

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

114年度桃簡字第1132號

原告 陳金獎  
被告 雷發江

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年1月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者者，不在此限，民事訴訟法第436條第2項適用第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時原聲明：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）432,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(二)被告應自民國114年5月份起至不妨礙原告而能有完全支配房屋（原告所有門牌號碼桃園市○○區○○路00巷00弄0號房屋〈下稱系爭房屋〉）之完整物權為止，按月賠償原告5,000元（見桃簡卷第4頁）。嗣於本院114年9月11日言詞辯論程序時變更為：(一)被告應將系爭房屋騰空返還原告。(二)被告應給付原告432,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告5,000元（見桃簡卷第34頁），核屬原告基於其主張之同一被告妨害其使用收益系爭房屋之事實而為請求，與上開規定相符，應予准許。

貳、實體部分

- 一、原告主張：伊於92年12月1日向訴外人何忠海購得坐落於桃

01 園市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭1390地號土  
02 地）、未辦理保存登記之系爭房屋，然被告自94年起便持續  
03 阻撓伊使用及出租系爭房屋，並於106年4月間變本加厲，而  
04 有鎖門、放狗及作勢毆打伊等舉動，且於鄰近之桃園市○○  
05 區○○段0000地號土地（下稱系爭1392地號土地）設置阻擋  
06 伊進入系爭房屋之圍籬（下稱系爭圍籬），致伊自106年5月  
07 起至今無法使用及收益系爭房屋，為此爰依民法第184條第1  
08 項前段及第767條第1項中段之規定，請求被告返還系爭房屋  
09 及賠償損失之房租等語，並就上開規定擇一為有利之判決，  
10 並聲明：(一)被告應將系爭房屋騰空返還原告。(二)被告應給付  
11 原告432,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，  
12 按週年利率5%計算之利息，暨自起訴狀繕本送達翌日起至  
13 騰空返還系爭房屋之日止，按月給付原告5,000元。

14 二、被告則以：伊否認有原告所主張之阻撓原告使用收益系爭房  
15 屋之行為，原告就此事實應負舉證責任，伊並非系爭1392地  
16 號土地之地主，系爭圍籬亦非伊所設置。另縱認原告之主張  
17 之事實為真，本件原告之請求應適用2年之短期消滅時效，  
18 逾2年之部分伊為時效之抗辯等語，資為抗辯，並聲明：(一)  
19 原告之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准免為假執  
20 行。

21 三、查原告於92年12月1日向何忠海購得系爭房屋，並取得系爭  
22 房屋之事實上處分權，系爭房屋之地址自100年8月9日由桃  
23 園縣○○市○○街00巷00號變更為桃園市○○區○○路00巷  
24 00弄0號等情，有系爭房屋之村里街路門牌異動資料及本院  
25 依原告聲請調閱之本院95年度訴字第1631號案件（下稱該案  
26 卷宗為訴字卷）卷宗之不動產買賣契約書及匯款紀錄在卷可  
27 稽（見桃簡卷第11頁、訴字卷第32至34頁），是此部分事  
28 實，堪信為真。

29 四、原告主張被告有阻撓其使用收益系爭房屋，故得請求被告返  
30 還系爭房屋及賠償損失之房租等情，為被告所否認，並以前  
31 詞置辯，是本院應審酌者厥為：原告依民法第184條第1項前

01 段及第767條第1項中段之規定，請求被告返還系爭房屋及賠  
02 償損失之房租，有無理由？茲敘述如下：

03 (一)原告依民法第184條第1項之規定請求被告返還系爭房屋及賠  
04 償損失之房租，應無理由：

05 1.因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。  
06 民法第184條第1項前段固定有明文。惟民事訴訟如係由原告  
07 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，  
08 以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不  
09 能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最  
10 高法院17年上字第917號民事裁判意旨參照）。又侵權行為  
11 損害賠償責任，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦  
12 即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害之發生  
13 間有相當因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請  
14 求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。

15 2.經查，原告雖主張被告有鎖門、放狗、作勢毆打其及設置系  
16 爭圍籬阻擋其進入系爭房屋之行為云云，並提出臺灣桃園地  
17 方檢察署檢察官不起訴處分書（106年度偵字第2826號）、  
18 原告於現場拍攝之照片、地籍圖謄本及空拍圖為證（見桃簡  
19 卷第7至8、40至41、52至53頁），然該不起訴處分書已認定  
20 查無被告放狗咬、作勢毆打原告及將系爭房屋上鎖之證據，  
21 而原告於現場拍攝之照片，照片中之黑狗於照片中並無攻擊  
22 或有其他對原告具有敵意之舉動，亦無法得知該黑狗之飼主  
23 為何人，照片中亦未發現有設置圍籬，而地籍圖謄本及空拍  
24 圖亦僅能證明系爭房屋之坐落地點及相鄰土地為何，實難僅  
25 憑上開證據認定被告有妨害原告使用收益系爭房屋之行為，  
26 原告復未提出其他確切證據證明以實其說，自無從為有利原  
27 告之認定。

28 (二)原告依民法第767條第1項中段之規定請求被告返還系爭房屋  
29 及賠償損失之房租，亦無理由：

30 1.按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，  
31 非經登記，不生效力，民法第758條第1項定有明文。又未辦

01 理保存登記房屋之買受人，固取得該違章建築之事實上處分  
02 權，惟依前開規定，該事實上處分權究與物權性質不同，自  
03 無同法第767條第1項物上請求權規定適用，亦無類推適用餘  
04 地（最高法院103年度台上字第2241號民事判決意旨參  
05 照）。

06 2.查原告雖已於92年12月1日取得系爭房屋之事實上處分權

07 人，然揆諸上開實務見解，事實上處分權究與不動產物權不  
08 同，尚無民法第767條第1項物上請求權規定之適用，亦無類  
09 推適用餘地，是原告主張依民法第767條第1項中段之規定，  
10 請求被告遷讓返還系爭房屋及賠償損失之房租，亦屬無據。

11 五、綜上所述，本件原告依民法第184條第1項前段及第767條第1  
12 項中段之規定，請求被告返還系爭房屋及賠償損失之房租，  
13 均無理由，應予駁回。

14 六、另原告具狀聲請向桃園市八德區公所調閱96年以後與系爭房  
15 屋相關之調解資料及向地政機關調閱相關第一類謄本資料，  
16 以證明原告曾嘗試以和平方式解決紛爭及釐清原告與被告房  
17 屋是否有占用他人土地之歷史共業等情（見桃簡卷第38至39  
18 頁），然該些原告欲證明之事實與本件爭點即被告有無阻撓  
19 原告使用收益系爭房屋並無關聯，是應無調閱之必要，併予  
20 敘明。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本  
22 院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此  
23 敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日

26 桃園簡易庭 法官 廖承剛

27 以上為正本係照原本作成。

28 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  
29 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  
30 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

31 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 3 月 6 日  
02 書記官 黃冠臻