

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度簡上字第176號

上訴人 金品餐飲股份有限公司

法定代理人

即 清算人 邱士哲

訴訟代理人 朱育佑

吳日暘

被上訴人 勝祥實業股份有限公司

法定代理人 楊淑惠

訴訟代理人 黃小瑩律師

洪宗巖

上列當事人間請求確認支票債權不存在等事件，上訴人對於中華民國108年3月12日本院臺北簡易庭107年度北簡字第13757號第一審民事判決提起上訴，本院於民國109年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按解散之公司除因合併、分割或破產而解散外，應行清算。公司經中央主管機關撤銷或廢止登記者，準用之。公司之清算，以董事為清算人；但公司法或章程另有規定或股東會另選清算人時，不在此限。公司之清算人，在執行職務範圍內，為公司負責人，公司法第24條、第26條之1、第322條第1項、第8條第2項分別有規定。查，上訴人金品餐飲股份有限公司業經臺北市商業處於民國108年4月17日府產業商字第10848429210號函解散登記，且選任之清算人邱士哲於108年4月30日已向本院陳報准予備查等情，有公司資料查詢、公司變更登記表、本院108年5月6日備查函文在卷可稽（本院卷第101至103頁、第171頁），揆諸前開規定，應以邱士哲為上訴人之法定代理人進行本件訴訟。

01 二、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
02 但因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者，不在此限，此
03 觀民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第4款規定自明
04 。上訴人在原審及上訴時聲明「確認被上訴人對上訴人如附
05 表所示之支票4紙債權不存在」部分，嗣因上開支票業據被
06 上訴人於108年1月間兌付，故變更聲明為「被上訴人應給付
07 上訴人新臺幣（下同）3,524,460元，及自108年2月1日起至
08 清償日止，按年息百分之五計算之利息」，該項聲明之變更
09 合於上開規定，本院自應依上訴人變更後之新訴為裁判。

10 貳、實體方面：

11 一、上訴人起訴及上訴意旨：

12 (一)兩造就坐落臺北市○○區○○路○○○號1樓B、B1室（下稱系
13 爭租賃標的物），租賃期間自105年7月1日起至110年12月31
14 日止，於105年6月30日簽訂之房屋租賃契約書（下稱系爭租
15 約），因上訴人擬結束營業，於107年5月中旬口頭通知被上
16 訴人擬於107年6月30日終止系爭租約，被上訴人於107年6月
17 8日邀上訴人討論終止回復原狀事宜，兩造對於回復原狀固
18 認知歧異，上訴人認為兩造於107年6月8日討論時雙方已有
19 終止系爭租約合意，始會討論回復原狀事宜。惟被上訴人除
20 事後以簡訊要求上訴人應以書面發函為終止系爭租約之意思
21 表示，又聯繫上訴人要另簽訂終止協議，同時要求上訴人需
22 開立支票繳交1,533,801元拆除費用，才同意受領系爭租賃
23 標的物點交，違反誠信原則。又被上訴人既已聯繫上訴人，
24 並由被上訴人人員引領有承租意願之第三人前往查看系爭租
25 賃標的物，也於107年7月10日取回系爭租賃標的物鑰匙，上
26 訴人自107年7月10日起喪失系爭租賃標的物管領權限，益徵
27 系爭租約業經終止，則被上訴人仍提示支票收取107年8、9
28 月份租金1,762,230元及所兌付之後如附表所示之租金票款
29 3,524,460元，自屬無法律上之原因受有利益，致上訴人受
30 有損害，依法應予返還。另上訴人依系爭租約第5條約定締
31 約時繳交之履約保證金2,517,471元，依民法第179條後段規

01 定，被上訴人應返還其利益等語。

02 (二)被上訴人嗣於108年4月8日來函表示系爭租約自107年4月30
03 日終止，上訴人固認終止日為107年6月30日，但亦同意被上
04 訴人該意思表示，是雙方合意自107年4月30日起終止系爭租
05 約。縱被上訴人前開意思表示有誤，然細譯Line通訊內容，
06 可知兩造早於107年5月中旬即達成終止系爭租約之合意，被
07 上訴人所提5項要求，乃雙方合意終止後始提出回復原狀或
08 損害賠償之協議，至遲雙方當係合意自107年6月30日終止系
09 爭租約。

10 (三)系爭租約係被上訴人預先擬定於信義區一帶出租予有需求之
11 商家或個人所使用，乃依被上訴人一方預定用於同類契約之
12 條款所訂定之契約，當屬定型化契約。是被上訴人(宏泰集
13 團之關係企業)恃其為信義區地主之優勢地位，於訂約之始
14 不作任何退讓，無論是租金、違約金，抑或租約中任一條款
15 ，均無磋商變更之餘地。參以系爭租約第12條第2項、第14
16 條第2項等約定，上訴人無從單方行使終止權，且將致承租
17 人不得不在終止租約前停止營業，拆除裝修並陸續搬遷，否
18 則斷無可能於終止之翌日，將租賃標的物回復原狀。從而，
19 上訴人礙於定型化契約之約定，無從單方行使終止權，方
20 與被上訴人於107年5月中旬商議兩造合意系爭租約自6月30
21 日終止，即停止營業，陸續處理回復原狀事宜，期能合於系
22 爭租約第14條之約定，則上訴人事實上因該顯失公平之約定
23 即受有損失。詎被上訴人因與上訴人就回復原狀事宜認知不
24 同，依系爭租約第14條約定，加計回復原狀之工期(30日)
25 ，片面變更終止日為7月31日，已屬無理，臨訟之際甚主張
26 未有合意終止系爭租約之情，有違誠信，濫用定型化契約條
27 款。復依系爭租約第15條第4項約定，承租人如要求退租，
28 不論原因為何，只要被上訴人不同意，即視為違約。職此，
29 被上訴人以未同意終止系爭租約為抗辯，誠屬權利濫用。綜
30 上，系爭租約係定型化契約，有關終止權、違約金之約定，
31 依民法第247條之1規定應屬無效。

01 (四)再者，依系爭租約第15條第2項約定，履約保證金、未到期
02 租金均視為懲罰性違約金，是上訴人自被上訴人於7月10日
03 取回鑰匙後，已無法使用系爭租賃標的物，上訴人主張依民
04 法第252條請求懲罰性違約金應酌減至零，否則豈非由被上
05 訴人一方面支配系爭租賃標的物，卻一方面向上訴人主張懲
06 罰性違約金，尚非公允。又上訴人承租系爭租賃標的物係承
07 接音樂餐廳（即BrownSugar黑糖音樂餐廳），初衷是為音樂
08 人之生計，且讓臺北市保有一個藝術表演舞台，雖接手經營
09 前，原經營者即有虧損之情，但鑒於上開理想，上訴人仍願
10 承接經營，且眾所周知者，近2年來因景氣變化，臺北市東
11 區零售商業衰退，店面空出招租者眾，此等景氣變化本非簽
12 約時所得預料，上訴人之營業額自105年至107年間，每月均
13 虧損，總體營業額下滑40%，依民法第227條之2規定，上訴
14 人本得請求法院減少給付。

15 (五)上訴聲明：

- 16 1.原判決廢棄。
- 17 2.被上訴人應給付上訴人1,762,230元，及自起訴狀繕本送達
18 被上訴人之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 19 3.被上訴人應給付上訴人3,524,460元，及自108年2月1日起
20 至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 21 4.被上訴人應給付上訴人2,517,471元，及自起訴狀繕本送達
22 翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

23 二、被上訴人答辯則以：

24 (一)兩造就系爭租賃標的物，於105年6月30日簽訂系爭租約，租
25 賃期間自105年7月1日起至110年12月31日止，上訴人於107
26 年6月8日派員來被上訴人公司，請求調降租金為50萬元，如
27 無法調降，欲提前於107年6月30日終止系爭租約，被上訴人
28 於當時表示不能調降租金，如欲終止系爭租約，條件為：(一)
29 兩造簽訂書面終止契約同意書、(二)上訴人支付拆除費1,533,
30 801元、(三)上訴人返還系爭租賃標的物（包括人員車輛傢俱
31 設備撤離、公司遷址及其他上訴人於租賃期間內所添置物品

清除等)、(四)於拆除工程進行期間，租賃關係繼續存在，上訴人仍須履行承租人義務、(五)履約保證金2,517,471元及107年8月1日起至108年1月1日止租金支票面額各881,115元由被上訴人沒收做為懲罰性違約金，兩造既未簽立終止契約同意書，被上訴人即無同意上訴人終止系爭租約，是上訴人拒簽該空白終止同意書，復未能提出被上訴人有系爭租約第12條第2項或第3項情事，逕於同年7月17日來函表示系爭租約自107年6月30日終止，此乃片面主張，並不足以證明系爭租約業已終止，或何時終止，被上訴人否認之。上訴人在未簽立終止契約同意書情況下，交還鑰匙予被上訴人，係因颱風將至，被上訴人催促上訴人做好防颱準備，上訴人不欲理會，將鑰匙交予金革唱片櫃檯，要被上訴人自行取回，做防颱管理而已，與租約終止將租賃物騰空遷讓返還出租人之情況有異，上訴人於颱風過後，不向管理中心取回鑰匙。況且，上訴人尚未交還原審編號2即被上證1之B門鑰匙予被上訴人，上訴人即可由此B門自由進出，係其自行不使用系爭租賃標的物，租賃關係不因而終止。系爭租賃標的物坪數甚大，不易覓得下手承租人，上訴人經營困難，欲終止系爭租約，被上訴人並非不通情理，只須上訴人符合被上訴人前開要求之條件，即可同意終止，故在此前提下，互給方便，被上訴人遂在得上訴人同意下，帶客人看屋，係欲合意終止系爭租約之先行行為，非可認定兩造業已終止系爭租約。系爭租約既未終止，上訴人仍有給付租金之義務，且履約保證金即係押租金，被上訴人自有權保留，以做為上訴人欠繳租金及損害賠償之擔保。在系爭租約存續中，雖上訴人已自行遷離，但被上訴人仍有提供系爭租賃標的物予上訴人使用之義務，被上訴人不敢擅自出租。至被上訴人於108年4月8日寄予上訴人之存證信函，明顯易知其終止日記載107年4月30日係屬誤植。

(二)上訴人公司已於108年4月17日辦理解散登記，依系爭租約第15條第5項約定，系爭租約自108年4月17日始發生終止效力

，依民法第441條規定，上訴人於系爭租約終止前仍應支付租金，系爭租約既未自107年6月30日合意終止，上訴人妄稱租約已終止，無庸支付租金，顯非有理。是上訴人請求返還107年8月至9月之租金，及確認附表所示支票債權不存在，顯非有據；又履約保證金為押租金，其性質係作為擔保租金及終止租約後損害賠償。則依系爭租約第5條第2項、第3項、第14條第2款約定，系爭租約既自108年4月17日始終止，直至目前為止，上訴人仍留存應拆除之裝潢於系爭租賃標的物內尚未拆除，佐以被上證1編號1至13照片所示，則上訴人尚未依約回復原狀，即未履行回復原狀之義務，且未給付水電費、管理費、違約金等各項費用，自不得向被上訴人請求返還履約保證金。

(三)再者，依系爭租約第15條第3項、第4項約定，被上訴人所負違約責任與上訴人相同，何來不公平、不誠信或濫用權利之有？上訴人主張顯非有理。再觀以系爭租約第13條第4項約定，足見被上訴人係視承租人之營業性質，而簽訂內容不盡相同之租賃契約，並非千篇一律之定型化租約；又違約金之約定是否過高，應依一般客觀事實、社會經濟狀況、當事人實際上所受損害及債務人如能如期履行債務時，債權人可享受之一切利益為衡量標準。從而，本件租約履約保證金為2,517,471元，上訴人所擔保租金之支票僅至108年1月，然系爭租約至108年4月17日始終止，是被上訴人於終止租約前，未能使用系爭租賃標的物，則自108年2月起即受有租金之損失，以履約保證金扣抵2個月又17日之租金即2,148,242元後，僅餘369,229元，然尚需扣抵遲延懲罰金、水電及管理費等費用，即不足以抵償回復原狀之費用，上訴人請求核減租金，要非有據。

(四)縱認上訴人之主張有理由，然上訴人積欠被上訴人租金（即108年2月、3月及4月1日至17日），計2,153,836元、室內回復原狀之費用1,533,801元、招牌拆除費用350,000元、水電及管理費（即107年6月至108年4月17日）683,170元，其中

借用公電部分，係指上訴人兩個招牌使用之電費、沒收保證金2,517,471元、違約金115,804元，合計7,354,082元，則依民法第334條第1項前段規定，被上訴人得主張以上開金額抵銷之。

三、原審以上訴人之訴無理由，判決駁回上訴人於原審之訴。上訴人不服原審判決提起上訴，並聲明如前。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執之事項（本院卷第178頁）：

（一）兩造於105年6月30日簽訂租賃契約，由被上訴人將所有坐落於臺北市○○區○○路○○○號1樓B、B-1室，面積254.29坪之房屋出租予上訴人，約定租賃期間自105年7月1日至110年12月31日止。租金自105年7月1日起至106年12月31日止，每月新臺幣（下同）788,299元；107年1月1日起至108年12月31日止，每月839,157元；109年1月1日起至110年12月31日止，每月890,015元（以上均不含5%營業稅），履約保證金為2,517,471元。

（二）被上訴人有收取上訴人支付之107年8、9月份租金1,762,230元及履約保證金2,517,471元。

（三）兩造（金品-朱育佑；勝祥-薛詩潔）間於107年6、7月間有如原審卷被證1、5所示之通訊內容。

五、本件爭點：

（一）系爭租約是否經兩造合意提前於107年6月30日終止？

1.按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之。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450條、第453條分別定有明文。準此，當事人約定租賃

之期限者，應受期限之拘束，不得提前任意終止，但若當事人約定一方得於期限屆滿前終止契約者，一方始得依照第450條第3項之規定，負先期通知之義務，使他方有所準備，以期公允。

- 2.查，系爭租約第2條約定：「租賃期間自起租日即105年7月1日起，至110年12月31日止。」、第15條第4項約定：「簽訂本契約後雙方不得要求退租，否則視為違約，其違約責任應比照本條第2項或第3項之規定處理」、同條第2項約定：「甲方（即上訴人）違約經乙方（即被上訴人）終止本約時，除依第14條規定處理外，如有積欠租金、費用仍應如數繳清，且甲方所繳履約保證金及已繳未到期租金任由乙方沒收，作為懲罰性違約金」、同條第3項約定：「乙方違約經甲方終止本約時，於甲方依第14條約定履行後，乙方除應將甲方所繳履約保證金及已繳未到期租金返還甲方外，並應另備與甲方所繳之履約保證金及已繳未到期租金同額之款項賠償甲方作為懲罰性違約金」，此有系爭租約條款可稽（原審卷第199頁至第213頁），依系爭租約之約定，除有第12條約定終止事由外，契約當事人一方欲提前終止系爭租約，本應經他方同意，否則視為違約，依第14條租賃關係之約定處理外，尚須如數繳清積欠租金、費用，且被上訴人得沒收上訴人所繳履約保證金及已繳未到期之租金，作為懲罰性違約金。
- 3.是以，系爭租約為定期租賃契約，且兩造已明定當事人間不得要求退租，於租賃期間屆滿前不得終止契約，並有上述不得請求返還租金等效力之約定，足見上訴人並無期前終止系爭租約之權利，未經被上訴人同意，自不得隨時終止契約。上訴人雖主張其於107年5月曾赴被上訴人總公司，表達希望提前結束營業，終止租賃關係，經被上訴人允諾以107年6月30日為終止日，兩造已有終止契約之合意，其後只是在討論回復原狀、拆除費用及帶看事宜等語（本院卷第165、166頁），惟此情為被上訴人所否認，應由上訴人對此主張利己事實負舉證之責。依兩造LINE群組中對話內容中，被上訴人已

於107年6月23日表示「關於提前終止一事，需拆除復原完成後始得終止租約。」（原審卷第119頁），迄至107年6月25日間尚且有「之前有說要請貴公司（上訴人）來函提出終止，請問大概何時會來函？」、「（上訴人）來函終止？...我金品這邊不知道。復原會議還沒開過」之提問，另兩造對話中多次提及復原說明需開會討論（原審卷第101頁），足見上訴人始終並未具體表明終止意思之內容及終止日為何，且兩造對於回復原狀仍存有認知之歧異，被上訴人並未同意終止契約，已難認兩造於107年5月間合意自107年6月30日起終止系爭租約。再觀諸被上訴人於107年6月29日尚且要求「終止協議書簽訂之後，並繳交拆除費1,533,801元，才能進行點回」，亦寄送提前終止協議書文稿供上訴人審閱（原審卷第121頁、第103頁），其同意提前終止條件為：「上訴人支付拆除費1,533,801元，免除騰空復原義務、上訴人返還租賃標的物（包括人員車輛傢俱設備撤離、公司遷址及其他原告於租賃期間內所添置物品清除等）、於拆除工程進行期間，租賃關係繼續存在，原告仍須履行承租人義務、履約保證金2,517,471元及已繳未到期租金支票（期間：107年8月1日起至108年1月1日，支票面額各881,115元），由被上訴人沒收做為懲罰性違約金」等節，有空白終止契約同意書在卷（原審卷第117頁），惟最後未據兩造達成合意簽署，被上訴人自無同意提前終止系爭租約之意思表示。

4. 上訴人又主張被上訴人於該期間曾聯繫引領有承租意願之第三人前往查看系爭租賃標的物，被上訴人同時於107年7月10日取回系爭租賃標的物鑰匙，系爭租約終止等語。惟被上訴人係於107年7月9日考量颱風將至，因玻璃門縫過大，需加強防颱，始請求上訴人協助現場開鎖，以利入內為防颱措施等節，有兩造人員間LINE群組對話可考（原審卷第123至125頁），足認上訴人於107年7月10日交付鑰匙予被上訴人，係因被上訴人為預做防颱準備，不能憑以認定被上訴人同意終止系爭租約，此亦非上訴人因系爭租約終止將房屋騰空返還

出租人之情形，至於上訴人其後不取回鑰匙，係其自行不使用系爭租賃標的物之決定，系爭租約不因此事實狀態即告終止。至於被上訴人於期間帶人看屋之行為，則係因上訴人提出提前終止契約之要約在先，在兩造仍在商討終止契約或回復原狀相關事宜階段，被上訴人預期系爭租約如能順利提前終止，可迅即覓得承接之後手承租人，亦合於一般商辦出租人的心態，且帶看屋行為亦事前徵得上訴人同意，此與兩造間是否合意終止系爭租約並無關連性。是以，上訴人此部分之主張，均難認可採。

5. 至於被上訴人固於108年4月8日寄發台北台塑郵局存證號碼000000號存證信函向上訴人表示：「原審判決認定被上訴人並未同意上訴人終止租約之要約，特為免該房屋長期無人使用而年久失修，以此函同意上訴人終止租約之要約，前開租約自107年4月30日終止，被上訴人『將』於同日自行接管租賃標的，保留一切依該租約所主張之權利，包含不限於水、電、管理費、遲延利息、違約金、回復原狀拆除費..」等語（本院卷第55頁），被上訴人稱終止日期為誤繕，真意應為「108年4月30日」（本院卷第109頁），觀諸函文意旨，被上訴人對於上訴人107年間終止租約之要約，係同意自發信送達向後生效，況被上訴人原審均否認兩造於107年6月30日合意終止契約，不可能同意溯自107年4月30日為終止生效日，存證信函終止日容係被上訴人誤繕，是上訴人主張兩造於審理中另合意於107年4月30日已經終止系爭租約，亦屬無據。

(二) 上訴人依民法第179條規定，請求被上訴人返還已收取之107年8、9月份租金1,762,230元及履約保證金2,517,471元，並訴請返還兌付107年10月至108年1月份租金之支票票款，有無理由？

1. 按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。契約與不當得利，雖皆屬於債之發生原因

，惟二者之請求權並不能相容；前者之請求權乃基於一定契約而生之某種給付的權利，後者乃無法律上原因而受利益，致他人受損害；倘當事人間有契約關係存在，則一方因他方之給付受有利益，即有法律上之原因，自不成立不當得利。

2. 上訴人雖得主張提前終止系爭租約，然依系爭租約款第15條第4項、第2項之約定，被上訴人自得沒收上訴人所繳履約保證金及已繳未到期租金，作為提前退租之代價，依被上訴人上開存證信函意旨，雖同意終止契約之意思，但仍保留行使系爭契約權利，亦核與其自始預擬書立終止協議書本意前後相符，是被上訴人收取上訴人支付履約保證金2,517,471元、107年8、9月份租金1,762,230元，及兌付如附表所示107年10月至108年1月份之租金支票，係於系爭租約有效期間所受領之財產上給付，乃係本於有效之契約關係而取得，自非無法律上之原因，是上訴人請求被上訴人返還履約保證金2,517,471元、107年8、9月份租金1,762,230元、已兌付租金票款3,524,460元，應屬無據。

(二) 系爭租約條款是否存在顯有不公平、有違誠信原則或權利濫用之情形？是否有民法第252條、第247條之1之適用？得減免金額多少？

1. 按約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額。民法第252條定有明文。又契約當事人以確保債務之履行為目的，約定於債務人不履行債務或不為適當之履行時，所應支付之違約金，除契約約定其為懲罰性之違約金外，概屬於賠償總額預定性之違約金，以免對債務人造成不利，此觀同法第二百五十條之規定及其修正理由自明。當事人約定之違約金是否過高，須依一般客觀事實，社會經濟狀況，當事人所受損害情形及債務人如能依約履行時，債權人可享受之一切利益為衡量標準，而債務人已為一部履行者，亦得比照債權人所受利益減少其數額，倘違約金係屬損害賠償總額預定之性質者，尤應衡酌債權人實際上所受之積極損害及消極損害，以決定其約定之違約金是否過高。查，依系爭租約約款第15條

第4項、第2項約定，被上訴人得將上訴人所繳履約保證金及已繳未到期租金沒收，明定性質上作為懲罰性違約金，且其中上訴人僅支付租金至108年1月份，致被上訴人於108年2月至4月間仍受有租金損失，被上訴人另須支付水、電及管理、回復原狀等費用，被上訴人將履約保證金2,517,471元納為懲罰性違約金一部分，衡以兩造租賃標的狀況及約定租金金額，應無過高情事。況違約金之約定，為當事人契約自由、私法自治原則之體現，雙方於訂約時，既已盱衡自己履約之意願、經濟能力、對方違約時自己所受損害之程度等主、客觀因素，本諸自由意識及平等地位自主決定，除非債務人主張並舉證約定之違約金額過高而顯失公平，法院得基於法律之規定，審酌該約定金額是否確有過高情事及應予如何核減至相當數額外，當事人均應同受該違約金約定之拘束，法院亦應予以尊重，始符契約約定之本旨。

2.次按定型化契約，係指依照當事人之一方為與不特定多數相對人訂立同類契約之用而預先擬定之交易條款所訂定之契約，民法第247條之1定有明文。因此，定型化契約應受衡平原則限制，係因締約之一方之契約條款已預先擬定，他方僅能依該條款訂立契約，否則，即受不締約之不利益，此際，始應適用衡平原則之法理，以排除不公平之「單方利益條款」。查，兩造均為企業經營者，上訴人亦設有法務人員，法人間締約能力並無不對等情事，商辦租賃市場亦非獨占產業，非無磋商空間，又系爭租約第15條第4項約定：「簽訂本契約後雙方不得要求退租，否則視為違約，其違約責任應比照本條第2項或第3項之規定處理」，係同時規範兩造應遵守之義務，並將兩造違約責任分別比照同條第2項或第3項之規定處理，各有約定其罰責條款，另系爭租約第12條亦對等賦與雙方終止契約之條款，並未有偏頗一方之情事。又系爭租約之標的物位於台北市信義區商圈，使用面積達254.29坪，上訴人承租用途為開設餐廳，其復需支付裝潢費用，營業成本較高，維續相當租賃期限，始能鞏固客源，合於經濟效益，

而自被上訴人言，系爭租賃標的物面積甚大，能接手大坪數之承租客戶有限，不易更換承租客，權衡雙方損益，將租期訂為5年半，並約定不能提前退租，亦符合交易市場常情，締約雙方應已就個別需求納入考量，上訴人並非僅能依被上訴人之主張擬定約款被迫接受系爭租約內容，自與定型化契約有間，而無任何顯失公平之情形，應認系爭租約上開條款無從適用民法第247條之1而認定無效，上訴人此部分之主張，並非可採。

3.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。惟所指權利濫用之禁止，係規定行使權利，不得以損害他人為主要目的，若當事人行使權利，雖足使他人喪失利益，而苟非以損害他人為主要目的，即不在該條所定範圍之內。又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。查，被上訴人依系爭租約約款，並因上訴人提前退租而收取上訴人已繳付之租金及履約保證金，係行使契約上權利，非以損害他人為主要目的，雖足使上訴人利益受損，並無自己所得利益極少而上訴人所受之損失甚大等情事，核屬權利之正當行使，又被上訴人於107年5、6月間並未合意終止契約，亦無上訴人所指翻異前詞而有違誠信原則的情形，依一般健全之法治觀念，難認權利義務之社會上作用，有失公平及正義，當無權利濫用或違反誠信原則之情事。

4.末按契約成立後，情事變更，非當時所得預料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、減其給付或變更其他原有之效果，固為民法第227條之2第1項所明定。惟情事變更原則，旨在規範契約成立後有於訂約當時不可預料之情事發生時，經由法院裁量以公平分配契約當事人間之風險及

01 不可預見之損失。倘於契約成立時，就契約履行中有發生該
02 當情事之可能性，為當事人所能預料者，當事人本得自行風
03 險評估以作為是否締約及其給付內容之考量，自不得於契約
04 成立後，始以該原可預料情事之實際發生，再依據情事變更
05 原則，請求增減給付。查，系爭租約租期係自105年7月1日
06 起至110年12月31日止，為5年定期租賃契約，系爭租賃標的
07 物位處信義商圈之精華地段，租金相對較高，經營成本增加
08 ，就此可能之收益或相對發生之商業風險，均應為上訴人締
09 約時所能預期先為計畫而得自行評估是否締約，至於上訴人
10 接手經營動機，其後是否經營不善虧損，則係自身因素所致
11 ，非締約當時所不能預料，並不合於情事變更之要件，其依
12 民法第227條之2第1項規定聲請減少給付，亦無所據。

13 (四)上訴人上開請求既無理由，則被上訴人抵銷抗辯有無理由乙
14 節，即無再予論究之必要。

15 六、綜上所述，上訴人依系爭租約及民法第179條之規定，請求
16 被上訴人給付已收取之107年8、9月份租金1,762,230元、履
17 約保證金2,517,471元，並訴請返還兌付107年10月至108年1
18 月份租金之支票票款3,524,460元，暨遲延利息，均無理由
19 。原審為上訴人敗訴之判決，並無違誤，應予維持。上訴意
20 旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上
21 訴。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、攻擊防禦方法及所提證
23 據，經審酌後認於本件判決結果不生影響，爰不逐一論駁，
24 併此敘明。

25 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
26 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

27 中 華 民 國 109 年 3 月 9 日
28 民事第三庭 審判長法官 林春鈴
29 法官 王沛元
30 法官 林瑋桓

31 以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內，以適用法規顯有錯誤為理由，委任律師為訴訟代理人向本院提出上訴狀，同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後十日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附繕本），並經本院許可後方得上訴最高法院。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 9 日

書記官 江慧君

附表：

編號	發票人	支票號碼	票載發票日期	票載金額 (新臺幣)	付款銀行	帳號
1	金品餐飲股份有限公司	ND00000000	107年10月1日	881,115 元		
2	同上	ND00000000	107年11月1日	同上		
3	同上	ND00000000	107年12月1日	同上		
4	同上	ND00000000	108年1月1日	同上		