

臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第2105號

原告 廖家芳（已歿）

訴訟代理人 蕭萬龍律師

複代理人 黃有咸律師

被告 張金蓮

訴訟代理人 張進豐律師

郝宜臻律師

杜宥康律師

魯忠軒律師

上列當事人間請求返還租賃物等事件，於民國114年2月14日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告應將桃園市○○區○○段000○號如附圖編號24所示之停車位返還原告。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔。

四、本判決第一項於原告以新台幣參拾肆萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

五、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按民事訴訟法第168條所定，當事人死亡者，訴訟程序在應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止，於有訴訟代理人時不適用之，同法第173條本文有明定。查原告於本院委任蕭萬龍律師為訴訟代理人，有民事委任狀為憑（本院卷第17頁）。嗣原告於本院言詞辯論終結前之民國113年10月25日死亡，雖未經其繼承人承受訴訟，惟依上開規定，本院仍得將其列為當事人而為判決，先予敘明。

貳、實體方面：

01 一、原告起訴主張：(一)兩造前就桃園市○○區○○段000○號如
02 附圖編號24所示之停車位（下稱系爭車位）口頭合意成立租
03 賃契約，歷時多年，就最近一期之租約，兩造約定自112年7
04 月1日起至112年12月31日止，租金以半年新臺幣（下同）9,
05 000元為計。嗣因原告之女楊琬晴於112年7月10日將其所有
06 門牌號碼桃園市○○區○○街00巷00號5樓建物（下稱系爭
07 建物）及系爭車位出售予訴外人韓秋玲，兩造乃於112年7月
08 間合意終止租賃契約，由原告按租期比例退還租金7,500
09 元，並同意被告使用系爭車位至112年8月31日止。詎被告於
10 前開期限屆至後，拒絕返還系爭車位予原告，並持續占用系
11 爭車位迄今，爰依民法第455條前段規定，訴請被告返還系
12 爭車位。(二)兩造於112年7月間終止租賃契約後，被告本應於
13 112年9月1日將系爭車位返還原告，惟被告並未遵期返還，
14 繼續占有使用迄今，致原告受有無法出租系爭車位之損害每
15 月1,500元，爰依不當得利之法律關係，請求被告自112年9
16 月1日起至返還系爭車位之日止，按月給付相當於租金之不
17 當得利1,500元等語。(三)聲明：1.被告應將桃園市○○區○○
18 段000○號如附圖編號24所示停車位返還原告。2.被告應
19 自112年9月1日起至返還第1項所示停車位之日止，按月給付
20 原告1,500元。3.願供擔保，請准宣告假執行。

21 二、被告則以：(一)系爭車位所在之桃園市○○區○○段000○號
22 建物於共有人間，是否如原告主張定有分管契約而可供特定
23 人專用，並非無疑。原告向被告訛稱其為系爭車位專屬使用
24 人，致被告因受詐欺而影響其締約與否之意思形成自由，被
25 告得依民法第92條第1項前段規定，撤銷本件締結租約之意
26 思表示。兩造間之租賃契約既因撤銷而不存在，原告依民法
27 第455條請求返還系爭車位，自屬無據。(二)被告固有占有系
28 爭車位之舉措，然被告撤銷系爭租約締約之意思表示，實因
29 原告前揭詐欺行為所致；退步言，系爭車位共有人之一使
30 用、收益共有部分之特定區域即系爭車位，縱獲有不當得利
31 （假設語氣，被告否認之），皆難認權益應歸屬於原告，要

01 與不當得利之規定有間，原告無請求被告給付相當於租金不
02 當得利之餘地等語，資為抗辯。(三)聲明：1.原告之訴及假執
03 行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保免為假執行。

04 三、兩造不爭執之事項是否如下：

05 (一)被告之子黃聖良於95年11月21日以買賣為原因，登記為門牌
06 號碼：桃園市○○區○○街00巷00號4樓建物之所有權人。1
07 4號4樓建物共有部分為桃園市○○區○○段000○號（權利
08 範圍10000分之1156）、同段197建號（權利範圍10000分之9
09 2）。

10 (二)桃園市○○區○○街00巷00號5樓建物原為原告女兒楊琬晴
11 所有，20號5樓建物共有部分為桃園市○○區○○段000○號
12 （權利範圍10000分之1032）、同段197建號（權利範圍1000
13 0分之343）。

14 (三)上開17巷14號4樓建物及17巷20號5樓建物所屬社區名稱為新
15 桃名邸大樓（下稱系爭大樓），197建號為系爭大樓地下
16 室，劃設有停車格並編號供作停車使用。

17 (四)被告自97年間某日開始向原告承租系爭大樓地下室如起訴狀
18 附圖編號24所示之停車位，兩造於112年7月間合意終止租賃
19 契約，原告按租期比例退還112年8月1日至112年12月31日之
20 租金7,500元，並同意被告使用系爭車位至112年8月31日
21 止。

22 (五)楊琬晴於112年7月10日將桃園市○○區○○街00巷00號5樓
23 建物出售予訴外人韓秋玲，並於112年9月6日辦理所有權移
24 轉登記。

25 (六)被告自112年9月1日起至今持續占有使用系爭車位。

26 四、本院之判斷：

27 (一)原告得請求被告返還系爭車位：

28 1.按承租人於租賃關係終止後，應返還租賃物，民法第455條
29 前段定有明文。而上開租賃物返還請求權，並不以出租人就
30 租賃物有所有權為要件（最高法院33年上字第3061號判決意
31 旨參照）。

01 2.經查，兩造間前就系爭車位成立租賃契約，嗣於112年7月31
02 日合意終止，原告同意被告繼續使用系爭車位至112年8月31
03 日止等情，已如前述。原告既為系爭車位之出租人，且租賃
04 期限已屆至，依民法第455條前段規定，其自得本於出租人
05 之地位，向承租人即被告請求返還租賃物。被告雖辯稱原告
06 非系爭車位之約定專用權人，不得請求被告返還系爭車位云
07 云。然揆諸前開說明，出租人本於民法第455條行使租賃物
08 返還請求權，本不以出租人就租賃物有所有權或約定專用權
09 為要件，是不論原告或原告之女楊琬晴是否為系爭車位約定
10 專用人，均無礙於原告依兩造間租賃契約之法律關係，請求
11 被告返還租賃物之權利，被告執前詞辯稱無返還義務云云，
12 難認可採。

13 3.被告復抗辯原告謊稱其為系爭車位約定專用人，致伊陷於錯
14 誤而與原告訂立租賃契約，伊得依民法第92條規定，撤銷前
15 所為之承租意思表示，原告不得再依租賃契約有所主張云
16 云。然按出租人固負有使承租人就租賃物為使用收益之義
17 務，惟此項義務之履行，並不以移轉租賃物之所有權為必
18 要，故出租人對其租賃物是否有所有權或其他權利，概非租
19 賃之成立要件（最高法院71年度台上字第4690號裁判意旨可
20 資參照）。查系爭車位自97年由原告出租予被告後，均係由
21 被告占有使用，期間未有其他區分所有權人向被告主張權利
22 乙情，為被告所不爭執，足見原告業已交付合於所約定使
23 用、收益之租賃物予被告，而依債之本旨完成給付。是原告
24 縱非系爭車位之約定專用人，對被告之承租權益亦無任何影
25 響，自難認被告有何陷於錯誤之情事，被告抗辯受詐欺而與
26 原告成立租賃契約，其得撤銷承租之意思表示云云，要屬無
27 據，不足採信。

28 (二)原告不得請求被告給付相當於租金之不當得利：

29 按不當得利請求權之成立，須以無法律上之原因受有利益，
30 致他人受有損害，該他人始得依不當得利之法律關係向受利
31 益人請求返還其所受利益，此觀民法第179條之規定甚明。

01 查原告主張系爭車位經系爭大樓全體住戶約定供系爭建物所
02 有權人專用（本院卷第255頁），而系爭建物原為楊琬晴所
03 有，於112年7月10日出售予訴外人韓秋玲，並於112年9月6
04 日完成所有權移轉登記，有買賣契約、建物登記第二類謄本
05 可佐（本院卷第37至58頁、第247頁）。依此，因被告自112
06 年9月1日起無權占用系爭車位而受有損害者，應為系爭車位
07 之約定專用人楊琬晴或韓秋玲，而非原告，原告自無從依不
08 當得利之法律關係，請求被告給付相當於租金之不當得利，
09 是原告此部分請求，於法難謂有據，不應准許。

10 五、綜上所述，原告依民法第455條前段之規定，請求被告返還
11 系爭車位，為有理由，應予准許。另原告依民法第179條規
12 定，請求被告自112年9月1日起至返還系爭車位之日止，按
13 月給付原告1,500元，則非屬正當，應予駁回。又兩造陳明
14 願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部
15 分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之；原
16 告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

17 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
18 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
19 逐一論列，附此敘明。

20 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

21 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
22 民事第一庭 法官 劉佩宜

23 以上正本係照原本作成。

24 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

25 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 114 年 2 月 27 日
27 書記官 黃忠文