臺灣花蓮地方法院民事判決

108年度訴字第351號

原　　告　交通部臺灣鐵路管理局
法定代理人　張政源
訴訟代理人　張秉正律師
複 代理 人　李佳怡律師
被　　告　李謀昌
　　李玉英
共　　同
訴訟代理人　賴淳良律師
　　賴劭筠律師
被　　告　全聯實業股份有限公司
法定代理人　林敏雄
訴訟代理人　俞繼國
被　　告　全聯實業股份有限公司花蓮瑞穗分公司
法定代理人　李心怡

上列當事人間請求返還土地事件，本院於民國109年11月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告李謀昌應將坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○號○○○鄉○○段○○○○○○號土地如附圖所示紅色斜線部分（面積545.1平方公尺）拆除騰空，並將全部土地返還予原告。

被告李謀昌、李玉英應連帶給付原告新臺幣17,057元，及自民國108年11月29日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自民國108年11月起至將第一項建物拆除並騰空返還土地予原告之日止，按月連帶給付原告新臺幣6,857元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣1,500,000元為被告李謀昌供擔保後，得假執行。但被告李謀昌如以新臺幣4,593,909元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項前段得假執行，但被告如以新臺幣17,057元為原告

預供擔保，得免為假執行；本判決第二項後段命按月給付到期部分得假執行，但被告如按月以新臺幣6,857元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事　實

壹、程序事項：

被告全聯實業股份有限公司花蓮瑞穗分公司（下稱全聯瑞穗分公司）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體事項：

一、原告主張：

㈠坐落花蓮縣○○鄉○○段○○○○○○號土地（面積：153.07平方公尺、權利範圍：全部）及同段772-8地號土地（面積：400.11平方公尺、權利範圍：全部，以下合稱系爭土地），係屬中華民國所有國有土地，由伊管理。伊（甲方）與被告李謀昌（乙方）於103年12月3日就系爭土地簽訂「經管國有基地租賃契約書」（下稱系爭租約），並由被告李玉英擔任連帶保證人。伊與被告李謀昌簽訂系爭租約後，伊所轄花蓮工務段於民國104年即發現原有建物有擅自改建情形（下稱系爭地上物）。伊發現後即以104年12月1日花工產字第1040006411號函，函知被告李謀昌應於104年12月17日前將原有建物回復原狀。然未獲被告李謀昌善應回應。系爭地上物經查獲確實有違建情形，被告李謀昌並疑似有將系爭土地轉租予全聯實業股份有限公司（下稱全聯公司），似由全聯公司與同時期設立之全聯瑞穗分公司將原有建物改建。伊所轄花蓮工務段前於108年5月30日以花工產字第1080003212號函（下稱系爭函文）通知被告李謀昌及被告李玉英自108年5月31日起終止租約，並請求被告李謀昌應於108年8月31日前騰空土地返還原告。惟被告李謀昌、李玉英、全聯公司及全聯瑞穗分公司迄今並未履行。伊再次以本書狀繕本之送達對被告

謀昌及被告李玉英為終止租約之意思表示。伊與被告李謀昌之系爭租約既已經伊終止在案，伊自得依據系爭契約第10條第8項、同條第6項、同條第10項之規定，對被告李謀昌、被告李玉英為違約金之請求直至被告等將系爭土地騰空返還予伊為止。至於違約金之計算方式，依據上開規定，自以系爭租賃契約每月租金二倍為計算。因系爭租約每年租金為41,140元（第三條），違約金以二倍為計則為82,280元，換算每月之違約金為6,857元（82,280÷ 12＝6,856.66，元以下四捨五入）綜上，本件伊以終止租約後之108年6月起至同年10月本件訴訟起訴前，以上開計算方式計算之違約金為34,285元（計算式：6,857× 5=34,285）。至於108年11月起至被告依據訴之聲明第一項將建物拆除並騰空返還土地之日止前，自有按照上開計算方式按月連帶給付伊6,857元違約金之必要。又被告李謀昌、李玉英業於108年8月27日給付原告17,228元（原告否認該金額為租金），爰縮減為17,057元（計算式：34,285-17,22 8＝17,057）。

㈡伊除得依據系爭契約規定對被告李謀昌、被告李玉英為違約金之請求及依據民法第455條、民法第767條、同法第179條、系爭租賃契約第10條第9項等規定，請求被告李謀昌、被告李玉英將系爭土地上之建物拆除，並騰空返還系爭土地予伊。又依系爭租約本即不得任意改建，更不得違法轉租予第三人，被告李謀昌所為自已違反民法第438條規定、同法第443條之規定。而本件既疑有違法轉租之情，更有違約改建者，被告李謀昌、被告全聯公司及被告全聯瑞穗分公司所為，亦屬對於伊權益侵害之侵權行為，亦且該當不當得利之要件。伊自得同時本於民法第767條、同法第179、184、185條暨系爭租賃契約之規定，訴請全體共同被告將系爭土地上之建物拆除，並於騰空後將全部之系爭土地返還予伊（請求權基礎，請求鈞院准予擇一為勝訴判決）。又被告李謀昌、被告全聯公司及全聯瑞穗分公司所為之轉租及改建，既屬對於伊權益侵害之侵權行為，亦且該當不當得利之要件，依據民

法第184、185條、同法第179條等規定，被告李謀昌、被告全聯公司及被告全聯瑞穗分公司自應就占用系爭土地所生之不當得利及伊所受之損害負連帶賠償之責任。有關該不當得利、損害賠償之計算，應可類推系爭契約有關違約金之計算方式，此部分請求，以訴之聲明第三項表示之。

㈢本件系爭土地上之原有建物（下稱系爭建物）於104年間，即經原告所轄花蓮工務段發現有擅自改建之情形。又系爭建物近日復經查獲確有違建之情形，此節亦有花蓮縣瑞穗鄉公所108年3月21日瑞鄉建設字第1080004043號函暨附件可證，花蓮縣政府亦於108年12月30日以府建使字第1080284342號函檢送違章建築拆除通知書，命被告全聯瑞穗分公司拆除違建部分。被告李謀昌確有改建（違建）及將系爭土地轉租予被告全聯瑞穗分公司使用，在在證明被告等人確涉有改建（違建）及違法轉租之情事甚明。而原告所轄花蓮工務段並於108年5月30日以花工產字第1080003212號函通知被告李謀昌及被告李玉英（即系爭租約之連帶保證人）自108年5月31日起終止契約，並請求被告李謀昌應於108年8月31日前騰空土地返還原告。但被告雖辯以原告嗣後仍通知被告李謀昌及被告李玉英繳交108年7月1日起至108年12月31日下半年度的租金，並經被告李謀昌、李玉英繳納完畢，原告另於108年8月9日分別通知被告李謀昌、李玉英辦理土地換約續租手續，應認上開終止契約之意思表示，已經被通知換租之意思表示取代，失其效力云云。惟查，本件系爭租約業經原告於108年5月31日合法終止，即令原告內部單位嗣後誤發函通知被告李謀昌及被告李玉英二人繳交下半年租金或換約續租事宜，然系爭租約既經原告合法終止，自不因上述函文而生任何回復系爭租約關係或取代意思表示之效力，本件被告李謀昌及李玉英所辯容有誤會。再者，系爭租約之租賃期間亦於108年12月31日屆至，且原告與被告李謀昌及被告李玉英嗣後並未進行任何換約續租之程序，實難認原告與被告李謀昌及被告李玉英間有何租賃關係存在，且被告李謀昌先前所繳

納之租金亦僅作為扣抵相當於違約金之用，是被告李謀昌及被告李玉英一再答辯渠等與原告間之租賃關係存在云云，並不足採。

㈣縱鈞院認定原告與被告李謀昌間仍存有租賃關係，但被告李謀昌確將系爭土地轉租予被告全聯瑞穗分公司使用，且系爭土地上之建物亦涉有違建之情事。準此，被告李謀昌違法轉租及違建之行為仍構成系爭租約之終止事由，且無法補正，證物8所示違建拆除通知書更足證被告等人並無合法取得改建執照，則原告再次以本書狀繕本之送達對被告李謀昌及被告李玉英（連帶保證人）為終止租約之意思表示。綜上，原告與被告李謀昌之系爭租約既經原告合法終止在案，原告自得依據租賃契約書第10條第8項、同條第6項、同條第10項之規定，對被告李謀昌、被告李玉英為違約金之請求直至被告等將系爭土地騰空返還予原告為止。至於108年11月起至被告依據訴之聲明第一項將建物拆除並騰空返還土地之日止前，自仍有按照上開計算方式按月連帶給付原告6,857元違約金之必要。

㈤本件參酌卷附花蓮地方稅務局玉里分局回函，依系爭土地上之建物即門牌號碼花蓮縣○○鄉○○村○○○路○段○○○○○○○○○○○○○○○○○○號房屋之稅籍登記資料，可知其中50-1、50-2及50-3房屋之納稅義務人為被告李謀昌，52號房屋之納稅義務人則為被告李玉英，民間就為辦理保存登記之建物，多以變更稅籍以讓與事實上處分權，且多以此稅籍登記推論其產權歸屬，是被告李謀昌及李玉英既分別為系爭50-1、50-2及50-3號房屋、52號房屋之納稅義務人，足徵渠等對於系爭房屋具有事實上處分權，而具有拆除權限，至為明確。

㈥並聲明：1.被告李謀昌、李玉英、全聯公司、全聯瑞穗分公司，應連帶將系爭土地如附圖所示紅色斜線部分（面積545.1平方公尺）拆除騰空，並將全部土地返還予原告。2.被告李謀昌、李玉英應連帶給付原告17,057元，及自訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自108年1

1月起至依據訴之聲明第一項將建物拆除並騰空返還土地之日止，按月連帶給付原告6,857元。3.被告李謀昌、全聯公司、全聯瑞穗分公司，應連帶給付原告17,057元，及自訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自108年11月起至依據訴之聲明第一項將建物拆除並騰空返還土地之日止，按月連帶給付原告6,857元。4.第二項、第三項所命給付，被告李謀昌、李玉英、全聯公司、全聯瑞穗分公司就共同被告間已清償之範圍內，免其給付義務。

三、被告李謀昌、李玉英則以：

㈠伊自70年代起，即與其他當地許多住戶，陸續承租原告台灣鐵路管理局所有之土地。伊承租的土地是系爭土地及其上建物。伊當時係以數十萬元的價格，向前手購得承租權，隨即與鐵路局簽訂租賃契約，並且每五年換約。雖然土地所有權人登記原告所有，但實際上，如同其他國有土地出租給現用人民，都是因為土地登記手續之不完整，所衍生使用人與所有權人長久分離的法律困境。伊承租土地建物後，長期以來都是作為便利商店使用，由於房屋年久失修，伊雖將建物修繕，但沒有改建重建，並未變更原有建物之現況。原告於得知建物有整修之後也曾經於104年12月7日發文要求必須依照規定辦理修建、修繕之核准手續。由此函文可知，鐵路局是要求伊辦妥建物整修之行政手續，而不是主張整修建物違反兩造之契約。

㈡伊收到上述原告公文後，也立即將公文轉知全聯公司。伊並依原告之公文，於104年12月6日向鐵路局提出整修建物之申請。此後長達四年期間，原告均未再異議。直到108年3月21日花蓮花蓮瑞穗鄉公所以公文查報系爭建物中之花蓮縣○○鄉○○○路○段○○○○號為違章建築。伊乃再向花蓮縣瑞穗鄉公所提出申請，經花蓮縣瑞穗鄉以108年7月1日函復稱房屋修繕以及補強，請自行與土地管理單位妥處，有該公文為證。由此可知，花蓮縣瑞穗鄉公所係先查報違章，並未要求拆除。而且花蓮縣瑞穗鄉之公文也表示伊應自行與原告處理

，並沒有要求一定要拆除。則原告局函中所謂整修手續之核准，應該就是原告本身的認定而已。則既然伊已經在104年12月6日提出申請，原告也都不求拆除，則鐵路局於四年後，再以此為理由要求拆除，顯然違法律上禁反言、行使權利不得濫用、應遵守誠實信用之基本原則。原告以此為理由，通知終止兩造間之租賃契約，自無理由。

㈢原告於起訴狀記載以原證七之公函為終止契約之意思表示，主張兩造之租賃契約從108年5月31日終止。然查鐵路局已經又通知伊等繳交108年7月1日起到108年12月31日下半年的租金，並經伊繳納完畢。原告還於108年8月9日分別通知伊辦理土地換約續約手續。則原告終止契約之意思表示，已經被通知換租的意思表示取代，失其效力。原告再主張合約已經終止，自無理由。原告主張伊違約，因而終止租約，並請求損害賠償。然伊並未違約，而原告也已經通知伊辦理換約續租手續。原告主張伊無權占用既無理由，其再而請求損害賠償，亦無理由。本案紛爭之起因，恐非原告有意破壞兩造間長達二十餘年的契約關係，而是因為花蓮縣瑞穗鄉一紙系爭建物為違章建築之公文。而由於建物之整建修建並未涉及主體結構，只是為了使用上便利而修繕，是否屬於違建，自可以對比原建物狀況後，由全聯公司件提出說明。伊也願意配合再提出往昔建物照片，以資比對等語，資為抗辯。

㈣並聲明：原告之訴駁回。

五、得心證之理由：

原告主張之事實，業據提出系爭土地登記第二類謄本、照片、經管國有基地租賃契約書等件為據，然為被告所否認，並以前詞置辯。是本件之爭點厥為：㈠原告訴請被告拆除系爭地上物，有無理由？㈡原告得否請求被告給付違約金？㈢原告訴之聲明第三項有無理由？茲分述如下：

㈠原告訴請被告拆除系爭地上物，有無理由？

1.按公司為依照公司法組織登記，成立之社團法人，故公司具有人格，於法令限制內，有享受權利，負擔義務之能力。惟

人格具有不可分割之性質，公司縱設有分公司，乃屬本公司之分支機構，其與本公司在法律上係同一人格，權利主體仍僅有一個，雖在訴訟上為謀求便利，判例從寬認定分公司就其業務範圍內之事項涉訟時，有當事人能力，此參見民法第26條、公司法第1條、第3條第2項之規定及最高法院66年台上字第3470號判例意旨即明。又公司因擴展營業雖於不同地域設立分公司，然其最高之意思機關本屬同一。分公司之資產又係公司資產之一部，關於分公司之訴訟原應以總公司為當事人，分公司既有獨立之營業與管理人及事務所，故實務上為應事實上之需要認分公司就其營業範圍內所生之事件得以自己名義起訴、應訴，而總公司之實施訴訟權能並不因此喪失，此參諸最高法院42年度台上字第154號判例意旨亦明。申言之，分公司為受本公司管轄之分支機構，並無獨立之財產，為謀訴訟上便利，審判實務上雖從寬認定分公司就其業務範圍內之事項涉訟，有當事人能力，但不能執此而謂關於分公司業務範圍內之事項，不得以總公司名義起訴，亦即總公司就分公司業務範圍內之事項，仍有實施訴訟之權能，此為至明之理。查本件原告固主張因不清楚全聯公司與分公司之關係及被告李謀昌係與何人簽訂租賃契約，故併列全聯公司及全聯瑞穗公司為被告云云（卷185至186頁），然被告全聯公司已自陳契約係該與李謀昌、李玉英簽訂等語（卷第186頁），揆諸前揭說明，全聯公司與全聯瑞穗分公司在法律上係同一人格，權利主體僅有一個，原告即無就同一訴訟標的，將全聯瑞穗分公司同列為訴追對象之必要，即無訴訟上之權利保護必要，該部分訴訟在法律上顯無理由，應予駁回，先予敘明。

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；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段及中段定有明文。次按房屋之拆除，為事實上之處分行為，未經辦理所有權第一次登記之建物，僅所有人或有事實上處分權之人，方有拆除之權限（最高法院97年度台上字第

1101號判決意旨參照）。經查：

①系爭土地上門牌號碼花蓮縣○○鄉○○○路○段○○○○號、50-2號、50-3號（下稱50-1至3號房屋）及52號房屋，依花蓮縣地方稅務局玉里分局109年7月30日函記載，其中50-1至3號房屋於93年10月因辦理買賣移轉，納稅義務人名義變更為李謀昌迄今，52號房屋則於80年5月因辦理買賣移轉，納稅義務人名義變更為李玉英迄今（卷291至299頁），參以被告李謀昌及李玉英亦將上開房屋出租予被告全聯公司，有被告李謀昌及李玉英提出之房地租賃契約書可佐（卷269至273頁），應認上開房屋之事實上處分權人現分別為李謀昌及李玉英，被告李謀昌、李玉英空言否認不知上開房屋之事實上處分權人係何人云云（卷264頁），要無足採。則原告主張被告李謀昌及李玉英就上開房屋具事實上處分權，而具有拆除權限乙節，自堪採憑。又原告主張拆除之建物範圍僅包含賣場主體，而不及於右側之倉庫，有勘驗筆錄可佐（卷303頁），依現場照片及花蓮縣瑞穗鄉公所違章建築查報附件單㈡之平面簡圖觀之（卷59、307頁），該倉庫應為52號建物，自不在原告訴請拆除之列。

②按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。次按租賃基地，一律限於原有已建私有建物之使用，乙方不得請求甲方核發土地使用權同意書及設定地上權。租賃基地上原有建物如屬違章建築，乙方不得因取得土地承租權而對抗政府之取締。乙方並應受下列各款之約束：2.租賃基地上建物不得請求增建、改建或重建；乙方使用租賃基地，應受下列限制：⑴不得作違反法令或約定用途之使用。⑵不得擅自將租賃物之全部或一部分轉讓或轉租他人使用；租賃基地有下列情形之一者，甲方得終止租約：租賃基地有下列情形之一者，甲方得終止租約：㈥乙方違反本租約規定時，系爭租約第5條第2

款、第6條、第7條第6款定有明文（卷第47頁）。查被告未經原告之同意，擅自將系爭土地轉租給被告全聯公司，已違反系爭租約之約定，有被告李謀昌與全聯公司之房地租賃契約書在卷可稽（卷第269頁），又系爭租約記載系爭建物為木造平房，面積分別為88.8及280.2平方公尺（合計369平方公尺），瑞穗鄉公所108年3月21日函附之違章建築查報附件單㈠則記載建物為鋼骨造賣場，面積515.55平方公尺（卷第46、57頁），參以被告全聯公司當庭自陳其承租木造房屋時，發現有漏水但無法修繕，所以改建成現在的建構等語（卷162頁），核與系爭地上物之原有、修建中及現況之照片相符（卷41至43、103至109、237至241頁），堪認系爭地上物已有增建、改建或重建之情事，且經花蓮縣瑞穗鄉公所查報為違章建築及花蓮縣政府檢送違章建築拆除通知函在案（卷55至61、145至154頁），應認原告主張以系爭函文終止系爭租約，於法尚屬有據（卷73頁）；被告雖辯稱原告前以104年12月7日函文（卷111頁）表示同意整修云云，然上開函文主文欄記載：「…同意依原面積現況整修」，而系爭地上物面積由369平方公尺擴張為515.55平方公尺，已如前述，難認仍為原告所同意，被告李謀昌、李玉英上開所辯，尚不足採。是原告與被告李謀昌間就系爭土地之租賃契約既已終止，被告李謀昌以系爭地上物占有系爭土地，自無合法權源。是原告依民法第767條之規定，訴請有處分權之被告李謀昌拆除如附圖所示紅色斜線部分之地上物，即屬有據。

③又被告全聯公司雖當庭稱其承租木造房屋時，發現有漏水但無法修繕，所以改建成現在的建構云云（卷162頁），然其與被告李謀昌、李玉英之房地租約第5條（裝潢與設備）約定：「一、甲方（即被告李謀昌、李玉英）應於104年10月1日前將本約標的清空並點交由乙方進場施工、裝潢等使用。二、甲方同意乙方就本約標的依實際需求裝設樓梯、客貨梯（含樓板切割）、空調（含室外冷卻水塔）、散熱器、直式及橫式招牌、裝潢隔間（含拆除）、水電設置、地磚、油漆、天

花板、遮雨棚及蓄水塔等設施，費用由乙方負擔。㈢甲方應提供租賃房屋合法獨立之水源（含水錶）及電源（含電錶）予乙使用，並同意移轉過戶為乙方名義，乙方應於本約屆滿或終清水電費用並移轉過戶為甲方指定之名義。㈣甲方應提供租賃房屋戶外位置及管道區域予乙方放置冷卻水塔、招牌及設置該相關管線之用。」第6條（修繕權責）約定：「租賃標的如肇因於結構不良、天災意外、自然耗損及房屋漏水或其他非歸責於乙方之事由所生之損壞，甲方同意無條件於乙方通知合理期限內予以修復（不含乙方自行增設部分），如未修復則同意乙方自行代為修復，費用逕由給付甲方租金中扣除；但如為乙方人員及其顧客等人為所肇生之損壞，應由乙方負責修繕。」（卷269至271頁）由上開約定觀之，被告全聯公司並無將系爭地上物拆除後重建之權限，應認其並無系爭地上物之事實上處分權，揆諸上開說明，其並無拆除之權限，原告訴請被告全聯公司拆除，即屬無據。

⑷綜上所述，原告主張被告李謀昌違反系爭租約第6條第2款之約定，業經原告合法終止系爭租約，被告李謀昌復未能舉證證明其占有系爭土地有何其他正當權源。故原告主張被告李謀昌無權占有系爭土地，訴請其將系爭土地上如附圖所示紅色斜線部分（面積545.1平方公尺）地上物拆除騰空，並將全部土地返還予原告，即屬有據。

㈡原告請求被告李謀昌、李玉英給付違約金，為有理由：

1.按乙方如違反租約第6條第2款規定時，甲方除終止租約外，並依其他約定事項第㈥項規定加收違約金；乙方使用租賃基地，應受下列限制：…2.不得擅自將租賃物之全部或一部分轉讓或轉租他人使用；…違者應由原乙方支付當月租金額2倍之違約金；乙方如有積欠租金、不繳違約金或不履行本租約時，連帶保證人應負擔連帶責任，並自願拋棄先訴抗辯權，系爭租約第10條第8款、第6條第2款、第10條第6款、第10款分別定有明文。查被告李謀昌既有違法轉租情事，已如上述，被告李謀昌為承租人、被告李玉英為連帶保證人且自願

放棄先訴抗辯權，是原告自得依上開約定向被告2人請求連帶給付違約金。

2.又系爭租約約定每年租金為41,140元，違約金以二倍為計則為82,280元，換算每月之違約金為6,857元（82,280÷ 12＝6,856.66，元以下四捨五入），本件原告業於108年5月31日終止租約在案，已如前述，則自終止租約後之108年6月起至同年10月本件訴訟起訴前，以上開計算方式計算之違約金為34,285元（計算式：6,857× 5=34,285），扣除被告李謀昌、李玉英前於108年8月27日給付原告17,228元，則原告請求被告李謀昌、李玉英連帶給付違約金17,057元（計算式：34,285-17,228＝17,057），及自108年11月起至被告李謀昌騰空返還系爭土地之日止，按月連帶給付原告6,857元之違約金，即屬有據。

㈡原告訴之聲明第三項為無理由：

原告主張被告李謀昌及全聯公司所為之轉租及改建，係對其權益侵害之侵權行為，亦該當不當得利之要件，依民法第184條、第185條、第179條等規定，請求其等就占用系爭土地所生之不當得利及其所受之損害負連帶賠償之責任，有關不當得利及損害賠償之計算，應可類推適用系爭租約有關違約金之計算方式，聲明請求被告李謀昌、全聯公司連帶給付原告17,057元，及自訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自108年11月起至依訴之聲明第一項將系爭地上物拆除並騰空返還土地之日止，按月連帶給付原告6,857元云云（卷29頁）；經查，被告李謀昌均依系爭租約按月給付原告租金，為兩造所不爭執，則原告是否受有損害，及被告是否受有不當得利，已非無疑；又被告李謀昌及全聯公司之轉租及改建行為，有何故意或過失並侵害原告之何種權利？再者，何以原告得類推適用系爭租約有關違約金之計算方式，請求被告給付？均未見原告舉證加以說明，其此部分主張難認可採，應予駁回。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、系爭租約之法律關係

，請求如主文第1、2項所示，核屬有據，應予准許；逾此範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

七、兩造均陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

八、本件事證已臻明確，原告其餘主張及提出之證據，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，併此敘明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　11　　月　　30　　日

民事庭　法　官　李可文

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

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　　109　　年　　11　　月　　30　　日

書記官　陳雅君