

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第4455號

原告 勁旗股份有限公司

法定代理人 黃麗琴

訴訟代理人 方勝新律師

被告 大魯閣開發股份有限公司高雄分公司

法定代理人 毛顯國

訴訟代理人 褚雋鵬

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國112年1月10日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國108年5月8日簽訂草衙道購物中心租賃契約（下稱系爭租約），約定被告以每月租金新臺幣（下同）5萬元承租草衙道購物中心2樓櫃位，租賃期間自108年7月18日至110年8月31日止，兩造並於系爭租約附件約定原告於兩年內營運中若無重大缺失，能保有優先續約權利，原告並就上開承租之櫃位，花費裝潢費用160萬元，已全數給付完畢。惟租約即將屆滿時，於110年4月8日原告多次向被告提出要求續約，被告一再拖延而未交付新合約予原告，原告於同年7月29日遂以存證信函通知被告行使優先續約權，然被告未回應，並於同年8月31日逼原告拆除裝潢及遷出承租地點，原告因被告之行為受有重大損害，爰依民法第266條第1項及第184條第1項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：（一）被告應給付原告106萬6,666元，及自起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；（二）願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：兩造洽談系爭租約時，原告曾提出契約期間為4
02 年之要求，但被告當時即表示僅能簽署2年期間之契約，並
03 約定租賃期約屆滿前可議定2年期間之「優先續約權」，後
04 續視雙方配合情況確認是否續約，兩造並合意將此共識記載
05 於契約中，故系爭租約並未約定原告有優先承租權，原告主
06 張系爭租約載有無條件續約之約定顯為誤會等語，資為抗
07 辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。

08 三、兩造不爭執事項：（見本院卷第86頁）

09 (一)兩造於108年5月8日簽訂系爭租約，約定被告以每月租金5萬
10 元承租草衙道購物中心2樓櫃位，租賃期間自108年7月18日
11 至110年8月31日止，兩造並於系爭租約附表1「租賃商業條
12 件書」(9)約定「乙方於兩年內營運中若無重大缺失，能保
13 有優先續約權利」。

14 (二)原告就上開承租之櫃位，委請訴外人艾馬室內裝修設計黃仲
15 立設計及施工，總價金為160萬元，原告已給付完畢。

16 (三)原告於110年7月27日寄發存證信函予被告。

17 四、得心證之理由：

18 (一)按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之
19 辭句，民法第98條定有明文。是以解釋契約，應於文義上及
20 論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真意，並通觀契約
21 全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交易上之習慣等其他
22 一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則，從契約之主要
23 目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷之基礎。

24 (二)系爭租約附表1「租賃商業條件書」(9)約定：「乙方（即原
25 告）於兩年內營運中若無重大缺失，能保有優先續約權利」
26 （見本院卷第29頁），所謂「優先續約權利」，參照系爭租
27 約第22條約定：「乙方於租賃期間屆滿後，如擬續租者，應
28 於租賃期間屆滿前3個月以書面向甲方（即被告）提出續約
29 之表示，經甲方同意後，雙方另訂租賃條件，並應於租賃期
30 間屆滿前簽妥新契約，始得於租賃期間屆滿後繼續使用租賃
31 物，否則本契約於租賃期間屆滿後，雙方之租賃關係當然消

01 減，乙方不得以繼續使用或以已繳付租金為理由，主張租賃
02 關係繼續使用，亦無民法第451條不定期限租約之適用」
03 （見本院卷第26頁），堪認兩造約定之「優先續約權利」，
04 仍須經過被告之同意，雙方並另訂租賃條件，而非係原告提
05 出續約之意思後，被告即負有同意續約之義務。

06 (三)原告雖主張被告於簽約時表示僅能簽署2年期間之契約等
07 語，然依被告提出之契約節本可知，被告仍有與其他商家簽
08 訂6年期間之契約（見本院卷第93至95頁），足見系爭租約
09 約定租賃期間為2年，係兩造經磋商協議後所為之約定，被
10 告依約並無同意原告續約之義務。復依被告所提契約有記載
11 「4年優先續約權」者（見本院卷第95頁），亦有未記載優
12 先續約權者（見本院卷第93頁），益可認優先續約權之約定
13 係指承租人提出續約之意思後，得保有優先與出租人協商洽
14 談租賃條件並進而續約之權利，非謂出租人即負有同意續約
15 之義務。

16 (四)原告另主張系爭租約第22條為定型化契約條款，兩造於系爭
17 租約附表1約定「優先續約權利」為個別磋商條款，系爭租
18 約第22條與其相抵觸部分無效等語。然兩造所約定之「優先
19 續約權利」，與系爭租約第22條約定原告提出續約之表示，
20 經被告同意續約後，雙方另訂租賃條件等契約用語、文義，
21 並非顯然抵觸、矛盾，而可綜觀契約全文意旨解釋當事人立
22 約時之真意，難認系爭租約第22條及附表1為定型化契約條
23 款與個別磋商條款。況系爭租約第24條第2項約定：「本契
24 約所有附件(表)均為本契約之一部分，與本契約具有同一效
25 力；惟本契約如與附件(表)有歧異者，除雙方另有書面約定
26 外，本契約條款具有優先效力…」（見本院卷第27頁），更
27 可認附表1之效力並非優先於系爭租約本文條款，則原告主
28 張附表1為個別磋商條款等語，尚難憑採。

29 (五)準此，原告主張被告應負債務不履行責任、侵權行為損害賠
30 償責任，並無理由，其請求被告給付原告裝潢之費用分6年
31 攤提後之餘額106萬6,666元，洵屬無據。

01 五、綜上所述，原告依民法第266條第1項及第184條第1項規定，
02 請求被告給付原告106萬6,666元，及自起訴狀繕本送達翌日
03 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為無理由，應予
04 駁回。原告之請求既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，
05 應併予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證
07 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
08 逐一論列，附此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 112 年 2 月 14 日
11 民事第七庭 法 官 許筑婷

12 以上正本係照原本作成。

13 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
14 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

15 中 華 民 國 112 年 2 月 14 日
16 書記官 林政彬