臺灣桃園地方法院民事判決

110年度重訴字第345號

原　　告　順天昌國際有限公司

000000000000000000

法定代理人　王文欽

訴訟代理人　陳可薇　律師

　　李銘洲　律師

複代理人　　陳妍君　律師

　　黃詠瑜　律師

被　　告　天品聯合企業股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　李振寬

訴訟代理人　高宏銘　律師

複代理人　　廖至中　律師

上列當事人間請求損害賠償事件，於民國112年3月15日辯論終結，本院判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事　實

一、原告主張：

㈠、緣原告於民國108年9月1日與被告就門牌號碼桃園市○鎮區○○路000○0號建物三樓廠房（使用面積524.16坪，以下就此建物三樓廠房簡稱系爭建物）與公設（面積212.125坪，包括5樓餐廳、樓梯間、電梯間與地下室使用車位10個、1樓卸貨碼頭及廠區內來賓停車位等，此部分與系爭建物合稱時，以下簡稱系爭租賃物）訂立租約(下稱系爭租約），約定租金每月新臺幣（下同）30萬元，租賃期間至112年3月31日。系爭租約相同內容之租約，原由訴外人八馬國際事業有限公司(下稱八馬公司）於107年1月12日與被告所訂立（下稱八馬租約)，依八馬租約備註6之約定，待原告公司設立

後，另轉換簽訂系爭租約。八馬公司並於八馬租約存續之107年4月至同年10月間，就系爭建物進行牆面油漆、室內裝修、水電照明、消防系統、庫板隔間、空調設備、平頂拆除與維護、防火隔間、電機暨安裝窗簾等裝潢工程，上開裝潢之利益並歸由原告公司於設立後所繼受。

㈡、詎被告突於109年6月5日委請大壯法律事務所以律師函（下稱系爭109年6月5日律師函)通知原告稱：「因欲收回前述租賃物，另有他用，是依系爭租約第5條第2項通知貴公司，且將於貴公司收受本通知後3個月提前終止系爭租約，並請貴公司應於系爭契約終止後返還租賃物予委任人（即被告）」等語，表示欲提前終止系爭租約。復於109年6月15日，與訴外人金運科技股份有限公司(下稱金運公司）另行簽訂廠房租賃契約，更於109年9月11日上午，原告公司員工欲進入系爭建物時，擅自封閉廠房大門，並派員看守以阻絕原告公司人員進入，嗣未經原告同意，擅自將原告繼受自八馬公司之裝潢設備予以拆除後，於109年10月起將系爭建物交由金運公司使用收益，使原告迄今猶未能使用系爭租賃物，更造成原告無從使用系爭建物暨裝潢設備以從事營運之重大損害。

㈢、然被告以系爭109年6月5日律師函提前終止系爭租約之意思表示顯屬違法，不生合法終止系爭租約之效力，是系爭租約迄今依然有效存在。被告未依約履行，反而阻絕原告使用系爭租賃物，並交付予金運公司，除構成可歸責於被告之給付不能外，自109年9月11日阻絕原告公司員工進入廠房起，至同年10月1日將系爭建物交付予金運公司期間，被告所為給付顯未符合系爭租約本旨，亦構成不完全給付，其於上開期間拆除廠房內之裝潢設備應屬加害給付，更已不法侵害原告對於裝潢設備之財產權。是原告自得依民法第226條第1項、第227條第2項、第184條第1項前段等規定，向被告請求損害賠償。

㈣、系爭租約第5條第2項固約定：「另甲方（即被告）於租賃期間內因故將提前終止本合約時，甲方須於三個月前通知乙方

（即原告）並無條件退還押金予乙方外，並賠償押金2倍金額予乙方」等語，惟觀諸系爭租約第2條第3項約定：「租約期滿三個月前，若甲方有意繼續出租時，乙方有優先承租之權利」等旨，可知系爭租約已明文約定於被告有意繼續出租系爭租賃標的物時，原告有優先承租之權，則基於契約之體系解釋，並探求當事人締約之真意，關於系爭租約第5條第2項約定之「出租人因故提前終止租約事由」，自應排除被告欲將系爭租賃物另行出租予第三人之情形。蓋若允許被告得以出租第三人作為提前終止系爭租約之事由，不啻使被告得變相以提前終止租約之方式，達成剝奪原告行使優先承租權之目的，其不合理之處，至為顯然。尤以原告承租系爭廠房需耗費相當時間及金錢之投入，進行該廠房之整修及建置，唯有使原告享有優先承租權得以確保其享有優先長期承租使用該廠房，始符合其承租之經濟效益，此亦為兩造間系爭租約第2條第3項約定之初衷，是倘被告得依系爭租約第5條第2項約定，提前終止系爭租約，並將該租賃標的物另行出租他人，將使系爭租約第2條第3項約定形同具文。是以，被告另行出租他人不得作為提前終止系爭租約之事由。是被告因其欲將系爭建物出租予金運公司所為提前終止系爭租約之意思表示，即難認已發生終止契約之效力。

㈤、另考諸系爭租約第2條第3項優先承租權之約定，乃在規範被告於租期屆滿時倘有意另行出租者，原告得享有優先承租系爭租賃標的物之保障，是倘認系爭租約第5條第2項之「因故」可包含「另行出租他人」之情形，此形同被告得無視原告於租期屆滿後尚得享有優先承租之權利，隨時得片面終止租約，逕自排除原告之優先承租權，此顯與兩造間訂立之系爭租約第2條第3項約定原告得享有優先承租權之真意背道而馳。況倘認被告得以另行出租他人為由提前終止系爭租約，若認原告此時亦有優先承租權之存在，豈非使被告可任意操弄兩造於締約之初業已議定之租期、租金，將使兩造締結系爭租約所議定之租期、租金約定淪為無物，而全然悖於契約

嚴守原則，此在在彰顯系爭租約第5條第2項之提前終止事由，初未包括另行出租他人之情形在內，如此解釋方能圓滿兼顧兩造間就系爭租約第2條第3項及第5條第2項約定等租賃雙方權義之衡平及保障。

㈥、按權利之行使，是否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利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少而他人及國家杜會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋。查八馬公司向被告承租系爭租賃物後，已斥資投入大量資金，上開利益並為原告所繼受。而系爭租約之租期原至112年3月31日始屆滿，然被告竟早於109年6月即發函表示終止系爭租約，更於109年9月11日逕以私人實力排除原告公司人員進入系爭建物，使原告原可預定使用至少至112年3月31日（甚至有優先承租權）之相關資金投入，提早於109年9月間即喪失繼續使用之權利，而考諸八馬公司及原告願投入鉅資裝設相關物件之原因，在於信賴系爭租賃標的物有相當之時期可供使用，投入成本得以逐年攤提，倘因被告一紙律師函即使租期大幅提前終止，顯損害原告權利極鉅；反觀被告出租予金運公司之租金，就三樓廠房部分為每月32萬5,000元，僅較原告每月增加2萬5,000元，顯見被告所得利益極小，卻造成原告權利極大損害，其執意終止系爭租約，要屬權利濫用。

㈦、縱認被告得以另行出租他人為由終止系爭租約（假設語），然此舉將使原告損失極鉅，自應認屬權利濫用，其終止之意思表示不生效力。又若法院仍認被告得終止系爭租約，且未構成權利濫用（假設語），然參酌前述，系爭租約第2條第3項約定既賦予原告於租期將屆之際，得行使優先承租之權利，則基於舉重明輕之法理，對於原告為圖將系爭租賃標的物出租他人，所為提前終止租約之情形，尤應認原告亦得援引該約定，行使優先承租權，而原告亦已委請律師行使優先

承租權，是兩造間之租賃關係猶屬存在無訛。

㈧、被告未合法終止系爭租約，均已詳述如前，其無權拆除原告所有之裝潢設施，惟被告卻擅自將之拆除並將系爭租賃物出租予金運公司，使原告無從就系爭建物暨裝潢設備為使用收益，不僅構成可歸責於被告之給付不能，其自109年9月11日阻絕原告公司員工進入廠房起，至109年10月1日將系爭建物三樓廠房交付予金運公司期間，所為給付既未符合系爭租約本旨，自當亦構成不完全給付，被告於上開期間擅自拆除廠房內之裝潢設備，顯為加害給付，更已不法侵害原告之財產權，致原告受有該等裝潢設備費用（包含牆面油漆、室內裝修、水電照明、消防系統、庫板隔間、空調設備、平頂拆除與維護、防火隔間、電機暨安裝窗簾等裝潢費用）合計750萬5,258元之損害，被告雖否認八馬公司就系爭租賃物之支出與原告有關，然八馬公司於107年間向被告承租系爭租賃物後，嗣於租賃期間改由原告公司接續八馬公司而為承租人，此觀系爭租約第2條第1項約定自明。而八馬公司確有支出前開裝潢設備費用，系爭租賃標的物改由原告公司承租後，即由原告公司向八馬公司買受其對系爭租賃標的物就裝潢、設備及其他各項支出項目，而八馬公司除為原告代墊裝潢費用之款項外，尚為原告代墊其他辦公室設備及原物料等多筆款項，原告並採取一次性匯款方式償還八馬公司，故原告有於109年3月17日匯款4,883,741元、14,392,525元、600,000元（合計19,876,266元）予八馬公司，堪認原告確實因此受有至少7,505,258元之裝潢費用損失。是原告自得依民法第226條第1項、第227條第2項、第184條第1項前段規定，擇一請求被告如數給付。

㈨、聲明：被告應給付原告7,505,258元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，依週年利率百分之五計算之利息。訴訟費用由被告負擔。願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠、兩造有在108年9月1日簽立系爭租約後，被告以系爭109年6

月5日律師函通知原告將於3個月後提前終止系爭租約，原告在108年9月8日收該存證信函後，兩造已於109年9月8日終止租約，因原告遲遲未依約定於14日內搬遷清空，並將裝修部分回復原狀交付予被告，被告始依照系爭租約第6條及第11條約定拆除裝潢以回復原狀，自非侵權行為，亦不成立民法第226第1項債務不履行及同法第227條第2項不完全給付。故原告以上開規定請求被告賠償損害，並無理由。分述如下：

１、關於系爭租約是否經被告合法終止部分：

⑴、系爭租約第5條約定：「雙方協議於租賃期間內，乙方若擬提前解約不租時，應於三個月前通知甲方，甲方得沒收押金，乙方並應無條件將該廠房於2週內，騰空清除所有任何雜物或廢棄機械設備等交還予甲方，乙方絕無異議。另甲方於租賃期間內因故將提前終止本合約時，甲方須於3個月前通知乙方無條件退還押金予乙方外，並賠償押金2倍予乙方」，從上開約定可知，兩造均可提前終止租約，但必須於3個月前通知他方，且須賠償押金2倍之金額予他方。

⑵、查被告於109年6月5日有依照上開約定通知原告，系爭租約將於通知後3個月終止，請原告應於終止後依照約定返還租賃物，原告並在109年6月8日收到上開律師函。嗣後被告於同年9月14日再次發函予原告，通知原告系爭租約已於109年9月8日終止，請原告應依照系爭租約第11條約定，於2週內清空所有設備及物品，否則將於同念月23日依廢棄物處理未搬遷之設備及物品，並向原告請求違約金，是系爭租約業已終止甚明。

⑶、又原告曾就租約是否終止部分向法院聲請定暫時狀態處分，並主張被告提前終止租約構成權利濫用，認被告提前終止租約無效，並主張行使優先承租權等情，然遭歷審法院駁回並認定原告留下尚未搬遷之物品已打包完畢，並貼編號、品名、財產編號及運送目的地之紙條，足見原告已另覓新址營運。

⑷、再者，因原告未依照約定清空廠房內物品，並拆除裝潢以回

復原狀，被告天品公司有向原告順天昌公司提出損害賠償民事訴訟，經桃園地院以110年度訴字第1672號民事事件（以下簡稱前案）審理後，認定系爭租約業已終止，並判決順天昌公司應賠償天品公司2,380,550元，足見系爭租約業經被告合法終止無誤。

2、關於被告終止租約是否構成權利濫用部分：

系爭租約第5條既明定雙方有約定終止權，契約當事人均能預見將來有一方可能會提前終止租約。故出租人在履約過程中，也有可能面臨承租人公司營運不善或尋尋到租金更低之廠房，而決定提前終止租約。倘若今天是承租人依照約定行使約定終止權，難道出租人也能打著權利濫用之口號，阻撓承租人終止租約嗎？果爾，豈不是違反契約最基本之誠實信用原則，是被告依照合約約定終止租約，並不構成權利濫用。

3、關於原告就系爭租賃物之新租約是否得主張優先承租權部分：

依照系爭租約第2條第3項約定:「租約期滿三個月前，若甲方有意繼續出租時，乙方有優先承租之權利，但應於租期屆滿前三個月以書面向甲方洽商，經甲方允諾後應另行新約，否則租期期滿，乙方願立即邊出，交還租賃物」，土地法117條規定：「收回自耕之耕地再出租時，原承租人有優先承租之權，自收回自耕之日起未滿一年而再出租時，原承租人得以原租用條件承租」，比較系爭租約及土地法第117條規定可知，土地法規定之優先承租權，係原承租人行使意思表示時，即發生效力。但系爭租約第2條第3項之規定，仍須經出租人允諾，才另訂新約，文義內容明確。故原告主張其有意行使優先承租權，系爭租約尚未終止，並不可採。再查，被告於109年6月5日通知原告，系爭租約將於通知後3個月終止，而原告在終止系爭租約前，從未表示願以相同條件行使優先承租權，只獅子大開口要求被告應賠償1,000萬元。直至租約終止後，原告才又反於過去立場，於109年9月15日寄

發律師函，要求行使優先承租權，但實際上，廠內機器設備早已搬走，只剩未拆除之裝潢及已打包分配之物品於現場，顯見原告早已另覓新址營運，優先承租權根本只是一假議題，亦於法未合。

㈡、至於原告是否確因被告終止系爭租約受有損害；若有損害，數額若干？

１、原告未依照系爭租約之約定於租約終止後14日內完成搬遷，故被告將留在廠房內打包好之物品，搬遷至他處保管，並拆除系爭租賃物之裝潢以回復原狀，均係依照合約約定。故原告依照前開規定請求損害賠償並無理由。況且，原告提出之單據，均係八馬公司裝潢工程之單據，並非原告公司支出的。且大多數設備及物品，原告亦已搬出，原告亦未提出設備及物品單據。故本件原告亦未證明其受有損害，蓋租約終止後，承租人須於14日內搬遷清空，並拆除裝潢以回復原狀。若承租人未於期限內清空，出租人得當作廢棄物處理，有系爭租約第6、11條約定可參：系爭租約第6條約定:「甲方同意乙方在不損及主體結構下，可在廠區及廠房內做適度裝修由乙方自費辦理，但修改部分應先徵得甲方書面認可其設計後，始得為之。租約屆滿或提前終止時，乙方應將裝修部分回復原狀交還甲方，但經甲方同意裝修後現狀交還者，不在此限」；系爭租約第11條約定：「乙方於租期屆滿或終止本契約時，應即交還租賃標的物，並一併將工廠登記及營業登記撤出繳清一切費用，不得藉故拖延或向甲方請求搬遷費或任何補償；乙方置於租賃物內之營業設備或其他物品，須於2週內搬遷清空，逾期未搬遷甲方可視同廢棄物處理，乙方不得異議，並自逾期之日起，按照租金之二倍計算違約金。此項違約金，得由甲方自乙方所繳之押金內扣除之，不足之數得依法追償之」。

２、因原告遲遲未依照租約約定清空廠房內剩下之物品及設備，亦未拆除裝修部分以回復原狀，故被告依照租約約定行使權利，並不構成侵權行為、債務不履行及不完全給付，系爭租

約於109年9月8日終止後，被告於同年14日仍再發函催告原告應於14日內清空廠房，並拆除裝潢以回復原狀，然原告仍置之不理。原告甚提出定暫時狀態處分訴訟，要求被告應交還廠房予原告繼續使用。是被告才依照前開租約約定，清空廠房並拆除裝潢，自不構成侵權行為及不完全給付。系爭租約業已終止，被告本無交付廠房予原告使用之義務。故原告主張被告將裝潢拆除後，導致原告無法繼續使用收益，屬可歸責於被告之給付不能，亦不可採。

3、原告於前案均係主張被告拒絕其進入廠房內搬遷清空，並拆除裝潢以回復原狀，亦與本案之主張相互矛盾，被告終止租約後，只有禁止原告公司人員進入廠房內上班，從未反對原告公司進行搬遷及拆除設備，故原告主張被告禁止其進人廠房搬遷並拆除裝潢，實屬謊言。此可參臺灣桃園地方檢察署110年度偵字第70號不起訴處分書、陳紫柔及李木榮之偵訊筆錄記載陳紫柔及李木榮於109年9月11日欲進入廠區，係為了要上班，根本不是要搬遷物品並拆除裝潢。倘若原告欲主張有意進行搬遷及拆除裝潢，應說明何時與被告公司聯繫而遭被告公司反對、原本是找哪間搬家公司及工程業者進行搬遷及施工。而原告於前案訴訟，不斷主張其未於14日清空廠房，並拆除裝潢，係因為被告禁止其進入，故不可歸責於原告等語，足見原告亦知悉依照租約約定，其必須騰空並拆除裝潢以回復原狀，顯見其在本件做相反之主張，顯不可採。

4、本件原告所提出之裝潢費用單據，均係八馬公司之支出，無法證明屬於原告之損失，且八馬公司進行之裝潢工程歷經無數次變更設計，該等費用是否屬於必要，原告公司亦無說明。至於原告公司辯稱八馬公司係為其代墊裝修費用，亦與事實不符，蓋八馬公司相關裝潢費用支出時間在107年4月至同年10月間，斯時係八馬公司向原告公司承租系爭廠房，並非原告公司。而原告是在108年9月向被告公司承租系爭廠房，相關裝潢費用單據即使係用在系爭廠房的，也是八馬公司為使用廠房所支出的，根本不是幫原告公司代墊。原告雖

提出匯款紀錄主張其有於109年3月17日合計匯款19,876,266元予八馬公司，有包含清償前開代墊費用在內，然原告匯款予八馬公司原因眾多，且匯款金額又與八馬公司支出之裝修費用不符，故原告提出之109年3月17日匯款紀錄，無法證明八馬公司於107年4月至107年10月相關裝潢費用支出，係幫原告公司代墊，是原告本件請求並無理由。

㈢、聲明：原告之訴及假執行之聲請駁回。訴訟費由由原告負擔。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、原告所主張被告與八馬公司曾於107年1月12日就系爭租賃問簽定租賃契約，每月租金30萬元，租賃期間為107年4月1日至112年3月31日，並於租約附註6約定，嗣原告公司設立後另轉換簽定租約，故兩造於108年9月1日就系爭租賃物簽定系爭租約，約定租賃期間至112年3月31日止。然被告於109年6月5日以律師函通知原告將提前於3個月後終止系爭租約，原告則向法院以系爭租約未合法終止為由，聲請定暫時狀態處分，惟法院裁定駁回確定等事實，業據原告提出系爭租約、律師函為憑（見110年度壢簡字卷第859號卷第10至23頁），並經本院依職權調閱、本院109年度全字第131號、臺灣高等法院109年度抗字第1604號、最高法院110年度台抗字第470號保全處分事件卷宗確認無訛。而被告於109年6月15日與金運公司就門牌號碼桃園市○鎮區○○路000○0號建物全棟簽定租賃契約，約定租金每月130萬元，並於109年10月起將系爭建物交付金運公司使用之事實，亦有前揭壢簡卷廠房租賃契約書可憑（見該卷第15至18頁），且經本院依職權調閱本院110年度1672號卷確認屬實，並均為被告所不爭執，堪信屬實。

㈡、原告主張系爭租賃契約未經被告合法終止，被告於租約有效期間將租賃物租另租予金運公司，致原告受有設備、裝潢遭拆除之損害之情，則為被告否認，是本件首先應予審究之點，乃系爭租賃契約是否業經被告合法終止，茲判斷如下：

１、按定有期限之租賃契約，如約定當事人之一方於期限屆滿前，得終止契約者，其終止契約，應依第450條第3項之規定，先期通知，民法第453條定有明文。上開約定屬民法第453條定有期限之租賃契約，承租人得於期限屆滿前終止契約之特約，殆無疑義。又對話人為意思表示者，其意思表示以相對人了解時，發生效力；非對話而為意思表示者，其意思表示以通知達到相對人時發生效力。民法第94條第95條第1項前段分別定有明文。故關於民法第450條第3項所載終止契約之通知，只需由得期前終止租約之一造或其代理人向對造以意思表示為之，該意思表示如經對造了解，或通知到達對造時即應發生效力。

２、查系爭租約第5條第2項約定：「甲方（即被告）於租賃期間內因故將提前終止本合約時，甲方須於3個月前通知乙方（即原告）並無條件退還押金予乙方外，並賠償押金2倍金額予乙方」等語，有卷附系爭租賃契約書可憑，依據前揭約定之文義，對照系爭租賃契約同條第1項約定乙方即原告亦得期前終止租約，惟應於3個月前通知甲方即被告，且甲方得沒收押金，顯見系爭租賃契約之文義與精神均認為兩造可以期前終止租約，且就期間終止租約之罰則有所約定，承租人即原告期前終止租約之代價為遭沒收押金，而被告即出租人期前終止租約之代價則為退還押金並賠償押金2倍，是出租人期前終止租約之代價明顯高於承租人，此項規定賦予簽約雙方於租賃期限內再次依據雙方經濟條件等因素決定是否繼續契約之履行，此約定既然是契約雙方經深思熟慮後合意所為，兩造自應遵守之。再查，被告於109年6月5日以系爭109年6月5日律師函通知被告將於3個月後期前終止系爭租賃契約，被告於109年6月9日收受此律師函之事實，為兩造所不爭執，依據上開律師函記載：「依系爭租約第5條第2項通知貴公司（即原告），且將於貴公司收受本函通知後3個月提前終止系爭租約」之語可知，被告期前終止系爭租賃契約之意思表示業已到達原告而生效力，被告辯稱原告收受律師

函後3個月即109年9月8日系爭租賃契約即經被告合法終止，堪認屬實，原告雖主張被告可得期前終止租約之情況，應排除被告另將系爭租賃問出租予他人之情形等語，然未有其他積極證據可佐，難認可採。

3、被告雖主張其就系爭租賃物有優先承租權，故其仍得就係爭租賃物為使用收益等語，然所謂優先承租權乃指約定標的物出租時，權利人有依同樣條件優先承租之權而言，亦即承租人得以同一條件主張優先承租，並與出租人意定租約，但此仍非「強制續約權」之約定，又原告於被告通知期前終止系爭租賃契約後，主張其就系爭廠房「3樓」有優先承租權，然對照被告與金運公司所簽立租賃契約所定租賃範圍為系爭建物所在建築之全棟及租金為130萬元，是就租賃範圍及租金等重要條件，原告之主張均與被告與金運公司間之租賃契約之約定不同，依前開說明，即不生優先承租之效力。是原告此部分主張，自無可採。

4、再按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。民法第148條固有明文。惟權利之行使，是否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利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡量以定之（最高法院71年度台上字第737號裁判意旨可參）；又所謂誠實信用原則，係在具體的權利義務之關係，依正義公平之方法，確定並實現權利之內容，避免當事人間犧牲他方利益以圖利自己，自應以權利人及義務人雙方利益為衡量依據，並應考察權利義務之社會上作用，於具體事實妥善運用之方法。本件被告於109年9月8日終止租約既係依系爭租約第5條第2項之約定為之，且被告為前開終止租約之意思表示後，原告未能依優先承租權之規定就系爭租賃物繼續為使用收益，業經認定如前，足見原告系爭租約經出租人即被告期前終止之可能，既為原告定約時所得預見，甚至原告若有必要亦非不可主張期前終止租約，顯見系爭契約是否繼續履行，繫諸兩造

綜合各項因素考量之結果，依據系爭租賃契約之約定，兩造均有權主張期前終止租約，被告期前終止系爭租賃契約，應係權利之正當行使，難認係以損害被告為主要目的；亦難認為被告此部分行使權利之行為，有何違反公平，致原告之利益過於犧牲之可言，故原告主張被告期前終止租約為權利濫用之部分，並不可採。

㈢、系爭契約業經被告依約合法終止，已如前述，是在期前終止租約之情形，就兩造定約時評估相關風險後所投入之裝潢、設備成本之損失，應認已於系爭契約第5條約定，自難認被告期前終止租約後，原告除前開第5條所定違約金外，尚可請求裝潢、設備終止契約後經拆除之損害。況依系爭契約第11條約定：「乙方（即原告）於租期屆滿或終止本契約時，應即交還租賃標的物……乙方存置於租賃物內之營業設備或其他物品，須於2週內搬遷清空，逾期未搬遷甲方可視同廢棄物處理，乙方不得異議，並自逾期之日起，按照租金之2倍計算違約金……」之語，原告於租約屆滿後2 週內本即有交還租賃標的物之義務，依約就原告屆期未予處置存放在系爭租賃物之物品，被告自得予以處理。至原告主張伊公司人員陳紫柔及李木榮於109年9月11日欲進入系爭租賃物處理搬遷事宜遭拒等語，然審諸證人李紫柔於警詢時即稱其109年9月11日至系爭租賃物所在處所要上班時，並不知道系爭租賃契約業經被告發函終止等語；證人李木榮於偵查中則證稱：「我在旁邊看他們也沒有對陳紫柔施強暴脅迫，因為我們一起要上班」、「我現在已經離職了，當初因為我還在上班，且我當時還沒拿到資遣費，所以我才配合公司提告，為了拿資遣費」等語（見臺灣桃園地方檢察署110年度偵字第9970號偵查卷第73頁、第189頁），前開證人之陳述並未能證明原告於系爭租約終止時，確因遭被告阻止進入系爭租賃物以致未能即時就系爭租賃物回復原狀而受有損害，是原告請求被告賠償損害，難認有據。

四、綜上，系爭租賃契約既經被告合法終止，原告主張被告終止

租約不合法，被告阻止原告就系爭租賃誤為使用收益，係可歸責於被告之給付不能或給付不完全，並主張被告故意不法侵害其權利，依據民法第226條第1項、第227條第2項債務不履行之規定及民法第184條第1項前段侵權行為等規定，請求被告賠償損害，即無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及提出之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，自無再逐一詳予論駁之必要，亦此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　12　　日

民事第三庭　法　官　卓立婷

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

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　　112　　年　　4　　月　　12　　日

書記官　謝宛橙