

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度簡上字第525號

上訴人 薩摩亞商力博有限公司台灣分公司

法定代理人 何旻娟

訴訟代理人 洪偉勝律師

李燕俐律師

胡珮琪律師

被上訴人 建中工程股份有限公司

法定代理人 陳吉輝

訴訟代理人 謝建弘律師

趙天昀律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於民國111年6月28日
本院臺北簡易庭111年度北簡字第3091號第一審判決提起上訴，
本院於112年12月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分及該部分假執行之聲
請暨訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳佰萬元，及自民國一一一年三月
十九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔五分之二，餘由上訴人負
擔。

本判決第二項得為假執行；但被上訴人如以新臺幣貳佰萬為上訴
人預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，此規定於簡
易訴訟程序之上訴程序亦有適用，民事訴訟法第436條之1第
3項、第446條第1項分別定有明文。查上訴人於原審起訴時

01 係以被上訴人公館分公司為被告，原審為上訴人敗訴之判決
02 並經上訴人提起上訴，嗣於本院訴訟繫屬中，因被上訴人公
03 館分公司已於民國112年5月30日廢止登記，故被上訴人於同
04 年11月21日具狀請求變更被上訴人為其總公司（見本院卷第
05 261頁），並經上訴人同意（見本院卷第306頁），揆諸前揭
06 規定，應予准許。

07 貳、實體方面：

08 一、上訴人起訴暨上訴意旨略以：

09 (一)起訴意旨略以：上訴人於107年8月8日與被上訴人公館分公
10 司簽訂「自來水園區親水體驗教育區與量水室、渾水抽水站
11 古蹟暨附屬服務設施委託整建營運移轉（ROT）案分包契
12 約」（下稱系爭分包契約），向被上訴人公館分公司承租門
13 牌號碼臺北市○○區○○街0號地下1樓房地（下稱系爭房
14 地），以經營怪獸肌力及體能訓練中心（下稱訓練中心），
15 租期為107年9月1日起至112年8月30日止，約定每月租金為
16 新臺幣（下同）13萬5000元，於000年00月間，上訴人員工
17 發現被上訴人公館分公司經營之洛德城堡公館運動中心之官
18 方網頁及粉絲專頁，預計於同年11月20日結束營業，上訴人
19 遂於同年10月22日以存證信函要求被上訴人公館分公司依系
20 爭分包契約第2條之約定，提供上訴人使用系爭房屋至112年
21 8月30日租期屆滿之日，否則應賠償上訴人營業損失1124萬
22 7359元，惟上訴人寄出存證信函後，始接獲被上訴人公館分
23 公司發函告知被上訴人公館分公司已與臺北市自來水事業處
24 （下稱業主）合意解除「自來水園區親水體驗教育區與量水
25 室委託營運移轉（OT）案契約書」（下稱系爭OT契約），並
26 於110年12月31日完成系爭OT契約終止，被上訴人公館分公
27 司稱其因受嚴重特殊傳染性肺炎（下稱COVID-19）影響，將
28 提前終止系爭分包契約，嗣於110年11月10日上訴人再次接
29 獲被上訴人公館分公司委由律師寄發之律師函主張依系爭分
30 包契約第24條約定，將於110年12月31日終止系爭分包契
31 約，並要求上訴人應於111年1月7日完成搬遷並將承租空間

01 返還被上訴人公館分公司，兩造曾於110年11月2日、同年月
02 23日、同年12月8日三度協商，惟最後協商未果。於111年1
03 月3日被上訴人公館分公司以律師函要求上訴人應於111年1
04 月7日完成搬遷並將承租空間返還被上訴人公館分公司，另
05 被上訴人公館分公司於洛德城堡門口張貼公告將自111年1月
06 8日起斷水斷電，並從該日起將遺留之物品視為廢棄物處
07 理，於111年1月7日至9日間，上訴人為避免所有之器材遭到
08 丟棄，陸續將器材拆卸、搬遷至倉儲地點，嗣上訴人接獲業
09 主電話告知將另行招商，足見被上訴人公館分公司已不能依
10 系爭分包契約提供系爭房地供上訴人使用，被上訴人公館分
11 公司已陷於給付不能，參上訴人於109年1月至000年0月間，
12 總計20個月之綜合損益表純益為1124萬7359元（＝671萬
13 9427元＋452萬7932元），平均每月純益為56萬2368元（＝
14 1124萬7359元÷20），則上訴人自111年1月1日起至原定租期
15 屆滿日112年8月30日止，共計20個月預期可得營業利益至少
16 為1124萬7359元，此部分自屬所失利益，並依民事訴訟法第
17 244條第4項規定，於500萬元之範圍內先為請求，爰依民法
18 第226條、第216條等規定提起本件訴訟，請求被上訴人公館
19 分公司給付其500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償
20 日止，按年息百分之5計算之利息，並願供擔保，請准宣告
21 假執行。

22 (二)上訴意旨略以：系爭分包契約第2條既明定租賃物使用期
23 限，復於第17條明定出租人即被上訴人公館分公司得終止契
24 約之事由，則無再援引系爭分包契約第24條未盡事宜條款之
25 餘地，故被上訴人主張系爭分包契約將於110年12月31日同
26 時終止，實屬無據，且被上訴人亦自承無系爭分包契約第17
27 條得提前終止契約之事由發生，被上訴人公館分公司自不得
28 終止系爭分包契約；系爭分包契約之性質為租賃契約，被上
29 訴人公館分公司應依約提供上訴人使用系爭房地至租期屆滿
30 即112年8月31日止，而系爭OT契約係存在於被上訴人公館分
31 公司與業主之間，與系爭分包契約，實屬二法律關係，上訴

01 人與業主未有任何法律關係，被上訴人公館分公司縱與業主
02 終止系爭OT契約，仍無礙於被上訴人公館分公司應依系爭分
03 包契約提供系爭房地供上訴人使用之契約義務，被上訴人公
04 館分公司未能依約履行，自屬可歸責於被上訴人公館分公司
05 之給付不能等語。

06 二、被上訴人答辯意旨略以：

07 (一)被上訴人公館分公司與業主簽訂「自來水園區親水體驗教育
08 區與量水室、渾水抽水站古蹟暨附屬服務設施委託整建營運
09 移轉（ROT）案契約書」（下稱系爭ROT契約），許可期間自
10 102年9月11日起至107年9月10日止，許可期間屆滿後，因被
11 上訴人公館分公司符合續約資格，業主遂於107年8月15日與
12 被上訴人公館分公司簽訂系爭OT契約，許可期間自107年9月
13 11日起至112年9月10日止，被上訴人公館分公司依系爭OT契
14 約第2.4.9(1)規定，經業主同意後，於107年8月8日與原告
15 簽訂系爭分包契約，將系爭房地分包予上訴人經營訓練中
16 心，約定使用期間自107年9月1日至112年8月30日止，然自
17 110年5月起，因COVID-19之影響，被上訴人公館分公司為配
18 合政府公告關閉休閒娛樂場所之防疫措施，無法於營運旺季
19 正常營業，嚴重影響營業收入，被上訴人公館分公司與業主
20 多次協商，終依系爭OT契約第7.2條、第9.2條規定於110年
21 12月31日正式終止系爭OT契約，被上訴人公館分公司並於
22 110年10月19日函知上訴人其與業主已合意解除系爭OT契
23 約。

24 (二)依據系爭分包契約第24條、系爭OT契約第2.4.9條第4項第a
25 款及第c款約定，系爭分包契約之存續期間應不得超過系爭
26 OT契約之存續期間，若業主未同意繼受被上訴人公館分公司
27 於系爭分包契約之權利義務，則於系爭OT契約之存續期間提
28 前結束時，系爭分包契約之存續期間亦應提前結束，上訴人
29 並應遵循系爭分包契約第24條、系爭OT契約第2.4.9條第4項
30 第b款及第2.5.2條第1項約定，於終止後14日內將系爭房地
31 交還予業主，故本件終止系爭分包契約係屬合法。被上訴人

公館分公司營運之洛德城堡因COVID-19關係導致有一半的場館空置，已嚴重影響依系爭OT契約之履行，故被上訴人公館分公司依系爭OT契約第7.2條終止系爭OT契約，非可歸責於被上訴人公館分公司，且被上訴人公館分公司所為之終止系爭分包契約之意思表示，亦符合系爭分包契約第17條第1款、第2款及第11款之約定而得以提前終止系爭分包契約。縱認本件終止系爭分包契約不合法，惟上訴人主張被上訴人公館分公司應賠償其20個月租期之營業利益，並無理由，蓋上訴人除以系爭房地經營怪獸肌力及體能訓練中心外，尚有古亭基地、民權西路基地兩處場館可供上訴人移轉會籍、課程，不至於導致所有課程停擺，又上訴人於100年0月間有覓得替代之新場館即小巨蛋基地，並於111年2月10日開始招生作業，另上訴人主張每月純益至少56萬2368元，既未經會計師查核簽證，亦未考量到運動健身產業因疫情衝擊導致收入下修之現況，倘逕以109年至110年之營業收入計算所失利益，顯然不合理等語資為抗辯。

三、原審駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：

(一)原審判決廢棄。(二)被上訴人公館分公司應給付上訴人500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項：

(一)業主於102年4月10日依促進民間參與公共建設法辦理系爭ROT案之公告招商，被上訴人公館分公司向業主提出申請參與且經評選為最優申請人，並與業主簽訂系爭ROT契約，許可期間自102年9月11日起至107年9月10日止（見原審卷一第173頁至第289頁）。

(二)系爭ROT契約許可期間屆滿後，因被上訴人公館分公司符合續約資格，業主遂於107年8月15日與被上訴人公館分公司為「自來水園區親水體驗教育區與量水室委託營運移轉（OT）案」（下稱系爭OT案）另行簽訂促參契約即系爭OT契約，許可期間自107年9月11日起至112年9月10日止（見原審卷一

第291頁至第312頁）。

(三)被上訴人公館分公司經業主同意，將系爭ROT案部分空間即系爭房地交由上訴人經營怪獸肌力及體能訓練中心，並於000年00月間簽訂系爭ROT案分包契約，約定期間自104年12月1日起至107年8月31日止，每月租金為8萬5千元（見原審卷二第57頁至第63頁）。

(四)上開分包契約將屆期時，兩造就系爭房地使用事宜於107年8月8日續簽系爭分包契約，約定期間自107年9月1日起至112年8月30日止，每月租金為13萬5千元（見原審卷一第29頁至第36頁）。

(五)被上訴人公館分公司於110年10月19日函知上訴人，其與業主已合意解除系爭OT契約，並將於110年12月31日完成系爭OT契約終止，被上訴人公館分公司將提前終止系爭分包契約，上訴人於110年10月22日收受（見原審卷一第39頁）。

(六)上訴人於110年10月22日寄發存證信函予被上訴人公館分公司，表示被上訴人公館分公司應依系爭分包契約第2條約定，提供上訴人使用系爭房地至112年8月30日租期屆滿時止，否則應賠償上訴人營業損失1124萬7359元（見原審卷一第37頁、第38頁）。

(七)上訴人及被上訴人公館分公司分別於110年11月2日、同年月23日、同年12月8日三度進行協商，均協商未果。

(八)被上訴人公館分公司於洛德城堡公館運動中心門口張貼公告，表示場館已於110年12月31日與業主合意終止，自111年1月8日起將斷水斷電及全面清除內部物品（見原審卷一第87頁、第89頁）。

(九)被上訴人公館分公司於110年11月9日函知上訴人應於111年1月7日完成搬遷並將系爭房地返還被上訴人公館分公司（見原審卷一第79頁、第80頁）。

(十)上訴人於111年1月9日有將營業設備搬離系爭房地，被上訴人公館分公司並於同年月14日將系爭房地返還予業主（見本院卷一第91頁至第93頁、第115頁至第119頁）。

01 □被上訴人公館分公司於111年2月7日匯款40萬5000元（租金
02 13萬5000元及押租金27萬元）予上訴人。

03 五、本院之判斷：

04 (一)被上訴人公館分公司終止系爭分包契約不合法：

05 上訴人主張被上訴人公館分公司終止系爭分包契約不合法，
06 且無法繼續提供系爭房地供上訴人使用，為給付不能等語，
07 為被上訴人公館分公司所否認，經查：

- 08 1.被上訴人公館分公司固於系爭分包契約存續期間之110年10
09 月19日函知上訴人，其與業主已合意解除系爭OT契約，並將
10 於同年12月31日完成系爭OT契約終止，被上訴人公館分公司
11 將提前終止系爭分包契約乙情，已如前揭□兩造不爭執事項
12 (五)所述，然系爭分包契約第17條甲方（即被上訴人公館分公
13 司）提前中止契約約定：「有下列各款情形之一者，經甲方
14 催告並訂合理期間改善而未改善者，甲方得中止契約：□業
15 主因舉辦公共事業需要或公務需要或依法變更使用。□業主
16 因實施國家政策、都市計畫、開發利用必須收回。□經業主
17 依法標售。□乙方積欠租金達2個月之金額，經定期催告仍
18 不繳納。□乙方未經同意擅自出租、分租、轉讓他人或以任
19 何方式交由他人使用。□因可歸責乙方之事由致毀損房地或
20 其他設備而不負責修護。□乙方未經同意意，擅增設地上
21 物、變更使用房地或約定用途。□乙方受破產宣告或解散。
22 □乙方違反本契約之約定，情節重大，並經甲方期限改善而
23 仍不改善。□乙方使用房地違反法令。□依其他法令規定，
24 得中止契約。□因可歸責乙方之事由，致甲方依前項規定中
25 止契約者，除本契約另有約定外，甲方得以沒入乙方繳交之
26 保證金，如致甲方受有損害者，乙方並應負損害賠償責
27 任」，是被上訴人公館分公司於110年10月19日向上訴人提
28 前終止系爭分包契約之事由，依其函文主旨僅泛以「因受嚴
29 重特殊傳染性肺炎影響」，並未引據系爭分包契約第17條提
30 出終止契約條款，顯係任意終止，堪認被上訴人公館分公司
31 終止系爭分包契約不合法。

01 2.被上訴人雖辯稱：依系爭分包契約第24條、系爭OT契約第
02 2.4.9條第4項第a款、第c款等約定，系爭分包契約之存續期
03 間應不得超過系爭OT契約之存續期間，若業主未同意繼受被
04 上訴人於系爭分包契約之權利義務，則於系爭OT契約之存續
05 期間提前結束時，系爭分包契約之存續期間亦應提前結束等
06 語，惟觀諸系爭分包契約第2條使用期間約定：「自民國
07 （下同）107年9月1日起至112年8月30日止」等語，已明確
08 約定系爭分包契約之存續期間，並未附加任何限制，自無再
09 依系爭分包契約第24條約定適用系爭OT契約之必要，況系爭
10 分包契約未將系爭OT契約授為附件或約定為契約之部分，與
11 系爭OT契約係分屬二獨立之契約關係，被上訴人非系爭OT契
12 約當事人，自不受拘束，系爭OT契約是否提前解除，並不影
13 響系爭分包契約之效力，是被上訴人此部分所辯不足採信。

14 3.另被上訴人辯稱：被上訴人公館分公司所為之終止系爭分包
15 契約之意思表示，亦符合系爭分包契約第17條第1款、第2款
16 及第11款之約定而得以提前終止系爭分包契約等語，然被上
17 訴人公館分公司與業主係合意解除系爭OT契約，為兩造所不
18 爭執，且被上訴人公館分公司亦未曾依系爭分包契約第17條
19 約定訂合理期間催告上訴人改善，而上訴人未改善之情形，
20 故上訴人此部分主張亦屬無據，不予採信。

21 (二)被上訴人應賠償上訴人之金額：

22 1.按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求
23 賠償損害；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，
24 應以填補債權人所受損害及所失利益為限，民法第226條第1
25 項、第216條分別定有明文。又按當事人已證明受有損害而
26 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
27 況，依所得心證定其數額，民事訴訟法第222條第2項亦有明
28 文。

29 2.查既被上訴人公館分公司終止系爭分包契約不合法，屬可歸
30 責被上訴人之事由，而因被上訴人自111年1月起無法提供系
31 爭房地供上訴人經營訓練中心，致上訴人無法以此獲取預期

之營收，兩者間具有相當因果關係，是上訴人確實受有損害，惟上訴人所主張預期營收之所失利益，本受產業景氣、疫情嚴重程度及上訴人經營管理成效等各方面因素交互影響而難以具體計算，堪認上訴人證明其所受損害數額顯有重大困難，本院審酌上訴人突因被上訴人無法提供系爭房地供其經營訓練中心，急須另覓場地將訓練中心會員轉移至其他場館，額外耗費人力、物力、金錢、時間甚鉅，亦將面臨會員不願轉移至其他場館而與上訴人解約等一切情況，認上訴人此部分所受之損害以200萬元為適當；逾此範圍之請求，即非有據。

3.至上訴人主張依上訴人過去109年1月至110年0月間之平均每月純益計算其所失利益等語，然於111年1月1日至112年8月30日之期間仍處於COVID-19疫情肆虐期間，政府並對健身產業發布各項注意、管制措施，嚴重影響消費者之到館健身意願，致整體健身產業所受衝擊甚大，營收減少，且上訴人無法使用系爭房地經營訓練中心，其尚可將該處之師資、人力、設備移至其他場館使用，自無法單以訓練中心上開期間之平均每月純益來計算其所失利益，是上訴人此部分主張尚屬無據，不予採信。

(三)未按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。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，但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第229條第1項、第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。查本件起訴狀繕本係於111年3月18日送達被上訴人法定代理人之戶籍地乙節，有原審送達證書附卷可稽（見原審卷第147頁），是上訴人請求被上訴人給付自111年3月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之遲延利息，自

屬有據。

六、綜上所述，上訴人依民法第226條、第216條等規定，請求被上訴人給付200萬元，及自111年3月19日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許；逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將此部分廢棄改判如主文第2項所示。至於上訴人之請求無理由部分，原判決為上訴人敗訴之判決，經核於法並無不合，上訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

七、本件係適用簡易訴訟程序所為被上訴人敗訴之判決，就主文第3項部分，應依民事訴訟法第436條之1第3項準用第463條、第389條第1項第3款規定，依職權宣告假執行，上訴人雖陳明就此部分願供擔保請准宣告假執行，僅係促使法院職權發動，並無駁回之必要。又被上訴人聲請宣告免為假執行，核無不合，爰依同法第436條之1第3項準用第463條、第392條第2項規定，酌定相當之擔保金額准許之。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，與判決結果不生影響，爰不一一另行論述，附此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條之1第3項、第463條、第79條。

中 華 民 國 112 年 12 月 27 日

民事第六庭 審判長法官 林瑋桓

法官 石珉千

法官 翁偉玲

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，僅得以適用法規顯有錯誤為理由逕向最高法院提起上訴，但須經本院之許可。

提起上訴應於收受送達後二十日內向本院提起上訴狀同時表明上訴理由；判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後十日內補提理由書狀。並應提出委任律師或具有律師資格之人之委任

01 狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與
02 受任人有民事訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所
03 定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
04 訴裁判費。

05 中 華 民 國 112 年 12 月 27 日
06 書記官 林俐如