

臺灣雲林地方法院民事判決

111年度簡上字第80號

上訴人 徐勝模
徐光榮
許澄美（兼許漳棋之承受訴訟人）

蔡金定（許漳棋之承受訴訟人）

許志仰（許漳棋之承受訴訟人）

許志鵬（許漳棋之承受訴訟人）

許儀英（許漳棋之承受訴訟人）

共 同

訴訟代理人 游文愷律師
侯傑中律師

被上訴人 王元亨實業有限公司

通訊地址：臺中市○○區○○里○○路
0段000號3樓

法定代理人 王元亨

訴訟代理人 陳中堅律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國111年9月1日本院北港簡易庭110年度港簡字第68號第一審簡易判決提起上訴，本院於112年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原判決關於(一)判決主文第二項命上訴人徐勝模、徐光榮連帶

給付逾自民國112年6月1日起算的相當於租金之損害金額部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。(二)判決主文第四項命上訴人徐勝模、徐光榮連帶給付逾自民國112年6月1日起算的相當於租金之損害金額部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。(三)判決主文第六項命上訴人許澄美、許漳棋（已於民國111年12月27日死亡，而由上訴人蔡金定、許澄美、許志仰、許志鵬、許儀英承受訴訟）連帶給付逾自民國112年6月1日起算的相當於租金之損害金額部分，及該部分假執行之宣告均廢棄。

二、上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、其餘上訴駁回。

四、第二審訴訟費用由上訴人徐勝模負擔百分之25，上訴人徐光榮負擔百分之50，上訴人許澄美負擔百分之25。

事實及理由

壹、程序部分：

按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止。承受訴訟人於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第175條分別定有明文。經查，上訴人許漳棋於本院訴訟程序中之民國111年12月27日死亡，其繼承人為蔡金定、許澄美、許志仰、許志鵬、許儀英（下稱蔡金定等5人），有許漳棋除戶謄本、繼承系統表、繼承人戶籍謄本、家事事件公告查詢結果在卷可稽（本院卷第77、79、157、171至181頁），渠等於112年3月22日具狀聲明承受訴訟（本院卷第73頁），依前開說明，應予准許。

貳、實體部分：

一、被上訴人（即原審原告）主張：

(一)被上訴人為坐落雲林縣○○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

01 興建大樓地上第一層、地下第一層及第二層之經營權人，依
02 法享有經營、使用、收益之權能。

03 (二)被上訴人與上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美分別訂立北港鎮
04 第一公有零售市場店鋪租賃契約書（下稱系爭租約），約定
05 由上訴人徐勝模承租坐落雲林縣○○鎮○○段000○號建物
06 即門牌號碼雲林縣○○鎮○○路000號建物（下稱142號建
07 物），每月租金新臺幣（下同）16,748元，並由上訴人徐光
08 榮擔任連帶保證人；由上訴人徐光榮承租坐落雲林縣○○鎮
09 ○○段000○000○號建物即門牌號碼雲林縣○○鎮○○路00
10 0○000號建物（下稱156及158號建物），每月租金各為16,4
11 00元，並由上訴人徐勝模擔任連帶保證人；由上訴人許澄美
12 承租坐落雲林縣○○鎮○○段000○號建物即門牌號碼雲林
13 縣○○鎮○○路000號建物（下稱160號建物），每月租金1
14 6,400元，並由上訴人許漳棋（由繼承人蔡金定、許澄美、
15 許志仰、許志鵬、許儀英繼承權利義務，並承受訴訟）擔任
16 連帶保證人。

17 (三)前開租賃期間均為108年1月1日起至同年12月31日止，被上
18 訴人於租約到期前之108年11月22日已分別寄發存證信函通
19 知上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美不再續租，又於租約到期
20 後分別寄發存證信函通知上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美將
21 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
22 屋之旨。上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美就142號建物、156
23 及158號建物、160號建物之租期既已屆滿，自109年1月1日
24 起即無得繼續占有使用建物之法律上原因。

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

31 (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，分別請求上訴人徐勝模、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被上訴人，及請求上訴人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.上訴人徐勝模應將142號建物騰空搬遷，並返還予被上訴人。
- 2.上訴人徐勝模、徐光榮應自109年1月1日起至上訴人徐勝模返還142號建物予被上訴人之日止，按月連帶給付被上訴人16,748元。
- 3.上訴人徐光榮應將156、158號建物騰空搬遷，並返還予被上訴人。
- 4.上訴人徐勝模、徐光榮應自109年1月1日起至上訴人徐光榮返還156及158號建物予被上訴人之日止，按月連帶給付被上訴人共32,800元。
- 5.上訴人許澄美應將160號建物騰空搬遷，並返還予被上訴人。
- 6.上訴人許澄美、蔡金定等5人應自109年1月1日起至上訴人許澄美返還160號建物予被上訴人之日止，按月連帶給付被上訴人16,400元。
- 7.願供擔保，請准宣告假執行。

(六)被上訴人於本院除引用原審之陳述及舉證外，並補稱：

- 1.按兩造所簽訂系爭租約第2條、第4條規定，上訴人所享有之「接續承租權」顯然是有條件限制，並非上訴人提出續約之請求，被上訴人即負有續約之義務，上訴人主張所謂「接續承租權」，其文義解釋就是若承租人有意繼續承租，則出租人即有出租之義務，此乃自欺欺人之詞，不足採信。
- 2.上訴人雖主張渠等已按被上訴人之要求改善，被上訴人應繼續將系爭建物出租給上訴人云云，然上訴人遲至契約期滿，均未改善，翌年雲林縣政府尚且發函給上訴人等人限期改

善，縱然上訴人針對被上訴人108年11月22日之存證信函，回文表示已經改善完成，亦屬欺詐之詞。

3.上訴人所主張以87年和訴外人長展建設股份有限公司（下稱長展公司）訂立之登記租賃契約書（見被證二、原審卷二621、622頁）第3條乙方得依甲方租賃條件，享有永久租賃權。然上開約定違反零售市場管理條例第11條公有市場攤（鋪）位之使用期限，以4年為限之規定。故上訴人所主張之契約屬無效契約。該登記租賃契約書第9條承租人店鋪、攤位之位置於完工前由甲方主持抽籤決定分配，並由北港鎮公所派員監證。該登記契約並無位置、坪數、租金等條件，屬無效契約。上訴人與長展公司於本大樓完成後訂立租賃契約書（如附件一長展建設與攤商之租賃契約書）第2條本租賃契約租賃期間為4年自90年7月2日起至94年7月1日止，前項屆滿時原承租人有繼續承租權，但有租金尚未繳清者，不在此限，並於1個月內另訂立契約，繼續租賃。承租人逾期不辦理續約者，視同自動放棄，出租人即收回另出租他人使用。上訴人主張原位置永久承租權，實屬自欺欺人。上訴人與長展公司簽訂之租賃契約書為4年，並非永久承租權。被上訴人並非長展公司，且被上訴人亦未與長展公司簽訂任何契約，故上訴人與長展公司之契約為何，與上訴人和被上訴人之租賃契約為兩件事，毫不相干等語。

二、上訴人（即原審被告）則以：

(一)依系爭租約約定，於租期屆滿時，上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美得依被上訴人所提租賃條件接續租賃。關於該接續租賃權之約定，上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美前向長展公司承租時，本係約定上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美即承租戶享有永久租賃權，僅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念，而改以接續租賃權稱之，且被上訴人之經營權既繼受自長展公司，即應為相同解釋，被上訴人依約有強制締約之義務，不得任意不予續租。又關於上訴人徐光榮、許澄美違規使用承租建物之情形，被上訴人早已知

01 悉卻遲未表達反對之意，上訴人徐光榮、許澄美亦均配合改
02 善占用退縮空地之情形及拆除雨遮違建；上訴人徐勝模則僅
03 未為營業，142號建物前違規停車之車輛非上訴人徐勝模所
04 為，上訴人徐勝模未有前開違規使用之情形，被上訴人卻仍
05 以上訴人違規使用建物為由決定不予續約，有違誠信及權利
06 濫用之情形等語。並聲明：被上訴人之訴駁回。

07 (二)上訴人於本院除引用原審之陳述及舉證外，並補稱：

08 1.上訴人與被上訴人共簽訂3次租約，前2次租約到期前，都是
09 被上訴人備妥相同內容之契約書，再由上訴人簽名蓋章。最
10 後一次（即108年12月31日到期）被上訴人寄發存證信函，
11 通知上訴人應在租賃期限到期前改善，若未改善將不與上訴
12 人續約。其內容雖然沒有「如有改善即會續約」之文字敘
13 述，但觀其前後文可知被上訴人之函文確有「如有改善即會
14 續約」之意思，此被上訴人在原審法官詢問時，也有明確表
15 示「要求改善如有改善就續租？是」。對此上訴人事後回文
16 表示已經改善完成，雖回文內也沒有「改善完成請求續約」
17 之文字敘述，但觀被上訴人來文與上訴人之回文，上訴人顯
18 然是因為被上訴人表達「如有改善才會續約」之關係，而上
19 訴人也有意續約，所以才會回文表示已經改善完畢，目的即
20 是請被上訴人依循前例備妥相同內容之契約書，再由上訴人
21 簽名蓋章。而上訴人也繼續按照先前繳納租金之方式，按月
22 支付租金給被上訴人。若謂上訴人無續約之意思，上訴人根
23 本不必回應被上訴人要求改善之存證信函，也不會繼續繳納
24 租金，因此原審以上訴人之存證信函未見任何與續租相關之
25 記載，遂認上訴人未向被上訴人為續租之意思表示云云，未
26 通盤審酌兩造存證信函內容之真意即上訴人繳納租金之事
27 實，實屬率斷。

28 2.上訴人既已表達改善完成，被上訴人的存證信函也是表示
29 「如有改善即會續約」，兩造自己就續約之意思表示合致，
30 租賃契約即為成立。上訴人審理時雖表示未就繼續承租簽訂
31 租約，指的是兩造沒有簽訂書面契約，但本件在租賃契約成

01 立後，縱使被上訴人拒絕簽訂書面契約，亦不影響租賃契約
02 之成立，更不能以此認為兩造間沒有租賃契約。

03 3.被上訴人所述上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美有違約情事，
04 是早在被上訴人取得市場經營權之前，即已存在許久之事實，
05 被上訴人取得經營權後，並未要求改善此一情形，仍繼續
06 與上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美簽約，並且在租約到期
07 後一再續約，顯然被上訴人對於上訴人之違約行為，認為對
08 契約並非情節重大，否則斷無可能放任上訴人長期違約而置
09 之不理。退萬步言，縱使上述違約屬情節重大，但被上訴人
10 長期放任此一事實不管，反與上訴人繼續簽約，直至被上訴
11 人現在另有規劃即以上訴人過去長期的違約事實存在為理由
12 拒絕續約，自有權力失效理論之適用等語，資為抗辯。

13 三、原審判決：(一)上訴人徐勝模應將142號建物騰空搬遷，並返
14 還予被上訴人。(二)上訴人徐勝模、徐光榮應自111年8月1日
15 起至返還前項建物予被上訴人之日止，按月連帶給付被上訴
16 人16,748元。(三)上訴人徐光榮應將156、158號建物騰空搬
17 遷，並返還予被上訴人。(四)上訴人徐勝模、徐光榮應自111
18 年8月1日起至返還156號建物予被上訴人之日止，按月連帶
19 給付被上訴人16,400元，及自111年8月1日起至返還158號建
20 物予被上訴人之日止，按月連帶給付被上訴人16,400元。(五)
21 上訴人許澄美應將160號建物騰空搬遷，並返還予被上訴
22 人。(六)上訴人許澄美、許漳棋應自111年9月1日起至返還前
23 項建物予被上訴人之日止，按月連帶給付被上訴人16,400
24 元。(七)被上訴人其餘之訴駁回。(八)訴訟費用由上訴人徐勝模
25 負擔百分之25，上訴人徐光榮負擔百分之50，上訴人許澄美
26 負擔百分之25。(九)本判決被上訴人勝訴部分得假執行。但本
27 判決第一項於上訴人徐勝模以109,100元為被上訴人預供擔
28 保，本判決第二項於上訴人徐勝模、徐光榮按月以16,748元
29 為被上訴人預供擔保，本判決第三項於上訴人徐光榮以214,
30 000元為被上訴人預供擔保，本判決第四項於上訴人徐勝
31 模、徐光榮按月以32,800元為被上訴人預供擔保，本判決第

01 五項於上訴人許澄美以107,000元為被上訴人預供擔保，本
02 判決第六項於上訴人許澄美、許漳棋按月以16,400元為被上
03 訴人預供擔保，均得免為假執行。(十)被上訴人其餘假執行之
04 聲請駁回。上訴人不服，提起上訴，於本院上訴聲明：(一)原
05 判決廢棄；(二)被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁
06 回。被上訴人於本院則答辯聲明：上訴駁回。

07 四、兩造不爭執之事實：

08 (一)系爭租約為兩造分別簽立（原審卷一第40、44、45、51
09 頁）。

10 (二)兩造就142號建物、156及158號建物、160號建物原有租賃關
11 係，被上訴人為出租人，上訴人徐光榮、徐勝模、許澄美為
12 承租人暨占有人。

13 (三)142號建物（店鋪編號A1，承租人徐勝模）每月租金為16,74
14 8元。上訴人徐光榮為本租約金錢債務之連帶保證人。

15 (四)156、158號建物（店鋪編號A8、A9，承租人徐光榮）每月租
16 金合計為32,800元。上訴人徐勝模為本租約金錢債務之連帶
17 保證人。

18 (五)160號建物（店鋪編號A10，承租人許澄美）每月租金合計為
19 16,400元。上訴人許漳棋為本租約金錢債務之連帶保證人。

20 (六)兩造原租約已經到期，且於到期時，兩造未就繼續承租另訂
21 契約。

22 (七)上訴人徐光榮、許澄美於104年分別承租156及158號建物、1
23 60號建物前、承租中有違規設置雨遮、使用退縮空地之情
24 形。上訴人徐勝模承租142號建物鐵門關閉作為物流使用。

25 (八)上訴人徐聖模至112年5月止仍按月匯款16,748元至被上訴人
26 合作金庫銀行帳戶內。上訴人徐光榮至112年5月止仍按月匯
27 款16,400元、16,400元（共32,800元）至被上訴人合作金庫
28 銀行帳戶內。上訴人許澄美至112年5月止仍按月匯款16,400
29 元至被上訴人合作金庫銀行帳戶內。兩造同意以上訴人等上
30 開匯款充作租金或相當於租金之損害。

31 五、本件兩造爭執之處，應在於：

01 (一)系爭租約第2條如何解釋？（包含：所謂「乙方得依甲方所
02 提租賃條件」，所指為何？被上訴人有無續約義務？上訴人
03 如有續約權利且被上訴人有續約義務，其權利義務關係如何
04 發生？是否毫無限制？）

05 (二)被上訴人主張上訴人違反系爭租約第6條等規定，故於系爭
06 租約期滿前以存證信函通知上訴人不予續約，而於租賃期滿
07 後請求上訴人遷讓房屋，有無理由？

08 (三)被上訴人請求上訴人依契約、連帶保證關係，連帶負擔損害
09 賠償責任，有無理由？

10 六、本院之判斷：

11 (一)按判決書內應記載之事實，得引用第一審判決。又判決書內
12 應記載之理由，如第二審關於攻擊或防禦方法之意見及法律
13 上之意見與第一審判決相同者，得引用之，民事訴訟法第45
14 4條第1項前段、第2項前段分別定有明文。此一規定，依同
15 法第436條之1第3項，於簡易程序之第二審亦有準用。本院
16 對兩造所提出攻擊、防禦方法之意見及法律上意見，除以下
17 所述外，餘與第一審判決相同，爰引用第一審判決關於理由
18 之記載。以下僅就兩造在第二審提出之攻擊防禦方法加以判
19 斷。

20 (二)上訴人徐光榮、許澄美、徐勝模均有違反系爭租約第4條之
21 約定，且情節重大，被上訴人依系爭租約第2條第2項約定，
22 不與上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美續訂租約，難認有何違
23 反上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美所享有之接續承租權可
24 言：
25

26 1.上訴人徐光榮、許澄美於104年分別承租156及158號建物、1
27 60號建物前、承租中有違規設置雨遮、使用退縮空地之情
28 形；上訴人徐勝模承租142號建物鐵門關閉作為物流使用等
29 情，為兩造所不爭執，並有存證信函、現場照片、雲林縣政
30 府109年4月13日府建用二字第1093908573號函、雲林縣政府
31 行政處分前相對人陳述意見通知書、雲林縣政府109年4月13
32 日府建用二字第1093908574號函、雲林縣政府行政處分前相

對人陳述意見通知書（原審卷一第41、46、48、49、52、54、55、137至139、669至677頁；原審卷二第29至31頁）在卷可稽，核屬相符，堪信為真實。

2. 依系爭租約第4條第1項定有：「本店舖係供正當營業使用，乙方（按即上訴人）不得供非法使用或存放危險物品，影響公共安全」、第4條第6項定有：「乙方（按即上訴人）承租之本店舖，其環境應自行維護與清潔」、第4條第8項定有：「乙方（按即上訴人）不得在本店舖外設攤營業，且不可妨礙通行」等情，有系爭租約在卷可考（原審卷一第44頁），審酌系爭租約之標題為「北港鎮第一公有零售市場店舖租賃契約書」，及上開契約第4條第1、6、8項之約定以觀，系爭租約之目的顯然係供作上訴人徐勝模承租142號建物經營零售店舖銷售貨物使用，而非供上訴人徐勝模作為倉庫存放貨物、作為物流使用，應可認定，且依系爭租約第4條第6項約定，上訴人徐勝模應自行維護環境與清潔；第4條第8項約定，上訴人徐勝模並不可妨礙通行，益見承租人即上訴人徐勝模不僅負有管理所承租店舖之義務，亦負有應避免環境髒亂、騎樓遭堆放物品或停車使用而妨礙通行之義務，否則即屬違反上開約定，然上訴人徐勝模長期將所承租之142號建物作為倉庫經營物流使用，並未開門營業，且任由第三人將車輛停放在其所承租之142號建物前，有現場照片附卷可參（原審卷一第677頁），已違反系爭租約做為店舖經營使用之目的及系爭租約第4條第1項、第6項、第8項之約定，且綜合上開契約之標題及約定，可知承租人正當經營店舖以活絡北港鎮第一公有零售市場、維護環境整潔衛生、促進人潮往來便利性，毋寧為重要之契約精神所在，否則若允許北港鎮第一公有「零售市場」之店舖均關門不營業，供作其他用途使用，不啻使「零售市場」毫無人潮，質變成辦公或物流大樓，當非可取。是上訴人徐勝模承租142號建物逕自作為倉庫經營物流，任由他人將142號建物前之退縮空地作為停車使用，已完全違反系爭租約之目的及精神，堪認上訴人徐勝

模違反系爭租約之情節重大。

3.再依系爭租約第4條第7項均定有：「本店舖及供出售之物品應排列整齊，並不得超越規定界線或占用通道」、系爭租約第4條第8項均定有：「乙方（按即上訴人）不得在本店舖外設攤營業，且不可妨礙通行」等情，有系爭租約在卷可佐（原審卷一第40、51頁），從而，上訴人徐光榮、許澄美於104年分別承租156及158號建物、160號建物前、承租中有違規設置雨遮、使用退縮空地之情形，即屬違反系爭租約之上開規定。又上訴人徐光榮、許澄美長期違規設置雨遮、使用退縮空地，迄108年11月22日被上訴人發存證信函予上訴人徐光榮、許澄美，命其等限期於108年12月31日租約到期前改善等情，有存證信函存卷可考（原審卷一第46、52頁），上訴人徐光榮、許澄美雖於108年12月28日以存證信函回覆稱均已著手改善完成云云（原審卷二第29至31頁），惟為被上訴人否認，自應由上訴人徐光榮、許澄美就其等已於108年12月28日改善完成等情，負舉證責任，然上訴人徐光榮、許澄美並未能就此揭有利於己之事實舉證以實其說，佐以雲林縣政府確實於109年4月13日發函以上訴人徐光榮、許澄美違建雨遮及占用騎樓做營業使用為由，檢送雲林縣政府行政處分前相對人陳述意見通知書與上訴人徐光榮、許澄美，有雲林縣政府109年4月13日府建用二字第1093908573號函、雲林縣政府行政處分前相對人陳述意見通知書、雲林縣政府109年4月13日府建用二字第1093908574號函、雲林縣政府行政處分前相對人陳述意見通知書各1份在卷可查（原審卷一第671至676頁），堪認上訴人徐光榮、許澄美稱已於108年12月28日改善完成云云，並不足採，是認上訴人徐光榮、許澄美有違反系爭租約第4條第7、8項之規定，且經被上訴人限期命改善仍未改善，有違反系爭租約情節重大之情事。

4.依系爭租約第2條約定：「（租賃期間）（一）自108年1月1日起至108年12月31日止。（二）前項租賃期間屆滿，乙方（即上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美）得依甲方（即被上訴人）所提

租賃條件，於甲方經營管理期限內，享有接續租賃權，並於租賃期間屆滿一個月前另訂立契約。否則，承租人應於租期屆滿後立即無條件交還予出租人。」，而上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美有違反系爭租約情節重大之情事，業如前述，堪認上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美均有違反被上訴人所提之租賃條件之情事存在，職此以言，被上訴人依系爭租約第2條第2項約定，不與上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美續訂租約，難認有何違反上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美所享有之接續承租權可言。

(三)上訴人雖主張：上訴人既已表達改善完成，被上訴人的存證信函也是表示「如有改善即會續約」，兩造自己就續約之意思表示合致，租賃契約即為成立云云，惟查，上訴人並未改善完成，業如前述，遑論被上訴人有同意續訂租約之意思。況上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美主張改善完成，租賃契約之續約即當然成立，且無庸另訂租約云云，亦與系爭租約約定應另訂立契約有違。是上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美之上開主張，委無足採。

(四)上訴人雖又主張：被上訴人所述上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美有違約情事，是早在被上訴人取得市場經營權之前，即已存在許久之事實，被上訴人取得經營權後，並未要求改善此一情形，仍繼續與上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美簽約，並且在租約到期後一再續約，顯然被上訴人對於上訴人之違約行為，認為對契約並非情節重大，否則斷無可能放任上訴人長期違約而置之不理。退萬步言，縱使上述違約屬情節重大，但被上訴人長期放任此一事實不管，反與上訴人繼續簽約，直至被上訴人現在另有規劃即以上訴人過去長期的違約事實存在為理由拒絕續約，自有權力失效理論之適用云云。然查，上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美之違約情節重大乙節，業如前述，是上訴人主張其違約情節並非重大云云，殊非可採。再按權利人於相當期間內不行使其權利，並因其行為造成特殊情況，足以使義務人正當信任權利人已不欲行使

01 權利，或不欲義務人履行義務時，經斟酌當事人間之關係、
02 權義時空背景及其他主、客觀等因素，依一般社會通念，可
03 認其權利之再為行使有違「誠信原則」者，自得因義務人就
04 該有利於己之事實為舉證，使權利人之權利受到一定之限制
05 而不得行使，此權利失效原則，乃係源於「誠信原則」之特
06 殊救濟方法（最高法院100年度台上字第445號判決意旨參
07 照）。準此，所謂權利失效原則，乃權利人於相當期間內不
08 行使其權利，並因其行為造成特殊之情況，足引起義務人之
09 正當信任，認為權利人已不欲行使其權利，或不欲義務人履
10 行其義務時，始有適用。惟查，本件被上訴人縱然前已知悉
11 上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美有重大違約事由存在，而未
12 予以反應，亦不能據此即謂被上訴人「有何行為造成特殊情
13 況」，足以使義務人正當信任權利人已不欲行使權利可言。
14 且承租人需遵守租賃契約之約定，才是真正的符合誠信原
15 則，尚難認出租人即被上訴人一時之隱忍，即造成被上訴人
16 不可再依系爭租約要求承租人即上訴人應符合債之本旨之效
17 果。況被上訴人已於租期屆滿前以存證信函通知上訴人上開
18 違約等情事，上訴人並未改善，已如前述，故難認被上訴人
19 有權利失效原則之適用。

20 (五)從而，於系爭租約租期屆滿後，被上訴人不與上訴人續訂租
21 約，並無違反系爭租約之約定，故兩造自109年1月1日起已
22 無租賃關係存在，上訴人徐勝模、徐光榮、許澄美即無得繼
23 續占有使用建物之法律上原因，被上訴人以此請求上訴人徐
24 勝模、徐光榮、許澄美遷讓建物及給付相當租金之損害，均
25 為有理由，應予准許。至就被上訴人請求上訴人連帶給付相
26 當租金賠償部分，兩造於審理中均同意上訴人徐勝模、徐光
27 榮、許澄美已自109年1月1日起至112年5月止按月給付與建
28 物租金同額之款項，兩造僅就該款項是屬租金或損害賠償金
29 有所爭議，並經兩造同意，如法院審認兩造間租約存在，則
30 將該款項抵充為租金；如法院審認租約已不存在，則充作相
31 當租金之損害賠償金，使被上訴人於本件判決確定後得直接

01 以該款項抵充租金或損害賠償金，避免因兩造就該款項性質
02 認定有出入，而需再行退款、繳款，或將來強制執行程序之
03 繁瑣。是本件經本院審認，兩造間已無租賃關係存在，就上
04 訴人已依系爭租約給付與租金同額之款項部分，已經兩造同
05 意作為上訴人給付予被上訴人之相當於租金之損害賠償金，
06 被上訴人再請求被告給付前開部分之損害賠償，即有重複受
07 償之情形，應予駁回。

08 七、綜上所述，被上訴人依系爭租約第2條第2項及第7條第1項約
09 定、民法第455條規定、連帶保證之法律關係，分別請求上
10 訴人徐勝模、徐光榮、許澄美將142號建物、156及158號建
11 物、160號建物騰空遷讓並返還予被上訴人，及請求上訴人
12 徐勝模、徐光榮；徐勝模、徐光榮；許澄美、蔡金定等5人
13 分別連帶給付自112年6月1日起算無權占用前開建物期間相
14 當於租金之損害額，為有理由，應予准許。至於超過此部分
15 的請求，為無理由，應予駁回。原審【未及審酌】上訴人徐
16 勝模、徐光榮、許澄美上訴後業已分別按月給付相當於租金
17 之損害金至112年5月，是原審就上開部分（即命上訴人徐勝
18 模、徐光榮應自111年8月1日起至112年5月31日止按月連帶
19 給付相當於租金之損害部分，及上訴人許澄美、蔡金定等5
20 人應自111年9月1日起至112年5月31日止按月連帶給付之相
21 當於租金之損害部分），為上訴人敗訴的判決，及為該部分
22 假執行之宣告，自有未洽，上訴意旨指摘原判決此部分不
23 當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第
24 1、2項所示。至於除上開應予廢棄改判部分外，原審為上訴
25 人敗訴的判決，並無不當。上訴人仍執陳詞，指摘原判決此
26 部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

27 八、本件事證已臻明確，上訴人雖請求傳訊證人蘇治芬、張勝
28 智，證明當初簽訂系爭租約時兩造磋商情形及過程，惟本院
29 經審酌後，認並無傳訊之必要，此外，兩造其餘攻擊防禦方
30 法，經核與本判決之結果亦不生影響，爰不一一論述，併此
31 敘明。

01 九、據上論結，本件上訴一部有理由，一部無理由，依民事訴訟
02 法第436條之1第3項、第449條第1項、第450條、第454條、
03 第79條、第85條第1項後段，判決如主文。

04 中 華 民 國 112 年 6 月 12 日
05 民事第二庭 審判長法官 陳秋如
06 法官 黃一馨
07 法官 黃偉銘

08 以上正本係照原本作成。

09 本件不得上訴。

10 中 華 民 國 112 年 6 月 13 日
11 書記官 曾百慶