臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2644號

原　　告　全家便利商店股份有限公司
法定代理人　葉榮廷
訴訟代理人　吳稚平
被　　告　宋麗芳
訴訟代理人　張績寶律師
複　代理人　黃琪雅律師

上列當事人間請求加倍返還定金、懲罰性違約金事件，本院於民國109年2月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告應給付原告新臺幣貳拾柒萬貳仟元，及自民國108年9月3日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔百分之二十九，餘由原告負擔。

四、本判決第一項得為假執行。但被告如以新臺幣貳拾柒萬貳仟元，為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、原告主張：

一、兩造於民國（下同）104年8月18日簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），由原告承租被告所有坐落臺中市○○區○○路0段000號房屋（下稱系爭房屋），租期108年6月1日起，至118年5月31日止，約定108年5月1日交屋給原告，準備作為經營便利商店使用，並經鈞院所屬民間公證人陳勇仁事務所以104年度中院民公勇字第1062號公證書辦妥在案。原告於簽訂租約時所給付之定金新臺幣（下同）272,000元，於被告依本租約交付本房屋時，直接移轉成契約所定押金，倘有不足額原告另行給付。原告依約於104年8月12日支付同額定金給被告。然被告於108年5月1日並未履約交屋，原告於108年6月13日以臺北雙連郵局第576號存證信函通知被告需履行義務，被告以存證信函回函，主張原告提出降租等因素，

欲解除雙方契約無法履約等語，並退還原告定金272,000元匯票1張；原告再於108年7月16日以臺北北門郵局第1893號存證信函，函請被告依約交付租賃物並返還其郵政匯票1張。

二、被告於108年5月6日將系爭房屋另續租給訴外人統一超商股份有限公司（以下簡稱統一超商），被告已無法將系爭房屋租給原告，依民法第249條第3款規定，原告自有權請求被告加倍返還簽約時所受定金共計544,000元。又依據系爭租約第7條第9項約定，雙方簽立系爭租約後，倘屆期不交付房屋，或交付房屋前解除系爭租約時，須支付對方40萬元，作為懲罰性違約金。原告亦得依約請求被告給付違約金40萬元。

三、被告所提出錄音光碟及譯文，僅為原告向被告提出降租之請求，被告並未同意，且因統一超商已在系爭房屋旁另承租一物件，預計於原承租房屋租期屆滿移到新承租房屋開店，對原告將來之加盟者增加競爭壓力，若原告及統一超商同時並存，在租金無法調降情形下，將使準加盟者卻步，因而向被告請求降租，乃一種話術說詞，期望被告能體諒並答應原告降租要求，倘被告真無法降租，原告仍會依約承租，僅是改以直營店方式經營。原告收到被告存證信函表示欲解除系爭租約時，原告亦於108年4月30日以存證信函通知被告應履約交付房屋給原告，顯見原告根本無解約之意。

四、並聲明：

（一）被告應給付原告94,4000元，及自起訴狀繕本送達翌日（即108年9月3日）起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

（二）原告願供擔保，請准宣告假執行。

貳、被告抗辯：

一、系爭租約固約定108年5月1日交付租賃物，108年6月1日起，至113年5月31日止每月租金136,000元、113年6月1日起，至118年5月31日止，每月租金146,000元等情，然原告於臨近雙方履約之日，先於108年3月12日，由原告經理廖嘉源打電

話給被告配偶，表示因加盟主不願承做，原告因而不進場等語。翌日即108年3月13日，原告經理廖嘉源於電話中亦對被告明白表示略以：原告將不進場，除非被告調降租金，原告方願進場，系爭房屋不調降租金將無人承租。108年3月19日早上，原告傅在娟經理、廖嘉源經理與原告會面，傅在娟經理要求調降租金，並坦承原告負責人要求傅在娟經理對被告表示原告不要承租等內容，傅在娟經理並提出其手寫要求調降之租金數額及內容。108年3月25日，原告廖嘉源經理再次與被告配偶電話聯繫，原告經理廖嘉源於電話中表示倘被告堅持不調降租金，則原告「就是不要的方式處理」等語。而被告配偶則於電話中對原告廖嘉源經理明白告稱：被告父親頗不諒解原告竟有毀約之舉，被告不願調降租金等。由上開交涉經過可知，因原告已表明被告不調降租金，其即不依約履行，在被告表明不調降租金之情況下，原告經理廖嘉源亦表示原告將依「被告不調降租金之方式處理」，亦即原告以不承租之方式處理系爭租約，其顯已表明其拒絕給付之意旨，本件實係原告以不調降租金即不承租違約在先，核原告所為，顯已該當民法第226條第1項給付不能之情形。被告在原告已表明不依約履行而有給付不能情況下，於108年4月23日以臺中向上郵局第260號存證信函，依民法第256條規定解除系爭租賃契約，當合法有據。系爭租約業經依法解除，顯係因可歸責於原告之事由致不能履行，依民法第249條第2款規定，原告亦不得請求返還定金。倘認被告不得解除系爭租約，惟由上開說明可知，原告先以高價誘使被告與之簽訂租約，卻於臨近履約之際，一昧要求被告降租，並表明不降租即不依約履行等意旨，核原告就契約之履行，顯已違背誠實信用原則，原告根本未找到加盟主、並未進駐系爭房屋，實質上未受有損害，原告竟仍請求被告給付違約金40萬元，實屬過高，請求予以酌減。

二、兩造訂定系爭租約時，訴外人統一超商原即為系爭房屋租賃標的之承租人，租賃期間至108年4月30日，此為原告所明知

，系爭租約約定被告交付系爭房屋之時間108年5月1日，即為被告與統一超商租約終止之翌日。加上統一超商已於系爭房屋地區經營便利商店多年，不可能輕易放棄該地區之經營，縱被告就系爭房屋不再與統一超商續租，統一超商定亦會在系爭房屋附近繼續經營便利商店。原告豈可於臨近系爭租約履約之日，始忽而以上開其於簽訂系爭租約時早已知悉之情事，違約要求調降租金？甚至表示倘被告不調降租金，原告即不依約履行？則原告是否能找到願承受如此高額租金之加盟主，為原告訂定系爭租約時即應考慮之事項。系爭房屋如交予原告後，附近有無其他超商經營，顯與被告無關，更非原告得要求調降系爭房屋租金之正當理由。

三、倘被告果於108年3、4月間，答應原告要求，調降系爭房屋之租金，並將系爭房屋交予原告經營，則原告刻意於4年前即104年間，與被告簽訂高額租約，顯僅係原告為將統一超商自系爭房屋趕走之卡位行為，然原告事後卻可享有不須付出其當時與被告約定租金數額之利益。而倘被告在108年3、4月時，不同意調降租金，但囿於系爭租賃契約已約定被告須在108年5月1日交屋予原告，則統一超商勢必須在108年5月1日前，將系爭房屋騰空返還被告。然在統一超商搬離系爭房屋後，屆時，縱原告不依約履行，並遭被告沒收訂金272,000元，但因統一超商已花費鉅資，並另覓新房屋繼續經營，統一超商顯不可能再回頭與被告簽訂房屋租賃契約。則被告在統一超商已不可能再與被告簽約之情形下，唯有答應原告調降租金之要求，將系爭房屋以低價出租予原告。以原告就系爭租金所要求調降幅度，近乎腰斬之情況下，原告一開始雖可能遭被告沒收定金，但事後一年可獲調降租金利益為566,400元（計算式：系爭租約約定每月租金136,000元－原告要求調降之每月租金88,800元＝47,200元。47,200元x12＝566,400），5年即高達2,832,000元。原告當初與被告簽訂系爭高額租約，目的僅係為阻止統一超商與原告續訂租約，然原告事後卻仍可享有調降租金之利益。核原告所為，

僅係將被告作為其與統一超商競爭之棋子，毫無商業誠信，殊屬可議。

四、並聲明：

（一）原告之訴及假執行之聲請均駁回。

（二）如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

參、兩造對於下列事實均不爭執，並有原告提出之系爭租約（見本院卷第21-27頁）、定金收據（見本院卷第29頁）、臺北雙連郵局第576號存證信函（見本院卷第31-33頁）、臺中向上郵局第391號存證信函（見本院卷第35-39頁）、臺北北門郵局第1893號存證信函（見本院卷第41-43頁）、系爭房屋近照（見本院卷第45頁），及被告提出之廖嘉源經理、傅在娟經理名片（見本院卷第87頁）錄音光碟1分　108年3月13日、108年3月25日Ｖ、108年3月13日錄音譯文（見本院卷第89 -99頁）、原告傅在娟經理手寫調降之租金數額及內容（見本院卷第101-103頁）、108年3月25日錄音譯文（見本院卷第105-107頁）、108年3月19日錄音光碟、譯文（見本院卷第157-161頁），在卷可憑，本院自得採為判斷之基礎：

一、兩造於104年8月18日簽訂系爭租約，約定108年5月1日交付租賃物，並約定108年5月1日起，至113年5月31日止每月租金136,000元、103年6月1日起至118年5月31日止每月租金146,000元。

二、兩造訂定系爭租約時，訴外人統一超商即為系爭房屋租賃標的之承租人，租期至108年4月30日。

三、被證2之108年3月13日錄音譯文、被證6之108年3月19日錄音譯文、被證4之108年3月25日錄音譯文，其對話內容，兩造不爭執。

四、108年3月19日原告之傅在娟經理、廖嘉源經理與被告會面，期間傅在娟經理要求調降租金如被證3所示（見本院卷第101頁，即前三年租金每月調降為88,800元；第四至六年調為每月93,240元；第七至九年調為每月97,902元；第十年調為102,797元。第三年後若商圈內移店之同業（大肚店）閉店，

則租金從第四年起調昇至每月136,000元X2年；148,000元X5年）。

五、被告與統一超商於108年5月6日簽訂房屋租賃契約書，約定108年5月1日交付租賃物，並約定108年5月1日起，至118年4月30日止每月租金89,900元。

六、原告於108年6月13日以雙連郵局第576號存證信函通知被告依約履行交屋義務，被告於108年6月24日以臺中向上郵局000391存證信函回函，以原告提出降租等因素欲解除雙方契約無法履約等語，並退還原告定金272,000元郵政匯票1張；原告再於108年7月16日以臺北北門郵局001893號存證信函函請被告依約交付租賃物並返還其定金272,000元郵政匯票1張。

肆、本院之判斷：

一、「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條1項定有明文。又「租賃契約成立後，依民法第423條之規定出租人固負交付租賃物於承租人之義務，惟此僅為出租人與承租人間債之關係，出租人違反此項義務而將租賃物租與他人，並經交付時，則其交付租賃物之義務，即已不能履行，承租人對於出租人，祇能依民法第226條第1項請求賠償損害，不得再行請求交付租賃物。」（最高法院40年台上字第599號民事判決意旨參照）。本件兩造於104年8月18日簽訂系爭租約，約定被告於108年5月1日交付租賃物，惟被告與統一超商事後於108年5月6日簽訂房屋租賃契約書，約定108年5月1日交付租賃物，並將系爭房屋交付予統一超商，是被告就兩造間之租賃契約，已陷於主觀給付不能，對原告自應負損害賠償之責，是原告請求被告返還已交付之272,000元，於法自屬有據。雖被告辯稱：原告於履約期限前，已明白向被告表示如被告不調降租金，原告即不依約履行，原告之行為已符合民法第226條第1項給付不能之情形，被告於108年4月23日以臺中向上郵局第260號存證信函，向原告解除系爭租賃契約，於法有據云云。惟

查：兩造於104年8月18日簽訂系爭租約後，原告之傅在娟經理、廖嘉源經理雖有一再要求被告降低租金，且廖嘉源經理於與被告對話中，亦有向被告表示，於被告不調降租金之情況下，原告將依「被告不調降租金之方式處理」處理等情，固為兩造所不爭執，並有前述108年3月13日錄音譯文、108年3月19日錄音譯文、108年3月25日錄音譯文（見本院卷第89 -99頁、第105-107頁、第157-161頁）在卷可參，然原告於與被告磋商中，固有提及被告如不降低租金，原告將有可能不履行租約之話語，惟原告迄未向被告表示合意解除契約之意思表示，且被告於108年4月23日臺中向上郵局第260號存證信函（本院卷第109-125頁），向原告表示解除契約後，原告亦於108年4月30日復函被告拒絕解除契約，並於108年6月13日以臺北雙連郵局第576號存證信函（本院卷第31-33頁），重申該函之意旨，顯見原告於與被告交涉期間，並無同意與被告合意解除契約，更無絕不履行契約之意思表示，是原告於履行契約過程或有違背誠信之情事（後敘），然被告抗辯原告明示其拒絕履行契約，已陷於給付不能，被告得向原告解除契約，且系爭契約已遭被告解除云云，尚無可採。

二、又「契約因可歸責於受定金當事人之事由，致不能履行時，該當事人應加倍返還其所受之定金。」民法第249條第3款固定有明文。惟該款所稱之「不能履行」係指債務人已陷於客觀不能即履行不能之狀況，如僅是遲延給付、不為給付等情形自不相當（最高法院43年台上字第607號民事判決意旨、71年台上字第2992號民事判決意旨、98年度台上字第607號民事判決意旨參照）。是必於客觀給付不能之情事，方有上開民法第249條第3款之適用。按本件被告雖先後與原告及訴外人統一超商簽訂不同之租賃契約，且未將租賃房屋交付予原告使用收益，惟該出租之房屋仍存在，而無陷於履行不能（客觀給付不能之情事），則依原告主張之情事，被告尚無陷於客觀給付不能之情事，自無前述民法第249條第3款之適

用。原告主張其得依民法第249條第3款規定請求被告加倍給付定金544,000元，尚屬無據。

三、原告復主張其得依約請求被告給付違約金40萬元云云，惟原告之主張業被告否認，並以前詞置辯，按兩造所簽訂之系爭租賃契約第7條第9項載明：「雙方簽立本租賃契約後，倘屆期不交付房屋，或交付房屋前解除本租賃契約時，須支付對方新台幣40萬元整，作為懲罰性違約金。」等語，惟查：

（一）「當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金。」民法第250條第1項固定有明文。惟違約金之約定係契約雙方約定，針對故意違約之一方予以究責，即不論違約金之約定係屬懲罰性之違約金或屬不履行而生損害之賠償總額性約定之違約金，其可歸責事由必須是因違約之一方所造成，如造成違約之事由，係可歸責於主張違約金請求之一方，則該方即難謂有違約金請求權存在。

（二）兩造於104年8月18日簽訂系爭租約，約明於108年5月1日交付租賃物，並約定108年5月1日起至113年5月31日止每月租金136,000元、103年6月1日起，至118年5月31日止每月租金146,000元等情，是兩造於簽約後，被告依約負有於108年5月1日交付租賃物予原告使用收益之義務；原告亦負有依約給付租金之義務，而不得違反。又兩造簽訂系爭租約時，系爭租賃物原由被告出租予統一超商使用收益，租期至108年4月30日，為原告所明知。則兩造約定於108年5月1日交付租賃物，自是明知被告與統一超商契約將於108年4月30日屆至，屆時由原告立即銜接承租使用無誤。惟查：

1、按民法第148條「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。」之規定，為關於權利行使本身的限制，而使權利行使具有社會化的內涵、倫理的性質及客觀的判斷標準。有無權利濫用及違反誠信原則，法院應依職權調查。所謂「權利」之「行使」，「權利」指物權、債權、身分

權、形成權等各種權利，「行使」則包括訴訟行為。行使權利旨在維護自己權益的正當行為者，法所不禁，惟行使權利出於損害他人為目的者，則須受限制。權利之行使是否以損害他人為主要目的，應採取「利益衡量」為判斷基準，即最高法院71年台上字第737號判決意旨所謂：「查權利之行使，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社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」。至於誠實信用原則具有限制及內容控制功能，即以誠實信用作為任何權利的內在界限，以誠實信用作為控制權利行使的準則。權利的行使是否違反誠實及信用，應客觀衡量當事人的利益認定之，即最高法院86年度台再字第64號判決要旨：「所謂誠實信用之原則，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」，是民法第148條規定誠實信用係屬概括條款，具有授權法院，得就個案予以具體化的功能。

2、原告於簽訂契約後，在108年5月1日被告交付承租物之前，先於108年3月13日，由原告之經理廖嘉源於電話中對被告明白表示略以：原告將不進場，除非被告調降租金，原告方願進場，系爭房屋不調降租金將無人承租，原告考慮違約不承租進場營業語（詳見本院卷第91-100頁）。且於108年3月19日早上，由原告之傅在娟經理、廖嘉源經理與原告會面，傅在娟經理要求調降租金，並坦承原告之負責人要求傅在娟經理對被告表示原告不要承租等內容，傅在娟經理並提出其手寫要求調降之租金數額及內容（如被證3所示，即前三年租金每月調降為88,800元；第四至六年

調為每月93,240元；第七至九年調為每月97,902元，；第十年調為102,797元。第三年後若商圈內移店之同業《大肚店》閉店，則租金從第四年起調昇至每月136,000元X2年；148,000元X5年，詳見本院卷第101頁）。再於108年3月25日，由原告之廖嘉源經理再次與被告配偶電話聯繫，原告經理廖嘉源於電話中表示倘被告堅持不調降租金，則原告「就是不要的方式處理」等語（詳見本院卷第105-107頁）。由上開兩造履約前交涉之過程可知，原告多次向被告表明，其不願依系爭租賃契約履行給付租金之義務，而不斷要求被告予以降租，並一再強調被告不調降租金，其加盟商將無法營業，原告將不依約履行承租之義務，且於被告表明不調降租金之情況下，原告之經理廖嘉源亦表示原告將依「被告不調降租金之方式處理」（亦即原告將以不履行承租之方式處理系爭租約），客觀上，足以讓被告誤信原告於108年5月1日將可能拒絕履約，是被告辯稱：依原告與被告交涉過程之行為，原告有可能於108年5月1日不收受租賃物，而違約讓被告沒收定金，且讓被告之出租物呈無人承租之狀態，應非無據。

3、原告與系爭房屋之承租人統一超商同為國內著名之超商，原告於統一超商承租系爭房屋時，即以高額租金（約明於108年5月1日交付租賃物，並約定108年5月1日起，至113年5月31日止每月租金136,000元、103年6月1日起至118年5月31日止每月租金146,000元），搶先於104年8月18日與被告簽訂系爭租約，較諸被告與統一超商之租賃契約租金，僅每月89,000元（見本院卷第113頁），每月之租金差額達47,000元至57,000元之間，原告以此高額之月租金搶先與被告訂立租約，顯係以高額租金誘使被告與其簽訂租約，而讓被告無法再以同一租賃物繼租予統一超商之意圖甚明。被告僅是一般房屋出租者，同樣之物件，於有人以高於原租約幾近1.5倍之租金承租，何有不予簽約之理？然原告與被告簽約後，於履約日期接近時，見被告已受其

契約之拘束，無從再以同一物件出租予統一超商後，不斷向被告要求降租，甚且揚言如被告不接受其降租之要求，即不履行承租之義務，致使被告陷於二難，按被告既不同意原告立場反覆之降租要求，如原告確不與被告履約，被告雖可能沒收原告交付之定金，然不可能再與統一超商續約，則將使租賃物空置喪失長期出租之利益，是被告於利益權衡後，再審諸原告反覆無常之無誠信行為，被告選擇以低價（每月89,000元租金），再與統一超商續約出租5年，而向原告表示解約之意，被告之行為顯係受原告非誠信行為所致，應可認定。否則，被告並非至愚，何有捨高額租金（租期每月租金136,000元-146, 000元之間）不取，而屈就低額租約（每月89,000元租金）之理？雖原告主張其向被告要求降租所言之內容，僅是其談約之話術而已，並無使被告信其不會履約之情事云云，然系爭租約既為兩造真意所訂，兩造即應依誠信用原則履行契約之義務，原告意圖先以高價誘使被告不再考慮原承租人續約，進而於履約日期接近之時，不斷以如不降租可能不依約履行之話語告知被告，欲使被告屈服而同意降租，以遂其目的，原告行徑實不符誠信。今原告固未向被告明白表示解約不履行契約，然被告因原告之前述行徑，誤認原告將不履行兩造所訂之系爭租賃契約，又恐其房屋無人承租，而喪失長期租賃之利益，乃與原承租人續約，被告違約之行為，實係源於原告前述未符誠信之行徑所致，是就被告違約之行為，難認原告無可歸責之事由，原告向被告主張違約之權利，實有違誠信原則，原告自不得主張之。是原告主張其得依約向被告請求給付違約金40萬元，於法自難准許，應予駁回。

四、再按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他

相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第233條第1項、第203條亦有明文。本件原告對被告之債權，核屬無確定期限之給付，既經原告提起民事訴訟，且民事起訴狀繕本於108年9月2日送達被告，有送達證書為憑（本院卷第55頁），被告迄未給付，當應負遲延責任。是原告請求自起訴狀繕本送達之翌日即108年9月3日起算至清償日止，按年息百分之五計算之法定遲延利息，核無不合，亦應予准許。

五、綜上所陳述，原告依債務不履行損害賠償請求權訴請被告給付原告272,000元，及自108年9月3日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許；惟原告逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、假執行及免假執行之宣告：

本件原告勝訴部分，為所命給付金額未逾50萬元之判決，爰依職權宣告假執行，原告就此部分所為供擔保假執行之聲請，僅在促使本院發動職權，自無庸另為准駁之裁判。又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假執行，爰酌定相當擔保金宣告准許之。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

八、訴訟費用負擔及假執行宣告之依據：民事訴訟法第79條、第389條第1項第5款、第392條第2項。

中　　華　　民　　國　　109　年　　3　　月　　2　　日

民事第四庭　法　官　王金洲

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（須

附繕本）。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　　3　　月　　2　　日

書記官　林素珍