

臺灣新北地方法院民事判決

113年度簡上字第400號

上訴人 金安年建設股份有限公司

法定代理人 劉賴偉

訴訟代理人 林俊佑

被上訴人 張峻瑋

上列當事人間請求返還不當得利事件，上訴人對於中華民國113年6月6日臺灣新北地方法院板橋簡易庭112年度板簡字第3442號第一審判決提起上訴，經本院於113年12月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，並訴訟費用之裁判廢棄。

被上訴人應給付上訴人新臺幣（下同）24,000元，及自民國112年12月16日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔五分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人（即原告）於上訴程序請求追加劉賴偉為上訴人，被上訴人（即被告）表明不同意。按上訴程序中訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但第255條第1項第2款至第6款情形，不在此限。又訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。四、因情事變更而以他項聲明代最初之聲明者。五、該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者。六、訴訟進行中，於某法律關係之成立與否有

01 爭執，而其裁判應以該法律關係為據，並求對於被告確定其
02 法律關係之判決者。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1
03 項第2款至第6款分別定有明文。本院查，本件上訴人起訴請
04 求返還不當得利之事實，係本於法人之地位，依分管約定之
05 約定專用權法律關係所為請求；今追加劉賴偉為原告，則係
06 本於自然人之地位，依土地所有權人之法律關係為請求，請
07 求權之基礎事實並非同一，核其性質與民事訴訟法上開規定
08 所定情形均不相符，故上訴人於二審所為之追加難認合法，
09 不應准許，先予敘明。

10 二、上訴人於原審起訴主張：

- 11 (一)坐落於新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）
12 之忠孝華廈社區大樓（下稱系爭大樓），為上訴人與訴外人
13 劉賴偉、賴劉潔、賴月櫻於民國85年6月24日簽訂合建分售
14 契約，約定由劉賴偉、賴劉潔、賴月櫻提供系爭土地，上訴
15 人出資合建系爭大樓共同銷售，並依當時與承購戶所簽之房
16 屋預定買賣契約書（下稱系爭契約）第22條約定，上訴人保
17 有系爭大樓未出售法定停車位之專用權。上訴人先於86年1
18 月15日將系爭大樓區分所有建物之門牌號碼新北市○○區
19 ○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋）暨系爭土地應有部分
20 （權利範圍0000/000000，與系爭房屋合稱系爭房地）、編
21 定為82號之法定停車位（下稱82號車位）出售予訴外人魏銓
22 樟（原名魏善平），復於88年間與魏銓樟協議將82號車位更
23 換為系爭大樓地下1層編號75號停車位（下稱75號車位），
24 並依系爭系爭房地及75號車位嗣於99年5月27日經輾轉出售
25 予訴外人詹東山，詹東山則將系爭房地及75號車位登記為其
26 子即訴外人詹坤霖，然依系爭契約第22條約定，上訴人仍保
27 有82號車位之專用權，此經臺灣高等法院111年度上更二字
28 第171號民事判決認定在案，且經上訴人捨棄上訴而確定。
- 29 (二)被上訴人（即被告）為詹坤霖之配偶，明知其無使用82號車
30 位之權利，竟於99年5月27日起將其所有之車輛停放於82號
31 車位，此為上訴人有專用權，被上訴人未經上訴人同意占
32 用，係侵害應歸屬於上訴人之權益，上訴人自得依民法第

01 179條規定，請求告返還相當於租金之不當得利，並依民法
02 第184條第1項前段規定，請求被上訴人賠償損害。自被上訴
03 人實際占有之日即99年5月27日為起算日，並以起訴日為請
04 求結束日，計算15年相當於租金之損害共計116,833元，且
05 自112年11月18日起按日應給付之不當得利28元。

06 (三)爰依民法第179條、第184條第1項前段之規定提起本件訴
07 訟，並聲明：1.被上訴人應給付上訴人116,833元，及自起
08 訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之
09 利息。2.被上訴人應自起訴狀繕本送達翌日起至返還前開土
10 地予上訴人之日止，按日給付上訴人28元。

11 三、被上訴人於原審聲明：1.上訴人之訴駁回。2.如受不利之判
12 決願供擔保請准宣告免為假執行。並略以下列情詞置辯：

13 (一)上訴人並非系爭土地之所有權人，故上訴人主張被上訴人對
14 其有不當得利、侵害其所有權，顯有當事人不適格之違法。

15 (二)上訴人並未舉證被上訴人有占用之事實，其以一年365日為
16 期進行不當得利之計算，然被上訴人是否曾占用、是否整日
17 均占用、每天占用等，皆未見上訴人有任何舉證，是上訴人
18 之主張顯無理由甚明。

19 (三)縱認被上訴人有占用事實，時效亦已消滅。且上訴人以申報
20 總價年息百分之10計算不當得利，惟被上訴人並無房屋在上
21 訴人所稱之土地範圍上，上訴人亦未舉證被上訴人利用該
22 基地並受有利益，自不應以百分之10為計算標準，上訴人主
23 張以申報地價年息百分之10計算，顯有過當等語。

24 四、原審判決駁回上訴人之訴，理由略以：上訴人並非所有權
25 人，故不得本於所有權有所主張等語。

26 五、上訴人不服原審判決結果，提起上訴，理由略以：

27 (一)上訴人於原審早已更正先前誤繕民法第767條之請求權基
28 礎，多次表明本件並非基於民法第767條的「所有權」所為
29 主張，而是基於分管契約之「約定專用權」受侵害而主張，
30 並多次於開庭時陳述並以書狀表明此事，原審法院卻視而不
31 見，以原告之請求與民法第767條之要件不符而駁回上訴人
32 之訴，實難令人甘服。

01 (二)按最高法院109年台上字第632號民事判決：按學說上所謂之
02 「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外
03 當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為
04 之判斷結果，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料
05 足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人間，就與該重要爭
06 點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異
07 之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴
08 訟法理而來。而本件被上訴人無權占用上訴人之82號停車位
09 情節，業經台灣高等法院111年度上更二字第171號民事確定
10 判決（下稱前案確定判決）認定屬實。被上訴人已不得為相
11 反之主張。且本件上訴人僅就前揭台灣高等法院確定判決已
12 經認定之範圍，請求不當得利之返還。換言之，本件上訴人
13 是否為所有權人或共有人，與得否請求不當得利並無關係，
14 約定專用權人、承租人、地上權人，雖然不是所有人，也可
15 以就土地遭占用之事實得請求不當得利，被上訴人卻一再誤
16 指僅共有人方有請求權云云，顯然對法律有所誤解。

17 (三)關於被上訴人所為之時效抗辯，請鈞院依法考量即可。

18 (四)被上訴人占用上訴人之系爭停車位土地一事，業經前案確定
19 判決認定屬實；故上訴人請求被上訴人返還不當得利或損害
20 賠償，毫無疑問可言，僅就數額方面有所爭執。上訴人只在
21 乎被上訴人有占用上訴人之土地就應該付出相對價；只要
22 被上訴人有付出對價，上訴人就願意甘服。至於金額高低，
23 並非上訴人追求的重點等語。

24 (五)綜上所述，爰聲明：（一）原判決關於駁回後開第二項部分
25 廢棄。（二）被上訴人應給付上訴人116,833元，及自起訴狀
26 繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（上
27 訴人就請求起訴後按日計算不當得利而為原審駁回部分，未
28 具上訴，附此說明）

29 六、被上訴人聲明：上訴駁回。並以下列情詞置辯：

30 (一)上訴人並非系爭土地之共有人卻稱土地為其所有，請求權基
31 礎是對該土地享有使用收益之權云云，洵屬無據。

32 (二)上訴人稱被上訴人占用其4平方公尺之約定專用範圍，為不

01 實指控，被上訴人並無占用事實。前案確定判決認定上訴人
02 約定專用部分僅有82號車位（面積16平方公尺）中的右邊四
03 分之一範圍，才四平方公尺。左邊的12平方公尺與住家前方
04 其他空地，並非屬上訴人約定專用部分，故被上訴人配偶與
05 忠孝華廈約定專用之一樓空地之使用權，被上訴人在配偶同
06 意下，在一樓空地上擺放車輛，合情合法，並無侵害上訴人
07 之權利。

08 (三)依系爭確定判決內容，只是說被上訴人應該將上述由上訴人
09 約定專用的四平方公尺範圍歸還給上訴人，並非指被上訴人
10 有占用該四平方公尺土地之事實。前案確定判決審理時，雙
11 方均是針對整個82號車位一共16平方公尺做辯論，最後法院
12 判給上訴人四平方公尺之約定專用權，法官不可能知道被上
13 訴人使用到的範圍是82號車格的哪一部分，故是用告誡假設
14 語氣，如若占用到，「應」返還上訴人而已。

15 (四)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
16 倘若被上訴人有占用上開四平方公尺之情事，為何這14年
17 來，上訴人都無法提供任何一張清楚、有明確占用事實的照
18 片來舉證？上訴人既未盡其舉證之責任，則其請求自屬無
19 據。

20 (五)依新北板橋地政事務所之量測數據，A1、A2區域下上之長度
21 均為2.61公尺，2.61公尺之四分之一為0.6525公尺，上訴人
22 用紅色膠帶貼出整個車格，並劃分出A1、A2範圍及位置；再
23 用黑色膠帶依比例貼出四平方公尺之範圍，而黑色線標至少
24 0.66公尺。由被上訴人提出之照片可見，被上訴人之車輛雖
25 停放於82號車格內，但並未使用到上訴人所主張之四平方公
26 尺約定專用部分。

27 照片如下：



02 (六)綜上，被上訴人謹遵前案確定判決結果，已讓出符合四平方
 03 公尺之約定專用面積給上訴人，無占用之情事，懇請鈞院駁
 04 回上訴，以維法制等語。

05 七、本院得心證之理由：

06 (一)兩造就系爭土地之爭議，前已爭訟，並經前案確定判決如
 07 下：被上訴人不得在坐落新北市○○區○○段○○○○地號
 08 土地上如本判決附圖二A1（屬竣工圖中82號車位範圍，面積
 09 一平方公尺）、A2（屬竣工圖中82號車位範圍，面積三平方
 10 公尺）所示部分土地（下稱A1、A2部分）上停放任何車輛，
 11 並應將所占有之該部分土地返還予上訴人。理由略以：上開
 12 A1、A2部分之土地乃屬上訴人約定專用，被上訴人不得占用
 13 等語。上述部分為兩造所均不爭執，自堪認屬實在。

14 附圖如下：

01

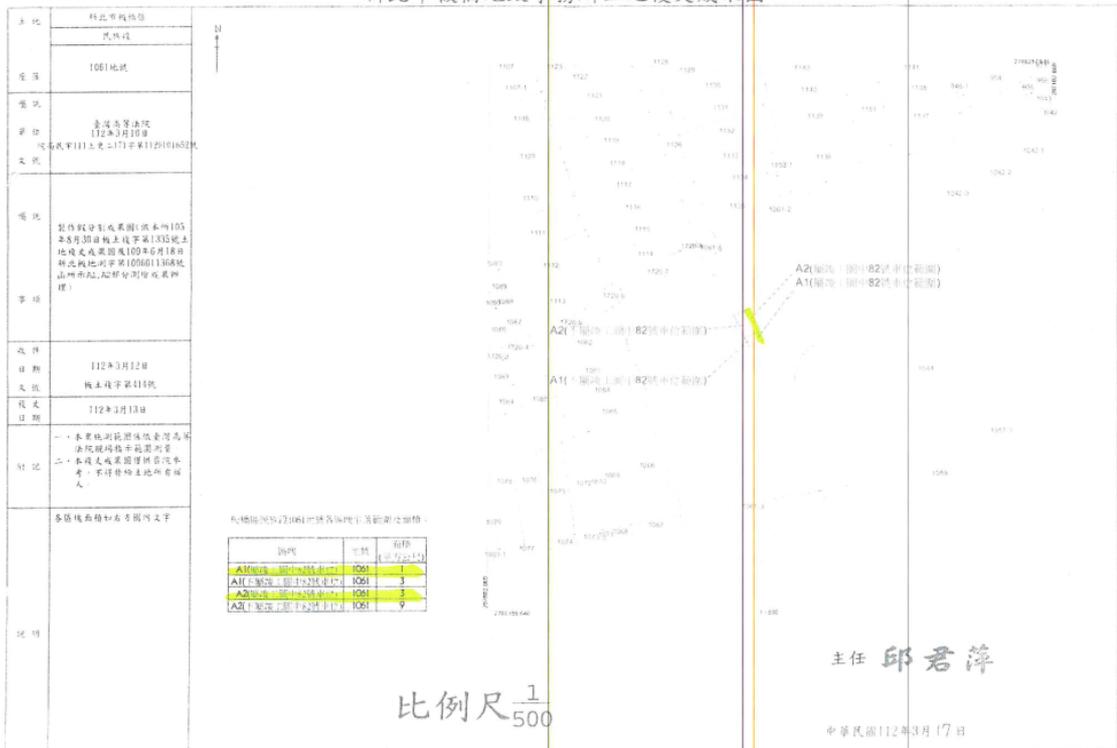
新北市板橋地政事務所土地複丈成果圖

圖一



02

新北市板橋地政事務所土地複丈成果圖



03 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
 04 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。不當得
 05 利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所

01 取得者，並應返還。但依其利益之性質或其他情形不能返還
02 者，應償還其價額。民法第179條、第181條分別定有明文。
03 而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通
04 常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決要旨參照）。
05 是以，本件被上訴人若係無權占用上訴人享有約定專用權之
06 系爭土地A1、A2部分，則依前揭法理，亦堪認上訴人之約定
07 專用權受到不法侵害，其自得請求被上訴人給付相當於使用
08 土地租金之不當得利。

09 (三)按所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以
10 外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論結果所為
11 判斷，除有顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推
12 翻原判斷或原確定判決之判斷顯失公平之情形外，於同一當
13 事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主
14 張，法院亦不得作相異之判斷而言。故「爭點效」之適用，
15 必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之
16 主要爭點，經兩造各為充分之舉證，並使當事人適當而完全
17 之辯論，由法院為實質上之審理判斷，始應由當事人就該事
18 實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，
19 以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院111年台上字第2929
20 號判決意旨參照）。本件兩造針對系爭土地A1、A2部分所涉
21 相當於租金之不當得利返還事件，業經前案確定判決認定被
22 上訴人應將系爭土地A1、A2部分返還予上訴人，而兩造就上
23 述土地返還之爭執，於前案已為充分之舉證及完全之辯論，
24 並由法院為實質之審理，揆諸前揭說明，兩造於本件自不得
25 再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷。是以，前案確
26 定判決主文既係命被上訴人應返還系爭土地A1、A2部分之占
27 有予上訴人，自係以被上訴人確已占用系爭土地A1、A2部分
28 為其前提事實，本院就此事實自不應再為相反之認定。從
29 而，上訴人主張被上訴人占用系爭土地A1、A2部分，已侵害
30 其約定專用土地之權利，致其受有相當於租金之損害賠償一
31 節，自堪採信。

32 (四)本件上訴人請求被上訴人給付自被上訴人占有之日（即99年

01 5月27日)起至起訴日止,計15年相當於租金之損害共計
02 116,833元(不當得利數額以每日28元計算)一節,為被上
03 訴人所否認,並辯稱上訴人所指系爭土地A1、A2部分僅為4
04 平方公尺的狹長土地,根本不能停放車輛,故上訴人請求賠
05 償相當於車位的租金損失,並以申報地價年息10%計算,顯
06 屬無理;且被上訴人亦主張時短期效抗辯等語。本院查:

07 1.上訴人於前審主張其對於系爭82號車位有約定專用權,經
08 前案確定判決之結果,認定上訴人對於82號車位並非全部
09 面積均有約定專用權,僅就其中A1、A2部分享有約定專用
10 權而已。而該A1、A2部分之面積總計僅4平方公尺,係一
11 狹長之長方形,其中A1面積約1平方公尺,其長度為1.63
12 公尺,故計算其寬度約61公分;A2面積約3平方公尺,其
13 長度為4.46公尺,故計算其寬度約67公分(參照新北市板
14 橋地政事務所113年9月16日新北板地測字第1136028312號
15 回函,見本院卷第83頁),顯然不足以停放車輛。是以,
16 上訴人主張被上訴人應給付其相當於汽車車位租金之不當
17 得利云云,顯然於法無據。

18 2.又本院審酌該A1、A2部分約4平方公尺之土地,雖不足以
19 停放汽車,惟依其土地大小,應仍有前後停放二部機車之
20 使用餘裕,而系爭大樓之機車停車格(每格面積約1.33平
21 方公尺)租金為每月200元,此有忠孝華廈管理委員會113
22 年9月20日函覆一紙在卷可按(見本院卷第85頁),應可
23 作為本件不當得利計算之參考。是以,本院認本件被上訴
24 人占用A1、A2部分土地之不當得利,應以二個機車停車格
25 之租金即每月400元計算為適當。

26 3.再按法律上之原因而獲得相當於租金之利益,致他人受損
27 害時,如該他人返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之
28 期間,對於相當於已罹消滅時效之租金之利益,不得依不
29 當得利之法則,請求返還;次按租金之請求權因五年間不
30 行使而消滅,既為民法第126條所明定,則凡無法律上之
31 原因,而獲得相當於租金之利益,致他人受損害時,如該
32 他人之返還利益請求權,已逾租金短期消滅時效之期間,

01 對於相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當
02 得利之法則，請求返還。其請求權之時效期間，仍應依前
03 開規定為五年，此為本院所持之見解。（最高法院49年台
04 上字第1730號、96年台上字第2660號判決意旨參照）。是
05 以，本件被上訴人所為短期時效抗辯為有理由，上訴人請
06 求逾五年短期時效之相當於租金之不當得利部分，即因罹
07 於時效不得再為請求。

08 4. 綜上，本件上訴人得請求被上訴給付無權占用系爭A1、A2
09 部分土地之不當得利，即應以每月400元（即每年4,800
10 元）計算至起訴前五年，共計為24,000元。

11 八、綜上所述，上訴人本於不當得利之法律關係，請求被上訴人
12 給付24,000元，及自起訴狀繕本送達被上訴人之日即112年
13 12月16日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息部
14 分，為有理由，應予准許。逾此部分所為請求，為無理由，
15 應予駁回。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，
16 尚有未洽，上訴意旨求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以
17 廢棄改判如主文第二項所示。至於上訴人之請求不應准許
18 部分，原判決為上訴人敗訴之判決，經核於法並無不合，上
19 訴意旨求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

20 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日
22 民事第六庭 審判長法官 許瑞東

23 法官 陳宏璋

24 法官 許映鈞

25 以上正本證明與原本無異

26 本判決不得上訴

27 中 華 民 國 114 年 1 月 15 日
28 書記官 陳逸軒