

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壙簡字第353號

原告

即反訴被告 黃容儀

訴訟代理人 巫黃鑑

被告

即反訴原告 徐智明

訴訟代理人 張晶瑩律師

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國114年1月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣215元，及自民國113年1月2日起至返還如附圖一(桃園市楊梅地政事務所113年5月13日楊測法複字第14900號土地複丈成果圖)橘色部分所示、面積1.64平方公尺之空間予原告及全體共有人之日止，按月給付原告新臺幣64元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔4%，餘由原告負擔。

四、本判決第一項前段得假執行。但被告如以新臺幣215元為原告預供擔保後，得免為假執行。

五、本判決第一項後段於各期到期後得假執行。但被告如各期以新臺幣64元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

七、反訴原告之訴駁回。

八、反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

一、按簡易訴訟程序訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求擴張或減縮應受判決事項之聲明者，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，

01 非為訴之變更或追加，民事訴訟法第436條第2項、第255條  
02 第1項前段及但書第3款、第256條分別定有明文。

03 (一)經查，本件原告起訴時聲明原為：1、被告應將其個人物品  
04 自桃園市○○區○○路00巷0號1樓車庫樓梯空間遷出；2、  
05 被告應給付原告新臺幣(下同)6萬2000元，及自113年1月2日  
06 起至遷讓返還第一項空間日止，按月給付原告600元，及自  
07 各期應給付之翌日起至清償日止，按年利率5%計算之利息；  
08 3、願供擔保，請准宣告假執行。後經本院囑請桃園市楊梅  
09 地政事務所人員現場實施測量後，原告乃依測量結果，於11  
10 3年11月19日言詞辯論期日變更聲明為：1、被告應將桃園市  
11 ○○區○○路00巷0號1樓，如附圖一(楊梅地政事務所複丈  
12 成果圖)橘色部分所示面積1.64平方公尺上之物品清空，並  
13 將佔用空間返還原告；2、被告應給付原告3萬4200元，及自  
14 113年1月2日起至返還第一項占用空間之日止，按月給付原  
15 告300元，及自各期應給付之翌日起至清償日止，按年利率  
16 5%計算之利息(見本院卷第72頁反面)。核原告所為係就經測  
17 量而確定應返還之空間面積及位置後，所為縮減應受判決事  
18 項之聲明並更正事實上之陳述，揆諸前揭規定，均予准許。

19 (二)次查，本件反訴原告提起反訴時聲明原為：1、反訴被告應  
20 將桃園市○○區○○段000○號1樓共用部分騰空返還予全體  
21 共有人；2、反訴被告應給付反訴原告3萬1020元，及自起訴  
22 狀繕本送達翌日起至返還第一項之日止，按年利率5%計算之  
23 利息。嗣陸續變更聲明，其最後訴之聲明為：反訴被告應給  
24 付反訴原告1,178元，及自民事答辯暨反訴(三)狀送達翌日  
25 起至清償日止，按年利率5%計算之利息(見本院卷第82頁)。  
26 核屬減縮應受判決事項之聲明，與前開規定並無不合，應予  
27 准許。

28 二、次按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原  
29 告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的與  
30 本訴之標的及其防禦方法相牽連者，得提起反訴，民事訴訟  
31 法第259條、第260條第1項定有明文。經查，本訴原告與反

01 訴原告主張之訴訟標的均屬同一車庫之權利所生(詳如後  
02 述)，而兩造間之主要攻擊防禦方法亦為該車庫之權利義務  
03 認定之問題，是其反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有  
04 牽連關係，彼此間之請求有重大關連，且其提起反訴乃循上  
05 揭法律規定所為，自為法之所許。

06 貳、本訴部分：

07 一、原告主張：原告為桃園市○○區○○路00巷0號下疊(包含1  
08 至3樓)房屋(下稱系爭房屋)之所有權人，系爭房屋屬於東森  
09 山莊社區重疊房型之獨立區分所有建物(即同棟建物有上、  
10 下疊兩戶住戶，有獨立出入口，各為獨立所有權)，被告為  
11 系爭房屋所屬重疊房型之上疊房屋(即4、5樓)之所有權人，  
12 該重疊房型建物1樓有車庫(下稱系爭車庫)，系爭車庫雖屬  
13 共有部分

14 ，惟系爭車庫深處有一空間，為系爭房屋1樓通往2樓之樓梯  
15 下方空間，屬原告專有部分。詎被告自106年7月起即以其個  
16 人物品占用該空間，占有範圍如附圖一橘色部分所示、面積  
17 1.64平方公尺之範圍(下稱系爭空間)，已妨害原告之所有權  
18 行使。又被告占用系爭空間受有不當得利，爰以東森山莊社  
19 區原始起造人於100年以每月每坪517元，向東森路57巷3號  
20 上疊戶承租房屋之租金行情，計算被告至112年12月31日  
21 止，受有不當得利合計3萬4200元。且被告迄今未返還系爭  
22 空間，被告應按月給付原告300元至返還之日止。為此，爰  
23 依所有物返還請求權及不當得利之法律關係，提起本件訴訟  
24 等語。並聲明：如前述變更後訴之聲明所示。

25 二、被告則以：被告雖有自112年9月21日起將物品放置於系爭空  
26 間迄今，但系爭空間與系爭車庫相連接，欲通往系爭空間只  
27 能經由共有之系爭車庫通行，系爭空間與屬原告專有部分之  
28 系爭房屋以實心牆壁隔絕，系爭空間無法排除其他住戶進  
29 入，明顯係規畫為供系爭車庫使用之空間，故系爭空間在構  
30 造上及使用尚無明顯區分，不屬於原告專有部分，而屬共有  
31 部分之系爭車庫之一部份，故原告請求被告返還系爭空間予

01 其個人並無理由。又系爭車庫屬共有部分，被告占用系爭空  
02 間未超過被告應有部分範圍，被告並無不當得利。另被告係  
03 自112年9月21日起將物品放置於系爭空間，原告主張被告自  
04 106年7月起即放置物品應負舉證責任，且系爭空間屬車庫之  
05 畸零牆角無法為住宅使用，原告主張以每坪每月517元計算  
06 不當得利無理由。末就原告主張不當得利於起訴時已超過5  
07 年部分，被告主張時效抗辯等語，資為抗辯。並聲明：(一)  
08 原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為  
09 假執行。

### 10 三、得心證之理由：

11 (一)原告請求被告騰空遷讓返還系爭空間予其個人，有無理由？

#### 12 1、系爭空間屬於共有部分：

13 (1)按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其  
14 一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬  
15 物之共同部分共有之建築物；前項專有部分，指區分所有  
16 建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標  
17 的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他  
18 部分及不屬於專有部分之附屬物，民法第799條第1、2項  
19 分別定有明文。

20 (2)經查，原告為系爭房屋所有權人，被告為系爭房屋上疊房  
21 型門牌號碼桃園市○○區○○路00巷0號4樓房屋(包含建  
22 物之4、5樓，下稱被告房屋)之所有權人，系爭房屋與被  
23 告房屋為同棟建物之上下疊房屋(以下合稱1號建物)，並  
24 與桃園市○○區○○路00巷0號上下疊房屋(下稱3號建物)  
25 相連，1號建物與3號建物1樓臨路側中間樓梯為通往上疊  
26 房屋之樓梯，樓梯兩側為1號建物及3號建物之車庫(1號建  
27 物之車庫即系爭車庫)，1號建物與3號建物1樓臨路側中間  
28 樓梯兩側之車庫，屬1號建物及3號建物之共有部分(東寧  
29 段233建號)，兩造應有部分各4分之1；系爭空間位於系爭  
30 車庫之深處，為系爭房屋1樓通往2樓樓梯之下方與系爭車  
31 庫所形成之空間，系爭空間與系爭房屋有牆壁隔絕，另一

01 面與系爭車庫有牆壁區隔，但可經由系爭車庫進入系爭空  
02 間，惟自系爭房屋無法直接進入系爭空間等事實，有系爭  
03 房屋、被告房屋及東寧段233建號之登記謄本、1號及3號  
04 建物剖面圖、被告繪製車庫平面圖、建物外觀照片、楊梅  
05 地政事務所建物測量成果圖、系爭空間照片、本院現場勘  
06 驗筆錄、車庫平面圖在卷可參(見本院卷第19至20頁、36  
07 至37頁、39至41頁、45頁、52至54頁、57至58頁、59至1  
08 頁)，且為兩造所不爭執，此部分之事實，堪予認定。

09 (3)本件原告固主張系爭空間為其專有部分，惟系爭空間位於  
10 共有部分之系爭車庫中，其有一面與系爭房屋雖有牆壁相  
11 連，但系爭房屋非經由系爭車庫無法進入系爭空間而無使  
12 用上獨立性，且系爭空間並無門鎖與系爭車庫隔絕，構造  
13 上不具獨立性，而系爭車庫兩造均能進入停放車輛，亦均  
14 能進入系爭空間，並無法排除原告以外之人使用，由此可  
15 知，系爭空間並非屬專有部分，亦非系爭房屋所有權之一  
16 部份。至原告雖提出系爭房屋建物測量成果圖(建本院卷  
17 第42頁)，主張其專有部分之系爭房屋1樓平面圖有標示  
18 「3.5公尺X1.1公尺」範圍即為系爭空間等語。惟查，系  
19 爭空間為系爭房屋1樓通往2樓之樓梯下方所形成之空間，  
20 業如前述，而該樓梯僅有系爭房屋所有權人能使用，固屬  
21 原告專有部分無疑。然地政機關繪製測量平面圖時，對於  
22 立體物多以投影方式，將立體物之位置、範圍標示於平面  
23 圖上，故將屬原告專有部分之系爭房屋1樓通往2樓之樓梯  
24 投影至平面圖時，該樓梯位置即會與系爭空間之位置重  
25 疊，故原告提出之系爭房屋建物測量成果圖雖於系爭房屋  
26 1樓有標示「3.5公尺X1.1公尺」範圍，仍無法證明系爭空  
27 間屬於原告專有部分。再參原告提出之共有部分建物測量  
28 成果圖(見本院卷第40頁)，該平面圖就共有部分之位置亦  
29 有標示「3.5公尺X1.1公尺」範圍即為系爭空間，互核被  
30 告提出之變更設計圖說(見本院卷第84頁)，就系爭空間與  
31 系爭房屋1樓通往2樓之樓梯之重疊位置繪有一道斜線，以

01 區隔系爭空間與系爭房屋1樓通往2樓之樓梯，由此可見，  
02 系爭空間並非屬於原告專有部分。另共有部分建物測量成  
03 果圖及登記謄本就共有部分之面積雖僅記載為86.11平方  
04 公尺，其面積似未包含系爭空間，然系爭空間既不屬於原  
05 告專有部分或其他人之專有部分，而為1號及3號建物之附  
06 屬物，則依民法第799條第2項之規定，即屬共有部分，為  
07 兩造及3號建物上下疊所有人所共有。

08 2、原告請求被告返還系爭空間予其個人，無理由：

09 (1)按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用  
10 收益之權（民法第818條參照），惟共有人對共有物之特  
11 定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂  
12 共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之  
13 權利，如共有人不顧他共有人之利益，未得其他共有人  
14 之同意，而就共有物之全部或特定部分為使用收益，即  
15 屬侵害他共有人之權利，他共有人即得本於所有權之作  
16 用，請求除去其妨害或向全體共有人返還其占有部分  
17 （最高法院78年度台上字第335號判決意旨參照）。次按  
18 各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有  
19 權之請求，固為民法第821條所明定，惟對於無權占有或  
20 侵奪共有物者，請求返還共有物之訴，依同法條但書之  
21 規定，並參照司法院院字第1950號解釋，應求為命被告  
22 向共有人全體返還共有物之判決，不得請求僅向自己返  
23 還（最高法院41年台上字第611號裁判意旨可參）。亦即  
24 共有人之應有部分係存在共有物之全部，共有人如未經  
25 他共有人全體同意而就共有物之全部或一部任意占用收  
26 益，他共有人得本所有權請求除去其妨害或請求向全體  
27 共有人返還占用部分，而非僅請求返還於己。

28 (2)經查，系爭空間為共有部分，已如前述，而原告固為系  
29 爭空間之共有人，且被告亦不爭執自112年9月21日迄今  
30 占用系爭空間，惟原告僅請求被告將系爭占用空間返還  
31 於己，然原告並非單獨所有權人，揆諸前開裁判意旨，

01 自應請求向全體共有人返還之，原告僅請求返還予己，  
02 不請求返還予全體共有人，其單獨行使民法第767條所有  
03 權人權利，為本件之請求，即屬無據，應予駁回。

04 (二)原告請求被告返還不當得利，有無理由？

05 1、按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責  
06 任，民事訴訟法第277條定有明文。次按無法律上之原因而  
07 受利益，致他人受損害者，應返還其利益；雖有法律上之  
08 原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條亦有明文。  
09 故主張不當得利請求權存在之當事人，對於不當得利請求  
10 權之成立，應負舉證責任，即應證明他方係無法律上之原  
11 因而受利益，致其受有損害。而無權占有他人土地，可能  
12 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61  
13 年度台上字第1695號判決要旨參照）。又民法第821條規定  
14 各共有人固得為共有人全體之利益，就其共有物之全部，  
15 為回復共有物之請求，惟請求返還不當得利，並無該條規  
16 定之適用，請求返還不當得利，而其給付可分者，各共有  
17 人自得按其應有部分請求返還（最高法院91年度台上字第6  
18 07號判決要旨參照）。

19 2、經查，被告未得原告及其他共有人之同意，自112年9月21  
20 日起占有系爭空間，係侵害原告之共有權利，被告逾越其  
21 應有部分為使用收益，所受超過之利益，即屬無法律上原  
22 因而受利益，致原告受有損害，原告自得按其應有部分請  
23 求被告給付相當於租金之不當得利。至原告雖主張被告自1  
24 06年7月起即占用系爭空間，然為被告所否認，自應由原告  
25 證明被告自106年7月起至112年9月20日止亦有占用系爭空  
26 間，然原告並未提出證據證明被告於上開期間有占用系爭  
27 空間，難認原告主張可採。而原告雖聲請傳喚社區主委陳  
28 艷華及租賃仲介溫曼妃作證，惟系爭車庫為1號及3號建物  
29 所有人共有，其他社區住戶無法任意進入，縱使陳艷華、  
30 溫曼妃某時點曾進入系爭車庫，亦無法證明上開期間於系  
31 爭空間有持續堆放物品且該物品屬被告所有，故本院認無

01 傳喚之必要。

02 3、次查，原告主張以東森社區原始起造人於100年以每月每坪  
03 517元，向東森路57巷3號上疊戶承租房屋之租金行情計算  
04 不當得利，業據其提出租金收益表為證(見本院卷第46  
05 頁)。本院審酌系爭空間屬於房屋中之一部分，計算相當於  
06 租金不當得利以房屋之租金計算，尚屬合理，且原告係引  
07 用100年時之租金，而考量近年房租趨勢年年上漲，原告僅  
08 以100年租金計算，對被告並無不利，且被告提起反訴請求  
09 原告不當得利時亦以此為標準請求，堪認原告主張以每坪  
10 每月517元計算相當於租金之不當得利可採。而每坪每月51  
11 7元，換算每平方公尺每月156元(計算式：517元/3.3058平  
12 方公尺=156元，元以下四捨五入)，則被告自112年9月21日  
13 起至113年1月1日止，受有相當於租金之不當得利金額為21  
14 5元【計算式：{(10/30)月+3月+(1/31)月}X156元X1.64平  
15 方公尺X應有部分1/4=215元，元以下四捨五入】。是原告  
16 請求被告給付215元，及自113年1月2日起至遷讓返還系爭  
17 占用空間予原告及全體共有人之日止，按月給付64元(計算  
18 式：156元X1.64平方公尺X應有部分1/4=64)相當於租金不  
19 當得利，並自各期應給付之翌日起至清償日止，按年利率  
20 5%計算之利息，為有理由，應予准許。逾此部分尚乏所  
21 據，應予駁回。

22 四、綜上所述，原告依不當得利之規定請求被告給付如主文第1  
23 項所示，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，則屬無  
24 據，應予駁回。

25 五、本件原告勝訴部分係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依  
26 民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執  
27 行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如為原告  
28 預供擔保，得免為假執行。又法院應依職權宣告假執行者，  
29 本無庸原告為聲請，若原告仍聲請願供擔保宣告假執行者，  
30 該聲請僅在促使法院職權發動，法院仍係本於職權而宣告，  
31 自無庸對該聲請為准駁之裁判。至原告敗訴部分，其假執行

01 之聲請已失其附麗，爰另為駁回假執行聲請之諭知。

02 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果  
03 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條，爰依職權諭知如  
05 主文第3項所示。

06 參、反訴部分：

07 一、反訴原告主張：系爭車庫為兩造及3號建物上下疊所有人所  
08 共有，除停車格部分有約定專用外，系爭車庫其他部分並未  
09 約定專用。詎反訴被告將系爭房屋出租後，告知其承租人系  
10 爭車庫除約定反訴被告專用之停車格外，該停車格延伸部分  
11 亦為其專用，可任意放置物品。系爭房屋之承租人因而未經  
12 其他共有人同意，長期擅自將個人物品堆置於系爭車庫，占  
13 用範圍如附圖二粉紅色所示、面積1.91平方公尺之位置(下  
14 稱系爭租客占用空間)。反訴被告出租系爭房屋，並同意其  
15 租客使用系爭租客占用空間，受有租金之利益，致反訴被告  
16 受有無法使用系爭租客占用空間之損害，故構成不當得利。  
17 反訴被告請求反訴原告給付自112年9月1日起至113年12月31  
18 日止，以每坪517元計算，按反訴原告應有部分4分之1計算  
19 相當於租金之不當得利1,178元(計算式：517元X0.57坪X16  
20 個月X1/4=1,178元)等語。並聲明：反訴被告應給付反訴原  
21 告1,178元，及自民事答辯暨反訴(三)狀送達翌日起至清償  
22 日止，按年利率5%計算之利息。

23 二、反訴被告則以：反訴被告並未於系爭租客占用空間對放物  
24 品，系爭房屋承租人雖有放置其個人物品，但那是承租人自  
25 己放置的，反訴被告並未告知承租人能否於該處放置物品，  
26 反訴原告主張反訴被告有不當得利，並無理由。再者，系爭  
27 租客占用空間雖屬共有部分，惟該處為反訴被告約定專用之  
28 停車格之延伸處，其他人非經由反訴被告之約定專用停車格  
29 無法進入，系爭租客占用空間應有默示分管契約，約定為反  
30 訴被告專用，故承租人使用系爭承租空間並無不妥等語，資  
31 為抗辯。

01 三、得心證之理由：

02 (一)次按共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，亦不以共有  
03 人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在  
04 內，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部  
05 分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土  
06 地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之  
07 存在（最高法院83年度台上字第1377號、87年度台上字第13  
08 59號裁判要旨參照）。然該默示分管契約之成立，需以全體  
09 共有人間有實際上約定一定之使用範圍而彼此互不干涉為前  
10 提。且所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情  
11 事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除  
12 有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂  
13 為默示之意思表示。

14 (二)經查，系爭車庫為兩造及3號建物上下疊所有人所共有，系  
15 爭租客占用空間位於系爭車庫等事實，有系爭房屋、被告房  
16 屋及東寧段233建號之登記謄本、1號及3號建物剖面圖、被  
17 告繪製車庫平面圖、楊梅地政事務所建物測量成果圖、系爭  
18 租客占用空間照片、本院現場勘驗筆錄、車庫平面圖在卷可  
19 參，且為兩造所不爭執。另反訴被告固以系爭租客占用空間  
20 為反訴被告約定專用之停車格之延伸處，其他人非經由反訴  
21 被告之約定專用停車格無法進入，有默示為反訴被告專用等  
22 語，惟為反訴原告所否認。而反訴被告並未提出任何證據足  
23 以間接推知系爭車庫之共有人間有默示將系爭租客占用空間  
24 約定為反訴被告專用，僅徒以該空間為反訴被告專用停車格  
25 之延伸空間、其他人無法進入為據，況且自現場照片可知  
26 (見本院卷第77、80、85頁)，反訴原告非不得由其專用停車  
27 格前方，經由系爭空間前方空地至系爭租客占用空間，反訴  
28 被告之抗辯，顯然無據。自堪認系爭租客占用空間為共有部  
29 分，且未約定為反訴被告專用。

30 (三)次查，反訴原告固主張系爭房屋承租人將物品放置於系爭租  
31 客占用空間而受有不當得利，惟反訴被告並未放置物品於系

01 爭占用空間，反訴被告雖將系爭房屋出租而獲取租金，惟其  
02 出租系爭房屋時係將系爭房屋之占用(含專有部分、約定專  
03 有部分、共有部分)交付承租人，反訴被告對於系爭車庫亦  
04 有使用收益權利(僅不得妨害其他共有人使用)，系爭房屋之  
05 承租人自取得系爭車庫之使用權利，而反訴原告未證明反訴  
06 被告有將系爭租客占用空間以專用權方式(如以牆壁門鎖圍  
07 起)交付承租人，亦未證明反訴被告出租系爭房屋時之租  
08 金，包含系爭租客占用空間之專用權，故系爭房屋承租人使  
09 用系爭租客占用空間，雖造成反訴原告使用收益權利受有損  
10 害，惟受有利益者應為系爭房屋之承租人，並非反訴被告，  
11 反訴原告請求被告給付相當於租金之不當得利，顯然無據。

12 四、綜上所述，原告依不當得利之規定，請求被告給付1,178元  
13 及法定遲延利息，為無理由，應予駁回。

14 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊與防禦方法均與判決結果  
15 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

16 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。爰就訴訟費用部  
17 分諭知如主文第8項所示。

18 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

19 中壢簡易庭 法 官 張博鈞

20 以上為正本係照原本作成。

21 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  
22 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  
23 20日內補提上訴理由書(須附繕本)。

24 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日

26 書記官 黃建霖