

臺灣橋頭地方法院民事判決

113年度訴字第788號

原告 林敦偉
訴訟代理人 吳登輝律師
被告 王賢懿
王蒲玉珍
王耀城

上列當事人間請求返還停車位等事件，本院於民國114年2月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告王賢懿應將坐落高雄市○○區○○路000號蔚藍海岸大樓地下二樓編號第55號、56號子母停車位騰空返還予原告。

被告王賢懿應給付原告新臺幣16,000元，及自民國113年9月1日起至騰空返還第一項所示停車位之日止，按月給付原告新臺幣3,000元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告王賢懿負擔。

事實及理由

一、被告王蒲玉珍、王耀城均經合法通知，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。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但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，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第3款、第256條分別定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：「(一)被告應將坐落高雄市○○區○○路000號蔚藍海岸大樓地下一層編號第56號、57號子母停車位騰空返還原告；(二)被告應連帶給付原告新臺幣(下同)16,000元，及自民國113年1月1日起至騰空返還第一項所示停車位之日止，按月連帶給付原告3,000元」，嗣於本院審理時變更訴之聲明為：「(一)被告應將坐落高雄市○○

01 ○區○○路000號蔚藍海岸大樓地下二樓編號第55號、56號
02 子母停車位騰空返還原告；(二)被告王賢懿、王蒲玉珍應連帶
03 給付原告16,000元，及自113年9月1日起至契約終止日即113
04 年12月7日止，按月連帶給付原告3,000元。(三)被告3人應自1
05 13年12月8日起至騰空返還第一項所示停車位之日止，按月
06 連帶給付原告3,000元。」（下稱變更後聲明），核與前揭
07 規定相符，應予准許，合先敘明。

08 三、原告主張：蔚藍海岸大樓（位於高雄市楠梓區軍校路712
09 巷，下稱系爭大樓）地下二層編號第55、56號子母停車位
10 （該停車位可停放2輛自小客車，下稱系爭車位）為原告所
11 有，被告王賢懿、王蒲玉珍夫妻於108年11月起向原告承租
12 系爭車位，因兩造為鄰居，故僅以口頭約定系爭車位每月租
13 金4,500元，並推由被告王蒲玉珍按月將租金郵匯予原告，
14 而被告王耀城係與被告夫妻同住之兒子，其車子亦停放在系
15 爭車位，嗣因被告等人於111年5月主張渠等爾後只需停1輛
16 自小客車，兩造遂約定每月租金減為3,000元。惟被告於承
17 租後迄至113年8月31日止尚缺繳租金16,000元，且原告近
18 日擬出售其所有門牌號碼高雄市○○區○○路0號4樓之1房
19 屋（下稱系爭建物），而需一併出售系爭車位，雖經原告將
20 此事告知被告等人，並多次、不定期以口頭終止兩造間就系
21 爭車位之租賃契約，惟被告等人均未予置理，而仍將其車輛
22 停放於系爭車位，原告再以113年11月6日準備書狀繕本送達
23 後一個月通知終止租賃契約，爰依民法第767條、第179條、
24 租賃物返還請求權及本件租賃契約之法律關係提起本訴等
25 語，並聲明：如變更後聲明。

26 四、被告則以：

27 (一)原告係與被告王賢懿就系爭車位成立租賃契約，並未與被告
28 王耀城、王蒲玉珍成立租賃契約，系爭車位都是被告王賢懿
29 在使用，也是由被告王賢懿繳納租金，僅是有用被告王蒲玉
30 珍的帳戶扣繳，被告王耀城、王蒲玉珍並非本件承租人，是
31 原告依租賃法律關係訴請被告王耀城、王蒲玉珍返還系爭車

01 位，並無理由。

02 (二)其次，被告王賢懿於108年11月起向原告承租系爭車位，至
03 今按月均有繳付租金迄今，從未積欠租金，又原告係系爭建
04 物之所有權人，被告王賢懿則係同棟3樓之1所有權人，兩戶
05 為樓上樓下，於112年9月間，因系爭建物管線漏水滲漏至樓
06 下即被告王賢懿建物，被告第一時間通知原告，但原告遲至
07 第4天才來，造成被告王賢懿三樓建物的損害，故被告王賢
08 懿自行修繕支出費用16,000元，並將修復費用自系爭車位每
09 月租金中扣除，豈料原告竟謂被告積欠租金，顯然毫無誠信
10 可言。

11 (三)又原告與被告王賢懿就系爭車位訂有租約，租賃期間目前仍
12 存續中，被告王賢懿亦無積欠租金之事實，原告並無法定終
13 止契約事由，原告起訴狀所述其要出售系爭建物，然此並非
14 法定終止事由，況縱使原告出售系爭建物，依買賣不破租賃
15 原則，亦不影響被告王賢懿就系爭車位租賃使用之權利，故
16 原告以要出售系爭建物為由終止租賃關係，顯屬無據。被告
17 王賢懿使用系爭車位自有合法正當權源，原告請求被告返還
18 系爭車位於法無據等語置辯，並聲明：原告之訴駁回。

19 五、到場兩造不爭執事項(訴字卷第97頁、第98頁)

20 (一)原告為蔚藍海岸大樓(位於高雄市楠梓區軍校路712巷，下
21 稱系爭大樓)系爭建物及系爭車位所有權人，被告王賢懿為
22 門牌號碼高雄市○○區○○路000 巷0 號3 樓之1 建物所有
23 權人，兩戶為樓上樓下關係。

24 (二)被告王賢懿於108 年11月起向原告承租系爭車位，未約定租
25 賃期限，約定每月租金4,500元。嗣於111 年5 月間雙方約
26 定每月租金減為3,000元。

27 (三)系爭房屋於110年9月17日及111年7 月26日兩度發生糞便、
28 污水自系爭建物廁所馬桶湧出之事故(下稱系爭事故)，導
29 致樓下4 家店面遭污水損壞傢俱、裝潢等物。原告於111 年
30 間向系爭大樓管理委員會起訴請求損害賠償，經本院111 年
31 度訴字第1118號判決認定系爭事故係因系爭大樓公用污水管

線堵塞導致，且原告並無與有過失情形，系爭大樓管理委員會應依民法第184條第1項前段負損害賠償責任，而判令系爭大樓管理委員會應賠償原告135,640元及法定遲延利息確定在案。

(四)被告王賢懿於承租後迄至113年8月31日止共計缺繳租金16,000元（被告主張原告因系爭事故應賠償被告王賢懿而以被告王賢懿支出之修復費用16,000元扣抵，惟原告並未同意）。

(五)原告以113年11月6日民事準備狀繕本通知被告於繕本送達後一個月終止租賃契約之意思表示，經被告於113年11月7日收受民事準備狀繕本。

(六)系爭車位目前仍由被告王賢懿占有使用中。

六、得心證之理由

(一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；租賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅。未定期限者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，從其習慣。前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之租金，以星期、半個月或一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定星期、半個月或一個月之末日為契約終止期，並應至少於一星期、半個月或一個月前通知之；承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第421條第1項、第439條前段、第450條、第455條前段定有明文。復按上訴人既非就房屋全部承租，以併及於附屬之騎樓，而僅係就騎樓部分之土地承租設攤，自非房屋及基地之租賃可比，應無土地法第100條及第103條規定之適用，依民法第450條第2項規定當事人得隨時終止租約（最高法院70年度台上字第1293號裁判意旨參照）。

(二)經查，被告王賢懿於108年11月起向原告承租系爭車位，未約定租賃期限等情，為兩造所不爭執，而本件租賃標的既為僅供停車使用之系爭車位，按諸前開說明，即無土地法第10

01 0條及第103條規定之適用餘地，依民法第450條第2項規定除
02 被告可舉證證明另有有利於承租人之習慣外，各當事人得隨
03 時終止租約，僅於終止前，應依同法條第3項規定先期通
04 知。又原告與被告王賢懿之租約係以每月為單位繳付租金，
05 則原告主張以113年11月6日準備書狀繕本送達被告王賢懿，
06 通知被告王賢懿於繕本送達後一個月終止租賃契約（被告於
07 113年11月7日收受），衡以本件至遲於起訴狀繕本送達被告
08 王賢懿時，被告王賢懿已知悉原告不願再續租之意，則原告
09 主張於113年12月7日發生終止租約效力（期間至少逾1個月
10 以上），已符民法第450條第3項終止權行使要件，應認原告
11 與被告王賢懿就系爭車位之租約已於113年12月7日經原告合
12 法終止，故原告本於民法第767條、第455條前段等規定請求
13 被告王賢懿應將系爭車位騰空返還予原告，自屬有據。

14 (三)次查，被告王賢懿於承租後迄至113年8月31日止共計缺繳租
15 金16,000元，而被告雖主張原告因系爭事故應賠償被告王賢
16 懿而以被告王賢懿支出之修復費用16,000元扣抵，惟原告並
17 未同意，另被告王賢懿就113年9月1日後之租金未再繳納等
18 節，為兩造所不爭執(另參訴字卷第95頁)，堪以認定。則被
19 告王賢懿既有支付租金之義務，而原告並未承認就系爭事故
20 對被告王賢懿負有損害賠償義務，亦未同意被告王賢懿可自
21 行扣減租金，被告王賢懿自無從逕行扣減16,000元租金，則
22 原告依租賃契約請求被告王賢懿給付積欠之16,000元租金，
23 及自113年9月1日起至契約終止日即113年12月7日止，按月
24 給付原告3,000元，自屬有據，應予准許。

25 (四)復按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
26 利益；但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其
27 價額，民法第179條、第181條但書定有明文。次按得請求之
28 不當得利範圍，應以他方所受之利益為度，非以請求人所受
29 損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之
30 利益，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判
31 決要旨可資參照）。查被告王賢懿自113年12月8日起無權繼

續占用系爭停車位，其繼續占有使用系爭停車位，乃無法律上之原因受有使用系爭停車位之利益，並因而造成原告無法使用系爭停車位之損害，依據前開規定，原告自可請求被告給付相當於租金之不當得利。又原告與被告王賢懿前就系爭車位租金約定每月3,000元，則本件以前開約定租金每月3,000元計算被告王賢懿應返還之不當得利，尚屬妥適。準此，原告依民法第179條規定，請求被告王賢懿自113年12月8日起至騰空返還系爭車位之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利3,000元，為有理由，應予准許。

(五)末按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條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院100年度台上字第415號判決意旨參照）。查原告另主張被告王蒲玉珍亦為本件租約承租人，及被告王蒲玉珍、王耀城現均有占有使用系爭車位一節，為被告所否認，而原告並未提出任何證據資料以佐其說，此部分主張自屬無據，故原告請求被告王蒲玉珍應連帶給付租約終止前之租金，及請求被告王蒲玉珍、王耀城應返還系爭停車位，及連帶給付不當得利等節，均無理由，應予駁回。

七、綜上所述，原告依民法第767條、第179條、租賃物返還請求權及本件租賃契約之法律關係，求為判決如主文第1、2項所示，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經審酌後於本件判決結果無影響，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
民 事 第 二 庭 法 官 翁 熒 雪

01 以上正本係照原本作成。

02 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
03 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 3 日

05 書記官 方柔尹