臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第114號

上　訴　人　Ａ０１
　　Ａ０２
共　　同
訴訟代理人　陳河泉律師
被 上訴 人　全家便利商店股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　葉榮廷
訴訟代理人　賴盛星律師
複 代理 人　程才芳律師

上列當事人間請求損害賠償事件，上訴人對於中華民國112年8月25日臺灣臺北地方法院110年度訴字第4942號第一審判決提起上訴，本院於113年4月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原判決廢棄。

被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊於民國99年8月5日與上訴人簽立房屋租賃契約書（下稱系爭租約），向上訴人承租門牌桃園市○○○街000、000號0樓房屋（下合稱系爭房屋）作為經營便利商店即桃園○○店之用，租賃期間自99年11月1日至109年10月31日止。上訴人於109年2月24日寄發存證信函予伊，表明系爭房屋租期屆滿後將收回不再續租之意，伊乃陸續以存證信函通知上訴人如非收回自用，則依系爭租約第7條第1項行使優先承租權；嗣上訴人於同年6月1日以存證信函向伊表示系爭房屋擬收回自用，伊始於租期屆至後，於109年10月31日返還系爭房屋予上訴人。詎上訴人於105年間已收受訴外人即伊之同業統一超商股份有限公司（下稱統一超商)給付之

定金，於收回系爭房屋前，即決意出租予統一超商使用，並非收回自用；且上訴人收回系爭房屋後，統一超商旋於109年11月24日就系爭房屋申請變更使用執照及辦理室內裝修許可，雙方並於110年1月1月簽訂租賃契約，上訴人顯然違反系爭租約第7條1項約定，致伊受有無法繼續承租系爭房屋之經營利益損失新臺幣（下同）356萬1200元等情。爰依系爭租約第7條第1項約定及民法第226條第1項規定，一部求為命上訴人給付伊100萬元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年4月20日起算法定遲延利息之判決（原審判決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴）。並於本院答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊本欲收回系爭房屋出售，或自行帶屋加盟統一超商經營便利商店，兩造遂於109年10月23日合意簽立終止租賃契約協議書（下稱系爭終止協議書），被上訴人已拋棄其優先承租權；嗣因伊了解統一超商加盟規定及獲利狀況後，認為與原本之預期有所落差，且因Ａ０１之妻子即將生產，可能無暇經營便利商店，故決定先將系爭房屋單純出租予統一超商，並無違反系爭租約第7條第1項之情事；退步言之，縱認伊應負損害賠償責任，應以被上訴人自106年10月1日至109年9月30日最近3年租賃期間之平均月淨利計算，始符公允，且應扣除被上訴人於109年11月1日至110年10月31日免支出之租金共180萬元等語，資為抗辯。並於本院上訴聲明：如主文所示。

三、查，㈠被上訴人於99年8月5日向上訴人承租系爭房屋作為被上訴人經營便利商店即桃園○○店之用，租賃期間自99年11月1日至109年10月31日止；㈡上訴人先後於109年2月24日以蘆竹大竹郵局第47號存證信函，及109年6月1日以蘆竹大竹郵局第192號存證信函通知被上訴人，屆期將收回系爭房屋，無需洽談續約事宜，並請被上訴人於租期屆滿時，返還系爭房屋；㈢兩造於109年10月23日簽立系爭終止協議書，表明系爭租約於109年10月31日屆滿，雙方不再續訂租約，被上訴人並於109年10月30日將系爭房屋返還予上訴人；㈣

上訴人收回系爭房屋後，於110年1月1日將系爭房屋出租予統一超商，且統一超商已於110年1月14日辦妥桃園市第九三三分公司設立登記等情，有卷附房屋租賃契約、存證信函、現場照片、公司登記資料及系爭終止協議書可稽（見原審卷一第19-39頁、第75頁），且為兩造所不爭執（見本院卷第252-253頁），堪信為真。

四、本件應審究者為㈠被上訴人是否得依系爭租約第7條第1項約定，主張優先承租權？㈡若可，則被上訴人依系爭租約第7條第1項及民法第226條第1項規定，請求上訴人賠償，有無理由？如有，賠償金額以若干為當？茲分別論述如下：

㈠被上訴人是否得依系爭租約第7條第1項約定，主張優先承租權？

1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅，民法第450條第1項定有明文。次按兩造就系爭房屋訂立之租賃契約第3條所定1年期限之下，並有「期滿時，上訴人應將房屋無條件交還被上訴人，決無異議」等語之記載，係屬定有期限之租賃，極為明顯。至其附載「如被上訴人繼續將房屋出租者，上訴人有優先承租權」一節，則係附有以被上訴人須將該房屋繼續出租，而上訴人始有優先承租權之停止條件，此項條件之成就，應由主張之上訴人負舉證之責任（最高法院46年台上字第224號民事判例意旨參照）。是當事人就房屋訂立定期租賃契約，附載如出租人繼續將房屋出租者，承租人有優先承租權之條款，乃係附有以出租人須將該房屋繼續出租，而承租人始有優先承租權之停止條件，且此項條件之成就，應由主張條件成就之承租人負舉證責任。

2.經查：

⑴、兩造於99年8月5日就系爭房屋簽訂系爭租約，約定租賃期間自99年11月1日至109年10月31日止，為定期租賃契約，依民法第450條第1項規定，租賃關係於租期屆滿時消滅。而系爭租約第7條第1項約定：「甲方(指上訴人，下同）於租賃期滿，擬收回本房屋自用時，應於期

滿六個月前對乙方（指被上訴人，下同）為通知，違反者，乙方自租賃期滿一年內，不負遲延返還房屋之責任。如甲方收回本房屋非屬自用性質時，乙方有第一優先承租權」（見原審卷一第19頁），依該約定意旨探求當事人之真意，應係指系爭租約租期屆滿前，上訴人如欲繼續出租時，被上訴人有以相同條件第一優先承租之權利，而就系爭租約附有如上訴人繼續出租時，被上訴人有第一優先承租權之停止條件，揆諸前揭說明，倘被上訴人主張其優先承租權之條件已成就，自應由被上訴人負舉證之責。

⑵、本件被上訴人於99年8月5日向上訴人承租系爭房屋作為其經營桃園○○店使用，租賃期間自99年11月1日至109年10月31日止，租金為每月7萬至8萬7500元不等，有卷附系爭租約可稽（見原審卷一第19頁）。嗣上訴人於109年2月24日以蘆竹大竹郵局第47號存證信函通知被上訴人，系爭房屋屆期將收回，無需洽談續約事宜，並請被上訴人於租期屆滿返還系爭房屋；經被上訴人於109年3月19日以臺北雙連郵局706號存證信函通知上訴人，請上訴人說明何以收回系爭房屋，若欲出租第三人，並告知與第三人之出租條件；復於109年5月12日以臺北雙連郵局930號存證信函告知上訴人如非收回自用，願以月租金15萬元續租；惟上訴人於109年6月1日以蘆竹大竹郵局第192號存證信函通知被上訴人：「…前於109年2月24日蘆竹大竹郵局47號存證信函通知屆期將收回自用。無需再洽談續約事宜…租期屆滿請依租賃契約書第7條第1項前段約定返還房屋，不得藉故拖延…」等情，有卷附上開存證信函可稽（見原審卷一第21-28頁）。可見上訴人於109年2月24日以蘆竹大竹郵局第47號存證信函通知被上訴人屆期收回系爭房屋，並於109年6月1日以蘆竹大竹郵局第192號存證信函補充說明系爭房屋將收回自用，請被上訴人於租期屆滿時返還系爭房屋；

足認上訴人已於租期屆滿6個月前，通知被上訴人系爭房屋不再續租並收回自用之意。

⑶、嗣兩造於109年10月23日簽立系爭終止協議書，於第1點載明系爭租約於109年10月31日屆滿，雙方不再續訂租約；被上訴人並於109年10月30日將系爭房屋返還上訴人等情，有卷附系爭終止協議書可稽（見原審卷一第75頁），並為兩造所不爭執（見本院卷第250頁）。則兩造簽立終止協議書之目的，在於明白確立上訴人不再續租之意，足認兩造就系爭房屋之租賃關係，已於109年10月31日因租賃期滿而消滅。

⑷、被上訴人固主張上訴人早於105年間，即收受統一超商之定金，於收回系爭房屋前，已決意出租予統一超商使用；且上訴人收回系爭房屋後，統一超商旋於109年11月24日申請變更使用執照及辦理室裝修許可，雙方並於110年1月1日簽訂租賃契約，顯見上訴人收回系爭房屋之目的，在於出租予統一超商使用，並非因自用而收回，其得依系爭租約第7條1項主張優先承租權云云。然查：

①被上訴人於105年間以營運不佳為由，向上訴人請求調降租金乙節，上訴人遂向統一超商詢問自備店面加盟經營事宜，經統一超商評估後，因加盟契約與租賃契約各自獨立，互不牽連，故提供上訴人定金各21萬元，以為將來上訴人帶店加盟意向之定金等情，有卷附105年3月14日租約修訂協議書及統一超商陳報狀可稽（見本院卷第71頁、原審卷一第179頁）。可知上訴人於105年間雖有意自備店面加盟統一超商，但因加盟契約與租賃契約不同，統一超商僅提供定金予上訴人，以保障上訴人將來自備店面加盟之權利，但未與統一超商就系爭房屋簽訂租賃契約，尚難認上訴人於收回系爭房屋前，已決意將系爭房屋出租予統一超商使用。

②嗣上訴人於109年10月30日收回系爭房屋後，曾於109年

11月間於系爭房屋懸掛售屋布條等情，有卷附照片可稽（見原審卷一第109頁）。上訴人Ａ０１復於109年12月3日至統一超商填寫特許加盟申請書等情，有卷附申請人基本資料表可稽（見原審卷一第77頁）。且因上訴人Ａ０２曾於93年7月21日設立○○便利商店，上訴人乃以Ａ０２之名義，於系爭房屋設立獨資商號「○○企業社」，營業項目包含便利商店業等等情，亦有卷附經濟部商工登記公示資料查詢服務及桃園市政府109年12月25日府經登字第1099017352號函可稽（見原審卷一第79-82頁、第101頁）。足認上訴人收回系爭房屋後，原擬先出售系爭房屋，後改向統一超商申請加盟，並於系爭房屋設立獨資商號「○○企業社」，擬自備店面加盟統一超商經營便利商店使用。

③惟上訴人了解統一超商加盟規定及獲利狀況後，認自行加盟統一超商經營便利商店與其原本預期有所落差，且Ａ０１之妻子甲○○即將臨盆，恐無暇自行經營便利商店；上訴人遂放棄加盟，改為單純出租系爭房屋予統一超商使用，而於110年1月1日與統一超商簽訂房屋租賃契約書，並將原本於105年11月間所收受統一超商帶店加盟意向之定金，轉為房屋租賃契約之保證金，且於110年1月8日補具申請人意願回覆表予統一超商說明放棄加盟之原因等情，有卷附Ａ０１之長女乙○於000年0月00日出生之戶口名簿、申請人意願回覆表、保證金收據及房屋租賃契約可稽（見原審卷一第83頁、第85頁、第183-221頁）。堪信上訴人收回系爭房屋，本欲出售或自備店面加盟統一超商經營便利商店使用，但因了解統一超商加盟規定及獲利狀況後，認自行加盟統一超商經營便利商店與其個人預期有所落差，且Ａ０１之妻子即將臨盆，恐無暇自行經營便利商店，始暫不帶店加盟，而於110年1月1日改與統一超商簽訂租賃契約，將系爭房屋出租予統一超商使用，並非於收回系爭房屋前，已

決意出租予統一超商使用。

④至上訴人109年10月31日收回系爭房屋20日後，統一超商旋於109年11月24日申請變更使用執照並申請室內裝修許可，雖有卷附桃園市政府工務局110年9月28日桃工規字第1100038612號函及桃園市政府建築管理處110年10月13日桃建使字第1100069361號函可稽（見原審卷一第165、167頁）。然上訴人收回系爭房屋，本欲出售或自備店面加盟統一超商經營便利商店使用，業如前述，則統一超商於上訴人收回系爭房屋後，旋即就系爭房屋申請變更使用執照並辦理室內裝修許可，尚與常情無違。又上訴人於110年1月1日與統一超商就系爭房屋簽訂租賃契約後，統一超商於110年1月14日就系爭房屋辦理桃園市第九三三分公司之設立登記，有卷附商工案件進度查詢可稽（見原審卷一第33頁），乃統一超商與上訴人簽訂租約後，為經營便利商店而辦理分公司登記，亦與常情不悖，尚難僅因上訴人收回系爭房屋後，統一超商旋即就系爭房屋申請使用執照，並辦理室內裝修許可及分公司設立登記，遽認上訴人於收回系爭房屋前，已決意將系爭房屋出租予統一超商使用。

⑤此外，被上訴人並未提出其他具體證據證明上訴人收回系爭房屋前，已決意將系爭房屋出租予統一超商使用，而自始即有繼續出租系爭房屋之意，依上說明，尚難認被上訴人關於系爭租約第7條第1項之優先承租權條件已成就，被上訴人自不得主張優先承租權。

⑸、準此，上訴人已於租期屆滿6個月前，通知被上訴人系爭房屋不再續租並收回自用之意；而上訴人收回系爭房屋後，原擬出售系爭房屋，或自行加盟統一超商經營便利商店使用，然因了解統一超商加盟規定及獲利狀況後，認與其原本預期有所落差，且Ａ０１之妻子即將臨盆，恐無暇自行經營便利商店，始放棄加盟，轉而於110年1月1日與統一超商簽訂租賃契約，將系爭房屋出租

予統一超商使用，並非於收回系爭房屋前，已決意出租予統一超商使用，而自始即有繼續出租系爭房屋之意。故被上訴人主張上訴人收回系爭房屋並非自用，其得依系爭租約第7條第1項約定，主張優先承租權云云，洵非可採。

㈡被上訴人依系爭租約第7條第1項及民法第226條第1項規定，請求上訴人賠償，有無理由？如有，賠償金額以若干為當？按因可歸責於債務人之事由，致給付不能者，債權人得請求賠償損害，民法第226第1項條固有明文。然依上所述，上訴人於租賃期滿收回房屋自用，被上訴人不得依系爭租約第7條第1項主張優先承租權，上訴人並無可歸責之事由，以致系爭租約有給付不能之情事。故被上訴人以上訴人違反系爭租約第7條第1項約定為由，依民法第226條第1項規定，請求上訴人賠償其無法繼續承租系爭房屋之經營利益損失，即非有理；至賠償金額應為若干等節，已毋庸審究。

五、從而，被上訴人依系爭租約第7條第1項及民法第226條第1項規定，請求上訴人給付100萬元，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，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，於法自有未洽。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由。爰由本院將原判決予以廢棄，並改判如主文第2項所示。

六、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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為有理由。爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　8　　日

民事第九庭

審判長法　官　楊絮雲

法　官　陳賢德

法　官　郭顏毓

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　5　　月　　8　　日

書記官　馬佳瑩