

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

112年度重簡字第638號

原告 陳長安
被告 姜勝郎
訴訟代理人 姜智彬
林京鴻律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國112年8月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告起訴時原請求：1. 被告應拆除釘在原告牆上之鋼釘及鐵片。牆面修復工作交由原告處理。2. 被告占用原告牆面期間需以租金賠償(見本院卷第9頁)；嗣於民國113年1月26日言詞辯論期日當庭變更聲明為：被告應給付原告新臺幣(下同)300,000元(見該日言詞辯論筆錄第1頁)。核其請求之基礎事實同一，揆諸首揭規定，應予准許。

貳、實體事項

一、原告主張：

伊所有門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號房屋(下稱系爭25號房屋)與被告所有門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號房屋(下稱系爭27號房屋)相鄰，原告於民國82年於系爭25號房屋加蓋3樓房屋，因被告不願同時加蓋，故原告只在自己地界內興建完成，所以與被告與原告並無共用壁的問題，後來被告興建鐵皮屋並未在原告建物處興建自己的牆面，而是直接將鐵皮屋直接釘在原告的牆面上，被告占用

01 原告牆面已久，占用期間須以租金賠償。被告應建造自己的
02 磚牆，原告的牆面替被告的室內提供遮風避雨，這是他的不
03 當利得，牆面價金以房租金額除以4面牆面積總和計算等
04 語。並聲明：被告應給付原告300,000元。

05 二、被告則以：

06 (一)本件被告所有系爭27號房屋原本格局僅有一樓與二樓，三樓
07 為被告嗣後委請專業土木師父即訴外人李錫墩所加蓋，被告
08 所有之系爭27號房屋三樓之前段與後段之牆壁係緊貼著原告
09 所有之系爭25號房屋三樓既有之牆壁所興建，被告有自行興
10 建牆面無占用原告牆面。

11 (二)而就中段部分，依照兩造所簽訂之系爭約定書第五條約定
12 「乙方(即本件被告)如未來需要加蓋叁樓時，在不破壞甲方
13 (即本件原告)牆面之原則下，甲方應無條件給予乙方共同壁
14 黏接使用之方便，不得藉故刁難或要求任何費用或補償」，
15 可知原告有同意被告可黏接使用原告牆面，則本件被告緊貼
16 著原告系爭25號房屋建物三樓既有之牆面上興建被告自己之
17 牆壁外，其中中段部分鋼釘與鐵片係用於黏接二牆壁之用，
18 避免二牆壁因地震或颱風等因素剝離而造成建物之結構性損
19 壞，符合系爭約定書第五條約定，原告之牆壁應無條件供被
20 告黏接使用，不得藉故刁難或要求任何費用或補償，故原告
21 主張被告應給付原告占用牆面之相當於不當得利之租金賠
22 償，顯無理由等語置辯，並聲明：1. 原告之訴駁回。2. 如為
23 不利於被告之判決，被告願供擔保請准免為假執行。

24 三、法院之判斷：

25 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。
26 民事訴訟法第277條本文亦有明文。次按民事訴訟如係由原
27 告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉
28 證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即
29 令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回。復按無法
30 律上之原因而受利益，致他人受損害，應返還其利益。雖有
31 法律上原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有

01 明文。又不當得利之類型有二種，一為因給付而受利益即給
02 付不當得利請求權，一為因給付外之事由而受利益即非給付
03 不當得利請求權。

04 (二)原告前揭主張，固提出其提出主張被告不當占用系爭25號3
05 樓房屋之牆面手畫附圖、房屋現場照片在卷可按，並經本院
06 兩次至現場履勘，於本院112年11月23日勘驗筆錄略載「原
07 告：被告的鐵皮屋頂黏在我的牆面，釘子也釘到我的牆面，
08 聲請測量整面牆，我主張整面牆被告都有占用…」，此部分
09 由新北市新莊地政事務所以112年10月27日莊土測字第21690
10 0號複丈成果圖所示該面原告主張遭占用之牆面面積為2.18
11 平方公尺；又於本院113年4月2日勘驗筆錄略載「原告：被
12 告所主張之中段無搭建牆面，後段只有搭建牆面為延伸到屋
13 頂，後段鐵皮屋頂仍是連接於原告牆面。前段部分被告有另
14 行搭建牆面沒有意見。…經地政人員現場爬上靠屋頂處目測
15 (視)：後段、中段的鐵皮屋頂均連接於原告之牆面，並沒有
16 被告另行加蓋之牆面」，可知兩造對於前段部分被告有另行
17 搭建牆面，而前段與中段部分被告未另外搭建牆面，被告之
18 鐵皮屋頂確有連接於前段及中段之原告牆面等情不爭執，然
19 兩造對於此部分黏接使用部分有無使用權源及是否成立不當
20 得利之情有所爭執，茲論述如下。

21 (三)審諸兩造於82年2月21日即就系爭25號、27號房屋所共同簽
22 定之共同壁使用約定書(下稱系爭約定書)，系爭約定書第五
23 條約定：「乙方(即本件被告)如未來需要加蓋叁樓時，在不
24 破壞甲方(即本件原告)牆面之原則下，甲方應無條件給予乙
25 方共同壁黏接使用之方便，不得藉故刁難或要求任何費用或
26 補償」，基於當事人私法自治原則以及契約之誠信原則，並
27 鑑於私法自治乃民事法律最高之指導原則，而契約自由原則
28 係自治經濟活動規範之具體實現，兩造間既於系爭約定書有
29 上開約定，自應受上開約定之拘束，系爭約定書既約定在不
30 破壞原告牆面之原則下，原告應無條件給予被告其共同壁黏
31 接使用之方便，足認被告所搭建之鐵皮屋頂連接於原告牆面

01 之舉，亦屬系爭約定書上約定可容許使用之範圍，依約原告
02 自不得藉故要求任何費用或補償。是以，原告主張依不當得
03 利規定請求被告應給付300,000元，難認有據。

04 四、綜上所述，原告依不當得利規定請求被告應給付300,000
05 元，為無理由，應予駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
07 核與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

08 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 113 年 8 月 23 日

10 臺灣新北地方法院三重簡易庭

11 法 官 張 惠 閔

12 以上正本係照原本作成。

13 對於本件判決如有不服，應於收受送達後20日內向本院提出上訴
14 書狀，上訴於本院合議庭，並按他造當事人之人數附具繕本。

15 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 113 年 8 月 23 日

17 書記官 陳芊卉