

臺灣臺北地方法院簡易民事判決

111年度北簡字第4160號

原告 蘭芳大廈前棟管理委員會

法定代理人 林怡芳

訴訟代理人 張智婷律師

莫詒文律師

被告 維新丞股份有限公司

法定代理人 黎煥鑫

訴訟代理人 連世昌律師

上列當事人間請求騰空返還停車位等事件，本院於民國一百一十二年三月二十九日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地如附圖所示A、B部分全部騰空返還原告。

被告應給付原告新臺幣肆拾參萬伍仟元，及自民國一百一十一年一月二十二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

被告應自民國一百一十一年一月五日起至履行第一項義務之日止，按月給付原告新臺幣壹萬伍仟元。

訴訟費用新臺幣貳萬玖仟肆佰捌拾陸元由被告負擔。

本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣壹佰捌拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項得假執行。但被告如以新臺幣肆拾參萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第三項得假執行。但被告如按月以新臺幣壹萬伍仟元為原告預供擔保，得免為假執行。

事 實

甲、原告方面：

一、聲明：(一)如主文第一、二、三項所示；(二)原告願供擔保請准宣告假執行。

二、陳述略稱：

(一)緣被告維新丞股份有限公司於民國一百零八年十二月一日與

原告簽立車位租賃契約書（下稱系爭契約），向原告承租坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○地號土地（門牌號碼：臺北市○○區○○路○○段○○○巷○號及七號門前，下稱系爭土地）之法定停車位（共三部車之空間，下稱系爭停車位），依系爭契約第三條約定，被告應於每月五日前給付原告租金新臺幣（下同）一萬五千元。

(二)詎被告自一百零八年十二月至一百零九年十二月（合計十三個月），均未依系爭契約第三條約定給付租金，經原告多次催告被告履行系爭契約給付租金義務，被告迄今仍未給付，是被告自一百零八年十二月至一百零九年十二月止，積欠原告十三個月租金共計十九萬五千元（計算式： $15,000 \times 13 = 195,000$ ）；又系爭契約之租賃期間已於一百零九年十二月三十一日屆至，被告未再向原告承租系爭停車位，卻仍占用系爭停車位，致使原告無法管理利用，被告無法律上之原因而受有使用系爭停車位之利益，是原告訴請被告給付自一百一十年一月至同年十二月（合計十二個月），相當於租金之不當得利共十八萬元（計算式： $15,000 \times 12 = 180,000$ ）；另本件被告未繳納自一百零八年十二月至一百零九年十二月共十三個月租金，致使原告受有租金損害，是原告依約就本件訴訟委任律師費用六萬元，應由被告賠償，是被告共應給付原告四十三萬五千元（計算式： $195,000 + 180,000 + 60,000 = 435,000$ ）。此外，依系爭契約第五條之約定，被告應於租期屆滿時，將租賃停車位騰空返還予原告，且被告於未騰空返還系爭停車位前，應按月給付原告一萬五千元之相當於租金之不當得利，爰依系爭契約第三條、民法第一百七十九條、系爭契約第九條、民法第七百六十七條第一項前、中段、第四百五十五條提起本件訴訟。

(三)被告以另案即本院一〇一年度北簡字第一四一〇六號民事判決辯稱其得無償使用收益系爭契約之租賃標的云云，惟該案件被告非訴訟當事人，原告亦非訴訟當事人，被告與該訴訟案件無關，被告所稱寄發存證信函予原告云云，被告亦非寄

01 件人，被告所稱與事實證據皆不相符，以此辯稱得無償使用
02 系爭契約之租賃標的云云，委不足採。遑論倘被告認其主張
03 有理由（原告否認），又何須與原告簽立系爭契約且依約繳
04 付前十一期之租金，又倘若被告曾無償使用系爭契約之租賃
05 標的云云，於原告依法將系爭契約之租賃標的先租予第三人
06 時，被告竟從未為任何表示？益證被告所辯，不足為採。

07 (四)被告辯稱自一百零八年至一百零九年間遭第三人前往被告公
08 司所屬醫療診所鬧事云云，原告否認，被告迄今未提出任何
09 遭第三人騷擾之報案紀錄、刑事案件資料，卻以此稱無法使
10 用系爭契約之租賃標的、診所護士離職、停業營業損失云
11 云，皆非事實更無所憑，又以此為減少租金之主張，亦無所
12 憑。至於被告辯稱花圃內縮工程費用云云，更屬虛妄，被告
13 承租後，自行使用變動承租標的以致於遭第三人主張占用他
14 人土地，此為被告所為與原告無涉，自無向原告請求花圃內
15 縮工程費用之憑據。

16 (五)系爭契約之租賃期間於一百零九年十二月三十一日屆期，未
17 料系爭契約屆期後，被告經原告多次以請求並催告返還系爭
18 契約之租賃標的，迄今仍未返還，被告無法律上之原因仍繼
19 續使用租賃標的，作為經營醫療診所之花圃、停車使用，獲
20 有相當於租金之不當得利，依民法第一百七十九條規定，被
21 告自應給付自一百一十年一月一日起至返還日止之相當於租
22 金之不當得利。被告無法律上原因占用原告所有土地做為經
23 營醫療診所之花圃、停車等營商之用，而享受商業上之特殊
24 利益，非一般供住宅用之房屋可比，所約定之租金，自不受
25 土地法第九十七條規定之限制，原告請求被告給付相當於每
26 月租金一萬五千元之不當得利，於法有據。

27 (六)關於土地複丈成果圖，依原告所提原證五之Google街景圖所
28 示，土地複丈成果圖所示遭被告無權占用之A部分土地，右
29 側並無種植植栽，但於一百一十一年七月間，如土地複丈成
30 果圖所示A部分土地右側新增種植植栽，足證被告迄今占用
31 使用系爭停車位如土地複丈成果圖之A、B部分之土地。關

於被告調查證據聲請狀所提之抗辯事實部分，依證人丙○○之證言可以證明從被告承租土地迄今都有在使用系爭停車位，被告迄今也沒有辦法舉證調查證據聲請狀所述第三人向承租人主張違法佔用。又關於證人丙○○庭呈系爭停車位及造景相關照片，從證人提供的資料可看出從一百一十一年間被告都還有在使用系爭停車位，而且也標示出何時使用，可以證明被告迄今都還在使用系爭停車位。

(七)被告於一百零七年間，即已向原告承租如附圖 A、B 部分所示系爭停車位，迄今仍占有使用中，此有原告社區管理員即證人丙○○證詞及其提供之照片可證，且證人乙○○亦證稱如附圖 A 所示部分係被告承租後作為花圃造景使用，且有鋪設石頭步道供進出診所之用，而花圃、石頭步道等，於本件履勘時都仍確實存在於如附圖 A 所示土地上；又如附圖 B 所示之系爭停車位亦同，被告承租後提供予訴外人樂奕診所使用，該診所之負責人、顧客皆會將車輛停放於 B 部分，是被告辯稱自一百零九年三月起未使用如附圖 A 部分之系爭停車位係使用如附圖 B 部分之系爭停車位云云，均屬不實。至證人乙○○稱一百零九年後未繼續使用如附圖 A、B 所示之系爭停車位云云，被告之負責人為證人乙○○之公公，所為證述不免迴護被告，且與法院履勘之現況、Google 街景照片、證人丙○○之證詞皆不相符，所稱一百零九年後未繼續使用云云，亦不足採。

(八)被告辯稱如附圖所示之系爭停車位有第三人主張違法占用云云，然原告出租予被告之系爭土地如附圖所示 A、B 部分，與第三人稱遭到占用之土地係屬二塊土地，地號不同，原告出租之標的僅限於系爭土地如附圖所示 A、B 部分，與第三人土地無關，且依訴外人樂奕診所之負責人即證人乙○○之證稱，顯見縱有第三人主張，主張之範圍亦與原告出租予被告之系爭停車位如附圖 A、B 所示無涉，被告以此辯稱無法使用系爭停車位如附圖 A、B 部分云云，顯不可採。

三、證據：聲請由臺北市大安地政事務所現場測量及繪圖、傳喚

證人丙○○，並提出建管處竣工圖一件、臺北市政府都市發展局函影本一件及下列證據為證：

附圖：土地複丈成果圖影本一件。

原證一：系爭契約影本一件。

原證二：土地登記第二類謄本（地號全部）一件。

原證三：存證信函及中華郵政掛號郵件收件回執影本各一件。

原證四：律師酬金收據影本一件。

原證五：Google街景圖截圖影本一件。

原證六：系爭土地一百一十一年七月間之現場照片影本一件。

乙、被告方面：

一、聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

二、陳述略稱：

(一)本件原告起訴狀之內容斷章取義，僅就有利於己之部份事實做片面非完整之描述，並非整起事件全貌。本件被告公司與訴外人容浩投資股份有限公司（下稱容浩公司）之法定代理人均為丁○○，又容浩公司徒有蘭芳大廈地下室單獨停車位權狀，卻無法使用該權利，前經多次向原告請求協助均未獲得回應，只能向法院爭取權益，此有本院一〇一年度北簡字第一四一〇六號民事簡易判決在案。

(二)被告公司法定代理人丁○○依地下室停車位權狀之權益可將車輛停放在車位上（即該通道）而阻止美滿大廈車輛通過，惟此事攸關美滿大廈與蘭芳大廈兩棟大廈住戶和諧及權益，非被告公司法定代理人丁○○可以片面決定，應經全體住戶同意。惟原告均置之不理從未召開會議決議是否要讓美滿大廈地下室停車使用蘭芳大廈地下室通道進出，抑或不讓美滿大廈使用通過。被告公司暨容浩公司之法定代理人丁○○認為，若原告為維護兩棟大廈和諧，而決定讓美滿大廈車輛進出使用蘭芳大廈地下室通道，亦不應犧牲容浩公司應有停車位權益，必須給予容浩公司合理之補償。

(三)被告公司對於一樓門口停車位土地（即系爭停車位）本來就

享有無償使用收益之權益。原告既然無法讓被告公司之法定代理人丁○○合法使用蘭芳大廈地下室停車位，至少要補償一樓門口停車位土地（即系爭停車位）可以無償使用，原告不應再收取一樓門口停車位土地（即系爭停車位）租金而犧牲被告公司暨容浩公司法定代理人丁○○之合法權益。被告公司暨容浩公司之法定代理人丁○○本來都是無償使用一樓門口停車位土地（即系爭停車位），在此無償使用關係存續期間，實係訴外人即天天富羅餐廳未經同意之下擅自與原告訂立租賃契約並願意支付租金，嗣造成被告在天天富羅餐廳之後，為顧慮兩造之間和諧相處關係起見，才與原告於一百零八年間訂立系爭契約支付租金。

(四)本件原告聲明第一項所訴稱門前法定停車位全部騰空返還原告等語，意思不明，細繹系爭契約第五條約定，所稱「按照原狀」「遷空交還」，究指兩造租賃契約於一百零八年十二月一日成立時的原狀態（被告之前手所施作的庭院造景），抑或全部騰空，其意不明。原告出租予被告公司之前，實係出租予訴外人天天富羅餐廳，租賃標的物即系爭停車位已經變更而非空屋出租，而後由被告公司再接著承租，換言之，被告公司承租前的狀態返還（一直以來都是前承租人即天天富羅餐廳庭院造景），故所稱之回復原狀，其意不明，更無從確定執行。

(五)被告主張租賃期間因對系爭停車位之使用收益遭受第三人滋事干擾而有不可歸責於被告事由，業已依法請求減少租金，及損害賠償之抵銷，是原告指稱被告仍繼續占用系爭停車位，與事實不合。被告因第三人主張不法占用，故早自一百零九年三月起即未於系爭停車位停放車輛，故無論先前來函或起訴書狀指稱被告公司「不法占用迄今」云云，並非事實。被告因第三人多次前來被告所屬之醫療診所咆哮、吵鬧，以致嚴重影響該診所營運及人身安全，造成被告自一百零九年三月起即未於系爭停車位停放車輛或使用收益，深怕遭受不明人士騷擾報復，期間被告多次請求原告協助處理、

01 排除出租之車位空間可能衍生之糾紛，原告均置之不理。足
02 見原告當時位居出租人地位未盡從義務及附隨告知保護、誠
03 信義務，自有債務不履行之情事。

04 (六)依系爭契約第九條約定內容「乙方（即被告）若有違約情
05 事…」等語可知，係指被告若有違反該租賃契約約定之情事
06 而言，本件被告向原告承租系爭停車位，租賃關係存續期間
07 不斷遭受第三人通知有違法占用系爭停車位情事，該第三人
08 多次前來被告所屬之醫療診所咆哮、吵鬧，以致嚴重影響該
09 診所營運及員工、病人等人身安全，有不可歸責於被告之事
10 由，是被告因有不可歸責事由，無法使用收益停車位，有關
11 本件律師費用部分，尚非所得請求賠償之範圍。

12 (七)退步言，原告為出租人地位，自應依債之本旨，提供租賃標
13 的物符合使用收益主要義務，及善盡保護告知一切必要注意
14 之附隨義務，故有可歸責之不完全給付事由，被告自得依民
15 法第四百三十五條、第四百三十六條等規定主張減少租金及
16 民法第二百二十七條第一項準用第二百二十六條、同法第二
17 百二十七條第二項規定損害賠償債權之抵銷抗辯。兩造有關
18 系爭停車位之租賃，固以提供停車空間為主義務之外，出租
19 人依誠信原則尚有負有從義務及附隨義務，藉此完滿達成契
20 約目的，被告公司因不明人士滋事干擾，自一百零九年三月
21 起即無法或有礙於被告於系爭停車位停放車輛或使用，該種
22 不確定狀態，顯屬有礙租賃契約目的達成之附隨義務違反，
23 此自應減免租金十萬五千元整。被告公司除依法主張減免租
24 金外，診所遭人滋事騷擾所衍生之損害亦應由原告負賠償責
25 任，即花圃內縮工程費用、診所遭騷擾致護士害怕離職暨診
26 所停止營業損失及其他雜項費用共計四十三萬八千元。

27 (八)原告主張的租賃契約只有到一百零九年十二月三十一日，原
28 告應該另外去提出本件在一百一十年以後雙方有租賃關係的
29 事證，被告公司在一百零九年之後因為第三人騷擾根本沒有
30 在這個租賃物為使用。對土地複丈成果圖沒有意見，且依本
31 院於一百一十一年九月五日於現場勘驗標的可知，該停車位

01 均位於原告所管理區域門牌所在之門前停車位，且原告始終
02 有管理委員管理，事實上管領之力所及，被告自上開時間遭
03 第三不明人士侵擾之後，即脫逸停車位掌控管理沒有再用系
04 爭車位，未有事實上管領力。

05 (九)被告所稱第三人騷擾部分因為時間比較久沒有監視錄影器，
06 證人有說明這部分，但沒有相關的案件。關於證人乙○○、
07 丙○○之證言，針對乙○○部分沒有意見，惟依證人丙○○
08 之證述及庭呈之Line對話紀錄所附系爭停車位及造景相關照
09 片，該照片均未顯示實際拍攝日期只有對話紀錄，難以憑供
10 遽認所據爭時地為真實，況該對話紀錄中的時間間隔、停車
11 時間短暫，且照片所示車輛難遽認實際停車之人為被告或與
12 診所相關之人，難以遽認「不法占用迄今」一節，更況原告
13 既聘用管理員從未驅趕或警示，而任由不明人士停放車輛，
14 疏於管理之責豈能責令成被告不法佔用而令負不當得利責
15 任，顯非公允。

16 (十)關於被告所稱第三人騷擾一事，時間較久沒有錄影跟報案紀
17 錄，但確實有其事。原告應該要證明被告是現在不法佔用之
18 人，而且系爭停車位原來使用人自一百零九年三月早就沒有
19 使用或佔用，丙○○提供的照片時間、車輛是誰停的根本沒
20 辦法證明跟被告有關。又依原租約附隨義務，原告應該要協
21 助或告知系爭停車位的產權範圍跟實際上的使用狀況，原告
22 放任第三人騷擾承租人，當然有債務不完全履行，不能說是
23 被告有違約可歸責。

24 三、證據：聲請傳喚證人乙○○，並提出本院一○四年度店簡字
25 第六六○號民事裁定一件及下列證據為證：

26 被證一：容浩公司建物所有權狀影本一件。

27 被證二：存證信函暨照片影本一件。

28 被證三：被告公司承租前的原有現狀照片影本一件。

29 被證四：存證信函影本一件。

30 被證五：存證信函影本一件。

31 丙、本院依職權調閱被告公司變更登記表及被告法定代理人戶籍

01 資料，及依原告聲請函請臺北市大安地政事務所測量及繪
02 圖。證人丙○○庭呈系爭停車位及造景相關照片影本一疊。
03 理 由

04 一、程序方面：

05 (一)原告法定代理人於本件訴訟期間由康文娟變更為甲○○，並
06 經具狀聲明承受訴訟，符合民事訴訟法第一百七十六條之規
07 定，程序並無不合，應予准許。

08 (二)按系爭契約第十四條約定：「爭議處理：因本契約發生之爭
09 議，雙方得依由所在地之不動產糾紛調處委員調處。」，被
10 告援引本院一〇四年度店簡字第六六〇號民事裁定意旨辯稱
11 原告未經調處不成立即行起訴，起訴程序不合法云云，惟前
12 揭約定內容係雙方「得」依由所在地之不動產糾紛調處委員
13 調處，並非強制調處之約定，原告未經調處不成立即行起
14 訴，並無因此程序不合法之問題。

15 (三)次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
16 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第二百五十六條定有
17 明文，此項規定於簡易訴訟程序適用之（民事訴訟法第四百
18 三十六條第二項參照）。經查，本件原告聲明第一項原請求
19 「被告應將坐落系爭土地門前法定停車位全部騰空返還原告。
20 告。」。嗣臺北市大安地政事務所測量並提供土地複丈成果
21 圖後後，原告於一百一十一年十一月十六日具狀更正聲明第
22 一項為「被告應將系爭土地如附圖所示A、B部分全部騰空
23 返還原告。」，核屬更正法律上之陳述，參酌前揭規定，
24 程序並無不合，應予准許。

25 二、原告主張意旨略以：被告於一百零八年十二月一日與原告簽
26 立系爭契約，向原告承租坐落系爭土地之系爭停車位，依約
27 被告應於每月五日前給付原告租金一萬五千元，詎被告自一
28 百零八年十二月至一百零九年十二月（合計十三個月）均未
29 給付租金，共積欠原告租金十九萬五千元；又租賃期間已於
30 一百零九年十二月三十一日屆至，被告未再向原告承租系爭
31 停車位，卻仍占用系爭停車位，無法律上之原因而受有使用

01 系爭停車位之利益，是原告訴請被告給付自一百一十年一月
02 至同年十二月（合計十二個月）相當於租金之不當得利共十
03 八萬元（計算式： $15,000 \times 12 = 180,000$ ）；另依約就本件訴
04 訟原告委任律師費用六萬元，應由被告賠償，是被告應給付
05 原告四十三萬五千元（計算式： $195,000 + 180,000 + 60,000$
06 $= 435,000$ ），此外依系爭契約第五條約定，被告應於租期
07 屆滿時，將租賃停車位騰空返還予原告，被告於未騰空返還
08 系爭停車位前，應按月給付原告一萬五千元相當於租金之不
09 當得利，爰依系爭契約第三條、民法第一百七十九條、系爭
10 契約第九條、民法第七百六十七條第一項前、中段、第四百
11 五十五條規定提起本件訴訟等語。

12 三、被告答辯意旨則以：若原告為維護蘭芳大廈與美滿大廈兩棟
13 大廈和諧，而決定讓美滿大廈車輛進出使用蘭芳大廈地下室
14 通道，亦不應犧牲容浩公司應有停車位權益，必須給予容浩
15 公司合理之補償，亦即補償系爭停車位可以無償使用，另原
16 告訴之聲明第一項所訴稱門前法定停車位全部騰空返還原告
17 等語，細繹系爭契約第五條約定，所稱「按照原狀」「遷空
18 交還」，究指兩造租賃契約於一百零八年十二月一日成立時
19 的原狀態（被告之前手所施作的庭院造景），抑或全部騰
20 空，其意不明，又被告公司主張租賃期間因對系爭停車位之
21 使用收益遭受第三人滋事干擾而有不可歸責於被告事由，業
22 已依法請求減少租金及損害賠償之抵銷，原告指稱被告仍繼
23 續占用系爭停車位與事實不合，且被告向原告承租系爭停車
24 位期間，不斷遭受第三人通知有違法占用系爭停車位情事，
25 該第三人多次前來被告公司所屬之醫療診所咆哮、吵鬧，以
26 致嚴重影響該診所營運及員工、病人等人身安全，是被告因
27 有不可歸責事由，無法使用收益停車位，有關本件律師費用
28 部分，尚非所得請求賠償之範圍，原告為出租人地位，有可
29 歸責之不完全給付事由，被告自得依民法第四百三十五條、
30 第四百三十六條等規定主張減少租金及民法第二百二十七條
31 第一項準用第二百二十六條、同法第二百二十七條第二項規

01 定損害賠償債權之抵銷抗辯等語置辯。

02 四、兩造對於下列事項並無爭執：(一)被告於一百零八年十二月一
03 日與原告簽立系爭契約，向原告承租坐落系爭土地之系爭停
04 車位；(二)被告並未依照系爭契約繳納一百零八年十二月至一
05 百零九年十二月租金合計十九萬五千元給原告。兩造爭執重
06 點在於：(一)被告所抗辯容浩公司應有停車位權益應獲補償，
07 故應合理補償系爭停車位等情，與本件是否相關？其抗辯是
08 否有據？(二)原告請求被告將系爭停車位全部騰空返還原告，
09 是否符合系爭契約第五條之約定？(三)系爭停車位租賃期間是
10 否有被告所稱第三人滋事干擾，原告係不完全給付，被告得
11 請求減少租金及損害賠償抵銷之情事？(四)系爭停車位租賃期
12 滿後，被告是否持續占用系爭停車位而獲有相當於租金之不
13 當得利？(五)原告得否就委任律師之六萬元款項請求被告賠
14 償？爰說明如后。

15 五、按民法第一百七十九條規定：「無法律上之原因而受利益，
16 致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其
17 後已不存在者，亦同。」、第四百五十五條規定：「承租人
18 於租賃關係終止後，應返還租賃物；租賃物有生產力者，並
19 應保持其生產狀態，返還出租人。」、第七百六十七條第一
20 項規定：「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求
21 返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所
22 有權之虞者，得請求防止之。」。次按系爭契約第三條約
23 定：「租金每個月新臺幣壹萬伍仟元整。」，第五條約定：
24 「乙方（即被告）於租期屆滿時，除經甲方（即原告）同意
25 繼續出租外，應即日將租賃法定車位誠心按照原狀遷空交還
26 甲方，不得藉詞推諉或主張任何權利。」，第九條約定：
27 「乙方若有違約情事，致損害甲方之權益時願聽從甲方賠償
28 損害，如甲方因涉訟所繳納之訴訟費、律師費用，均應由乙
29 方負責賠償。」。又民法第二百二十六條第一項所規定債務
30 人給付不能所負之損害賠償責任，係採完全賠償之原則，且
31 屬「履行利益」之損害賠償責任，該損害賠償之目的在於填

01 補償權人所生之損害，其應回復者並非「原有狀態」，而係
02 「應有狀態」，應將契約成立後所生之變動狀況考慮在內
03 （最高法院九十六年度台上字第四八五號裁判意旨參照）。
04 再按無權占有他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金
05 之利益，應以客觀上占有人所受之利益為衡量標準（最高法
06 院一〇四年度台上字第七一五號裁判意旨參照）。

07 六、被告抗辯容浩公司應有停車位權益應獲補償，故應合理補償
08 系爭停車位等情，核屬無據；原告請求被告將系爭停車位全
09 部騰空返還，符合系爭契約第五條之約定，應屬有據：

10 (一)被告雖抗辯容浩公司應有停車位權益應獲補償，故應合理補
11 償系爭停車位等情，然依被告所述，容浩公司已透過訴訟爭
12 取權益，經本院一〇一年度北簡字第一四一〇六號民事簡易
13 判決在案，容浩公司自無於前揭判決以外，額外再要求補償
14 系爭停車位之理，且容浩公司與被告之法定代理人縱同屬一
15 人，但兩間公司法律上仍為不同人格，容浩公司應有停車位
16 權益問題，實與被告無關，被告執此抗辯，顯然無據。

17 (二)依系爭契約第五條之約定，所謂將租賃法定車位誠心「按照
18 原狀」「遷空交還」，參照最高法院九十六年度台上字第四
19 八五號裁判意旨所示之法理，「按照原狀」之「原狀」並非
20 指「原有狀態」，而係指「應有狀態」，系爭契約既為法定
21 停車位之租賃，應有狀態即為法定停車位，被告提出承租當
22 時「原有狀態」之照片（參本院卷第一七五頁），辯稱回復
23 原狀其意不明，更無從確定執行云云，此抗辯並不足採，原
24 告請求被告將系爭停車位全部騰空返還，符合系爭契約第五
25 條之約定，自得依民法第七百六十七條第一項前、中段及第
26 四百五十五條之規定，請求被告全部騰空返還系爭停車位。

27 七、系爭停車位租賃期間無法證明有被告所稱之第三人滋事干擾
28 情事，難認原告構成不完全給付，被告無從請求減少租金或
29 以損害賠償抵銷，原告請求被告給付欠租應屬有據：

30 (一)被告主張系爭停車位租賃期間有第三人滋事干擾情事，並聲
31 請傳證人乙〇〇為證，證人乙〇〇並於本院一百一十一年十

01 二月一日言詞辯論期日證稱：「我是樂奕診所院長，工作地
02 點在大安區大安路一段一四四巷五號。」、「當時有第三人
03 對停車位主張違法占用就一直來診所找我們，會走進來，到
04 後面態度也會有點差，我們會感受人身上的威脅，營業也受到
05 影響。後來是被告幫我們處理，當時第三人說花圃跟停車
06 位前有十幾公分是他們的，大廈管理委員會比較沒有幫到我
07 們，後來被告花費費用處理花圃跟停車位的內縮…。」（參
08 本院卷第二八四頁）、「（原告訴訟代理人問：證人說有第
09 三人到診所有沒有報警？）沒有報警。」（參本院卷第二八
10 五頁）」。

11 (二)經查：(1)前揭證人乙○○雖證稱「當時第三人說花圃跟停車
12 位前有十幾公分是他們的」，但第三人所述是否確屬實情，
13 被告並未提出相關證據證明，且被告後來有處理花圃跟停車
14 位的內縮，足信第三人僅係爭執花圃跟停車位是否應內縮之
15 問題，既然沒有報警，難認有被告所稱之第三人滋事干擾情
16 事；(2)系爭契約第一條所約定之系爭停車位，係記載可停三
17 部車之空間，並未明確約定面積，縱然停車位有內縮，無從
18 以此認定原告構成不完全給付，被告自無從請求減少租金或
19 以損害賠償抵銷；(3)基上，被告並未依照系爭契約繳納一百
20 零八年十二月至一百零九年十二月租金合計十九萬五千元給
21 原告，又無從請求減少租金或以損害賠償抵銷，原告請求被
22 告給付欠租自屬有據。

23 八、系爭停車位租賃期滿後，被告仍持續占用，故應返還原告相
24 當於租金之不當得利，並應賠償原告律師費用六萬元，原告
25 本件主張均屬有據：

26 (一)系爭停車位租賃期滿後，被告否認仍持續占用，辯稱第三人
27 滋擾後未再使用云云，惟查，原告聲請傳訊之證人丙○○於
28 本院一百一十二年二月二日言詞辯論期日證稱：「我是原告
29 僱用的管理員。」、「…複丈成果圖的A、B部分一邊是造
30 景，一邊是車位，比較大的A部分是造景，從承租到現在都
31 是這樣。（提出造景跟車位的照片），因為被告說他沒有

01 停，所以我有特別去拍照。」、「（原告訴訟代理人問：證
02 人有沒有看過被告請人去整理花圃的造景？）有看過，去年
03 六、七月做的。」、「（原告訴訟代理人問：證人有沒有看
04 過被告有使用 B 部分的停車位？）有，因為有院長的司機停
05 過，還有診所看診的人停過。」、「（原告訴訟代理人問：
06 是否了解被告公司租了土地是否都是給診所使用？）被告的
07 老闆是樂奕診所院長的公公，所以被告提供給樂奕診所使
08 用。」，並庭呈系爭停車位及造景相關照片影本一疊佐證
09 （參本院卷第二九七頁至第三一九頁），足信證人丙○○之
10 證言為真實，系爭停車位租賃期滿後，被告既然仍持續占
11 用，參酌最高法院一〇四年度台上字第七一五號裁判意旨所
12 示之見解，被告應返還原告相當於每月一萬五千元租金之不
13 當得利，故原告訴請被告給付自一百一十年一月至同年十二
14 月相當於租金之不當得利共十八萬元，以及被告於未騰空返
15 還系爭停車位前，應按月給付原告一萬五千元相當於租金之
16 不當得利，應屬有據。

17 (二)本件被告有租期屆至未遷讓返還系爭停車位之事實，具有系
18 爭契約第五條所約定之違約情事，依系爭契約第九條之約
19 定，原告得請求被告賠償律師費用，而原告支出律師費用為
20 六萬元（參本院卷第七十三頁），被告自應賠償原告律師費
21 用六萬元。

22 (三)基上，原告對被告主張其應全部騰空返還系爭停車位，應給
23 付四十三萬五千元（包括欠租十九萬五千元，相當於租金不
24 當得利十八萬元及律師費用六萬元）及被告於未騰空返還系
25 爭停車位前，應按月給付原告一萬五千元相當於租金之不當
26 得利，其主張均屬有據。

27 九、綜上所述，原告本於系爭契約第三條、第九條、民法第一百
28 七十九條、第七百六十七條第一項前、中段及第四百五十五
29 條規定，請求：(一)被告將系爭土地如附圖所示 A、B 部分全
30 部騰空返還予原告；(二)被告給付原告四十三萬五千元及起訴
31 狀繕本送達翌日（即一百一十一年一月二十二日）起至清償

日止，按年息百分之五計算之利息；(三)被告自一百一十一年一月五日起至履行第一項義務之日止，按月給付原告一萬五千元，其請求均有理由，應予准許。

十、本件係就民事訴訟法第四百二十七條第二項第一款訴訟適用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第三百八十九條第一項第三款規定，應依職權宣告假執行。並依同法第三百九十二條第二項規定，依被告聲請宣告被告如供擔保，得免為假執行。

十一、本件訴訟費用額，依後附計算書確定如主文所示金額。

十二、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於本判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

十三、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第七十八條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 27 日
法 官 文衍正

以上正本係照原本作成。

如對本判決不服，須於判決送達後二十日內向本庭（臺北市重慶南路一段一百二十六巷一號）提出上訴狀。（須按他造當事人之人數附繕本）。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 4 月 27 日
書 記 官 高秋芬

訴訟費用計算書：

項 目	金 額（新臺幣）	備 註
第一審裁判費	23,176元	
第一審測量地政規費	5,780元	
第一審證人旅費	530元	
合 計	29,486元	