

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第2822號

原告 親親育樂股份有限公司

法定代理人 阮筱梅

訴訟代理人 陳惠玲律師

被告 連軍勝即大夾樂娃娃機（統編：00000000號）

連軍凱

何宥霖

謝岱融即太空站棋牌桌遊休閒館（統編：00000000號）

上四人共同

訴訟代理人 江孟洵律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於中華民國114年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告連軍勝即大夾樂娃娃機應將門牌號碼臺中市○區○○路00號1樓如附圖一斜線範圍所示房屋騰空遷讓返還予原告。
- 二、被告連軍勝即大夾樂娃娃機、被告謝岱融即太空站棋牌桌遊休閒館應將門牌號碼臺中市○區○○路00號2樓之1、14之1號2樓、14之2號2樓、14之3號2樓如附圖二斜線範圍所示房屋騰空遷讓返還予原告。

- 01 三、被告連軍勝即大夾樂娃娃機、被告連軍凱應自113年7月5日  
02 起至遷讓第一項所示房屋之日止，按月連帶給付原告7萬  
03 元。
- 04 四、被告連軍勝即大夾樂娃娃機、被告何宥霖應自113年7月5日  
05 起至遷讓第二項所示房屋之日止，向原告按月連帶給付14萬  
06 元。
- 07 五、原告其餘之訴駁回。
- 08 六、訴訟費用由被告連帶負擔四分之三，餘由原告負擔。
- 09 七、本判決主文第一項、第二項由原告各依如附表編號1、2所示  
10 金額供擔保後，得假執行；被告如分別以附表編號1、2所示  
11 之金額為原告預供擔保後，得各免為假執行。
- 12 八、本判決第三項、第四項已到期部分得假執行；被告如分別以  
13 附表編號3、4所示之金額為原告預供擔保後，得各免為假執  
14 行。
- 15 九、原告其餘假執行之聲請駁回。

16 事實及理由

17 壹、程序方面：

- 18 一、按獨資經營之商號，既非法人，又非非法人團體，自無當事  
19 人能力，但獨資商號與其經營者屬於一體，是關於該獨資商  
20 號之訴訟，自應以其經營者為當事人，並加載商號名稱（最  
21 高法院86年度台上字第3376號判決、73年度台上字第977號  
22 判決、43年台上字第601號裁判意旨參照）。而一人獨資經  
23 營之商號無從認為非法人之團體，又商號僅為商業名稱，並  
24 非自然人之本體，是獨資商號與其負責人為同一權利主體，  
25 負責人即為當事人，而該一人單獨出資經營之事業，為出資  
26 之自然人單獨所有，獨資事業之債務應由該自然人負全部責  
27 任。因此，契約之債務人倘係獨資時，債權人本於契約之法  
28 律關係對之為請求時，即應向出資之自然人為之（最高法院  
29 100年度台上字第715號判決意旨參照）。準此，本件「大夾  
30 樂娃娃機」、「太空站棋牌桌遊休閒館」既各為連軍勝、謝  
31 岱融所獨資經營之商號，有經濟部商工業登公示資料查詢服

01 務資料及營業人統一編號查詢結果資料在卷可按（見本院卷  
02 第127、239、257頁），則原告以「連軍勝即大夾樂娃娃  
03 機」「謝岱融即太空站棋牌桌遊休閒館」為被告而提起本件  
04 訴訟，自屬合法，先予敘明。

05 二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但被告  
06 同意者，不在此限。復按不變更訴訟標的，而補充或更正事  
07 實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。又原告於判  
08 決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞  
09 辯論者，應得其同意。民事訴訟法民事訴訟法第255條第1項  
10 第1款、第256條、第262條第1項分別定有明文。

11 三、經查，本件原告起訴原請求：「(一)、被告連軍勝即大夾樂娃  
12 娃機（因獨資商號與其負責人為同一權利主體，下僅稱連軍  
13 勝）應將如附圖一所示房屋騰空遷讓返還予原告，並應將獨  
14 資所在地及營業稅籍登記地址自前開門牌號碼房屋遷出。

15 (二)、連軍勝、被告謝岱融即太空站棋牌桌遊休閒館（因獨資  
16 商號與其負責人為同一權利主體，下僅稱謝岱融）應將如附  
17 圖二所示房屋騰空遷讓返還予原告，謝岱融並應將獨資所在  
18 地及營業稅籍登記地址自前開門牌號碼房屋遷出。(三)、連軍  
19 勝、被告何宥霖（下稱何宥霖）應向原告連帶給付新臺幣

20 （下同）14萬元，及自民國113年7月5日起至清償日止，按  
21 年息5%計算之利息。(四)、連軍勝、何宥霖應自113年8月1日  
22 起至遷讓第一項所示房屋之日止，向原告按月連帶給付14萬  
23 元(五)、連軍勝、何宥霖應自113年7月5日起至遷讓第二項所  
24 示房屋之日止，向原告按月連帶給付28萬元。(六)、被告連軍  
25 勝即大夾樂娃娃機、連軍凱（下稱連軍凱）應自113年7月5  
26 日起至遷讓第一項所示房屋之日止，按月連帶給付原告14萬  
27 元。(七)、願供擔保，請准宣告假執行。」；嗣於114年1月21  
28 日以民事撤回部分暨更正聲明狀撤回前開第1項中關於「應  
29 將獨資所在地及營業稅籍登記地址自前開門牌號碼房屋遷  
30 出」之請求、第2項中關於「謝岱融並應將獨資所在地及營  
31 業稅籍登記地址自前開門牌號碼房屋遷出」之請求、及第4

01 項全部之請求，又被告於本院114年2月18日言詞辯論期日到  
02 場並表示當庭同意原告前開撤回，有該日言詞辯論筆錄可憑  
03 （見本院卷第299頁）；此外，原告訴之聲明迭經變更，最  
04 終於114年6月10日言詞辯論期日當庭以言詞更正第1項、第2  
05 項聲明為：「(一)、連軍勝應將門牌號碼臺中市○區○○路00  
06 號1樓如民事起訴狀附圖1所示房屋（下稱系爭房屋1樓）騰  
07 空遷讓返還予原告。(二)、連軍勝及謝岱融應將門牌號碼臺中  
08 市○區○○路00號2樓之1、14之1號2樓、14之2號2樓、14之  
09 3號2樓如民事起訴狀附圖2所示房屋（以下合稱系爭房屋2  
10 樓）騰空遷讓返還予原告。」，被告於該日言詞辯論期日到  
11 庭而同意原告前開更正，亦有本院114年6月10日言詞辯論筆  
12 錄可按（見本院卷第424頁），且原告前開所為僅屬更正或  
13 補充事實上之陳述，非屬訴之變更，則原告前述撤回及變  
14 更，核與首揭規定相符，均應准許。

## 15 貳、實體方面

### 16 一、原告主張：

- 17 (一)、連軍勝於112年4月1日向原告承租系爭房屋1樓、系爭房屋2  
18 樓，約定租賃期間為112年4月1日至115年4月30日，每月租  
19 金21萬元。兩造間雖因連軍勝表示有稅務考量而就系爭房屋  
20 1、及系爭房屋2樓各自簽署租賃契約（以下分別稱1樓租  
21 約、2樓租約，合稱為系爭租約），惟分別於系爭租約中約  
22 定2份契約係同時生效及消滅，故系爭租約應屬聯立契約，  
23 除同時生效、終止，亦應共同履行，如有債務不履行之情  
24 形，系爭租約承租人及連帶保證人自應就系爭租約負連帶賠  
25 償責任。
- 26 (二)、詎連軍勝於承租後之不詳期日，違反系爭租約第5條第2項規  
27 定，未得原告同意即將系爭房屋2樓轉租、出借、頂讓或以  
28 其他方式提供謝岱融使用，原告直至113年7月間收受臺中市  
29 政府都市發展局0000000000號函始悉上情，並隨即於同年月  
30 3日寄發存證信函向連軍勝為終止系爭租約之意思表示，經  
31 連軍勝於113年7月5日收受；又系爭房屋2樓於113年7月9日

01 因謝岱融經營職業賭場遭臺中市警察局第二分局取締，現已  
02 斷水斷電並勒令停業，連軍勝及謝岱融係非法使用系爭房屋  
03 2樓，系爭租約既為聯立契約，原告自亦得依2樓租約第5條  
04 第2項、第17條，及1樓租約第18條合法終止系爭租約，並向  
05 連軍勝及2樓租約之連帶保證人何宥霖請求1個月租金之違約  
06 金。

07 (三)、又系爭房屋1、2樓現仍分別由連軍勝及謝岱融占有使用，且  
08 連軍勝自113年8月起即未曾付系爭房屋2樓租金，依1、2樓  
09 租約第8條第1項後段，承租人未於租約終止後及時遷出返還  
10 系爭房屋1、2樓，原告得請求連軍勝、謝岱融應將系爭房屋  
11 1、及系爭房屋2樓騰空遷讓返還予原告，並自租賃期滿翌日  
12 起按月給付房屋租金二倍計算之違約金，爰依系爭租約之法  
13 律關係提起本件訴訟等語。

14 (四)、並聲明：

- 15 1、連軍勝應將系爭房屋1樓騰空遷讓返還予原告。
- 16 2、連軍勝及謝岱融應將系爭房屋2樓騰空遷讓返還予原告。
- 17 3、連軍勝、何宥霖應向原告連帶給付14萬元，及自113年7月5  
18 日起至清償日止，按年息5%計算之利息。
- 19 4、連軍勝、何宥霖應自113年7月5日起至遷讓第二項所示房屋  
20 之日止，向原告按月連帶給付28萬元。
- 21 5、連軍勝、連軍凱應自113年7月5日起至遷讓第一項所示房屋  
22 之日止，按月連帶給付原告14萬元。
- 23 6、願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告方面：

25 (一)、系爭房屋2樓雖登記由謝岱融使用，且太空站牌桌遊休閒館  
26 名義上登記為謝岱融獨資，然實際出資人包含連軍勝等人，  
27 故連軍勝並未將系爭房屋2樓供他人使用或轉租，原告主張  
28 連軍勝轉租系爭房屋2樓並據以終止系爭租約應無理由。縱  
29 認連軍勝確有將系爭房屋轉租或供謝岱融使用，原告於謝岱  
30 融裝潢系爭房屋2樓期間即有與謝岱融直接溝通並多次交換  
31 意見，足認其自始即知情且未為反對之意思表示，已為默示

01 之同意，是原告據此終止租約並無理由。

02 (二)、謝岱融於經營期間並未涉及賭博等違法行為，太空站桌遊棋  
03 牌休閒館固曾遭警察取締，惟該案件仍在偵查階段，且臺中  
04 市政府都市發展局0000000000號函處分原因係因違反建築法  
05 規定，未經核准變更使用擅自變更原用途，與是否私下經營  
06 賭場無涉，則連軍勝及謝岱融並無非法使用系爭房屋2樓之  
07 行為，原告終止契約顯無理由。

08 (三)、又系爭房屋2樓經臺中市政府都市發展局認定為未經核准變  
09 更使用擅自變更原用途乙情，實為原告變更內部設計所致，  
10 且原告並告知承租人系爭房屋1樓及系爭房屋2樓可登記營業  
11 之商業設施類型，而系爭房屋2樓因遭臺中市政府裁罰而斷  
12 水斷電無法營業，應認原告並未依系爭租約提供足供營業之  
13 水電及可辦理商業登記之租賃標的物，連軍勝自得行使同時  
14 履行抗辯權拒絕給付租金，原告以連軍勝未給付租金為由終  
15 止租約仍無理由。

16 (四)、原告為系爭房屋1、2樓所有權人之一，應清楚知悉系爭房屋  
17 2樓使用用途等規定，卻於連軍勝承租時故意未告知前開限  
18 制，顯係以不作為之不正當行為促成1樓租約因2樓租約依第  
19 5條第2項失效而同其效力，故原告主張1樓租約因系爭租約  
20 為聯立契約而同時失其效力依民法第101條第2項應無理由等  
21 語，資為抗辯。

22 (五)、並聲明：

23 1、原告之訴駁回。

24 2、如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

25 三、法院之判斷：

26 (一)、原告主張連軍勝於112年4月1日各邀同連軍凱、何宥霖擔任  
27 連帶保證人，分別與原告簽訂1樓租約、及2樓租約，均約定  
28 租期自112年4月1日至115年4月30日止，每月租金各為7萬元  
29 (1樓部分)、14萬元(2樓部分)，合計共21萬元，1樓租  
30 約第18條第1項約定：「本租約與臺中市○區○○路0000號2  
31 樓之房屋租賃契約同時生效及消滅，如上開二樓租約不成

01 立、無效、被撤銷、解除或租金或其他原因而無效或失去效力，本租約亦無效或失去效力。」等語，2樓租約第17條第1  
02 項亦約定：「本租約與臺中市○區○○路0000號1樓之房屋  
03 租賃契約同時生效及消滅，如上開1樓租約不成立、無效、  
04 被撤銷、解除或租金或其他原因而無效或失去效力，本租約  
05 亦無效或失去效力。」等語，系爭契約屬聯立契約。又原告  
06 於113年7月間收受臺中市政府都市發展局0000000000號函，  
07 函文主旨係通知謝岱融系爭房屋2樓之使用違反建築法第73  
08 條第2項，檢附行政裁處書及行政罰鍰繳費單，原告並於同  
09 年月3日寄發存證信函向連軍勝為終止系爭租約之意思表  
10 示，經連軍勝於113年7月5日收受。此外，被告自113年8月  
11 起即未曾給付系爭房屋2樓租金，原告另於113年12月3日本  
12 院言詞辯論期日當庭以欠繳租金達2期以上為由而對連軍勝  
13 為終止系爭契約之意思表示。連軍勝目前仍占有使用系爭房  
14 屋1樓使用，系爭房屋2樓則由連軍勝、謝岱融占有使用等  
15 情，業據原告提出房屋租賃契約書、臺中市政府都次發展局  
16 0000000000號函、台中何厝郵局第326號存證信函及雙掛號  
17 回證（均影本）等件為證，且為被告所不爭執，堪信為真  
18 正。  
19

20 (二)、原告又主張其依2樓租約第5條第2項、第17條，及1樓租約第  
21 18條合法終止系爭租約，得向連軍勝及2樓租約之連帶保證  
22 人何宥霖請求1個月租金之違約金；另依1、2樓租約第8條第  
23 1項後段暨依民法第962條等規定，連軍勝未於租約終止後及  
24 時遷出返還系爭房屋1、2樓，且謝岱融無占有使用系爭2樓  
25 之權源，自得請求連軍勝、謝岱融分別應將系爭房屋1、2樓  
26 騰空遷讓返還予原告，另依系爭契約約定分別請求承租人及  
27 連帶保證人自租賃期滿翌日起按月給付房屋租金2倍計算之  
28 違約金等情，則均為被告所否認，並以前開情詞置辯，則本  
29 件爭點厥為：1、原告主張已合法終止系爭租約，並依租約  
30 約定、民法第962條規定請求連軍勝騰空遷讓返還系爭房屋1  
31 樓，連軍勝及謝岱融騰空遷讓返還系爭房屋，有無理由？

01 2、原告主張依2樓租約第5條第3項請求連軍勝、何宥霖連  
02 帶給付違約金即相當於1月租金之金額14萬元，有無理由？

03 3、原告主張其得依1、2樓租約第8條第1項後段，請求連軍  
04 勝、何宥霖按月連帶給付28萬元，連軍勝、連軍凱應按月連  
05 帶給付原告14萬元之違約金，有無理由？茲分述如后。

06 (三)、原告主張已合法終止系爭租約，得請求連軍勝騰空遷讓返還  
07 系爭房屋1樓，連軍勝及謝岱融騰空遷讓返還系爭房屋2樓，  
08 均有理由，說明如下：

09 1、按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條  
10 前段定有明文。次按當事人主張有利於己之事實，就其事實  
11 有舉證責任，若一方就其主張之事實已提出適當之證明，他  
12 造欲否認其主張者，即不得不提出相當之反證，以盡其證明  
13 之責，此為舉證責任分配之原則，更是民事訴訟法第277條  
14 基於「公平原理及誠信原則，適當分配舉證責任」而設其抽  
15 象規範之具體展現（最高法院19年度上字第2345號判決先例  
16 要旨、最高法院102年度台上字第297號裁判要旨參照）。

17 2、依2樓租約第5條第2項約定：「未經甲方（按即原告，下  
18 同）同意，乙方（按即連軍勝，下同）不得將房屋全部或一  
19 部轉租、出借或以其他方式供他人使用，或將租賃權轉讓於  
20 他人。」（見本院卷第93頁）。經查，系爭房屋2樓出租連  
21 軍勝，嗣後由謝岱融作為「太空站棋牌桌遊休閒館」之經營  
22 使用，而「太空站棋牌桌遊休閒館」之統一編號查詢結果係  
23 由謝岱融獨資經營等情，有臺中市政府都市發展局00000000  
24 00號函、「太空站棋牌桌遊休閒館」之統一編號查詢結果在  
25 卷可憑（見本院卷第239、257頁），且均為被告所不爭執，  
26 前開事實應堪認定。被告雖不否認連軍勝將系爭房屋2樓提  
27 供謝岱融使用，然辯稱「太空站棋牌桌遊休閒館」雖以謝岱  
28 融名義登記為獨資之商號，卻是連軍勝與謝岱融與等人共同  
29 經營，並未違反前開約定，且原告明知並默示同意謝岱融使  
30 用系爭房屋2樓等節，則為原告所否認，被告自應就其前開  
31 所辯對己有利之事實負舉證之責。

01 3、被告固提出「咪吉二店股東群」之LINE通訊軟體對話紀錄、  
02 謝岱融與訴外人即當時任原告公司總經理黃達芳之LINE對話  
03 紀錄等件為證。然查，前開股東群之對話紀錄中並未能顯現  
04 出明確之商號名稱，更未提及連軍勝之出資證明或出資比  
05 例，難以遽信；參以，依「太空站棋牌桌遊休閒館」之統一  
06 發票查詢結果資料暨顯示為謝岱融獨資經營，資本額為6萬  
07 元，亦與被告所辯情事不符，被告復未提出其他證據推翻前  
08 開登記資料所載之客觀事實，自難認被告主張連軍勝就「太  
09 空站棋牌桌遊休閒館」有實際出資及經營乙情為真。

10 4、此外，依民法第443條規定：「承租人非經出租人承諾，不  
11 得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約  
12 定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規  
13 定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約。」，其立  
14 法理由為：「謹按租賃契約者，出租人信任承租人而訂立之  
15 契約也，若出租人不信任其人，自不能強使其出租。故非經  
16 出租人承諾，不得轉租。但租賃物為房屋者，則以我國習慣  
17 多許轉租，故除當事人有反對之約定外，承租人得將其一部  
18 轉租於他人，此第一項所由設也。又承租人未經出租人承  
19 諾，竟將不動產之租賃物轉賃於他人，或將契約訂定不得轉  
20 租之房屋租賃轉租於他人，或契約雖未為不得轉租之訂定，  
21 而以房屋之全部轉租於人者，出租人有終止租賃契約之權，  
22 此第二項所由設也。」。系爭租約既均於第5條明確約定，  
23 未經原告同意，不得將房屋全部或一部轉租、出借或以其他  
24 方式供他人使用，或將租賃權轉讓於他人等語，且連軍勝也  
25 均以「連軍勝即大夾樂娃娃機」之獨資商號名義簽署系爭租  
26 約，並分別承租系爭房屋1樓、及系爭房屋2樓，益徵原告於  
27 出租時，乃因信賴系爭房屋1樓及系爭房屋2樓均由連軍勝經  
28 營大夾樂娃娃機使用，且獨資商號與其負責人為同一權利主  
29 體，係由負責人單獨出資經營之事業，為出資之自然人單獨  
30 所有，獨資事業之債務由該自然人負全部責任，故不同獨資  
31 商號間各為獨立且相異之權利主體，而「太空站棋牌桌遊休

01 閒館」既登記為謝岱融獨資經營之商號，即與「連軍勝即大  
02 夾樂娃娃機」屬不同之權利主體，且二商號之經營業務及項  
03 目也非相同，縱認連軍凱就「太空站棋牌桌遊休閒館」有出  
04 資之情事，基於前述當事人間之信任關係，仍應認連軍凱未  
05 經原告同意前即將系爭系爭房屋2樓交予謝岱融經營「太空  
06 站棋牌桌遊休閒館」使用，仍屬違反2樓租約第5條之約定。  
07 至商店裝潢非由負責人親力親為，而委由其他人員監督溝通  
08 之情形實屬常見，亦難僅因謝岱融曾出面與原告總經理討論  
09 相關裝修事宜，即遽認原告已知悉並默示同意連軍勝將系爭  
10 房屋2樓交由謝岱融以另一獨資商號使用，則被告前開所  
11 辯，均無足取。

12 5、第按民法第101條第2項所定：「因條件成就而受利益之當事  
13 人，如以不正當行為，促其條件之成就者，視為條件不成  
14 就」，所謂促其條件之成就，必須有促其條件成就之故意行  
15 為，始足當之，若僅與有過失，不在該條適用之列（最高法  
16 院67年度台上字第770號判決先例例要旨參照）。又對於條  
17 件成就施以影響之行為，究應如何定性其為不正當行為？舉  
18 凡故意妨害、違反法令或違背正義之行為均屬之外，當視法  
19 律行為時當事人之意思依誠實信用之原則客觀地評價，以決  
20 定該當事人所為是否可被允許？其評價之作成，並應考慮該  
21 當事人對系爭條件之成就施以影響之動機、目的，再參酌具  
22 體個案情況予以認定之（最高法院103年度台上字第2068號  
23 判決意旨參照）。

24 6、被告復辯稱原告為系爭房屋1、系爭房屋2樓所有權人之一，  
25 應清楚知悉系爭房屋2樓使用用途等規定，卻於連軍勝承租  
26 時故意未告知前開限制，顯係以不作為之不正當行為促成1  
27 樓租約因2樓租約依第5條第2項失效而同其效力，依民法第1  
28 01條第2項應視為條件不成就等語。惟查，原告與連軍勝簽  
29 訂系爭租約時，固有於系爭租約之第5條分別約定系爭房屋  
30 1、2樓為供營業使用，然連軍勝既以「大夾樂娃娃機」獨資  
31 商號之名義承租系爭房屋1、2樓，並於系爭租約用印，原告

01 信賴系爭房屋1、2樓係由連軍勝經營「大夾樂娃娃機」使用  
02 已如前述，然就系爭房屋2樓是否有因使用用途之限制而不能  
03 營業乙節，經本院於114年1月24日函詢臺中市政府經濟發  
04 展局，經該局以114年2月11日中市經登字第1140007465號函  
05 覆：查旨揭地址之房屋，倘該址係戶政機關編定之門牌，申  
06 請人自可提供商業登記申請辦法第5條規定應檢附之文件，  
07 依法向本府申請商業登記，惟經營夾娃娃機業務，應符合臺  
08 中市自助選物販賣業管理自治條例相關規定，始得經營等語  
09 明確（見本院卷第293頁），況系爭房屋2樓於臺中市政府都  
10 市發展局以0000000000號函認定違反建築法以前確曾作為經  
11 營使用等情，亦為被告所未爭執，足認系爭房屋2樓在不違  
12 反臺中市自助選物販賣業管理自治條例相關規定之情形，並  
13 無不得為夾娃娃機業務商業登記之情事，是被告前揭所辯，  
14 亦無足採。

15 7、準此，被告連軍勝確已違反2樓租約第5條之約定，業據本院  
16 認定如前，原告主張於113年7月3日寄發存證信函，依2樓租  
17 約第5條第2項、第17條，及1樓租約第18條，向連軍勝為終  
18 止系爭租約之意思表示，並經連軍勝於113年7月5日收受，  
19 則系爭租約業經原告合法終止，堪認依法有據。兩造間就系  
20 爭房屋1樓及系爭房屋2樓之租約暨因原告合法終止既已無租  
21 賃契約之法律關係存在，則原告依系爭租約約定、民法第45  
22 5條前段規定，請求連軍勝騰空遷讓返還系爭房屋1樓、系爭  
23 房屋2樓，依法即有理由。復按占有人，其占有被侵奪者，  
24 得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；  
25 占有有被妨害之虞者，得請求防止其妨害，民法第962條定  
26 有明文，謝岱融並非系爭房屋2樓之承租人，亦迄未能舉證  
27 說明有何占有使用系爭房屋2樓之權源，顯係侵奪原告之占  
28 有並繼續占有中，則原告依民法第962條之規定請求謝岱融  
29 騰空遷讓返還系爭房屋2樓，也有理由，均應予准許。

30 8、再按因雙務契約而發生，且立於互為對待給付之債權債務關  
31 係，雙方當事人固得行使其同時履行之抗辯權，惟享有同時

01 履行抗辯權之當事人，在他方當事人應為對待給付之義務消  
02 滅前，未行使是項權利，其後因已無同時履行之問題，即無  
03 再行使該抗辯權之餘地。出租人修繕之義務與承租人租金之  
04 支付，在租賃關係存續中，縱認係立於互為對待給付之關  
05 係，而得行使同時履行抗辯權，惟在租賃關係存續中，承租  
06 人未行使該項權利，於租賃關係消滅後，出租人已無修繕之  
07 義務，當無行使同時履行抗辯權之可言（最高法院88年度台  
08 簡上字第59號民事裁定參照）。再查，被告固曾於114年1月  
09 20日以民事答辯(二)狀暨聲請調查證據狀抗辯表示出租人即原  
10 告未提供合法之水電，承租人即連軍勝自得為同時履行抗辯  
11 權之行使云云，然系爭租約業經原告於113年7月5日合法終  
12 止已如前述，租賃關係於斯時消滅，出租人即原告已無對待  
13 給付之義務，揆諸前揭說明，連勝軍即無從再於系爭租約終  
14 止後之114年1月20日再對原告主張同時履行抗辯，併此說  
15 明。

16 (四)、原告依2樓租約第5條第3項請求連軍勝、何宥霖連帶給付違  
17 約金即相當於1月租金之金額14萬元，為無理由，說明如  
18 下：

- 19 1、按民法第250條就違約金之性質，區分為損害賠償預定性質  
20 之違約金，及懲罰性違約金，前者乃將債務不履行債務人應  
21 賠償之數額予以約定，亦即一旦有債務不履行情事發生，債  
22 務人即不待舉證證明其所受損害係因債務不履行所致及損害  
23 額之多寡，均得按約定違約金請求債務人支付，此種違約金  
24 於債權人無損害時，不能請求。後者之違約金係以強制債務  
25 之履行為目的，確保債權效力所定之強制罰，故如債務人未  
26 依債之關係所定之債務履行時，債權人無論損害有無，皆得  
27 請求，且如有損害時，除懲罰性違約金，更得請求其他損害  
28 賠償（最高法院83年度台上字第2879號判決參照）。
- 29 2、次按違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害  
30 之賠償總額。但約定如債務人不於適當時期，或不依適當方  
31 法履行債務時，即須支付違約金者，債權人於債務人不履行

01 時，除違約金外，並得請求履行或不履行之損害賠償，民法  
02 第250條第2項定有明文。是違約金有賠償性違約金及懲罰性  
03 違約金，其效力各自不同。前者以違約金作為債務不履行所  
04 生損害之賠償總額。後者以強制債務之履行為目的，確保債  
05 權效力所定之強制罰，於債務不履行時，債權人除得請求支  
06 付違約金外，並得請求履行債務，或不履行之損害賠償。當  
07 事人約定之違約金究屬何者，應依當事人之意思定之。如無  
08 從依當事人之意思認定違約金之種類，則依民法第250條第2  
09 項規定，視為賠償性違約金（最高法院86年度台上字第1620  
10 號民事判決參照）。

11 3、原告主張系爭租約第5條第3項約定性質上為懲罰性違約金乙  
12 情，為被告所否認，並抗辯表示約定為損害賠償總額之預定  
13 等語。第查，系爭租約第5條第3項約定：「承租人如有違反  
14 約定使用方式或禁止轉租約定者，出租人得提前終止租約，  
15 不須賠償；承租人則需賠償1個月租金予出租人作為違約  
16 金。」等語，並未明定為懲罰性違約金，應可視為因不履行  
17 契約而生損害之賠償總額預定性質之違約金約定。再查，連  
18 軍勝雖將系爭房屋2樓以其他方式供謝岱融使用，然於113年  
19 7月5日終止2樓租約之前，均依約給付租金，且原告於前開  
20 出租期間，就系爭房屋2樓本無使用權限，也未能提出證據  
21 證明因連軍勝前開行為而受有損害，則依前揭說明，賠償性  
22 質違約金於債權人無損害時不能請求。是原告主張連軍勝、  
23 何宥霖應依2樓租約第5條第3項約定，連帶給付違約金即相  
24 當於1月租金之金額14萬元，於法無據，不應准許。

25 (五)、原告分別主張1樓租約第8條第1項後段約定請求連軍勝、連  
26 軍凱按月連帶給付原告14萬元之違約金，暨依2樓租約第8條  
27 第1項後段，請求連軍勝、何宥霖按月連帶給付28萬元部  
28 分：

29 1、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違  
30 約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償  
31 總額；其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債

01 務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違  
02 約金視為因不於適當時期或不依適當方法履行債務所生損害  
03 之賠償總額，民法第250條定有明文。次按約定之違約金額  
04 過高者，法院得減至相當之數額，同法第252條亦有明文，  
05 不問其作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有其適用（最  
06 高法院70年度台上字第3796號民事裁判意旨參照）；約定之  
07 違約金過高者，得由法院依職權予以酌減。契約當事人約定  
08 之違約金是否過高，應依一般客觀之事實、社會經濟狀況、  
09 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  
10 人可享受之一切利益為衡量標準。而債務已為一部履行者，  
11 法院亦得比照債權人所受利益，減少其數額。是當事人所受  
12 之一切消極損害（即可享受之預期利益）及積極損害，均應加  
13 以審酌（參見最高法院84年度台上字第978號、86年度台上  
14 字第1084號、88年度台上字第337號民事裁判要旨）。

15 2、復查，1樓租約及2樓租約第8條第1項後段固分別約定：「乙  
16 方（按即連軍勝，下同）應於租約期滿、或終止時，將租賃  
17 房屋騰空遷讓交還給甲方（按即原告，下同），不得藉詞任  
18 何理由，繼續使用本租賃房屋，亦不得要求任何搬遷費或其  
19 他名目之費用，乙方未即時遷出返還房屋時，甲方得向乙方  
20 請求自終止租約或租賃期滿之翌日起按月請求按照房租貳倍  
21 計算之違約金。」等語，惟兩造約定之上開違約金，其標準  
22 應依一般客觀事實、社會經濟狀況，及債務若能如期履行  
23 時，債權人可得享受之利益及債權人實際損失為衡量，以求  
24 公平。本院再審酌原告所主張請求之違約金，係為避免被告  
25 於租約屆期後仍繼續無權占用系爭房屋1、2樓，致原告無從  
26 完整利用系爭房屋1、2樓而有損害，復參酌兩造均未於系爭  
27 租約中約定原告違約時之罰則，併衡以當前社會經濟情況及  
28 兩造收入及經濟狀況，認兩造所約定上開違約金之金額，尚  
29 屬過高，應以按月給付相當於系爭房屋1樓租金數額之7萬  
30 元、系爭房屋2樓租金數額之14萬元為適當。

31 四、綜上所述，原告依系爭租約之法律關係，請求(一)、連軍勝應

01 將門牌號碼臺中市○區○○路00號1樓如附圖一斜線部分所  
02 示房屋騰空遷讓返還予原告；(二)、連軍勝、謝岱融應將門牌  
03 號碼臺中市○區○○路00號2樓之1、14之1號2樓、14之2號2  
04 樓、14之3號2樓如附圖二斜線部分所示房屋騰空遷讓返還予  
05 原告；(三)、連軍勝、何宥霖應自113年7月5日起至遷讓第二  
06 項所示房屋之日止，按月向原告連帶給付14萬元；(四)、連軍  
07 勝、連軍凱應自113年7月5日起至遷讓第一項所示房屋之日  
08 止，按月連帶給付原告7萬元，均有理由，應予准許；逾上  
09 開範圍所為之請求，則屬無據，應予駁回。

10 五、本判決主文第1項、第2項原告勝訴部分，兩造均陳明願供擔  
11 保聲請宣告假執行或免為假執行，經核與規定相符，爰分別  
12 酌定相當之擔保金額准許之。又本判決第3、4項部分，就已  
13 到期部分，所命給付金額均在50萬元以下，依民事訴訟法第  
14 389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，原告聲請供  
15 擔保准予假執行，僅係促使法院注意，法院無庸為准駁之諭  
16 知，附此敘明；惟前開假執行部分，被告亦聲請宣告免為假  
17 執行，爰併依同法第392條第2項規定，分別酌定相當之擔保  
18 金額宣告之。除前述部分外，原告其他之訴經駁回部分，其  
19 假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

20 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經  
21 本院審酌後，核與本件判決結果不生影響，爰不逐一論述，  
22 併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：第85條第2項。

24 中 華 民 國 114 年 7 月 24 日  
25 民事第六庭 法 官 林士傑

26 以上正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕  
28 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 7 月 24 日  
30 書記官 楊玉華

31 附表：

編號	主文項次	被告	假執行及免假執行，兩造應供擔保金額
1	第一項	連軍勝即大夾樂 娃娃機	原告以新臺幣217,270元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣651,800元為原告預供擔保，得免為假執行。
2	第二項	連軍勝即大夾樂 娃娃機、謝岱融 即太空站棋牌桌 遊休閒館	原告以新臺幣192,800元為被告供擔保後，得假執行；但被告如以新臺幣578,394元為原告預供擔保，得免為假執行。
3	第三項	連軍勝即大夾樂 娃娃機、連軍凱	已到期部分得假執行；但被告就各到期部分如分別以新臺幣7萬元為原告預供擔保，得各免為假執行。
4	第四項	連軍勝即大夾樂 娃娃機、何宥霖	已到期部分得假執行；但被告就各到期部分如分別以新臺幣14萬元為原告預供擔保，得各免為假執行。