臺灣高等法院民事判決

111年度重上字第1025號

上訴人 縉鴻科技有限公司

法定代理人 黃俊琳

訴訟代理人 方正儒律師

被上訴人 新竹縣政府

法定代理人 楊文科

訴訟代理人 陳昶安律師

萬哲源律師

潘佳苡律師

上列當事人間損害賠償事件，上訴人對於中華民國111年10月11日臺灣新竹地方法院110年度重訴字第235號判決提起上訴，上訴人並為訴之追加，本院於113年12月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請，暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣貳佰柒拾陸萬肆仟零叁拾柒元，及自民國一一〇年十二月九日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

其餘上訴、追加之訴及假執行之聲請，均駁回。

第一、二審訴訟費用（含追加部分），由被上訴人負擔百分之四，餘由上訴人負擔。

本判決所命給付，於上訴人以新臺幣玖拾貳萬元為被上訴人供擔保後得假執行，但被上訴人以新臺幣貳佰柒拾陸萬肆仟零叁拾柒元為上訴人供擔保後得免為假執行。

事實及理由

一、程序方面：

按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下

01 列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者
02 』，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文，並依同法第4
03 46條第1項適用於第二審程序。上訴人栢鴻科技有限公司於
04 原審依據民法第184條第1項後段等規定，請求被上訴人新竹
05 縣政府賠償損害（上訴人於本院陳明在原審所主張民法第18
06 4條第1項請求權，係指民法第184條第1項後段規定，見本院
07 卷(一)第91頁）。嗣於本院追加民法第231條第1項為請求權（
08 見本院卷(三)第189頁）；被上訴人則反對其追加（見同頁）
09 。經查，追加部分與起訴部分之基礎事實，均為被上訴人終
10 止兩造間民國104年12月25日之「租賃契約書」（下稱系爭
11 租約，承受租約情形詳後述）所涉及損害賠償之爭執；依前
12 開規定，應准許上訴人追加。

13 二、上訴人主張：訴外人福松建設股份有限公司（下稱福松公司
14 ）為門牌號碼○○縣○○市○○○路00號建物（下稱系爭建
15 物）所有權人，前於104年12月25日與伊公證訂立系爭租約
16 ，將前開建物之停車場（下稱系爭停車場）、附表1所示商
17 場店舖（下稱系爭商場店舖）出租予伊，租期自105年1月1
18 日起至114年12月31日止，每月租金為新臺幣（下同）110萬
19 元（未稅）。伊承租後，將系爭商場店舖分別轉租予附表1
20 第(1)欄「商場租客」之人，系爭停車場則出租他人以收取租
21 金。被上訴人於109年7月16日登記為系爭建物所有權人之後
22 ，忽以109年10月8日（109）銘律仕字第000000號函（下稱1
23 09年10月8日律師函），主張依系爭租約第2條第4項終止租
24 約，並要求伊在3個月內搬遷。於本件訴訟中，復以欠租逾2
25 個月、未能取得停車場登記證等項為由，以原審111年3月21
26 日答辯狀之送達，另為終止系爭租約之意思表示。然而，被
27 上訴人前開終止均非合法，被上訴人違反民法第148條誠信
28 原則，未履行出租人義務，且故意以背於善良風俗之方法加
29 損害於伊，應賠償伊承租期間所失利益。自109年12月1日起
30 至114年12月31日止，伊損失系爭商場店舖租金1億1015萬07
31 77元（如扣除中間利息，損失為附表1所示9193萬7254元）

01 係爭停車場租金5906萬2548元，扣除營業成本等成本9861
02 萬9690元，損害為7059萬3635元（計算式：11,0150,777+59
03 ,062,548-98,619,690=70,593,635）。爰依民法第421條第1
04 項、第229條第1項、第184條第1項後段、第216條，並於本
05 院追加民法第231條第1項之規定為選擇合併，訴請：被上訴
06 人應給付伊7059萬3635元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清
07 償日止，按年息百分之五計算之利息；並願供擔保請准宣告
08 假執行等語。

09 三、被上訴人則以：伊與福松公司於85年1月26日簽定投資契約
10 （下稱係爭投資契約），由伊提供坐落○○縣○○市○○段
11 000地號土地，為福松公司設定地上權並由福松公司承租該
12 地，福松公司應興建係爭建物，於完工後取得建物所有權，
13 於20年期滿後移轉所有權予伊。係爭投資契約屆滿前1個月
14 ，福松公司忽與上訴人簽立係爭租約，但是二者間具有連動
15 關係，故係爭投資契約105年1月25日期滿後，係爭租約亦失
16 其效力。再者，伊與福松公司因遷讓房屋等項涉訟（下稱10
17 5年前案），該件確定判決命福松公司應將係爭建物所有權
18 移轉登記並返還予被上訴人；已發生係爭租約第2條第3項「
19 無法完全履行出租人義務」之終止事由，嗣係爭建物於109
20 年7月16日移轉登記為伊所有，並由伊依法繼受係爭租約出
21 租人地位，遂寄發109年10月8日律師函，依照係爭租約第2
22 條第4項終止係爭租約。其次，上訴人欠租逾2個月，且未能
23 申領停車場登記證，伊另以111年3月21日答辯狀之送達為終
24 止意思表示。係爭租約既已終止，則上訴人請求伊賠償關於
25 係爭租約所失利益，即無可採，且其主張損害過鉅等語，資
26 為抗辯。

27 四、原審為上訴人全部敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請。上
28 訴人提起上訴並為訴之追加，聲明：(一)原判決廢棄；(二)被上
29 訴人應給付上訴人7059萬3635元，及自起訴狀繕本送達翌日
30 起至清償日止按年息百分之五計算之利息；(三)願供擔保請准
31 宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)上訴與追加之訴均駁

01 回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

02 五、兩造不爭執事項：（見本院卷(一)第89-90、258頁筆錄、卷(二)
03 第258頁筆錄）

04 (一)福松公司與被上訴人於85年1月26日簽定系爭投資契約，被
05 上訴人提供坐落○○縣○○市○○段000地號土地（下稱000
06 號土地），為福松公司設定地上權，福松公司承租土地並出
07 資興建停車場，每20年換約1次，系爭建物於承租期間登記
08 於福松公司名下，期滿之日應無條件移轉登記予被上訴人。
09 福松公司因而興建系爭建物（主要用途：商場、餐廳、人行
10 道、停車場、一般事務所、避難室），並登記為系爭建物所
11 有權人；另就系爭停車場領有竹縣停車場登字第000號停車場
12 經營登記證（見原審卷(一)第503-509頁即本院卷(二)第169-174
13 頁契約書、原審卷(一)第511頁使用執照、卷(二)第117頁停車場
14 登記證）。

15 (二)上訴人與福松公司於104年12月25日公證簽訂系爭租約，由
16 上訴人向福松公司承租系爭商場店舖、系爭停車場，租賃期
17 間自105年1月1日起至114年12月31日止；每月未稅租金為11
18 0萬元，上訴人應於每月1日付租，並應於每年1月1日開立12
19 張支票交付福松公司以按月兌現（見原審卷(一)第21-33頁與
20 本院卷(二)第69-94頁租賃契約書）。系爭租約第2條第3、4項
21 分別約定：「三、鑑於新竹縣政府與甲方（指福松公司）間
22 之投資合約目前產生若干爭議，以致關於『甲方得否於本租
23 賃期間完全履行出租人義務』之課題存有潛在風險。為因應
24 此等風險，雙方特別約定如下：1. 於租賃期間內，乙方（指
25 上訴人）得以三個月前之書面通知，提前終止租賃合約，無
26 需對甲方負損害賠償責任。2. 甲方應將其與新竹縣政府之間
27 關於『契約』之重要發展（包括但不限於：甲方收到新竹縣
28 政府要求變更契約內容之信函，要求提前終止契約或拒絕換
29 約之信函，或以甲方為一造之法律訴訟或仲裁程序開始之法
30 院或仲裁通知書等）於三個月內以書面通知乙方，以利乙方
31 適時因應，於本約訂立時，已交付新竹地方法院民事庭通知

01 書一份予乙方」、「四、倘甲方基於其與新竹縣政府間之上
02 述合約之權利有具體喪失危險時，甲方應於合理且相當之時
03 間內儘速以書面通知乙方，以利乙方因應，屆時甲乙雙方均
04 得主張終止本契約，甲方並應給予乙方三個月之免租搬遷期
05 ，或支付相當三個月之租金予乙方，乙方則應立即搬遷」。

06 (三)105年前案一審判決（原法院105年度重訴字第106號判決）
07 命福松公司應將系爭建物所有權移轉登記並返還予被上訴人
08 ，本院107年11月28日107年度重上更一字第89號判決駁回福
09 松公司上訴，最高法院109年3月31日108年度台上字第981號
10 裁定駁回福松公司上訴確定（見原審卷(一)第427-439頁判決
11 書、本院卷(一)第161-164頁裁定書）。

12 (四)被上訴人於109年7月16日登記為系爭建物所有權人（見原審
13 卷(一)第35頁建物謄本）。

14 (五)被上訴人以109年7月17日府交通字第0000000000號函，要求
15 上訴人提出系爭租約，並自109年7月16日起，勿再給付租金
16 予福松公司（見原審卷(一)第37-38頁信函）。

17 (六)被上訴人以109年10月8日律師函通知上訴人，依系爭租約第
18 2條第4項規定終止系爭租約，並要求上訴人於文到後三個月
19 內搬遷。上訴人在109年10月間收受該信函（見原審卷(一)第3
20 9-40頁信函、第41頁信函）。

21 (七)先前向上訴人承租系爭商場店舖之商家，於109年11月2日與
22 被上訴人進行協調會，被上訴人希望前述承租人於109年12
23 月1日改與被上訴人簽約（見原審卷(一)第45-51頁被上訴人10
24 9年11月19日府交通字第0000000000號公函所附會議紀錄）
25 。

26 (八)福松公司就系爭停車場所申領停車場登記證，經被上訴人10
27 9年12月16日府交通字第0000000000號函廢止（見原審卷(一)
28 第271-272頁公文、卷(二)第117頁停車場登記證）。

29 (九)被上訴人收回系爭租約標的物後，於110年10月18日與訴外
30 人國雲公寓大廈管理維護股份有限公司（下稱國雲公司）訂
31 立「新竹縣公有停車場委託民間辦理開單作業案增加縣治停

01 車場協議書」，將系爭停車場委託國雲公司經營（見本院卷
02 (一)第333頁協議書）。先前向上訴人承租系爭商場店舖簽立
03 租約之商家，也分別與被上訴人簽立租約（見本院卷(三)第19
04 0頁筆錄）。

05 六、本件爭點為：(一)系爭投資契約於105年1月25日期滿後，系爭
06 租約是否失效？(二)被上訴人109年10月8日律師函是否發生終
07 止系爭租約之效力？(三)被上訴人111年3月21日答辯狀是否發
08 生終止系爭租約之效力？(四)上訴人是否可得請求被上訴人賠
09 償7059萬3635元本息？茲就兩造論點分述如下。

10 七、關於系爭投資契約於105年1月25日期滿後，系爭租約是否失
11 效方面：

12 被上訴人主張系爭投資契約與系爭租約具有連動關係，系爭
13 投資契約於105年1月25日期滿後，系爭租約失其效力云云（
14 見本院卷(三)第30-39頁）。為上訴人所否認。經查：

15 (一)福松公司與被上訴人於85年1月26日簽定系爭投資契約，被
16 上訴人提供000地號土地，為福松公司設定地上權，福松公
17 司承租並出資興建停車場，每20年換約1次，系爭建物於承
18 租期間登記於福松公司名下，期滿之日應無條件移轉登記予
19 被上訴人。福松公司遂興建系爭建物並登記為系爭建物所有
20 權人（見不爭執事項(一)）。至於系爭投資契約第5條約定：

21 「租賃契約存續期間，乙方（指福松公司）非經甲方（指被
22 上訴人）同意，不得將土地轉租給第三人、租賃權提供擔保
23 、建物移轉或設定負擔與第三人、變更用途、停止全部或部
24 分之營業」（見原審卷(一)第503頁）；依其文義，關於福松
25 公司出租系爭建物全部或一部（如系爭停車場、系爭商場店
26 舖），上開條款並未設有任何限制，是以福松公司本諸所有
27 權人地位，得出租系爭建物全部或一部，且上訴人與福松公
28 司所定系爭建物之系爭租約為單獨存在契約，基於債之相對
29 性，不因系爭投資契約之變更或消滅而受影響。

30 (二)105年前案二審判決即本院107年度重上更一字第89號判決固
31 然認定：「(六)…系爭租約已於105年1月25日因租賃期間屆滿

01 而消滅，上訴人（指福松公司）在租賃期間屆滿後仍繼續使
02 用系爭土地及系爭建物，上訴人因此受有相當租金之不當得
03 利…」（見原審卷(一)第436-437頁判決書）。惟查，前開判
04 決僅係針對被上訴人與福松公司間不當得利關係而為論斷，
05 未涉及福松公司與承租人間租賃關係；被上訴人主張系爭租
06 約與系爭投資契約具有連動關係，系爭投資契約於105年1月
07 25日期滿後，系爭租約亦失其效力云云；並無所據，故非可
08 取。

09 八、關於被上訴人109年10月8日律師函是否發生終止系爭租約效
10 力方面：

11 被上訴人主張系爭租約第2條第3項所列福松公司無法履行出
12 租人義務之終止事由，業因福松公司於105年前案敗訴確定
13 而發生；其以109年10月8日律師函，依系爭租約第2條第4項
14 終止系爭租約云云（見本院卷(三)第35-41頁）。為上訴人所
15 否認。經查：

16 (一)按「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用
17 之辭句」，民法第98條定有明文。再按解釋意思表示，應探
18 求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句，所謂探求真意，
19 應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目的、一般社會之
20 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
21 法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在內，藉以檢視其解
22 釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正義（最高法院109
23 年度台上字第38號判決意旨參照）。

24 (二)經查，系爭租約第2條第3、4項約定：「三、鑑於新竹縣政
25 府與甲方（指福松公司）間之投資合約目前產生若干爭議，
26 以致關於『甲方得否於本租賃期間完全履行出租人義務』之
27 課題存有潛在風險。為因應此等風險，雙方特別約定如下：
28 1. 於租賃期間內，乙方（指上訴人）得以三個月前之書面通
29 知，提前終止租賃合約，無需對甲方負損害賠償責任。2. 甲
30 方應將其與新竹縣政府之間關於『契約』之重要發展（包括
31 但不限於：甲方收到新竹縣政府要求變更契約內容之信函，

01 要求提前終止契約或拒絕換約之信函，或以甲方為一造之法律
02 訴訟或仲裁程序開始之法院或仲裁通知書等）於三個月內
03 以書面通知乙方，以利乙方適時因應，於本約訂立時，已交
04 付新竹地方法院民事庭通知書一份予乙方」、「四、倘甲方
05 基於其與新竹縣政府間之上述合約之權利有具體喪失危險
06 時，甲方應於合理且相當之時間內儘速以書面通知乙方，以
07 利乙方因應，屆時甲乙雙方均得主張終止本契約，甲方並應
08 給予乙方三個月之免租搬遷期，或支付相當三個月之租金予
09 乙方，乙方則應立即搬遷」（見不爭執事項(二)），綜觀前開
10 條款文義，指福松公司與上訴人均知悉福松公司與被上訴人
11 涉訟，福松公司可能於租賃期間（105年1月1日至114年12月
12 31日）發生無法完全履行出租人義務之情事亦即發生潛在風
13 險等情狀，故租賃雙方約定此時得依系爭租約第2條第3、4
14 項終止租約，即所謂「甲方得否於本租賃期間完全履行出租
15 人義務之課題存有潛在風險」、「合約之權利有具體喪失危
16 險」，係針對福松公司可能發生上開情形而無法繼續出租標
17 的物而言。是以福松公司於105年前案敗訴確定之際，租賃
18 標的物可能遭到騰空返還以致無法提供上訴人使用，福松公
19 司得依上開規定終止系爭租約，但應給予免租搬遷等優惠。

20 (三)又按「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有
21 權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在」、「
22 前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或
23 未定期限者，不適用之」，民法第425條第1、2項定有明文
24 ；系爭租約係經由公證程序所訂立契約（見不爭執事項(一)）
25 ；於租賃標的物所有權移轉時，即有上開買賣不破租賃規定
26 之適用。經查：

27 (1)109年3月31日，福松公司於105年前案敗訴確定，應將系
28 爭建物所有權移轉登記並返還予被上訴人，嗣被上訴人於
29 109年7月16日登記為系爭建物所有權人（見不爭執事項(三)
30 (四)），有上開買賣不破租賃規定之適用；至於系爭租約第
31 2條第3、4項所載「甲方得否於本租賃期間完全履行出租

01 人義務之課題存有潛在風險」、「合約之權利有具體喪失
02 危險」終止事由，係針對出租人地位所為約定，且此情形
03 可能因出租人更動而發生或消滅，於後手繼受租約後，應
04 僅就後手狀態為判斷。是以109年7月16日由被上訴人繼受
05 福松公司關於系爭租約出租人地位以後，有關係爭租約第
06 2條第3、4項之終止事由，應由被上訴人個別情形判斷。

07 (2)其次，在109年7月16日以前，福松公司並未以105年前案
08 敗訴確定且系爭建物將遭到清空為由，依系爭租約第2條
09 第4項終止契約；另一方面，福松公司債權人即被上訴人
10 也未在該日以前代位福松公司行使終止權。迨109年7月16
11 日由被上訴人繼受福松公司出租人地位以後，縱使福松公
12 司先前可能構成「甲方得否於本租賃期間完全履行出租人
13 義務之課題存有潛在風險」、「合約之權利有具體喪失危
14 險」之終止事由，由於被上訴人並未證明其有何風險或危
15 險，且福松公司此等終止事由不復存在，被上訴人無從據
16 以終止系爭租約。則被上訴人109年10月8日律師函略稱：
17 依民法第425條第1項規定，自109年7月16日取代福松公司
18 成為系爭租約出租人；福松公司於105年前案敗訴確定，
19 故系爭租約第2條第4項終止條件已成就，為此通知上訴人
20 終止系爭租約，並於文到後三個月內搬遷等情（見不爭執
21 事項(六)）。由於被上訴人繼受福松公司出租人地位以後，
22 並無系爭租約第2條第4項所指無法出租之具體危險，且兩
23 造均認被上訴人並非代位福松公司行使終止權（見本院卷
24 (三)第46-47、201頁），則其寄發109年10月8日律師函並依
25 上開約定終止系爭租約，自屬無據，故不生終止效力。

26 (四)從而，被上訴人寄發109年10月8日律師函，主張依系爭租約
27 第2條第4項而終止系爭租約一節；顯與系爭租約及民法第42
28 5條規定不符，自不合法，故不生終止系爭租約之效力。

29 九、關於被上訴人原審111年3月21日答辯狀是否發生終止系爭租
30 約之效力：

31 (一)系爭租約第12條約定：「因可歸責於乙方之下列事由，經甲

01 方（指出租人）限期改善而逾期未改善者，甲方得以書面終
02 止契約：1. 違反政府有關法令。2. 未經甲方同意變更營業種
03 類。3. 未依約繳納本標的物租金，逾期貳個月以上。4. 違反
04 本契約各條款之約定者」（見原審卷(一)第23頁契約書）。嗣
05 被上訴人在原審111年3月21日答辯狀主張，上訴人發生系爭
06 租約第12條第1、3、4款之違反政府法令、積欠租金逾2個月
07 、未提供一般民眾充分停車位等情事，其據以終止租約等語
08 （見原審卷(一)第416-417頁）。為上訴人所否認。分述如後
09 。

10 (二)關於上訴人是否欠付租金逾2個月部分：

11 按「承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告
12 承租人支付租金，如承租人於其期限內不為支付，出租人得
13 終止契約」、「租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達二
14 個月之租額，不得依前項之規定，終止契約。其租金約定於
15 每期開始時支付者，並應於遲延給付逾二個月時，始得終止
16 契約」，民法第440條第1、2項定有明文。又按承租人租金
17 支付有遲延者，經出租人定相當期限催告後，承租人於期限
18 內不為支付，出租人固得終止契約，非於催告期限屆滿時，
19 即當然終止，出租人如欲終止者，仍須為終止之聲明。若承
20 租人於終止租約之聲明到達前已為租金之支付者，出租人不得
21 以租約已經終止為理由，請求交還租賃物（最高法院52年
22 度台上字第1289號判決意旨參照）。經查：

23 (1)被上訴人109年10月8日律師函略稱，上訴人109年7月未繳
24 租金59萬6129元，8、9月分別積欠115萬5000元，10月1至
25 12日未繳44萬7097元，合計欠租335萬3226元，請上訴人
26 於文到7日內補繳（見原審卷(一)第40頁律師函）。被上訴
27 人並於原審111年3月21日答辯狀補稱：系爭租約第3條第3
28 項約定上訴人應每月1日支付租金110萬元（未稅），系爭
29 租約經被上訴人109年10月8日律師函終止並催繳109年8至
30 10月租金，由於上訴人109年10月26日回函拒付109年8至1
31 0月租金；其援引系爭租約第12條第3款約定，以該答辯狀

01 終止系爭租約云云（見原審卷(一)第416-417、39-40頁）。

02 (2)然而，上訴人收受109年10月8日律師函以後，即以109年1
03 0月26日信函回覆，願承擔可能重複給付之風險，將109年
04 8至10月租金付清，但是109年7月租金已依約支付福松公
05 司等情（見原審卷(二)第119-120頁信函），並提出109年10
06 月15日匯款363萬8250元單據為證（見同卷第93頁）；是
07 上訴人於109年10月15日已付清109年8至10月租金。其
08 次，系爭租約第3條第3項要求承租人每月1日支付租金，
09 則上訴人在109年7月1日將當月租金全部交予福松公司，
10 合於系爭租約，應已發生清償效力，是以此部分租金並無
11 被上訴人109年10月8日律師函所示積欠情節。從而，上訴
12 人在收受被上訴人109年10月8日律師函以後，業已付清10
13 9年10月以前租金；則被上訴人遲至111年3月21日，始以
14 前述答辯狀主張上訴人積欠109年10月之前租金逾2個月，
15 依系爭租約第12條第3款終止系爭租約云云，依前開說
16 明，尚不生終止效力。

17 (3)又被上訴人109年10月8日律師函並未以上訴人欠租逾2個
18 月為終止系爭租約之事由，被上訴人抗辯已於109年10月
19 取得租約終止權並合法行使云云，亦無可採。

20 (三)關於上訴人有無違反政府有關法令部分：

21 (1)按「前條都市計畫停車場或路外公共停車場應於開放使用
22 前，由負責人訂定管理規範，向地方主管機關報請核備，
23 領得停車場登記證後，始得依法營業」，停車場法第25條
24 第1項定有明文。次按系爭租約標的物包含系爭停車場
25 （見不爭執事項(二)），是以承租人應領得停車場登記證始
26 可經營系爭停車場。參諸上訴人陳明其在南投縣草屯鎮等
27 地所經營多家公有停車場，均領得停車場登記證，並提出
28 多件停車場租賃契約書為證（見本院卷(三)第153頁、原審
29 卷(二)第19-85頁），益證上訴人應取得停車場登記證，始
30 能合法經營系爭停車場，否則即構成系爭租約第12條第1
31 款「違反政府有關法令」違約事由。

01 (2)惟查，福松公司就系爭停車場於停車場登記證記載經營主
02 體為福松公司（見原審卷(二)第117頁）；足見前開停車場
03 登記證專供福松公司經營系爭停車場使用。又上訴人於本
04 院111年8月5日準備程序自承，自105年1月1日起至110年9
05 月止，其以福松公司停車場登記證為經營權證。福松公司
06 並無異議云云（見本院卷(二)第337頁筆錄）。可知自105年
07 1月1日系爭租約生效以後，直至110年9月為止，歷時逾4
08 年，上訴人均未申請停車場登記證以合法經營停車場，顯
09 與經營系爭停車場法定程序不符。則上訴人空言被上訴人
10 於109年7月16日登記取得系爭建物（含系爭停車場）所有
11 權以後，並未表示上訴人不得使用福松公司停車場登記證
12 ，故其並無必要變更停車場登記證名義人云云（見本院卷
13 (三)第143-144頁）；即與前開法規不符，故為本院所不
14 採。

15 (3)上訴人固然主張兩造自109年7月16日起存在系爭租約關係
16 以後，被上訴人依約應提供系爭建物使用執照、土地與建
17 物合法使用證明文件，協同其申辦停車場登記證；但是被
18 上訴人廢止福松公司停車場登記證以後，拒絕提供前述文
19 件協同辦理申請作業，且將其申請停車場登記證資料退回
20 云云（見本院卷(三)第127-133頁）。並舉上訴人110年5月1
21 3日申請書、110年6月24日書函、被上訴人110年5月26日
22 府交通字第0000000000號公函、110年6月15日府工建字第
23 0000000000號公函等件（依序見原審卷(一)第273-298、307
24 -310、299-300頁）為證。然而，系爭建物（含系爭停車
25 場）於109年7月16日移轉登記至被上訴人名下，已與福松
26 公司停車場登記證所載營業主體有別，嗣被上訴人於109
27 年12月16日以府交通字第0000000000號函廢止福松公司停
28 車場登記證（見不爭執事項(八)），於法並無不當。再者，
29 系爭租約並無任何條款約定出租人應協同上訴人申辦停車
30 場登記證或變更停車場登記證為上訴人名義，參以福松公
31 司與上訴人所簽立系爭租約於105年1月1日後，直至109年

01 7月16日由被上訴人繼受福松公司出租人地位為止，上訴
02 人從未要求福松公司提出系爭建物使用執照、土地與建物
03 合法使用證明文件，供其申辦停車場登記證；自無從證明
04 系爭租約出租人具有協同辦理停車場登記證之義務。則其
05 主張被上訴人未協同其申辦停車場登記證，以致其無法取
06 得停車場登記證，顯已違約云云；即無可取。

07 (4)上訴人又謂被上訴人迫使其在110年9月26日退出系爭停車
08 場之營業，隨即交予國雲公司營業，且配合其申請停車場
09 登記證，顯違反平等原則與民法第148條誠信原則，係以
10 背於善良風俗加損害於上訴人云云（見本院卷(三)第90-9
11 2、133-139頁）。經查：

12 ①上訴人並未領得停車場登記證而仍持續經營系爭停車
13 場，嗣被上訴人依停車場法第25條、第37條規定，以11
14 0年5月21日府交通字第0000000000號函裁處罰鍰3000元
15 並限期7日內改正，再以同年6月4日府交通字第0000000
16 000號函裁處罰鍰9000元並命限期5日改正，復以同年6
17 月15日府交通字第0000000000號函裁處罰鍰1萬5000元
18 並命限期3日內改正（見原審卷(一)第317-326頁公函）；
19 上訴人提起訴願，經交通部110年8月27日交訴字第0000
20 000000號訴願決定書駁回（見原審卷(二)第127-135頁）
21 ，兩造不爭執上開訴願業已確定（見本院卷(三)第50、10
22 8頁）；應認上訴人確有前開違反停車場法第25條情事
23 。嗣被上訴人於110年8月27日以府交通字第0000000000
24 號公告，要求使用者在110年9月26日將車輛等物清空
25 （見原審卷(一)第343-344頁），自屬有據；上訴人其空
26 言被上訴人違法違約迫使退出系爭停車場營業一節，即
27 無可採。

28 ②其次，被上訴人在109年7月間辦理公開招標「新竹縣公
29 有停車場委託經營管理」勞務採購，由國雲公司在同年
30 月24日得標（見本院卷(一)第329-332頁決標公告），是
31 國雲公司得經營被上訴人公有停車場委託管理事項。迨

01 被上訴人收回系爭停車場後，於110年10月18日與國雲
02 公司訂立「新竹縣公有停車場委託民間辦理開單作業案
03 增加縣治停車場協議書」，將系爭停車場委託國雲公司
04 管理（見不爭執事項(九)），合於前述勞務採購契約。則
05 上訴人主張被上訴人配合國雲公司申請停車場登記證，
06 顯違反平等原則、誠信原則，其以背於善良風俗加損害
07 於上訴人云云；亦非可採。

08 (四)綜上，系爭停車場為系爭租約重要標的物，上訴人本應依系
09 爭租約約定，遵照法令取得停車場登記證以經營。然而，上
10 訴人始終未領得停車場登記證卻經營系爭停車場，被上訴人
11 主張其違反停車場法第25條之規定，依系爭租約第12條第1
12 款「違反政府有關法令」之約定，以原審111年3月21日答辯
13 狀之送達，為終止系爭租約之意思表示（見原審卷(一)第416
14 頁），自屬有據。又上訴人陳明其於111年3月22日收受前開
15 答辯狀（見本院卷(三)第189頁筆錄），是系爭租約業於111年
16 3月22日經被上訴人合法終止（系爭租約既經終止，有關被
17 上訴人主張上訴人其他違反租約事由，於終止效力並無影響
18 ，毋庸再為論述，附此說明）。

19 十、關於上訴人是否可以請求被上訴人賠償7059萬3635元本息方
20 面：

21 上訴人主張被上訴人在110年9月26日收回系爭停車場，交予
22 國雲公司經營，且與系爭商場店舖承租人在109年12月1日另
23 訂租約，致伊自109年12月1日起無從收取租金。自109年12
24 月1日至114年12月31日止，伊未能收取系爭商場店舖租金1
25 億1015萬0777元（如扣除中間利息，損失為附表1所示9193
26 萬7254元）、系爭停車場租金5906萬2548元，扣除營業成本
27 等成本9861萬9690元，損害為7059萬3635元本息。縱使被上
28 訴人111年3月21日答辯狀於送達日（即同年月22日）發生終
29 止契約之效力，其損害仍有2488萬1484元等語（見本院卷(三)
30 第93-96、200、205-206頁）。為被上訴人所否認。經查：
31 (一)按「稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收

01 益，他方支付租金之契約」、「給付有確定期限者，債務人
02 自期限屆滿時起，負遲延責任」、「債務人遲延者，債權人
03 得請求其賠償因遲延而生之損害」、「損害賠償，除法律另
04 有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失
05 利益為限」、「依通常情形，或依已定之計劃、設備或其他
06 特別情事，可得預期之利益，視為所失利益」，民法第421
07 條第1項、第229條第1項、第231條第1項、第216條第1、2項
08 分別定有明文。被上訴人於109年7月16日繼受福松公司關於
09 系爭租約之出租人地位，與上訴人就系爭商場店舖、系爭停
10 車場發生租賃關係，本應交付租賃物予上訴人使用收益。詎
11 被上訴人在110年9月26日收回系爭停車場經營，並要求系爭
12 商場店舖承租人在109年12月1日與其另定租約（見原審卷(-)
13 第47、343-344頁）；則在系爭租約終止以前亦即109年12月
14 1日至111年3月21日之期間，上訴人本得依照系爭租約收取
15 預期利益（如轉租租金等），因被上訴人拒絕提供租賃物而
16 有違約情形，上訴人主張受有無法取得預期利益之損害，其
17 得依上開規定請求被上訴人賠償預期租金之損失，自屬有
18 據。

19 (二)關於系爭商場店舖之預期租金損失方面：

20 上訴人主張其在104年12月25日簽立系爭租約以後，將系爭
21 商場店舖出租予附表1第(1)欄所列19位商場租客，自109年12
22 月至111年3月21日之租金如附表1相對應欄位所示，並提出
23 租賃契約19件為證（見原審卷(-)第55-269頁）。被上訴人則
24 質疑前開契約之形式真正，且租約所載租金與附表1不符云
25 云（見本院卷(三)第71-76頁）。經查：

26 (1)依上訴人所提出19件「房屋租賃契約書」，其中多件租約
27 係經由公證程序所訂立（見原審卷(-)第55、67、79、99、
28 113、159、173、215、225、237、257頁），堪信為真正
29 。至於附表1編號6（108室）、編號7（109室）、編號8（
30 110室）、編號10（112室）、編號12（115室）、編號13
31 （116室）、編號14（117室）租約雖未經公證，但是租約

01 文件大致完備，堪信為真正。其次，承租系爭商場店舖之
02 商家，曾於109年11月2日與被上訴人進行協調會（見不爭
03 執事項(七)），被上訴人109年11月19日府交通字第0000000
04 0000號公函將前開會議紀錄寄送系爭商場店舖之承租人，
05 要求在109年12月1日與被上訴人簽立租約，公文所列受文
06 者商家係雲起國際股份有限公司等19人（見原審卷(一)第45
07 頁），核與附表1所載商場租客人數相同，益證附表1所列
08 19名商場租客於109年11月2日協調會時，仍與上訴人存有
09 租賃關係，但是遭到被上訴人要求在109年12月1日與其簽
10 立租約。再其次，前開房屋租賃契約書為上訴人事先擬定
11 之固定格式契約，第3條均記載租金與各年度調漲機制
12 （參見原審卷(一)第57頁等處），尚與附表1所示租金數額
13 相符；被上訴人以附表1所示租金金額與租賃契約書不符
14 ，否認租約之真正云云，實係忽略前述租金調漲機制所致
15 ，尚非可取。

16 (2)以上訴人所提上開租約為基礎，核算109年12月1日至111
17 年3月21日預期租金為：109年12月、110年1至4月、同年5
18 至8月、同年9至12月、111年1、2月租金分別如附表2所示
19 第(3)至(8)欄，合計如第(9)欄所示2298萬4933元。又111年3
20 月1日至21日租金如附表2第(10)欄所示119萬5164元；第(9)
21 (10)欄合計為2418萬0097元。上訴人主張此係因被上訴人違
22 約而受有系爭商場店舖預期租金之所失利益，自屬有據。

23 (3)至於上訴人主張系爭租約第2條第4項定有3個月免付租金
24 搬遷期，故被上訴人尚應賠付計111年3月22日起為期3個
25 月之預期租金損失云云（見本院卷(三)第95頁）；然查，系
26 爭租約係由被上訴人援引系爭租約第12條第1款約定終
27 止，已如前述，該款並無3個月搬遷期之約定，是上訴人
28 此部分主張並非可採。從而，上訴人就系爭商場店舖得請
29 求預期租金損失為附表2所示2418萬0097元，逾此數額之
30 主張，並非可取。

31 (三)關於系爭停車場之預期租金損失：

01 上訴人主張其經營系爭租約標的物，依法成立新竹營業所，
02 關於系爭停車場110年9至10月每月銷售額平均值為169萬259
03 8元，110年11月至111年6月每月平均值亦為229萬4798元，
04 是以被上訴人應按此標準賠付系爭停車場之預期租金損失云
05 云（見本院卷(三)第95、157頁、卷(-)第199頁）。被上訴人則
06 否認此情。經查：

07 (1)上訴人固舉新竹營業所110年1至8月營業人銷售額與稅額
08 申報書，推估110年9至10月每月銷售額平均值為169萬259
09 8元，110年11月至111年6月每月平均值為229萬4798元（
10 見原審卷(-)第349-357頁），然而，上訴人自105年1月1日
11 承租系爭停車場起，直至111年3月22日遭被上訴人終止系
12 爭租約為止，從未領得停車場登記證以經營停車場，已如
13 前述，且上訴人前開報表並未記載經營系爭停車場之營收
14 金額；故本院尚無從推論前開申報書所載數額平均值即為
15 每月出租系爭停車場所收取租金。

16 (2)依財政部北區國稅局新莊稽徵所113年8月19日北區國稅新
17 莊營字第0000000000號函所附上訴人108至110年資產負債
18 表與損益表等資料，上訴人前述年度第34欄「104營業淨
19 利率」分是「-0.13%」、「4.42%」、「-23.92%」（見本
20 院卷(二)第355、357、359頁損益及稅額計算表），足見上
21 訴人經營系爭停車場業務，向來並無盈餘。

22 (3)上訴人固然另提出該公司新竹營業所108、109年損益表，
23 據以主張新竹營業所營收之中，系爭商場店舖與系爭停車
24 場營收比例分別為66.6%、33.4%（見本院卷(二)第131-134
25 損益表、第167頁稅捐資料光碟、第165頁表格）。上訴人
26 並謂應以前述新莊稽徵所公文所附損益及稅額計算表第54
27 欄「純益率」計算其收益，是以108年度純益率為38.0
28 3%，109年是39.79%云云（見本院卷(三)第159-161頁）。然
29 而，前述損益及稅額計算表已載明「54純益率」之公式係
30 「 $53 \div (04 + 34) \times 100$ 」，亦即「第53欄全年所得額(第33欄
31 營業淨利+第34欄非營業收入總額-第45欄非營業損失及費

01 用總額)÷(第04欄營業收入淨額+第34欄非營業收入總
02 額)」(見本院卷(二)第355、357頁)，可知「純利率」包
03 含與系爭停車場營收無關之「非營業收入、非營業損
04 失」。是上訴人主張以純益率計算經營系爭停車場之獲利
05 狀態，顯無可採。

06 (4)從而，上訴人並未證明其經營系爭停車場獲有利益，則其
07 主張因被上訴人收回系爭停車場，致其預期租金受損，被
08 上訴人應賠償110年9至10月每月169萬2598元，110年11月
09 至111年3月21日則按月賠償229萬4798元一節；並無可
10 採。又本件並無系爭租約第2條第4項定有3個月免付租金
11 搬遷期之適用，已如第(二)小段第(3)點理由所述；是上訴人
12 主張被上訴人自111年3月22日至同年6月22日亦應按上述
13 標準賠付預期租金之損失，亦非可取。故上訴人所稱系爭
14 停車場之預期租金之各項損失，均非可採。

15 (四)系爭租約於111年3月22日經被上訴人終止，自109年12月1日
16 至111年3月21日，上訴人就系爭商場店舖所損失預期租金為
17 為2418萬0097元，關於系爭停車場並無預期租金損失，已如
18 前述。又前開期間係被上訴人代上訴人處理出租事務，上訴
19 人所主張租金損失淨額，自應扣除其所負擔如前述期間各項
20 成本。茲上訴人主張至109年12月1日至111年6月22日，營運
21 成本為2228萬0989元(見本院卷(三)第95頁、卷(一)第201頁)
22 ；被上訴人則略稱上訴人所稱成本不可信云云(見本院卷(三)
23 第82頁)。茲分述如下：

24 (1)租金部分：

25 上訴人已支付109年12月租金予被上訴人，此有匯款單據
26 在卷(見原審卷(二)第93頁)。其次，依系爭租約第3條第3
27 項約定，上訴人應於每月1日付租金予出租人，自110年1
28 月1日至111年3月1日，上訴人應支付租金為1910萬0820元
29 (如附表3第(1)欄)。至被上訴人雖於111年3月21日終止
30 租約，惟上訴人在111年3月1日應依約支付當月租金全部
31 ，是應將該月租金全額列入成本，併此說明。

01 (2)電費等項（即附表3第(2)至(7)項開支）：

02 依財政部北區國稅局新莊稽徵所113年8月19日北區國稅新
03 莊營字第0000000000號函所附上訴人108至110年資產負債
04 表與損益表等資料，上訴人108年、109年、110年「01營
05 業收入」分別為6541萬7495元、6988萬3562元、3746萬62
06 80元（見本院卷(二)第355、357、359頁損益及稅額計算
07 表），可知上訴人具有一定營運規模，平日耗費一定數額
08 之電費、電話費與網路費、員工薪資、勞健保費、公共意
09 外險保費、相關設備租金。是以上訴人主張其在109年12
10 月1日至111年3月21日，就上述項目開支分別為附表3第(2)
11 欄20萬1475元、第(3)欄1萬5846元、第(4)欄166萬1781元
12 、第(5)欄為23萬0123元、第(6)欄2萬1500元、第(7)欄18萬4
13 516元，尚符合其營運規模，應予可信。被上訴人空言上
14 訴人前揭開銷不可信云云，但是並未舉證證明上訴人成本
15 高於前述各項金額，故為本院所不採。

16 (3)合計：上訴人自109年12月1日至111年3月21日之營運成本
17 為附表3編號第(1)至(7)欄，共2141萬6060元。

18 綜上，上訴人損失預期租金為2418萬0097元，扣除前開必要
19 成本2141萬6060元，餘額為276萬4037元（計算式：24,180,
20 097-21,416,060=2,764,037）。

21 (五)從而，上訴人依據民法第231條第1項規定，請求被上訴人賠
22 償276萬4037元，為有理由，應予准許；逾此數額之主張，
23 則非可採，應予駁回。（上訴人前開請求有理由部分，即應
24 為其勝訴之判決，其依其他請求權所為選擇合併，本院毋庸
25 再為論述。上訴人前開請求無理由部分，其依其他請求權所
26 為請求亦為無理由，應予駁回）。

27 十一、綜上所述，上訴人依民法第231條第1項之規定，請求：「
28 被上訴人應給付上訴人276萬4037元，及自起訴狀繕本送達
29 翌日（即110年12月9日，見原審卷(一)第388之1頁送達證書）
30 起至清償日止按年息5%計算之利息」，為有理由，應予准
31 許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回；該部分假執行

01 之聲請，亦無所據，應併予駁回。原審就前揭應准許部分為
02 上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴與追加意旨指摘原判決
03 此部分不當，求予廢棄改判；為有理由，應由本院廢棄改判
04 如主文第2項所示，並依兩造聲請，分別為准、免假執行之
05 宣告。至於上訴人其餘請求不應准許部分，原審為上訴人敗
06 訴之判決並駁回其假執行之聲請，核無不合；上訴意旨就此
07 部分求予廢棄改判，為無理由，應予駁回其上訴。

08 十二、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及證據，經
09 斟酌後，認均不足以影響本判決結果，自無逐一詳予論述之
10 必要，併予敘明。

11 十三、據上論結，本件上訴（含追加之訴），為一部有理由，一
12 部無理由，依民事訴訟法第450條、第449條第1項、第79條
13 前段、第463條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主
14 文。

15 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

16 民事第十一庭

17 審判長法官 李慈惠

18 法官 謝永昌

19 法官 吳燁山

20 正本係照原本作成。

21 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
22 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
23 （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
24 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
25 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
26 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
27 者，應一併繳納上訴審裁判費。

28 中 華 民 國 114 年 1 月 7 日

29 書記官 莊雅萍