

臺灣新北地方法院板橋簡易庭簡易民事判決

112年度板簡字第2424號

原告 王昌立

被告 聖德宮管理委員會

法定代理人 楊幸雄

訴訟代理人 江彥偉律師

上列當事人間請求給付租金等事件，於民國113年1月17日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣壹萬捌仟元，及自民國一百一十二年八月二十四日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之一，其餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣壹萬捌仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事 實 及 理 由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但擴張或縮減應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。本件原告起訴原聲明請求被告應給付原告新臺幣（下同）198,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計付之利息。嗣原告於民國112年11月22日言詞辯論期日當庭變更聲明為：被告應給付原告180,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計付之利息，核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸首揭規定，應予准許。

二、原告起訴主張：

（一）被告聖德宮登記於原告所有土城青雲路424號建物，自102年2月16日起至8月16日止，每月租金按591一樓平均租金計算，月租3萬元，合計18萬元，為此，爰依不當得利之法律

01 關係提起本訴，並聲明：1.被告應給付原告180,000元及自
02 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年利率百分之5計付
03 之利息。2.願供擔保，請准宣告假執行。

04 (二)對於被告抗辯之陳述：

05 (1)原告得知該建物為原告所有，三月由清化里里長致電被
06 告，故明知非法佔用卻以主觀事實推託法拍公告之內容。

07 (2)被告約定四月份晚間於宮廟現地約談，又放鳥也不通知原
08 告，足見其失信及故意佔用之意圖明確。

09 (3)電費單於2月底移轉至原告名下，同時該管委會違反一年至
10 少需開會一次之規定。

11 (4)辦理神明生日人員仍為聖德宮管委會信徒，正常使用場
12 地，同時於假日辦餐聚，人數不少於6人。

13 (5)開會時於清化里活動中心召開，被告之女未通知利害關係
14 人(即原告)，同時聯合里長議員想持續免費占用元告知不
15 動產，同日不同意原告參加該館委會，人數足夠故意宣佈
16 人數不足散會，同時無出具委託書，也沒會議紀錄供參。

17 (6)被告對面就有一個宮廟，大小與被告相當，每個月租金18,
18 000元。

19 三、被告則以：

20 (一)原告並未持有系爭建物所在土地持分，土地為第三人所有，
21 系爭建物亦係無權占用他人土地，嚴格來說，被告與原告均
22 係無權使用他人土地，原告所有的只是系爭建物的軀殼，由
23 於是一樓，被告所使用的是一樓土地，而非建物軀殼，而土
24 地為第三人所有，僅土地所有權人有權向原告及被告請求使
25 用之租金，原告應無權向被告要求支付租金。

26 (二)綜認原告有權請求租金(被告否認)，原告請求月租三萬
27 元，金額過高，理由如次：

28 (1)系爭建物附近，青雲路451巷7弄3號1樓，25.89坪，實價
29 登錄記載每月租金為5,000元，系爭建物約13.99坪，約
30 其一半，每月租金約2,500元。

31 (2)系爭建物自始作為宮廟使用，屬租賃市場的嫌惡設施，如

前所述以當地租金約每月2,500元計，應再對折，以每月1,300元較為合理等語置辯。

(三)被告不確定原告所述每個月18,000元的租金是否屬實，但縱使屬實應該是連土地一併出租，被告認為本件原告只有建物所有權，應該每個月2,500元的租金才合理等語置辯，並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如為被告不利之判決，請准供擔保免為假執行。

四、原告主張之事實，業據其提出591一樓廣告、建物所有權狀等件影本為證。惟為被告所否認，並以前詞置辯。是本件所應審酌者為原告得請求之金額為何？經查：

(一)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例意旨參照）。查被告無權占用系爭建物，足認其獲有相當租金之利益，使原告受有無法收益系爭建物之損害。是原告依民法第179條不當得利之規定，請求被告給付相當於租金不當得利，自屬有據。

(二)原告主張應以系爭建物附近之一樓租金行情每月30,000元計算租金額，惟遭被告否認，並辯稱縱使屬實應該是連土地一併出租，本件原告只有建物所有權，應該每個月2,500元的租金才是合理的云云；查系爭建物之面積為46.28平方公尺（約14坪）現值僅1,800元，且是做為宮廟使用，並非居家或店面，而原告所提之出591一樓廣告，面積有23.56坪是作為店面或住宅使用，至於原告另稱對面亦有一宮廟每月租金約18,000元，惟未見原告舉證以實其說，原告僅空言主張，並無足採。本院依民事訴訟法第222條第2項，審酌系爭建物附近之新北市○○區○○路000巷0弄0號1樓（25.89坪）實

01 價登錄記載每月租金為5,000元，系爭建物約13.99坪，原告
02 僅有建物所有權，且被告係作為宮廟使用等一切情狀，認被
03 告占用使用系爭建物相當於租金之不當得利應為每月3,000
04 元較為合理公允。從而，原告請求被告給付自112年2月16日
05 起至8月16日止，每月租金3,000元，合計18,000元，為有理
06 由，逾此範圍之請求，不應准許。

07 五、從而，原告本於不當得利之法律關係，請求判決如主文第一
08 項所示，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無
09 據，應予駁回。

10 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法核與判決結果不
11 生影響，爰不一一論述，附此敘明。

12 七、本判決原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決
13 ，爰依職權宣告假執行。又被告陳明願供擔保，請求免為假
14 執行，核無不合，爰酌定相當擔保金額准許之。

15 八、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法
16 第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第392條第2
17 項，判決如主文。

18 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

19 臺灣新北地方法院板橋簡易庭

20 法 官 呂安樂

21 以上為正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

25 中 華 民 國 113 年 2 月 7 日

26 書記官 魏賜琪