

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

112年度桃簡字第1149號

原告 均和資產管理股份有限公司

法定代理人 朱祐宗

訴訟代理人 蔡琇媛律師

複代理人 林柏漢律師

被告 林富基

訴訟代理人 李哲賢律師

當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國113年7月15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：

如附圖所示桃園市大溪區石石屯段131、132、136、138、141地號土地（下稱系爭土地）係原告所有，原告於111年8月11日因拍賣取得系爭土地之部分所有權，系爭土地因為被告經常以車輛出入使用並通行而無權占有如附圖紅線所示之原告部分土地，被告即因而可獲得相當於租金之利益，被告無權占用系爭土地，致原告對之無法使用收益，被告顯屬無法律上之原因而受利益致原告受有損害，原告自得依民法第179條之規定，請求被告返還111年8月11日起至返還系爭土地予全體共有人之日止，按月給付原告相當於租金之損害等語。並聲明：被告應自111年8月11日起至返還系爭土地予全體共有人之日止按月給付174元。願供擔保請准宣告假執行。

二、被告部分：

被告並無不當得利，亦無占用系爭土地專供為己用等事宜。

01 被告係於94年購得系爭土地上之建物，並與該建案之各承購
02 戶定有分管契約，該分管契約以默示合意成立，系爭土地數
03 10年來均係供社區有通行地下室必要之住戶通行使用，被告
04 基於默示分管協議契約有權占用原告之系爭土地，且被告於
05 原告取得土地前已使用附圖所示之紅色區域，原告於拍定前
06 明知此事，再主張被告受有不當得利違反誠信原則構成權利
07 濫用等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

08 三、本院之判斷：

09 (一)、兩造對於系爭土地為原告所有，附圖紅線所示之區域為被告
10 所車輛出入聯外道路經過之部分無爭執，然被告對於是否應
11 給付原告相當於不當得利之租金每月174元則有所爭執，故
12 本件爭點厥為：原告依不當得利法律關係請求被告給付相當
13 於不當得利之租金每月174元是否有理由？

14 (二)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
15 益，民法第179條定有明文。而無權占有他人土地，可能獲
16 得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，最高法院61年度
17 台上字第1695號判決要旨可資參照。按主張有利於己之事實
18 者，對該事實應負證責任，民事訴訟法第277條前段定有明
19 文。經查原告所有之系爭土地為被告所使用，然原告主張被
20 告因占有其土地而受有不當得利仍須以被告無權占有他人土
21 地，致他人受有損害為前提。另按對於物有事實上管領之力
22 者，為占有人，民法第940條定有明文。所謂對於物事實上
23 管領之力，係指對於物得為支配，排除他人干涉，且此一概
24 念係社會事實，須依社會通念斟酌外部可供認識之時空關
25 係，包括人與物在場合上一定之結合關係，足認某物為某人
26 事實上管領，如僅單純象徵性標示，或偶然使用，或基於地
27 勢因使用自己土地而兼有使用他人土地之事實，即不得僅以
28 使用之事實，逕認其使用即「占有」該土地，並致土地所有
29 權人受有何損害。經查：原告所有之系爭土地，均僅為被告
30 車輛所通行之車道，並非停車位本身，而無排他使用之占有
31 情形。揆諸前揭意旨，不當得利之請求，須以無權占有他人

01 土地，致他人受有損害為前提，所謂占有乃係對物有事實上
02 管領力並排除他人使用而言，如偶然使用，或基於土地相鄰
03 關係因使用自己土地而兼有使用他人土地之事實，即不得僅
04 以使用之事實，逕認其使用即占有該土地，原告復未能舉證
05 被告曾有占用系爭土地並排他使用等情，且對於被告僅係於
06 車輛進時會經過系爭土地並無爭執（見本院卷第97頁反面），從而，被告等縱有因車道及道路用地而通行使用系爭
07 土地之事實，惟其並非排他之使用者，尚難認被告等通行、
08 使用系爭土地即係「占有」該土地，並致土地所有權人受有
09 何損害，核與不當得利之要件有間。綜上，原告主張依不當
10 得利之法律關係請求被告按月給付相當於租金之利益，核與
11 不當得利之要件不符，洵屬無據。

13 四、綜上所述，原告依據不當得利法律關係提起本件訴訟，被告
14 給付相當於不當得利之租金每月174元，為無理由，應予駁
15 回。

16 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
17 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，附此敘
18 明之。

19 五、訴訟費用額負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日
21 桃園簡易庭 法 官 蘇品蓁

22 以上為正本係照原本作成。

23 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
24 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
25 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

26 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

27 中 華 民 國 113 年 7 月 26 日
28 書記官 潘昱臻