

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第865號

上訴人 龍巖股份有限公司

法定代理人 KELLY LEE

訴訟代理人 郭瓊滿律師

孫浩偉律師

被上訴人 香港商法華香水化粧品有限公司台灣分公司

法定代理人 丹格斯(ARNAUD PIERRE MARIE DANGAS)

訴訟代理人 許維帆律師

蔡嘉政律師

簡心怡律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國109年8月17日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第255號第一審判決提起上訴，本院於110年4月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付新臺幣伍佰陸拾伍萬零肆佰陸拾陸元本息部分，及該部分假執行之宣告，暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用均由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、本件被上訴人係香港商法華香水化粧品有限公司（FA HUA FRAGRANCE & COSMETIC CORPORATION LIMITED）在臺灣地區設立之分公司，已辦理分公司登記，有外國公司登記基本資料、分公司資料可憑（見原審卷第67至69頁），堪認有當事人能力。

二、又法律行為發生債之關係者，其成立及效力，依當事人意思

01 定其應適用之法律；關於由侵權行為而生之債，依侵權行為
02 地法，涉外民事法律適用法第20條第1項、第25條本文分別
03 定有明文。本件被上訴人依債務不履行、侵權行為之法律關
04 係，請求上訴人賠償，自屬涉外民事事件，依兩造簽訂租賃
05 契約書（下稱系爭租約）第15條已明定適用中華民國法律
06 （見原審卷第25頁），且兩造不爭執被上訴人主張侵權行為
07 地於我國境內，揆之前揭規定，均應以我國法為準據法，合
08 先敘明。

09 三、上訴人之法定代理人原為劉偉龍，嗣變更為KELLY LEE，有
10 公司變更登記表、經濟部核准函在卷可憑（見本院卷第79頁
11 至第87頁），業據其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第77
12 頁），核無不合，應予准許，併此敘明。

13 貳、實體方面：

14 一、被上訴人主張：伊於民國106年12月29日與上訴人簽訂系爭
15 租約，向其承租門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號0
16 樓建物（下稱系爭房屋），約定租期自107年1月1日起至111
17 年12月31日止，自107年起至108年止每月租金新臺幣（下
18 同）19萬8,900元，自109年起至111年止每月租金20萬2,878
19 元。上訴人為將系爭房屋出售訴外人萬海航運股份有限公司
20 （下稱萬海公司），竟違反系爭租約第8條第9項約定，於10
21 8年5月22日發函終止系爭租約，要求伊於108年9月1日返還
22 系爭房屋，伊提出異議未獲置理，不得已於108年8月1日返
23 還系爭房屋。上訴人片面終止系爭租約不合法，且有權利濫
24 用情事，致伊受有支出額外租金及裝潢費用等損害合計1,27
25 2萬543元，應負債務不履行賠償責任，且係故意以背於善良
26 風俗之方法加損害於伊，應負侵權行為損害賠償責任等情。
27 爰依民法第227條第1項、第226條第1項及第184條第1項後段
28 之規定，擇一求為命上訴人給付1,272萬543元本息之判決。
29 並願供擔保請准宣告假執行。

30 二、上訴人則以：伊係依系爭租約第12條第1項第5款約定，提前
31 3個月於108年5月22日以書面通知被上訴人將於同年月8月31

01 日終止系爭租約，被上訴人應返還系爭房屋等語，該通知業
02 於同年5月23日送達被上訴人，系爭租約已合法終止。且被
03 上訴人於收受上開通知後，與伊協商提早於108年8月1日點
04 交系爭房屋，亦應認兩造已合意終止系爭租約，伊並無債務
05 不履行或侵權行為情事，無須賠償被上訴人支出額外租金及
06 裝潢費用。況被上訴人所提裝潢費用中諸多項目或非使用於
07 系爭房屋，或非屬建築物室內裝修管理辦法第22條第1項、
08 第3條所訂室內裝修範疇，所列金額亦未折舊，另被上訴人
09 額外支出租金至多僅能自108年8月1日起、以系爭房屋面積
10 計算等語，資為抗辯。

11 三、原審為上訴人一部勝、敗訴之判決，即判決上訴人應給付被
12 上訴人565萬466元，及自109年3月18日起至清償日止，按年
13 息5%計算之利息，駁回被上訴人其餘之訴，並就被上訴人
14 勝訴部分，為供擔保准、免假執行之宣告（被上訴人對於敗
15 訴部分，未據聲明不服，非本院審理範圍，下不贅述）。上
16 訴人就原判決不利部分，全部聲明不服，提起上訴，並聲
17 明：(一)原判決不利上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上
18 訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲
19 明：上訴駁回。

20 四、被上訴人主張上訴人違反系爭租約第8條第9項約定，終止租
21 約不合法云云，為上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

22 (一)按當事人約定租賃期限者，固應受期限之拘束，然若約定當
23 事人之一方，得於期限屆滿前終止契約者，即期前終止權之
24 保留，此觀民法第453條規定即明。次按解釋意思表示，應
25 探求當事人之真意，民法第98條定有明文。是以解釋契約應
26 通觀全文，並斟酌立約當時之情形及其他一切證據資料，就
27 文義上及理論上詳為推求，依文義解釋、體系解釋、歷史解
28 釋、目的解釋並參酌交易習慣與衡量誠信原則，加以判斷
29 外，並應兼顧其解釋之結果不能逸出契約中最大可能之文義
30 （最高法院106年度台上字第1305號判決意旨參照）。

31 (二)查系爭租約第12條第1項約定：「如有下列情形之一者，甲

方（即上訴人）得提前終止本租約：1.乙方（即被上訴人）或經甲方同意由乙方授權使用租賃標的物之關係企業，如有違反法令規定、本租約約定用途使用租賃標的物、本契約所約定事項，……若乙方未於期限內改善者，甲方得以書面敘明違約事由終止契約。乙方應立即遷出……如有遲延，乙方應負賠償責任。2.乙方聲請或被聲請重整或破產程序，且該聲請未於30個日曆天內撤回或被駁回者。3.乙方逾期未繳付租金總額達2個月租金總額時，經甲方定相當期限催告仍未繳付，甲方於此情形得終止本契約，乙方除應支付逾期未繳付租金，尚應支付相當於3個月租金之金額作為懲罰性違約金。4.(1)乙方未經甲方同意，將租賃標的物之全部或部分轉租、分租、贈與、頂讓、質押、違反本大樓管理辦法或借與他人使用，及委託他人經營等情事發生者。(2)前揭情形如造成甲方損害者，乙方應負賠償責任。5.租賃期間內，甲方如需提前終止本租約，需提前3個月以書面通知乙方，毋須給付違約金。」（見原審卷第24至25頁），以該條項將各款事由分點列舉，且分別因他方違約、無資力致租約無從繼續履行、未依約履行及定期預告等不同事由，約定出租人一方行使終止權要件、期間及雙方後續賠償責任等，對照同條第2項就承租人一方行使終止權事由約定：「1.甲方如違反或不履行本契約所約定事項，……如甲方未限期改善者，乙方得以書面敘明違約事由終止契約。2.租賃期間租賃標的物因天災、地震、颱風、火災、水災等不可抗力，……有不適於使用情形者，乙方得以書面敘明事由，通知甲方終止本契約。3.(1)租賃期間未滿2年，乙方如需提前終止租約，需提前3個月以書面通知甲方，並給付3個月租金作為違約金。(2)租賃期間2年以上，乙方如需提前終止租約，需提前3個月以書面通知甲方，毋須給付違約金。」等語（見原審卷第25頁），亦包括因承租人未依約履行、因不可抗力致系爭租約無法繼續履行、定期預告等不同行使終止權事由，各別約定行使終止權之要件、期間及賠償責任等，參以其中第1項第5款與第

01 2項第3款相比，均明定於租賃期間尚未屆滿前，兩造均得不
02 經他方之同意，不具任何理由，單方定期預告提前終止租
03 約，與其他各款要件相較，顯係與其他各款獨立、併列之終
04 止權行使事由，足認系爭租約各自賦予兩造於租賃期限屆滿
05 前，得不附理由任意以單方意思終止系爭租約之權利。

06 (三)被上訴人雖辯稱系爭租約第8條第9項約定：「租賃標的物所
07 有權移轉時，甲方保證使受讓人繼受本契約之一切權利義
08 務，且應於移轉原因發生時通知乙方且甲方保證將本契約之
09 履約保證金移轉予受讓人」（見原審卷第24頁），屬系爭租
10 約第12條第1項第5款之特別約定，於上訴人將系爭房屋所有
11 權移轉他人情形，應使受讓人繼受系爭租約，不得提前終
12 止，故上訴人所為終止並非合法云云。惟依系爭租約第8條
13 第9項約定文義觀之，僅為重申民法第425條第1項規定意
14 旨，明定於租賃期間內，若發生系爭房屋所有權移轉情形
15 時，出租人負有使受讓人知悉系爭租約存在、交付押租金予
16 受讓人之義務，以避免系爭租約履行發生爭議或押租金返還
17 義務歸屬不明，並非對系爭租約第12條第1項第5款約定終止
18 權之限制。且觀諸第8條第9項約定訂於第8條「租賃物之使
19 用及限制」規範項下，與兩造為確保系爭房屋合於約定使用
20 狀態應負之保管、維護義務並列，顯係於系爭租約繼續有效
21 履行前提下之約定，與系爭租約第12條係針對使繼續性租賃
22 契約向將來消滅之「終止租約」約定目的不同，二者並非針
23 對相同情形所為一般與特別約定，否則出租人無須任何理由
24 即可單方任意提前終止租約，於其規劃出售系爭房屋情形，
25 反無法提前終止租約，二者輕重顯有失衡。況兩造於協商系
26 爭租約第12條約定時，上訴人係先行區分承租方、出租方議
27 定提前終止系爭租約之條件，增列類似系爭租約第12條第1
28 項第5款、第2項第3款之內容於租賃意向書，經被上訴人用
29 印後，上訴人再提供包含系爭租約第8條第9項內容之系爭租
30 約初稿供被上訴人修改確認，被上訴人均未曾針對第8條第9
31 項約定為任何修改調整等情，有兩造往來電子郵件暨附件可

01 稽（見本院卷第159至177、181至205頁），顯然兩造於議定
02 系爭租約時，並未特別討論第12條第1項第5款與第8條第9項
03 約定間關聯，故被上訴人主張其係因信賴第8條第9項約定，
04 始與上訴人簽約同意第12條第1項第5款之約定云云，尚與實
05 情不符而無可採，應認系爭租約第8條第9項約定非第12條第
06 1項第5款之特別約定，無從阻卻上訴人依第12條第1項第5款
07 約定行使終止權。

08 (四)上訴人主張其業於108年5月22日發函被上訴人，依系爭租約
09 第12條第1項5款約定提前3個月通知被上訴人將於108年8月3
10 1日終止系爭租約，該函已於108年5月23日送達被上訴人，
11 有終止函及收執聯在卷可稽（見原審卷第33頁、本院卷第10
12 7頁），合於上開約定應提前3個月以書面通知被上訴人之要
13 件，本件且無依法律規定不得提前終止系爭租約情形，故系
14 爭租約已於108年8月31日終止而失其效力。雖被上訴人提前
15 於108年8月1日即返還系爭房屋，惟係本於兩造協議，非出
16 於上訴人要求等情，為兩造所不爭執（見原審卷第172、336
17 頁），被上訴人既自行捨棄同年月1日至同年月31日止對系
18 爭房屋之使用利益，自難認上訴人於上開期間未提供系爭房
19 屋予被上訴人使用，有何可歸責事由，且系爭租約既已於10
20 8年8月31日合法終止，上訴人自斯時起亦無繼續履行系爭租
21 約之義務，故被上訴人主張上訴人自108年8月1日起未履行
22 系爭租約主給付義務，已陷於給付不能、不完全給付之債務
23 不履行情形，應依民法第227條第1項、第226條第1項規定負
24 損害賠償責任云云，實屬無據。又系爭租約第12條第4項固
25 約定：「本契約之終止，不妨害損害賠償請求權及其他一切
26 合理既存權利之行使」（見原審卷第25頁），惟此係針對系
27 爭租約終止後，如有依法得行使損害賠償或費用返還請求權
28 等情形所為約定，兩造不爭執被上訴人於返還系爭房屋時已
29 將之回復原狀，被上訴人復未說明其有何得請求上訴人賠償
30 裝潢費用損失542萬390元或另覓租處租金差額23萬76元等損
31 害之依據，亦難認其得請求上訴人賠償此部分損害。

01 五、被上訴人另抗辯上訴人行使終止權為權利濫用，惟為上訴人
02 所否認，並以前詞置辯，經查：

03 (一)按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目
04 的；行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第14
05 8條定有明文。若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，
06 苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍內（最高
07 法院45年台上字第105號判例參照）。所謂權利之行使是否
08 以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之
09 利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡
10 量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國
11 家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目
12 的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋（最高法院71
13 年台上字第737號判例參照）。

14 (二)兩造固不爭執系爭租約係由上訴人草擬（見原審卷第170
15 頁），惟兩造俱為法人，且依兩造不爭執締約經過，系爭租
16 約所列租賃條件係雙方多次電子郵件往來確認後始簽立（見
17 本院卷第212頁），其中第12條約定內容係上訴人員工於系
18 爭租約租賃意向書初稿之「其他」欄位特別記載「提前終
19 止」，經被上訴人員工將之增修為「提前2個月通知，將退
20 還押租金3個月」，再經上訴人員工針對此部分區分為承租
21 方提前終止與出租方提前終止之情形，增列類似系爭租約第
22 12條第1項第5款、第2項第3款之內容且特別以紅色字體標記
23 後，回覆予被上訴人供被上訴人確認及用印於租賃意向書，
24 而被上訴人回覆確認內容除針對免租期期間進一步詢問及要
25 求修改期間約定外，並未就提前終止租約之約定為反對表
26 示，上訴人嗣並依被上訴人提出免租期期間調整約定內容，
27 有兩造往來電子郵件暨附件可稽（見本院卷第151至185
28 頁），堪認兩造於系爭租約之磋商、議約能力相當，被上訴
29 人得自主決定是否及以何條件向上訴人承租系爭房屋，並無
30 被上訴人抗辯締約不平等情事。被上訴人且自承其於簽訂系
31 爭租約之前已知悉上訴人於當年開始啟動包含系爭房屋在內

之不動產處分計畫（見本院卷第228、237頁），其復同意系爭租約第12條第1項第5款約定，自應承擔系爭租約提前終止可能性與因此伴隨之不利益。又上訴人提前終止系爭租約係為將系爭房屋出售他人，為兩造所不爭執，難認上訴人因此所得利益極少而對被上訴人造成損失甚大，此外，被上訴人未能提出其他證據證明上訴人終止系爭租約有何以損害被上訴人為目的情形，則上訴人依約終止系爭租約，核屬權利之正當行使，被上訴人抗辯上訴人有權利濫用情形云云，自無可採。至於被上訴人是否已預期將有相當租期而投入相應裝潢費用，或因遭提前終止系爭租約，需另覓新地點而額外付出成本，為被上訴人於締結系爭租約前應自行審慎評估之事項，被上訴人執此辯稱上訴人有權利濫用云云，亦無可採。

六、另被上訴人以上訴人明知其負有使系爭房屋受讓人繼受系爭租約之義務，仍提前終止系爭租約，將系爭房屋出售萬海公司，係故意以背於善良風俗之方法侵害被上訴人使用收益系爭房屋之權利，應負侵權行為損害賠償責任云云，為上訴人所否認。按侵權行為之成立，須行為人具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立。且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判決意旨參照），又民法第184條第2項所謂善良風俗之意義，應相當於民法第72條所稱善良風俗，即指一般社會道德觀念而言。查系爭租約第8條第9項約定並未限制上訴人依同約第12條第1項第5款約定提前終止系爭租約之權利，且系爭租約係經兩造充分磋商、議約而締結，上訴人亦無何權利濫用之情，業如前述，被上訴人又未能提出其他證據證明上訴人為求出賣系爭房屋，提前終止系爭租約如何合於故意以背於善良風俗方法加損害於他人情形，自難依一般社會道德觀念，認為已構成違反善良風俗之情。是被上訴人依民法第184條第1項後段規定，請求上訴人賠償其因此所受損害565萬466元云云，殊無可採。

七、綜上所述，被上訴人依民法第227條第1項、第226條第1項、第184條第1項後段之規定，擇一請求上訴人給付565萬466元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算利息部分，為無理由，不應准許。原審判令上訴人給付565萬466元本息，並附條件為假執行及免為假執行之宣告，自有未洽。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第2項所示。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 4 月 27 日
民事第四庭

審判長法 官 吳燁山

法 官 趙伯雄

法 官 管靜怡

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。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 110 年 4 月 28 日

書記官 蕭進忠