臺灣雲林地方法院民事判決

110年度訴字第521號

原　　告　黃琮琪

000000000000000000

訴訟代理人　李昭萱律師

複代理人　　許煜捷律師

被　　告　李學傑

訴訟代理人　林再輝律師

被　　告　萊爾富國際股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　汪亦祥

訴訟代理人　葉穰嫻

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國111年11月15日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

㈠、原告於民國108年1月10日將其所有未辦保存登記之雲林縣○○鎮○○路00號房屋（下稱系爭房屋）出租予被告李學傑，雙方並簽立租賃契約（下稱系爭租賃契約），約定自110年8月1日起由被告李學傑承租系爭房屋，且於系爭租賃契約第9條約定：「乙方（即李學傑，下同）未經甲方（即原告，下同）同意不得私自將租賃房（店）屋權利全部或壹部份出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房（店）屋，本標的物經甲方同意限經營統一超商7-11便利商店」。然被告李學傑竟在未告知原告之情況下，將系爭房屋轉租予另一被告萊爾富國際股份有限公司（下稱萊爾富公司），供萊爾富公司做為經營便利商店使用，被告李學傑並未實際經營此商店，僅做為二房東賺取中間之差價。嗣原告知悉後，即寄發

存證信函予被告李學傑，依法終止該租賃契約，且要求被告李學傑應返還系爭房屋，並將副本函知萊爾富公司，然被告李學傑仍堅稱其並未違約，是原告迫於無奈下僅能提起本件訴訟。

㈡、原告得依民法第455條、第767條第1項前段之規定請求被告李學傑返還系爭房屋，及依民法第767條第1項前段之規定請求被告萊爾富公司返還系爭房屋：

1.系爭租賃契約中第9條已明確約定被告李學傑在未經原告同意下，不得將系爭房屋轉租給第三人，且系爭房屋僅限於經營統一超商之用。然被告李學傑竟私下將系爭房屋轉租予被告萊爾富公司，原告知悉後，即寄發存證信函終止系爭租賃契約，被告李學傑亦於110年8月3日收受原告所寄發終止租賃契約之存證信函，足認兩造間之租賃契約關係業已終止。原告自得依民法第455條之規定向被告李學傑請求返還租賃物即系爭房屋。且原告除為出租人外，也為系爭房屋之所有權人，兩造間既無合法租賃關係存在，被告李學傑占有系爭房屋即屬無權占有，原告亦得依民法第767條第1項前段之規定，請求被告李學傑返還系爭房屋。

2.被告萊爾富公司雖與被告李學傑間就系爭房屋具有合法之租賃關係存在，然本於債之相對性原則，被告萊爾富公司仍不得以此租賃契約向原告主張其就系爭房屋具有合法之占有權源。原告既為系爭房屋之所有權人，被告萊爾富公司占有系爭房屋又屬無權占有，原告依民法第767條第1項前段之規定，請求被告萊爾富公司自系爭房屋遷出，並將該房屋騰空返還於原告，洵屬有據。

㈢、原告應得按月向被告李學傑請求違約金賠償：

1.系爭租賃契約第7條約定：「乙方於租賃契約屆滿時，除經甲方同意繼續出租外，應即日將租賃房（店）屋按照最初租賃原狀遷空交還甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利，如不即時遷讓交還房屋時，甲方每月得向乙方請求按照租金五倍之違約金至遷讓完成之日止，乙方及連帶保證人丙方，絕無

異議」。該條約定目的係為保障出租人，避免承租人在租賃契約消滅後，拒絕將系爭房屋遷讓交還出租人，用以督促承租人履行義務之懲罰性違約金條款。職是，僅需租賃契約消滅不論原因為何，承租人仍未遷讓系爭房屋，在保障出租人之目的範圍內，均屬本違約金條款所得請求之原因。

2.原告於110年8月3日已終止系爭租賃契約後，要求被告李學傑應於函到7日內遷讓系爭房屋，然被告李學傑仍未於110年8月10日前履行，故原告應得依系爭租賃契約第7條約定向被告李學傑請求自110年8月10日起至遷讓返還系爭房屋止，按月給付新台幣（下同）25萬元（計算式：5萬x5=25萬）。

㈣、對被告答辯所為之陳述：

1.我國民法並未如德國民法將占有予以權利化，因此占有之移轉並不具有對世效力。且一向採取債權效力相對性之基本原則，基於債權所為之占有僅拘束當事人之效力，不發生對世效。因此占有連鎖應僅在具有維護占有經濟效用之條件下，方具有拘束第三人之效力。據此合法之占有連鎖必須具備三項要件，第一是占有之受讓人基於一定之法律關係得對原占有人主張有權占有；第二是原占有人對於所有人為有權占用；第三是原占有人將占有移轉，不得違反與原所有權人之基礎法律關係。

2.按轉租係轉租人與次承租人成立新租賃關係，與租賃權之讓與不同。轉租人與出租人間之租賃關係仍然存在，惟次承租人與原出租人並無直接租賃關係之可言，若出租人已與原承租人終止租賃契約，出租人即得逕向次承租人請求返還（最高法院68年台上字第3691號裁判意旨、同院44年7月26日最高法院民刑庭總會決議意旨參照）。且承租人非經出租人承諾，不得將租賃物轉租於他人。但租賃物為房屋者，除有反對之約定外，承租人得將其一部分轉租於他人。承租人違反前項規定，將租賃物轉租於他人者，出租人得終止契約，民法第443條定有明文。又系爭租賃契約第9條約定系爭房屋僅限經營統一超商7-11便利商店（下或稱統一超商）之用，且

非經原告同意，不得轉租予第三人。第15條亦約定：「甲乙丙各方遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件時，甲方得隨時解約收回房（店）屋…」。

3.本件原告為系爭房屋所有權人，出租系爭房屋予被告李學傑。縱令被告李學傑嗣後再將系爭房屋轉租予被告萊爾富公司而有租賃關係，惟被告萊爾富公司與原告間未直接訂約，無直接之租賃關係存在可言。且被告李學傑未經原告同意，逕將系爭房租轉租予被告萊爾富公司經營便利商店，顯屬違法轉租，經原告於110年8月2日寄發台中法院郵局第1775號存證信函予被告李學傑，已為終止與被告李學傑間租賃契約之意思表示，並副知被告萊爾富公司，並經被告李學傑於同年月3日收受，被告李學傑自110年8月10日起對系爭房屋之占有即不具有合法權源。被告萊爾富公司亦於同年月4日收受上開存證信函，該公司就原告與被告李學傑間有關系爭房屋之租賃關係，業經原告合法終止租約等情，自知之甚詳。揆諸前揭說明，被告萊爾富公司以占有連鎖、有權占用云云置辯，要無可採。

4.被告李學傑雖辯稱其未將系爭房屋轉租予他人使用，並提出「特許加盟契約書」為據，然細究該特許加盟契約書，僅可知被告李學傑曾於98年10月2日起至103年10月2日止以系爭房屋加盟被告萊爾富公司，被告李學傑並未提出103年10月2日之後迄今系爭房屋仍由伊實際經營萊爾富加盟店之加盟契約書等相關資料，是被告李學傑仍無法證明其於系爭租賃契約期間（即110年8月1日起）有實際經營萊爾富超商之事實。況由被告二人於100年6月2日簽訂之房屋租賃契約可知，系爭房屋現非被告李學傑自己使用，而係未經原告同意，逕轉租予被告萊爾富公司，並交由訴外人泉宏商行即蘇峯民經營萊爾富超商使用至今，已違反系爭租賃契約第9條不得轉租及私自將租賃物交由他人使用之約定。被告李學傑固再提出原告父親黃沃壤及其兄黃琮亮出具之轉租同意書，惟該同意書係本於黃沃壤與被告李學傑間之原租賃關係所存在，然

嗣於原告取得系爭房屋所有權，並與被告李學傑簽立系爭租賃契約後，並未曾基於系爭租賃契約關係再同意被告李學傑轉租系爭房屋，況且縱認系爭租賃契約乃接續被告李學傑與黃沃壤先前之原租賃契約而簽立，然此畢竟仍為一不同之租賃契約關係，甚原告亦業於110年4月19日寄發台中法院郵局第914號存證信函予被告李學傑，明確表示不同意被告李學傑轉租，是被告李學傑自不能執該轉租同意書，而認系爭租賃契約關係中，原告對被告李學傑之轉租行為有同意之表示，該轉租同意書實與系爭租賃契約關係無涉。

5.被告李學傑固辯稱與訴外人蘇峯民為合夥關係云云，並提出協議書為據，然細究該協議書並未書具簽定日期，難認被告李學傑將系爭房屋交由蘇峯民經營萊爾富超商時，其等間已有合夥關係存在，該協議書應係被告李學傑臨訟始為簽訂。佐以經濟部商工登記公示資料，其上明確載以泉宏商行組織類型係屬獨資，是被告李學傑與訴外人蘇峯民並非合夥關係，至為明確。退步言之，縱認被告李學傑與訴外人蘇峯民為合夥關係，惟參協議書載明：系爭房屋由蘇峯民經營管理，而系爭租賃契約第9條約定之目的，乃在確保被告李學傑應親自經營統一超商，不得假手他人，是被告李學傑既未經原告同意，即由訴外人蘇峯民經營管理萊爾富超商使用，而未自己以系爭房屋經營便利商店，已屬以其他變相方式由他人使用系爭房屋，違反系爭租賃契約第9條之約定。

6.關於加盟統一超商之方式，可分為「特許加盟」與「委託加盟」兩種形式，前者係自備店面加盟；後者係由統一超商提供店面，委託給甄審合格之加盟主經營，本件應屬特許加盟之情形。又關於加盟統一超商之程序，首須參加擬設立加盟店地區之加盟說明會，之後向統一超商公司提出加盟申請，嗣後統一超商公司會就店址派員分析商圈特性、租金行情、預估營業額等，並評估考核加盟主資力等作業，再簽訂加盟預約及契約，且簽訂統一超商加盟契約之所需文件，無須提出房屋使用執照、稅單、稅籍證明等資料為必要。被告李學

傑固曾要求提供房屋使用執照、稅單、稅籍證明等資料而經原告拒絕，惟依前開說明可知，即便原告未提供前開資料予被告李學傑，仍無礙被告李學傑向統一超商公司為加盟之申請及加盟契約之簽訂，被告李學傑辯稱原告未提供前開資料致伊無法加盟經營統一超商云云，尚屬無據。且被告李學傑自108年間簽訂系爭租賃契約後，自始未參與統一超商公司之加盟說明會，更未向統一超商公司提出加盟之申請，被告李學傑自始即未履行系爭租賃契約第9條限經營統一超商之作為義務。其未能經營統一超商，自不可歸責於原告。被告李學傑違反系爭租賃契約第9條關於系爭房屋使用方式之約定，而屬違約甚明。

7.又系爭租賃契約第15條約定雙方應遵守本契約各條項之規定，如有違背任何條件時，原告得隨時「解約」收回房屋，即有意定解除權之約定。系爭租賃契約期間係自110年8月1日開始，原告於發現被告李學傑未經同意將系爭房屋交由第三人經營萊爾富超商使用後，隨即於110年8月2日寄發台中法院郵局第1775號存證信函予被告李學傑解除系爭租賃契約，經被告李學傑於同年月3日收受，因系爭租賃契約履行未久，縱解除契約有回復原狀之問題，法律關係亦不甚複雜，故原告依上開約定解除系爭租賃契約，為有理由。退步言之，縱認系爭租賃契約為已開始履行之繼續性契約，應以終止之方式消滅契約關係。原告前開存證信函意思表示所根基之原因事實，即系爭租賃契約第15條約定，此依一般社會之理性客觀認知，其真意實為不欲與被告李學傑繼續維持系爭租賃契約之關係，是原告所欲系爭租賃契約依前揭存證信函之意思表示，使租賃效力消滅之法律效果，亦寓有終止租約之意旨，不因使用「解除」之用語，而害其意，是系爭租賃契約亦經原告合法終止。從而，系爭租賃契約業經原告合法解除或終止，則原告依民法第767條第1項前段或民法第455條規定，請求被告李學傑遷讓返還系爭房屋，即屬有據。

㈤、並聲明：

1.被告李學傑、萊爾富公司應自系爭房屋遷出，並將該房屋騰空返還予原告。

2.被告李學傑應自110年8月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告25萬元。

3.訴訟費用由被告二人負擔。

4.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

㈠、被告李學傑部分：

1.系爭房屋座落於雲林縣○○鎮○○段00000地號土地（下稱系爭土地），該土地原係水池低地，於98年6月15日被告李學傑向原土地所有權人黃沃壤（即原告之父）承租，由被告李學傑出資填土及搭建系爭房屋，並約定租賃關係結束時，該建築物權利屬甲方即黃沃壤所有（下或稱原租賃契約）。系爭房屋並未辦理保存登記，無法依法律行為辦理所有權移轉登記。依被告李學傑與黃沃壤之約定，原租賃期限屆滿後系爭房屋所有權歸屬黃沃壤而非原告，故原告並非所有權人。

2.系爭房屋搭建完成後，原租賃契約原本有禁止轉租約定，嗣黃沃壤同意被告李學傑轉租予被告萊爾富公司。且被告李學傑並未將系爭房屋轉租予被告萊爾富公司，而係被告李學傑以加盟的方式經營萊爾富便利商店，此有萊爾富便利商店特許加盟契約書可稽。至於系爭房屋目前的使用情形係沿續先前與黃沃壤所簽立的原租賃契約約定租賃期限內經黃沃壤同意之租賃物使用方式，即被告李學傑與訴外人蘇峯民合夥經營萊爾富便利商店，由蘇峯民出名加盟經營，被告李學傑將房屋轉租予萊爾富公司的模式，被告李學傑並未違反與黃沃壤所簽立的原租賃契約。

3.被告李學傑與黃沃壤所約定之租賃契約租期係至110年7月31日，在108年間原租賃契約還未到期之前，原告以系爭土地已移轉到其名下為由，要求被告李學傑與其預先簽立系爭租賃契約以接續原與黃沃壤簽立之原租賃契約，詎料原告在系

爭租賃契約租期尚未開始之前，即一再誣指被告李學傑違反轉租約定要求被告李學傑返還系爭房屋，被告李學傑則回覆並未轉租，且要求原告提出系爭房屋之房屋稅籍證明或使用執照供被告李學傑辦理加盟經營統一超商事宜，原告卻置之不理，導致被告李學傑無法加盟經營統一超商，僅得繼續經營萊爾富便利商店，此有兩造往來之存證信函可稽。系爭租賃契約第9條雖然有禁止轉租的約定，但是原告有在該租約註明限經營統一超商，可見原告當時已經同意被告李學傑經營便利商店。但經營統一超商有「自帶店加盟」跟「自有店加盟」2種模式，「自帶店模式」是由二房東出租給統一超商公司、「自有店加盟」是由統一超商公司跟屋主簽約，被告李學傑為符合系爭租賃契約第9條約定「本標的物經甲方同意限經營統一超商7-11便利商店」事項，當時加盟7-11便利商店的形式是「帶店加盟」（即「自帶店模式」），「帶店加盟」的好處是加盟者可以免繳加盟金，另裝潢費用及設備統一超商公司亦會補助一半。但「帶店加盟」者必須提供作為超商營業用的房屋合法證明文件，例如所有權狀、使用執照、房屋稅單、或房屋稅籍證明等文件，供統一超商公司辦理該店的營業許可，此乃「帶店加盟」作業前期應為之事項。被告李學傑無法經營統一超商，乃係原告不願配合提供房屋使用執照或稅單等文件（當時尚無所有權狀）供辦理「帶店加盟」統一便利商店所致，原告故意使被告李學傑無法依系爭租賃契約履行，非可歸責於被告李學傑，被告李學傑並未違約，原告之請求顯然於法不合。

4.系爭租賃契約租賃期限尚未屆滿，並無系爭租賃契約第7條約定之適用，原告所為之解約亦未經合法催告程序，顯然不合法，自不生解除契約之效力。況且退萬步言，縱認被告李學傑違約，系爭租賃契約第7條明文僅限於租約屆期未依約遷空交還房屋之情形，並不及於因其他事由而消滅租賃契約之情形，本件原告主張依系爭租賃契約第7條約定，請求被告李學傑按月給付25萬元殊無理由。

㈡、被告萊爾富公司部分：

1.按民法第767條第1項前段所規定之所有物返還請求權，須以占有所有物之人係無占有之合法權源者，始足當之；倘占有之人有占有之正當權源，即不得對之行使所有物返還請求權。又基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖（Besitzkette）」之原理所產生之效果，與債之相對性正當權源（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係）係屬二事（此有最高法院101年台上字第224號民事判決揭櫫在案）。原告不否認被告二人間之租賃契約合法存在，表示被告李學傑將其占有移轉予被告萊爾富公司，除該移轉占有性質上需經原告同意外，被告萊爾富公司本得以受讓之占有，對原告主張占有之權利，此為占有連鎖產生之效果，與債之相對性係屬二事，原告指稱被告萊爾富公司不得以此租賃契約向原告主張就系爭房屋具有合法占有權源，實屬誤會。

2.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。又「承租人未得出租人承諾，擅將其所租出租人所有之基地，轉租於第三人，現該基地係由該第三人占有使用，出租人在未終止租賃契約以前，不能逕向第三人請求返還。」（最高法院44年7月26日民刑庭總會決議可資參考）。原告向被告萊爾富公司主張民法第767條第1項前段之所有物返還請求權，其請求權之基礎事實必然為被告萊爾富公司侵奪或無權占有系爭房屋，否則原告對於被告萊爾富公司之所有物返還請求權即無由成立，合先陳明。因而原告與被告李學傑間是否有違約事由存在及原告主張之解除契約是否合法，皆係本件訴訟之爭點所在，於上開法律關係尚未確定前，原告與被告李學傑之租賃契約仍然

存在，於兩造終止系爭租賃契約前，被告萊爾富公司對系爭房屋並非無權占有，從而原告依據民法第767條第1項前段訴請被告萊爾富公司返還系爭房屋，尚屬無據。

㈢、並均聲明：

⑴原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

⑵訴訟費用由原告負擔。

⑶如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

㈠、查被告李學傑於98年6月15日與訴外人即原告之父黃沃壤簽訂原租賃契約承租系爭土地，由被告出資填土及建造系爭房屋，租期自98年8月1日起至110年7月31日止，約定租賃關係結束時，系爭房屋權利屬黃沃壤所有，並於第8條約定:「乙方（即承租人被告）未經甲方（即出租人黃沃壤）同意，不得私自將租賃房（店）屋權利全部或一部份出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房（店）屋。本標的物經甲方同意限經營二十四小時便利商店。」等語。大老企業社即被告李學傑於98年9月25日與萊爾富公司於簽訂「萊爾富便利商店特許加盟契約書」（下稱特許加盟契約書）等相關契約，續於107年6月26日改由訴外人泉宏商行即蘇峯民與萊爾富公司簽訂「委託加盟契約書」，嗣昀福商行即被告李學傑經黃沃壤與原告兄黃琮亮同意，於100年6月2日與萊爾富公司就系爭房屋簽立房屋租賃契約。而原告因於108年1月受贈取得系爭房屋之權利，因而與被告李學傑於108年1月10簽訂系爭租賃契約，租期自110年8月1日起至120年7月31日止，並於第9條約定:「乙方未經甲方同意，不得私自將租賃房（店）屋權利全部或壹部份出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房（店）屋，本標的物經甲方同意限經營統一超商7-11便利商店。」。惟經被告李學傑於110年3月5日以土庫郵局存證號碼000013號存證信函，請原告提供系爭房屋之使用執照、稅單、稅籍證明等資料，供其辦理加盟統一超商之用，惟未經原告提供。而系爭房屋現仍續供經營萊爾富

超商，經原告以被告未經原告同意，將系爭房屋轉租與萊爾富公司使用，違反系爭租賃契約第9條約定為由，於110年8月2日以台中法院郵局存證號碼1775號通知被告解除（終止）系爭租賃契約;系爭房屋亦經原告於110年10月12日辦理第一次所有權登記為所有權人等情，為兩造所不爭執，並有兩造分別提出之系爭房屋108年契稅繳款書、系爭租賃契約書、郵局存證信函用紙暨掛號郵件收件回執、房屋稅繳納證明書、建物所有權狀、原租賃契約書、萊爾富便利商店特許加盟契約書及相關契約文件、同意書、房屋租賃契約書等件影本及經濟部商工登記公示資料查詢服務資料，與萊爾富公司函送本院之委託加盟契約影本等在卷可證（本院卷第23-35、37-45、113、125-215、237-241、385、415-421、349-364頁）足信屬實。

㈡、原告以被告李學傑未將系爭房屋供經營統一超商使用之事由，主張解除（終止）系爭租賃契約，有無理由?經查:

1.系爭租賃契約第9條約定:「乙方未經甲方同意，不得私自將租賃房（店）屋權利全部或壹部份出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房（店）屋，本標的物經甲方同意限經營統一超商7-11便利商店。」等語。而被告李學傑曾於110年3月5日以土庫郵局存證號碼000013號存證信函，請原告提供系爭房屋之使用執照、稅單、稅籍證明等資料，供其加盟統一超商之用，惟未經原告提供等情，已如上述。

2.且原告雖舉「7-11申請人資料表」及統一超商公司111年4月15日陳報狀（本院卷第423-429、463頁），主張申請7-11統一超商之程序，首須參加加盟說明會，之後向統一超商公司提出加盟申請，嗣後統一超商公司會就店址派員分析商圈特性、租金行情、預估營業額等，並評估考核加盟主資力等作業，再簽訂加盟預約及契約，且簽訂7-11加盟契約之所需文件，無須提出房屋使用執照、稅單、稅籍證明等資料為必要，故原告未提供前開資料予被告，仍無礙被告李學傑向統一超商公司為加盟之申請及加盟契約之簽訂等語。且本院111

年7月4日、6日與統一超商公司承辦人傅詩琦之公務電話紀錄單亦記載:建物是由公司承租，公司會跟房屋所有人或承租人簽立租約;申請時請加盟者提供不動產產權是為了做擔保等語（本院卷第501-506頁）。然被告李學傑抗辯其曾於110年5月間與證人即統一超商公司發展加盟部人員盧建銘聯繫，請證人與原告協調同意系爭房屋由被告加盟經營統一超商，惟證人沒有聯絡到原告;而簽約加盟統一超商時需提供房屋租約及稅籍證明，如果沒有提出這些資料，公司不會用印，加盟契約沒辦法進行等情，業經證人結證明確（本院卷第582頁）。可見申請加盟經營統一超商時，雖無需提供房屋稅籍等資料，然後續簽約加盟時則必需提出上開資料，如果沒有提出，公司不會用印，加盟契約就沒辦法進行。則被告李學傑既已確定無法取得系爭房屋之稅籍資料等，供其後續辦理加盟事宜，自無仍要求其報名參加說明會、提出加盟申請等實益。因此，被告李學傑抗辯其係因原告拒不提供系爭房屋之稅籍資料等，才致其未依系爭租賃契約規定加盟經營統一超商，足信屬實。造成被告李學傑未能依系爭租賃契約約定經營統一超商之違約事由，應該由原告負責，故原告不得以上開事由主張解除（終止）系爭租賃契約。

㈢、被告是否構成轉租等之違約事由?查:

1.系爭租賃契約有不得轉租之約定，而系爭房屋及土地，經福昀商行即被告李學傑於100年6月2日與萊爾富公司簽訂房屋租賃契約，由萊爾富公司承租乙情，固如上述。然目前加盟經營便利商店，不管是以何種方式加盟統一超商公司或萊爾富公司，除由該公司與實際經營人簽訂加盟經營契約外，並由該公司自行與房屋所有人或承租人就供經營便利商之房屋簽訂租賃契約等情，有被告提出之萊爾富便利商店特許加盟契約書影本及本院上開公務電話紀錄載明可佐（本院卷第173、501-506頁）。兩造既於系爭租賃契約約定系爭房屋限經營統一超商（原租賃契約則約定經營萊爾富超商），則系爭租賃契約關於轉租由他人使用系爭房屋之約定，即應排除承

租人即被告李學傑為經營超商而與超商公司就系爭屋屋簽訂租賃契約之情。原告以被告李學傑與萊爾富公司簽訂上開房屋租賃契約，主張被告李學傑有轉租之違約情事，而通知解除（終止）系爭租賃契約，亦無可採。

2.又系爭房屋目前雖係由訴外人泉宏商行即蘇峯民與萊爾富公司於107年6月26日簽訂「委託加盟契約書」，經營萊爾富便利商店使用。然被告李學傑抗辯該便利商店係其與蘇峯民合夥經營乙情，有其提出之協議書影本在卷可按（第383頁），足信屬實。且該協議書載有「…甲方股東（即被告李學傑）及乙方股東（即蘇峯民）共同加盟經營…。而由乙方股東為經營管理，以獲得經營之報酬或利潤甲、乙方各百分之50…」等語。可見被告李學傑為該便利商店之共同經營人。以目前社會之一般經濟活動情況而言，被告上開合夥共同經營使用系爭房屋之情，應認不構成違反系爭租賃契約第9條不得「出借、轉租、頂讓或以其他變相方法由他人使用房（店）屋」之約定。

3.況系爭租賃契約係於108年1月10日、原租賃契約期間屆滿（108年7月31日）前所簽訂，並約定租期自110年8月1日起算，亦如上述。且原告於110年4月19日以台中法院郵局存證號碼914號給被告李學傑之存證信函中亦載有簽訂系爭租賃契約之本意，係基於展延原租賃契約之租賃期限等意旨，有該存證信函載明在卷可佐（本院卷第247頁）。可見系爭租賃契約係延續原租賃契約，與原租賃契約主要之不同，僅在於就系爭房屋原約定供經營萊爾富超商使用，後改為經營統一超商使用。然承租人即被告李學傑既無法自原告處取得系爭房屋之稅籍證明等資料，以供其依約辦理加盟經營統一超商，則被告李學傑抗辯系爭房屋目前的使用情形，係沿續先前與黃沃壤所簽立的原租賃契約約定租賃期限內經黃沃壤同意之租賃物使用方式，即被告李學傑與訴外人蘇峯民合夥經營萊爾富便利商店，由蘇峯民出名加盟經營，被告李學傑將房屋轉租予萊爾富公司的模式，應不違反系爭租賃契約所約定

之使用方式，亦足採信。因此，原告以上開事由，主張被告李學傑違約而解除契約，亦無可採。

㈣、綜上所述，原告主張系爭租賃契約業經其合法解除（終止），被告二人就系爭房屋為無權占有，均無可採。被告二人抗辯其等就系爭房屋有基於租賃之合法使用權利，足以採信。從而，原告依民法第767條第1項前段或民法第455條規定，請求⑴被告二人自系爭房屋遷出，並將該房屋騰空返還予原告。⑵被告李學傑應自110年8月10日起至遷讓返還系爭房屋之日止，按月給付原告25萬元。均無理由，應予駁回。

㈤、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘主張抗辯與舉證，經審酌均核與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

四、本件原告之訴既無理由，經判決駁回，則其假執行聲請，亦失所附麗，應併予駁回。

五、結論：原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　6　　日

民事第二庭　　法　官　黃一馨

以上正本係照原本作成

如對本判決上訴，須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀。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　　111　　年　　12　　月　　7　　日

書記官　鄭夙惠