

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度中簡字第3775號

原告 偉茲國際貿易股份有限公司

法定代理人 曹邦輝

訴訟代理人 楊博堯律師

被告 維德專利商標有限公司

法定代理人 蕭孟琿

被告 許馨文

訴訟代理人 許家瑜律師

被告 蕭志暉

訴訟代理人 蕭孟琿

上列當事人間回復原狀等事件，本院於民國112年11月23日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)坐落臺中市○區○○○○段0000號建號建物（含附屬建物陽
台，下稱系爭建物）為原告所有。原告於民國88年5月20日
與訴外人大安建設事業股份有限公司（下稱大安建設公
司）、東信電訊股份有限公司（下稱東信電訊公司）簽立協
議書（下稱系爭協議書），三方就大安國王大樓4樓A棟三戶
（門牌號碼臺中市○○○路000號4樓為原告所有，下稱4樓

建物；4樓之1為東信電訊公司所有，下稱4樓之1建物；4樓之2為大安建設公司所有，下稱4樓之2建物）之空調系統設備（下稱系爭空調設備）安裝在系爭建物之陽台（下稱系爭陽台）位置達成協議，原告收受租金新臺幣（下同）20萬元。嗣大安建設公司將系爭4樓之2建物所有權移轉予被告蕭志暉，再由蕭志暉出租予被告維德專利商標有限公司（下稱維德公司），東信電訊公司將系爭4樓之1建物所有權移轉予被告許馨文。系爭協議書僅就系爭空調安裝設置及占用面積達成協議，並未就系爭空調租用占用空間之年限及每月租金與管理費負擔明文約定，僅一次性給付租金20萬元做為永久租賃之意思，依民法第449條第1項規定，本件租賃期間應為20年，迄至108年5月19日即已到期，本件租賃關係自108年5月20日到期後，原告並未再繼續收取租金，被告亦從未給付租金，故無民法第451條不定期租賃之適用，原告亦無意願繼續維持租賃關係。雖經原告催告被告出面協商系爭空調設備無權占有之合理解決辦法，惟遭被告以原告已經收受前開20萬元，系爭空調設備自可永久占用毋須再支付任何費用等語拒絕。

(二)大安國王大樓現今每平方公尺之每月租金約284元，每平方公尺之每月管理費約18.2元，是蕭智暉與維德公司占用部分如附圖（即臺中市中山地政事務所112年8月7日土地複丈成果圖）D2所示之面積0.6平方公尺，應負擔相當於租金之不當得利每月為181元 $(284+18.2) \times 0.6$ ；而許馨文占用部分如附圖D3所示之面積為1.52平方公尺，應負擔相當於租金之不當得利每月應為459元 $(284+18.2) \times 1.52$ 。原告爰依民法第767條第1項、第179條等規定，請求被告拆除系爭空調設備，將占用部分騰空返還予原告，並給付相當於租金之不當得利，如認仍有民法第451條不定期租賃之適用，則原告以民法第442條規定及租賃之法律關係，請求增減租金，併為預備聲明。

(三)先位聲明部分：

- 01 1.蕭志暉應將坐落於原告所有臺中市○區○○○○○段0000○
02 號上如附圖編號D2所示上之空調冷氣設備拆除，並將占用
03 之如附圖D2所示面積0.6平方公尺之建物騰空返還原告。
- 04 2.蕭志暉、維德公司應給付原告如附表一「計算不當得利期
05 間請求金額欄」所示金額，及各該金額自起訴狀繕本送達
06 之翌日起迄清償日止按年息百分之5計算之利息；暨自起
07 訴狀繕本送達之翌日起至返還第一項如附圖編號D2所示占
08 有部分建物止，按月給付原告如附表一「被告每月應給之
09 金額欄」所示金額。前開給付於被告任一人給付之範圍
10 內，另一人免除給付之義務。
- 11 3.許馨文應將坐落於原告所有臺中市○區○○○○○段0000○
12 號上如附圖編號D3所示上之空調冷氣設備拆除，並將占用
13 之如附圖D3所示面積1.52平方公尺之建物騰空返還原告。
- 14 4.許馨文應給付原告如附表二「計算不當得利期間請求金額
15 欄」所示金額，及各該金額自起訴狀繕本送達之翌日起迄
16 清償日止按年息百分之5計算之利息；暨自起訴狀繕本送
17 達之翌日起至返還第三項如附圖編號D3所示占有部分建物
18 止，按月給付原告如附表二「被告每月應給之金額欄」所
19 示金額。
- 20 5.願供擔保請准宣告假執行。

21 (四)備位聲明部分：

- 22 1.蕭志暉、維德公司承租原告所有坐落臺中市○區○○○○○
23 段0000○號，占用部分如附圖編號D2所示面積0.6平方公
24 尺之租金，自111年10月26日起，每月應給付之租金調整
25 為181元。
- 26 2.蕭志暉、維德公司應自111年10月16日起至返還第一項如
27 附圖編號D2所示建物之日止，按月給付原告181元。前開
28 給付於被告任一人給付之範圍內，另一人免除給付之義
29 務。
- 30 3.許馨文承租原告所有坐落臺中市○區○○○○○段0000○
31 號，占用部分如附圖編號D3所示面積1.52平方公尺之租

01 金，自111年10月26日起，每月應給付之租金調整為459
02 元。

03 4.許馨文應自111年10月16日起至返還第三項如附圖編號D3
04 所示建物之日止，按月給付原告459元。

05 二、被告抗辯：

06 (一)維德公司於94年間向大安建設公司購買系爭4樓之1建物及基
07 地之應有部分，之後即由維德公司使用迄今。維德公司購買
08 時，大安建設公司告知該樓層原規劃為一層兩戶（門牌號碼
09 為787號、789號），每戶只有一個陽台，但該公司事後於87
10 年3月18日將787號4樓分隔為3戶（即系爭4樓、4樓之1、4樓
11 之2）出售，系爭陽台與分割後之系爭4樓建物相緊鄰，因此
12 系爭陽台被分配給系爭4樓建物，為此原告要求建築該大樓
13 的大安建設公司之系爭4樓之1與系爭4樓之2之所有權人東訊
14 電信公司協議系爭陽台之使用，因此大安建設公司與東訊電
15 信公司共同支付20萬元與原告，與原告達成系爭陽台使用之
16 協議，共同協議為原告系爭4樓建物之陽台其中13.2348平方
17 公尺，同意作為系爭4樓、4樓之1及4樓之2等3戶建物之空調
18 主機擺放空間，並簽定系爭協議書，約定對於嗣後取得前揭
19 建物之所有權人亦有效力，大安建設公司並提供系爭協議書
20 與維德公司，維德公司於購買建物時，該空調設備早已設置
21 在系爭陽台，兩造之空調設備於原告購買建物時，已在系爭
22 陽台設置迄今。況系爭陽台上還設置大樓之公設電氣設備電
23 箱與水管管路，並由大樓管委會共同管理，平常日非必要都
24 是由管委會上鎖管制，原告並未進行除了空調設備維修以外
25 之私人使用。原告之系爭4樓建物與後陽台臨接處設有圍牆
26 阻隔，原告無法直接由系爭4樓建物進入陽台。系爭4樓、4
27 樓之1、4樓之2住戶均須由公共走道進入系爭陽台，系爭陽
28 台與公共走道臨接處有進出的門，依照系爭大樓規約補充第
29 17條第13項規定「為維護本大樓後陽台設備及人員安全，陽
30 台門應隨時上鎖。自本大樓成立管委會，為安全考量，要求
31 各樓層後陽台應隨時上鎖，並由管理室開門給廠商進行修繕

01 廠商修繕完成後隨時上鎖。若住戶更新鎖頭必須提供管委會
02 一支鑰匙，俾便緊急狀況開門」，可見系爭建物陽台雖為原
03 告專有，但因系爭協議而約定供4樓之3戶住戶即兩造設置空
04 調使用，且平時上鎖無法作為其他用途。原告提起本訴，顯
05 然違反系爭協議，有權利濫用情形，並無理由。

06 (二)爭協議書於前揭建物存續期間均有效力，並無租賃期限20年
07 之限制。依照系爭協議書第2條之約定，系爭陽台除供系爭4
08 樓之1及4樓之2建物所有權人擺放空調主機外，亦供原告自
09 己擺放空調主機使用，是原告並未喪失對於系爭陽台之使用
10 權，與租賃契約之性質不同，係屬當事人基於契約自由訂定
11 之無名契約，無民法第449條規定之適用。

12 (三)大安國王大樓為地上42層、地下4層之玻璃帷幕辦公大樓，
13 所有樓層之陽台均作為置放空調之必要使用，因787號建物
14 後來分割為3戶，樓層起造人大安建設公司才會與原告及東
15 信電信公司簽立系爭協議。依照系爭協議書之內容記載「上
16 項協議，除經甲、乙、丙三方共同確認簽立，乙式參份分
17 存，並同意其效力涵蓋於日後因轉售、贈與、繼承等方式取
18 得產權之其他人」，可見系爭協議書之當事人真意，係於建
19 物存續期間內均有效，維德公司所有建物目前仍存續，有使
20 用系爭陽台擺放空調主機之需要，系爭協議書之效力自仍繼
21 續存在，被告均係有權使用，無不法獲利之情形，自毋庸拆
22 除返還及支付不當得利與原告。原告主張依民法第767條請
23 求拆除騰空返還系爭陽台，及依民法第179條請求不當得
24 利，均無理由。又系爭協議書並非租約，原告備位主張依民
25 法第442條請求增減租金，亦屬無據，應予駁回。另原告主
26 張之不當得利數額、調整租金數額，被告均不同意等語。

27 (四)聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，請准供擔保免為
28 假執行之宣告。

29 三、得心證之理由：

30 (一)就原告所主張先位聲明之部分：

31 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責

01 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。原告就本件先位
02 主張部分，雖依民法第767條第1項、第179條等規定，主
03 張被告應拆除系爭空調設備，將占用部分騰空返還原告
04 告，並請求被告給付相當於租金之不當得利等語。然此為
05 被告所否認，並已前詞加以置辯，是被告自應就其所主張
06 有利於己之事實，負舉證證明之責。

07 2.次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
08 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
09 權之虞者，得請求防止之。民法第767條定有明文。經
10 查：原告雖主張被告等人無權占用系爭陽台，因此請求蕭
11 志暉應將如附圖編號D2所示上之空調冷氣設備拆除，並將
12 占用之如附圖D2所示面積0.6平方公尺之建物騰空返還原
13 告；許馨文應將如附圖編號D3所示上之空調冷氣設備拆
14 除，並將占用之如附圖D3所示面積1.52平方公尺之建物騰
15 空返還原告。然依照原告所提出之原告、東信電訊公司、
16 大安建設公司於88年5月20日所訂立之系爭協議書之內容
17 觀之，係約定由東信電訊公司、大安建設公司共同出資20
18 萬元與原告，由原告無條件同意將系爭陽台部分面積約1
19 3.2348平方公尺（4坪），作為爭大樓之系爭系爭4樓、4
20 樓之1及4樓之2等3戶建物等3方空調主機共同擺設之空間
21 所在，並同時約定「上項協議，除經甲、乙、丙三方共同
22 確認簽立，乙式參份分存，並同意其效力涵蓋於日後因轉
23 售、贈與、繼承等方式取得產權之其他人」等語（本院卷
24 第29頁），在此情形下，其後繼受東信電信公司、大安建
25 設公司之蕭志暉、許馨文等人，自非無權使用系爭陽台作
26 為擺放系爭空調設備使用，故原告主張依民法第767條第1
27 項之規定，請求蕭志暉應將如附圖編號D2所示上之空調冷
28 氣設備拆除，並將占用之如附圖D2所示面積0.6平方公尺
29 之建物騰空返還原告；許馨文應將如附圖編號D3所示上之
30 空調冷氣設備拆除，並將占用之如附圖D3所示面積1.52平
31 方公尺之建物騰空返還原告，顯然係原告個人片面違反系

爭協議書之約定，顯然無據，自無可採。

3.原告既無法依民法第767條第1項之規定，請求蕭志暉應將如附圖編號D2所示上之空調冷氣設備拆除，並將占用之如附圖D2所示面積0.6平方公尺之建物騰空返還原告；許馨文應將如附圖編號D3所示上之空調冷氣設備拆除，並將占用之如附圖D3所示面積1.52平方公尺之建物騰空返還原告。被告等依照系爭協議書之約定，在系爭陽台之如附圖D2、D3所示之位置設置系爭空調設備，應屬合法有據，已如前述；則原告進一步主張依照民法第179條不當得利之法律關係，請求蕭志暉、維德公司應自111年10月16日起至返還如附圖編號D2所示建物之日止，按月給付原告181元；許馨文應自111年10月16日起至返還如附圖編號D3所示建物之日止，按月給付原告459元，亦屬無據，自無可採。

(二)就原告所主張備位聲明之部分：

1.原告雖主張：系爭協議書僅就系爭空調安裝設置及占用面積達成協議，並未就系爭空調租用占用空間之年限及每月租金與管理費負擔明文約定，僅一次性給付租金20萬元做為永久租賃之意思，依民法第449條第1項規定，本件租賃期間應為20年，迄至108年5月19日即已到期，本件租賃關係自108年5月20日到期後，原告並未再繼續收取租金，被告亦從未給付租金，如認仍有民法第451條不定期租賃之適用者，則原告以民法第442條規定及租賃之法律關係，請求增減租金等語。然此亦為被告所否認，並已前詞加以置辯。揆諸前揭規定及說明，原告自應就兩造間存有租約存在，而有調整租金之必要，負舉證證明之責。

2.按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，他方支付租金之契約。前項租金，得以金錢或租賃物之孳息充之。民法第421條定有明文。經查：本件依照系爭協議書之內容觀之，並無任何租賃契約之明文約定記載其上；亦無任何約定一方以物租與他方使用收益，他方支

付租金之約定存在之情形。況如附圖編號D1所示之位置，更為原告本身所設置之空調設備室外機之處所，由此可見系爭陽台除供系爭4樓之1及4樓之2建物所有權人擺放空調主機外，亦供原告本身擺放空調設備室外機使用，原告並未喪失對於系爭陽台之使用權，在此情形下，實難認與租賃契約之性質相同，應屬當事人基於契約自由訂定之無名契約，自無民法第449條所定租賃契約期限規定之適用。是原告主張依租賃契約之法律關係，及民法第442條之規定，向本院請求增減對被告之租金如備位聲明所載，實屬無據，應無可採。

(三)綜上所述，原告依據民法第767條第1項、第179條等規定，就先位部分主張：1.蕭志暉應將坐落於原告所有臺中市○區○○○○段0000○號上如附圖編號D2所示上之空調冷氣設備拆除，並將占用之如附圖D2所示面積0.6平方公尺之建物騰空返還原告。2.蕭志暉、維德公司應給付原告如附表一「計算不當得利期間請求金額欄」所示金額，及各該金額自起訴狀繕本送達之翌日起迄清償日止按年息百分之5計算之利息；暨自起訴狀繕本送達之翌日起至返還第一項如附圖編號D2所示占有部分建物止，按月給付原告如附表一「被告每月應給之金額欄」所示金額。前開給付於被告任一人給付之範圍內，另一人免除給付之義務。3.許馨文應將坐落於原告所有臺中市○區○○○○段0000○號上如附圖編號D3所示上之空調冷氣設備拆除，並將占用之如附圖D3所示面積1.52平方公尺之建物騰空返還原告。4.許馨文應給付原告如附表二「計算不當得利期間請求金額欄」所示金額，及各該金額自起訴狀繕本送達之翌日起迄清償日止按年息百分之5計算之利息；暨自起訴狀繕本送達之翌日起至返還第三項如附圖編號D3所示占有部分建物止，按月給付原告如附表二「被告每月應給之金額欄」所示金額；就備位部分主張依民法第442條規定及租賃之法律關係，請求：1.蕭志暉、維德公司承租原告所有坐落臺中市○區○○○○段0000○號，占用部分如

附圖編號D2所示面積0.6平方公尺之租金，自111年10月26日起，每月應給付之租金調整為181元。2.蕭志暉、維德公司應自111年10月16日起至返還第一項如附圖編號D2所示建物之日止，按月給付原告181元。前開給付於被告任一人給付之範圍內，另一人免除給付之義務。3.許馨文承租原告所有坐落臺中市○區○○○○段0000○號，占用部分如附圖編號D3所示面積1.52平方公尺之租金，自111年10月26日起，每月應給付之租金調整為459元。4.許馨文應自111年10月16日起至返還第三項如附圖編號D3所示建物之日止，按月給付原告459元，均無理由，應予駁回。而原告陳明願供擔保聲請宣告假執行部分，因其訴經敗訴駁回，其假執行之聲請，已失所依附，應併予駁回。

四、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘之陳述及所提其他證據，經本院斟酌後，認為均於判決之結果無影響，自無庸逐一論述，併此敘明。

五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 112 年 12 月 22 日
臺灣臺中地方法院民事庭
法 官 楊忠城

以上為正本係照原本作成。

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20日內補提上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 12 月 22 日
書記官 巫惠穎

附表一：

被告	無權占有編號及面積	被告每月應給付金額	計算不當得利期間請求金額額： 期間自108年5月20日起迄111年10月止 （僅請求3年4個月，即40個月）
蕭志暉、維德專利商標有限公司 （連帶給付）	D2（0.6平方公尺）	181元	7,240元

01 附表二：
02

被告	無權占有編號及面積	被告每月應給付金額	計算不當得利期間請求金額額： 期間自108年5月20日起迄111年10月止（僅請求3年4個月，即40個月）
許馨文	D3（1.52平方公尺）	459元	1萬8360元