

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1594號

原告 林月華
陳信潮
陳致蒨
蘇林淑娟
林淑玲
吳林金美
王林美津

兼上七人

訴訟代理人 林江漢

訴訟代理人 楊政雄律師

被告 林銀波

訴訟代理人 劉純增律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國112年5月29日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)兩造及訴外人林榮耀、林坤源、林坤導、林舜言、林靜怡及勤樸開發有限公司等人，為新北市○○區○○段00000地號土地（下稱系爭土地）之原共有人。而原告吳林金美、王林美津分別於民國110年7月27日、同年7月26日將其應有部分分別辦理買賣移轉登記。被告明知其就系爭土地之應有部分僅為718854/0000000（約占0.42%），且無分管契約情事，卻自106年4月間起，擅自出租系爭土地之空地部分予第三人，並每月收取租金新臺幣（下同）6萬元，已侵害原告之所有權並獲取不當利益迄今。

01 (二)又系爭土地之總面積為557.38平方公尺，扣除坐落其上之房
02 屋面積129平方公尺，被告占有系爭土地空地部分面積為
03 428.38平方公尺（ $557.38\text{m}^2 - 129\text{m}^2 = 428.38\text{m}^2$ ），原告林江
04 漢、林月華、陳信潮、陳致蒨、蘇林淑娟及林淑玲等6人之
05 應有部分如附表所示。故原告等人可請求之金額計算式詳如
06 下：

- 07 1.林江漢： $60,000\text{元} \times 25429 / 560000 \times 60\text{月} = 63,472\text{元}$ ，及自
08 111年4月5日起每月2,725元。
- 09 2.林月華： $60,000\text{元} \times 127089 / 0000000 \times 60\text{月} = 149,468\text{元}$ ，每
10 月2,491元。
- 11 3.陳信潮： $60,000\text{元} \times 127089 / 0000000 \times 60\text{月} = 81,700\text{元}$ ，每月
12 1362元。
- 13 4.陳致蒨： $60,000\text{元} \times 127089 / 0000000 \times 60\text{月} = 81,700\text{元}$ ，每月
14 1362元。
- 15 5.蘇林淑娟： $60,000\text{元} \times 62107 / 00000000 \times 60\text{月} = 13,309\text{元}$ 每月
16 222元。
- 17 6.林淑玲： $60,000\text{元} \times 62107 / 00000000 \times 60\text{月} = 13,309\text{元}$ ，每月
18 222元。
- 19 7.吳林金美： $60,000\text{元} \times 25429 / 560000 \times 51\text{月}$ （106年4月5日—
20 110年7月4日） $= 138,951\text{元}$ 。
- 21 8.王林美津： $60000 \times 62017 / 00000000 \times 51\text{月}$ （106年4月5日—110
22 年7月4日） $= 67,874\text{元}$ 。

23 (三)為此，爰依民法第184條第1項及第179條規定，請求擇一判
24 決命被告按原告之應有部分賠償損害或自起訴時起回溯5年
25 （106年4月5日至111年4月4日，共計60個月）相當於租金之
26 不當得利，及自111年4月5日起按月給付原告不當得利。聲
27 明：

- 28 1.被告應給付原告林月華14萬9468元，及自起訴狀繕本送達翌
29 起至清償日止按年息百分之五計算之利息；被告並應自111
30 年4月5日起按月給付原告林月華2,491元。
- 31 2.被告應給付原告陳信潮8萬1700元，及自起訴狀繕本送達翌

- 01 起至清償日止按年息百分之五計算之利息；被告並應自111
02 年4月5日起按月給付原告陳信潮1,362元。
- 03 3.被告應給付原告陳致禕8萬1700元，及自起訴狀繕本送達翌
04 起至清償日止按年息百分之五計算之利息；被告並應自111
05 年4月5日起按月給付原告陳致禕1,362元。
- 06 4.被告應給付原告蘇林淑娟1萬3309元，及自起訴狀繕本送達
07 翌起至清償日止按年息百分之五計算之利息；被告並應自
08 111年4月5日起按月給付原告蘇林淑娟222元。
- 09 5.被告應給付原告林淑玲1萬3309元，及自起訴狀繕本送達翌
10 起至清償日止按年息百分之五計算之利息；被告並應自111
11 年4月5日起按月給付原告林淑玲222元。
- 12 6.被告應給付原告吳林金美13萬8951元，及自起訴狀繕本送達
13 翌起至清償日止按年息百分之五計算之利息。
- 14 7.被告應給付原告王林美津6萬7874元，及自起訴狀繕本送達
15 翌起至清償日止按年息百分之五計算之利息元。
- 16 8.被告應給付原告林江漢16萬3472元，及自起訴狀繕本送達翌
17 起至清償日止按年息百分之五計算之利息；被告並應自111
18 年4月5日起按月給付原告林江漢2,725元
- 19 9.訴訟費用由被告負擔。
- 20 10.第一至八項原告均願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告抗辯：

- 22 (一)本件系爭土地上所坐落之房屋係被告及其他繼承人因繼承所
23 得，該房屋面積約100平方公尺，占系爭土地557.38（平方
24 公尺）的68.93%，且被告於108年時，自房屋的其他共有人
25 購買相當權利後開始管理系爭房屋，目前未出租他人。
- 26 (二)而原告固主張被告未得系爭土地其他共有人之同意，任意出
27 租系爭土地之空地部分，而獲有不當利益，惟查，被告並未
28 出租系爭土地之空地部分，原告請求顯無理由。
- 29 (三)聲明：
- 30 1.原告之訴駁回。
- 31 2.訴訟費用由原告負擔。

01 3.若受不利判決，本件被告願意提供擔保，請准予免於假執行
02 之宣告。

03 三、本件不爭執之事實：

04 (一)原告林月華、陳信潮、陳致蒨、蘇林淑娟、林淑玲及被告；
05 原告吳林金美（自106年4月5日起至110年7月27日止）、王
06 林美津（自106年4月5日起至110年7月26日止）為系爭土地
07 之共有人，權利範圍如附表所示（111年度重司調字第110號
08 卷第19至29頁、第31頁、第33頁、第41頁、第51頁，下稱重
09 司調卷）。

10 (二)門牌新北市○○區○○○街0號坐落於系爭土地上（本院卷
11 第23頁、第25頁）。

12 (三)被告與訴外人楊竣傑於108年9月15日定訂房屋租賃契約，約
13 定將門牌新北市○○區○○○街0號建物出租予楊竣傑，租
14 金每月2萬元，租賃期間自108年9月15日至108年12月14日
15 （重司調卷第110號卷第109至111頁）。

16 (四)門牌新北市○○區○○○街0號建物面積為129平方公尺（本
17 院卷第165頁）

18 四、本件之爭點：

19 (一)原告主張被告無權占用新北市○○區○○段00000地號土地
20 上，不包含新北市○○區○○○街0號建物（面積129平方公
21 尺）以外之土地，惟此為被告所否認，是本件即又此部分予
22 以審究。查，原告固提出系爭土地之現場照片（見重司調卷
23 第55至57頁），然由照片內容僅可得知系爭土地除坐落門牌
24 新北市○○區○○○街0號建物外，其餘空地部分疼放有車
25 輛並設有圍籬，而此並無從推論被告為上開占用行為或將此
26 些空地出租予第三人並收取租金之事實；再者，原告主張依
27 據被告自行提出之租賃契約，可知系爭土地之空地部分亦為
28 被告出租第三人之範圍等語（見本院卷第42頁），然觀諸被
29 證2之租賃契約，其租賃標的僅記載門牌新北市○○區
30 ○○○街0號（見重司調卷第110頁），無從推知系爭土地之
31 空地部分亦屬被告之出租標的，是上開租賃契約仍無從證明

01 被告有租租系爭土地之空地部分之事實。

02 (二)又原告另主張系爭土地之空地部分係被告出租予第三人天一
03 冷凍材料有限公司（下稱天一公司），且提出該公司之外觀
04 照片及車輛停放照片為據（見本院卷第49至55頁）。然查，
05 證人即天一公司之法定代理人許旭在於本院審理時證述：天
06 一公司之經營地址登記於新北市○○區○○○街00號1樓，
07 公司剛開始只有承租1樓，後來有租2、3樓，是從76、77年
08 開業就向第三人林萬枝承租。門牌22號所臨馬路的對面就有
09 一片空地，就是卷附第51頁圈的地方，這片空地我沒有向任
10 何人租，而空地中有助圍籬隔起來，圍籬另一邊亦為一小片
11 空地，我也沒有向任何人承租，我是向被告及第三人林坤源
12 借用而已，我之前有跟被告租過另外一塊空地上的建物，後
13 來建物拆掉了，我就搬到後竹圍街1 號，也就是原證7第2
14 頁所示磚房，後竹圍街1號是被告答應借我當倉庫使用，林
15 銀波說若他們要使用房子，我就要搬走；所以系爭土地上坐
16 落之門牌新北市○○區○○○街0號、附連之系爭土地空地
17 部分，我都沒有向被告承租，我只有在圍籬內系爭土地之空
18 地部分停放車輛，至於卷附第51頁的範圍，是我要停放車輛
19 時，車輛會行經之地方；被告同意我借用後竹圍街1號及附
20 連土地的時間，約有3年，使用期間，電費是我繳的，其他
21 的費用及稅費我都沒繳過，也沒有給付過被告任何費用；會
22 向被告借用，是因為被告說他有權利，我也沒問過被告系爭
23 土地的空地部分是不是有其他共有人等語（見本院卷第107
24 至111頁）。是由證人許旭在上開證述，可知被告並未擅自
25 出租或使用系爭土地之空地部分，則原告主張被告將系爭土
26 地之空地部分擅自出租予天一公司，並收受有不當利益等
27 語，即屬無據。

28 (三)又原告主張據另案被告之陳報狀，被告自陳其有出租門牌新
29 北市○○區○○○街0號建物，且依據建物之稅單記載，其
30 房屋稅之計算屬「非住營業」，顯見建物遭被告擅自出租予
31 第三人使用並收益等語（見本院卷第121頁）。然查，縱依

另案被告陳報資料內容及建物之房屋稅稅單記載，此僅可推論門牌新北市○○區○○○街0號建物之使用情形與證人許旭在上開證述內容不符，惟本件原告所主張者係被告未得系爭土地其他共有人之同意，擅自出租系爭土地之空地部分並獲有利益，而被告擅自出租系爭土地之空地部分之事實，仍原告此部分所舉，仍無法證明其所主張被告擅自出租系爭土地之空地部分之事實，是原告以上開證據為佐，難認有理由。

五、綜上，原告所舉證據均無從證明被告有擅自出租系爭土地之空地部分而獲有收益之事實，是原告主張依民法第184條第1項及同法第179條規定，被告應負侵權行為之損害賠償責任或返還所受之不當利益等語，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所聲請之假執行即失所附麗，應一併駁回。

六、又本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提出之證據，經本院審酌後認與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 112 年 6 月 19 日
民事第五庭 法官 曹惠玲

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 112 年 6 月 20 日
書記官 董怡彤

附表：

編號	共有人姓名	應有部分比例
1	林江漢	560000分之25429
2	林月華	0000000分之116253
3	陳信潮	0000000分之127089

(續上頁)

01

4	陳致蒨	0000000分之127089
5	蘇林淑娟	00000000分之62017
6	林淑玲	00000000分之62017
7	吳林金美	560000分之25429
8	王林美津	0000000分之62017
9	林銀波（原告）	0000000分之718854