臺灣臺北地方法院民事簡易判決

115年度北簡字第3639號

原　　告　尚美好企業有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉俊宏

訴訟代理人　李宗穎律師

　　羅聖鈞律師

　　林芷筠律師

被　　告　聯合大樓管理委員會

000000000000000000

法定代理人　蘇緯宸

訴訟代理人　謝家健律師

上列當事人間請求損害賠償事件，本院於民國115年9月22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11,380元，由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：兩造前簽訂戶外廣告定點租賃合約書（下稱系爭租約），約定由原告向被告承租臺北市○○區○○○路0段00號外牆（斜牆5樓至11樓，下稱系爭牆面）以作經營廣告看版招租使用，租賃期間為民國112年4月10日起至115年4月9日止，共3年，每年租金新臺幣（下同）540,000元（未稅，含外牆輔助照明電費），並約定系爭租約屆滿時原告有優先承租權。詎系爭租約租期將至時，原告已向被告表達有意行使優先承租權，被告竟置之不理，應屬違反系爭租約之優先承租給付義務，應屬給付不能，致原告受有不能轉租他人營業利益損失852,612元（下稱系爭營業利益損失），原告應得依民法第226條第1項規定請求被告賠償系爭營業利益損失，爰依民法第226條第1項規定，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應給付原告852,612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，㈡願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：被告於系爭租約屆滿前半年已通知原告續租將調漲租金且需由原告自行負擔照明電費，非以原租約條件續租，原告均未回應，原告應不得主張優先承租權，原告亦無受有無法轉租之系爭營業利益損失等語，資為抗辯，並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又主張權利之原告若先不能舉證，以證明自己主張之事實為真，縱被告就其抗辯事實不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院72年度台上字第4225號、83年度台上字第1073號判決意旨參照）。次按解釋契約，須探求當事人立約時之真意，固不能拘泥文字致失真意，惟如契約文義已明確，當以之作為契約解釋之重要依據，而當事人立約時之真意如與文義不符，雖非不得本於立約時之各種主客觀因素、契約目的、誠信原則資以探究，然主張當事人之真意與契約文義不符者，就另有真意一節，除應具體主張外，當應提出足供法院為探求真意之證據資料，如主張之事實與證據資料不能動搖契約文義者，仍應先本於文義為真意之探究（最高法院108年度台上字第370號判決意旨參照）。

㈡經查，兩造間確有訂立系爭租約，約定被告出租系爭牆面予原告，租賃期間自112年4月10日至115年4月9日，共3年等情，業據原告提出系爭租約為證（本院卷第19至21頁），且為兩造所不爭執（本院卷第87至88頁），首堪認定。次查，依系爭租約第4條約定：「本租賃契約屆滿原告有優先承租權」（本院卷第19頁），而考量系爭租約第12條另約定，倘若系爭租約屆滿1個月前，兩造均未以書面表示不再續約，則系爭租約自動依原條件延長1年（本院卷第20至21頁），

可知系爭租約第12條既已有就「按原條件續約」部分另行約定，應認系爭租約第4條約定之優先承租權，並非指「原告得於系爭租約屆滿時依相同租賃條件優先續約」，而係指「於系爭租約屆滿時，倘若被告有另行出租第三人之租賃條件，原告得以與第三人之相同租賃條件優先向被告承租系爭牆面」，較符合兩造之締約真意。又被告倘若有與第三人談妥之租賃條件，固應告知原告，俾利原告確認是否行使優先承租權，然若系爭租約屆滿前，被告並無與第三人談妥之租賃條件，則原告實無可主張優先承租權之對象，則無從行使優先承租權。而原告主張行使系爭租約第4條之優先承租權，應由原告就於系爭租約屆滿時，被告已有與第三人談妥之租賃條件乙節，舉證以實其說。

㈢而查，原告並未提出何證據證明於系爭租約屆滿時，被告已有與第三人談妥之租賃條件，又觀諸被告提供之後續與第三人簽立之租賃契約，租賃期間係自115年5月1日起（本院卷第145頁），核係在系爭租約到期以後始成立，亦難據此認定於系爭租約屆滿時，被告已有與第三人談妥之租賃條件，是原告主張行使優先承買權，並非有據，從而，原告請求被告違反優先承買權之債務不履行之損害賠償，亦非有據。況且，被告於114年10月間即有發函向原告表示：系爭租約租期將屆至，被告有意調漲租金，兩造有多次協商，因原告表示無法接受新的租金條件，不再續約等語，此有被告114年10月27日聯合管字第1141027001號函在卷可稽（本院卷第61至63頁），原告亦自承被告確有於114年10月間與原告洽詢系爭租約即將到期事宜等語（本院卷第8頁），是由原告對上開函文未置一詞、亦無為何異議以觀，堪認被告抗辯有與原告洽談後續租賃條件，然因原告拒絕接受新的租金條件、不願續租，兩造協議不成等情，較為可信。嗣被告又再於114年11月27日、115年3月25日以三重忠孝路郵局存證號碼000292號、000108號存證信函向原告表示：租期將至不再續租等語（本院卷第23至26頁），原告始於115年3月27日、115

年4月8日以存證信函表示請被告提供與第三人之租賃條件以供原告行使優先承租權（本院卷第27至31頁），可知原告於被告於114年10月與原告積極協商系爭租約事宜時，已有拒絕被告續租條件，後續長達數月期間，對於被告通知不再續約之存證信函均未予任何回應，待至系爭租約租期屆至前數日，始改稱有意行使優先承租權，實係有意壓縮被告對外尋找其他潛在承租人空間，利用出租人不願空租之心態，藉此換取較佳之締約地位，亦應屬權利濫用而有違誠信原則，是原告據此請求被告違反優先承買權之債務不履行之損害賠償，亦非有據。

四、綜上所述，原告依民法第226條第1項規定，請求被告給付852,612元及利息，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所依據，併予駁回之。

六、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所示。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

臺北簡易庭　法　官　邱于真

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭（臺北市○○區○○○路0段000巷0號）提出上訴狀，並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　　115　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　林素霜

訴訟費用計算書		
項　　目	金額（新臺幣）	備　　註
第一審裁判費	11,380元	
合　　計	11,380元	