

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第1356號

原告

即反訴被告 追風休閒行銷股份有限公司

法定代理人 宋雲飛

訴訟代理人 王啓任律師

吳庭芸律師

徐家媛律師

被告

即反訴原告 維春商業開發股份有限公司

法定代理人 楊國鼎

訴訟代理人 郭玉瑾律師

郭玉誼律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國110年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

二、本訴訴訟費用由原告負擔。

三、反訴被告應給付反訴原告新臺幣1,475,885元，及自民國110年5月13日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

四、反訴原告其餘之訴駁回。

五、反訴訴訟費用由反訴被告負擔49%，餘由反訴原告負擔。

六、本判決第三項於反訴原告以新臺幣492,000元為反訴被告供擔保後，得假執行。但反訴被告如以新臺幣1,475,885元為反訴原告預供擔保，得免為假執行。

七、反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、原告即反訴被告追風休閒行銷股份有限公司（下稱追風公

01 司)以被告即反訴原告維春商業開發股份有限公司(下稱維
02 春公司)違反租賃契約為由,提起本訴請求損害賠償、返還
03 履約保證金,維春公司亦以追風公司違反同一租賃契約為
04 由,主張終止租約,並反訴請求返還租約終止後繼續無權占
05 有租賃物之不當得利,核其攻擊防禦方法與本訴相牽連,依
06 民事訴訟法第259條、第260條規定,應准許維春公司提起反
07 訴。

08 二、追加變更:

09 (一)追風公司提起本訴時,以維春公司違反租賃契約為由,依民
10 法第231條、第227條之1、第195條第1項、第259條第1款、
11 第2款規定請求賠償設備費用、人力費用、商譽損害、返還
12 履約保證金,嗣追加請求賠償搬遷、存放設備之費用,並迭
13 次變更請求權基礎,最終變更如下開主張欄所示(見本院卷
14 第529-530頁),核其訴之追加、變更前後基礎事實同一,
15 依民事訴訟法第255條第1項第2款規定,應予准許。

16 (二)維春公司提起反訴時,是請求追風公司給付不當得利(見本
17 院卷第235-239頁),其後先追加請求騰空遷讓返還專櫃
18 (見本院卷第269-272頁),又因追風公司已返還專櫃而撤
19 回之(見本院卷第351-352頁),再擴張請求追風公司給付
20 之不當得利本息金額(見本院卷第523頁),核其訴之追
21 加、變更前後基礎事實同一,依民事訴訟法第255條第1項第
22 2款規定,應予准許。

23 三、維春公司之法定代理人原為楊國裕,於訴訟繫屬中變更為楊
24 國鼎,有臺北市政府民國110年8月16日府產業商字第110518
25 88810號函、公司變更登記表在卷可查(見本院卷第569-581
26 頁)。楊國鼎已具狀聲明承受訴訟(見本院卷第567頁),
27 核無不合,應予准許。

28 貳、實體方面

29 一、本訴部分:

30 (一)追風公司主張:

31 1.追風公司鑑於維春公司設在臺北市○○區○○○路000號

之春大直商場前景可期，雖然該商場仍在籌備中，預計於109年2月底開幕，追風公司仍於108年12月1日與維春公司簽署廠商設櫃合約書（下稱系爭租約），承租該商場3樓編號3F-06櫃位，預定供作「辛巴遊樂園」使用（下稱系爭櫃位），約定租期為自營業日起算5年，每月租金自追風公司營業收入中按比例計算。詎維春公司多次拖延開幕日期，春大直商場遲至109年8月28日始開始試營運，並於同年9月7日始正式開幕。其後，維春公司仍未積極招商，導致春大直商場來客率甚少，該商場3樓仍為毛胚狀態，始終未有其他廠商進駐，亦未曾對外開放，系爭櫃位顯然不適於營業使用，維春公司未能提供合於約定使用、收益狀態之租賃物，未盡出租人之主給付義務，違反民法第423條規定，追風公司於催告未獲補正後，已依民法第227條第1項、第254條、第347條、第359條前段規定，於110年1月11日發函解除系爭租約，經維春公司於翌（12）日收受。追風公司並於同年6月11日將設備搬離系爭櫃位。

- 2.爰依民法第227條第1項規定，請求維春公司賠償追風公司購買系爭櫃位之設備費用美金54,290元、為籌畫系爭櫃位開業所支出之人力費用新臺幣（以下除另標明幣別者外，均同）125,400元；依民法第227條第2項規定，請求賠償搬遷設備、另覓處所存放之租金等費用共246,250元；依民法第227條第1、2項、第227條之1、第195條第1項前段規定，請求賠償商譽損害500,000元；再依民法第259條第1、2、6款規定，請求維春公司返還訂約時以支票給付之履約保證金共585,000元等語。並聲明：(1)維春公司應給付追風公司美金54,290元、新臺幣1,456,650元，及其中美金54,290元、新臺幣1,210,400元自起訴狀繕本送達翌日起，其中新臺幣246,250元自追風公司110年7月15日民事追加訴之聲明暨準備(二)暨反訴答辯(一)狀送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。

01 (二)維春公司辯以：

02 1.維春公司於109年2月10日已依約交付系爭櫃位及相關設備
03 予追風公司使用，該櫃位及設備並無任何瑕疵，追風公司
04 已循一般進櫃流程，於同年5月5日將設備搬入系爭櫃位，
05 可見系爭櫃位可供營業使用。春大直商場其他部份並非兩
06 造租賃之標的，且該商場2、3樓並未封閉，只是因為先前
07 未有廠商進駐營業，追風公司亦僅在系爭櫃位堆置設備，
08 未曾裝潢、營業，為了防疫、安全考量，維春公司才拉下
09 鐵門，限制人員進出。兩造間未曾約定春大直商場應有多
10 少廠商進駐、亦未約定商場開幕之具體日期，追風公司本
11 應於承租前自行評估商場之來客數、人潮流量，既已締結
12 租約，應自負盈虧，況且春大直商場籌備期間雖遭逢新冠
13 肺炎疫情，廠商進駐率較低，但自109年9月開幕時起至11
14 0年2月份止，平均每月成交之交易有7,831筆、單月銷售
15 金額平均為11,232,430元，足見生意興隆，維春公司並無
16 招商不力之情事。追風公司率指維春公司違約，確屬無
17 據，且追風公司藉故遲不依約進場裝修、營業，維春公司
18 迭次催告未獲補正後，已依系爭租約第5條第2項後段、第
19 5項、第5條第2項、第9條第9項後段規定，於109年11月4
20 日發函終止租約並沒收履約保證金，經追風公司於翌
21 (5)日收受。

22 2.追風公司所購買之設備，可用於其經營之其他7家遊樂
23 園，並非無價值之物，其請求賠償購買設備之費用，自屬
24 無據。追風公司所主張負責系爭櫃位之員工，其職務內容
25 不明，難認與系爭櫃位有關。追風公司為法人，本無精神
26 痛苦可言，不得請求給付慰撫金。又追風公司不論何時、
27 因何原因撤離系爭櫃位，均須支出搬遷、存放設備之費
28 用，難認此與本件請求有何因果關係。至履約保證金部
29 分，追風公司既違約在先，維春公司自得依約沒收之，追
30 風公司不得請求返還。況且，追風公司依系爭租約第7條
31 第1、6項約定，應將販售系爭櫃位票券之收入中一定比例

給付予維春公司，爰以此抵銷追風公司之本件請求。據此，追風公司本訴請求顯無理由等語，資為抗辯。

3.聲明：(1)原告之訴及其假執行之聲請均駁回。(2)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

二、反訴部分：

(一)維春公司主張：追風公司自維春公司終止系爭租約之翌日即109年11月6日起，繼續在系爭櫃位堆置設備，至110年6月11日始騰空返還系爭櫃位，無權占有期間共7個月又6日，受有相當於租金之不當得利每月418,619元，合計3,014,057元，爰依民法第179條規定請求返還等語。並聲明：1.追風公司應給付維春公司3,014,057元，及自反訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

(二)追風公司以：系爭櫃位無法營業，是維春公司違約所致，自不得向追風公司主張權利。維春公司請求之相當於不當得利金額，牴觸土地法第97條第1項、土地法施行法第25條規定，且計算時將追風公司所未占用之3樓公共設施面積一併計入，自不可採。又維春公司既已違約，遭追風公司合法解除契約，維春公司本應返還履約保證金585,000元，爰以此抵銷反訴請求等語置辯，並聲明：1.維春公司之訴及其假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)本訴請求：

1.按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。

2.查兩造於108年12月1日簽署系爭租約，追風公司並依約交付3張面額共585,000元之履約保證金支票，有契約書、支票影本在卷可稽（見本院卷第19-34、227頁）。系爭租約約定追風公司向維春公司承租系爭櫃位，其專櫃營業面積

為93.6坪（第1條），營業種類限於娛樂及周邊配套服務（第3條第1項），該專櫃公共部分之裝潢由維春公司負責規劃、設計、施工，專櫃內之裝潢由追風公司自行負責，追風公司並應按使用坪數分擔公共裝潢補助費，由維春公司自每月銷售結帳應付款中扣除，該公共裝潢補助費之範圍包含：①基礎隔間封板（不含披土油漆）、②公共空間之設計與施工、③空調系統主機設備含管線、④消防設備之灑水系統、排煙系統及授信總機等各系統設備含管線、⑤電力系統之各項設備含管線提供至隔離開關（櫃內二次電盤及變壓器由追風公司自理）、⑥給水系統各項設備及管線提供至預留閘閥，計費水錶由維春公司提供，追風公司負責安裝、⑦瓦斯幹管提供至預留閘閥，瓦斯錶及管路由追風公司自行負責申辦、⑧中央汙排、排油煙系統及截油系統主幹管施作至介面，追風公司自設初級攔渣截油槽、靜電機、油煙淨化機及水洗煙罩含簡易滅火設備等項（第8條第1項）（見本院卷第20-23頁）。系爭櫃位是否合於約定使用、收益，應以上述約定為準。維春公司於109年2月10日將系爭櫃位及相關設備交予追風公司使用，追風公司於同年5月5日將設備搬入系爭櫃位，有專櫃設備點交清單、工程審驗申請單、堆放器材的現場照片在卷可詳（見本院卷第141-143、179-193、215-225頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第202頁），堪予認定。追風公司並未主張系爭櫃位及其相關設備有何欠缺之處，從硬體設備來看，系爭櫃位合於約定之使用收益狀態。

3. 春大直商場雖然原定在109年6月試營運，但因新冠肺炎衝擊市場，維春公司先於109年4月24日發函通知追風公司將試營運日期延後至同年7月4日（見本院卷第35頁），嗣後再於同年6月19日發函通知追風公司，以：追風公司未完成櫃位裝修工程，影響開幕計畫為由，將試營運日期延後至同年8月28日，並定於同年9月7日開幕（見本院卷第37頁），最後，春大直商場終於如期在同年9月7日開幕，業

01 據維春公司所陳明（見本院卷第169頁）。然而，系爭租
02 約並未明確約定春大直商場應開始營業之期限，只有規定
03 春大直商場開始營業後，追風公司不得擅自停止系爭櫃位
04 之營業（第4條），相對於此，系爭櫃位的租期是從「營
05 業日」起算5年（第2條第1項），租金也是在開始營業
06 後，依追風公司之營業額按比例計算（第7條）（見本院卷
07 第20-22頁）。據此可知，系爭租約一方面是將營業開始
08 的日期委由維春公司決定，相對於此，在商場開始營業
09 前，維春公司也不向追風公司收取租金，之所以這樣安
10 排，應是鑑於締約當時春大直商場尚在籌辦中，必須預留
11 彈性以資應變。因此，春大直商場之開幕日期雖經數次推
12 遲，但並未違反系爭租約。

- 13 4. 追風公司雖主張：維春公司仍未積極招商，導致春大直商
14 場來客率甚少，3樓仍為毛胚狀態，始終未有其他廠商進
15 駐，亦未曾對外開放等情，並提出109年12月30日之現場
16 拍攝影片截圖為證（見本院卷第158-159頁），該截圖經
17 維春公司核對與影片相符，同意作為證據（見本院卷第16
18 9頁）。然而，系爭租約中並沒有任何關於招商義務之規
19 定，現行實務上亦無相關見解可據，兩造均為法人，尤其
20 追風公司自承在其他諸多百貨公司、商場設有專櫃（見本
21 院卷第202頁），自然富有智識經驗，倘若追風公司重視
22 商場之櫃位進駐率、來客率，自應在契約中明確約定，系
23 爭租約中既無隻字片語，自無從以此抽象空泛之「招商義
24 務」，作為租賃物應有之使用收益狀態標準。又追風公司
25 提出之截圖、以及維春公司提出之截圖可知，維春公司確
26 有將春大直商場2、3樓電扶梯口、走廊等公共區域裝潢完
27 成（見本院卷第147、153、158-159頁）。系爭櫃位及其
28 他櫃位區雖是毛胚狀態，但依照系爭租約第8條第1項，櫃
29 位應由承租廠商負責裝潢（見本院卷第22頁），在沒有廠
30 商進駐前，自然是呈現毛胚狀態，又因為沒有櫃位營業，
31 維春公司將3樓鐵門拉下，是為了避免閒雜人等出入未營

業之區域，屬於必要的安全管理措施，難認系爭櫃位有何不符約定使用收益狀態之處。

5.況且，追風公司承租系爭櫃位後，也只有堆置設備，並沒有作任何裝潢，也沒有開始營業，有系爭櫃位之現場照片在卷可憑（見本院卷第143、215-225頁），追風公司既然完全沒有在系爭櫃位作任何營業的準備，自然無從期待任何營利。倘若追風公司確實將系爭櫃位裝潢完成，開始營業，維春公司開啟鐵門，保留必要之通道，並另行區隔其他未營業的櫃位，也不妨礙追風公司的營業。其實，春大直商場2樓的雅室牛排專櫃在開始營業後，至110年3月為止，2樓其他櫃位暫時也沒有其他廠商進駐，有現場照片在卷可詳（見本院卷第147、158-159頁），但是該雅室牛排在109年9月至12月間仍有相當之營業額（見本院卷第441、446、451、456、461頁），可見其他櫃位有無廠商進駐，並不足以直接影響營業。因此，追風公司主張春大直商場3樓缺少其他廠商進駐，導致系爭櫃位不合於營業使用，顯屬無據。

6.維春公司既已將系爭櫃位點交予追風公司，且系爭櫃位並無不合於約定使用、收益之情事，追風公司依民法第227條第1項、第254條、第347條、第359條前段規定，於110年1月11日發函解除系爭租約（見本院卷第39、45-73、521頁），即屬無據。追風公司據以請求各項債務不履行之損害賠償，並請求返還履約保證金，亦屬無據。

(二)反訴請求：

1.維春公司於109年11月5日合法終止系爭租約：

(1)系爭租約第5條第2項約定：追風公司如未依約設櫃營業，維春公司除得沒入履約保證票（金）作為懲罰性違約金外，並得逕行終止契約，另行請求損害賠償（見本院卷第21頁）；第5條第3項約定：如追風公司發生違約情事，且經維春公司書面通知後5日內追風公司仍未繳納時，維春公司得將履約保證票（金）提兌抵付或沒

01 收；第9條第9項後段約定：追風公司於約定進場施工期
02 間遲未進場裝修及陳列商品，現場狀況顯無法如期進櫃
03 者且未與維春公司協商，視為追風公司不設櫃而違約，
04 維春公司得逕自沒收保證金作為懲罰性違約金，並終止
05 合約（見本院卷第21、25頁）。

06 (2)維春公司既已於109年2月10日將系爭櫃位點交予追風公
07 司使用，追風公司僅於同年5月5日將遊樂場設備運至系
08 爭櫃位堆放，直到春大直商場在同年9月7日開幕後，追
09 風公司仍然沒有作任何裝潢，也沒有開始營業，有系爭
10 櫃位之現場照片在卷可憑（見本院卷第143、215-225
11 頁），可見追風公司遲不裝修、營業，確已違約。維春
12 公司先於109年10月23日發函催告追風公司於5日內進場
13 施工，追風公司並未改善（見本院卷第245-248頁），
14 維春公司遂於同年11月4日發函，依系爭租約第5條第2
15 項後段、第3項、第9條第9項後段約定，於109年11月4
16 日發函終止租約並沒收履約保證金，經追風公司於翌
17 （5）日收受，有存證信函及回執2份、沒收保證金收據
18 在卷可查（見本院卷第43、249-251頁）。因此，系爭
19 租約業經維春公司於109年11月5日合法終止。

20 2.不當得利金額計算：

21 (1)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
22 其利益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應
23 償還其價額，民法第179條、第181條但書定有明文。無
24 權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社
25 會通常之觀念，其所得利益之價額即應以租金計算，此
26 有最高法院61年度台上字第1695號民事判決意旨可參。
27 又城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報
28 總價年息百分之十為限；所謂土地及建築物之總價額，
29 土地價額依法定地價，建築物價額依該管直轄市或縣
30 （市）地政機關估定之價額，土地法第97條第1項、土
31 地法施行法第25條固有明文規定，然而，城市地方供營

業用之房屋，承租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受上開土地法規定之限制，此有最高法院94年度第2次民事庭會議決議意旨可參。

(2)查追風公司自維春公司終止系爭租約之翌日即109年11月6日起，繼續在系爭櫃位堆置設備，至110年6月11日始騰空返還系爭櫃位，業經維春公司陳明（見本院卷第351頁）。據此，追風公司無權占有系爭櫃位之期間共7個月又6日。

(3)春大直商場3樓租金單價為每月每坪2,190元，有維春公司委託展碁不動產估價師聯合事務所袁漢昇出具之不動產估價報告書在卷可詳（見本院卷第279-334頁），該報告是估價師就標的之產權、一般因素、區域因素、個別因素、不動產市場現況及勘估標的最有效使用之情況進行分析後，採用比較法、收益法之直接資本化法、租賃實例比較法、積算法等估價方法評估所得（見本院卷第280頁），應屬合理可信。

(4)系爭櫃位之櫃位面積為93.6坪，有系爭租約第1條約定、春大直商場3樓全區平面圖在卷可查（見本院卷第20、199頁）。維春公司雖主張應依比例加計公設面積，以191.15坪計算不當得利金額（見本院卷第565頁），然而，追風公司只是在系爭櫃位93.6坪範圍內堆積設備，並未實際營業，未曾使用春大直商場之其他公共設施，難認有何利益可言。維春公司並未說明就系爭櫃位配賦之共用部份包含何等公共設施，亦未敘明追風公司有何實際占有、使用之情形，自不能逕依比例推計公共設施面積，納入計算。因此，仍應以系爭櫃位之93.6坪面積計算，始為妥適。

(5)據此，追風公司無權占有系爭櫃位期間，受有不當得利共1,475,885元〔 $2,190 \times 93.6 \times (7 + 6/30) \div 1,475,885$ 〕。逾此範圍之請求，則屬無據。

01 3.追風公司交付予維春公司之履約保證金支票有3張，面額
02 共585,000元，經維春公司於109年11月10日提示兌現，有
03 支票影本、追風公司支票存款交易紀錄在卷可詳（見本院
04 卷第227、229頁），然而，維春公司已依系爭租約第5條
05 第2項、第9條第9項後段約定，將該履約保證金沒入作為
06 懲罰性違約金，自不容追風公司再據以主張抵銷。

07 4.上開不當得利之請求，屬於無確定期限之給付。維春公司
08 請求自反訴狀繕本送達翌日即110年5月13日起（見本院卷
09 第235頁），按週年利率5%計算之利息，核與民法第229
10 條第2項、第233條第1項、第203條規定相符，應予准許。

11 四、綜上所述：

12 (一)追風公司本訴依民法第227條第1項、第227條第2項、第227
13 條之1、第195條第1項前段、民法第259條第1、2、6款規
14 定，請求賠償損害及返還履約保證金共美金54,290元、新臺
15 幣1,456,650元本息，均無理由，應予駁回。

16 (二)維春公司依民法第179條規定，請求返還不當得利1,475,885
17 元，及自110年5月13日起至清償日止，按週年利率5%計算
18 之利息，為有理由，應予准許。逾此範圍之請求則無理由，
19 應予駁回。

20 五、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告准予、免為假執行，就維春
21 公司反訴請求勝訴部分，核無不合，爰分別酌定相當之擔保
22 金額宣告之。至兩造本、反訴請求敗訴部分，其訴既經駁
23 回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
25 據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，
26 併此敘明。

27 七、據上論結，本件本訴為無理由，反訴為一部有理由、一部無
28 理由，依民事訴訟法第78條、第79條、第390條第2項、第39
29 2條第2項，判決如主文。

30 中 華 民 國 110 年 12 月 29 日
31 民事第三庭 審判長法 官 方祥鴻

法 官 黃鈺純

法 官 王沛元

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 110 年 12 月 29 日

書記官 顏莉妹