

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第315號

原告 王銓榮

訴訟代理人 呂文正律師

被告 佳昌大都會第九期大廈管理委員會

法定代理人 林昇宸

訴訟代理人 陳君沛律師

陳立曄律師

黃子芸律師

馬淑玲

上列當事人間請求排除侵害等事件，經本院於民國113年2月19日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新台幣參萬柒仟壹佰肆拾伍元及自民國一百一十二年十二月二十日起至清償日止，按年息百分之五計算利息。

被告應自民國一百一十二年十二月二十日起至一百一十三年三月十三日止，按月於每月一日給付原告新台幣參仟伍佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔千分之八，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告以新台幣參萬柒仟壹佰肆拾伍元為原告供擔保後得免為假執行。

本判決第二項得假執行，但被告按月於每月1日以新台幣參仟伍佰元為原告供擔保後得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序上理由

原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。民事訴訟法第262條第1項定有明文。原告原起訴請求訴之聲明第1、2項為請求被告應

01 將坐落於新北市○○區○○段0000號土地、門牌號碼新北市
02 ○○區○○路000號地下一層（以下簡稱系爭房屋）如起訴
03 狀附圖編號1至3所示之污水管（以下簡稱系爭污水管）拆
04 除，並將系爭污水管所經過之牆壁回復原狀並將牆壁返還予
05 原告，嗣因被告於民國(下同)113年3月13日拆除系爭污水管
06 並回復原狀，原告於113年8月6日言詞辯論期日撤回訴之聲
07 明第1、2項，並經被告同意（見本院卷第117頁），揆之前
08 開規定，自應准許。

09 貳、實體上理由

10 一、原告起訴主張：緣原告系爭房屋專有部分區分所有權人，系
11 爭房屋為商業使用。原告係於112年8月4日自訴外人張志
12 宏、張雅婷(以下簡稱張志宏等人)購得系爭房屋，並於同年
13 9月6日辦妥移轉登記在案。被告於108年5月4日召開第21屆
14 第2次區分所有權人會議，決議進行污水管到接管至下水道
15 工程(下稱系爭污水管)委請訴外人國泰環保有限公司(下稱
16 國泰公司)設計及施作，被告並未取得原告前手即張志宏等
17 人之同意，竟擅自進入系爭房屋，設置系爭污水管，不僅突
18 出牆面，管線設置位置距離地面僅有1.8至2公尺，為一般人
19 伸手可得之高度，且至牆壁龜裂，妨害原告之使用收益，被
20 告並受有使用收益，該利益性質核屬不能返還。再者，被告
21 裝設系爭污水管後不久，即流出惡臭污水，嚴重影響美觀及
22 衛生，致系爭房屋無法使用收益。張志宏等人固曾與訴外人
23 大興包裝有限公司(下稱大興公司)簽訂租約，約定每月新臺
24 幣(下同)8萬元租金(以下簡稱系爭租約)，因系爭房屋
25 遭被告設置系爭污水管，影響地下層全部空間之使用，且系
26 爭污水管處理糞臭而有惡臭之虞及汙名價值而終止契約，被
27 告受有系爭房屋占用相當租金每月8萬元之不當得利。本件
28 起訴前，原告之前手張志宏、張雅婷已將其所有期間內對被
29 告之債權讓與原告，且由原告通知被告在前，是計算被告受
30 有起訴前回推五年之相當租金不當得利利得共計480萬元。
31 爰依民法第184條第1項前段及第179條之規定，提起本訴，

01 並聲明：被告應給付原告480萬元及自起訴狀繕本送達翌日
02 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。被告應自起訴
03 狀繕本送達翌日起至113年3月13日止，按月於每月一日給付
04 原告8萬元。並願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 (一)依系爭租約約所示，系爭房屋乃係以租賃標的物之現有狀況
07 及設備出租，系爭污水管早存在，可證系爭房屋於系爭污水
08 管尚未拆除前，仍可順利出租予第三人，並無原告所稱無法
09 使用收益而受有損害及被告因而受有每月8萬元相當於租金
10 不當得利之情。原告雖另稱當時因系爭污水管之設置，導致
11 大興公司最終作罷不承租，惟此糾紛應屬原告與大興公司間
12 租賃關係履約糾紛問題(原告之前手已將債權讓與原告)，如
13 大興公司違反租賃契約之約定，自應由原告依該租賃契約向
14 大興公司為請求，是原告此等主張，應予駁回。

15 (二)被告委請國泰公司施作系爭污水管，於108年9月2日開始施
16 作，被告之前手於108年9月6日通知被告停止施工，國泰公
17 司於108年9月12日收受後即停止施工，迄今仍以化糞池方式
18 處理汙廢水，故被告並未使用，並未受有利益，況被告自10
19 8年9月2日起至113年3月13日拆除，僅占用4年6月又11日，
20 縱使受有利益，並未占用全部地下層空間，原告以出租之租
21 金計算顯有不當，以污水管占用地下面積之比例計算，原告
22 僅得請求2044元，如以占用停車位一半之租金計算，僅得請
23 求28萬5425元。況原告之前手將系爭地下室作為停車場使
24 用，每月至少獲取7萬元以上租金，並未因被告設置污水管
25 致受有無法使用收益之損害可言。

26 (三)聲明：原告之訴及假執行駁回，如受不利判決，請准供擔保
27 免為假執行。

28 三、兩造不爭執之事項（見113年8月6日筆錄，本院卷第118至11
29 9頁）：

30 (一)原告於112年8月4日自前手張志宏等人受讓系爭房屋，用途
31 為商業用，有原告提出原證1建物登記第二類謄本、原證2之

01 台北縣三重地政事務所建物測量成果圖可按（見重簡卷第19
02 -21頁）。

03 (二)被告於108年5月4日召開區分所有權人會議，設置系爭污水
04 管。

05 (三)張志宏等人於112年3月15日將系爭房屋出租於訴外人大興公
06 司，並已受領16萬押金及8萬元租金，租賃期限自112年4月1
07 日起至113年3月31日止，並經公證人公證，有原告提出原證
08 3公證書及房屋租賃契約（以下簡稱系爭租約）可按（見調
09 卷第23-29頁）。

10 (四)張志宏等人將被告占有系爭房屋之債權，讓與原告，並通知
11 被告等情，有原告提出原證4之存證信函、債權讓與證明書
12 可按（見本院卷第31-33頁）。

13 四、本件爭點如下：原告依據民法第184條第1項前段、第179條
14 之規定，請求如訴之聲明，是否有理由？

15 (一)原告主張被告未經原告之前手張志宏等人之同意擅自於系爭
16 房屋內設置系爭污水管，被告抗辯自108年9月2日起於系爭
17 房屋設置系爭污水管，經原告之前手張雅婷催告後，被告即
18 停止施工，並於113年3月13日拆除等情，為兩造所不爭，堪
19 信為真實。

20 (二)因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。
21 數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，為
22 民法第184條第1項前段、第185條第1項前段所明定。無權占
23 有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀
24 念，亦係侵害房屋所有人之所有權，構成侵權行為，房屋所
25 有人非不得請求賠償相當於租金之損害。所謂相當於租金之
26 利益或損害，係指因其本質上非合法契約下所稱之租金，僅
27 因占有人使用收益結果，致所有人無法將之出租而收取租
28 金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當
29 於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益或所有人所受
30 之損害時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之
31 租金為依據，則此項相當租金利益或損害之認定，自可參酌

01 原先出租時之租金數額。

02 (三)參以證人張雅婷於本院審理時證述：「(法官問:提示起訴狀
03 附圖編號一至三，證人有無看過該管線？證人是否知悉用
04 途？有無印象何時見得？有無同意同意設置？如不同意如何
05 設置？) 1. 有。 2. 污水排水管。3. 108或109年。 4. 沒
06 有。5. 當時是一個半開放空間，是做停車使用，有承租的人
07 就可以進去，車位有二十多個，車位出入是我父親管理，設
08 置污水管是他們跟著車子進入的，是管委會的人，不知道說
09 這部分是私有的，才設置污水管，事後才通知我。」「(法
10 官問:提示原證3，證人有無看過這份合約？可否說明與大興
11 包裝有限公司洽談經過？) 1. 有。2. 是我去談，有到現場
12 看，我用我招租的金額談，當時招租及談契約的時候，就有
13 看到污水管，我有跟大興包裝的人說，我有說這三個污水管
14 目前在打官司，請對造拆除的官司。」「(法官問:承上，
15 洽談過程中有無與承租人到過系爭房屋看過現場？) 是。我
16 有說官司已經三年了，判決即將下來，我的要求請他們恢復
17 原狀，大興公司說恢復原狀前，我先當倉庫，後來發現許多
18 問題產生，管委會把我B1 商場對外顧客進出的通道封鎖，
19 他們用鐵捲門封鎖，顧客進不來，承租人出不去，我去市政
20 府陳請，市政府的人有來現勘，指正他們違反法令，商場必
21 須要有兩個出入口，把前面出入口封鎖，安全會有疑慮，後
22 來管委會還是不願意打開，並說你們沒有真的顧客來，不
23 同意打開。我的租客就不願意租。」「(法官問:大興包裝有
24 限公司後來有無繼續承租？有無付租金？付過幾期？何時沒
25 有繼續承租？) 1. 沒有。2. 付一個月。3. 給付一個月後就沒
26 有付了。4. 112年6月。」「(法官問:承上，可否說明為何
27 大興包裝有限公司後來不願承租？原因為何？是否係因為設
28 置附圖一至三而不願承租？) 1. 是。2. 大興公司覺得三個污
29 水管為何這麼久還沒有好。3. 是。後來我說因為對造又上訴
30 二審，但是我是勝訴的。」等語（見本院卷第144-145
31 頁），依據上開證人之證詞可知：

- 01 1. 被告於108年9月2日設置系爭污水管時，系爭房屋時作為停
02 車場使用，系爭污水管並未影響原告之作為停車場之使用收
03 益等情，至為明確。從而，原告請求被告給付自108年9月2
04 日起算之相當於租金之不當得利，並無理由。
- 05 2. 被告於109年間以其設置系爭污水管業經原告之前手即系爭
06 房屋共有人之一張洪月鈞、被告張志宏同意而設置，張志宏
07 等人於112年2月1日始登記為系爭房屋之所有權人(應有部分
08 各2分之1)，張雅婷卻於108年9月6日發函反對被告施工為
09 由，起訴請求原告應同意被告設置系爭污水管，不得拒絕等
10 情，經法院為被告敗訴之判決，有本院於112年5月31日109
11 年度訴字第2393號判決可按(見本院卷第169-177頁)。準
12 此，被告於108年9月2日設置系爭污水管，原告之前手張雅
13 婷於108年9月6日通知被告停止施工，被告即停工等情，有
14 被告提出被證4之存證信函為證(見本院卷第157頁)及證人
15 張雅婷之證詞可按。原告主張起訴狀所載之系爭污水管之附
16 圖編號1至3之圖片(即調卷第14-15頁照片)於112年10月18
17 日拍攝等情(見本院卷第143頁)，因此，被告自108年9月2
18 日開始施工至108年9月6日因張雅婷反對而停工，系爭污水
19 管於112年10月18日之施工情形均如起訴狀附圖編號一至三
20 照片所示，依據系爭污水管之照片顯示，系爭污水管係突出
21 牆面一公尺左右，尚未作為污水管之真正使用，因此，系爭
22 房屋至112年10月18日拍攝如起訴狀附圖編號1至三之照片
23 時，並無因設置系爭污水管而有導致污水漏水之疑慮，應可
24 認定。
- 25 3. 證人張雅婷於112年2月1日成為所有權人後，於112年間始將
26 系爭房屋變更為商場使用，將之出租，並作為公司營業使
27 用，大興公司於112年3月15日簽約時，即已經發現系爭污水
28 管，並同意於拆除污水管前，同意先行作為倉庫使用，故大
29 興公司係基於證人張雅婷之承諾而同意承租，嗣大興公司之
30 後以系爭房屋直通大樓之樓梯被上鎖，及污水管施工不善有
31 漏水之虞，而於112年5月31日終止租約，有原告提出原證15

01 之終止租賃契約書可按（見本院卷第231頁），準此，大興
02 公司並未因設置系爭污水管而終止契約，係因懷疑設置污水
03 管可能有漏水之虞而終止契約，且參酌前開說明，系爭污水
04 管自108年9月2日設置起至原告於112年10月18日拍攝止，均
05 未真正使用，自無可能漏水之疑慮，原告復未舉證系爭污水
06 管有漏水導致影響系爭房屋使用之情形，故大興公司終止系
07 爭租約，自非可歸責於系爭污水管之設置，原告請求因大興
08 公司終止系爭租約而受有系爭租約之租金作為計算不當得利
09 之依據，顯非適當。

10 4. 證人張雅婷證述大興公司僅支付租金1個月等語，亦即大興
11 公司租約終止日應為112年4月15日，核與原告提出原證15終
12 止租賃契約書之終止日為112年5月31日止相互矛盾。況被告
13 提起請求原告不得拒絕被告設置污水管之訴訟，即本院109
14 年度訴第2393號請求容忍設置管道事件，係於112年5月31日
15 判決，大興公司於112年5月31日已可期待被告拆除系爭污水
16 管，自無可能因系爭污水管有漏水之虞因而終止契約，大興
17 公司卻於112年5月31日終止契約，並參酌證人張雅婷之證
18 詞，大興公司終止契約之原因係因大興公司認為訴訟時間太
19 久（見本院卷第145頁），大興公司於簽約之始，已知悉系爭
20 污水管之設置，而因張雅婷之承諾而承租，故大興公司終止
21 契約之原因，並非可歸因於系爭污水管之設置，係因張雅婷
22 部當之承諾未如其預期之故，應可認定。

23 5. 原告雖提出訴外人王耀堃以系爭房屋設置污水管漏水情形未
24 改善而終止契約，並提出原證11之租賃合約終止書云云（，
25 以下簡稱原證11租約，見本院卷第183頁）。然查，原告於1
26 12年10月18日拍攝系爭污水管並無使用之情形如起訴狀附圖
27 編號一至三，已如前述。況原證11之租約之簽署時間為111
28 年3月31日，出租人為張雅婷，但張雅婷於112年2月1日始取
29 得系爭房屋所有權，則原證11之租約，與事實不符，自難以
30 作為本件認定事實之依據。

31 6. 再者，原證11租約之租金為4萬元與系爭租約之租金為8萬

01 元，原告以系爭租約之租金作為計算不當得利之依據，顯非
02 適當。

03 7. 依據起訴狀附圖編號1至3所示，系爭污水管為突出牆壁，約
04 占用一個停車位之位置，故本院以1個停車位之租金為每季
05 租金為1萬500元，有被證6之停車位租賃契約書為證（見本
06 院卷第197-198頁），即每月租金3500元計算，因原告受讓
07 張志宏等人之權利，張志宏等人於112年2月1日始為系爭房
08 屋之所有權人，原告起請求被告給付自112年2月1日起至起
09 訴狀繕本送達日即112年12月19日止之租金共3萬7145元($3500 \times 10 + 3500 / 31 \times 19 = 31745$)及自112年12月20日起至113年3月1
10 3日止，按月給付3500元，應屬有據，逾此部分，應予駁
11 回。
12

13 (四)按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其
14 催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人
15 起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相
16 類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金
17 錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，民
18 法第229條第2項、第233條第1項前段分別定有明文。又應付
19 利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率
20 為5%，亦為同法第203條所明定。被告於112年12月19日收受
21 起訴狀繕本，有卷附之送達證書可按(見調卷第59頁)，因
22 此，原告請求被告應自112年12月20日起至清償日止，按年
23 息百分之五計算之利息，應屬有據。

24 五、綜上述，原告依據民法第184條第1項前段及第179條之規
25 定，請求被告應給付原告3萬7145元及自起訴狀繕本送達翌
26 日即112年12月20日起至清償日止，按年息百分之五計算之
27 利息。被告應自起訴狀繕本送達翌日即112年12月20日起至1
28 13年3月13日止，按月於每月一日給付原告3500元，為有理
29 由，逾此部分，應予駁回。

30 六、本判決所命給付未逾50萬元，依據民事訴訟法第389條第1項
31 第5款之規定，依職權宣告假執行。被告陳明願供擔保聲請

01 宣告免為假執行，經核原告勝訴部分，合於前開規定，爰酌
02 定相當之金額准許之，原告其餘假執行之聲請，因訴之駁
03 回，而失所附麗，併予駁回。

04 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及其餘爭點，核
05 與判決結果無涉，爰不一一論述。

06 八、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，判決如主文。

07 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
08 民事第三庭 法官 徐玉玲

09 以上正本係照原本作成

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 11 日
13 書記官 林昱嘉