

# 最高法院民事判決

114年度台上字第72號

上訴人 尚鼎興業有限公司

法定代理人 朱志豪

訴訟代理人 陳又新律師

林怡婷律師

王律筑律師

被上訴人 美麗新實業股份有限公司

法定代理人 孫世雄

訴訟代理人 方文萱律師

周志潔律師

上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國113年8月13日臺灣高等法院第二審判決（111年度重上字第46號），提起一部上訴，本院判決如下：

## 主 文

原判決關於駁回上訴人請求被上訴人給付新臺幣二百十八萬二千八百零九元本息之上訴，及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

## 理 由

一、本件上訴人主張：伊於民國105年2月18日與被上訴人簽訂專櫃廠商契約書（下稱105年專櫃契約），向被上訴人承租美麗新廣場大直館商場（下稱系爭商場）4樓櫃位經營義式餐廳（下稱系爭專櫃），期間3年，並自108年3月12日起續約3年至111年3月11日止。詎被上訴人以系爭商場配合業主即長虹建設股份有限公司（下稱長虹公司）部分樓層變更使用執照及改裝事宜為由，於110年1月4日停止營業，違法終止契約及商場營運，致伊受有營業設備、無法營業、食材損失、資遣員工等之損害，合計新臺幣（下同）218萬2,809元等

01 情。爰依民法第226條規定，求為命被上訴人應給付伊218萬  
02 2,809元及自起訴狀繕本送達翌日起算法定遲延利息之判決  
03 （未繫屬本院者，不予贅述）。

04 二、被上訴人則以：兩造自108年初就105年專櫃契約進行續約協  
05 商，然至108年3月11日原租約租期屆滿前仍未達成績約合  
06 意，亦未簽訂新約。嗣因商場業主長虹公司變更使用執照及  
07 建築物使用類別，伊於109年9月29日發函通知上訴人不再續  
08 約，並定110年1月4日為專櫃契約終止日，請上訴人完成拆  
09 除自費改裝固定設施，將櫃位回復至原點交時之原狀，符合  
10 專櫃廠商約定條款（下稱系爭約定條款）第2條第3項第2  
11 款、第11條第5項約定，自無庸負損害賠償責任等語，資為  
12 抗辯。

13 三、原審維持第一審就此部分所為上訴人敗訴之判決，駁回其上  
14 訴，係以：

15 (一)105年專櫃契約自105年3月12日起至108年3月11日屆滿，兩  
16 造自108年初起進行續約協商，因上訴人要求被上訴人降低  
17 營業額抽成比例及降低年度保證營業額，被上訴人不同意上  
18 訴人要求，兩造至108年3月11日租期屆滿前，並未達成績約  
19 之合意，亦未簽訂新專櫃契約。惟被上訴人於108年5月間寄  
20 送新版專櫃廠商契約書（下稱108年專櫃契約）及系爭約定  
21 條款予上訴人，上訴人則在108年專櫃契約立契約書人欄用  
22 印後寄回被上訴人。又上訴人自108年3月12日起至109年3月  
23 11日止之營業額為1,135萬3,495元，未達108年專櫃契約約  
24 定之保證營業額1,560萬元，不足營業額424萬6,505元，上  
25 訴人已依108年專櫃契約第3條第1項、第2項約定，給付被上  
26 訴人不足抽成款；再參被上訴人提出之代扣費用明細，其中  
27 包含108年專櫃契約增加「AE手續費」，且上訴人自108年3  
28 月12日起至110年1月4日止，依108年專櫃契約第3條「付租  
29 方式」、「費用計算」之約定給付租金及費用等情，為兩造  
30 所不爭執，足證兩造已就108年專櫃契約達成合意，兩造方

01 依108年專櫃契約履行權利義務，租賃期間依108年專櫃契約  
02 自108年3月12日起至111年3月11日止。

03 (二)被上訴人向長虹公司承租系爭商場，雙方於110年1月8日簽  
04 訂協議書（下稱系爭協議書），約定於同年月31日提前終止  
05 租賃契約，系爭協議書第1條約定：「租賃標的之二至四樓  
06 乙方（即被上訴人）於提前終止日（110年1月31日）前依原  
07 租賃契約相關約定返還予甲方（即長虹公司）」，系爭專櫃  
08 位在商場4樓，為被上訴人應返還長虹公司範圍，依108年專  
09 櫃契約附件即系爭約定條款第11條第5項約定：「因……甲  
10 方（即被上訴人，下同）喪失本商場（即系爭商場）所在之  
11 建築物之使用權利時，雙方專櫃契約自動終止……」。108  
12 年專櫃契約於110年1月31日自動終止。又系爭商場於110年  
13 1月4日已停止營業，並進行拆除工程，被上訴人已無從再自  
14 消費者獲取營業收入，並喪失商場使用權，尚不得以長虹公  
15 司與被上訴人係110年1月31日終止租約，反推被上訴人非於  
16 110年1月4日喪失商場所在建築物之使用權利。此外復無證  
17 據足資證明被上訴人於108年間即預見長虹公司將於110年提  
18 前終止系爭商場之租約，尚難認被上訴人係以損害上訴人為  
19 目的，而與上訴人簽訂108年專櫃契約，並違反誠實信用原  
20 則。

21 (三)兩造所訂108年專櫃契約既因被上訴人喪失系爭商場所在建  
22 築物之使用權利而自動終止，系爭約定條款第11條第5項復  
23 約定雙方互不為任何損害賠償之請求，則上訴人依民法第22  
24 6條規定，請求被上訴人賠償裝潢、營業設備、食材、資遣  
25 費及營業損失共計218萬2,809元本息，不應准許等詞，為其  
26 判斷之基礎。

27 四、按解釋契約、認定事實固屬事實審法院之職權，惟其解釋、  
28 認定如違背法令或有悖於論理法則或經驗法則，自非不得以  
29 其解釋、認定為不當，援為上訴第三審之理由。而解釋契約  
30 ，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之真  
31 意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、交

01 易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原則  
02  ，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判斷  
03  之基礎，不能任意推解致失其真意。查被上訴人向長虹公司  
04  承租系爭商場，雙方於110年1月8日簽訂系爭協議書，約定  
05  於同年月31日提前終止租賃契約，系爭商場則自110年1月4  
06  日即停止營業，被上訴人業已喪失系爭商場所在建築物之使  
07  用權利，為原審確定之事實。惟系爭約定條款第11條第5項  
08  載明：「因天災、地變不可抗力或因法令變更、政府機關之  
09  行政行為等不可歸責於雙方之事由，致無法繼續營業時，或  
10  甲方喪失本商場所在之建築物之使用權利時，雙方專櫃契約  
11  自動終止，雙方互不為任何損害賠償之請求」（見一審卷第  
12  35頁）。似約定被上訴人須因不可歸責於雙方之事由，而喪  
13  失系爭商場所在建築物之使用權利時，108年專櫃契約始自  
14  動終止，如解釋為其縱有可歸責之事由，108年專櫃契約仍  
15  一律自動終止，除與契約之文字相左外，似亦不符系爭約定  
16  條款係為公平規範兩造權利義務之契約主要目的及一般交易  
17  習慣。果爾，被上訴人因與長虹公司合意提前終止租賃契約  
18  而喪失系爭商場所在建築物之使用權利，能否認屬不可歸責  
19  被上訴人之事由？而使108年專櫃契約自動終止？顯滋疑  
20  義，此與被上訴人得否依系爭約定條款第11條第5項主張108  
21  年專櫃契約已自動終止，其不負賠償責任所關頗切，自有進  
22  一步調查研求之必要。且被上訴人與長虹公司係110年1月8  
23  日始簽訂系爭協議書，約定於同年月31日提前終止租賃契  
24  約，則被上訴人何以得自110年1月4日即停止系爭商場營  
25  業？原審未遑詳加調查審認，遽為上訴人不利之認定，未免  
26  速斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理  
27  由。

28 五、據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1  
29  項、第478條第2項，判決如主文。

30 中 華 民 國 114 年 3 月 13 日

31 最高法院民事第四庭

01 審判長法官 盧 彥 如  
02 法官 周 舒 雁  
03 法官 吳 美 蒼  
04 法官 蔡 和 憲  
05 法官 陳 容 正  
06 本件正本證明與原本無異  
07 書記官 賴 立 旻  
08 中 華 民 國 114 年 3 月 17 日