臺灣桃園地方法院民事判決

115年度訴字第854號

原　　告　農業部農田水利署

000000000000000000

法定代理人　蔡昇甫

訴訟代理人　劉德壽律師

　　劉逸旋律師

被　　告　朝陽富元教育股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　鄭一鳴

訴訟代理人　鄭維揚

　　林詠喬

被　　告　程優教育科技股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡佩芳

上列當事人間遷讓房屋等事件，本院於中華民國115年9月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、被告朝陽富元教育股份有限公司應將門牌號碼桃園市○○區○○路000號15樓房屋騰空返還予原告。

二、被告朝陽富元教育股份有限公司應給付原告新臺幣1,610,145元，及自民國115年1月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、被告朝陽富元教育股份有限公司應自民國114年12月1日起至騰空返還第一項房屋之日止，按月給付原告新臺幣39萬元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告朝陽富元教育股份有限公司負擔97%，餘由原告負擔。

六、本判決第一項於原告以新臺幣341,899元為被告朝陽富元教育股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告朝陽富元教育股份有限公司如以新臺幣1,025,696元為原告預供擔保，得

免為假執行。

七、本判決第二項於原告以新臺幣536,715元為被告供擔保後得假執行。但被告朝陽富元教育股份有限公司如以新臺幣1,610,145元為原告預供擔保，得免為假執行。

八、本判決第三項已屆期部分，於原告按月以新臺幣13萬元為被告朝陽富元教育股份有限公司供擔保後，得假執行。但被告朝陽富元教育股份有限公司如按月各以新臺幣39萬元為原告預供擔保，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、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受訴訟以前當然停止；前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。本件被告朝陽富元教育股份有限公司（下稱朝陽公司）及被告程優教育科技股份有限公司（下稱程優公司）之法定代理人於本院審理中分別變更為鄭一鳴、蔡佩芳，其等已具狀聲明承受訴訟，核與前述規定相符，應予准許。

二、次按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一或擴張應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。經查，原告原以朝陽公司為被告提起本件訴訟，嗣追加程優公司為被告，聲明亦變更如下訴之聲明所述，核原告追加之訴，與原訴均係基於原告得否請求騰空房屋所生之爭議，二者基礎事實同一，且屬擴張應受判決事項之聲明之情形，揆諸前揭說明，自應准許。

三、程優公司經合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊與朝陽公司於民國110年12月24日簽訂行政院農業委員會農田水利署桃園管理處轄管房屋租賃契約，由朝陽公司承租伊所管理門牌號碼桃園市○○區○○路000號15樓房屋（下稱系爭房屋），租賃期間自111年2月1日起至116年1月31日止，租金為每月新臺幣（下同）17萬元、管理費為每月5萬元，租金應於每月15日前給付，倘若逾期未給付，被告應自到期日之翌日起至付清日止，每日按應付金額1‰計付違約金（下稱系爭租約）。詎朝陽公司自114年4月起即未繳納管理費及相應之違約金，自同年5月起更未給付租金及相應之違約金，經伊多次催繳均未獲清償，系爭租約已於114年10月2日終止，伊發函請求騰空返還系爭房屋，然朝陽公司迄今仍未搬遷，且改由程優公司以「程優升大補習班」占有系爭房屋對外營業，程優公司自屬無權占有。因朝陽公司尚積欠114年5月1日起至同年10月2日止之租金共860,968元及114年4月起至同年11月止之管理費共40萬元，且自114年10月3日起至同年11月30日止受有相當於租金之不當得利329,032元，並應就遲延給付之租金依約計付違約金，累計至起訴時已達67,150元。另朝陽公司未依約返還系爭房屋，應自114年12月1日起按月給付伊相當於租金之不當得利17萬元、管理費5萬元及按租金2倍計算之違約金34萬元。爰依民法第455條、第767條、第179條及系爭租約之法律關係對朝陽公司提起本件訴訟；依民法第767條規定對程優公司提起本件訴訟，訴之聲明：㈠朝陽公司應將系爭房屋騰空返還予原告；㈡程優公司應將系爭房屋騰空返還予原告；㈢前開二項給付，如任一被告已為給付，他被告於給付範圍內免給付義務；㈣朝陽公司應給付原告1,657,150元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；㈤朝陽公司應自114年12月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告56萬元；㈥願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

㈠朝陽公司辯以：伊並非惡意欠租，伊自115年2月起多次向原告請求出具租金繳費單據，原告均拒絕出具，已受領遲延。且原告依系爭租約第15條請求按月給付2倍租金之懲罰性違約金，顯屬過高，應予酌減等語。答辯聲明：原告之訴駁回；願供擔保請准宣告免為假執行。

㈡程優公司未於言詞辯論期日到場，據其提出之書狀陳述略以：系爭租約係由原告與朝陽公司簽訂，伊並非系爭租約之承租人，亦未和朝陽公司有共同承租、轉租、分租、借用或其他使用收益之意思表示合致之情形。雖系爭房屋有「程優」、「程優升大」相關文宣，惟並未變更系爭租約之承租人、補習班立案人、學費收費人、統一發票開立人均為朝陽公司之事實等語。答辯聲明：原告之訴駁回。

三、按承租人租金支付有遲延者，出租人得定相當期限，催告承租人支付租金，如承租人於期限內不為支付，出租人得終止契約；租賃物為房屋者，遲付租金之總額，非達2個月之租額，不得依前項之規定，終止契約；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第440條第1項、第2項前段、第455條前段分別定有明文。查原告與朝陽公司簽訂系爭租約，因朝陽公司積欠租金已達2個月以上，經原告定期催告仍未給付，系爭租約已於114年10月2日終止等情，有系爭租約、催告函、終止租約函及郵件回執等件可考，朝陽公司對此亦未爭執，是原告主張系爭租約已於114年10月2日合法終止，堪信屬實。系爭租約既已終止，朝陽公司亦不否認仍占有系爭房屋，則原告依民法第455條規定，請求朝陽公司騰空返還系爭房屋，依法有據，應予准許。

四、次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。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項固定有明文。惟所有物返還請求權之行使，須相對人現為占有該物之人，及現仍事實上管理其物之人，如未占有該物，自不得請求其返還該物。且被告既否認其現在占有之事實，即應由原告就所

主張被告占有之事實負舉證責任，如不能證明時，應認原告之請求為無理由（最高法院104年度台上字第942號判決意旨參照）。原告雖主張程優公司現無權占有系爭房屋，但為程優公司所否認，依前揭舉證責任分配原則，原告自應就程優公司占有系爭房屋之利己事實負舉證之責。原告固舉系爭房屋之招牌照片、程優教育科技網頁為證，然上開證據至多僅能證明系爭房屋為「程優升大補習班」之上課地點，尚無法證明系爭房屋即為程優公司占有使用，另朝陽公司已自承系爭房屋為其占有使用，且朝陽公司以程優升大補習班名義對外宣傳及招生，亦屬朝陽公司與程優公司間之內部關係，尚不影響朝陽公司為系爭房屋現占有人之事實認定。準此，原告之舉證既有不足，其請求程優公司騰空返還系爭房屋，為無理由。

五、另查，原告主張朝陽公司積欠114年5月1日起至同年10月2日止之租金，且未依約繳納114年4月起至同年11月止之管理費等情，為朝陽公司所不爭執，則原告請求朝陽公司給付租金860,968元【17萬元×（5＋2/31）個月）】，為有理由。而系爭租約終止前，朝陽公司既有支付管理費之義務，原告請求朝陽公司如數給付，自應准許，又系爭租約終止後，朝陽公司仍無權占有系爭房屋，繼續享有社區管理服務之利益，卻由原告支付管理費，朝陽公司即有無法律上之原因而受利益，致原告受損害之不當得利情形，是原告請求朝陽公司給付114年4月起至同年11月止之管理費40萬元（50,000元×8個月），並自114年12月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付管理費5萬元，依法有據。

六、再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。經查：

㈠觀諸系爭租約第4條第1項第1款約定「如經甲方於到期日提示未獲付款，則乙方應自到期日之翌日起算至付清日為止，另按每逾一日依應付金額千分之一計付遲延違約金」，此部分之違約金顯係依違約之日數而與日俱增，目的在促使朝陽公司如期給付租金，並非預定一定之賠償總額，應屬懲罰性違約金性質。而朝陽公司對原告主張如附表所示遲延給付租金之天數並未爭執，原告自得請求朝陽公司給付該項違約金。然上開違約金換算年利率高達36.5%，已逾法定利率上限，且考量朝陽公司遲延給付租金時，原告所受損害主要為資金週轉與遲延利息之損失，原告復未舉證證明因朝陽公司遲延給付而受有其他重大損害，本院認上開違約金尚屬過高，應酌減為按每日萬分之三計算。是原告依上開約定得請求朝陽公司給付之違約金為20,145元（計算式詳見附表）。

㈡細稽系爭租約第15條約定「租賃期滿無續租或終止租約，乙方應即返還租賃物並付清一切違約金、損害金、且自行遣散員工及履行本契約第6條、第11條、第15條之義務。其中有任何一項未履行時，每個月乙方應照月租金數額之二倍計付損害金予甲方」等內容，因雙方並未具體載明屬於懲罰性違約金之意旨，且係以2倍之租金作為違約金之數額，可見該項違約金應屬損害賠償總額預定性質之違約金。而朝陽公司於114年10月2日系爭租約終止後迄今，尚未返還系爭房屋予原告，自應依系爭租約第15條約定給付違約金。朝陽公司雖抗辯此項違約金過高，然本院審酌朝陽公司未依約履行騰空返還系爭房屋之義務，原告至少受有無法出租他人收取租金之損害，且參酌內政部公告之「住宅租賃定型化契約應記載及不得記載事項」第15條「承租人未依第一項規定返還租賃住宅時，出租人應即明示不以不定期限繼續契約，並得向承租人請求未返還租賃住宅期間之相當月租金額，及相當月租金額計算之違約金(未足一個月者，以日租金折算)至返還為止。」等內容，系爭租約第15條約定以2倍租金作為損害賠

償總額預定之違約金，尚無過高情形。是原告依系爭租約第15條約定，請求朝陽公司自114年12月1日起至騰空返還系爭房屋之日止按月給付原告34萬元（17萬元x2）違約金，應予准許。

七、又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，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，惟尚須斟酌房屋之位置、附近繁榮程度、使用人利用房屋之經濟價值、所受利益等情事，以為決定。經查：

㈠系爭租約業於114年10月2日終止，已如前述，惟朝陽公司於系爭租約終止後仍無權占有使用系爭房屋，自屬無法律上之原因而受而受利益，並致原告受有損害之不當得利情形。而朝陽公司無權占有系爭房屋，其所受利益應為相當於租金之不當得利，本院審酌朝陽公司原以每月17萬元承租系爭房屋，其繼續占有使用系爭房屋所受相當於租金之不當得利應以每月17萬元為當，是原告依不當得利之法律關係，請求朝陽公司給付114年10月3日起至114年11月30日止，按月以17萬元計算相當於租金之不當得利329,032元【17萬元x（29/31＋1）個月】，應予准許。

㈡惟按租賃關係終止後，承租人未依約返還租賃物者，出租人得分別依債務不履行或不當得利規定，請求承租人賠償損害或返還所得利益，其請求權雖然各別，惟均係基於同一事實，如請求之目的相同，則已為其中一請求權之行使而獲滿足，應不得再行使其餘請求（最高法院111年度台上字第1102號判決意旨參照）。系爭租約第15條約定朝陽公司於租約終止後拒不搬遷時應給付原告2倍租金之違約金，且該違約金屬損害賠償總額預定性質之違約金等情，已如前述，可見原告無法取回房屋出租他人所受相當於租金之損害應為上開違約金所涵蓋，因原告請求該項違約金及相當於租金之不當得利之目的相同，倘關於違約金之請求權已獲滿足，原告即

不得再行使不當得利請求權。查原告既已依系爭租約第15條約定，請求朝陽公司自114年12月1日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告違約金34萬元，並經本院認其請求為有理由（詳見事實及理由欄六、㈡之論述），則原告就該部分自不得再依不當得利規定請求每月17萬元相當於租金之不當得利。

八、朝陽公司固辯稱其自115年2月起多次向原告請求出具租金繳費單據，原告均拒絕出具，已構成受領遲延云云。但查，系爭租約既於114年10月2日即已終止，原告已無開單向朝陽公司收取租金之權利及義務，自無受領遲延之問題，朝陽公司前開抗辯顯非可採。

九、按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責任；給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力，民法第229條第1項、第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，年息為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦定有明文。查原告對朝陽公司上開租金、管理費、遲延違約金及不當得利共計1,610,145元債權（860,968元＋40萬元＋20,145元＋329,032元），係以支付金錢為標的，其中租金部分於原告起訴時均已屆期，其餘部分則無確定期限，朝陽公司應自受催告時起負遲延責任，是原告併請求自起訴狀繕本送達翌日即115年1月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，同為有據。

十、綜上所述，原告依系爭租約及不當得利之法律關係，請求㈠朝陽公司應騰空返還系爭房屋予原告，㈡朝陽公司應給付原告1,610,145元，及自115年1月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，㈢朝陽公司應自114年12月1日起至騰空返還

系爭房屋之日止，按月給付原告39萬元（即違約金34萬元及管理費5萬元），為有理由，應予准許；逾此範圍之請求為無理由，應予駁回。又原告及朝陽公司分別陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，就原告勝訴部分核與規定相符，爰分別酌定相當之擔保金額准許之；至原告敗訴部分，其假執行之聲請已失所附麗，應併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　29　　日

民事第二庭　法　官　魏于傑

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　　115　　年　　9　　月　　30　　日

書記官　楊晟佑

附表

編號	欠租月份	租金	算至114年10月2日之逾期天數	違約金
1	114年5月	17萬元	170,000×140天×3/10000	7,140元
2	114年6月	17萬元	170,000×109天×3/10000	5,559元
3	114年7月	17萬元	170,000×79天×3/10000	4,029元
4	114年8月	17萬元	170,000×48天×3/10000	2,448元
5	114年9月	17萬元	170,000×19天×3/10000	969元
合計				20,145元