

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1290號

01  
02  
03 原 告 陳能哲  
04 訴訟代理人 林長青律師  
05 被 告 陳祐芯  
06  
07 陳祐琪  
08 兼上二 人  
09 訴訟代理人 陳明榮  
10 張韻宜

11 上列當事人間請求排除侵害等事件，經本院於民國114年2月7日  
12 言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 原告之訴及假執行之聲請均駁回。  
15 訴訟費用由原告負擔。

16 事實及理由

17 壹、程序方面：

18 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同  
19 意者，不在此限；被告於訴之變更或追加無異議，而為本案  
20 之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條  
21 第1項第1款、第2項定有明文。次按原告於判決確定前，得  
22 撤回訴之全部或一部，但被告已為本案之言詞辯論者，應得  
23 其同意。以書狀撤回者，自撤回書狀送達之日起，10日內未  
24 提出異議者，視為同意撤回。民事訴訟法第262條第1、4項  
25 並有明文。查原告起訴時訴之聲明為：被告應將門牌號碼  
26 新北市○○區○○街00號4樓頂樓平台未辦理保存登記建物  
27 （下稱系爭頂樓建物），面積約66.55平方公尺，騰空遷讓  
28 返還予原告及其餘全體共有人。被告應連帶給付原告新臺  
29 幣（下同）22萬2,523元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清  
30 償日止，按年息5%計算之利息。被告應連帶自起訴狀繕本  
31 送達翌日起至騰空遷讓返還系爭頂樓建物予原告及其餘全體

01 共有人止，按月給付原告3,709元。嗣於113年7月12日提出  
02 準備續一狀，追加先位聲明：□被告應將系爭頂樓建物騰空  
03 遷讓返還予原告。□被告應連帶給付原告22萬2,523元，及  
04 自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利  
05 息。□被告應連帶自起訴狀繕本送達翌日起至騰空遷讓返還  
06 系爭頂樓增物予原告之日止，按月給付原告3,709元【見本  
07 院卷第165至168頁】。嗣於113年11月12日本院言詞辯論期  
08 日，因兩造合意由原告自行開鎖進入系爭頂樓建物，被告並  
09 同意由原告自行處置屋內及樓梯間廢棄物，故原告同意視為  
10 今日被告已點交返還系爭頂樓建物【見本院卷第201頁】，  
11 原告即於114年1月24日提出準備續二狀，將其訴之聲明變更  
12 為：□被告應連帶給付原告22萬2,523元，及自起訴狀繕本  
13 送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。□被告應連  
14 帶自起訴狀繕本送達翌日起至113年11月12日止，按月給付  
15 原告3,709元【見本院卷第217頁】，而撤回先備位請求被告  
16 遷讓返還系爭頂樓建物部分。被告就上開訴之追加、變更、  
17 撤回均無異議而為本案言詞辯論，經核合於前開法條規定，  
18 應予准許，且撤回請求被告遷讓返還系爭頂樓建物部分並生  
19 撤回之效力。

## 20 貳、實體方面：

21 一、原告主張：原告為新北市○○區○○街00號4樓房屋（下稱3  
22 7號4樓房屋）及系爭頂樓建物之所有權人，被告非系爭頂樓  
23 建物所在大樓（下稱系爭大樓）之區分所有權人，且未經原  
24 告同意，竟擅自占有使用系爭頂樓建物，對原告自構成共同  
25 侵權行為，應對原告所受相當租金之損害負連帶給付責任。  
26 查系爭頂樓建物所坐落土地即新北市○○區○○段000地號  
27 （下稱603地號土地）111年間之申報地地價為33,437元，  
28 考量公寓大廈基地用地係平均分散於各樓層，是被告占用系  
29 爭頂樓建物原告所受租金之損害，應依系爭頂樓建物占用系  
30 爭大樓頂樓平台之面積除以登記之樓層數計算，而該頂樓平  
31 台由系爭大樓之4戶區分所有人共同，原告就該頂樓平台權

01 利範圍應為4分之1，是原告得請求之相當租金損害，應以系  
02 爭頂樓建物占用頂樓平台面積66.55平方公尺除以4，並審酌  
03 該基地位置之工商繁榮程度、被告利用系爭頂樓建物所受利  
04 益，應認以603地號土地年息8%計算為適當。基此，原告就  
05 被告起訴前5年（即108年1月10日起至113年1月11日止）之  
06 租金損害，得請求被告連帶給付222,523元（計算式： $33,437$   
07 元/平方公尺 $\times 66.55$ 平方公尺 $\times 8\% \times 5 \div 4 = 222,523$ ），且自起  
08 訴狀送達翌日起至113年11月12日止，被告應按月連帶給付  
09 原告租金損害額為3,709元（計算式： $33,437$ 元/平方公尺 $\times 6$   
10  $6.55$ 平方公尺 $\times 8\% \div 48$ ）。綜上，爰依民法第184、185、179條  
11 規定提起本訴等語。其聲明為：□被告應連帶給付原告22萬  
12 2,523元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息  
13 5%計算之利息。□被告應連帶自起訴狀繕本送達翌日起至11  
14 3年11月12日止，按月給付原告3,709元。並陳明願供擔保，  
15 請宣告假執行。

16 二、被告辯稱：37號4樓房屋及系爭頂樓建物原為原告及被告陳  
17 明榮之父所購買，當時係以原告為登記名義人，原告及被告  
18 陳明榮之父購入後，即安排由原告居住並使用37號4樓房  
19 屋，而被告〈陳明榮〉居住使用系爭頂樓建物，且於被告〈陳  
20 明榮〉按月給付水電費用予原告後，無庸再給予原告其他費  
21 用，此並為原告及被告陳明榮所同意，是被告有合法使用系  
22 爭頂樓建物之權利等語，其聲明為：原告之訴駁回。並陳明  
23 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

24 三、本院之判斷：

25 (一)系爭頂樓建物係原告所有乙節，業據證人即原告之妻李沛滢  
26 於113年11月12日到庭證稱：99年間認識原告時，原告母親  
27 曾告訴伊，原告為體恤父母辛勞，75年起即半工半讀認真存  
28 錢買房，樓上頂樓加蓋是原告自己存錢興建，要做佛堂使用  
29 等語綦詳【見本院卷第199頁】。至被告所傳證人即原告之  
30 弟陳濬騰同日雖證稱：系爭頂樓建物は伊父母拿錢出來蓋  
31 的，90年間被告陳明榮要結婚沒有地方住，所以伊父母就拿

01 錢蓋系爭頂樓建物給被告陳明榮當新房，因37號4樓房屋是  
02 原告的，所以伊父母就想在該頂樓加蓋等語【見本院卷第19  
03 4、195頁】，惟此與被告具狀辯稱：「系爭建物之四樓與其  
04 頂樓增建物原為兩造〈應為原告及被告陳明榮〉之父親所購  
05 買」等語【見本院卷第41頁】明顯不符，可認陳濬騰上開證  
06 詞可信性有疑，是原告主張其為系爭頂樓建物之所有權人，  
07 應屬可採。

08 (二)按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方  
09 於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。

10 查，被告辯稱：當時係經原告及被告陳明榮之父之安排，由  
11 被告陳明榮居住使用系爭頂樓建物，並於被告陳明榮按月給  
12 付水電費用予原告後，無庸再給予原告其他費用，此為原告  
13 所同意(即原告同意被告陳明榮無償使用系爭頂樓建物)乙  
14 節，固為原告所否認，然本院觀諸被告業已提出歷年原告交  
15 付被告其所計算系爭頂樓建物應分擔水電瓦斯費資料及原告  
16 於被告繳付後在其上簽認之文件【見本院卷第47至148  
17 頁】，復審以原告與被告陳明榮為兄弟關係，及原告曾出具  
18 以下內容之文書予被告，表示：「111.10.15附件如下1.水  
19 電瓦斯各單位已繳費記錄。...4.不接受談分期。除了上面  
20 提過的，已經讓5樓先使用後付款，還有陳媽王碧雪回來交  
21 代，您們有人每月收入達十~十五萬以上，甚至常有獎金之  
22 類，還不包括年終公司配股認股股利之類，財務狀況良好，  
23 所以別用奇怪理由談分期，有使用者就是該付費。5.這次支  
24 付增加計算調整。由於疫情關係，您們小孩學校預防停課或  
25 在家線上上課使用比例有增加...」【見本院卷第51頁】，  
26 完全未提及被告居住5樓即系爭頂樓建物乃無權使用，堪認  
27 被告辯稱原告與被告陳明榮間就系爭頂樓建物存在使用借貸  
28 關係，應信屬實。而被告張韻宜、陳祐芯、陳祐琪係被告陳  
29 明榮之妻兒，有被告之戶籍謄本可稽，則被告張韻宜、陳祐  
30 芯、陳祐琪乃被告陳明榮之占有輔助人，自為該使用借貸關  
31 係效力所及。

01 (三)兩造間就系爭頂樓建物存在使用借貸關係，業如前述，是被  
02 告基於使用借貸契約合法占有使用系爭頂樓建物，係屬有權  
03 占有，而原告起訴時及本件訴訟期間既未依法終止與被告陳  
04 明榮間就系爭頂樓建物之使用借貸關係，被告占有使用系爭  
05 頂樓建物即無不當得利或侵權行為可言，則原告以被告無權  
06 占有系爭房屋為由，依民法第179條前段、第184條、第185  
07 條等規定請求被告連帶給付起訴前 5年及至113年11月12日  
08 止相當於租金之不當得利或損害賠償，並非有理。至其後兩  
09 造於113年11月12日本院言詞辯論期日，合意由原告自行開  
10 鎖進入系爭頂樓建物，並由原告自行處置屋內及樓梯間廢棄  
11 物，應認原告與被告陳明榮係於該日合意終止系爭頂樓建物  
12 之使用借貸契約，附此敘明。

13 四、從而，原告依民法第179條、第184條、第185條等規定請求  
14 被告連帶給付原告22萬2,523元，及自起訴狀繕本送達翌日  
15 起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自起訴狀繕本送達  
16 翌日起至113年11月12日止，按月連帶給付原告3,709元，為  
17 無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即  
18 失所依附，應併予駁回。

19 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及未經援用之證  
20 據，經審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此  
21 敘明。

22 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

23 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日  
24 民事第四庭 法官 古秋菊

25 以上正本係照原本作成

26 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。

27 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日  
28 書記官 劉馥瑄