臺灣臺北地方法院民事判決

112年度重訴字第497號

原　　告　臺北市市場處

000000000000000000

法定代理人　黃宏光

訴訟代理人　林光彥律師

複　代理人　李致葳律師

被　　告　欣榮超級市場股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　張憲忠

訴訟代理人　莊乾城律師

　　林佳穎律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，本院於民國115年1月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣1,629,416元，及自民國111年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔17%，餘由原告負擔。

四、主文第一項原告如以新臺幣54萬元為被告供擔保，得為假執行；但被告如以1,629,416元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告之法定代理人原為陳庭輝，嗣於訴訟繫屬後變更為ＡＯ２，變更後之法定代理人遂於民國113年11月5日聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、臺北市政府113年7月18日府授人任字第1133006946號令在卷可稽（本院卷㈠第401-404

頁），經核與民事訴訟法第170條、第175條規定相符，應予准許。

二、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時聲明為「被告應給付原告新臺幣(下同)9,507,012元，其中3,400,005元自111年2月8日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息」(本院卷㈠第9頁)，嗣原告迭經變更聲明，最終於115年1月12日言詞辯論時變更聲明如原告聲明欄所示(本院卷㈡第137頁)，核原告歷次變更均本於兩造所簽訂之臺北市輔導攤商（販）籌組公司經營公有欣榮超級市場租賃契約書（下稱系爭租約），核其請求之基礎事實與原起訴同一，依上開規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠兩造於107年6月29日簽立系爭租約，由被告向原告承租建物門牌號碼為臺北市○○區○○○街00號地下1樓「超級市場」及臺北市○○區○○街00號地下1樓「文康中心」及坐落土地(下就建物部分合稱系爭房屋，分別則稱超級市場、文康中心)。嗣臺北市政府都市發展局(下稱北市都發局)以108年7月22日北市都授建字第1083224442公告及108年8月22日北市都授建字第1083232583號函依系爭房屋經鑑定為高氯離子混凝土建築物（下稱海砂屋），應於108年7月22日公告日起6個月內即109年1月22日前停止使用。原告遂以109年1月20日、109年2月11日、109年2月21日多次以系爭房屋係海砂屋為由，發函要求被告停止使用系爭房屋，並於109年3月26日以北市市輔字第10930066351號函(下稱系爭終止函)通知被告將於109年3月31日終止系爭租約。然系爭租約終止後，被告仍繼續占用，直至109年8月21日及111年2月8日始陸續返還超級市場及文康中心予原告。

㈡系爭租約於109年3月31日合法終止，被告遲至111年2月8日始將系爭房屋返還原告，原告得請求被告給付相當於租金之

不當得利及懲罰性違約金(先位聲明)：

1.因系爭房屋經公告為海砂屋，本件有系爭租約第19條第1項第1款、第2款、第4款約定之終止系爭租約事由(擇一為原告有利認定)，原告已於系爭終止函主旨敘明將於109年3月31日終止系爭租約，並於說明欄載明依系爭租約第19條約定為原告終止系爭租約之依據，系爭租約已於109年3月31日經原告合法終止。系爭租約經原告合法終止後，被告卻仍繼續占用使用系爭房屋直至111年2月8日始返還原告，被告於前開占有使用期間為無法律上原因受有利益，原告得依系爭租約第20條第4項及民法第179條規定，以租金費率請求被告返還相當於租金之不當得利，及依按租金二倍計算之懲罰性違約金。

2.依系爭租約第4條約定租金之金額計算，則被告自109年4月1日至111年2月8日止被告應給付之相當於租金之不當得利共計3,253,504元，懲罰性違約金則計為6,800,013元，共10,053,517元。

3.又被告曾於109年3月至5月間，溢繳款項293,004元，並前曾繳納履約保證金40萬元，以溢繳金額為抵銷，並扣除履約保證金40萬元後，原告仍得請求被告給付9,360,513元(計算式：10,053,517元-293,004元-400,000元＝9,360,513元)。

㈢縱認系爭租約於111年2月8日始終止，被告仍應給付之租金及懲罰性違約金(備位聲明)：

如認系爭租約於111年2月8日始終止，被告仍積欠自109年3月1日起計至111年2月8日止之租金共計3,326,755元【計算式：(146,502元x0.5x3個月)+(146,502元x1個月)＋153,161元x12個月＋154,078元x(7+8/28)個月＝3,326,755元】。而被告分別於109年3月、4月、5月間分別給付146,502元、146,502元、73,251元，是扣除前開款項後，被告尚未給付之租金為2,690,500元。復依系爭租約第4條第3項約定，逾期繳納之租金達20個月者，應以欠額一倍計算違約金，以租金最末期之111年2月8日計算，被告逾期繳納之期間已逾3年10

個月，欠繳之租金應加收一倍之違約金2,960,500元，並另扣除被告已繳納之履約保證金40萬元，原告得依系爭租約第4條及民法第439條前段規定，請求被告給付租金及違約金共5,521,000元並得依民法第203條、第229條第1項、第2項及第233條第1項規定，請求自111年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息等語。

㈣並聲明：

1.先位聲明：⑴被告應給付原告9,360,513元，及自111年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。⑵願供擔保請准宣告假執行。

2.備位聲明：⑴被告應給付原告5,521,000元，及自111年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。⑵願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠原告主張終止系爭租約於法不合，惟兩造分別於109年8月21日終止系爭租約超級市場部分，及111年2月8日終止系爭租約文康中心部分：

1.系爭終止函主旨所述係為收回欣榮超市場地而發，並非終止系爭租約之意思表示，且說明一欄位表明「依本府都市發展局…公告暨臺北市輔導攤商（販）籌組公司經營公有欣榮超級市場租賃契約書第19條及本處…函續辦」，暨稱續辦，即表示之前有辦過，顯見系爭租約第19條並非系爭終止函終止理由之依據，另說明二欄位是以系爭房屋為海砂屋而要求被告停止使用，此與系爭租約第19條第1項第1、2、4款不符，原告以系爭終止函作為終止租約之意思表示，應不合法。

2.系爭房屋於108年7月22日經公告為海砂屋，據北市都發局於108年8月22日函達系爭房屋及該建物其他全體所有權人之內容可知，系爭房屋之建物除得停止使用拆除重建外，亦得加以補強，原告主張於110年7月22日前應停止使用系爭房屋故得終止租約，並無依據。而被告將系爭房屋全部返還時，該建物仍使用中，後續其他住戶亦取得安全判定書，且直至11

1年7月8日始達到住戶同意門檻向北市府申請報核，而現仍使用中。是以，被告受終止通知時，系爭房屋尚未決定拆除重建，且系爭房屋為海砂屋應由全體所有權人商討補強或拆除重建，並待臺北市政府審核，本件並不符合系爭租約第19條1、2、4款任一情形。再者，依民法第423條規定，原告應提供合於使用之標的，而系爭房屋之瑕疵得補強，惟原告未依被告要求比照大龍市場方式延長使用，亦未予以修繕，實係原告違約在先，自不得向被告請求租金或主張不當得利。

3.被告基於原告為主管機關之立場，先後於109年8月21日及111年2月8日分別交還超級市場及文康中心，則系爭租約於前開時間事實上終止不同區域之租賃關係。

㈡被告自109年4月1日至返還日止，應繳納之款項為租金。而依原告109年4月7日北市市輔字第1093007010函，該年3至5月之租金減半，以及依原告109年5月18日北市市輔字第1093010899號函，該年6至8月之租金亦應減半。另超級市場部分僅應計至109年8月21日止，則被告應給付之租金總金額總計應為1,250,728元。

㈢本件被告於事實上終止租約日交還場地，且實係原告違約在先，不應計罰懲罰性違約金。退步言，縱認原告終止系爭租約合法應計懲罰性違約金，惟於109年3至8月之租金減免半數，則該部分懲罰性違約金之計算亦應折半，且被告於109年8月21日已交還超級市場，則109年8月22日起，僅能以文康中心部分計算相當於租金之不當得利，且自109年8月21日起亦不得以租金總額計算懲罰性違約金。況且，本件原告實際上並未受行政裁罰，被告交還系爭房屋時點亦未影響拆除重建時時程，實際上亦未造成消費者生命、身體損害，原告並未受有損害，則依民法第252條規定，違約金亦應酌減至零或酌減。

㈣就被告已繳納租金293,004元，及已繳付履約保證金40萬元，均應予扣除(如認原告得請求者為相當於租金之不當得利，則主張抵銷)。另原告應給付被告之退場補助費4,200萬

元（下稱系爭補助費）尚未給付，被告得以該部分主張抵銷等語，資為抗辯。

㈤並聲明：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。

三、兩造不爭執之事項(本院卷㈡第139-140頁)：

㈠兩造於107 年6 月29日締結系爭租約（本院卷㈠第24頁），由被告向原告承租系爭租約第1條所列系爭房屋使用，被告所承租之超級市場建物門牌號碼為臺北市○○區○○○街00號地下1 樓、文康中心門牌號碼為臺北市○○區○○街00號地下一樓。

㈡被告已繳納予原告之金額分別為109 年3 月份14萬6,502元、同年4月份14萬6,502元、同年5月份7 萬3,251元，被告並已繳納系爭租約之履約保證金40萬元予原告。

㈢原告以109年4月7日北市市輔字第1093007010號函，就被告承租之系爭房屋109年3月至5月總計3 個月使用費減免50%（本院卷㈠第207頁）。

㈣被告分別於109年8月21日、111年2月8日將系爭租約第1條所定租賃標的「超級市場」、「文康中心」返還原告。

㈤系爭房屋所在新隆社區之都市更新事業計畫案於111年7月8日向臺北市政府申請報核，111 年8 月29日至9月27日辦理公開展覽，111年9月19日召開公辦公聽會，並於111年12月15日申請臺北市都市設計及土地使用開發許可審議。

四、得心證之理由：

㈠原告依系爭租約第19條第1項第2款中段、第4款約定，於109年3 月31日終止系爭租約超級市場部分、並於同年11月25日終止系爭租約文康中心部分：

1.按契約之終止，有由當事人合意而終止者，亦有依當事人一方行使終止權而為終止之意思表示者；又當事人一方行使終止權，其終止權之發生原因有依法律規定者，謂之法定終止權，亦有基於當事人約定者，謂之約定終止權。合意終止為契約行為，於合意終止後，當事人間權利義務關

係，悉依當事人之約定定之；至當事人一方行使法定終止權終止契約後，當事人間權利義務關係，依民法第263條準用同法第258條及第260條規定；倘當事人一方合法行使約定終止權後，當事人間權利義務關係，則取決於契約之約定。此三種契約終止型態之發生原因、行使方法、法律效果迥異，無可混淆（最高法院110年度台上字第149號判決意旨參照）。

2.次按解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，為民法第98條所規定，而所謂探求當事人之真意，如兩造就其真意有爭執時，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院96年度台上字第286號判決意旨參照）。經查，依系爭租約第1條所記載兩造約定「租賃房地座落標示」均為臺北市○○區○○段○○段00地號土地，又被告承租之建築物區分為超級市場部分及文康中心部分，而面積分別為1046.65平方公尺及531.76平方公尺等情，有系爭租約1份在卷可稽（本院卷㈠第24頁）。雖系爭租約所承租之建築物未載明各該建築物之門牌號碼，然稽之臺北市○○區○○○街00號地下層（下稱寧波東街址）建物之面積為1046.65平方公尺、臺北市○○區○○街00號地下室（下稱金華街址）面積為531.76平方公尺等情，有建物登記謄本在卷可考（本院卷㈡第131-133頁），經核與系爭租約所記載超級市場、文康中心使用面積均屬相符，且兩造亦不爭執超級市場及文康中心之門牌號碼分別為寧波東街址及金華街址（本院卷㈡第140頁）等情。是被告依系爭租約所承租之建築物範圍分別為可分之建築物即超級市場、文康中心部分，應可認定。

3.又原告主張依終止契約函終止系爭租約等情，固提出系爭終止函1份在卷可憑（本院卷㈠第87頁），惟細譯系爭終

止函之主旨欄明確記載係終止系爭租約其中寧波東街址之建築物、說明欄亦重申所欲終止之建築物為寧波東街址建物、並通知被告及合作廠商全聯公司停止營業、清空貨物等文義，另綜以寧波東街址乃系爭租約中超級市場部分，而依被告與全聯公司之租賃契約亦位於寧波東街址等情，有委託加盟契約書1份在卷可考（本院卷㈠第247頁）。此外，衡諸原告為系爭租約所載建築物之所有權人，對各該建築物之門牌號碼理應知之甚稔，故依一般社會之理性客觀認知及經驗法則認定，原告系爭終止函所為終止之意思表示，自僅終止超級市場部分之系爭租約，始符合誠信原則。是被告抗辯系爭終止函所欲終止系爭租約之範圍係位於寧波東街址之超級市場部分，於法即屬可採。

4.再按，都市計劃法第六章就舊市區之更新定有相關規定，其中都市更新重建之處理方式，指為全地區之徵收、拆除原有建築、重新建築、住戶安置，並得變更其土地使用性質或使用密度。都市計畫法第64條第1項第1款亦規定甚明。此外，所謂都市更新，乃指依都市更新條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。都市更新條例第3條第1款亦有明文。又經鑑定須拆除重建之建築物，都發局應列管公告，依建築法規定通知所有權人停止使用，並限期命所有權人拆除。逾期未停止使用者，得處建築物所有權人罰鍰，必要時得按次處罰。其仍未停止使用者，得依行政執行法規定處以怠金及停止供水供電。逾期未拆除者，依建築法規定，得強制拆除，拆除費用由所有權人負擔。臺北市高氯離子混凝土建築物善後處理自治條例（下稱海砂屋自治條例）第7條第1項定有明文。故經鑑定須拆除重建之海砂屋，所有權人依法既須停止使用，則承租人自亦不得繼續使用。查，系爭租約中文康中心部分之建築物係依都市更新條例第7條第1項第3款規定劃定為臺北市海砂屋建築物之更新地區等情，有臺北市都市更新計劃書（下稱都更計畫書）1份在卷可參（本

院卷㈠第323頁），是文康中心依上開都市計畫法、都市更新條例、海砂屋自治條例等規範，依法既須停止使用，則承租人亦不得繼續使用。故原告函知被告應於110年7月22日前停止使用文康中心（本院卷㈠第35頁），於法即無不合。而被告遲於111年2月8日始返還文康中心予原告等情，為兩造所不爭執（本院卷㈡第140頁），且前開期間持續與訴外人上品行定有店位臨時有償使用契約書，受有租金收入等情，均有前開契約書及市場處市場巡查紀錄表在卷可佐（本院卷㈠第259頁、第164-177頁），是被告係違反上開法令，至為明確。從而，原告主張依系爭租約第19條第1項第2款中段、第4款約定，以實施都市計畫必須收回、被告使用文康中心違反法令為由，通知被告於109年3月31日終止系爭租約，於法即屬有據。

5.承上，原告所為系爭終止函之文義雖未及於系爭租約內文康中心部分，惟稽之原告所提出109年11月5日函文告知被告之內容，已清楚明確表達系爭房屋係海砂屋，系爭租約全部終止，被告不得繼續使用「上品行」即文康中心，且依實際返還日計收不當得利及懲罰性違約之意思表示（本院卷㈠第148頁），雖原告並未舉證上開函之意思表示送達被告之時點，惟續觀之原告隨即於同年月25日與被告就釐清其停止營業後續涉用電設備分離及占用場地營業產生租金等相關事宜召開會議（下稱系爭會議），原告並於會議中明確表達被告應停止使同並淨空文康中心部分，占用營業期間將依系爭租約約定計收懲罰性違約金等情，有會議紀錄1份在卷可憑（下稱系爭會議紀錄，本院卷㈠第93頁）。是依原告歷次函知被告之內容及系爭會議紀錄之記載以觀，足認原告依系爭租約第19條第1項第2款中段、第4款約定，於109年11月25日系爭會議時終止系爭租約文康中心部分，應可認定。

㈡被告應給付相當於租金之不當得利金額如附表所示：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其

利益，民法第179條前段定有明文。而無權占有他人不動產，可獲得相當於租金之利益，此為社會通常之觀念。兩造間之系爭租約超級市場部分業於109年3月31日合法終止，文康中心部分業於109年11月25日合法終止，則被告其後已無合法占有使用系爭房屋之權源，被告分別於109年8月21日始返還超級市場部分、111年2月8日始返還文康中心部分，則自系爭租約終止後迄於被告返還系爭房屋間，被告占有系爭房屋自屬無權占有，原告請求被告無權占有系爭房屋致原告受有無法繼續使用收益之損害，於法即屬有據。

2.查，系爭租約第3條第1項約定租賃期間自107年7月1日起至111年6月30日，又第4條第1項約定系爭租約第一年每月租金為139,843元、第二年每月租金為146,502元、第三年每月租金為153,161元、第四年每月租金為154,078元…等情，有系爭租約1份在卷可稽（本院卷㈠第24-25頁）。故被告無權占有系爭房屋之不當得利，自應區分超級市場部分及文康中心部分之面積比例，分別計算占有期間之租金如附表所示。

㈢兩造約定之懲罰性違約金數額顯失公平過高，應予酌減：

1.按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第252條定有明文。又按違約金有賠償總額預定性質及懲罰性質之分，前者作為債務不履行所生損害之賠償總額，債權人除違約金外，不得另行請求損害賠償；後者作為強制債務履行、確保債權效力之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。又約定之違約金額是否過高，前者目的在於填補債權人因債權不能實現所受之損害，並不具懲罰色彩，法院除衡酌一般客觀事實、社會經濟狀況及債權人因債務已為一部履行所受之利益外，尤應以債權人實際所受之積極損害及消極損害為主要審定標準；後者則非以債權人所受損害為唯一審定標準，尚應參酌債務人違約時之

一切情狀斷之。是損害賠償預定性違約金及懲罰性違約金，二者效力及酌減之標準各自不同，法院於衡酌當事人約定之違約金額是否過高時，自應先就該違約金之約定予以定性，作為是否酌減及其數額若干之判斷。而當事人於契約中將違約金與其他之損害賠償（廣義，凡具有損害賠償之性質者均屬之）併列者，原則上應認該違約金之性質為懲罰性違約金（最高法院109年度台上字第1013號判決意旨參照）。

2.按系爭租約終止後，被告應將系爭房屋回復原狀返還原告，不得要求任何補償。又系爭租約消滅後，被告仍繼續占有使用系爭房屋者，除應按租金金額返還不當得利外，並應依逾期返還日數按租金二倍支付懲罰性違約金。兩造於系爭租約第20條第1項、第4項約定甚明。故上開約定之違約金，係為強制被告依系爭租約返還系爭房屋之履行為目的所約定，足認兩造已約定被告於系爭租約終止後未返還系爭房屋之違約金性質為懲罰性違約金，則揆諸上開說明，本院依據卷內現存事證，審酌原告因被告未返還系爭房屋之期間，因原告為行政機關，受有為依法管制海砂屋使用致生繁複勞費之損害，此有原告函文、巡查記錄表等件在卷可憑（本院卷㈠第179頁、第181頁、第241頁、第163-177頁），且原告尚須支出提起本件訴訟所費之勞力、時間、費用，以及被告無權占有系爭房屋期間尚持續收受第三人所給付之租金等違約情節重大（本院卷㈡第65-69頁），及本院業已判命被告按月給付相當於租金不當得利等一切情狀，應認兩造所約定按原定房租2倍計算之違約金，尚屬過高，應酌減至按原定房租1倍計算之違約金為宜，是原告依系爭租約第20條第4項約定，請求被告依附表所示按月給付依租金1倍計算之懲罰性違約金，核屬有據，逾此範圍，則非有理由。至本院依法以兩造間系爭租約原定房租綜合各項情節審酌懲罰性違約金之金額，被告抗辯應以租金減免半數之金額計算，於法即屬無據。

3.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。兩造於107年6月29日訂立系爭租約，嗣被告分別出租系爭房屋予第三人，受有租金之營收等情，有委託加盟契約書等件在卷可稽（本院卷㈠第247、259頁），足徵被告承租系爭房屋並另行出租予第三人，獲取租金收益，為其使用、收益系爭房屋之狀態。然迄於原告因系爭房屋係海砂屋而依法終止系爭租約後，被告仍持續由第三人等依渠等間租約內容使用、收益，尚且持續無權占有系爭房屋並受有被告所陳報約167萬元之租金收益（本院卷㈡第59頁），足徵系爭房屋為海砂屋之狀態，並不影響被告持續出租第三人獲有租金而使用收益系爭房屋。況本件乃原告依系爭租約第19條第1項第2款中段、第4款約定，以實施都市計畫必須收回及被告使用系爭房屋違反法令為由終止系爭租約，均與系爭房屋是否未符合約定使用、收益之狀態無涉。故被告抗辯依原告未提供合於使用之標的，且系爭房屋之瑕疵得補強、修繕云云，自無所據。

㈣被告抗辯抵銷之項目及金額是否有理由？

1.按押租金（即保證金）之主要目的在於擔保承租人履行租賃債務，故租賃關係消滅後，承租人如有欠租或其他債務不履行時，其所交付之押租金，發生當然抵充之效力。而於抵充後，猶有餘額，始生返還押租金之問題（最高法院87年度台上字第1631號判決意旨參照），可見押租金乃於租賃關係消滅後，始發生當然抵充之效力。查，被告已給付原告履約保證金40萬元，為兩造所不爭執（見不爭執事實㈠），依上開說明，該履約保證金40萬元即當然抵充原告積欠之不當得利及違約金。又被告抗辯抵銷溢繳款項293,004元，為原告所不爭執，並同意抵銷等語（本院卷㈠第368頁）。是被告所為抵銷抗辯，於此範圍內為有理。

2.按二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，

各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。民法第334條第1項定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文。另同法第400條第2項對經裁判之抵銷數額，復明定有既判力，則主張抵銷之當事人就其主張抵銷之債權及數額確實存在之事實自負有舉證責任。被告固抗辯以原告撥發系爭補助費抵銷云云，然依臺北市公有零售市場停止使用核發補助費自治條例第1條、第10條規定，就補助費之發放之對象及要件定有法律規範，且依法係發放予攤（鋪）位使用人。是被告既為公司組織，是否為補助費發放之對象，尚待原告依法行政以資認定，故被告就其主張之系爭補助費是否存在，尚未能舉證以明之。且系爭補助費並非私法上金錢之債權，與本件原告請求之給付乃基於民法上租賃關係而生，二者債之種類並非相同，依其性質於法自屬不能抵銷，被告此部分抗辯，即無所憑。

五、綜上所述，原告依民法第179條及系爭租約第20條第4項規定，請求被告給付無權占用期間內相當於租金之不當得利及懲罰性違約金1,629,416元及自民國111年4月1日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。本件原告先位之訴既為一部有理由，且系爭租約並非於111年2月8日終止，既經認定如前，則原告提起備位之訴即無庸再予審理，併此敘明。

六、本判決原告勝訴部分，兩造陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。至原告敗訴部分，其假執行之聲請則失所依據，應予駁回。

七、據上論結，原告之訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如主文所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於

判決結果不生影響，爰不一一論列。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　2　　月　　2　　日

民事第七庭　　法　官　黃莉莉

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　　115　　年　　2　　月　　2　　日

書記官　盧芯沂

附表：(金額均為新臺幣，元以下四捨五入)

區域	給付內容	期間	計算式
超級市場部分	相當於租金之不當得利	109年4月1日起至109年6月30日止	146,502元×1046.65/(1046.65+531.76）×(0.5+0.5+1)個月 ＝194,292元 【註：109年4、5月租金減免50%】
		109年7月1日起至109年8月21日止	153,161元×1046.65/(1046.65+531.76）×(1+21/31)個月 ＝170,362元
	懲罰性違約金	109年4月1日起至109年6月30日止	146,502元×1046.65/(1046.65+531.76）×3個月×1倍 ＝291,438元
		109年7月1日起至109年8月21日止	153,161元×1046.65/(1046.65+53

			1.76 ） ×(1+21/31)個月×1倍 ＝170,362元
文康中心部分	相當於租金之不當得利	109年11月26日起 至110年6月30日止	153,161元×531.76/(1046.65+531.76）×(7+5/30)個月 ＝369,795元
		110年7月1日起 至111年2月8日止	154,078元×（531.76/1046.65+531.76）×(7+8/28)個月 ＝378,188元
	懲罰性違約金	109年11月26日起 至110年6月30日止	153,161元×531.76/(1046.65+531.76）×(7+5/30)個月×1倍 ＝369,795元
		110年7月1日起 至111年2月8日止	154,078元×（531.76/1046.65+531.76）×(7+8/28)個月×1倍 ＝378,188元
合計2,322,420元			
扣除被告抵銷抗辯有理由部分(40萬元+293,004元)＝1,629,416元			