臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第4212號

原　　告　全家便利商店股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　葉榮廷

訴訟代理人　孫德至律師

　　廖家伶律師

被　　告　傅建福

訴訟代理人　鄭世脩律師

　　林俊杰律師

上列當事人間請求確認租賃關係存在等事件，本院於民國112年6月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應就門牌號碼桃園市○○區○○路0段00號1樓房屋以如附件所示之同一租賃條件，與原告簽訂租賃契約。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、兩造已於民國102年4月2日就桃園市○○區○○路0段00號1樓房屋（下稱系爭房屋）簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭租約）第8條約定就因該租約涉訟時，同意由本院為第一審管轄法院（見本院卷一第22頁），依民事訴訟法第24條規定，本院就本件有管轄權，合先敘明。

二、又原告原以其就系爭房屋有租賃關係為由，依如附表一「請求權基礎」欄之規定求為如附表一「請求內容」欄所示聲明之判決，嗣特定先位聲明及第一備位聲明，並變更第二備位聲明請求之金額（見本院卷三第85至86頁、第93至94頁，變更後之聲明詳後貳、一、所述），其特定聲明部分核屬不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，依民事訴訟法第256條規定毋庸本院准駁；至變更請求金額，則屬

擴張應受判決事項之聲明，依同法第255條第1項第3款規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造於102年4月2日簽訂系爭租約，由伊承租系爭房屋，租賃期間自102年5月1日起至110年4月30日止，並於第7條第3項特別約定伊享有第一優先承租權。詎被告竟於109年3月9日另就系爭房屋與訴外人統一超商股份有限公司（下稱統一超商）簽訂租賃契約，伊乃於109年5月26日以存證信函通知被告欲行使第一優先承租權，並表示伊有續約意願，然被告僅以有其他同業爭取系爭房屋作為回覆。其後被告仍擬繼續出租系爭房屋，惟除未依系爭租約第7條第3項約定提供其與統一超商之租賃條件予伊進行評估，更於109年6月17日起陸續以存證信函通知伊擬將系爭房屋收回自用且不再洽談續約等事宜，蓄意規避伊之第一優先承租權，以不正當方法阻止伊與被告簽訂新租賃契約（下稱新租約）之條件成就，依民法第101條第1項規定及系爭租約第7條第3項約定，應視為兩造已成立與統一超商承租條件相同之新租約，爰先位請求確認之。縱新租約未能視為成立，伊於110年1月22日後已多次表明願意以與統一超商相同條件續約，依系爭租約第7條第3項約定，被告應與伊依同一條件簽訂新租約，茲備位請求被告履行該契約義務。又縱認伊不得強制被告訂立新租約，因被告已將系爭房屋出租於統一超商，無法再與伊簽訂租約，應依民法第226條第1項、第245條之1第1項第3款規定賠償伊所受損害，再備位請求之等語。並聲明：如附表二「請求內容」欄所示。

二、被告則以：原告於系爭房屋租賃期間，除先違反系爭租約第7條第8項約定，將房屋四周土地轉租訴外人睿能創意股份有限公司即Gogoro（下稱Gogoro）作為充電站而謀利，且系爭租約所定之租賃期間已屆至，伊於屆期前6個月即告知原告不願續租，兩造就系爭房屋已無租賃關係存在，原告無權主張繼續承租及享有優先租賃權，伊因此才與統一超商簽訂自

111年6月1日起之租賃契約。縱伊出租系爭房屋予統一超商，依系爭租約第7條第3項後段約定，原告亦僅得於租賃期滿後依系爭租約條件再使用系爭房屋6個月，並無強制要求伊須與之成立如統一超商租賃條件相同之契約，且契約之成立須雙方當事人合意為之，並非行使優先承租權，伊即負訂約義務。再者，伊本無續約義務，亦依約於6個月前通知原告不願續租，原告自不得依民法第226條第1項、第245條之1第3款規定請求伊賠償新店舖之裝潢支出及預期營業淨利之損害，況原告目前仍對外營業獲取收入，其盈虧本需自行承擔，亦無請求伊賠償之理由等語，資為抗辯。並聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、經查，兩造於102年4月2日簽訂系爭租約，而被告與統一超商於109年3月9日就系爭房屋訂定租賃契約等節，有系爭契約及租賃條件可參（見本院卷一第19至25頁及限閱卷第7至10頁），且為兩造所不爭執（見本院卷一第204頁、本院卷三第33頁），堪可信實。

四、得心證之理由

㈠先位部分：

1.原告提起本件確認之訴，有無確認利益？

⑴按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂有即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，故確認法律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受確認判決之法律上利益。

⑵查原告主張其就系爭房屋與被告間已有如附件所示同一租賃條件之租賃契約關係存在乙節，既為被告所否認，該法律關係之存否即屬不明，原告之法律上地位亦處於不安之狀態，該不安之狀態並能以本件確認判決除去之，且被告亦不爭執

原告提起本件確認訴訟有確認利益（見本院卷三第88頁），是原告先位請求確認租賃關係存在，有確認利益。

2.原告請求確認兩造間就系爭房屋有以如附件所示同一租賃條件為內容之租賃關係存在，有無理由？

⑴按「租賃期滿後如甲方（按：即被告，下同）擬繼續出租時，乙方（按：即原告，下同）有第一優先承租權。甲方如欲出租予乙方以外之第三人，應於租賃期滿六個月前，將租賃條件以書面通知乙方，並確認乙方是否有續約意願。如乙方以相同租賃條件向甲方提出續租要約時，雙方應於本租賃期滿日前另依該租賃條件簽訂租賃契約書。甲方如有違反，乙方於本租賃期滿後六個月內有權再依原租賃條件使用本房屋，甲方絕無異議。」系爭租約第7條第3項定有明文。次按因條件成就而受不利益之當事人，如以不正當行為阻其條件之成就者，視為條件已成就，民法第101條第1項亦有明定。又民法所謂條件，係當事人以將來客觀上不確定事實之成就或不成就，決定法律行為效力之發生或消滅之一種附款。另所謂不正當行為，應不僅限於作為，不作為亦屬之，祇須依客觀之事實足認該受不利益之當事人，有阻止條件成就之故意，不論其係積極的作為防止條件成就，或消極的不作為使條件無法成就均屬之。

⑵原告主張被告故意不告知其與統一超商就系爭房屋成立新租約之租賃條件，致使其無從依該租賃條件行使優先承租權，依同一條件簽訂新租約，依民法第101條第1項規定，應視為兩造間就系爭房屋已成立與如附件所示同一租賃條件之新租賃關係乙節，為被告所否認，並以前詞置辯。茲查：

①原告主張被告於系爭租約租期屆滿前之109年3月9日與統一超商就系爭房屋成立新租約等情，業經其聲請統一超商提出與被告成立之新租約，並經統一超商提出該租約（即附件，見限閱卷第7至10頁，下稱統一租約），且為被告所不爭（如前所述），足認被告確擬於系爭租約租期屆滿後繼續出租系爭房屋，且亦與統一超商於109年3月9日談妥租賃條

件。則依系爭租約第7條第3項約定，被告本應於110年4月30日系爭租約租期屆滿前6個月，將其與統一租約之租賃條件通知原告，並確認原告有無續約之意願。惟被告於系爭租約租期屆滿前後多次發函表明租期屆滿後將收回系爭房屋，不再續租，並未通知原告統一租約之租賃條件，此有原告提出之被告存證信函可參（見本院卷一第31頁、第43至51頁），且直至本件訴訟審理中，統一超商提出統一租約並為原告閱覽前，被告仍矢口否認有與統一超商成立統一租約（見本院卷一第205頁、第305頁、卷二第6頁），顯見其非僅不告知原告統一租約之租賃條件，甚至以收回系爭房屋為藉口，其規避原告行使系爭租約第7條第3項所定優先承租權之意圖甚為明顯，足認被告乃故意使原告行使優先承租權之條件不成就，依民法第101條第1項規定，應視為原告得行使優先承租權即以相同租賃條件提出續租要約之條件已成就。

②又依系爭租約第7條第3項約定，原告行使其優先承租權之效果，乃被告應依同一租賃條件與原告簽訂租賃契約書，係課與被告與原告簽訂租賃契約書之作為義務，並非約定原告一經行使優先承租權，兩造即依同一租賃條件成立新租約，是以雖被告故意不通知原告統一租約租賃條件之行為，已使原告行使優先承租權之條件成就，惟該條件成就之結果，僅使被告與原告以同一租賃條件簽訂新租約義務發生，尚難認兩造間就系爭房屋已成立與統一租約同一租賃條件之租賃關係。

⑶從而，原告依系爭租約第7條第3項約定之優先承租權，因被告之故意阻止而視為成就，惟僅生行使優先承租權得請求訂約之效果，尚未成立如附件所示同一租賃條件之租賃關係，原告請求確認該租賃關係存在，非有理由。

㈡第一備位部分：

1.按債權人基於債之關係，得向債務人請求給付，民法第199條第1項定有明文。

2.原告主張其已向被告表達行使優先承租權之意，被告應與其

簽訂與統一租約同一租賃條件之新租約等語。查原告於112年3月31日經由閱卷知悉統一租約之租賃條件後，旋於同年4月13日具狀變更聲明如附表二編號2「請求內容」欄所示，該書狀並於112年4月21日為被告所收受（見本院卷第19至23頁），足認其已向被告表明欲以統一租約之同一租賃條件就系爭房屋成立新租約之意思，應已合於系爭租約第7條第3項之約定，被告自有義務與原告就系爭房屋簽訂與統一租約同一租賃條件之租賃契約。

3. 被告雖辯稱係因原告違反系爭租約第7條第8項約定，擅將系爭房屋周遭土地出租作為Gogoro換電站之用在先，其自無續約義務，方通知原告不再續約云云。惟系爭租約第7條第8項係約定被告不得將系爭房屋周遭土地出租或出借他人影響原告營業（見本院卷一第22頁），並非課與原告義務，被告以原告出租系爭房屋周遭土地一事，辯稱原告違反系爭租約第7條第8項約定，其無續約義務云云，顯不足採。

4. 被告又辯稱縱使其有違反系爭租約第7條第3項約定，違反之法律效果僅為原告得依原租賃條件繼續使用系爭房屋6個月，並不能強制其與原告締約云云。然依系爭租約第7條第3項後段約定「甲方如有違反，乙方於本租賃期滿後六個月內有權再依原租賃條件使用本房屋」之文義，顯係賦予原告於被告違約時得依原租賃條件繼續使用6個月，或依與被告與第三人間之同一條件簽訂新租約之選擇權，並非表示於被告違約時，原告僅得再依原租賃條件使用6個月之意。原告既選擇依與第三人同一條件成立新租賃關係，被告依約即有締約之義務，被告前揭辯詞，亦無足採。

5. 從而，原告依系爭租約第7條第3項約定，請求被告就系爭房屋與其簽訂如附件所示同一租賃條件之租賃契約，應屬有據。

五、綜上所述，原告依如附表二編號1「請求權基礎」欄所示之規定，先位請求確認兩造就系爭房屋有以如附件所示同一租賃條件為內容之租賃關係存在，為無理由，應予駁回；第一

備位依如附表二編號2「請求權基礎」欄所示之約定，請求被告就系爭房屋與其簽訂如附件所示同一租賃條件之租賃契約，則有理由，應予准許。又原告第一備位既有理由，則其第二備位之請求即毋庸審究，附此敘明。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提出之證據，經審酌後認與本件判決結果無影響，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　　112　　年　　6　　月　　29　　日

民事第六庭　審判長法　官　許純芳

法　官　杜慧玲

法　官　許柏彥

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　　112　　年　　7　　月　　4　　日

書記官　蔡庭復

附表一：變更前之訴之聲明及請求權基礎（時間：民國/幣別：新臺幣）

編號	訴之聲明	請求內容	請求權基礎
1	先位聲明	1.確認原告與被告就系爭房屋之租賃關係存在。 2.願供擔保，請准宣告假執行。	民事訴訟法第247條規定。
2	第一備位聲明	1.被告應以第三人之相同租賃條件而與原告訂立租賃契約。 2.願供擔保，請准宣告假執行。	系爭租約第7條第3項約定。
3	第二備位聲明	1.被告應給付原告215萬1,335元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年9月2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。	民法第226條第1項、第245條之1第3款規定擇一為有利之判決。

附表二：變更後之訴之聲明及請求權基礎（時間：民國/幣別：新臺幣）

編號	訴之聲明	請求內容	請求權基礎
1	先位聲明	確認兩造就系爭房屋以租賃條件（即原證22）為內容之租賃關係存在。	民事訴訟法第247條規定。

2	第一備位聲明	被告應與原告就系爭房屋訂定以租賃條件（即原證22）為內容之租賃契約。	系爭租約第7條第3項約定。
3	第二備位聲明	1.被告應給付原告356萬0,926元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年9月2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。	民法第226條第1項、第245條之1第3款規定擇一為有利之判決。

附件：限閱卷第7至10頁。