臺灣臺南地方法院臺南簡易庭民事判決

110年度南簡字第1067號

原　　告　首相大旅店股份有限公司

000000000000000000

000000000000000000

法定代理人　蔡宗憲

000000000000000000

訴訟代理人　洪梅芬律師

　　涂欣成律師

　　李政儒律師

　　王紹雲律師

　　曾貫志

000000000000000000

　　葉啓丞

000000000000000000

被　　告　貴族天下大樓管理委員會

000000000000000000

法定代理人　梅莉娟

訴訟代理人　蔡瑞宸

　　張加穎

　　沈宜潔

上列當事人間返還房屋等事件，本院於民國111年4月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將設置於原告所有坐落臺南市○區○○段0000○號建物（即門牌號碼臺南市○區○○路000號地下2層）內如附圖所示編號Ａ部分、面積2.14平方公尺之地上物及編號Ｂ、Ｃ部分之管線移除，並將該部分建物交還原告。

被告應給付原告新臺幣貳萬參仟參佰肆拾元，及自民國110年5月11日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自民國110年5月11日起至交還前項建物之日止，按月給付原告新臺幣參

佰捌拾玖元。
原告其餘之訴駁回。
訴訟費用由被告負擔二分之一，其餘由原告負擔。
本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣陸萬貳仟伍佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。
本判決第二項前段得假執行。但被告如以新臺幣貳萬參仟參佰元為原告預供擔保後，得免為假執行。
本判決第二項後段於各期屆至時得假執行。但被告如於各期假執行程序實施前，以新臺幣參佰捌拾玖元為原告供擔保後，得就該到期部分免為假執行。
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，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮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2、3款定有明文。本件原告原起訴請求「一、被告應將設置於原告所有門牌號碼臺南市○區○○路000號地下2層房屋內之管線及地上物移除（請求移除位置及面積容地政機關複丈測量後補正），並將該部分房屋騰空返還予原告。二、被告應給付原告新臺幣（下同）1,023,750元，及自起訴狀繕本送達之翌日起，至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還前開房屋之日止，按月給付原告16,250元。」，嗣於民國110年11月18日具狀變更聲明為「一、被告應將設置於原告所有坐落臺南市○區○○段0000○號（即門牌號碼臺南市○區○○路000號地下2層）建物內如臺南市臺南地政事務所110年10月5日複丈成果圖及附件照片所示編號A部分、面積2.14平方公尺土地之地上物及編號B、C部分所示管線移除，並將該部分房屋騰空後返還予原告。二、被告應給付原告24,507元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還前開建物之日止，按月給付原告389

元。」，核係基於同一事實所為變更，依上開規定，應予准許。

二、原告主張略以：

（一）原告為坐落臺南市○區○○段0000○號（即門牌號碼臺南市○區○○路000號地下2層）建物（即系爭建物）之所有權人，被告則為原告所有系爭建物之大樓管理委員會，原告為區分所有權人之一。詎被告未經原告同意，擅自於原告所有系爭建物內設置管線及地上物（抽水幫浦及壓力槽），無權占用系爭建物面積及位置如附圖（即臺南市臺南地政事務所110年10月5日複丈成果圖）所示，妨害原告依所有權使用系爭建物之權益，致原告所有系爭建物可利用空間減少，爰依民法第767條第1項規定，請求被告將設置於系爭建物內如附圖及附件照片所示之地上物及管線拆除，並將該部分建物騰空返還予原告。

（二）被告無權占用系爭建物，乃無法律上之原因受有使用系爭建物之利益，並因而造成原告無法使用系爭建物之損害，依最高法院97年度台上字第294號判決意旨，以及民法第179條、第126條、第129條第1項第1款規定，原告自得請求被告給付相當於租金之不當得利。原告前已於110年1月22日寄發存證信函向被告請求收受存證信函之日起回溯五年之相當於租金不當得利，而被告係於110年1月25日收受，故原告得請求被告給付自110年1月25日起回溯五年相當於租金之不當得利。又承租系爭建物停車格（寬2.5公尺，長5.5公尺，面積約13.75平方公尺）之車輛租金一個月為2,500元，1平方公尺約為182元，應可作為被告使用系爭建物利益之計算標準；被告所設置系爭地上物占用系爭建物面積約2.14平方公尺，爰以此為被告應給付相當於租金不當得利金額之計算標準，被告每月應給付相當於租金不當得利數額為389元（計算式：182元×2.14平方公尺＝389元，元以下四捨五入）。則自105年1月25日起至110年4月25日止（共計63個月），被告應給付原告24,507元（計算

式：389元x63個月＝24,507元），及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭建物之日止，按月給付原告389元。

（三）退步言之，縱認被告非無權占有系爭建物，未受有不當得利，然依民法第786條第1項規定，被告設置管線通過系爭建物，原告亦得請求被告給付償金。爰備位主張依民法第786條第1項規定，請求被告給付償金24,507元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭建物之日止，按月給付原告389元。

（四）聲明：

1.被告應將設置於原告所有坐落臺南市○區○○段0000○號（即門牌號碼臺南市○區○○路000號地下2層）建物（即系爭建物）內如臺南市臺南地政事務所110年10月5日複丈成果圖（即附圖）及附件照片所示編號A部分、面積2.14平方公尺土地之地上物及編號B、C部分所示管線移除，並將該部分建物騰空後返還予原告。

2.被告應給付原告24,507元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還前開建物之日止，按月給付原告389元。

3.訴訟費用由被告負擔。

4.願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告抗辯：

（一）被告名下無任何財產，原告所指系爭地上物及管線，係30年前建物興建時所設之公共設備，原告於購買時即應知悉有該公共設備存在，並為大樓公共設備之使用；系爭地上物即消防馬達因已使用20多年，而於102年更新。

（二）貴族天下大樓各住戶及原告皆為大樓坐落土地之共有人，而系爭地上物既為大樓之公共設備，自無原告所稱無權占

有之情形。

（三）系爭地上物坐落面積不夠停放車輛，無法做為汽車停車格使用，僅可能作為機車停車格，故不應以汽車停車格之租金作為被告使用系爭建物利益之計算標準。

（四）系爭建物之消防配置平面圖應係繪製錯誤，樓梯間內高度及寬度不夠放置，且若放置於樓梯間內恐影響B2進出使用；該消防馬達下方有水池，若原始即設置在樓梯間內，則牆壁上勢必有大量孔洞，但現場卻未有任何移動痕跡。

（五）經被告詢問專業消防設備廠商系爭地上物是否能移至樓梯間內，但廠商皆表示空間不夠，且所費甚鉅；大樓內找尋不到其他空間可以放置系爭地上物，且地面下方尚有水池，實無新建之可能。

（六）聲明：

1.原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

2.訴訟費用由原告負擔。

四、得心證之理由：

（一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前段、中段定有明文。當事人占有他人之物而主張具有得以對抗所有人之合法權源者，就此項有利於己之事實主張，負有舉證之責。查：

1.原告主張其為系爭建物之所有權人，被告系爭建物之大樓管理委員會，系爭建物內如附圖所示編號A部分（面積2.14平方公尺）之消防泵浦及壓力槽等設備（以下簡稱系爭地上物）及編號B、C部分之管線（以下簡稱系爭管線）係被告設置等情，業據提出系爭建物登記謄本為憑，並經本院履勘現場並囑託臺南市臺南地政事務所派員測量查明，有本院110年10月5日勘驗筆錄、附圖及照片在卷可稽，堪信原告此部分主張為真實。

2.被告雖抗辯系爭地上物、管線原本就設置在系爭建物內云云；惟原本就設置或已占用很久，並非即係有權占有。是

被告以此抗辯，不足憑採。

3.被告另抗辯如要將系爭地上物設置在樓梯間，可能空間不夠，也沒有人（廠商）願意施工云云；惟將系爭地上物移至他處有施工困難，亦非即得占有原告建物之理由。是原告此部分抗辯，亦不足採。

4.綜上，被告並未舉證證明其所有系爭地上物、管線有何占有使用系爭建物如附圖所示編號Ａ、Ｂ、Ｃ部分之正當權源。則原告依民法第767條規定，請求被告將設置於系爭建物內如附圖編號Ａ部分之系爭地上物及編號Ｂ、Ｃ部分之系爭管線移除，並將該部分建物騰空交還原告，自屬有據。

（二）再按無法律上之原因而受利益，致他人受有損害者，應返還其利益，民法第179條定有明文。經查：

1.原告主張被告無權占有系爭建物，應依承租系爭建物停車格（面積約13.75平方公尺）之月租金2,500元計算相當租金之不當得利等語，為被告所否認，並辯稱占用面積不夠停放汽車，故不應以汽車停車格之租金作為被告使用系爭建物利益之計算標準云云。惟系爭地上物占用系爭土地面積雖僅2.14平方公尺，然系爭建物本即作為停車場使用，若將系爭地上物移除，該部分面積，縱無法單獨作為汽車停車格使用，然應可作為停車格調整位置面積之用，或因此增加停車格之效益或大小。是被告抗辯不能當停車格即不能以停車格租金計算不當得利云云，尚難憑採。

2.本院審酌系爭建物坐落臺南市北區、系爭建物為屋齡超過30年之地下二層樓鋼筋混凝土造商業用建物、系爭建物每個停車格面積約13.75平方公尺及承租系爭建物停車格之月租金為2,500元（參停車位租賃契約書，見本院110年度南司簡調字第439號卷第55頁），並考量原告自陳使用系爭建物可作為停車位使用收租等因素，認以每格停車位租金金額2,500元，作為被告應給付相當於租金不當得利之計算標準，應屬適當。是被告就其占用系爭建物2.14平方

公尺，造成原告相當租金之損害為每月389元【計算式：2,500元（停車位每月租金金額）÷13.75平方公尺（每個停車格面積）x2.14平方公尺（原告占用之面積）＝389元，元以下四捨五入】。

3.從而，原告請求被告給付自被告收受存證信函之日（110年1月25日）回溯5年期間相當租金之不當得利23,340元（計算式：389元x12月x5年＝23,340元），及自起訴狀繕本送達被告翌日即110年5月11日起至騰空交還占用部分之系爭建物之日止，按月給付原告389元，均屬有據；逾上開範圍之請求，則屬無據。

五、綜上所述，原告依民法第767條規定請求被告將無權占用系爭建物如附圖所示編號A部分、面積2.14平方公尺所示之地上物（系爭地上物）及編號B、C部分所示管線（系爭管線）移除，並將該部分建物騰空交還原告；復依不當得利法則，請求被告給付23,340元，及自起訴狀繕本送達翌日即110年5月11日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日即110年5月11日起至騰空返還前開建物之日止，按月給付原告389元；均為有理由，應予准許。至原告逾上開範圍之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件判決基礎已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法與舉證，經審核結果，均不能動搖該基礎，且與本件事實之認定無涉，自無庸一一贅述，附此敘明。

七、本件原告勝訴部分係就民事訴訟法第427條適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告如預供擔保，得免為假執行。至原告敗訴部分，其假執行之聲請，已失所附麗，應予駁回。

八、據上論結，原告之訴，為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第79條、第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　4　　月　　28　　日

臺灣臺南地方法院臺南簡易庭

法　官　王 獻 楠

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　　111　　年　　4　　月　　28　　日

書記官　蕭 雅 文