室內裝潢使用執照進度問題，確認同年2月18日會議結論合意室裝工程申請室內裝修及使照變更致應增設項目由原告負責(見本院卷一第361至372頁)，屬於兩造就本件標的物是否符合法令限制所為特別約定，故原告因使用執照變更所需支出之服務費、手續費，雖均係其為使用系爭營業地點所支出之費用，惟與被告拒絕繼續提供系爭營業地點予原告使用、收益間，並無相當因果關係，難認屬於被告債務不履行所致之損害。至原告得否依其他法律關係對被告主張，要屬別一問題，附此敘明。

3.所失利益：

⑴考諸系爭租賃契約即約定由被告提供系爭營業地點，由原告自行經營管理，其營業項目包含美食廣場、便利商店、商場等。可見原告經營方式，乃以系爭營業地點招商，收取租金為主要收入來源。又原告與各廠商簽立之租賃契約，租期有5年、6年甚且直至系爭租賃契約期滿，堪認原告依照預期計畫得持續獲得租金收入，然因被告提前終止系爭租賃契約並收回系爭營業地點，致原告受有可預期之租金收入損害。

⑵當事人已證明受有損害而不能證明其數額或證明顯有重大困難者，法院應審酌一切情況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項定有明文。又同業利潤標準，係財政部抽樣調查營利事業各種同業以核定利潤標準，作為推定之課稅方式，與企業實際營業可得之利益固有未同，惟在未有其他證據情形下，不失為法院依民事訴訟法第222條第2項規定供斟酌形成心證核定公司所受損害及所失利益之證據。

⑶審酌原告係負責自行經營管理系爭營業地點，而以出租櫃位予廠商收取租金為主要收入(見本院卷三第276頁)，其形態要與不動產租售業較為接近，故其主張以不動產租售業之利潤標準計算，應屬可採。職是，原告主張自111年8月5日不得再使用系爭營業地點起，至同年12月31日止依照不動產租售業當年度淨利率33%計算(見本院卷三第484頁)；另112年1月1日起至原先租期屆滿之日即116年5月31日止，考諸不動產轉租賃業112至114年度之淨利率均為38%；115、116年度尚無公布數值。爰審酌112至114年度淨利率均維持38%，且卷內無其他更適切之獲利率資料，依前揭規定及意旨，以38%推估115年至116年5月31日之淨利（見本院卷三第486頁)，尚屬適當。至被告抗辯原告尚需管理系爭營業地點、食材堆放及使用，確保廠商供應商品無安全或衛生上危險，性質近似於百貨公司對美食街管理，故應適用之淨利率為10%。然百貨公司從事在同一場所分部門零售服飾品、化粧品、家用器具及用品等多種系列商品，且分部門辦理結帳作業之行業。但以出租場地為主要經濟活動之購物中心歸入不動產租售業乙節，有稅務行業標準分類暨同業利潤標準查詢系統資料可考(見本院卷四第165頁)，故其所辯，尚非可取。

⑷原告於111年9月至12月之店租因同年8月5日之點交而無法收取，該部分金額共計為366萬4,400元(見本院卷四第78頁)，是此部分原告所失利益應為120萬9,252元(計算式：3,664,400元×33%＝1,209,252元)。另考諸原告於110年度租金收入

為799萬6,400元、111年度租金收入為909萬9,000元，業據其提出相關廠商租賃契約為憑(見本院卷三第296至483頁)，且為被告所不爭執(見本院卷四第154頁)，則其主張以上開平均每年租金收入，依照淨利率38%計算112年1月1日至116年5月31日之所失利益，請求被告賠償1,438萬4,976元【計算式：〔(7,996,400元＋9,099,000元)÷2×4年＋916,100元×4月〕×38%＝14,384,976元；按116年2月免租，故該年計收1月、3月、4月及5月共4個月，見本院卷四第219頁】，亦為可取。

⑸被告雖抗辯依原告所提租約部分店家於111年7月5日前已無租賃關係，且多數店家租約未延續至116年5月31日等語。惟本院係斟酌原告於110、111年度實際整體租金收入之平均狀況，作為正常招商及店家更替情形下的年度收入基準，藉以確認原告依照通常情形可獲得之客觀利益，核與實際單一店家租約情形無涉。故被告所辯，尚無可取。

4.基此，原告得請求被告債務不履行之損害賠償金額為2,983萬6,520元(計算式：14,242,292元＋1,209,252元＋14,384,976元＝29,836,520元)。

㈤原告得依系爭租賃契約第10條第2款但書約定，請求被告返還履約保證金200萬元。

1.系爭租賃契約如因不可歸責於原告之事由而終止租約者，原告繳交之履約保證金，得由原告抵付欠繳租金、拆除地上物或騰空租賃物、損害賠償等費用後，無息返還原告，此觀系爭租賃契約第10條第2款即明。

2.本件係因被告違法終止系爭租賃契約，並要求原告於租賃關係存續時點交系爭營業地點，原告方依類推適用民法第254至256條、第263條準用第258條規定，終止系爭租賃契約，故該終止不可歸責於原告。又原告已繳納履約保證金200萬元乙節，為兩造所不爭執(見本院卷三第248至249頁)，則原告依前揭約定，請求被告返還該200萬元，亦屬可採。

3.被告雖抗辯原告之終止屬於租期屆滿前申請終止租約，然原

告既未於111年8月5日與被告合意終止系爭租賃契約，且其本件起訴係以類推適用民法相關規定為終止意思表示，其性質均與承租人基於自身意願，依契約約定申請提前終止有異，故其所辯，洵屬無據。

㈥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，與催告有同一之效力；又遲延之債務，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5%，此觀民法第229條第2項、第233條第1項前段、第203條規定可明，原告並得按上開規定請求被告給付遲延利息。

四、綜上所述，原告依民法第232條規定及系爭租賃契約第10條第2款但書約定，請求被告給付3,183萬6,520元(計算式：29,836,520元＋2,000,000元＝31,836,520元)，及其中2,967萬9,022元自起訴狀繕本送達翌日即114年7月18日起、其餘215萬7,498元自民事追加訴之聲明狀繕本送達翌日即115年5月6日(見本院卷四第144頁)起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息部分，為有理由，應予准許；逾該範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所依附，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　5　　日

民事第二庭　法　官　鍾宇嫣

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。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　　115　　年　　11　　月　　5　　日

書記官 林錦源

附表一(106至108年經會計師簽證之投資金額，幣別：新臺幣，下同)：

編號	請求項目	請求金額	本院准許金額
1	冷氣安裝	3萬6,921元	3萬6,921元
2	不鏽鋼水槽	4萬0,498元	4萬0,498元
3	餐桌椅	8萬2,233元	8萬2,233元
4	餐桌	1萬元	1萬元
5	招牌	2萬1,428元	2萬1,428元
6	燈具	5萬7,273元	5萬7,273元
7	裝修工程	10萬9,091元	10萬9,091元
8	空調工程	5萬1,111元	5萬1,111元
9	空調工程	5萬2,000元	5萬2,000元
10	鋁門窗與鋁窗工程	17萬0,833元	17萬0,833元
11	衛浴設備	6萬5,000元	6萬5,000元
12	空調工程	5萬1,889元	5萬1,889元
13	風車及風管工程	5萬元	5萬元
14	風車及風管工程	5萬元	5萬元
15	泥作工程	5,628元	5,628元
16	水電工程	8萬5,714元	8萬5,714元
17	木作工程	7萬元	7萬元
18	空調	4萬1,667元	4萬1,667元
19	建築師事務所服務費	185萬9,000元	0元
20	瓦斯工程	13萬6,364元	13萬6,364元
21	瓦斯工程	11萬2,554元	11萬2,554元
22	餐桌椅	1萬1,367元	1萬1,367元

23	油漆工程	18萬2,262元	18萬2,262元
24	鋁窗	6,191元	6,191元
25	輕鋼架材料	1萬1,621元	0元
26	輕隔間骨材	1,853元	0元
27	建材	2,236元	0元
28	樓梯欄杆	1萬1,696元	1萬1,696元
29	隔間	9,401元	9,401元
30	鋁門窗	742元	742元
31	安裝排水溝	1萬7,475元	1萬7,475元
32	水電工程	61萬1,473元	61萬1,473元
33	廚房滅火設備	13萬1,746元	13萬1,746元
34	水電工程	26萬8,600元	26萬8,600元
35	消防設備改善工程	1萬2,656元	0元
36	消防設備改善工程	1萬4,490元	0元
37	消防設備改善工程	1萬1,596元	0元
38	消防設備改善工程	3,642元	0元
39	消防設計監造費用	7,020元	0元
	共計	447萬5,271元	255萬1,157元

附表二(107至111年未經會計師簽證之投資金額)：

編號	請求項目	請求金額	本院准許金額
1	電源設置工料	2,591元	2,591元
2	壓克力	9,143元	9,143元
3	弱電配線	5,170元	5,170元
4	監視系統	5,000元	5,000元
5	圍籬工程	1萬1,111元	1萬1,111元
6	電話網路器材	5,417元	5,417元
7	監視器材	5,000元	5,000元
8	監視器材	2,958元	2,958元

9	廣告製作	2,083元	0元
10	水電工程	1萬6,100元	1萬6,100元
11	水電工程	1萬2,000元	1萬2,000元
12	裝潢	2,367元	2,367元
13	餐具	3,667元	3,667元
14	水電工程	1萬2,000元	1萬2,000元
15	水電工程	2萬0,950元	2萬0,950元
16	裝修	1萬7,309元	1萬7,309元
17	水電工程	1萬4,000元	1萬4,000元
18	滅火器性能檢測	1,905元	0元
19	水電工程	2萬6,143元	0元
20	防火門	4,083元	4,083元
21	排油煙風管工程	1萬2,857元	1萬2,857元
22	消防設備改善工程	2,167元	0元
23	水電工程	2萬1,000元	2萬1,000元
24	油漆	1萬2,000元	0元
25	水電工程	8萬2,400元	8萬2,400元
26	冷氣維修	5萬6,000元	0元
27	發電機年度保養	2萬0,952元	0元
28	靜電機	1萬5,833元	1萬5,833元
29	水電工程	2萬7,500元	2萬7,500元
30	水電工程	2萬8,000元	2萬8,000元
31	輕隔間工程	4萬7,619元	4萬7,619元
32	網路電話線路施工	6,017元	6,017元
33	凱薩浴櫃組含龍頭	3,376元	3,376元
34	冷凝器泡管保養	1萬5,238元	0元
35	冷凝器泡管左右機藥洗保養	1萬6,000元	0元
36	瓦斯工程款	16萬7,749元	16萬7,749元

37	水電工程	45萬元	45萬元
38	鐵件工程	8萬3,333元	8萬3,333元
39	泥作工程	6萬1,174元	6萬1,174元
40	油漆工程	58萬元	58萬元
41	水電工程	56萬元	56萬元
42	泥作工程	8萬2,727元	8萬2,727元
43	泥作工程	8萬2,727元	8萬2,727元
44	鐵件工程	7萬2,778元	7萬2,778元
45	木作工程	11萬9,318元	11萬9,318元
46	磁磚部分	10萬7,466元	10萬7,466元
47	水電工程	85萬元	85萬元
48	木作工程	6萬5,000元	6萬5,000元
49	水電工程	47萬元	47萬元
50	木作工程	26萬6,667元	26萬6,667元
51	水電工程	80萬元	80萬元
52	燈具	7萬1,667元	7萬1,667元
53	水電工程	48萬元	48萬元
54	鐵件工程	5萬6,667元	5萬6,667元
55	冷氣工程	4萬3,333元	4萬3,333元
56	油漆工程	42萬元	42萬元
57	泥作工程	9萬0,606元	9萬0,606元
58	水電工程	37萬元	37萬元
59	冷氣工程	8萬3,333元	8萬3,333元
60	冷氣工程	7萬5,397元	7萬5,397元
61	消防工程	5萬2,381元	0元
62	設計費	43萬8,095元	0元
63	鐵件工程	5萬2,222元	5萬2,222元
64	木作工程	23萬6,364元	23萬6,364元
65	消防工程	5萬2,381元	0元

66	風管工程	14萬2,222元	14萬2,222元
67	水電工程	70萬元	70萬元
68	消防工程	3萬6,667元	0元
69	水電工程	38萬0,952元	38萬0,952元
70	泥作工程	5萬8,441元	5萬8,441元
71	油漆工程	28萬5,714元	28萬5,714元
72	水電工程	19萬0,771元	19萬0,771元
73	水電工程	32萬3,810元	32萬3,810元
74	水電工程	133萬3,333元	133萬3,333元
75	水電工程	37萬元	37萬元
76	泥作工程	16萬1,515元	16萬1,515元
77	水電工程	55萬2,381元	55萬2,381元
	共計	1,242萬3,147元	1,169萬1,135元

附表三(執照變更與申請之投資金額)：

編號	請求項目	請求金額	本院准許金額
1	用途變更手續費	9萬5,238元	0元
2	用途變更手續費	25萬7,143元	0元
3	使用執照更正手續費	9萬元	0元
4	變更使用執照及室內裝修申請之委託服務費	48萬元	0元
	共計	92萬2,381元	0元