

臺灣雲林地方法院民事簡易判決

110年度港簡字第68號

原告 王元亨實業有限公司

法定代理人 王元亨

訴訟代理人 陳富雄

陳中堅律師

吳啟勳律師

被告 徐勝模

徐光榮

許澄美

許漳棋

共同

訴訟代理人 侯傑中律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年8月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告徐勝模應將坐落雲林縣○○鎮○○段000○號建物即門牌號碼雲林縣○○鎮○○路000號建物騰空搬遷，並返還予原告。

二、被告徐勝模、徐光榮應自民國111年8月1日起至返還前項建物予原告之日止，按月連帶給付原告新臺幣16,748元。

三、被告徐光榮應將坐落雲林縣○○鎮○○段000○000○號建物即門牌號碼雲林縣○○鎮○○路000○000號建物騰空搬遷，並返還予原告。

四、被告徐勝模、徐光榮應自民國111年8月1日起至返還坐落雲林縣○○鎮○○段000○號建物即門牌號碼雲林縣○○鎮○○路000號建物予原告之日止，按月連帶給付原告新臺幣16,400元，及自民國111年8月1日起至返還坐落雲林縣○○鎮○○

○段000○號建物即門牌號碼雲林縣○○鎮○○路000號建物
予原告之日止，按月連帶給付原告新臺幣16,400元。

五、被告許澄美應將坐落雲林縣○○鎮○○段000○號建物即門
牌號碼雲林縣○○鎮○○路000號建物騰空搬遷，並返還予
原告。

六、被告許澄美、許漳棋應自民國111年9月1日起至返還前項建
物予原告之日止，按月連帶給付原告新臺幣16,400元。

七、原告其餘之訴駁回。

八、訴訟費用由被告徐勝模負擔百分之25，被告徐光榮負擔百分
之50，被告許澄美負擔百分之25。

九、本判決原告勝訴部分得假執行。但本判決第一項於被告徐勝
模以新臺幣109,100元為原告預供擔保，本判決第二項於被
告徐勝模、徐光榮按月以新臺幣16,748元為原告預供擔保，
本判決第三項於被告徐光榮以新臺幣214,000元為原告預供
擔保，本判決第四項於被告徐勝模、徐光榮按月以新臺幣3
2,800元為原告預供擔保，本判決第五項於被告許澄美以新
臺幣107,000元為原告預供擔保，本判決第六項於被告許澄
美、許漳棋按月以新臺幣16,400元為原告預供擔保，均得免
為假執行。

十、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為坐落雲林縣○○鎮○○段000地號土地之地上權共有
人，及該土地上建物即雲林縣北港鎮第一公有零售市場興建
大樓地上第一層、地下第一層及第二層之經營權人，依法享
有經營、使用、收益之權能。

(二)原告與被告徐勝模、徐光榮、許澄美分別訂立北港鎮第一公
有零售市場店鋪租賃契約書（下稱系爭租約），約定由被告
徐勝模承租坐落雲林縣○○鎮○○段000○號建物即門牌號
碼雲林縣○○鎮○○路000號建物（下稱142號建物），每月
租金新臺幣（下同）16,748元，並由被告徐光榮擔任連帶保

證人；由被告徐光榮承租坐落雲林縣○○鎮○○段000○○000
○○號建物即門牌號碼雲林縣○○鎮○○路000○○000號建物
（下稱156及158號建物），每月租金各為16,400元，並由被
告徐勝模擔任連帶保證人；由被告許澄美承租坐落雲林縣○○
鎮○○段000○○號建物即門牌號碼雲林縣○○鎮○○路000
號建物（下稱160號建物），每月租金16,400元，並由被告
許漳棋擔任連帶保證人。

(三)前開租賃期間均為民國108年1月1日起至同年12月31日止，
原告於租約到期前之108年11月22日已分別寄發存證信函通
知被告徐勝模、徐光榮、許澄美不再續租，又於租約到期後
分別寄發存證信函通知被告徐勝模、徐光榮、許澄美將針對
無權占有部分求償不當得利，及將訴請法院請求遷讓房屋之
旨。被告徐勝模、徐光榮、許澄美就142號建物、156及158
號建物、160號建物之租期既已屆滿，自109年1月1日起即無
得繼續占有使用建物之法律上原因。

(四)被告徐光榮、許澄美於承租期間內，違規占用大樓退縮空地
作為營業使用，並搭建屬於違章建築之遮雨棚，有違反系爭
租約第4條之情形；被告徐勝模承租142號建物，未為營業使
用，卻供香客違規停放車輛而占用大樓退縮空地，亦違反系
爭租約第4條約定，原告均得以此解除或終止租約，或作為
不再續租之理由。

(五)爰依系爭租約第2條第2項及第7條第1項約定、民法第455條
規定、連帶保證之法律關係，分別請求被告徐勝模、徐光
榮、許澄美將142號建物、156及158號建物、160號建物騰空
遷讓並返還予原告，及請求被告分別連帶給付無權占用前開
建物期間相當於租金之損害額。請法院先審酌系爭租約到期
後兩造並未續租之情形即如前開(三)之主張，如為無理由，再
審酌如前開(四)之主張。並聲明：

1.如主文第1項所示。

2.被告徐勝模、徐光榮應自109年1月1日起至被告徐勝模返還1
42號建物予原告之日止，按月連帶給付原告16,748元。

01 3.如主文第3項所示。

02 4.被告徐勝模、徐光榮應自109年1月1日起至被告徐光榮返還1
03 56及158號建物予原告之日止，按月連帶給付原告共32,800
04 元。

05 5.如主文第5項所示。

06 6.被告許澄美、許漳棋應自109年1月1日起至被告許澄美返還1
07 60號建物予原告之日止，按月連帶給付原告16,400元。

08 7.願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：依系爭租約約定，於租期屆滿時，被告徐勝模、
10 徐光榮、許澄美得依原告所提租賃條件接續租賃。關於該接
11 續租賃權之約定，被告徐勝模、徐光榮、許澄美前向訴外人
12 長展建設股份有限公司（下稱長展公司）承租時，本係約定
13 被告徐勝模、徐光榮、許澄美即承租戶享有永久租賃權，僅
14 因兩造就租賃契約磋商時，礙於法律上並無永久租賃權之概
15 念，而改以接續租賃權稱之，且原告之經營權既繼受自長展
16 公司，即應為相同解釋，原告依約有強制締約之義務，不得
17 任意不予續租。又關於被告徐光榮、許澄美違規使用承租建
18 物之情形，原告早已知悉卻遲未表達反對之意，被告徐光
19 榮、許澄美亦均配合改善占用退縮空地之情形及拆除雨遮違
20 建；被告徐勝模則僅未為營業，142號建物前違規停車之車
21 輛非被告徐勝模所為，被告徐勝模未有前開違規使用之情
22 形，原告卻仍以被告違規使用建物為由決定不予續約，有違
23 誠信及權利濫用之情形等語。並聲明：原告之訴駁回。

24 三、得心證之理由：

25 (一)原告主張系爭租約為兩造所簽立，原告為142號建物、156及
26 158號建物、160號建物之出租人，被告徐勝模、徐光榮、許
27 澄美為承租人及現占有人。其中，142號建物月租金16,748
28 元，並由被告徐光榮擔任原告與被告徐勝模間就142號建物
29 所訂立租賃契約金錢債務之連帶保證人；156及158號建物月
30 租金各為16,400元，並由被告徐勝模擔任原告與被告徐光榮
31 間就156及158號建物所訂立租賃契約金錢債務之連帶保證

01 人；160號建物月租金為16,400元，並由被告許漳棋擔任原
02 告與被告許澄美間就160號建物所訂立租賃契約金錢債務之
03 連帶保證人。被告徐光榮、許澄美於104年承租156及158號
04 建物、160號建物前及承租中有違規占用大樓退縮空地作為
05 營業使用，並搭建屬於違章建築之遮雨棚之情形；被告徐勝
06 模於承租期間則將142號建物鐵門關閉，作為物流使用等
07 情，有系爭租約、現場照片、雲林縣北港鎮公所104年10月7
08 日港鎮建字第1040015601號函、雲林縣政府109年4月13日府
09 建用二字第1093908573號、1093908574號函既所附行政處分
10 前相對人陳述意見通知書在卷可稽（見本院卷一第40頁、第
11 44頁至第45頁、第49頁、第51頁、第55頁、第91頁至第92
12 頁、第137頁至第139頁、第671頁至第676頁），且為兩造所
13 不爭執（見本院卷二第272頁至第273頁），本院依證據調查
14 之結果，堪信原告主張為真實。

15 (二)按依系爭租約第2條、第7條第1項約定：「（租賃期間）(一)
16 自108年1月1日起至108年12月31日止。(二)前項租賃期間屆
17 滿，乙方（按：即被告徐勝模、徐光榮、許澄美，下同）得
18 依甲方（按：即原告，下同）所提租賃條件，於甲方經營管
19 理期限內，享有接續租賃權，並於租賃期間屆滿一個月前另
20 訂立契約。否則，承租人應於租期屆滿後立即無條件交還予
21 出租人。」、「乙方如違約不於租賃期滿或中途終止時，交
22 還本店鋪；或於期賃存續間不依約給付租金或違反第4條使
23 用租賃物限制之約定者，乙方應付損害賠償責任」。解釋契
24 約，應於文義上及論理上詳為推求，以探求當事人立約時之
25 真意，並通觀契約全文，斟酌訂立契約當時及過去之事實、
26 交易上之習慣等其他一切證據資料，本於經驗法則及誠信原
27 則，從契約之主要目的及經濟價值作全盤之觀察，以為其判
28 斷之基礎，不能徒拘泥字面或截取書據中一二語，任意推解
29 致失其真意。又按租賃期限屆滿後，承租人仍為租賃物之使
30 用收益，而出租人不即表示反對之意思者，視為以不定期限
31 繼續契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃

01 物有生產力者，並應保持其生產狀態，返還出租人，民法第
02 451條、第455條定有明文。民法第451條所定出租人於租期
03 屆滿後須即表示反對之意思，始生阻止續租之效力。意在防
04 止出租人於租期屆滿後，明知承租人就租賃物繼續使用收益
05 而無反對之表示，過後忽又主張租賃關係消滅，使承租人陷
06 於窘境而設，並非含有必須於租期屆滿時，始得表示反對之
07 意義存在。故於訂約之際，訂明期滿後絕不續租，或續租應
08 另訂契約者，仍難謂不發生阻止續約之效力。又承租人於租
09 賃關係終止後，既無其他占有使用租賃物之正當權源，其繼
10 續占有使用，即係侵害該出租人就租賃物之使用收益權能，
11 受有相當於租金之不當得利，至其數額則不妨依原約定之租
12 金計之。再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉
13 證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在
14 此限，民事訴訟法第277條規定甚明。

15 (三)原告主張系爭租約第2條第2項已明定續租應另訂契約，兩造
16 於系爭租約屆期後，未再訂立租約，應已發生阻止續約之效
17 力，且原告曾於租約到期前之108年11月22日分別寄發存證
18 信函通知被告徐勝模、徐光榮、許澄美不再續租，又於租約
19 到期後分別寄發存證信函通知被告徐勝模、徐光榮、許澄美
20 將針對無權占有部分求償不當得利，及將訴請法院請求遷讓
21 房屋之旨，並提出系爭租約及存證信函為證（見本院卷一第
22 40頁至第43頁、第44頁至第48頁、第50頁至第54頁、第56
23 頁），本院依證據調查之結果，堪信原告主張為真實。故於
24 系爭租約租期屆滿後，自109年1月1日起兩造間已無租賃關
25 係存在，被告徐勝模、徐光榮、許澄美即無得繼續占有使用
26 建物之法律上原因，原告以此請求被告遷讓建物及給付相當
27 租金之損害賠償如主文第1項至第6項所示，均為有理由，應
28 予准許。至就原告請求被告連帶給付相當租金賠償部分，兩
29 造於審理中均同意被告已自109年1月1日起至111年7月止按
30 月給付與建物租金同額之款項（被告許澄美另已給付111年8
31 月份與租金同額之款項），兩造僅就該款項是屬租金或損害

01 賠償金有所爭議，並經兩造同意，如法院審認兩造間租約存
02 在，則將該款項抵充為租金；如法院審認租約已不存在，則
03 充作相當租金之損害賠償金（見本院卷第563頁至第564
04 頁），使原告於本件判決確定後得直接以該款項抵充租金或
05 損害賠償金，避免因兩造就該款項性質認定有出入，而需再
06 行退款、繳款，或將來強制執行程序之繁瑣。是本件經本院
07 審認，兩造間已無租賃關係存在，就被告已依系爭租約給付
08 與租金同額之款項部分，已經兩造同意作為被告給付予原告
09 之相當租金損害賠償金，原告再請求被告給付前開部分之損
10 害賠償，即有重複受償之情形，應予駁回。

11 (四)被告雖辯稱其享有如同永久租賃權之接續承租權，並已向原
12 告為續租之意思表示云云，並提出BOT契約書、長展公司與
13 攤鋪位使用人間之租賃契約、原告與承租戶磋商時之租賃契
14 約（下稱磋商中租約）等件為證（見本院卷二第15頁至第24
15 頁），且經證人楊漢東到庭證稱其曾代表承租戶與原告進行
16 與本件相同性質之訴訟，並曾參與磋商中租約之草擬。當時
17 有跟承租戶解釋原告於租期屆滿後僅能調整租金，不能為其
18 他限制，亦不得拒絕出租，除非有積欠租金或重大違約事由
19 經合法終止等語。然查，磋商中租約第2條第2項約定，與系
20 爭租約第2條第2項文字完全相同，於磋商當時已載明被告享
21 有「接續承租權」而非「永久租賃權」，且於租賃期間屆滿
22 1個月前應另訂契約；證人所稱調整租金部分，則由證人以
23 手寫方式於磋商中租約第2頁空白處載明：「第三條(二)項內
24 容修正如下：前項租金調解出租人得依雲林縣公有零售市場
25 出租或委託民間經營辦法規定進行調整，並應說明調整原
26 因，由甲、乙雙方商議。甲方就今天協議之結論請示總公
27 司」，有前開磋商中租約存卷可按。從上情可知，原告與承
28 租戶於磋商當時應係就磋商中租約第3條第2項關於租金調整
29 部分達成初步共識，難認該共識與第2條第2項接續承租權之
30 解釋有關。且證人前曾受承租戶委任進行與本件性質相同之
31 訴訟，或為租約草擬之磋商，自有利害關係，無法僅憑證人

01 片面陳述即遽信被告享有如同永久租賃權之接續承租權，及
02 原告負有續租之義務。此外，被告於本院審理時先自承兩造
03 於租約到期後，未就繼續承租另訂契約（見本院卷二第273
04 頁），後又改稱有以存證信函為續約之意思表示，已有矛
05 盾。且被告提出之存證信函僅載有被告徐光榮、許澄美著手
06 改善違規占用大樓退縮空地部分，及配合原告設計統籌處理
07 雨遮違建事宜等內容，有存證信函附卷可參（見本院卷二第
08 29頁至第31頁），卻未見任何與續租相關之記載，難作為有
09 利被告之依據。被告雖又改稱係以口頭方式為續租之意思表
10 示，然為原告所否認，被告於本件言詞辯論終結時未能舉證
11 以實其說，難以認為真實。是縱認被告辯稱其享有如同永久
12 租賃權之接續承租權、原告有續租義務等情為真，然系爭租
13 約第2條第2項既明定續租應另訂契約，被告卻未向原告為續
14 租之意思表示，自難認兩造間於系爭租約屆滿後仍有租賃關
15 係存在，被告所辯應無可採。

16 四、從而，原告依系爭租約第2條第2項及第7條第1項約定、民法
17 第455條規定、連帶保證之法律關係，請求被告遷讓建物及
18 分別連帶給付相當租金賠償即如主文第1項至第6項所示，均
19 為有理由，應予准許；逾此範圍之部分則無理由，應予駁
20 回，並依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，就原告勝訴
21 部分依職權宣告假執行，及依同法第392條第2項規定，依職
22 權宣告被告如分別預供擔保如主文第9項所示，均得免為假
23 執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予
24 駁回。

25 五、本件事證已臻明確，當事人其餘攻擊防禦方法及所提證據，
26 經審酌後，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
27 明。

28 六、訴訟費用之負擔：

29 (一)依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項後段。

30 (二)原告以一訴請求被告返還建物並給付相當於租金之賠償額，
31 就相當租金賠償部分為附帶請求，依民事訴訟法第77條之2

01 第2項規定不併算其價額，毋庸繳納訴訟費用。保證人保證
02 主債務人就損害賠償債務之履行，本質也是附帶請求，亦毋
03 庸負擔訴訟費用。

04 (三)本件建物總價額為430,100元（142號建物109,100元，其餘3
05 筆建物均為107,000元），被告徐勝模、徐光榮、許澄美所
06 承租之建物價額各為109,100元、214,000元（被告徐光榮承
07 租156及158號建物）、107,000元。故訴訟費用分擔比例
08 為：被告徐勝模、徐光榮、許澄美各依百分之25、百分之5
09 0、百分之25之比例負擔。

10 中 華 民 國 111 年 9 月 1 日
11 北港簡易庭 法 官 詹皇輝

12 以上正本證明與原本無異。

13 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院北港簡易庭提出上訴
14 狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於
15 判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

16 中 華 民 國 111 年 9 月 1 日
17 書記官 伍幸怡