

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度豐簡字第441號

原告 楊凱茹
訴訟代理人 王照焜
被告 連崧凱

上列當事人間請求不當得利事件，本院於民國113年11月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣21,978元。
- 二、原告其餘之訴駁回。
- 三、訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。
- 四、本判決第一項原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣21,978元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明之情形者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款定有明文。查本件原告原起訴請求：被告應給付原告新臺幣（下同）20萬5,580元。嗣於民國113年10月7日具狀變更聲明請求：被告應給付原告21萬9,797元（見本院卷第221頁）。經核原告前開所為訴之變更，係在請求之基礎事實同一之前提下，而為擴張應受判決事項之聲明，既與前開規定相符，應予准許。

貳、實體事項：

- 一、原告主張：緣原告所有門牌號碼臺中市○○區○○路000號5樓之1建物（下稱系爭建物），被告則於民國102年間起向訴外人胡寶珠承租門牌號碼臺中市○○區○○路000號5樓之2建物（下稱2號建物）。詎被告未經原告同意，任意占用系

01 爭建物之陽台（面積3.87平方公尺）（下稱系爭陽台）及走
02 廊（面積8.24平方公尺）（下稱系爭走廊），於系爭走廊加
03 裝上鎖之鐵門（下稱系爭鐵門）區隔內外空間，並放置大型
04 餐檯、廚房用品及鐵製層架（下稱系爭堆積物品）；於系爭
05 陽台放置洗衣機（下稱系爭洗衣機）、洗衣座及清洗用品，
06 而受有相當於租金之不當得利，致原告受有損害，直至112
07 年6月21日後，胡寶珠始拆除系爭鐵門及清除系爭走廊、陽
08 台之雜物。按占用面積合計12.11平方公尺，換算坪數為3.6
09 6328坪，依鄰近租屋市場行情約每坪1,000元計算，被告自
10 原告提起本件訴訟時起往前回溯5年之不當得利金額為21萬
11 9,797元。為此，爰依民法不當得利之法律關係，請求被告
12 如數給付等語。並聲明：被告應給付原告21萬9,797元。

13 二、被告則以：被告為2號建物之承租人，不知道系爭走廊及系
14 爭陽台為原告所有，僅有短時間將生活用品暫放於系爭走廊
15 及系爭陽台，非如原告所稱長期占用，原告報警後，被告即
16 將物品清空，系爭走廊上的系爭鐵門亦非被告所設置，原告
17 之請求顯無理由等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁
18 回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

19 三、本院得心證之理由：

20 (一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
21 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第
22 179條定有明文。次按不當得利之受領人不知無法律上之原
23 因，而其所受利益已不存在，免負返還或償還價額之責任，
24 民法第182條第1項固定有明文；然受領人於受領時，知無法
25 律上之原因或其後知之者，應將受領時所得之利益或知無法
26 律上之原因時所現存之利益，附加利息一併償還，如有損
27 害，並應賠償，同法條第2項亦有明定；且不當得利之受領
28 人應返還其所受之利益，並不以明知其所受之利益為無法律
29 上原因為要件，僅於受領人為善意時，以現時利益為限負返
30 還義務，若受領人於受領時為惡意者，不問所受利益是否存
31 在，均須返還（最高法院85年度台上字第45號判決意旨參

01 照)。

02 (二)經查，原告為系爭建物所有權人，系爭走廊及系爭陽台為原
03 告所有權之一部分，被告自102年間起承租2號建物迄今，有
04 臺中市豐原地政事務所建物測量成果圖、112年8月17日豐土
05 測字第166400號土地複丈圖、系爭建物登記第一類謄本、稅
06 籍資料、被告承租2號建物租賃契約等件為佐（見中簡卷第1
07 15頁、第201頁、259頁、第279頁至第289頁；本院卷第298
08 頁至第373頁），且為兩造所不爭執，此部分事實首堪認
09 定。

10 (三)原告主張被告自102年間承租2號建物時起，即以系爭鐵門、
11 系爭洗衣機及系爭堆積物品無權占有原告所有系爭走廊及系
12 爭陽台，因而請求自本件訴訟時起往前回溯5年之相當於租
13 金之不當得利金額21萬9,797元等語，為被告所否認，是本
14 件所應審究者應為：被告是否有構成不當得利情形，又原告
15 所得請求被告給付相當於租金之不當得利金額為若干？

16 1.系爭鐵門及系爭洗衣機部分：

17 (1)查被告自陳系爭鐵門於被告102年承租2號建物時業已存在，
18 而系爭陽台在被告初次承租時即有放置洗衣機，嗣因原先出
19 租人所提供之洗衣機無法使用，被告始自行購入系爭洗衣機
20 並仍放置在相同位置等語（見本院卷第127頁、第285頁）。
21 又系爭鐵門係由訴外人陳金治於100餘年間所設置之事實，
22 為兩造所不爭執（見本院卷第283頁），而陳金治係訴外人
23 即2號建物登記名義人陳趙淑珠配偶，2號建物另由訴外人胡
24 寶珠代為管理，被告於102年間開始承租2號建物時便係與胡
25 寶珠簽立租賃契約，其後雖曾於108年8月15日至109年8月15
26 日由陳金治以出租人名義出租2號建物，惟被告承租2號建物
27 之租金長期係由胡寶珠所收取，此有被告承租2號建物租賃
28 契約書在卷可稽（見本院卷第298頁至第373頁），是依被告
29 所述，堪認被告於102年承租2號建物時，系爭走廊及系爭陽
30 台上即設置有系爭鐵門及原先存放之洗衣機，原告主張之占
31 用事實應屬可採。

01 (2)又系爭建物及2號建物原先係訴外人陳幸男、陳金治及陳嫩
02 停所合資興建，陳嫩停是原告之祖母，原告於102年1月9日
03 輾轉繼承系爭建物所有權之事實，業經本院與原告確認無訛
04 (見本院卷第284頁)，則原告於102年繼承系爭建物時，應
05 即知悉其所繼承系爭建物所有權範圍尚包含系爭走廊及系爭
06 陽台部分。再原告於本院審理時表示：「中簡卷第29頁的訊
07 息是在112年3月29日我傳給胡寶珠的，之前有跟胡寶珠反
08 應，他不理會我們，第一次反應差不多也是在111年底就有
09 口頭反應」等語，復經本院當庭提示原告所提出被告占用系
10 爭走廊及系爭陽台之照片(見中簡卷第31頁至第45頁；本院
11 卷第223頁至第249頁)，經本院與原告確認上開照片係原告
12 於112年時所拍攝，而其中拍攝日期最早之一張係112年1月8
13 日(見本院卷第223頁)，足認原告所稱針對被告占用系爭
14 走廊及系爭陽台部分，其係於111年底至112年初始向被告及
15 胡寶珠反應之事，堪以認定。

16 (3)再原告雖主張被告於102年時起租用2號建物時，即須就無權
17 占有系爭走廊及系爭陽台之行為負擔相當於租金之不當得利
18 返還責任，並請求被告給付自本件訴訟時起往前回溯5年之
19 相當於租金之不當得利；惟揆諸上開兩造所陳述之內容及證
20 據資料為綜合判斷，系爭鐵門及原先存放之洗衣機雖係於10
21 2年由陳金治及胡寶珠分別設置及置放在系爭走廊與系爭陽
22 台上，然此係於被告承租2號建物時即已存在，又原告係於1
23 02年1月9日繼承系爭建物所有權，而被告於102年8月15日始
24 承租2號建物，此有系爭建物登記第一類謄本、被告承租2號
25 建物租賃契約書各1份在卷可考(見中簡卷第259頁；本院卷
26 第298頁至第306頁)，可知被告係在原告取得系爭建物所有
27 權後始承租2號建物；而按基於債之關係而占有他方所有物
28 之一方當事人，本得向他方當事人(所有人)主張有占有之
29 合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人
30 時，除該移轉占有性質上應經所有人同意(如民法第467條
31 第2項規定)者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所

01 有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖（Besitzke
02 tte）」之原理所產生之效果（最高法院101年度台上字第22
03 4號判決意旨參照）。故所謂占有連鎖，指多次連續的有權
04 源占有，亦可構成有權占有而言。查本件被告之前手與原告
05 間有無償使用借貸系爭鐵門及系爭洗衣機位置建物之默示合
06 意，被告繼受承租人之占有權源，嗣原告表示反對即屬民法
07 第470條第2項之規定請求返還借用之位置建物區域，自此起
08 即可請求相當於租金之不當得利。是原告請求被告給付112
09 年以前占用系爭走廊及系爭陽台相當於租金之不當得利並無
10 理由。另參酌上開原告所述內容及相關證據資料，足認原告
11 係於112年初向被告及胡寶珠表示系爭鐵門及系爭洗衣機構
12 成無權占有之事實，應可認被告於112年1月時起即知上情，
13 惟被告遲至112年6月始將系爭走廊及系爭陽台清空，此亦經
14 被告於本院審理時所承認（見本院卷第285頁），則原告請
15 求被告自112年1月知悉時起至112年6月完全清空系爭走廊及
16 系爭陽台之時止，按月給付原告相當於租金之不當得利應屬
17 有據。

18 2.系爭堆積物品部分：

19 經查，系爭堆積物品放置於系爭走廊之情形，業經原告提出
20 照片為證（見本院卷第223頁至第227頁、第231頁、第235
21 頁、第239頁至第249頁），且為被告所承認，又被告於審理
22 時表示：「堆置物是我暫時放的，大約放1、2個月，約112
23 年2月初的時候放的，放到檢察官要去履勘的時候，警察有
24 叫我們清掉」等語，再參酌原告所提上開照片，其中112年1
25 月8日之照片，即可見系爭堆積物品放置於系爭走廊之情形
26 （見本院卷第223頁）。揆諸上情，可認系爭堆積物品係於1
27 12年初原告向被告為前開反應後所堆置，被告既係在非善意
28 之情形下將系爭堆積物品放置於原告所有之系爭走廊上，被
29 告實已構成無法律上原因之無權占有行為，原告請求被告針
30 對系爭堆積物品無權占有系爭走廊，按月給付自112年1月至
31 112年6月清空時起相當於租金之不當得利應為可採。

01 3.綜上，被告無權占有系爭走廊及系爭陽台，業如前述，被告
02 自受有相當於租金之不當得利，並造成原告受有損害，原告
03 依此請求被告自112年1月至112年6月，按月給付原告相當於
04 租金之不當得利，洵屬有據。又系爭建物依市場行情合理租
05 金為每月1坪1,000元，業據原告提出系爭建物周圍房屋租金
06 行情資料為據（見本院卷第257頁至第261頁），且經本院詢
07 問被告意見後，被告未為反對之表示。則原告請求被告自11
08 2年1月至112年6月，給付相當於租金之不當得利共計2萬1,9
09 78元（計算式：系爭走廊面積8.24平方公尺+系爭陽台面積
10 3.87平方公尺，共12.11平方公尺，換算成坪數為3.66328
11 坪，以每坪1,000元×3.66328坪=3663元，小數點以下四捨
12 五入，3663元×6個月=2萬1,978元）應予准許。

13 四、綜上所述，原告依不當得利之法律關係，請求被告給付2萬
14 1,978元，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則無理
15 由，應予駁回。

16 五、本判決係依民事訴訟法第427條第1項規定適用簡易訴訟程序
17 所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應
18 依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，請准宣告免為假
19 執行，經核亦無不合，爰酌定相當之金額准許之。

20 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
21 不生影響，不再一一論述，附此敘明。

22 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

23 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
24 豐原簡易庭 法 官 林冠宇

25 以上為正本係照原本作成

26 中 華 民 國 113 年 12 月 20 日
27 書記官 林錦源

28 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
29 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
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，
31 應一併繳納上訴審裁判費。

