

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第3091號

原告 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

被告 建中工程股份有限公司公館分公司

法定代理人 陳吉輝

訴訟代理人 謝建弘律師

陳展穎律師

趙天昀律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於中華民國111年6月14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。

訴訟費用新臺幣伍萬零伍佰元由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於民國107年8月8日與被告簽訂「自來水園區親水體驗教育區與量水室、渾水抽水站古蹟暨附屬服務設施委託整建營運移轉（ROT）案分包契約」（下稱系爭ROT案分包契約），向被告承租門牌號碼臺北市○○區○○街0號地下1樓房地（下稱系爭房地，承租範圍如系爭租賃契約附件1所示），用以經營怪獸肌力及體能訓練中心，約定每月租金為新臺幣（下同）135,000元，又110年10月間，原告於被告經營之洛德城堡公館運動中心（下稱洛德城堡）之官方網頁及臉書粉絲頁，驚見被告預計於110年11月20日結束洛德城堡營業之文章，原告於110年10月22日以存證信函向被告表示，從未接獲被告將停止營業之通知，要求被告應依系爭ROT案

01 分包契約第2條約定，提供原告使用系爭房地至112年8月30
02 日租期屆滿止，否則應賠償原告營業損失11,247,359元(下
03 稱系爭存證信函)，原告寄出系爭存證信函後，始接獲被告
04 發函告知其與臺北市自來水事業處(下稱業主)已合意解除
05 「自來水園區親水體驗教育區與量水室委託營運移轉(OT)案
06 契約書」(下稱系爭OT契約)，於110年12月31日完成系爭OT
07 契約終止，被告稱其因受嚴重特殊傳染性肺炎(下稱COVID-1
08 9)影響，將提前終止系爭ROT案分包契約，兩造於110年11月
09 2日就被告片面、違法終止系爭ROT案分包契約進行協商，原
10 告向被告說明，無法接受被告於國內COVID-19疫情相對趨緩
11 之際，假借疫情為由，片面、違法終止系爭ROT案分包契
12 約，被告依約應提供原告使用系爭房地至112年8月30日租期
13 屆滿為止，如被告未能依約提供系爭房地供原告使用，自屬
14 違約，應賠償原告所受營業損失，惟被告無賠償意願，被告
15 並於110年11月10日以存證信函主張依系爭ROT案分包契約第
16 24條約定，於110年12月31日終止系爭ROT案分包契約，並要
17 求原告應於111年1月7日完成搬遷並將承租空間返還被告，
18 然系爭ROT案分包契約既於第2條明定租賃物使用期限，於第
19 17條明定出租人即被告得終止契約之事由，則無援引系爭RO
20 T案分包契約第24條所謂未盡事宜條款之餘地，被告主張系
21 爭ROT案分包契約將於110年12月31日同時終止云云，實屬無
22 據。另被告稱自COVID-19疫情爆發以來，其有營業困頓云
23 云，姑不論該事由是否屬實，亦非系爭ROT案分包契約所定
24 合法終止之事由，且原告於系爭房地場館之營運，不僅未因
25 COVID-19疫情而有營收大幅下降致無從營業、倒閉之情事，
26 且業務蒸蒸日上，尤其110年11月間國內疫情趨緩，消費力
27 日增，可以預見被告拒絕依約提供系爭房地供原告使用之違
28 約期間，原告之營運只會更好，又兩造再於110年11月23
29 日、110年12月8日進行協商未果，而原告已於111年1月1日
30 匯付111年1月租金135,000元，被告卻於111年1月3日再以律
31 師函告知其與業主合意於110年12月31日終止系爭OT契約，

01 要求被告於111年1月7日完成搬遷並將承租空間返還被告，
02 更於洛德城堡門口張貼將於111年1月8日起斷水斷電，並自
03 該日起將原告之物品視為廢棄物處理，原告為避免器材遭被
04 告任意丟棄、毀損，僅得於111年7月1日至9日陸續將器材拆
05 卸、搬遷至倉儲地點，被告自111年1月1日起已不能依約提
06 供原告系爭房地使用且擅自排除原告出入使用，原告並接獲
07 業主電話，稱就系爭房地將另行招商，被告已陷於給付不
08 能，原告得依民法第226條、第216條規定，向被告求償，參
09 原告於109年1月至110年8月間，總計20個月之綜合損益表純
10 益為11,247,359元(計算式： $0000000 + 0000000 = 0000000$
11 0)，平均每月純益為562,368元(計算式： $00000000 \div 20 = 562$
12 368)，則原告自111年1月1日起至原定租期屆滿日112年8月3
13 0日止，共計20個月未能使用系爭房地營業及獲利，預期可
14 得營業利益至少為11,247,359元，此部分自屬所失利益，並
15 依民事訴訟法第244條第4項規定，於5,000,000元之範圍內
16 先為請求，其餘部分，保留擴張之權利，為此提起本件訴訟
17 等語，並聲明：(一)被告應給給付原告5,000,000元，及自起
18 訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
19 息。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

20 二、被告則以：被告前與業主簽訂「自來水園區親水體驗教育區
21 與量水室、渾水抽水站古蹟暨附屬服務設施委託整建營運移
22 轉(ROT)案契約書」，許可期間自102年9月11日起至107年
23 9月10日止，許可期間屆滿後，因被告符合續約資格，業主
24 爰於107年8月15日與被告簽訂系爭OT契約，許可期間自107
25 年9月11日起至112年9月10日止，被告依契約第2.4.9(1)規
26 定，經業主同意後，於107年8月8日與原告簽訂系爭ROT案分
27 包契約，將系爭房地分包予原告經營「怪獸肌力及體能訓練
28 中心」，營業項目為肌力、體能及運動教育訓練相關課程、
29 販售訓練器材及輔具等，約定使用期間自107年9月1日至112
30 年8月30日止，然自110年5月起，COVID-19疫情加劇，中央
31 流行疫情指揮中心提升疫情警戒至第三級，被告配合政府公

告關閉休閒娛樂場所之防疫措施，無法營業，嚴重影響本案營業收入，被告於110年8月20日以(110)建總發字第0653號函向業主提請減免土地租金、權利金並請求協商終止系爭OT契約，經業主於110年9月3日以北市水發字第1106018243號函同意給予減免租金及權利金之紓困措施，並啟動系爭OT契約終止之協商，被告為使原告得預為安排學員課程及搬遷等，於110年9月初啟動協商之際，即將原告與業主協商終止等情事通知原告並轉達會與業主討論關於繼受系爭ROT案分包契約之事宜，惟業主礙於將來辦理本案公共建設重新招商之完整性，並無意願繼受系爭ROT案分包契約，經被告與業主多次協商，雙方考量COVID-19疫情已構成系爭OT契約第7.2條所約定之非雙方所能合理控制之人力不可抗力事由並嚴重影響系爭OT案履約，爰與業主合意依系爭OT契約第7.2條、第9.2條約定於110年12月31日正式終止系爭OT契約，被告於110年10月19日以(110)建總發字第780號函通知原告提前終止系爭ROT案分包契約，被告於110年10月23日收受原告寄發之系爭存證信函，兩造為商討提前終止之補償事宜，陸續於110年11月2日、110年11月23日、110年12月8日進行協商，然未取得共識，被告無奈，考量被告依約應將公共建設返還予業主在即，爰委任律師於111年1月3日以律師函再次提醒原告應於111年1月7日前返還系爭房地，並向原告表達若其有課程費用之相關損害佐證資料，可提出再次進行協商之善意，於111年1月9日，原告完成承租空間之搬遷作業，惟尚未交還鑰匙，被告再委任律師於111年1月13日以律師函請原告配合於111年1月14日上午11時派人至洛德城堡協助辦理清查系爭房地及交還鑰匙作業，然原告當日並未到場，被告於111年1月14日將系爭OT契約之標的即洛德城堡點交還予業主，雙方完成促參案件之資產返還程序。被告自110年我國疫情爆發以來，即因配合政府二級、三級警戒防疫政策無法於旺季正常營業，使得被告面臨室內游泳池、水樂園等設施之營運困頓，若繼續履行系爭OT契約 將導致被告財務資

金困難，影響促參案件公共建設服務品質及民眾權益，被告爰與業主合意於110年12月31日提前終止系爭OT契約，復根據系爭ROT案分包契約第24條、系爭OT契約第2.4.9條第4項a款及c款約定，系爭ROT案分包契約之存續期間應不得超過系爭OT契約之存續期間，解釋上若業主未同意繼受被告於系爭ROT案分包契約之權利義務，則於系爭OT契約之存續期間提前結束時，系爭ROT案分包契約之存續期間亦應提前結束，原告並應遵循系爭ROT案分包契約第24條、系爭OT契約第2.4.9條第4項第b款及第2.5.2條第1項約定，於終止後14日內將系爭房地交還予業主。縱認被告本件終止ROT案分包契約不合法，惟原告除以系爭房地經營「怪獸肌力及體能訓練中心-公館基地」外，尚有古亭基地、民權西路基地兩處健身場館可供原告移轉會籍、課程，不至於導致所有招生課程連帶停擺，且由原告公司設址變更日期及官網、粉絲專頁招生動態可知，原告早於111年1月兩造協調搬遷期間，即已覓得替代之新場館「小巨蛋基地」，並將原先系爭房地內之相關健身設備、器材移置小巨蛋基地營運使用，甚且原告於111年2月10日即開始「怪獸肌力及體能訓練中心-小巨蛋基地」之招生作業，並無如原告所說20個月未能使用營業、獲利等情，另原告主張依其每月收入至少為562,368元云云，姑不論原告所提損益表未經會計師查核簽證，其真實性已存有疑慮，原告所主張之數額亦未考慮運動健身產業亦因疫情衝擊導致收入下修之現況，逕以109年至110年之營業收入計算每月預期之營業損失，顯然不合理，原告實際上因搬遷而無法營業之期間，至多僅為不到1個月，其主張被告應賠償剩餘20個月租期之營業損失11,247,359元，要無可採等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、原告於107年8月8日與被告簽訂系爭ROT案分包契約，向被告承租系爭房地(承租範圍如系爭租賃契約附件1所示)，用以經營怪獸肌力及體能訓練中心，約定使用期間自107年9月1

01 日至112年8月30日止，每月租金為135,000元；被告於110年
02 10月19日以(110)建總發字第780號函，向原告表示因受嚴重
03 特殊傳染性肺炎影響，將提前終止分包契約之意思表示；原
04 告於110年10月22日以系爭存證信函，請被告核實履約，若
05 被告片面違約，將向被告追償至少11,247,359元之意思表
06 示；被告於110年11月9日以博律字第21110903001號函再次
07 通知原告系爭ROT案分包契約將於110年12月31日終止，請原
08 告於111年1月7日前完成搬遷並將承租空間返還予被告，有
09 系爭ROT案分包契約、被告110年10月19日(110)建總發字第7
10 80號函、系爭存證信函、110年11月9日博律字第2111090300
11 1號律師函可稽(見本院卷第29-43頁)，復為兩造所不爭，堪
12 信為真實。

13 四、本院得心證之理由：

14 原告主張被告終止系爭ROT案分包契約不合法，且無法繼續
15 提供系爭房地供原告使用，為給付不能，應賠償原告自111
16 年1月1日起至原定租期屆滿日112年8月30日止，共計20個月
17 未能使用系爭房地繼續營業之損失11,247,359元，原告先就
18 營業損失之一部於5,000,000元先為請求，則為被告否認，
19 並以前詞置辯，茲析述如下：

- 20 (一)依系爭ROT案分包契約第24條約定：「本契約如有未盡事
21 宜，適用促進民間參與公共建設法及相關法令、與自來水園
22 區親水體驗教育區與量水室、渾水抽水站古蹟暨附屬服務設
23 施委託整建營運移轉（ROT）案契約之規定，並準用民法相
24 關規定。契約內容如生疑義，由雙方依公平合理原則解釋
25 之。」（見本院卷第33頁），是依上開約定，系爭ROT案分包
26 契約，仍受系爭OT契約之拘束。復依系爭OT契約第7.2條約
27 定：「不可抗力及除外情事，7.2.1本契約所稱不可抗力事
28 由，係指下列事件或狀態，其發生或擴大並非可歸責於甲乙
29 雙方，且非任一方所得合理控制，或縱加以相當之注意亦無
30 法防止、避免或排除，且足以嚴重影響本契約之履行者：…
31 (7)其他非甲乙雙方所能合理控制之不可拒事項，而經協調

01 委員會認定為不可抗力。7.2.2本契約所稱除外情事，係指
02 非可歸責於乙方之下列事件或狀態，足以嚴重影響本契約之
03 履行者：(1)除不可抗力外，因法規變更、政府機關之行政
04 命令、處分、作為或不作為，致對乙方之營運之執行或財狀
05 況發生重大不利影響，且足以影響本契約之履行者。(2)其
06 他性質上不屬不可力而經協調委員會認定係除外情事者。…
07 7.2.4認定後之效果：在不可抗力或除外情事經甲乙雙方或
08 協調委員會認定後，甲乙雙方應即依下列規定辦理一項或數
09 項之補救措施。如甲乙雙方要法於2個月內達成協議時，應
10 循本契約第玖章程序處理。…(5)終止契約：因不可抗力或
11 除外情事之發生，依本契約之規定處理30日後，乙方仍無法
12 繼續營運時，雙方應即就是否繼續履行本契約或相關處理方
13 案進行協商。如於事件發生90日後仍無法達成協議時，任何
14 一方均得以書面通知他方終止契約之一部或全部。」、第9.
15 2約定：「契約之終止或解除9.2.1契約終止或解除之事由…
16 (4)因本契約第7.2條規定之不可抗力事件而終止或解除契
17 約。9.2.2契約終止或解除之通知：任一方終止或解除本契
18 約時，應以書面載明契約終止或解除事由、終止或解除契約
19 之意思表示及終止或解除之日期通知他方。…」(見本院卷
20 第305-306、308-09頁)，原告既與被告簽訂系爭ROT案分包
21 契約，則關於系爭OT契約之相關約定，即不得諉為不知，故
22 原告自應承擔被告與業主間因不可抗力或除外情事發生而致
23 系爭OT契約合意終止之風險。

24 (二)經查，被告因我國自110年5月起，COVID-19疫情加劇，中央
25 流行疫情指揮中心提升疫情警戒至第三級，被告配合政府公
26 告關閉休閒娛樂場所之防疫措施，無法營業，嚴重影響本案
27 營業收入，於110年8月20日以(110)建總發字第0653號函向
28 業主提請減免土地租金，經業主於110年9月3日以北市水發
29 字第1106018243號函同意給予減免110年5月至7月土地租金
30 3,270,652元，及預估8至1月可再減免租金2,900,000元以上，
31 有上開函文可稽(見本院卷第315-319頁)，嗣被告再於1

01 10年9月10日以(110)建總發字第0701號函，以受COVID-19嚴
02 重影響營運，依契約規定第7.2條不可抗力及除外情事及第
03 9.2條契約終止解除相關規定，向業主申請終止系爭OT契
04 約，終止日期為110年12月31日，業主復於110年10月15日以
05 北市水發字第1106019264號函，同意依旨揭契約第7.2條及
06 第9.2條相關規定與被告於110年12月31日終止契約，亦有上
07 揭函文可參(見本院卷第329-333頁)，亦即業主亦認定被告
08 受COVID-19疫情影響無法正常營運，屬系爭OT契約第7.2條
09 所約定之不可抗力及除外事由，依系爭OT契約第9.2.1條第
10 (4)項約定終止系爭OT契約，則系爭OT契約經業主與被告合
11 意終止，堪可認定，故系爭OT契約既係經業主與被告合意終
12 止，自難認被告有何可歸責之事由。

13 (三)再依系爭OT契約第2.4.9條第(4)項約定：「經甲方(即業主)
14 書面同意分包營運時，乙方(即被告)及分包乙方(即原告)所
15 簽定該分包部分之契約，應送甲方書面同意。乙方之分包契
16 約內容至少應包含下列規定：a. 分包契約之存續期間不得超
17 過本契約之存續期間；b. 分包乙方應遵守本契約及相關法令
18 規定；c. 本契約期限屆滿前終止時，甲方或其指定之第三人
19 有權承受乙方於分包契約之權利義務，但應以書面通知分包
20 乙方。」、第2.5條約定：「資產之返還…2.5.2返還前置作
21 業(1)除本契約另為約定外，於委託營運移轉期限屆滿或終
22 止時，乙方應依當時最新之財產及物品清冊，於14日內將甲
23 方具有所有權、『必須返還』部分及未達最低使用年限之
24 『非必須返還』部分之所有之財產及物品(包括但不限於土
25 地、建物、設備、無形資產及相關營運資料、文件等)無條
26 件返還予甲方，並點交財物及撤離人員。…」(見本院卷第3
27 00-301頁)；另系爭ROT案分包契約第17條約定：「甲方(即
28 被告)提前中止契約，有下列各款情形之一者，經甲方催告
29 並訂合理期間改善而未改善者，甲方得中止契約：一、業主
30 因舉辦公共事業需要或公務需要或依法變更使用。…十一依
31 其他法令規定，得中止契約。…」、第18條約定：「返還房

01 地，一、本契約終止，契約關係即行消滅，乙方(即原告)應
02 於屆滿當日將房點交返還甲方。但契約關係因中止或解除而
03 消滅者，則應於甲方指定之日點交返還。二、乙方於契約關
04 係消滅後，其留置物品經甲方通知期限5日內仍不搬離者，
05 視為廢棄物，任憑甲方處理，其處理費用由乙方負擔。…」
06 (見本院卷第32頁)。

07 (四)系爭OT契約經業主及被告合意於110年12月31日終止，已如
08 前述，被告亦於110年10月19日以(110)建總發字第780號函
09 通知原告，並預告將提前終止系爭ROT案分包契約(見本院卷
10 第39頁)，再依被告所陳，業主並無意承受被告於系爭ROT案
11 分包契約之權利義務，而欲重新辦理招商(見本院卷第163
12 頁)，且原告亦自陳有收到業主就系爭房地將另行招商之電
13 話(見本院卷第508頁)，而系爭OT契約第2.4.9條第(4)項a款
14 既已約定系爭ROT案分包契約存續期間不得超過系爭OT契約
15 之存續期間，則系爭ROT案分包契約亦應於110年12月31日同
16 時終止，亦即系爭ROT案分包契約，有第17條第1款及第11款
17 約定之提前中止契約之事由，洵堪認定，且被告亦於110年1
18 1月9日以博律字第21110903001號律師函再次通知原告系爭R
19 OT案分包契約將於110年12月31日終止，並通知原告於111年
20 1月7日前完成搬遷並將承租空間返還，俾利被告將營運資產
21 點交返還予業主，是被告提前於110年12月31日終止系爭ROT
22 案分包契約並通知原告於111年1月7日前完成搬遷將系爭房
23 地點交予被告，亦認已給予原告相當之搬遷期間，故被告終
24 止系爭ROT案分包契約，核屬適法有效，原告應依約將系爭
25 房地於111年1月7日點交返還予被告。

26 (五)被告提前於110年12月31日終止系爭ROT案分案契約，適法有
27 效，原告應依約將系爭房地於111年1月7日點交返還予被
28 告，已如前述，即被告就系爭ROT案分包契約剩餘之20個月
29 租賃期間已無提供系爭房地予原告繼續使用之義務，原告主
30 張被告應依約履行繼續提供系爭房地供原告使用至契約期滿
31 日即112年8月30日止云云，自非可取，從而，原告主張被告

就系爭房地自111年1月1日起至112年8月30日止，為給付不能，依民法第226條第1項、第216條、第244條第4項規定，請求被告賠償預期營業利益11,247,359，並就其中5,000,000元範圍內先為請求，洵屬無據。

五、綜上所述，原告據以提起本訴，請求被告給付5,000,000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，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文第2項所示金額。

中華民國 111 年 6 月 28 日
臺北簡易庭 法官 葉藍鸚

訴訟費用計算書

項 目	金 額 (新臺幣)	備 註
第一審裁判費	50,500元	
合 計	50,500元	

以上正本係照原本做成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀（須按他造當事人之人數附繕本）。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 111 年 6 月 28 日
書記官 林錫欽