臺灣新竹地方法院民事簡易判決

109年度竹簡字第36號

原　　告　統一超商股份有限公司
法定代理人　羅智先
訴訟代理人　陳玫儒
　　李建穎
被　　告　鄭慶和
　　鄭陳佐妹
　　鄭合洲
共　　同
訴訟代理人　程才芳律師

上列當事人間損害賠償等事件，本院於民國109年6月23日辯論終結，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。

事實及理由

一、原告主張：兩造於民國108年10月17日簽訂租賃契約，由原告向被告承租系爭門牌號碼新竹市○○街○○○號房屋以供原告經營便利商店之用，約定租賃期間自109年1月5日起至119年1月4日止，每月租金新臺幣（下同）160,000元，保證金320,000元。詎被告於108年11月12日來函稱拒絕出租予原告，更將系爭房屋出租予訴外人全家便利商店，原告為履行承租人之義務，屢次將保證金支票寄予被告，然遭被告拒絕受領。被告未依約交付系爭房屋，致原告無法經營便利商店，依系爭租賃契約第11條第1項前段之規定：「自簽約日起，若發生第三人出面主張權利或遭政府機關為徵收、自行拆除、限期拆除之處分、司法機關之強制執行程序或發生非可歸責於乙方（即本件原告）之任何情事致影響乙方營業時，乙方除得按天數計算營業損失（營業損失計算式為：乙方該門市日營業額x受影響天數）...」，被告自應賠償原告無法經營便利商店之營業損失，原告按「商圈分析/設店說明/業

績預估報告」作為計算標準，先行請求自109年1月5日起迄1年之營業利益損失791,388元。又原告未依約交付系爭房屋，原告自得依民法第264條向被告主張同時履行抗辯拒絕給付租金。另被告辯稱被證1租賃契約記載「盧專員說二星期內用印簽呈完畢」，且經證人即原告之代理人盧昭淳簽署確認云云。然證人即原告之簽約代理人盧昭淳簽名上方之手寫文字於其簽名前並不存在。為此，爰依租賃契約之法律關係及民法第226條、第216條之規定提起本件訴訟為一部請求，並聲明：㈠被告應連帶給付原告791,388元，及自109年1月5日起至清償日止按年息5%計算之利息。㈡原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

（一）兩造於108年10月17日當日僅被告於系爭租約上簽名用印簽署，原告並未用印，且無第19條之約定（第19條係原告嗣後自行加入），當日原告亦未給付保證金予被告，故系爭租賃契約並未於斯時成立。又依系爭租賃契約第3條第2項約定保證金需於原告簽約完成後始給付，被告為免原告遲未就系爭租賃條件之內容為承諾，致兩造間租約關係懸而未決而影響被告保證金之收取，遂要求原告應於2星期內為承諾即完成用印簽約（108年10月17日加2星期即同年月31日前），並經證人即原告之代理人盧昭淳確認，始由被告鄭合洲於被證1租賃條件下方記載「盧專員說2星期內用印簽呈完畢」，再經證人即原告之代理人盧昭淳簽署確認，足見被告於提出系爭租賃條件之要約時，已定有原告應於2星期內為承諾之期限。然原告並未於同年月31日前完成簽約用印，依民法158條之規定，系爭租賃條件之要約即失其拘束力。嗣原告雖於同年11月20日完成系爭租約簽約用印並以存證信函將用印完成之租賃契約及保證金支票寄予被告，依民法第160條規定，僅得視為原告之新要約，而被告早已於同年11月8日即表明不願將系爭房屋出租予原告，亦未就原告新要約之意思表示為承諾，是以兩

造間未成立租賃契約，原告依尚未成立之租賃契約第11條之約定請求被告負損害賠償責任，顯屬無據。

（二）退步言之，縱認兩造間已成立租賃關係，惟因原告未於約定期限即108年10月31日前完成用印簽呈，並依約給付保證金予被告，依民法第229條第1項之規定，原告於斯時起即負遲延責任，且被告明定原告應於「2個星期內用印簽呈完畢」，並經證人即原告之代理人盧昭淳簽名確認，足見兩造就履行期已有特別重要之意思表示，自屬民法第255條所規定依當事人之意思表示，非於一定時期為給付不能達契約目的之情形，原告既已陷於給付遲延之狀態，被告自得依該條規定解除系爭租賃契約，並以民事答辯狀之送達為解除契約之意思表示，原告自無從依系爭租賃契約請求損害賠償。

（三）否認原告所提出之「商圈分析/設店說明/業績預估報告」之形式及實質真正，因該預估報告僅為原告單方製作之文件，且部分內容遭覆蓋刪除。

（四）證人盧昭淳證述其於被證1租賃條件第1頁下方空白處簽名及署押日期時並無左方手寫文字之記載，僅係基於房東要求簽名等語，惟其自承已在原告公司任職8年擔任店鋪發展專員，工作內容要代表原告向出租人接洽承租店面事宜，先初步與房東議定租賃條件後帶回公司由公司決定是否承租，且亦知悉簽名在任一文件上，該簽名部分即屬原本，及在空白處簽名，押署日期會有在空白處被填載任何具有法律效力文字之風險，依其自身工作經驗及知識，證人所述，顯屬經驗法則不符，實不可信。又其稱其係基於被告鄭慶和一向的慣例下要求與正本相符所載云云，然如該簽署係為證明與正本相符，依其工作經驗及智識能力，為何其不於簽名旁記載「與正本相符」，此與是否為房東一向之慣例無涉。且其亦自承被告鄭慶和與其簽署第一份租賃條件時，並未要求於副本租賃條件上簽名並押署日期，可證其所謂在空白處簽名及押署日期為「房東一向的慣例

」一事顯不存在外，亦可見其證述有前後矛盾之情事；另其一方面證稱其瞭解簽名在任一文件上，該簽名的部分即為原本，卻又稱因其簽名的文件是影本不是原本，所以才簽名等語，亦有前後矛盾之情形。再者，其自承如果沒有妥善完成本件租約，可能會影響其內部升等等語，足見其證稱從未承諾被告應於2星期內用印完畢一事，實屬涉及自身利益下之刻意迴避之詞，其證詞自不足採。

（五）原告以原證1租賃契約第4條及第13條均有修改，據以主張如有增修租賃條件，應記於租約內文，而非記載於被證1租賃條件第1頁下方云云。惟第4條僅修改1字、第13條僅修改管轄法院，第17條係刪除規範美國7-ELEV EN之授權關係，均無涉及被告所在意租賃重要條件之修改，自得以上開方式處理，此由被告鄭慶和當庭陳述「證人說契約是公司的模式，這個不是重要的，我要求的是手寫的部分，第4、13條的部分不是我在意的」等語可稽，然被告所要求增訂承諾期限，涉及契約成立時點，並非契約內容之增訂或文字修改，且依民法第158條之規定，乃係被告提出要約時所提出之限制，僅需於提出要約時向原告表明該承諾期限之意思表示即可，自無須得原告之同意並訂入契約始生效力等語置辯。爰聲明：㈠原告之訴及假執行之聲請均駁回。㈡如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

三、本院判斷之理由：

（一）按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。民事訴訟法第277條前段定有明文。次按，民事訴訟法如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之訴（最高法院17年上字第917號判例足資參照）。

（二）查原告主張兩造已於108年10月17日簽訂系爭房屋租賃契約，以供原告經營便利商店之用之事實，固據提出租賃契

約影本為證，惟為被告所否認，揆諸上開說明，原告自應就所主張兩造已於108年10月17日簽訂成立系爭房屋租賃契約有利於己之事實負舉證責任。經查，原告之代理人盧昭淳確代表原告與被告於108年10月17日就系爭租賃契約初步議定契約內容，並約定保證金為32萬元，原告應於簽約完成後給付，初步議定後即由被告於系爭租約上簽名用印，之後即由原告之代理人盧昭淳將租賃條件帶回由原告公司決定是否承租，已據證人即原告之代理人盧昭淳證述屬實，已堪足以認定，自堪認兩造於108年10月17日就系爭租賃契約初步議定契約內容，並由被告於系爭租約上簽名用印，核即係被告之要約。又兩造於108年10月17日就系爭租賃契約初步議定契約內容後，被告確要求原告應於2星期內為承諾即完成用印簽約，並由被告鄭合洲於租賃契約即議定之被證1租賃條件文書第1頁下方記載「盧專員說二個星期內用印簽呈完畢」等文字，而由證人即原告之代理人盧昭淳簽署確認之事實，亦據被告鄭慶和、鄭合洲到庭陳述明確，並有被告提出之被證1租賃條件文書影本在卷可稽。參以被告鄭合洲係於租賃條件文書第1頁下方中間以右斜上之方式記載「盧專員說二個星期內用印簽呈完畢」等文字，而證人即原告之代理人盧昭淳則緊接在該文字右下方亦以右斜上之方式簽名記載日期（10/17），且證人即原告之代理人盧昭淳更陳明已在原告公司任職8年店鋪發展專員，工作內容乃代表原告向出租人接洽承租店面事宜，先初步與房東議定租賃條件後帶回公司由公司決定是否承租，亦知悉在空白文件處簽名、押署日期會有在空白處被填載任何具有法律效力文字之風險等情，顯然證人即原告之代理人盧昭淳係長期代表原告公司從事法務事務，而具有法務實務經驗，亦深知在文件簽名署押之法律效力，衡情應絕不可能任意在被證1租賃條件文書影本第1頁下方空白處簽名，而冒著被填載任何對原告公司不利法律效果文字之風險，故被告上開所辯證人即原告之代

理人盧昭淳係在被告鄭合洲於被證1租賃條件文書影本第1頁下方記載「盧專員說二個星期內用印簽呈完畢」等文字後始簽署確認一節，應堪足信為真實。至證人即原告之代理人盧昭淳證稱伊在被證1租賃條件文書影本第1頁下方簽名、押署日期前並無「盧專員說二個星期內用印簽呈完畢」等文字記載，因為房東即被告要求與正本相符，伊始在被證1租賃條件文書影本第1頁下方空白處簽名、押署日期云云，則顯與常情有違，不足採信。據此，原告之代理人盧昭淳既同意原告公司應於「二個星期內用印簽呈完畢」，自足堪認原告對於被告之系爭租賃契約要約，確已定有原告應於2星期內為承諾之期限，而原告並未否認未於承諾之期限即108年10月31日前完成簽約用印，則被告就系爭租賃契約之要約即失其拘束力。再者，原告雖於108年11月20日完成用印，並以存證信函將用印完成之租賃契約及保證金支票寄予被告，然充其量亦僅得視為原告之新要約，況被告早於108年11月8日即向原告表明不願將系爭房屋出租予原告，嗣後亦未就原告新要約之意思表示為承諾，自堪認兩造間確未成立系爭房屋之租賃契約關係。從而，兩造間既無系爭房屋之租賃契約關係存在，則原告主張依租賃條件第11條約定及民法第226條、第216條規定之租賃契約法律關係請求被告賠償損害，即屬無據。

（三）綜上，原告既無法證明兩造間有系爭房屋之租賃契約關係，則原告依租賃條件第11條約定及民法第226條、第216條規定之租賃契約法律關係請求被告賠償損害，而訴請被告連帶給付原告791,388元，及自109年1月5日起至清償日止按年息5%計算之利息，即屬無據，為無理由，應予駁回。至其假執行之聲請，亦因訴之駁回而失所附麗，應併予駁回。

四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，均認於判決結果不生影響，爰不一一論列。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　7　　日

新竹簡易庭　　法　官　汪銘欽

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　　109　　年　　7　　月　　7　　日

書記官　周育瑜