

臺灣臺北地方法院民事簡易判決

111年度北簡字第3751號

原告 美麗新實業股份有限公司
(原名：美麗華實業股份有限公司)

法定代理人 尤慧青
訴訟代理人 郭瑋萍律師
複代理人 陳佳君律師
陳顥律師

被告 博客停車場開發股份有限公司

法定代理人 范淑芬
訴訟代理人 陳湘傳律師
複代理人 賴思仿律師
受告知人 長虹建設股份有限公司

法定代理人 李文造
訴訟代理人 邱雅涵
林佳葦

上列當事人間請求返還租賃物事件，本院於民國112年10月25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

壹、程序事項

一、按當事人得以合意定第一審管轄法院，但以關於由一定法律
關係而生之訴訟為限，前項合意，應以文書為之，民事訴訟
法第24條定有明文。查原告與被告所簽訂之不動產租賃契約
書（下稱系爭契約）第14條約定（見本院卷一第41頁），係合
意以本院為本契約涉訟時之第一審管轄法院，是以原告向本

01 院提起本件訴訟，本院自有管轄權。

02 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
03 基礎事實同一或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民
04 事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查本件原告起訴
05 時聲明：(一)先位聲明：1.被告應將坐落於臺北市○○區○○
06 路000號地下三樓至地下四樓之停車位144個騰空遷讓返還予
07 原告。2.被告應給付原告新臺幣（下同）1,099,376元，及
08 自起訴狀繕本送達翌日起按月賠償原告171,200元之違約金
09 至遷讓止。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲
10 明：1.被告應給付原告1,099,376元，及自起訴狀繕本送達
11 翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。2.被告應
12 給付自民國110年12月1日起至110年12月31日止，租金75,60
13 0元；自111年1月1日起至111年1月31日止，給付租金75,600
14 元；以及自111年2月起至騰空遷讓返還第1項144個停車位之
15 日止，按月給付原告85,600元。3.原告願供擔保，請准宣告
16 假執行，此有民事起訴狀存卷可按（見本院卷一第9-10
17 頁）。嗣變更聲明為：(一)先位聲明：1.被告應將坐落於臺北
18 市○○區○○路000號地下三樓至地下四樓之停車位144個騰
19 空遷讓返還予原告；2.被告應自起訴狀繕本送達翌日起按月
20 賠償原告171,200元之違約金至遷讓止；3.原告願供擔保，
21 請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告應自111年11月1日起
22 至騰空遷讓返還坐落於臺北市○○區○○路000號地下三樓
23 至地下四樓之144個停車位予原告之日止，按月給付原告85,
24 600元；2.原告願供擔保，請准宣告假執行，此亦有民事減
25 縮聲明暨準備狀(二)及言詞辯論筆錄可考（見本院卷一第313-
26 314、321頁）。稽之原告所為變更，係基於后述之同一系爭
27 契約關係所生爭執，核屬請求之基礎事實同一、減縮應受判
28 決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

29 貳、實體事項

30 一、原告主張略以：

31 (一)兩造係於105年2月間就坐落於臺北市○○區○○路000號長

01 虹時代廣場地下三樓至地下四樓之建物，共計144個停車位
02 （下稱系爭租賃物），簽訂系爭契約，約定被告每月除須繳
03 納10,000元之月租金外，並應繳納75,600元（含稅）之管理
04 費給原告。

05 (二)關於先位聲明部分

06 本件兩造簽訂之系爭契約，實屬兼具「租賃」及「委任」色
07 彩之混合契約。原告主張依據系爭契約第8條第2項「契約目
08 的不達」、民法第549條第1項、系爭契約第8條第1項「積欠
09 租金」及民法第438條第2項終止：

10 1.系爭契約具有委任之性質：

11 細繹系爭契約第10條，即可見雙方訂有：「被告應配合影城
12 營業時間，派員進駐管理」、「管理人員須著統一服著」、
13 「須提供商場、影城消費之顧客停車優惠」，此等顯屬「百
14 貨停車場經營」相關之指示約定，堪認系爭契約之目的，係
15 在於「為商場消費停車經營」之事務處理，原告就事務之處
16 理亦「存有一定之指示」，並「非」僅被動提供場地，供被
17 告全權使用收租，此即與單純具租賃色彩之契約類型相異，
18 而實具「委任」之性質。原告須強調的是，如果本件真如被
19 告所主張，是完全出租給被告供其自由使用收益，而無帶有
20 任何委託經營色彩之租賃性質（惟原告仍嚴正否認之），則
21 原告何必冒著被被告拖欠租金之風險，大費周章先向訴外人
22 長虹建設股份有限公司（下稱長虹公司）承租後，再轉租給
23 被告，而只為了多收取每格每日低至2.3元之租金？此即顯
24 見被告之說法，根本不符商業常理，並非事實，併予陳明。
25 因此，就「委任」之脈絡以觀，兩造既以：「至少應保留8
26 5%之停車位，以替原告處理商場停車事宜」，作為系爭契約
27 之特定事務處理內容，現商場既無營業，被告並將其餘停車
28 位均挪為己用且未支付對價，則除依系爭契約第8條之終止
29 事由外，原告自得依民法第549條第1項終止系爭契約。

30 2.縱認系爭契約為租賃契約，則循「租賃」契約之脈絡以觀，
31 系爭租賃物實因「使用收益方式」有重大改變（由本供作原

告經營商場停車場之用，轉由被告招租私用），而堪認本件實具「契約目的不達」（系爭契約第8條第2項）、「積欠租金」（系爭契約第8條第1項）等終止租約之情事：原告主張依據系爭契約第8條第2項、系爭契約第8條第1項及民法第438條第2項終止：

(1)系爭契約第10條所訂租賃物之使用收益方式，本係：「保留3格停車位供原告主管停放，其餘則至少須提供85%之車位給商場經營使用」，嗣則因商場已無營業，而轉由被告博客公司全面對外招租給外來客自行收益，此使系爭租賃物之使用收益方式，已生顯著之改變：

①兩造於訂約時，即明知「系爭租賃物之用途，係為商場經營、收益之用」，原告方以顯低於市價之租金：每日每格19.8元（計算式： $(10,000 + 75,600)/144 \text{ 格}/30 \text{ 天}=19.8$ 元），向被告酌收對價：

①經查，系爭租賃物係訴外人長虹公司所有，先由長虹公司將該址地上樓層租給原告經營商場、影城，復一併將該址地下3、4樓共144格停車位（即系爭租賃物），以每格收取500元、每月75,600元之定價（ $144 \text{ 格} \times 500 \text{ 元} \times 1.05 \text{ (稅)}=75,600$ 元），提供給原告作「商場營業及優惠活動」使用，原告才將系爭租賃物轉租給被告，以借用被告之專業來管理停車場，以期為原告整合商場消費、停車等經營利益。

②此即何以原、被告會在系爭契約中，明白訂有系爭契約第10條此等顯屬「百貨停車場經營」之詳細約定，而原告於email給被告之發票中，更是明白言明：「該75,600之費用，是『代收代付』之性質」，並於75,600元之代收租金外，僅以顯低於市價之10,000元/月作為原告酌收之名目租金。此外，前揭「以低廉租金換取商場停車折抵」等情，亦經被告於本件審理程序中，坦承不諱。

②又，倘細繹系爭契約之約定，即可從系爭契約第10條所表彰之特約條款價值，得出被告在僅支付每月85,600元租金之情況下，相應應負擔「至少須騰出85%之停車位，供原告經營

商場使用」之契約義務：

- ①首參系爭契約第3條第3項係約定：「月租金及收入分配付款方式 3. 每月停車場稅後收入超過35萬元之部分，由甲方40%、乙方60%分配之……」，此即可見(1)雙方約定被告每月收取之停車收入未達35萬元時雖無庸另行分潤，理由係因雙方均預期被告必須優先提供(給付)停車位供原告或原告經營商場的消費者使用，所以於此條件下，被告應給付之金錢數額僅為月租金85,600元。(2)如若被告每月收取之停車收入超過35萬元，除了前(1)所述被告應優先提供車位供原告商場的消費者使用外，本來約定的月租金85,600元，即非合理之對價，而須另以「分潤」的方式重新計算使用對價。
- ②又，經查被告向消費者收取之停車費，為：每小時30元，又如若以前開月收入為35萬元之數額進行計算，則相當於每日可以真正收到租金的總出租時數為：389小時/天（計算式：350,000/30天/30元＝約389），而商場（含影城）之營業時間每日計為：18個小時（早上10：00～凌晨4：00），則整體租賃物之停車格（共計：144個停車位）應供原告的消費者無償使用之時數，1天總計為：2,592小時（計算式：18*144＝2,592），則被告實租且得收到租金（未供原告使用折抵）的時數則佔整個租賃物時數的0.15（計算式：389/2,592＝0.15，更遑論被告出租的外來客，有些停車的時間甚至比商場的營業時間還長，換算成被告能自用之停車格格數其實更少），並由兩造衡諸商場有在經營、被告全面私用停車場之機會不高，此一利害情境下，合意以：「在被告僅支付每月85,600元租金之情況下，至少須騰出85%之停車位，供原告經營商場使用」作為系爭租賃物之使用方式。是以，如若商場已不復存在，而由被告將系爭租賃物全部占為己用，即與兩造締約真意不符。
- ③而本件以：「商場停車場經營」作為系爭契約之締約目的實已不達，而業經原告依系爭契約第8條第2項，以及民法契約目的不達之相關規定予以終止：查以，雙方既以「商場停車

場經營」作為系爭契約之締約目的，本件嗣既因建物所有人長虹公司，將商場收回另為商辦使用，致本件原告之出租權源業已消滅，而亦經被告承認：「商場已經沒有了」，且被告也「未」再依約派員進駐影城管理。故以「商場停車場經營」作為給付之契約目的既不存在，應認原告得依系爭契約第8條第2項，及民法契約目的不達之規定，終止系爭契約，自不容許被告隱瞞締約真意，進而圖享低額租金利益。

④進一步言之，綜觀本件卷證，亦可看出兩造自110年1月3日系爭契約終止之日起，即無履約之事實：

①蓋本件被告博客公司自110年1月3日系爭契約終止後，即「無」派人配合影城營業時間進駐管理，或是配戴識別證、穿制服，以提供商場、影城消費之指引等履約事實，以充實系爭特約條款第10條所表彰之對價，而後更因110年5月新冠疫情升溫為3級後，全台影城更被勒令停業達數月之久，根本不可能有消費者來影城觀影停車，故堪認系爭契約「經營商場、影城消費停車」之目的確已無從達致。

②此外，被告固主張：影城尚有在經營，系爭契約應無不能履行之情事等語，但其並「未」提出本件所爭110年1月3日以後之停車營收資料以實其說，而卻僅僅提供遲至系爭契約終止之後，整整1年多之營收紀錄作為舉證資料（即111年2月1日起至112年4月10日止之營收明細），是被告所提111年2月以後之明細，不僅於本件爭點無涉，更顯證其亦自知根本無從反駁，兩造自110年1月3日系爭契約終止之日起，即無履約之事實，因此依民事訴訟法第345條第1項規定，應認定原告之主張為真，即該段期間被告公司依據系爭契約履行之折抵時數應該趨近於零。

③末以，縱認被告或有續行「影城消費折抵」之事實（惟原告仍嚴正否認之），然亦「不能」執此即稱系爭契約之目的未有不達之情事：

A. 蓋原告承租系爭土地經營型態係百貨業，而原告不可能親為所有百貨經營業務，故如同他百貨業者一樣，是由原告先向

01 長虹公司承租經營場地後，再與各該店家另外簽訂專櫃契
02 約，來設櫃進行商場的經營。影城的部分也無例外，是由原
03 告向長虹公司承租1F、B2後，再由原告與美麗新娛樂股份有
04 限公司（下稱新娛樂公司）簽訂轉租契約，由新娛樂公司作
05 為原告公司專櫃之一的性質，提供影城服務給消費者，故在
06 一開始簽訂系爭契約之際，被告即知悉新娛樂公司是原告的
07 專櫃之一，兩造也同意就影城之部分，直接用新娛樂公司之
08 統編折抵停車費，然本件締約關係仍僅存在於原、被告之
09 間，系爭契約之目的真意係經營百貨商場停車，則即應以：
10 「是否能續營商場消費停車」乙事來做判斷，至於其他專櫃
11 （如：新娛樂公司），於系爭契約終止後，自行另向長虹公
12 司承租大樓重新開張經營，則均無涉於兩造間系爭契約有無
13 終止之認定。又，本件新娛樂公司亦於簽約開張之際，向長
14 虹公司另議停車條件，本件被告提出之折抵明細乃新娛樂公
15 司誤用被告之機台折抵停車，而與兩造間之系爭契約無涉。

16 B. 此外，承如上述，新娛樂公司既是以「專櫃」之定位進駐經
17 營，故其所營之廳種係主打小而美的「皇家廳」，相較於一
18 般坊間電影院每廳高達上百個位子，大直皇家廳主打的是高
19 消費客群、異國餐飲複合式經營，每廳只有設10幾到30個座
20 位，來觀影之人每月更只有個位數左右。此即能說明，何以
21 系爭契約第10條第9項，會記載：影城的部分限定是「皇家
22 影城」之消費方能折抵，此也能說明，何以被告自行提供之
23 111年度折抵明細中，每日至影城消費折抵之停車時數僅有
24 將近1小時，而跟商場經營時的來客量完全不能比。是以，
25 本件系爭契約之目的實乃「商場消費停車」，而本件商場既
26 已沒有經營，則系爭契約之目的實已不達，並經原告於110
27 年1月3日即合法終止。

28 ⑤又衡諸地下停車場之出租市價為每月每格約4,000元，又兩
29 造約定由原告使用之停車位比例為：85%（計算式：1－0.15
30 ＝0.85），即122個停車位（計算式：144*0.85=約122），
31 則可推算出兩造據此填補之系爭契約第10條條款之價值（即

現在被告全面將系爭租賃物挪為己用之超收利益），應為每月：488,000元（計算式：122*4,000=488,000元）。

(2)其次，原告得依系爭契約第8條第1項，以被告博客公司「積欠租金達2個月」為由，終止系爭契約：

①被告博客公司自110年1月起，即按月積欠原告75,600元之代收付租金(即系爭契約第6條第3項付給長虹公司之管理費)，經原告於110年10月27日發函命於7日內繳付，被告屆時仍分文未付，故其顯有「積欠租金達2個月」之情事：

①蓋經查「場地租賃」之相關實務，即慣有以「場地管理費、權利金」等作為使用收益對價的給付名目，實務更有認即便契約所約定之名目為「管理費，仍不失為租金之性質」；亦有認：「租賃兩造如約定由承租人代出租人履行其他債務（本件即為由原告代收付予訴外人長虹公司之管理費），則出租人因履行此項約定條件而支付之代價，實際即為租賃財產權利之代價，與『支付現金租金之性質』完全相同。」。由此可徵場地租賃契約中有關「租金」概念的判斷，並非單從契約名詞做形式認定，而毋寧應回歸租金作為「租賃物使用收益的對價性質」，以為概念之詮釋。

②又系爭契約已在第6條中，將經營停車場所須支出之必要成本，以「稅費、水電費、停車設備維修保養費、人事成本費用」等項目臚列完盡，而兩造卻又在同條第3項中，額外約定「管理費」之名目，其數額不僅較系爭契約第3條之月租金高出許多，且又屬每月每格500元之定額支付，其性質與實支實付的成本費用顯不相同，反與租金之約定形式相同。足見於系爭契約中，「管理費」之性質，屬具有「使用場地對價」的特性而屬「租金」之一部，而此乃兩造藉以區隔「給長虹公司之代收付租金（75,600元/月）」，與「給原告美麗新公司之淨租金（10,000元/月）」之約定，是被告既積欠「管理費」達2個月以上，即構成本件「積欠租金達2個月以上」之終止事由。

②另被告自稱：「被告已悉數繳納管理費、電費，並已將租金

01 提存，就111年2月至112年1月之租金支票，則由原告兌現完
02 畢，故沒有欠租」云云，然而，被告是遲至本件開庭後(111
03 年10月)，才開始給付自110年1月即積欠之管理費(租金之一
04 部)，故此並不能推翻被告「確有積欠租金達2個月以上」之
05 事實。此外，被告所舉被證13之支票，實因被告斯時積欠租
06 金、水電費高達100多萬，而造成原告困擾，故由原告發函
07 向被告表明：「該12紙支票抬頭有錯無法受領，且系爭契約
08 已終止，該12紙支票將用作『被告欠租之填補』」，並由被
09 告收受律師函後，自願重新簽發支票給原告，方由原告收受
10 兌現，特此敘明。

11 (3)況查，被告博客公司於系爭租賃物上之停車場登記證，已於
12 110年8月1日起失效，被告亦「未」依法於停車證失效前1個
13 月向停管處提出申請，堪認被告有未依系爭契約第5條第1
14 項、第3項及第7項中所訂，「應依停車場法等相關法規，合
15 法經營停車場」之違約情事，堪認被告目前已屬違法經營停
16 車場使用，而未依系爭租賃契約之約定方法，為租賃物之使
17 用收益。是原告自得依系爭契約第5條第1項、第3項，及民
18 法第438條之規定，終止系爭契約。

19 3.綜上，原被告間之系爭租賃契約實已於110年1月3日合法終
20 止（如鈞院認為原告前以109年函文終止契約無效，則原告
21 特以本件民事起訴狀繕本送達作為終止契約之意思表示），
22 被告博客公司已無占有使用收益系爭租賃物之權，而應依民
23 法第455條之規定，將租賃物回復原狀遷空返還，並自起訴
24 狀繕本送達翌日起，依系爭契約第7條第1項、第2項按月賠
25 償原告171,200元之違約金至遷讓止。爰就先位聲明之請求
26 權基礎，請求以下列順序依續審理，擇一為有利判決：

27 (1)依系爭契約第8條第2項，因原告公司所營之商場、影城均已
28 不復存在，且被告於系爭租賃物上之停車場登記證已失效，
29 無從實現系爭契約就停車營業之委任經營目的為由，終止系
30 爭契約。

31 (2)依民法第549條第1項，因原告公司所營之商場、影城均已不

01 復存在，且被告於系爭租賃物上之停車場登記證已失效，無
02 從實現系爭契約就停車營業之委任經營目的為由，終止系爭
03 契約。

04 (3)依系爭契約第8條第1項，被告積欠租金達2個月以上為由，
05 終止系爭契約。

06 (4)依民法第438條第2項，被告「未」依約於取得停車場登記證
07 之合法情況下營業為由，終止系爭契約。

08 (三)備位聲明部分

09 倘鈞院認兩造並無終止事由，系爭契約仍屬有效存續（此僅
10 為假設語氣，原告否認之），則被告仍應依約自111年11月1
11 日起至騰空遷讓返還坐落於臺北市○○區○○路000號地下
12 三樓至地下四樓之144個停車位之日止，按月給付原告85,60
13 0元。

14 (四)綜上，並聲明：1.先位聲明：(1)被告應將坐落於臺北市○○
15 區○○路000號地下三樓至地下四樓之停車位144個騰空遷讓
16 返還予原告；(2)被告應自起訴狀繕本送達翌日起按月賠償原
17 告171,200元之違約金至遷讓止；(3)原告願供擔保，請准宣
18 告假執行。2.備位聲明為：(1)被告應自111年11月1日起至騰
19 空遷讓返還坐落於臺北市○○區○○路000號地下三樓至地
20 下四樓之144個停車位予原告之日止，按月給付原告85,600
21 元；(2)原告願供擔保，請准宣告假執行。

22 二、被告則以：

23 (一)本件系爭契約之性質為租賃契約：

24 1.觀諸兩造系爭契約，於羅列各條約定前直截了當載明「茲為
25 停車場『租賃』事宜，雙方訂定條件如下」等語。又兩造於
26 系爭契約第5條第1項亦約定被告得將所租賃之停車格出租與
27 他人；第10條第3項亦明定被告因經營停車場與客戶發生之
28 任何糾紛，均與原告無涉等語。顯見被告承租系爭停車場，
29 係為自身營業利益考量，並願自行承擔出租停車場、停車格
30 之風險、利益，則被告究有無對原告負勞務給付之義務，即
31 屬有疑。復觀諸系爭契約第3條第1項，載明被告可為規劃設

計、設備建置、宣傳招租、廣告DM派發等準備工作，此約定即係為使被告得自行招租月租客，且系爭契約亦無限制被告招租月租客之數量。再者，依系爭契約第五條第1項約定，被告向原告承租停車位，係用以作為停車場、停車格出租，並無約定被告不得對外出租，更無約定需保留85%之停車位供原告使用。

2.兩造雖於系爭契約約定第10條第5、6、9項之特約事項，然該些特約事項並非得終止系爭契約之事由，被告亦無向原告報告之義務。矧租賃實務中，出租人於租約對承租人使用租賃物明定各項限制、要求，亦所在多有。遑論兩造系爭租約最初係由原告擬定後交與被告確認，兩造始合意立約。倘系爭契約確如原告所述，具委任性質，緣何身為擬約者之原告於系爭契約，及歷次往來之函文均隻字未提？原告此主張顯係臨訟置辯，設法為自身惡意單方終止租約開脫矣，蓋唯有主張系爭契約具委任性質，原告始得不附理由，依民法第549條之規定隨時終止契約。

3.為此，原告所稱系爭契約第十條之特約事項，係因系爭租賃物位於商場所為之使用限制。蓋入駐商場經營之廠商，其主要目的絕非係為提供員工優惠價而設櫃經營。原告稱系爭契約為委任契約，被告經營系爭停車場主要係為提供其商城、影城消費者停車費折抵云云，與彼時兩造當事人立約之真意不符。兩造實係基於商誼互惠始約定前開特約事項，並非被告為原告處理事務之約定，

(二)原告主張被告以每月1萬元之金額，承租系爭停車場144個停車位，每格停車位每日成本僅2.3元云云，實無理由：

1.查，系爭租賃物每月租金之所以為1萬元，係兩造締約時，考量系爭租賃物所處位置乃商場地下，至商場消費停車之使用者較一般使用者眾。既被告同意給予商場顧客停車優惠，恐停車費收入微薄，兩造秉持商誼互惠之精神，合意租金為1萬元。惟原告獲有客戶消費利益之同時，被告須承受停車費折抵之損失。則被告每日因客戶至原告商場、影城消費所

01 折抵之費用，亦應納入被告經營系爭停車場之成本。是被告
02 經營系爭停車場，每格每日成本實非僅有2.3元，尚可能因
03 停車數而逾越122.3元。遑論被告為經營系爭停車場，所投
04 入建置停車場收費設備、派遣客服及監控人員、聘請保養維
05 護停車場設備之人員等成本。為此，原告主張被告僅以每月
06 1萬元租金，承租系爭停車場144個停車位，顯不合理云云，
07 實係原告為單方面恣意終止租約，利用委任契約得隨時終止
08 契約之規定而扭曲事實。原告此部分主張即有違反權利濫用
09 及誠信原則之嫌，應無可採。

10 2. 查，系爭契約第3條第3項約定，於百貨業係所謂「包底抽
11 成」，即出租人每月向承租廠商收取固定租金，惟當廠商每
12 月利潤超出一定金額時，出租人再依超出金額之一定比例抽
13 取，作為租金。細繹系爭契約第三條第3項後段約定：「…
14 （惟前期稅後收入不足35萬部分，應於後期彌補收入不足金
15 額後，再行分配之。）EX：5月超過35萬元部分，彌補3、4
16 月之收入後，仍未達標而不分配。」等語，可知系爭契約對
17 於分潤之標準，係每月稅後收入均須逾35萬元始行分配。倘
18 前月份之稅後收入不足35萬元，後月份雖超過35萬元，亦須
19 填補前月份後，每月均達35萬元始需分配。就系爭契約第三
20 條第3項所定之分潤標準，實指若被告承租經營系爭停車場，
21 每年稅後收入達420萬元（計算式：35萬×12=420萬），
22 始需分配40%之利潤與原告。惟觀諸被證7至12之營業人銷
23 售額與稅額申報書可知，被告經營系爭停車場每年之稅後收
24 入顯未達420萬元。然原告仍以每月35萬元之收入計算系爭
25 契約第10條第9項之價值，稱填補金額為48萬8,000元云云，
26 顯與實情不符。至原告另以其他出租人所刊登之廣告主張停
27 車位每月每格應以4,000元計算，亦非可採。

28 (三)關於原告主張因系爭租賃物上之停車場登記證已失效，無從
29 實現系爭租賃契約就停車營業之使用目的，而依系爭契約第
30 8條第2項約定，終止系爭租賃契約部分。經查，系爭契約第
31 8條第2項約定：「租賃期間內，租賃物之全部或一部因不可

01 歸責於雙方當事人之事由而毀損滅失致不能達到本契約之目的者，雙方皆得終止契約…。」等語。既明確約定於租賃物
02 之「全部」或「一部」，因不可歸責於雙方當事人事由而毀
03 損滅失之情形下，兩造皆得終止租約，可認該條項所謂「毀
04 損滅失」，係指系爭租賃物其物理上毀損、滅失或功能損壞
05 等情況。準此，原告以系爭租賃物之停車場登記證已失效，
06 主張屬系爭契約約第8條第2項約定所載之情況。然系爭租賃
07 物至今仍存在，並無物理上毀損、滅失，或無法使用等功能
08 損壞之情，原告此部分之主張難認有理。

09
10 (四)關於原告主張因系爭租賃物之停車場登記證已失效，依系爭
11 契約第5條第1項、第3項，及民法第438條之規定，終止系爭
12 契約部分：

13 1.依民法第438條第2項「承租人違反前項之規定為租賃物之使
14 用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之者，出租人得終止契
15 約。」之規定，可知倘承租人未依約定方法為租賃物之使
16 用、收益，經出租人阻止而仍繼續為之，出租人始得終止契
17 約。復按「所謂違反約定使用方法，係指不依約定方法使
18 用，並積極的為約定以外方法之使用者而言。」最高法院64
19 年度台上字第1122號民事判決參照。

20 2.查，本件首係原告於未具理由下，單方向被告提出終止系爭
21 契約。嗣臺北市府停車管理工程處因原告表示與被告「已
22 終止」系爭契約，始拒絕核發停車場營業登記與被告。被告
23 自始至終均依系爭契約，於系爭租賃物經營停車場，並無另
24 以約定以外之方法使用之。又被告無法取得系爭租賃物之停
25 車場營業登記證，如上所述，實非被告蓄意違反停車場法之
26 相關規定所致。為此，原告此部分之主張實有導果為因之
27 嫌。蓋係原告無理由終止系爭契約在先，被告始未能取得系
28 爭租賃物之停車場營業登記證，致未能符合停車場法之相關
29 規定，並非被告蓄意、積極而不依約定方法使用系爭租賃
30 物。是被告於本件之情形，與民法第438條所規定出租人得
31 終止契約之情形，應屬有別，原告此部分之主張應無理由。

01 (五)壹、原告雖稱系爭影城已無營業，惟迄今仍有顧客持原告統
02 編之發票向被告折抵停車費。故就被告認知，系爭影城仍持
03 續營業中，原告所述是否真實，即非無疑：

04 1.查，兩造締約時，原告即提供被告二組統編，作為原告商場
05 及影城客戶折抵停車費使用。前開二組統編分別為「000000
06 00」號，即原告公司之統編，及「00000000」號，即影城客
07 戶所使用，為新娛樂公司之統編（原告於112年7月11日言詞
08 辯論時亦不爭執此部分）。同時被告並提供停車列印機供原
09 告顧客列印停車券。

10 2.原告雖稱系爭影城已無營業云云，然據被告所知，原告原先
11 向訴外人長虹公司承租系爭租賃物之地下2樓至4樓做為商場
12 使用，而訴外人長虹公司僅收回2至4樓，是地下2樓至1樓應
13 仍為原告所用。遑論被告直至本月，即112年4月，仍有折抵
14 持原告影城發票之顧客之停車費用。再查，原告人員於其稱
15 終止系爭租約後，即111年12月22日至112年4月12日，仍要
16 求被告將原告人員之車輛建入系統，以便利原告人員車輛之
17 出入。

18 3.為此，就被告而言，被告僅係一停車場經營業者，並依兩造
19 系爭租約持續履約至今，被告並不清楚原告公司內部之溝通
20 情況。現既仍有顧客持原告影城統編之發票，向被告要求折
21 抵停車費，被告即認系爭影城存在，爭執原告稱其影城已無
22 經營之主張。

23 (六)末查，就110年2月至111年1月被告應繳納之租金，被告業以
24 清償提存之方式給付完畢。另就111年2月至112年1月之租
25 金，原告已將被告此前所給付之支票兌現完畢，電費、管理
26 費部分被告亦悉數繳納。再就112年2月至113年1月止之租
27 金，因原告受領遲延，被告已於112年2月3日至 鈞院提存所
28 辦理租金清償提存，原告就此部分亦不爭執。是被告就系爭
29 租賃物，於兩造約定之租賃期間應繳納之所有租金，均已給
30 付完畢，原告所主張被告積欠其二個月租金未給付云云，並

01 不屬實。

02 (七)綜上各情，資為抗辯，並聲明：1.原告之訴駁回；2.如受不
03 利判決，被告願供擔保，請准宣告免予假執行。

04 四、本院得心證之理由

05 原告先位聲明主張終止系爭契約，請求被告返還停車位並賠
06 償違約金，備位聲明則依系爭契約關係請求至騰空遷讓返還
07 系爭停車位之日止，按月給付款項等情，惟經被告以前詞置
08 辯，茲析述如下：

09 (一)兩造有於105年2月間簽訂系爭契約，契約標的物為臺北市○
10 ○區○○路000號長虹時代廣場地下三樓至地下四樓，共計1
11 44個停車位，契約期間自105年2月1日凌晨0時起至113年1月
12 31日午夜12時止，約定被告每月除須繳納10,000元之月租金
13 外，並應繳納75,600元（含稅）之管理費給原告等事實，為
14 兩造所不爭執，並有系爭契約存案可稽（見本院卷一第37-4
15 2頁），此部分事實，首堪採認。

16 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
17 民事訴訟法第277條前段定有明文。是民事訴訟如係由原主
18 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
19 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
20 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
21 法院17年上字第917號判例意旨參照）。

22 (三)關於系爭契約之認定

23 1.系爭契約為租賃契約

24 原告固主張系爭契約應為兼具委任及租賃性質之混合契約云
25 云。然按解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，不能拘
26 泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真意，無須別
27 事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解（最高法院107
28 年度台上字第145號、106年度台上字第2946號、第2730號、
29 第1494號判決意旨參照）。經查，兩造簽訂之系爭契約為延
30 續多年之長約，且其內容就雙方權利義務均有明確分配，顯
31 見系爭契約為雙方慎重思考後之決定，自屬無疑。而系爭契

約之全稱為「不動產『租賃』契約書」，可知兩造於簽約時實已明確將系爭契約定性為「租賃契約」，且觀諸系爭契約，兩造於系爭契約內文第1行即明確記載「茲為停車場『租賃』事宜，雙方訂定條件如下：…」等語明確，又系爭契約第1條標題明載「『租賃』標的物」、第2條標題明載「『租賃』期間」、第3條標題明載「『月租金』及收入分配付款方式」、第4條標題明載「押租金」、第7條標題明載「『租賃』標的物之返還」、第8條標題明載「終止租約」等文字甚明（見本院卷一第37-42頁），顯然並無任何辭句模糊或文意模稜兩可之文字，該契約文字業已表示當事人真意即系爭契約為租賃契約，至為灼然，則解釋之際，即不能反捨契約文字更為曲解。本諸私法自治，當事人意思自主，自當尊重當事人訂約時之決定，是系爭契約自當定性為租賃契約，至原告固主張系爭契約為兼具委任及租賃性質之混合契約云云，即無可採。

2. 系爭契約約定之管理費並非租金

原告另主張系爭契約第6條第3項約定「本停車場經營之管理費（72000）、水電費、停車設備維修保養費、人事成本等費用由乙方負擔」，其中之「管理費」其性質與實支實付的成本費用顯不相同，反與租金之約定形式相同，於系爭契約中，「管理費」之性質，屬具有「使用場地對價」的特性而屬「租金」之一部，而此乃兩造藉以區隔「給長虹公司之代收付租金（75,600元/月）」，與「給原告美麗新公司之淨租金（10,000元/月）」之約定云云。惟查，兩造於系爭租約第3條「月租金及收入分配付款方式」之第2項已明確約定：「地下三樓至地下四樓，共計144個停車位『月租金』壹萬元整（含稅）。乙方應於每年2月1日前將下一年度租金、發票日為每月1日之支票12紙交付甲方，由甲方按月兌現。甲方應於支票兌現後七日內按月開立發票予乙方。」等文字（見本院卷一第37頁），可知兩造於系爭契約中之租金約定，實與「管理費」無涉。且遍觀上開系爭契約第3條，

均無任何關於「管理費」之用語，可知在系爭契約中，兩造並無將「管理費」定性為「租金」之意，實甚灼然。況若兩造確有將上開「管理費」作為「租金」之意，何以不明確在系爭契約第3條「月租金及收入分配付款方式」下將「管理費」逕自訂明為所稱「給長虹公司之代收付租金」即可，卻反而約定在系爭契約第6條「稅費及各項費用負擔」下，而與「房屋稅」、「地價稅」、「營業稅費」、「水電費、停車設備維修保養費、人事成本等費用」同列，由此益見，兩造並無將此「管理費」約定為租金之意。惟無論兩造上開約定係出於稅務規劃、會計認列處理、企業資金風險控管、企業經營策略或其他考量等，但系爭契約既係兩造慎重思考後所簽訂之長約，且契約文字亦已明確表示當事人真意，自無須別事探求，反捨契約文字而任意臆測曲解，乃屬當然。從而，系爭契約約定之管理費並非租金，誠屬明灼。

3. 依系爭契約第10條「特約事項」之第8、9項，僅有約定：「甲方（按即原告）保留之3格停車位供原告主管停放」，依系爭契約約定內容無法得出兩造有約定「其餘則至少須提供85%之車位給商場經營使用」之意：

原告固尚主張：依系爭契約第3條第3項「月租金及收入分配付款方式 3. 每月停車場稅後收入超過35萬元之部分，由甲方40%、乙方60%分配之……」，可見雙方約定被告每月收取之停車收入未達35萬元時雖無庸另行分潤，理由係因雙方均預期被告必須優先提供（給付）停車位供原告或原告經營商場的消費者使用，否則則需分潤，並以此反推推算，認定兩造係合意以：「在被告僅支付每月85,600元租金之情況下，至少須騰出85%之停車位，供原告經營商場使用」作為系爭租賃物之使用方式，並以此作為系爭契約第10條所表彰之特約條款價值，即被告在僅支付每月85,600元租金之情況下，相應應負擔「至少須騰出85%之停車位，供原告經營商場使用」之契約義務云云。惟查，「雙方約定被告每月收取之停車收入未達35萬元時雖無庸另行分潤」，其理由究竟是「係

01 因雙方均預期被告必須優先提供(給付)停車位供原告或原告
02 經營商場的消費者使用」，亦或是依一般常情，通常仍需扣
03 除停車場之規劃成本、場地及設備建置成本、人事成本、資
04 金成本、合理利潤等，是原告此部分主張之理由，已誠屬可
05 議。況且，若果兩造確實有約定被告「至少須騰出85%之停
06 車位，供原告經營商場使用」作為系爭租賃物之使用方式之
07 合意，大可直接在系爭條約明文約定即可，完全無需以上開
08 反推方式來作推算。然而綜觀系爭契約，並無隻字片語有提
09 及「至少須騰出85%之停車位，供原告經營商場使用」等相
10 類文字，僅有在系爭契約第10條第8項約定：「甲方（按即
11 原告）保留之3格停車位供原告主管停放，由乙方（按即被
12 告）應負責統一管理之。」，此有系爭契約可按（見本院卷
13 一第37-42頁）。且由上開系爭契約第10條第8項可知，兩造
14 就「甲方（按即原告）保留之3格停車位供原告主管停放」
15 此等僅僅保留3個停車位乙事尚且都有明文約定，若確實需
16 要「至少須騰出85%之停車位，供原告經營商場使用」此等
17 相當於保留122個停車位（按即144個車位 $\times$ 85%=122，小數
18 點以下四捨五入）的重大約定，又如何可能疏漏而無任何明
19 文約定，此顯然悖於常理。因此，依系爭契約約定內容並無
20 法得出兩造有約定「其餘則至少須提供85%之車位給商場經
21 營使用」之意，允屬明甚。

22 (四)關於先位聲明部分

23 1.原告主張：依系爭契約第8條第2項，因原告公司所營之商
24 場、影城均已不復存在，且被告於系爭租賃物上之停車場登
25 記證已失效，無從實現系爭契約就停車營業之委任經營目的
26 為由，終止系爭契約云云。經查：

27 (1)按「租賃期間內，租賃物之全部或一部因不可歸責於雙方當
28 事人之事由而毀損滅失致不能達到本契約之目的者，雙方皆
29 得終止契約…。」，系爭契約第8條第2項前段定有明文（見
30 本院卷一第39-40頁）。該條項係約定於租賃物之全部或一
31 部，因不可歸責於雙方當事人事由而「毀損滅失」，兩造皆

01 得終止租約，該條項所謂「毀損滅失」，應解為係指系爭租
02 賃物物理上毀損滅失情形，否則該條可直接約定為「租賃期
03 間內，租賃物之全部或一部因不可歸責於雙方當事人之事由
04 致不能達到本契約之目的者，雙方皆得終止契約…。」即
05 可，而毋需特別限縮於「毀損滅失」之態樣方有適用。準
06 此，系爭租賃物至今仍存在，並無物理上毀損、滅失情形，
07 是原告此部分之主張，即難謂屬有據。

08 (2)又退步言之，縱假若系爭契約第8條第2項之「毀損滅失」不
09 限系爭租賃物物理上之毀損滅失情形，惟承前(三)之析述，系
10 爭契約實為單純之租賃契約，並非委任契約亦非具委任性質
11 之混合契約，自無原告主張之「就停車營業之『委任』經營
12 目的」可言，首應辨明。其次，原告固尚主張「被告於系爭
13 租賃物上之停車場登記證已失效」，故契約目的不達云云。
14 然依臺北高等行政法院111年度訴字第450號判決略以：「本
15 件系爭停車場經所有權人長虹公司表示已與美麗新公司協議
16 終止租約，並將之出租予助安公司委託經營管理，而原承租
17 人美麗新公司亦表示已與長虹公司協議終止租約，並與原告
18 （按即本件被告）終止系爭租賃契約，則原告原憑向被告
19 （按即臺北市停車管理工程處）申請臺北市停車場營業登記
20 之系爭租賃契約既經美麗新公司表示已終止，原告復無法提
21 出其他有合法使用系爭停車場所在土地之證明文件，自難認
22 其享有繼續使用系爭停車場經營停車場業務之合法性基礎。
23 從而，被告依登記辦法第7條規定，否准原告111年7月14日
24 （被告收文日期110年7月15日）臺北市停車場營業登記申請
25 案，自具適法性。至原告與美麗新公司間之有關係爭租賃契
26 約終止是否合法，洵屬私法上爭議，原告應自行循司法途徑
27 解決，非被告所能審酌。」等語（見本院卷二第257-266
28 頁），可知本件被告遭否准停車場營業登記申請之原因主要
29 即係「原告原憑向被告（按即臺北市停車管理工程處）申請
30 臺北市停車場營業登記之系爭租賃契約既經『美麗新公司』
31 表示已終止」等情甚明，可知此顯屬因本件原告行為所致。

再參諸系爭契約第10條第4項約定：「甲方（按即原告）應提供辦理停車場登記證所需之相關證明文件予乙方（按即被告）代辦，本標的物條件無法依政府規定合法申請停車場登記證，乙方享有解約之權利。」（見本院卷一第40頁），原告顯然未盡「應提供辦理停車場登記證所需之相關證明文件予乙方」之義務，此自屬可歸責於原告之事由，核與「因『不可歸責』於雙方當事人之事由而毀損滅失致不能達到本契約之目的者」之要件有間，是以原告自無從依系爭契約第8條第2項主張終止系爭契約。

(3)合依前述，原告此部分主張，洵屬無據。

2.原告次又主張：依民法第549條第1項，因原告公司所營之商場、影城均已不復存在，且被告於系爭租賃物上之停車場登記證已失效，無從實現系爭契約就停車營業之委任經營目的為由，終止系爭契約云云。惟查，承前(三)之析述，系爭契約為租賃契約，並非委任契約亦非具委任性質之混合契約，因此自無民法第549條第1項：「當事人之任何一方，得隨時終止委任契約。」之委任相關規定之適用餘地，是原告此部分主張，亦非可採。

3.原告繼又主張：被告博客公司自110年1月起，即按月積欠原告75,600元之代收付租金（即第6條第3項付給長虹公司之管理費），依系爭契約第8條第1項，被告積欠租金達2個月以上為由，終止系爭契約云云。惟查，原告所主張之被告自110年1月起按月積欠原告75,600元之代收付租金云云，實際上僅係系爭契約第6條第3項規定之管理費，核與租金要屬二事，此已詳如前(三)之析述，是原告上開主張即非可採。且原告此部分欠租主張亦為被告所否認，又因原告已於109年10月1日及11月24日先後發函給被告表示將於110年1月3日終止系爭契約，且因原告主張系爭契約業經終止而拒絕受領租金款項，被告乃於110年2月19日將110年2月至111年1月被告應繳納之租金每月1萬元予以提存，於112年2月3日將112年2月至113年1月被告應繳納之租金每月1萬元予以提存等情，此

01 有原告美實字第1091001號函及109年11月24日美實字第1091
02 1005號函、原告111年4月7日內湖郵局存證號碼000205號存
03 證信函、本院110年度存字第406號及112年度存字第233號提
04 存書等件可考（見本院卷一第43、45、55、149-153頁、卷
05 二第195頁），另原告已將被告此前所給付之111年2月至112
06 年1月之租金支票兌現完畢，雖原告以前揭111年4月7日內湖
07 郵局存證號碼000205號存證信函拒絕承認係收受租金而自稱
08 係收受「相當於不當得利之租金損害」（見本院卷一第149-
09 153頁），然系爭契約尚難任有合法終止事由，遑論有何不
10 當得利可言，原告所受領者自仍應認屬系爭契約租金方屬合
11 理。綜上，原告復未能舉證足證被告確有何其它積欠租金達
12 2個月以上情事，是原告此部分主張，洵非有據。

13 4.原告另又主張：依民法第438條第2項，被告「未」依約於取
14 得停車場登記證之合法情況下營業為由，終止系爭契約云
15 云。惟按「承租人應依約定方法，為租賃物之使用、收益；
16 無約定方法者，應以依租賃物之性質而定之方法為之。承租
17 人違反前項之規定為租賃物之使用、收益，經出租人阻止而
18 仍繼續為之者，出租人得終止契約。」，民法第第438條定
19 有明文。經查，被告申請停車場登記證遭否准，顯可歸責於
20 原告，詳如前(四)、1.、(2)段析述，更甚者，依上開系爭契約
21 第10條第4項之約定：「甲方（按即原告）應提供辦理停車
22 場登記證所需之相關證明文件予乙方（按即被告）代辦，本
23 標的物條件無法依政府規定合法申請停車場登記證，乙方享
24 有解約之權利。」（見本院卷一第40頁），在此等情況下，
25 更僅規定「乙方（按即被告）享有解約之權利。」，亦即限
26 縮甲方即原告在此等情況下，並無單方片面解約權利可言，
27 依此意旨，且揆諸誠信原則，此等在未取得停車場登記證之
28 情況下營業之情形，實係因原告行為所致，自更無從解釋為
29 被告可另以民法第438條第2項主張終止系爭契約，如是方合
30 於系爭契約約定意旨及誠信原則。因此，原告此部分主張，
31 亦難謂有據。

01 5.綜上，原告據以請求如先位聲明所載，均難謂可採，均核無
02 理由。

03 (五)關於備位聲明部分

04 原告尚主張：倘鈞院認兩造並無終止事由，系爭契約仍屬有
05 效存續（此僅為假設語氣，原告否認之），則被告仍應依約
06 自111年11月1日起至騰空遷讓返還坐落於臺北市○○區○○
07 路000號地下三樓至地下四樓之144個停車位之日止，按月給
08 付原告85,600元云云。惟按，請求將來給付之訴，以有預為
09 請求之必要者為限，得提起之。民事訴訟法第246條規定甚
10 明。查，原告主張就被告自111年11月1日各月之85,600元有
11 預為請求必要，此經被告則以前詞置辯。經查，上開85,600
12 元應區分租金10,000元及及管理費75,600元（按稅前為72,0
13 00元），然其中管理費75,600元係規定於系爭契約第6條第3
14 項，且並非租金性質，已如前述。又管理費依原告自承係
15 「代收代付（即由原告代收付後支付給地主長虹公司）」
16 （見本院卷二第200頁），則原告就每月管理費75,600元既
17 僅為「代收代付」，自非每月管理費75,600元之實際債權
18 人，因此自難認原告就管理費具有請求權，是原告請求被告
19 給付每月管理費75,600元，容難謂屬有據。其次，關於每月
20 租金10,000元部分，被告已有提存及另以支票清償，詳如前
21 (四)、3.之析述，是被告已有給付租金至系爭契約113年1月到
22 期時止，故就已屆清償期之租金並無欠租情形，被告甚且連
23 系爭契約到期前之未屆清償期之租金均已提存，可知原告亦
24 無預為請求之必要。從而，原告備位聲明，自亦難認有據。

25 (六)綜上所述，原告主張先位聲明及備位聲明部分，均於法未
26 合，應予駁回。

27 五、綜上所述，原告據以請求，(一)先位聲明：1.被告應將坐落於
28 臺北市○○區○○路000號地下三樓至地下四樓之停車位144
29 個騰空遷讓返還予原告；2.被告應自起訴狀繕本送達翌日起
30 按月賠償原告171,200元之違約金至遷讓止；3.原告願供擔
31 保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.被告應自111年11月1

01 日起至騰空遷讓返還坐落於臺北市○○區○○路000號地下
02 三樓至地下四樓之144個停車位予原告之日止，按月給付原
03 告85,600元；2.原告願供擔保，請准宣告假執行，均無理
04 由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所
05 附麗，自應併予駁回。

06 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
07 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

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

10 中 華 民 國 112 年 11 月 22 日
11 臺北簡易庭 法 官 陳仁傑

12 以上正本證明與原本無異。

13 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○
14 ○○路0段000巷0號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附
15 繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 112 年 11 月 22 日
17 書記官 黃進傑