

臺灣高雄地方法院民事判決

114年度雄簡字第2077號

原告 尹懷德

尹瑞蓮

上二人共同

訴訟代理人 尹元泰

被告 洪清水

訴訟代理人 呂宗明

被告兼上一被告

訴訟代理人 洪楊聯珠

被告 洪忠賢

兼洪清水、洪忠賢共同

訴訟代理人 洪世儒

上列當事人間返還不當得利事件，原告聲請對被告洪清水發支付命令（114年度司促字第4795號），被告洪清水於法定期間合法聲明異議，支付命令之聲請視為起訴，本院民國（下同）115年6月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告2人主張：坐落○○市○○區○○路000號地下室建物（建號○○市○○區○○段○○段000號，下稱系爭地下室）為原告2人共有，應有部分各1/2，因系爭地下室占用被告等人共有之○○市○○區○○段○○段○○○○○○號土地（下稱系爭土地），而被告等人為同段第000號建物（門牌

號碼○○市○○區○○路0號，下稱系爭建物）所有人，系爭建物僅1至4層，並無地下室，是系爭建物下方之地下室（下稱系爭建物下方地下室）應屬原告所有，但被告於系爭建物經營食品工廠，範圍擴及系爭建物下方地下室，除此之外，被告並自102年4月23日起至114年2月25日占用系爭地下室1個停車位（下稱系爭停車位），系爭地下室占用系爭土地部分，與被告占用系爭建物下方地下室部分，租金可互抵，但被告占用系爭停車位部分，應給付相當於租金之不當得利新台幣（下同）21萬3,000元（ $1,500 \times 142 = 21,300$ ）。並聲明：(一)被告應給付原告21萬3,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(二)被告應自114年2月25日起至返還系爭建物下方地下室、系爭停車位之日止，按月連帶給付原告1,500元（見本院卷第127頁民事起訴狀補件，另原告雖追加洪楊聯珠、洪忠賢、洪世儒為被告，但被告4人於訴之追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意追加）。

二、被告4人抗辯：原告2人共有系爭地下室蓋在被告4人共有系爭土地上，原告既未給付被告方租金，當然無由向被告請求給付使用停車位之相當於租金不當得利。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

(一)系爭地下室為原告2人共有，系爭地下室如附圖C部分坐落在系爭土地上，且被告4人為系爭土地共有人，系爭建物僅登記1至4層，並未登記有地下室之事實，有系爭地下室之建物所有權狀2份、系爭土地之土地登記第1類謄本1份、系爭地下室之建物登記第1類謄本1份、系爭建物第二類謄本（標示部）1份、高雄市○○地政事務所土地複丈成果圖1份（下稱系爭複丈成果圖）附卷可稽（見本院卷第13、15頁、第121至123頁、第125頁、第137頁、第315頁）。又原告就其主張被告於系爭建物經營食品工廠，食品工廠之範圍及於系爭建物下方地下室，被告並占用系爭地下室1停車位之事實，已

提出照片3張為證（見本院卷第17、139、141頁），且為被告所不爭執，亦堪信為真實。

(二)依系爭地下室之不動產權利移轉證書所載，含系爭地下室之諸多不動產係於102年3月22日由原告尹懷德及訴外人共同標得，本院於102年4月7日發給權利移轉證書（見本院卷第191至199頁），而依上開2人之投標書所載，其等2人係以各1/2之比例共同投標（見本院101年度司執字第74311號清償債務執行案件(二)卷），又依該次之拍賣公告附表備註欄六記載：「編號1建物（指系爭地下室）登載尚有占用同段之000-00至000-00地號等8筆土地（該部分建物將來有被訴請拆除之虞），占用之法律權源不明，且占用之土地不在本件拍賣範圍，請投標人注意，且拍定後應另由拍定人與土地所有權人自行依法處理使用該土地之法律關係」等語，另依○○市○○地○○○○地○○○○○○○○○○○○○○○○段○○段000○號及000建號（坐落000-00地號）之建築物（即系爭地下室及系爭建物）皆共同使用（76）高市工建築使字第0000號使用執照建築完成之建物」等語（見本院卷第175頁），足見系爭地下室及系爭建物，應係由同一建商共同於76年間建造，但分別出售予不同之人。但依本院勘驗系爭建物所拍攝之照片顯示，系爭建物設有樓梯通往其下之系爭建物下方地下室，且系爭建物下方地下室與系爭地下室間有門作區隔（見本院卷第287至293頁上方），足見系爭建物下方地下室在結構及使用上，係與系爭建物為一體，而非屬系爭地下室之一部份，僅系爭建物下方地下室未經辦理保存登記而已，此觀系爭複丈成果圖亦將系爭建物下方地下室及系爭地下室作區隔，並註明系爭建物下方地下室為「未登記建物」（見本院卷第315頁）即知，更何況，由被告提出之系爭建物興建買賣合約書節本於繕打文字外，另以手寫「註①地下室增建20坪單價1萬8,000元正，總價36萬元正於交屋時一次付清」等語（見本院卷第207頁），益見系爭建物下方地下室屬系爭建物之增建部分，與系爭地下室並無關連。故原告等

01 人主張系爭建物僅1至4層，並無地下室，系爭建物下方地下
02 室應屬其所有云云，顯與事實不符，不足採信。從而，原告
03 等人主張其等所有系爭地下室占用系爭土地之如附圖C部
04 分，與被告等人占用系爭建物下方地下室部分之租金可互
05 抵，亦屬無據，蓋系爭建物下方地下室屬系爭建物之一部，
06 即屬被告等人共有，被告等人本有權占有使用其等所有之系
07 爭建物下方地下室。

08 (三)行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條
09 第2項定有明文。如上所述，系爭地下室及系爭建物，係由
10 同一建商共同建造，僅分別出售，而系爭建物下方地下室之
11 出口既緊鄰系爭地下室，極可能需使用系爭地下室作為出入
12 之途徑，甚至有停車裝卸貨物之需求，則系爭地下室占用系
13 爭土地之範圍如非很廣闊，系爭建物所有人使用系爭地下室
14 出入及停車裝卸貨物之需求如未超乎異常頻繁，依上開誠信
15 原則之規定，系爭地下室與系爭建物之所有人，就對方使用
16 自己所有不動產可得之利益當無需斤斤計較，而應予以互為
17 抵銷，蓋此為其等購買本件不動產時即可預料之情形，主觀
18 上當應已有此準備。而本件系爭地下室占用系爭土地之範圍
19 如附圖編號C部分，面積為16平方公尺，系爭建物所有人為
20 經營食品工廠業務，通常使用系爭地下室之停車之範圍大致
21 如附圖編號B部分，面積為8平方公尺，此有系爭複丈成果圖
22 附卷可稽（見本院卷第315頁），本院審酌系爭地下室占用
23 系爭土地之範圍並非廣闊，而系爭建物所有人使用系爭地下
24 室停車裝卸貨物進出之需求亦屬通常而非異常頻繁，因此認
25 兩造間可請求對方給付相當於租金之不當得利，應如被告等
26 人所辯，可互為抵銷。則原告等人既不爭執未給付被告等人
27 使用系爭土地之相當於租金不當得利，當亦不得請求被告等
28 人給付使用系爭地下室停車位之相當於租金不當得利。

29 四、綜上所述，原告所訴於法無據，不應准許。再者，本件事證
30 已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，經審酌認與
31 判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

01 五、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文（訴訟費用負擔
02 之依據：民事訴訟法第78條）。

03 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
04 高雄簡易庭 法 官 鄭峻明

05 以上正本係照原本作成。

06 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
07 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
08 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

09 中 華 民 國 115 年 7 月 30 日
10 書 記 官 武凱葳