臺灣高等法院臺中分院民事判決

109年度上易字第198號

上　訴　人　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　賴盛星律師
被上訴人　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，上訴人對於民國109年3月2日臺灣臺中地方法院108年度訴字第2644號第一審判決提起上訴，本院於109年6月30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

一、上訴人主張：伊於民國104年8月18日與被上訴人簽訂房屋租賃契約書（下稱系爭租約），承租被上訴人所有坐落臺中市○○區○○路○段○○○號房屋（下稱系爭房屋），租期自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，並約定自108年5月1日起至113年5月31日止，每月租金新台幣（下同）13萬6000元、113年6月1日起至118年5月31日止每月租金14萬6000元。系爭租約並經原法院所屬民間公證人陳勇仁事務所104年度中院民公勇字第1062號公證。然伊已依約於104年8月12日支付27萬2000元定金，但被上訴人於108年5月1日並未履約交屋，伊於108年6月13日以臺北雙連郵局第576號存證信函通知被上訴人履約，被上訴人回覆因伊提出降租要求等因素，欲解除系爭租約無法履約等語，並退還伊所交付之定金27萬2000元匯票乙張。嗣伊再以臺北北門郵局第1893號存證信函請被上訴人履約並將上開郵政匯票返還予被上訴人。然被上訴人已於108年5月6日與訴外人統一超商股份有限公司（下稱統一超商）另訂立租約，並將系爭房

屋交付統一超商使用，已無法再將系爭房屋出租給伊。伊自得依民法第249條第3款規定，請求被上訴人加倍返還其所受定金54萬4000元，並依系爭租約第7條第9項約定，請求被上訴人給付違約金40萬元。爰聲明求為命被上訴人應給付上訴人萬94萬4000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息之判決；並陳明願供擔保，請准宣告假執行。另於本院補稱：

㈠兩造於104年8月18日簽訂系爭租約，約定於108年5月1日交付房屋，惟被上訴人於108年5月6日與統一超商另訂租約並將系爭房屋交付統一超商使用，致系爭租約陷於給付不能，此給付不能之狀態係可歸責於被上訴人之事由所致，伊自得依民法第249條第3款規定，請求被上訴人加倍返還所受定金。又民法第249條第3款所定不能履行包括客觀上之給付不能及主觀上之給付不能，並非僅限於客觀上之給付不能。故被上訴人辯稱系爭房屋並無客觀上給付不能之情形，伊不得依民法第249條第3款規定，請求加倍返還訂金云云，自不足採。

㈡又被上訴人辯稱伊108年3月間曾表示如不降租，即不依約履行，已明示拒絕履約之意思表示，該當民法第226條第1項給付不能，其自得解除系爭租約，無庸加倍返還定金及給付違約金云云。惟系爭租約租期自108年6月1日開始，被上訴人於108年4月23日通知伊解約時，租期尚未開始，被上訴人亦未將系爭房屋交付予伊，自不生民法第226條第1項給付不能之問題。且伊於磋商過程中雖有提及如不降租，伊有可能不履行租約之話語，但伊迄未向被上訴人為解除契約之意思表示，且在被上訴人表示解約後，伊亦於108年4月30日函覆拒絕解除契約，並於108年6月13日再度發函重申斯旨，顯見伊並未同意解除契約，更無絕不履行契約之意思表示。至於上訴人之經理廖嘉源於108年3月13日電話中雖曾表示如不降租公司可能不進場等語，僅係其個人臆測之詞，且其於同一通電話中亦稱「因為我們也是要照契約走」等語，益證伊從未

有拒絕履行契約之意思表示。另廖嘉源於108年3月25日電話中僅係向被上訴人配偶表示加盟者已經找到，希望被上訴人考慮降租，斷無拒絕履行契約之意，縱使被上訴人配偶表示不願降租，廖嘉源亦僅稱「公司如果不要，不要我們就用不要的方式處理」、「不肯有不肯的方式，不然怎麼辦」、「我們也是要面對」、「那如果公司不要挺也不要開，我也是要面對客戶也是要處理」等語，並於108年4月間仍多次撥打電話予被上訴人洽商降租事宜，足見其從未具體向被上訴人表示伊已拒絕履約。何況倘伊有意不承租，亦係依系爭租約第6條第1款約定，於1個月前通知被上訴人，惟伊承辦人員廖嘉源、傅在娟於108年3月數度與被上訴人洽商降租未果後，並未通知被上訴人解除契約，甚於108年4月間多次撥打電話予被上訴人，益徵證伊確無解約之意思。縱嗣後伊決定不進場，亦係依租約第9條行使解除權、賠償違約金，而非拒絕履約而有給付不能之情形。故被上訴人主張伊拒絕履行租約而有給付不能之情形云云，顯屬無據。

㈢伊承租系爭房屋原擬作為由第三人加盟經營便利商店之地點，但因獲悉統一超商已在系爭房屋附近承租其他房屋經營超商，在此競爭關係下，勢必降低加盟者在系爭房屋經營之利潤，故為增加加盟者之經營意願，伊員工乃於108年3月13日、3月25日以電話、3月19日親自拜訪，詢問被上訴人可否降租，希冀能降低營運成本，此乃一般正常商業行為，並無違反誠信原則之問題。且細繹被上訴人提出3月13日、3月25日、3月19日之錄音內容可知，伊承辦人員係以懇求希望幫忙的方式尋求降租之機會，並表示如果被上訴人不願意，也只能依約處理，而所謂依約處理，並非僅有賠償違約金一途，還包括尋求其他願意承接之加盟者，或以直營方式經營等情，此由廖嘉源於3月25日電話中表明已找到加盟者願意經營等語，即足證之。足見被上訴人縱不願意降租，伊仍係朝繼續承租經營此店鋪之方向，而非僅有解約賠償一途。且伊於被上訴人通知解約後，旋即回覆被上訴人無單方解除契約之

權，並請被上訴人履約，並於108年6月1日租期開始後，再函請被上訴人履約，在在證明伊確有履行系爭租約，而無解除契約之意思，故被上訴人辯稱伊已表明如不降租，必會解約賠償違約金，此舉有違誠信云云，實屬無稽。況伊商請被上訴人降租之行為，並非民法第148條第2項所稱「行使權利」之行為。

㈣又系爭租約第7條第9項已約明雙方均有權於賠償40萬元違約金後解除系爭租約，則兩造於簽約時均已明知對方有賠償違約金而不租之可能，顯已將對方日後違約不租之風險併予考量，嗣後自無從再以對方欲行使解約權，即責以違反誠信原則之理。況伊於簽訂系爭租約後，即將伊所經營在系爭房屋附近另一家便利商店閉店，且未在同一商圈另開設便利商店，故伊自無可能放棄以系爭房屋經營便利商店之計畫，如今僅因被上訴人一己之私，擔心伊違約不租，房屋可能閒置，即無預警解約，並將系爭房屋另出租予伊統一超商，造成伊空等近4年，喪失於108年5月起於此一商圈經營便利商店之預期利益，違反誠信原則之人實屬被上訴人，被上訴人自應依系爭租約第7條第9項約定，賠償違約金。縱認被上訴人之違約係因伊請求調降租金之行為所導致，惟依最高法院85年度台上字第1204號判決要旨，亦不影響被上訴人未依約交付系爭房屋及給付違約金等違約行為之認定，被上訴人仍應負違約責任。

二、被上訴人辯以：

㈠上訴人之經理廖嘉源於108年3月12日打電話給伊配偶表示因加盟主不願承作，上訴人不進場等語；108年3月13日，在電話中表示伊不降租，上訴人即不進場；108年3月19日，上訴人之經理傅在娟、廖嘉源與伊會面，其間傅在娟一再要求調降租金，並坦承上訴人本部長要求其對伊表示上訴人不要承租等內容，並提出手寫要求調降之租金數額及內容，談話過程亦一再表示以系爭租約約定的租金上訴人不可能找到加盟主，加盟者不做、上訴人亦不履約，上訴人不可能直營等情

。108年3月25日，廖嘉源再次於電話中向伊配偶表示倘伊堅持不降租，上訴人「就是（依）不要的方式處理」等語。廖嘉源當日談話雖有提到找到加盟者，惟依傅在娟於108年3月19日談話內容可知，上訴人不可能以約定的租金找到加盟者，足見廖嘉源稱找到加盟者，顯係敷衍之詞。準此，上訴人既已對伊表明不依約履行之意旨，即該當民法第226條第1項給付不能之情形，則伊於108年4月23日以存證信函，依民法第256條規定解除系爭租約，自屬有據。

㈡上訴人雖辯稱伊係因獲悉對手統一超商在系爭房屋附近開便利商店，因而與伊協商降租，此乃一般正常商業行為，且兩造簽約時均已明知對方有違約不租之可能，伊自無從以其欲解約即謂其違反誠信原則云云。惟統一超商原為系爭房屋之承租人，租間至108年4月30日，此為上訴人於簽約時所明知，且統一超商於此地區經營便利商店多年，不可能輕易放棄該地區之經營，縱伊不再與統一超商續約，統一超商亦會在附近繼續經營便利商店，此亦為上訴人所知悉。在此情形下，上訴人仍以高額租金與伊簽訂系爭租約，自應承受系爭房屋交屋時，該地區附近仍有統一超商繼續經營便利商店之風險，豈可於臨近履約之日，始以此簽約時即已知悉之情事要求降租？甚至表示倘伊不降租，即不依約履行。況上訴人是否能找到願承受如此高額租金之加盟主，為上訴人訂約時即應考慮之事項，附近有無其他超商經營，與伊無關，更非上訴人得要求降租之正當理由。上訴人先以高額租金與伊簽約，目的在阻止伊與統一超商續約，嗣後再於履約之際，要求降租，顯係將伊當成其與統一超商競爭之棋子，有違誠信原則。縱認上訴人未明白表示已有解除契約之意思，系爭租約未能履行，亦應認非可歸責於伊之事由所致。且在系爭房屋本有訴外人承租作為便利商店經營之情況下，上訴人以高價與伊簽訂租約，再於臨近履約之際，表示不降租即不依約履行，並於表明不承租後，起訴請求伊加倍返還定金及給付違約金，其行使權利，亦有違誠信原則。

㈢縱認伊不得解除契約，上訴人先以高價與伊簽約，再於臨近履約之際要求降租，並表明不降租即不依約履行之意旨，違反誠信原則，系爭租約不能履行，不得歸責於伊，且上訴人尚未找到加盟主、進駐系爭房屋，實質上並未受有損害，另本件亦無客觀給付不能之情形，故上訴人亦不得依民法第249條第3款規定，請求伊加倍返還定金。

三、經原審為上訴人部分勝訴之判決（判命被上訴人應給付上訴人27萬2000元本息），上訴人提起上訴，上訴聲明：㈠原判決不利於上訴人部分廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應再給付上訴人67萬2000元，及自108年9月3日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。答辯聲明：上訴駁回。（被上訴人敗訴部分，未據上訴，已先行確定，本院毋庸審究）。

四、兩造不爭執事項

㈠兩造於104年8月18日簽訂系爭租約，約定108年5月1日交付系爭房屋，並約定自108年5月1日起至113年5月31日止，每月租金13萬6000元、113年6月1日起至118年5月31日止每月租金14萬6000元。

㈡兩造訂定系爭租約時，統一超商即為系爭房屋之承租人，租期至108年4月30日。

㈢108年3月13日錄音譯文（被證2）、108年3月19日錄音譯文（被證6）、108年3月25日錄音譯文（被證4）、上證1錄音對話，其對話內容之真正，兩造均不爭執。

㈣108年3月19日上訴人經理傅在娟、廖嘉源與被上訴人會面，其間，傅在娟要求調降租金如被證3所示（即前三年租金每月調降為8萬8800元；第四至六年調為每月9萬3240元；第七至九年調為每月9萬7902元；第十年調為10萬2797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13萬6000元x 2年；14萬8000元x 5年）。

㈤被上訴人與統一超商於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8萬9900元。（見原審卷第113至125

頁）

㈥被上訴人於108年4月23日以台中向上郵局第260號存證信函通知上訴人解除系爭租約。

㈦上訴人於108年6月13日以雙連郵局第576號存證信函通知被上訴人依約履行交屋義務，被上訴人於108年6月24日以臺中向上郵局000391存證信函回函，以上訴人提出降租等因素欲解除雙方契約無法履約等語，並退還上訴人定金27萬2000元匯票乙張；上訴人再於108年7月16日以臺北北門郵局001893號存證信函請被上訴人依約交付租賃物並返還定金27萬2000元郵政匯票乙張。

五、本件爭點

㈠系爭租約是否有民法第249條第3款所稱「不能履行」之情形？可否歸責於被上訴人？上訴人依該規定，主張被上訴人應加倍返還所受定金，是否有理由？

㈡上訴人依系爭租約第7條第9項約定，請求被上訴人應給付違約金40萬元，是否有理由？

六、得心證之理由：

㈠被上訴人依民法第226條第1項給付不能之情形，向上訴人解除系爭租賃契約，並不合法：

被上訴人雖主張：上訴人於履約期限前，已明白向伊表示，如伊不調降租金，上訴人即不依約履行，上訴人之行為已符合民法第226條第1項給付不能之情形，伊於108年4月23日以臺中向上郵局第260號存證信函，向上訴人解除系爭租賃契約，於法有據云云。惟查，兩造於104年8月18日簽訂系爭租約後，上訴人之傅在娟經理、廖嘉源經理雖有一再要求被上訴人降低租金，且廖嘉源經理於與被上訴人對話中，亦有向被上訴人表示，若於被上訴人不調降租金之情況下，上訴人將依「被上訴人不調降租金之方式處理」處理等情，固為兩造所不爭執，並有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（見原審卷第89至99頁、第105至107頁、第157至161頁）在卷可參，然此等事實，究與

上訴人確不履行系爭租約，尚屬有間，況上訴人就系爭租約而言，僅負給付租金之金錢債務，所給付者，係可代替之物，並非特定之物，並無「給付不能」之可言，是被上訴人此一主張，尚無可採。合先敘明。

㈡系爭租約是否有民法第249條第3款所稱「不能履行」之情形？可否歸責於被上訴人？上訴人依該規定，主張被上訴人應加倍返還所受定金，是否有理由？

1.按「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款定有明文。又民法第249條第3款所定不能履行包括客觀上之給付不能及主觀上之給付不能，並非僅限於客觀上之給付不能。

2.經查：

⑴兩造於104年8月18日簽訂系爭租約，約定於108年5月1日交付房屋，惟被上訴人於108年5月6日與統一超商另訂租約並將系爭房屋交付統一超商使用，致系爭租約陷於主觀給付不能，固堪認定是實。然此主觀給付不能之狀態是否係可歸責於被上訴人之事由所致，非無進一步探求之必要。

⑵私法上之契約，固然依當事人之意思去訂立，本於契約之精神，契約雙方自應信守，此為本於契約精神之合理期待。復參諸「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」。（最高法院86年度台再字第64號判決要旨參照）故基於當事人意思之自由而訂立之契約，應以誠信原則而為履行契約，自不待言。

⑶系爭租約於104年8月18日簽訂後，迨於108年5月1日被上訴人交付承租物之前，上訴人先於108年3月13日，由

其經理廖嘉源於電話中對被上訴人明白表示略以：上訴人將不進場，除非被上訴人調降租金，上訴人方願進場，系爭房屋不調降租金將無人承租，上訴人考慮違約不承租進場營業等語（詳見原審卷第91至100頁）。上訴人復於108年3月19日早上，由其所屬傅在娟經理、廖嘉源經理與被上訴人會面，傅在娟經理要求調降租金，並坦承上訴人之負責人要求傅在娟經理對被上訴人表示上訴人不要承租等內容，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8萬8800元；第四至六年調為每月9萬3240元；第七至九年調為每月9萬7902元，；第十年調為10萬2797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13萬6000元x 2年；14萬8000元x 5年，詳見原審卷第101頁）。上訴人再於108年3月25日，由其廖嘉源經理再次與被上訴人之配偶電話聯繫，上訴人經理廖嘉源於電話中表示，倘被上訴人堅持不調降租金，則上訴人「就是不要的方式處理」等語（詳見原審卷第105至107頁）。由上開兩造履約前交涉之過程可知，上訴人多次向被上訴人表明，其不願依系爭租賃契約履行給付租金之義務，而不斷要求被上訴人予以降租，並一再強調被上訴人不調降租金，其加盟商將無法營業，上訴人將不依約履行承租之義務，且於被上訴人表明不調降租金之情況下，上訴人之經理廖嘉源亦表示上訴人將依「被上訴人不調降租金之方式處理」（亦即上訴人將以不履行承租之方式處理系爭租約），上訴人所為降租之訴求，一次比一次越趨具體與明顯，且態度亦極明確，不僅僅是上訴人所稱之話術而已，於客觀上，足以讓被上訴人產生合理之懷疑，相信上訴人於108年5月1日將可能拒絕履約，是被上訴人辯稱：依上訴人與伊交涉過程之行為，上訴人極有可能於108年5月1日不收受租賃物，而違約讓被上訴人沒收定金，

且讓被上訴人之出租物呈無人承租之狀態等語，尚非無稽。

⑷再衡諸，上訴人與系爭房屋之承租人統一超商同為國內著名之超商，上訴人於統一超商尚在承租系爭房屋之時，於104年8月18日即以高額租金（即約明於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13萬6000元、103年6月1日起至118年5月31日止每月租金14萬6000元），搶先於104年8月18日與被上訴人簽訂系爭租約，較諸被上訴人與統一超商之租賃契約租金，僅每月8萬9000元（見原審卷第113頁），每月之租金差額達4萬7000元至5萬7000元之間，上訴人以此高額之月租金搶先與被上訴人訂立租約，顯不合理。但凡極不合情理之處，常有不為人所道之動機與意圖。統一超商於在地經營已有數年，消費客群穩定，猶支付之每月租金數8萬9000元（被上訴人事後與統一超商重訂租約，亦不過每月租金8萬9900元），顯然上訴人於當初係以高額租金誘使被上訴人與其簽訂租約，而讓被上訴人無法再以同一租賃物繼租予統一超商之意圖甚明。被上訴人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？

⑸然上訴人與被上訴人簽約後，於履約日期接近時，見被上訴人已受其契約之拘束，無從再以同一物件出租予統一超商後，不斷向被上訴人要求降租，甚且揚言如被上訴人不接受其降租之要求，即不履行承租之義務，致使被上訴人陷於進退兩難之境，申言之，被上訴人若不同意上訴人立場反覆之降租要求，若被上訴人違約不租，即有現在所處之困境（面臨加倍返還定金及給付違約金），另一方面，果上訴人確不與被上訴人履約，被上訴人僅可能沒收上訴人交付之定金，即便上訴人履約，上訴人若不堪高額租金壓力下，亦有可能以上訴人之定型

化條款即系爭租約第六條之約定，於一個月前以書面通知被上訴人，並以當期一個月租金作為損害額之總額以賠償被上訴人（見原審卷第23頁），上訴人亦僅能依約定收取一個月之租金賠償，然無論如何，被上訴人實已不可能再與統一超商續約，若一時間無人願意承租，則被上訴人勢必將使租賃物空置喪失長期出租之利益（每月近9萬元之租金收入），是被上訴人於利益權衡後，既為情勢所逼，出此下策，選擇不再繼續系爭租約。再審諸上訴人反覆無常之無誠信行為，被上訴人選擇以低價（每月8萬9900元租金），再與統一超商續約出租5年，而向上訴人表示解約之意，被上訴人之行為顯係受上訴人非誠信行為所致，應可認定。否則，被上訴人並非至愚之人，何有捨高額租金（租期每月租金13萬6000元至14萬6000元之間）不取，而屈就低額租約（每月8萬9900元租金）之理？可見上訴人之毫無誠信行為，係導致被上訴人選擇不繼續系爭租約之結果。

⑹綜上可知，本件之所以導致被上訴人不願繼續與上訴人履約，而與統一超商重新訂約，實係肇因於上訴人之反覆毫無誠信行為所致，而上訴人之行為亦明顯與私法契約信守之精神有違，更有悖於誠信原則。以此因果關係而觀，上訴人實係肇因之一方，難謂被上訴人有可歸責之原因。是上訴人依民法第249條第3款規定請求被上訴人給付加倍定金，不能准許。

㈢上訴人依系爭租約第7條第9項約定，請求被上訴人應給付違約金40萬元，是否有理由？

⑴依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40萬元，作為懲罰性違約金。固無疑義。

⑵惟按「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。

⑶本件導致被上訴人與統一超商重新訂約，實係肇因於上訴人之反覆毫無誠信行為所致，而上訴人之行為亦明顯與私法契約信守之精神有違，更有悖於誠信原則，上訴人實係肇因之一方，難謂被上訴人有可歸責之原因，已見前述，則上訴人得否主張被上訴人給付系爭租約所訂之違約金，已不無疑問，而深究懲罰性之違約金之性質及目的以觀，懲罰性之違約金，無非係為督促系爭租約之雙方信守約定，然上訴人所為之上開行徑，均與契約精神與誠信原則完全悖離，上訴人自己都無意信守約定，何能以此約款求全責備於對方即被上訴人，顯然上訴人之行為亦與懲罰性之違約金之目的嚴重背離，即便上訴人得請求懲罰性之違約金，本院亦認應酌減為0元為合理。

㈣綜上所述，除原判決確定部分外，上訴人依民法第249條第3款規定，主張被上訴人應加倍返還所受定金，及依系爭租約第7條第9項約定，請求被上訴人應給付違約金40萬元，均無理由，不應准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，核無不合，上訴論旨指摘原判決此部分不當，聲明求為廢改判，非有理由，應駁回其上訴。

㈤本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，依法判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　14　　日

民事第七庭　審判長法　官　王　銘

法　官　郭妙俐

法　官　張國華

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官　柯孟伶

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　14　　日