

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壩簡字第603號

原告 陳祈宏

訴訟代理人 劉志忠律師

被告 羅文光

凌曼君

上列當事人間請求返還土地等事件，本院於民國113年10月17日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告羅文光應將座落桃園市○○區○○○段000000地號土地如民國113年4月19日楊測法複字第13100號複丈成果圖編號A、B(面積合計42平方公尺)之範圍騰空返還與原告及全體共有人。

二、被告凌曼君應給付原告新臺幣3,312元，及自民國113年2月27日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨應自民國112年11月17日起至被告羅文光將第一項聲明所示之範圍騰空返還原告及全體共有人為止，按月給付原告新臺幣184元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告羅文光負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面

一、按不變更訴訟標的，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256條定有明文。經查，本件原告原起訴聲明：(一)被告應將座落桃園市○○區○○○段000000地號土地(下稱系爭土地)上，門牌號碼桃園市○○區○○路000號房屋下方如附圖所示一樓車庫，及車庫前方同地號土地遷空並返還原告及全體共有人；(二)被告應連帶給付原告新臺幣(下同)40,500元，及自起訴狀繕本送達

翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息，並應自民國112年11月17日起至返還前項聲明之車庫及土地日止，按月連帶給付原告2,250元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於113年7月3日以民事準備(一)狀具狀變更聲明為：(一)被告應將座落系爭土地上門牌號碼桃園市○○區○○路000號房屋下方如本院囑託測量複丈成果圖編號A部分附圖所示之一樓車庫(面積23平方公尺)，及車庫前方如本院囑託測量複丈成果圖編號B部分之土地(面積19平方公尺)遷空並返還原告及全體共有人；(二)被告應連帶給付原告40,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之五計算之利息，並應自民國112年11月17日起至返還前項聲明之車庫及土地日止，按月連帶給付原告2,250元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。經核原告前開訴之聲明第1項變更係因測量結果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，與前揭規定並無不合，應予准許

二、被告凌曼君經合法通知，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：原告於111年5月向訴外人蔡林秀琴購買座落系爭土地上建號桃園市楊梅區二重溪段1383房屋及系爭土地持分(權利範圍1/4)，並於111年5月17日完成所有權移轉登記，而系爭土地上之房屋(下稱系爭房屋)為五層鋼筋混凝土建物，第一層建物為車庫且未辦保存登記(即複丈成果圖編號A)，第二至五層分別為原告(二重溪段1383建號)、被告凌曼君(二重溪段1382建號)及其他共有人所有(二重溪段1380、1381建號)，而該第一層車庫未在地政機關保存登記，但結構無法與二重溪段1380~1383建號分離，應由所有建物所有權人共有，原告為系爭房屋第二層之所有權人，自為車庫之共有人。詎被告羅文光未經原告同意占用車庫(複丈成果圖編號A)及車庫前方空地(複丈成果圖編號B)，而被告羅文光於

01 偵查中自陳係向二重溪段1382建號(即系爭房屋第三層)所有
02 權人即被告凌曼君承租，然被告凌曼君並未經全體共有人同
03 意而擅自出租，已侵害其他共有人所有權。被告2人未取得
04 全體共有人同意而由被告凌曼君擅自出租給被告羅文光使
05 用，為此爰依民法第767條前段、民法第184條第1項前段、
06 民法第185條、民法第179條提起本件訴訟，並聲明：如前開
07 更正後聲明所示。

08 二、被告則以：

09 (一)被告凌曼君未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作任何
10 聲明或陳述。

11 (二)被告羅文光：我承租兩層，面寬我使用4米2，原告只有一層
12 樓，但使用車庫2米8，還有機車位1米2，原告使用的比我還
13 多，我已經使用一樓10年了，其他住戶都同意我使用等語。
14 並聲明：原告之訴駁回。

15 三、原告與被告羅文光間不爭執事項：

16 (一)對於本院囑託鑑定之複丈成果圖所載範圍，複丈成果圖編號
17 B之土地部分不爭執為原告與其他共有人共有，就複丈成果
18 圖編號A(即系爭房屋一樓未辦保存登記部分)，亦不爭執為
19 該建物2、3、4、5樓之所有權人所共有。

20 (二)對於被告羅文光所稱與被告凌曼君之間有租賃關係乙節，均
21 不爭執，且原告聲明所指之範圍確實為其占用中。

22 四、本院得心證之理由：

23 本件原告主張系爭土地上之系爭房屋一樓未辦保存登記部分
24 (即車庫範圍)以及車庫前方土地遭被告占用並請求如其訴之
25 聲明之主張等情，被告羅文光固不爭執有原告所指占用情
26 事，惟其以前開情詞為抗辯，被告凌曼君對此已於相當時期
27 受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書
28 狀加以爭執，依民事訴訟法第280條第3項、第1項之規定，
29 視同自認，堪信原告上開主張之事實為真實，是本件爭點厥
30 為：原告之主張是否有據，分述如下：

31 (一)被告羅文光主張其有合法占有權源，是否有據？原告主張如

01 訴之聲明第一項是否有據？

02 1. 按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
03 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
04 權之虞者，得請求防止之。」，民法第767條第1項定有明
05 文。又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土
06 地所有權存在之事實無爭執，土地所有權人對其土地被無
07 權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有
08 正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號
09 判決要旨參照）。次按共有物之管理，除契約另有約定
10 外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行
11 之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
12 民法第820條第1項定有明文。復按占有連鎖，為多次連續
13 的有權源占有，倘物之占有人與移轉占有之中間人，暨中
14 間人與所有人間，均有基於一定債之關係合法取得之占有
15 權源，且中間人移轉占有予占有人不違反其與前手間債之
16 關係內容者，即成立占有連鎖，占有人欲主張其為有權占
17 有，須以該債之關係之相對人對所有人亦有得為占有之正
18 當權源，且得基於該權源，而移轉占有予現在之占有人為
19 前提（最高法院110年台上字第606號、104年台上字第40
20 號判決意旨參照）。末按當事人主張有利於己之事實者，
21 就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明
22 文。經查，被告羅文光主張其與被告凌曼君之間有合法租
23 賃關係，且其已經使用多年為由為抗辯，是本件先決要件
24 為被告凌曼君有合法就共有物管理之權利，被告羅文光始
25 能據此主張占有連鎖，合先敘明。

26 2. 經查，被告羅文光抗辯其與被告凌曼君承租複丈成果圖編
27 號A、B範圍，且已使用10年，亦即其約於民國104年使用
28 至今，然依前開法律說明可知，被告凌曼君為系爭土地之
29 共有人，亦為系爭房屋第三層所有權人，並為系爭房屋第
30 一層（即未辦保存登記之車庫範圍）之共有人，然被告凌曼
31 君於本件訴訟中均未到庭，亦未提出任何書狀及證據證明

其就複丈成果圖編號A、B範圍中有取得共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，且被告凌曼君應有部分並未逾2/3，是尚難據此認定被告凌曼君於出租複丈成果圖編號A、B範圍，有符合民法第820條第1項之規定，難認被告凌曼君具有合法管理權源。被告羅文光雖主張其與被告凌曼君間有租賃關係，此亦為原告所不爭執，然債權契約為特定人間之權利義務關係，僅債權人得向債務人請求給付，不得以之對抗契約以外之第三人，此即債之相對性原則，是被告羅文光所主張之租賃關係僅及於被告2人之間，對原告並無效力，是難認被告羅文光就此部分有合法之占有權源。

3. 承上，被告羅文光主張之占有權源效力既不及於原告，則原告據此主張被告羅文光應返還如訴之聲明第一項所示即屬有據，應予准許。至原告雖主張被告凌曼君亦應返還如訴之聲明第一項所示，然被告凌曼君並非占有人，應負返還責任之處分權人應僅限於被告羅文光，是原告此部分之主張即屬無據，應予駁回。

(二)原告主張民法第184條第1項前段、民法第185條、民法第179條，請求被告2人連帶給付相當於租金之不當得利，是否有據？若有，請求金額為若干？

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，民法第179條定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第1695號判例參照）。經查：

(1)被告凌曼君未符合民法第820條第1項之規定而出租如複丈成果圖編號A、B範圍予被告羅文光，是被告凌曼君無法律上原因受有出租之利益，致原告受有損害，是原告據此請求被告凌曼君返還相當租金之利益，即屬有據。

01 (2)又被告羅文光雖對原告亦無合法占有權源已如前述，然
02 被告羅文光占用如複丈成果圖編號A、B範圍係基於其與
03 被告凌曼君間之承租關係，又原告亦未舉證說明被告羅
04 文光明確知悉被告凌曼君未取得合法出租共有物之權
05 利，準此，尚難認被告羅文光係基於無法律上原因受有
06 利益，是原告此部分之主張即屬無據。

07 2. 按故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
08 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
09 任。不能知其中孰為加害人者亦同。造意人及幫助人視為
10 共同行為人，民法第184條第1項前段、第185條分別定有
11 明文。又共同侵權行為之成立，必共同行為人均已具備侵
12 權行為之要件，且以各行為人故意或過失不法之行為，均
13 係所生損害之共同原因（即所謂行為關連共同），始克成
14 立。經查：

15 (1)被告2人之間有租賃契約關係為原告所不爭執，原告雖
16 主張被告羅文光負有民法第184條第1項前段之侵權行為
17 責任，然被告羅文光係基於租賃關係占有如複丈成果圖
18 編號A、B之範圍，原告亦未舉證說明被告羅文光明確知
19 悉被告凌曼君未取得合法出租共有物之權利，是難以據
20 此認定被告羅文光有何故意或過失之責任，是原告此部
21 分之主張無據。

22 (2)又原告雖對被告凌曼君主張民法第184條第1項之訴訟標
23 的，而被告凌曼君確未舉證其符合民法第820條第1項之
24 規定而出租如複丈成果圖編號A、B範圍，是原告就此部
25 分對被告凌曼君之主張為有理由，自應准許。

26 3. 又依前開說明，原告雖主張被告2人應依民法第179條、第
27 184條第1項前段及第185條連帶給付相當租金不當得利等
28 語，然被告羅文光並不負上開侵權行為損害賠償責任，亦
29 非無法律上原因受有利益，是原告主張被告2人應依民法
30 第185條連帶給付，以及主張被告羅文光負擔民法第179條
31 之責任即屬無據。從而，原告依民法第179條、第184條第

01 1項前段對被告凌曼君請求相當租金即屬有據，自應准
02 許，至於原告主張被告2人應依民法第185條連帶給付部
03 分，因原告主張對被告羅文光之侵權行為損害賠償責任並
04 無理由，是此部分即屬無據。

05 4. 按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總
06 價年息10%為限，土地法第97條定有明文。又按建築房屋
07 之基地租金，依土地法第105條準用同法第97條第1項規
08 定，以不超過該土地申報價額年息10%為限；所稱土地價
09 額，依土地法施行法第25條規定，係指法定地價，即土地
10 法第148條所定土地所有權人依土地法所申報之地價，土
11 地所有權人未於公告期間申報地價者，以公告地價80%為
12 其申報地價，公有土地以各該宗土地之公告地價為申報地
13 價，免予申報，平均地權條例第16條前段及其施行細則第
14 21條前段分別定有明文。惟城市地方供營業用之房屋，承
15 租人得以營商而享受商業上之特殊利益，非一般供住宅用
16 之房屋可比，所約定之租金，自不受土地法第97條規定之
17 限制。經查：

18 (1)系爭土地使用分區為山坡地保育區，使用地類別為丙種
19 建築用地，111年1月之申報地價為每平方公尺1,280
20 元，原告權利範圍為1/4，此有系爭土地謄本在卷可考
21 (見補字卷第65頁至第67頁)；就複丈成果圖編號A之車
22 庫部分之房屋現值為34,500元，此有桃園市政府地方稅
23 務局楊梅分局函文在卷可考(見補字卷第81頁)，而原告
24 就複丈成果圖編號A之車庫部分之權利範圍為1/4已認定
25 如前，本院審酌原告所提之現場照片可知，該地區周遭
26 均為透天之建物，被告羅文光占用作為二手家電買賣維
27 修等情(見補字卷第35至第37頁，本院卷第42至第50
28 頁)，是本件被告利用複丈成果圖編號A、B範圍係作為
29 營業用，是不受土地法地97條規定之限制，合先敘明。

30 (2)原告雖起訴主張其自111年5月17日登記為系爭房屋第二
31 層及系爭土地之所有權人，並主張其所有房屋部分現以

01 每月租金9,000元出租他人，是應以每月租金9,000元計
02 算，自111年5月17日至112年11月16日止共計18個月，
03 總額40,500元，並自112年11月17日起至返還如複丈成
04 果圖附表編號A、B範圍為止，按月以2,250元計算之相
05 當租金不當得利等語。然原告此部分之計算標準，其契
06 約當事人並非被告凌曼君，尚難認原告此部分之計算標
07 準有據。是以就複丈成果圖編號A部分應以建物價值年
08 息15%；就複丈成果圖編號B部分則應以系爭土地申報地
09 價年息15%計算較為合理。

10 (3)又原告雖主張應自111年5月17日起至112年11月16日
11 止，共計18個月，應給付40,500元之相當租金不當得
12 利，並應自112年11月17日至返還訴之聲明第一項範圍
13 為止，按月給付原告2,250元等語，然依前開所述，複
14 丈成果圖編號A部分，每月相當租金不當得利為108元
15 (計算式如附表所示)，就複丈成果圖編號B部分，每月
16 相當租金不當得利則為76元，是原告依民法第179條，
17 其每月得主張之相當租金不當得利應為184元(計算式：
18 $108+76=184$)。準此，原告依民法第179條主張被告凌曼
19 君自111年5月17日起至112年11月16日止，共計18個月
20 部分，總額應為3,312元(計算式： $184*18=3,312$)，從
21 而原告主張被告凌曼君應給付3,312元之不當得利，並
22 應自112年11月17日至返還訴之聲明第一項範圍為止，
23 按月給付原告184元及屬有據。

24 (4)又原告雖亦有主張被告凌曼君應依民法第184條第1項之
25 規定，主張應自111年5月17日起至112年11月16日止，
26 共計18個月，應給付40,500元之相當租金不當得利，並
27 應自112年11月17日至返還訴之聲明第一項範圍為止，
28 按月給付原告2,250元，亦即「扣除上開不當得利請求
29 權准許之範圍」外，其餘部分是否得依民法第184條第1
30 項之規定請求？然侵權行為損害賠償責任，須以行為人
31 之不法行為與被害人所受損害間具有相當因果關係為其

成立要件。所謂相當因果關係，係指依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事後審查，認為在一般情形上，有此環境，有此行為之同一條件，均發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條件，行為與結果即有相當之因果關係，反之若在一般情形上，有此同一條件存在，而依客觀之審查，認為不必皆發生此結果者，則該條件與結果並不相當，不過為偶然之事實而已，其行為與結果間即無相當因果關係(最高法院110年度台上字第61號民事判決意旨參照)。經查，原告所提出計算標準，其租賃契約當事人並非被告凌曼君，是依前開所述，尚難認定原告所提出之租賃契約與其損害間具有相當因果關係，是難認原告此部分之主張有據。

(5)綜上所述，原告主張依民法第184條、第179條請求被告凌曼君應給付3,312元之不當得利，並應自112年11月17日至返還訴之聲明第一項範圍為止，按月給付原告184元及屬有據，應予准許；逾此範圍之請求即屬無據，應予駁回。

4. 未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。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任，為民法第229條所明定。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。但約定利息較高者，仍從其約定利率；而應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1項、第203條亦有明文。經查，本件給付相當租金之不當得利係屬給付無確定期限者，而原告起訴狀繕本於113年2月16日寄存送達於被告凌曼君之住所地，並於

000年0月00日生合法送達效力，此有送達證書1紙在卷可考(見本院卷第8頁)，是原告就上開請求3,312元之相當租金不當得利部分，主張被告凌曼君自113年2月27日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，為有理由，應予准許。

五、綜上所述，原告主張如訴之聲明第1至2項之範圍為有理由，應予准許，逾此範圍之主張為無理由，應予駁回。

六、本件原告勝訴部分係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序，並為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，法院應就原告勝訴部分依職權宣告假執行，原告雖聲明願供擔保請准宣告假執行，然此屬促使法院依職權發動假執行之宣告，法院毋庸另為准駁之判決。至原告敗訴部分，其假執行之聲請亦失所依附，應併與駁回。

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、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。本院審酌原告雖有敗訴，然就實際計算訴訟標的價額部分係由被告羅文光全部敗訴，故本院認訴訟費用應由被告羅文光負擔。

中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
中壢簡易庭 法 官 方楷烽

以上為正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 11 月 26 日
書記官 黃敏翠

附表

編號	範圍	計算方式	合計
1	複丈成果圖編號A	$34,500 \times 15\% \times 1/4 / 12 = 108$ (元以下四捨五入)	184元
2	複丈成果圖編號B	$1,280 \times 19 \times 15\% \times 1/4 / 12 = 76$ (元以下四捨五入)	

