臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1449號

原　　告　陳淵明
訴訟代理人　陳鄭權律師
　　王瑞奕律師
被　　告　華興室內溫水游泳池
000000000000000000
兼　上一人
法定代理人　謝文凱
000000000000000000
被　　告　葉汶姍
共　　同
訴訟代理人　李荃和律師
複　代理人　謝怡宣律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國112年1月9日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告華興室內溫水游泳池應將坐落桃園市○○區○○段○000 ○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路00號）及如附圖所示編號A 、B1、B2、C1、C2、D1、D2、D3、D4部分（合計面積為433.1平方公尺）之地上物返還予原告。

二、被告華興室內溫水游泳池應自民國110年1月1日起至履行第一項聲明時止，按月給付原告新臺幣11萬元。

三、被告謝文凱應自民國110年1月1日起至被告華興室內溫水游泳池履行第一項聲明時止，按月付原告新臺幣4萬元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告華興室內溫水游泳池、謝文凱負擔。

六、本判決第一項，於原告以新臺幣38萬元為被告華興室內溫水游泳池供擔保後，得假執行。但被告華興室內溫水游泳池如以新臺幣113萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、本判決第二項到期部分，於原告每期以新臺幣3萬7,000元為

被告華興室內溫水游泳池供擔保後，得就各期為假執行。但若被告華興室內溫水游泳池每期以新臺幣11萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

八、本判決第三項到期部分，於原告每期以新臺幣1萬3,000元為被告謝文凱供擔保後，得就各期為假執行。但若被告謝文凱每期以新臺幣4萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

九、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力，民事訴訟法第40條第3項定有明文。非法人之團體雖無權利能力，然日常用其團體之名義為交易者比比皆是，民事訴訟法第40條第3項為應此實際上之需要，特規定此等團體設有代表人或管理人者，亦有當事人能力。所謂有當事人能力，自係指其於民事訴訟得為確定私權之請求人，及其相對人而言。是非法人之團體因上開相同情事侵害他人權利時，除法律明文排除外，自應認其有侵權行為能力，庶免權利義務失衡（最高法院103年度台上字第115號判決意旨參照）。查被告華興室內溫水游泳池（下稱華興游泳池）於起訴時係由被告謝文凱、葉汶姍及許智強、古鎮瑀等4人共同出資所組成，經營運動場館、訓練、比賽等事業，並約定按出資額多少比例分配利益，暨推舉被告謝文凱為合夥事業之執行人，此有卷附兩造不爭執之合夥契約書、商業登記抄本等（見本院卷一第41-44頁、卷二第23-24頁，同本件不爭執事項第3項所示）可佐，雖華興游泳池未經依法登記取得法人之資格，核其組織之內容，既有二人以上共同出資，並約定經營共同之事業，定有分配利益之標準及推舉代表人對外代表團體，足認被告華興游泳池為合夥並構成非法人之團體，於訴訟上亦有當事人能力，合先敘明。

二、按訴訟送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更

正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。經查，本件原告起訴時以華興游泳池、謝文凱、葉汶姍、許聰賢、許智強、古鎮瑀為被告，並聲明：「㈠被告華興游泳池應將坐落桃園市○○區○○段○000○號建物（門牌號碼：桃園市○○區○○路00號，下稱系爭建物）遷讓返還予原告。㈡被告華興游泳池、謝文凱、許智強、葉汶姍、古鎮瑀應自民國110年1月1日起至履行第1項聲明時止，按月連帶給付原告新臺幣（下同）11萬元。㈢被告許聰賢、許智強、謝文凱應自110年1月1日起至履行第1項聲明時止，按日連帶給付原告7,333元。㈣第2、3項之金額如被告華興游泳池已為給付時，被告謝文凱、葉汶姍、許聰賢、許智強、古鎮瑀就其給付範圍內，免為給付義務。㈤第1項至第3項聲明，願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷一第4頁）。審理期間原告訴之聲明迭經變更（見本院卷一第351頁、第459-461頁）；於112年1月9日與許聰賢、許智強、古鎮瑀於訴訟中達成調解（本院112年度移調字第3號調解筆錄，見本院卷二第139-141頁），並當庭變更訴之聲明為：「㈠被告華興游泳池應將系爭建物及依桃園市蘆竹地政事務所110年11月9日蘆地測法丈字第024900號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A、B1、B2、C1、C2、D1、D2、D3、D4部分（合計面積433.1平方公尺，下稱附圖編號A至D4部分）所示之地上物返還予原告。㈡被告華興游泳池應自110年1月1日起至履行第一項聲明時止，按月給付原告11萬元。㈢於前項強制執行無效果時，被告謝文凱、葉汶姍應自110年1月1日起至被告華興游泳池履行第一項聲明時止，按月連帶給付原告11萬元。第二項應給付之金額，如被告華興游泳池已為給付時，被告謝文凱、葉汶姍就其給付範圍內，免為給付義務；如任一被告已為給付，其餘被告於其給付範圍內，免為給付義務。㈣被告謝文凱應自110年1月1日起至被告華興游泳池履行第一項聲明時止，按日給付原告7,333元。㈤第一項至第四項聲明，

願供擔保請准宣告假執行。」（見本院卷二第113-114頁）。經核原告於地政機關測量後具體特定請求被告華興游泳池返還所有物之範圍，僅屬更正事實上之陳述，非為訴之變更；另原告請求被告謝文凱、葉汶姍就被告華興游泳池所負債務負連帶責任，均係基於主張其為系爭建物及附圖編號A至D4部分地上物之所有權人而為主張，屬請求之基礎事實同一，揆諸前揭規定，自應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為桃園市○○區○○段000○000○000○000○000地號土地（下各以地號分稱之，併稱系爭土地）及系爭建物之所有權人，系爭建物坐落於334、353、356地號土地上，後因增、擴建而與系爭建物謄本登記之面積範圍有異並有部分占用355、357地號土地，如附圖編號D1、D2、D3、D4所示部分即為擴建後附合於系爭建物之主體鐵皮屋；附圖編號A、B1、B2部分則為增建後作為系爭建物所屬機房使用；附圖編號C1、C2部分亦為擴建後作為連接通道使用。是以，附圖編號A至D4部分均不具備獨立性且因附合於系爭建物成為系爭建物之重要部分，原告同為附圖編號A至D4部分之所有權人，系爭建物及附圖編號A至D4部分現均為被告華興游泳池占用中。華興游泳池係於84年1月24日由原告之父陳鶴壽獨資設立，嗣由原告接手經營，續於100年3月9日原告將系爭土地、系爭建物及附圖編號A至D4部分，包括華興游泳池之設備出租予許聰賢，約定每月租金11萬元，租賃期間自100年5月1日起至109年12月31日止，原告與許聰賢間就上開租賃關係於100年3月9日簽訂不動產租賃契約書（下稱系爭租賃契約）並經公證，隨即於100年7月18日將華興游泳池之負責人變更為許聰賢。後因華興游泳池負責人於102年8月22日變更為許智強，原告及許聰賢乃於102年11月5日與許智強簽訂協議書（下稱系爭協議書），約定許智強為系爭租賃契約之連帶保證人，且系爭租賃契約第3條所約定之租金變更為「每月11萬元，年租金總計為132萬元，每年租金優

惠2萬元，故年租金總計130萬元」；並變更系爭租賃契約第4條租金繳付期限及方式，其餘條文均維持不變，系爭協議書亦經公證。嗣於105年2月17日華興游泳池變更為合夥事業，被告謝文凱、葉汶姍及許智強、古鎮瑀均為合夥人，華興游泳池負責人則變更登記為被告謝文凱，被告謝文凱乃於105年3月18日出具切結書（下稱系爭切結書），表示其與許聰賢、許智強合夥經營華興游泳池，願意遵照系爭租賃契約所約定之內容，而簽立系爭切結書交付予原告收執，準此，被告謝文凱須受系爭租賃契約效力之拘束。然於109年12月31日系爭租賃契約租期屆滿前，原告屢於109年9月22日、同年11月20日寄發存證信函予被告謝文凱，通知其若欲續約應限期辦理續租相關事宜，逾期則視同不願續約，被告謝文凱均置之不理，原告遂於109年12月21日再以存證信函通知因被告謝文凱不願續約，故期滿將不再續租，請被告謝文凱不得再對外營業等語。準此，原告與被告謝文凱間已無租賃關係存在，惟被告華興游泳池於109年12月31日後卻仍持續占用系爭建物及附圖編號A至D4部分，致原告就系爭建物及附圖編號A至D4部分之所有權之行使受有損害，且被告華興游泳池無法律上原因而受有上開利益，致原告受有損害，原告自得依民法第767條第1項之規定，請求被告華興游泳池將系爭建物及附圖編號A至D4部分所示之地上物遷讓返還予原告，並依民法第179條規定，請求被告華興游泳池按月給付使用系爭建物及附圖編號A至D4部分相當於租金之不當得利。被告謝文凱、葉汶姍為被告華興游泳池之合夥人，依民法第681條規定，如原告對被告華興游泳池執行無效果即合夥財產不足清償合夥債務時，原告自得請求被告謝文凱、葉汶姍與被告華興游泳池連帶負清償責任；又依系爭租賃契約第15條第2項之約定，被告謝文凱身為被告華興游泳池之負責人迄今未返還租賃標的物即系爭建物及附圖編號A至D4部分地上物，自應給付原告自租期屆滿翌日即110年1月1日起至返還之日止，相當於租金之使用費2倍計算之違約金即每

日7,333元（計算式：11萬元÷每月30日x2＝7,333元，元以下四捨五入）。為此，爰依民法第767條第1項、第179條、第681條規定及系爭租賃契約第15條第2款，提起本件訴訟等語，並聲明：如變更後訴之聲明所示。

二、被告均以：

（一）被告華興游泳池之前負責人許聰賢雖與原告訂有系爭租賃契約，然其於105年間因故無法繼續承租，適逢被告謝文凱正在找尋可供經營游泳池及運動中心之場地，遂向原告表示願意承租系爭建物（包括附圖編號A至D4部分），原告亦依約向被告謝文凱收取租金。被告謝文凱為擴大華興游泳池之運動空間，又於109年3月16日再向原告承租原告所有門牌號碼桃園市○○區○○路00號之建物（下稱系爭55號建物），租賃期間自109年4月1日起至113年12月31日止，並與原告簽訂房屋租賃契約（下稱系爭55號建物租約）。因系爭55號建物空間狹小，若未與系爭建物一同利用，顯無法達獲利之目的，被告謝文凱之所以會與原告簽訂系爭55號建物租約，乃係因與原告間就系爭建物存有租賃關係為前提。另被告謝文凱與原告曾於109年12月31日商議將雙方間就系爭建物之租賃關係文字化，並就系爭建物之租賃期限、租金金額及其他成立租賃契約之必要之點達成意思表示一致，僅就租金之支付方式有所爭議而尚未簽立書面契約，惟此仍不妨礙原告與被告謝文凱間已就系爭建物於110年1月1日起成立租賃關係之事實。況原告於110年3月27日與被告謝文凱確認承租意願後，經雙方合意擬成書面文字內容記載：「本人陳淵明承諾華興路45號大園運動中心（即系爭建物及附圖編號A至D4部分）續租予謝文凱經營健身游泳等業務於110年3月27日下午於7-11決議特此聲明，其他細項再雙方協議，謝先生亦同意續租」等文字，亦足證原告與被告謝文凱已就系爭建物於110年1月1日後之使用關係成立書面租賃契約。基此，系爭55號建物之租約期間既至113年12月31日始屆滿，等同原告承

諾將系爭建物出租予被告至113年12月31日，故被告係本於與原告間就系爭建物及附圖編號A至D4部分之租賃契約合法占有，並供被告華興游泳池營業使用，則原告請求被告華興游泳池遷讓返還系爭建物及附圖編號A至D4部分所示之地上物，並按月給付相當於租金之不當得利，並無理由。

（二）退步言之，縱認被告謝文凱與原告間就系爭建物未有租賃關係存在，然綜觀原告與被告謝文凱間往來磋商之過程可知，系爭55號建物與系爭建物之依存關係，倘缺少系爭建物之租賃關係，被告謝文凱承租系爭55號建物之目的便蕩然無存，原告明知此情卻片面毀棄願將系爭建物出租予被告謝文凱至113年12月31日之承諾，使被告謝文凱將來要進出系爭55號建物顯有困難，且須就系爭55號建物之利用重新規劃，原告本件請求遷讓返還系爭建物之舉，顯係以損害被告為目的而違反民法第148條規定之誠信原則，應無從准許。再者，被告謝文凱縱使簽立系爭切結書，亦不因此成為系爭租賃契約之當事人，且系爭切結書中亦未有被告謝文凱違反切結書時原告得依系爭租賃契約向被告謝文凱主張權利之約定，則基於債之相對性，原告僅得本於系爭租賃契約向許聰賢主張權利，從而，原告依系爭租賃契約第15條第2項之約定請求被告謝文凱按日給付違約金，亦屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執之事實：（見本院卷二第114-117頁）

（一）原告為系爭土地及系爭建物之所有權人。

（二）如附圖編號D1、D2、D3、D4所示部分即為系爭建物之主體鐵皮屋；附圖編號A、B1、B2部分為系爭建物所屬機房；附圖編號C1、C2部分則為建物通道，附圖編號A、B1、B2、C1、C2部分均無獨立對外出口，且與附圖編號D1、D2、D3、D4部分相連通，整體構成系爭建物之全部範圍，現均為被告華興游泳池占用中。

（三）被告華興游泳池於84年1月24日由原告之父陳鶴壽獨資設立，並於系爭建物位置對外營業；於100年3月30日變更負責人為許聰賢；於100年5月30日變更負責人為原告；於100年7月18日變更負責人為許聰賢；於102年8月22日變更負責人為許智強，均為獨資經營；於105年2月17日變更為合夥事業，合夥人為被告謝文凱、葉汶姍及許智強、古鎮瑀，負責人登記為被告謝文凱。

（四）原告於100年3月9日將系爭土地、系爭建物及附圖編號A至D4部分，包括華興游泳池之設備出租予許聰賢，約定每月租金為11萬元，租賃期間自100年5月1日起至109年12月31日止，雙方簽訂系爭租賃契約，並經民間公證人謝永誌以100年度北院民公誌第296號公證書公證。於102年11月5日，原告、許聰賢另與許智強簽訂系爭協議書，以許智強為連帶保證人，約定系爭租賃契約第3條所約定之租金變更為每月11萬元，年租金總計為132萬元，每年租金優惠2萬元，故年租金總計130萬元；另變更系爭租賃契約第4條租金繳付期限及方式；並確立系爭租賃契約其餘條文包括強制執行之約定均維持不變；「華興游泳池現任負責人許智強對於系爭租賃契約及系爭協議書所有義務願負一切連帶責任及賠償責任」。系爭協議書並經民間公證人馬有敏以102年度北院民公有字第288號公證書公證。

（五）被告謝文凱於105年3月18日出具系爭切結書，表示謝文凱與許聰賢、許智強合夥經營華興游泳池，謝文凱願意遵照系爭租賃契約所約定之內容，並承諾因合夥而自行增（改）建土地、建物等工程，不得對原主體建物有所損害…並願於每年初給付當年度租金時預付年度房屋稅金6萬元，而簽立系爭切結書交付原告收執。

（六）原告與被告謝文凱於109年3月16日簽訂系爭55號建物租約，約定由被告謝文凱承租原告所有系爭55號建物，租賃期間自109年4月1日起至113年12月31日止，租金每月1萬5,000元，押租金3萬元，被告謝文凱僅依約繳納租金至11

0年8月，於110年9月起即未再繳納租金，然於本院111年度桃簡字第1189號判決宣判日即111年10月28日前仍持續占有系爭55號建物。

（七）原告曾於109年9月22日以桃園府前郵局存證號碼968號存證信函向被告謝文凱表示若欲續約，請於109年9月29日前來簽立續租之租約；於109年11月20日桃園府前郵局存證號碼1184號存證信函通知許聰賢、許智強、被告謝文凱，表示期滿如欲續約，應於109年11月30日出面辦理續約，逾期視同不願續約；於109年12月21日以桃園府前郵局存證號碼1354號存證信函通知許聰賢、許智強、被告謝文凱，表示因承租人不願續約，故期滿出租人不再續租。上開存證信函均經收件人合法收受。

（八）本院卷一第199頁所寫文字內容為原告書立，並經被告謝文凱簽名，文字內容記載「本人陳淵明承諾華興路45號大園運動中心，續租予謝文凱先生經營健身游泳等業務於110年3月27日下午於7-11決議特此聲明！陳淵明110年3月27日其他細項再雙方協議，謝先生亦同意續租　謝文凱（簽名）」。

（九）本院卷一第161、163頁所寫文字內容，為原告書立，並於109年4月19日以通訊軟體LINE傳送翻拍內容照片予被告謝文凱，文字內容略以：「訂約之主要旨如下：一、期限：自110年1月1日起至111年12月31日租約期間甲乙雙方皆遵守符合租賃條約則履行至第二階段112年1月1日起至113年12月31日。二、租金第一階段每月15萬元，年租金180萬元；第二階段每月13萬元，年租金156萬元；給付方式：簽約時給付60萬元（110年1月5日票據發票日）…押租金100萬元，於簽約時給付（109年12月31日票據）第二階段租金給付方式依此類推。三、稅負：甲方（出租方）負擔地價稅、第二代健保費；乙方（承租方）負擔房屋稅、租金所得預扣款及其他營業費用。四、其他條件如不動產租賃契約。五、華興路55號不動產（即系爭55號建物）租賃

期間附隨華興路45號不動產（即系爭建物及附圖編號A至D4部分）租賃期間附隨。六、以上為主要租賃要旨請過目。審閱期10天（109年4月30日止）。七、其他：乙方得在四個月前提出中途解約。甲方退還未到之租金。否則賠償違約金2個月，租約公證費用甲、乙雙方均擔。八、乙方自行衡量：建築物期限長久，租約期間若不堪使用，甲方不負責維修，甲方退還未到期之租金」。

四、本件兩造爭執之點應在於（一）原告請求被告華興游泳池應將系爭建物及附圖編號A至D4部分所示之地上物遷讓返還原告，是否有理由？（二）原告請求被告華興游泳池自110年1月1日起至遷讓返還系爭建物及附圖編號A至D4部分地上物予原告前，按月給付原告11萬元，是否有理由？（三）原告請求被告謝文凱、葉汶姍應自110年1月1日起至被告華興游泳池履行第一項聲明時止，按月連帶給付原告11萬元，是否有理由？（四）原告依系爭租賃契約第15條第2項之約定，請求被告謝文凱給付相當於租金使用費兩倍計算之違約金即每日7,333元，有無理由？茲分述如下：

（一）被告華興游泳池應將系爭建物及附圖編號A至D4部分所示之地上物遷讓返還原告：

1、按租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物；所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第450條第1項、第455條前段、第767條第1項中段分別定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277 條前段亦有明定。查被告謝文凱為被告華興游泳池合夥事業之負責人，被告華興游泳池目前占用系爭建物及附圖編號A至D4部分地上物營業使用，被告謝文凱抗辯就上開占有使用部分與原告仍有租賃關係，被告華興游泳池為合法占有使用等節，自應由被告就此有利於己之事實負舉證責任。

2、查許聰賢以系爭租賃契約向原告租用系爭建物及附圖編號

A至D4部分作為獨資經營華興游泳池場館使用；後因華興游泳池於105年2月17日變更為合夥事業，且由被告謝文凱擔任被告華興游泳池之代表人，並繼續以系爭建物及附圖編號A至D4部分範圍作為合夥事業即被告華興游泳池之經營場館，而有與原告租用上開範圍之必要，遂由被告謝文凱及許聰賢共同出具系爭切結書交付原告。觀諸系爭切結書之內容明確記載「本人謝文凱與許聰賢、許智強合夥經營華興游泳池，位於…，除需遵照許君與地主陳淵明於民國100年3月所簽訂之租賃契約書條款外，…並願於每年初給付當年度租金時預付年度房屋稅金6萬元，特立此書據為憑，此致陳淵明」等文字（見本院卷一第63頁），顯然被告謝文凱係以系爭切結書表明同意系爭租賃契約之內容，且其與許聰賢係共同向原告承租系爭建物及附圖編號A至D4部分範圍之意思，則被告謝文凱自當依系爭租賃契約及系爭切結書之約定內容行使權利、負擔義務。

3、系爭租賃契約所約定之租賃期間至109年12月31日止（見本院卷一第50頁），原告於系爭租賃契約到期前，陸續於109年9月22日、同年11月30日以存證信函通知被告謝文凱，若欲續租需於指定日期前重新簽訂租約，逾期視同不願續約；復於同年12月21日再以存證信函通知被告謝文凱及許聰賢、許智強，因其等未於指定期限前表明續租意願並重新簽訂租約，原告確定於系爭租賃契約期滿後不再續租等情（見本件不爭執事項第7項），堪認於109年12月31日後，原告就系爭建物及附圖編號A至D4部分所示範圍，與被告間並無繼續成立租賃關係之意思。

4、雖被告謝文凱抗辯兩造間就110年1月1日起之租賃關係已有意思表示合致云云，並提出原告於109年4月19日傳送予被告謝文凱之租約內容為據（見本院卷一第161-167頁，即本件不爭執事項第9項所示）。然觀原告於109年4月19日所傳送之內容，其中已明載「訂約之主要旨如下」、「以上為主要租賃要旨請過目。審閱期10天（109年4月30

日止）」等語，由上開原告所使用之文字可知，上開內容僅為原告預擬之租約重要內容，尚非正式之租賃契約，且業已載明審閱期10天，足徵上開內容充其量僅為要約，且限定被告謝文凱應於109年4月30日前為承諾之意思表示，然由原告後續於109年9月22日、同年11月30日寄發存證信函通知被告謝文凱若欲續租需於指定日期前重新簽訂租約之舉動可推知，被告謝文凱對於原告於109年4月19日所傳送之上開要約內容，並未於期限前為承諾，則依民法第158條規定，要約定有承諾期限者，非於其期限內為承諾，失其拘束力，則被告謝文凱以本院卷一第161頁至第167頁原告所傳送之租約內容為據，抗辯兩造間就系爭建物及附圖編號A至D4部分於110年1月1日起已有出租、承租之意思表示合致等語，全屬無據。另被告謝文凱抗辯原告於110年3月27日業以書面表示願意續租，兩造間就華興游泳池於110年1月1日後占有使用之部分已成立租賃契約等語，並提出經兩造簽名之手寫文件1紙為據（見本院卷一第199頁，即本件不爭執事項第8項所示）。細觀該手寫文件內容，僅載明原告同意續租系爭建物予被告謝文凱經營健身、游泳等業務，且被告謝文凱亦同意續租等文意，然關於租賃契約之必要之點，如租賃期間、租金多寡及給付方式、期間等均付之闕如，況由該文件內容同時載明「其他細項再雙方協議」等文字可推斷，對於租賃契約如上所述之必要之點，兩造須再行協議，足認兩造於110年3月27日時，對於租賃契約之必要之點尚未達成合致，租賃關係尚未成立，而該手寫文件內容至多僅為原告與被告謝文凱間就續租與否之意向書，並非正式之租賃契約，實堪認定。準此，被告謝文凱抗辯就被告華興游泳池於110年1月1日起占有使用系爭建物及附圖編號A至D4部分，兩造間已有租賃關係云云，實屬無據。

5、系爭建物及附圖編號A至D4部分現均為被告華興游泳池占有使用中，既為兩造所不爭執（見本件不爭執事項第2項

所示），而於系爭租賃契約屆期後即自110年1月1日起，兩造間就上開被告華興游泳池占有使用範圍已無任何租賃關係存在，業如前述，則被告華興游泳池於110年1月1日起仍繼續占用上開部分，自屬無權占用，原告請求被告華興游泳池應將系爭建物及附圖編號A至D4部分所示之地上物遷讓返還原告，應為可採。

（二）被告華興游泳池應自110年1月1日起至遷讓返還系爭建物及附圖編號A至D4部分地上物予原告時止，按月給付原告11萬元：

1、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。又無權占有他人房屋及土地，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，房屋及土地所有人因此受有損害，即得依不當得利規定，請求返還該利益（最高法院61年台上字第1695號判決要旨參照）。又所謂相當於租金之利益，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，而僅係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益之認定，自可參酌原先出租時之租金數額，而不受法定租金額之限制。

2、經查，原告主張被告華興游泳池於系爭租賃契約租期屆滿後，迄今仍持續占用系爭建物及附圖編號A至D4部分之地上物等情，業據提出現場照片為證（見本院卷一第83頁、第415-435頁），且為被告所不爭執，自堪信為真實。又被告華興游泳池既已無合法占用系爭建物及附圖編號A至D4部分地上物之正當權源，其繼續占用系爭建物及附圖編號A至D4部分地上物無法律上原因而受利益且致原告受有不能使用上開範圍地上物之損害，被告自應償還相當於租金之不當得利。本院審酌兩造對於系爭建物及附圖編號A

至D4部分地上物之使用，前既已有租金之約定，且被告華興游泳池無權占用系爭建物及附圖編號A至D4部分地上物所受免繳租金之利益，認以相同標準計算相當於租金之不當得利，應為妥適。是原告依不當得利之法律關係，請求被告華興游泳池自110年1月1日起至遷讓返還系爭建物及附圖編號A至D4部分地上物之日止，按月給付11萬元，要屬有據。

（三）原告依民法第681條規定請求被告謝文凱、葉汶姍於被告華興游泳池之財產不足清償時，應自110年1月1日起至被告華興游泳池遷讓返還系爭建物及附圖編號A至D4部分地上物予原告時止，按月連帶給付原告11萬元，為無理由：

1、按合夥財產不足清償合夥之債務時，各合夥人對於不足之額，連帶負其責任，為民法第681條所明定。又依司法院院字第918號解釋意旨，命合夥團體履行債務之執行名義，於合夥財產不足清償時，得對合夥人之財產執行。合夥團體由執行合夥事務之合夥人代表起訴或應訴，當認已獲合夥人授予訴訟實施權，基於任意訴訟擔當之法理，並依民事訴訟法第401條第2項、強制執行法第4條之2第1項第2款規定，該確定判決之既判力及執行力應擴張及於其他合夥人。準此，對於合夥團體之執行名義，實質上即為對全體合夥人之執行名義，於合夥財產不足清償時，得據以執行合夥人之財產，實務上自無於合夥團體之外，再列合夥人為共同被告之必要（最高法院101年度台上字第328號判決意旨參照、最高法院104年度台抗字第795號裁定意旨參照）。

2、經查，被告華興游泳池自105年2月17日起係由被告謝文凱、葉汶姍及及許智強、古鎮瑀等4人共同出資所組成之合夥團體，此有華興游泳池商業登記抄本及合夥契約書在卷可稽（見本院卷一第41-44頁、卷二第23-24頁），則被告謝文凱、葉汶姍既為被告華興游泳池之合夥人，揆諸上開判決意旨，原告取得對被告華興游泳池之確定判決之既

判力及執行力應擴張及於被告謝文凱、葉汶姍，於被告華興游泳池之合夥財產不足清償時，即得以該確定判決為執行名義，對被告謝文凱、葉汶姍之財產為強制執行，原告對於被告謝文凱、葉汶姍之權利實已受有保護。本件原告併列被告謝文凱、葉汶姍為共同被告，請求被告謝文凱、葉汶姍為補充性給付部分，尚乏權利保護之必要。況依桃園市政府於111年10月25日函覆提供之被告華興游泳池最新商業登記抄本所示，被告華興游泳池並未停業，被告華興游泳池如仍持續經營中，應有相當營業收入，再參以合夥契約書所示，被告謝文凱、葉汶姍及許智強、古鎮瑀等4人係共同出資2,100萬元經營此合夥事業（見本院卷一第41頁），則原告既尚未能舉證證明被告華興游泳池之合夥財產不足清償對原告所負之債務，自與民法第681條規定要件不符，原告請求被告謝文凱、葉汶姍就被告華興游泳池應負之債務負補充性連帶清償責任，為無理由，應予駁回。

（四）原告依系爭租賃契約第15條第2項之約定，請求被告謝文凱自110年1月1日起至被告華興游泳池遷讓返還租賃標的物之日止，按月給付原告4萬元之違約金，為有理由；逾此範圍之主張，為無理由：

1、按當事人得約定債務人於債務不履行時，應支付違約金；違約金，除當事人另有訂定外，視為因不履行而生損害之賠償總額。其約定如債務人不於適當時期或不依適當方法履行債務時，即須支付違約金者，債權人除得請求履行債務外，違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之賠償總額；約定之違約金額過高者，法院得減至相當之數額，民法第250條、第252條分別定有明文。故約定之違約金苟有過高情事，法院即得依此規定核減至相當之數額；此項核減，法院得以職權為之，亦得由債務人訴請法院核減（最高法院79年台上字第1612號判決意旨參照）。違約金是否過高，應就債務人若能如期履行債務

時，債權人可得享受之一切利益為衡量標準，且法院酌減違約金至相當之數額，關於是否相當，須依一般客觀事實、社會經濟狀況及當事人所受損害情形，以為酌定標準，此不問違約金作用為懲罰性抑為損害賠償之預定，均有適用（最高法院106年度台上字第2453號判決意旨參照）。

2、經查，被告謝文凱雖未於系爭租賃契約上簽名，然被告謝文凱因經營華興游泳池之需要，而於105年3月18日出具系爭切結書交付原告，藉此表明同意系爭租賃契約之內容，並與許聰賢共同向原告承租系爭建物及附圖編號A至D4部分範圍之意思（詳如本判決四、㈠部分論述），則被告謝文凱自當依系爭租賃契約及系爭切結書之約定內容行使權利、負擔義務，足認被告謝文凱與許聰賢同為系爭租賃契約之承租人甚明。是以，被告謝文凱抗辯並非系爭租賃契約之相對人，不受系爭租賃契約約定之拘束，洵無可採。又依系爭租賃契約第15條第2項約定：「乙方（即承租人）於租約終止，解除或租賃期滿時，甲方（即出租人）同意乙方搬遷期為2個月，即自雙方租賃關係消滅開始之日起2個月不收乙方相當於租金之使用費，乙方應於2個月內遷讓交還租賃標的物，倘若乙方未依約遷讓交還者，自租約終止解除或期滿之翌日起到交還日止，每日應給付日相當於租金之使用費2倍計算之違約金予甲方」（見本院卷一第52頁）。系爭租賃契約租期業於109年12月31日屆滿，被告謝文凱身為華興游泳池合夥事業之負責人，依約應於110年2月28日遷讓返還租賃標的物予原告，然被告華興游泳池迄今仍持續占用租賃標的物（即系爭建物及附圖編號A至D4部分），原告自得本於系爭租賃契約第15條第2項約定請求被告謝文凱給付違約金，首堪認定。

3、系爭租賃契約第15條第2項所約定之違約金，兩造既未另定其性質，此項違約金即應視為損害賠償額之預定。另原告主張依系爭租賃契約第15條第2項約定，被告謝文凱應

自110年1月1日起至交還租賃標的物日止，每日應給付相當於租金之使用費2倍計算之違約金即7,333元（計算式：每月租金11萬元÷每月30日x2＝7,333元，元以下四捨五入），雖約定原告得按日請求被告謝文凱給付按每日租金額2倍計算之違約金，惟本院審酌原告因被告謝文凱未依約返還系爭建物及附圖編號A至D4部分地上物所受損害，應為其每月可得之租金收益11萬元，及原告因被告謝文凱違約而生之催告返還租賃標的物、協商處理，及後續執行等成本損失，衡諸誠信原則、社會經濟狀況及一般租賃交易常態，復酌以被告華興游泳池於前開無權占有系爭建物及附圖編號A至D4部分地上物期間，既已應按月返還11萬元之不當得利予原告，則原告復請求被告謝文凱按日給付相當於租金之使用費2倍計算之違約金7,333元，換算每月違約金高達21萬9,990元，尚屬過高，應予酌減。本院綜合考量被告謝文凱抗辯其曾同意原告於109年4月19日所提出如本院卷一第161頁至第167頁所預擬之110年起之租賃條件，且業已備妥款項，僅係原告未向其收取等一切情狀（見本院卷二第114頁），併酌以本院卷一第161頁至第167頁所示之租賃條件，即自110年起每月租金調整為15萬元，認原告所得請求被告謝文凱給付之違約金應以每月4萬元（計算式：15萬元－11萬元＝4萬元）為適當。是原告請求被告謝文凱自110年1月1日起至被告華興游泳池遷讓返還租賃標的物之日止，按月給付原告4萬元之違約金，為有理由；逾此範圍之主張，則屬無據，不應准許。

五、綜上所述，原告既為系爭建物及附圖編號A至D4部分所示地上物之所有權人，且被告謝文凱於租期屆滿後，未依約遷讓返還系爭建物及附圖編號A至D4部分地上物，從而，原告依民法第767條第1項規定，請求現占有人即被告華興游泳池返還系爭建物及附圖編號A至D4部分地上物予原告；並依不當得利、租賃契約等法律關係，分別請求被告華興游泳池、謝文凱給付原告如主文第2項至第3項所示之金額，均為有理

由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、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；原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

八、訴訟費用之負擔：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　4　　月　　28　　日

民事第二庭　　法　官　陳俐文

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十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　　112　　年　　4　　月　　28　　日

書記官　藍予伶