

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第2056號

原告 和合興股份有限公司

法定代理人 黃子容

訴訟代理人 湯明亮律師

被告 金扶輪公寓大廈管理委員會

法定代理人 邱瑞辰

訴訟代理人 許麗紅律師

曾素恩

上列當事人間請求排除侵害等事件，經本院於民國109年3月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應給付原告新臺幣（下同）4,881元，及自民國108年5月22日起至清償之日止，按年息5%計算之利息。

二、被告應給付原告3,616元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之四，餘由原告負擔。

五、本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以8,497元為原告預供擔保，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

被告法定代理人原為李自強，嗣於訴訟繫屬後變更為邱瑞辰，變更後之法定代理人邱瑞辰遂於民國108年9月17日提出之民事答辯狀中聲明承受訴訟（見本院卷第59頁），該書狀並已由本院送達予原告，經核與民事訴訟法第170條、第175條、第176條規定相符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）原告為坐落新北市○○區○○段○○○ ○號土地（下稱系爭土地）上，「金扶輪公寓大廈」（下稱系爭大廈）中，同段2440建號建物即門牌號碼新北市○○區○○路○段0 ○0號建

01 物（下稱系爭建物）之區分所有權人，系爭建物有附屬建物
02 平臺（面積21.09平方公尺，下稱系爭平臺），亦屬原告所
03 有。

04 (二)被告自於102年間開始，未經原告同意，擅自佔據原告所有
05 之系爭平臺，作為置放系爭大廈垃圾子車、垃圾桶等物品之
06 場所，並於系爭平臺堆放垃圾桶、回收物品、清潔用品等占
07 用物。迄至於104年3月1日，證人黃仁和擔任系爭大廈管
08 理委員會即被告監察委員時，又催促被告應將上開占用物自
09 系爭平臺移除，然未獲置理，原告遂分別再於107年4月26
10 日、107年5月26日、107年8月16日分發函給被告，請求
11 被告移除放置於系爭平臺之垃圾子母車、垃圾桶等物品，然
12 被告均不予理會。嗣原告又委請律師於108年2月21日及10
13 8年3月21日兩次發函予被告，限被告於一定期間出面處理
14 ，惟被告仍置之不理，被告所為係故意不法侵害原告之所有
15 權，原告自得依民法第767條第1項中段之規定，訴請被告
16 移除上開之占用物。

17 (三)又被告於系爭平臺堆置雜物，係屬無權占有，是被告無權占
18 用原告所有之系爭平臺，侵害原告權益，致原告受有無法使
19 用收益之損害，且依社會通常之觀念，被告可獲得相當於租
20 金之利益，而依據系爭大廈之租金行情，原告出租系爭建物
21 ，作為營業使用，租金每月約為新臺幣（下同）952元/平
22 方公尺，系爭平臺雖不在出租範圍，然價值應相當，故被告
23 占用系爭平臺每月約獲有不當得利20,078元（計算式：952
24 元 $\times$ 21.09m² = 20,078元，元以下四捨五入，下同）。依此
25 計算，原告得向被告請求自103年5月1日起至108年4月
26 30日止，5年相當於租金之不當得利損害共1,204,661元（
27 計算式：952元 $\times$ 21.09m² $\times$ 60月 = 1,204,661元），及自
28 108年5月1日起至返還系爭平臺予原告之日止，按月給付
29 原告20,078元。爰依民法第179條規定，請求被告給付所占
30 用系爭平臺相當於不當得利之租金。

31 (四)次按城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總

價額年息10%為限，土地法第97條第1項定有明文。又所謂土地價額依法定地價，土地所有權人依土地法所申報之地價，為法定地價；在平均地權條例施行區域，則係指土地所有權人於地政機關舉辦規定地價或重新規定地價時之公告申報期間內自行申報之地價，如土地所有權人未於公告期間申報地價者，即以公告地價80%為其申報地價，土地法施行法第25條、土地法第148條、平均地權條例第16條亦分別有明文。經查，系爭大廈所在之位置為新北市板橋區商業繁榮之地帶，屬交通及生活機能便利之處，被告占用系爭平臺所獲之經濟利益不小，退步言之，若鈞院審酌被告獲得之經濟價值，以上開每月租金20,078元之基礎計算為無理由，原告則改依系爭平臺坐落之系爭土地申報地價（102年至104年之申報地價為58,234元/m²、105年至106年之申報地價為79,017元/m²、107年至108年之申報地價為74,170元/m²）計算相當於租金之不當得利，並主張以系爭土地申報價額年息10%計算相當於租金之不當得利，請求被告給付自103年5月1日起至108年4月30日止，相當於租金之不當得利共792,378元（計算式：219,451元+352,153元+220,774元=792,378元），及自108年5月1日起至返還系爭平臺予原告之日止，按月給付原告13,035元。又原告就被告已於108年6月20日移除垃圾子車等物，將系爭平臺返還予原告等節不爭執等語。

(五)又被告所堆放之垃圾子車、垃圾桶、回收物品、清潔用品等物，雖只置放在如新北市板橋地政事務所複丈日期108年9月17日，發給日期108年10月17日之土地複丈成果圖即附圖所示編號B部分面積7.02平方公尺，並未占滿整個平臺，有留通道通行，但因被告堆放上開物品後，原告就剩餘部分亦無法使用，故認被告無權占用的範圍仍應以整個平臺，即應以如附圖所示編號A部分面積21.09平方公尺計算等語。並聲明：(一)被告應將置放於系爭平臺上之垃圾子車、垃圾桶等物品搬遷及清除，並將系爭平臺返還予原告。(二)被告應給

01 付原告1,204,661元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償
02 日止，按年息5%計算之利息，並自108年5月1日起至返還
03 系爭平臺予原告之日止，按月給付原告20,078元。(二)願供擔
04 保，請准宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 (一)系爭平臺位於系爭建物之屋後，系爭建物登記謄本雖載系爭
07 平臺為系爭建物之附屬建物，似為原告所專有，然系爭平臺
08 雖稱為「平臺」，實際現況卻相似於一般概念之騎樓、走廊
09 ，即連通數專有部分，戶與戶間之平臺相連屬，無任何隔柵
10 ，與社區地面第一層建物互相通達，而系爭平臺通往系爭大
11 廈地下商場，為大眾消費聚集之所在，於系爭大廈起造時，
12 即預設為往來通道，用以連接前、後兩端通往地下室之樓梯
13 之用，故不具獨立性，與公寓大廈管理條例所規定之專有部
14 分不符，且為公寓大廈管理條例第7條所明載不得為約定專
15 用部分，而應屬系爭大廈之共用部分，原告自不可能將系爭
16 平臺回收自用或出租。

17 (二)又依公寓大廈管理條例第10條第2項之前段規定，共有部分
18 、約定共有部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理
19 委員會為之。從而，被告既為系爭大廈之管理委員會，對系
20 爭平臺即有管理、維護之權，被告自有權利將垃圾子母車、
21 垃圾桶等物品置放於系爭平臺，無庸經原告單獨同意。

22 (三)退步言之，縱鈞院認系爭平臺非系爭大廈共用部分，被告亦
23 否認自102年間起，即無權占用系爭平臺，被告係自105年
24 1月1日起，在原告同意之情形下，才將垃圾子母車等物品
25 置放於系爭平臺，且占用面積並非系爭平臺全部，而是只有
26 如附圖所示編號B部分面積7.02平方公尺，且被告已於108
27 年6月20日將垃圾子母車等物品移除，未再占用系爭平臺。
28 故原告應舉證自103年5月1日起至104年12月31日止之期
29 間內，被告有占用系爭平臺之事實。又被告雖自承自105年
30 1月1日起至108年6月20日止，有使用系爭平臺，作為置
31 放系爭大廈垃圾子母車之用，然係經原告同意之情況下，且

原告並無合法終止兩造間使用借貸關係，被告乃屬有權使用，並非無權占用

(四)另原告主張以申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利，亦屬過高。經查，本件被告已於起訴後即108年6月20日，將垃圾子母車自系爭平臺移置他處，而系爭平臺面積狹小，難有任何商業行為，且系爭平臺縱為原告專有，然既係供系爭大樓住戶往來通行之用，自不得堆置物品影響通行，更不得將系爭平臺作為出租之用，無得由原告為任何經濟上利用，遑論原告受有相當於租金之不當得利之損失，故本件原告之主張，自與法不合。

(五)退萬步言，縱鈞院認本件原告受有損失，被告仍應負返還不當得利之責任，然被告將垃圾子母車置放於系爭平臺，係為解決系爭大廈住戶垃圾丟置之困擾，並非用以營利，且原告亦為系爭大廈住戶，同受有放置垃圾空間之利益，請鈞院考量前述系爭平臺位置、被告利用系爭平臺之經濟價值及所受利益等，以系爭土地申報地價年息10%計算相當於租金之不當得利實屬過高，應以年息1%計算為當等語置辯。

並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利之判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷：

(一)原告主張系爭平臺為其所有，且屬專有部分，被告自102年間即無權占有使用，故本於所有權提起本件訴訟，並依不當得利之法律關係，對被告請求給付相當於租金之不當得利等語，被告固不爭執自105年1月1日起至108年6月20日止有占有使用系爭平臺如附圖所示編號B部分，然辯稱係有權使用，並否認系爭平臺為原告專用，及104年12月31日前有占有使用系爭平臺，並以前詞置辯，是本件爭點在於：1.系爭平臺是否為原告專有？或是屬系爭大廈共用部分，而被告有管理、維護之權？(二)被告占有使用系爭平臺之期間、範圍？(三)被告是否有權占有使用系爭平臺？(四)原告請求被告移除垃圾子車等占用物，並給付相當於租金之不當得利？有無理

01 由？

02 (二)系爭平臺為原告專有部分：

03 按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一
04 部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之
05 共同部分共有之建築物。前項專有部分，指區分所有建築物
06 在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共
07 有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬
08 於專有部分之附屬物。民法第799條第1項、第2項定有明
09 文。又一般地政登記實務上關於建物面積之登記，常有主建
10 物與附屬建物之別，惟所謂附屬建物之定義為何，實有未明
11 。經查，依原告所有之系爭建物登記第一類謄本之記載，該
12 屋總面積為224.40平方公尺，其中層次面積為177.02平方公
13 尺、騎樓面積為47.38平方公尺，並有面積21.09平方公尺
14 之附屬建物，其用途為平臺（即系爭平臺）。此外，另有共
15 有部分為新北市○○區○○段○○○○號，面積2,796.60平方
16 公尺，權利範圍為193/10000（見板司調卷第12頁）。且經
17 本院會同原告、被告及新北市板橋區地政事務所測量人員至
18 現場履勘測量屬實，有本院108年9月17日勘驗筆錄、現場
19 照片在卷可考，復參以附圖所示編號A部分之面積為21.09
20 平方公尺，與系爭平臺面積所載之面積相同（見本院卷第10
21 5頁），堪認系爭平臺位置及範圍，並非包含在區分所有建
22 物共同使用面積在內，依照上開說明，系爭平臺既為系爭建
23 物之附屬建物，應屬系爭建物所有權人之專有部分。

24 (三)系爭平臺非約定專有部分：

25 次按「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分
26 所有權人使用者」，公寓大廈管理條例第3條第5款定有明
27 文，故約定專用部分係指共用部分經約定供特定區分所有權
28 人使用，本件承前所述，系爭平臺既為原告專有部分，自無
29 可能屬約定專用部分。

30 (四)被告未能證明系爭平臺屬約定共用部分：

31 1.再按「約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使

用者。」「區分所有權人會議（下稱區權人會議）之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：一、專有部分經依區權人會議約定為約定共用部分者，應經該專有部分區分所有權人同意。」公寓大廈管理條例第3條第6款、第33條第1款亦分別定有明文。系爭平臺既為原告專有部分，被告又未舉證證明曾經區權人會議約定為共用部分，及獲專有部分區分所有權人即原告同意，系爭平臺現縱使為往來通道，亦非當然即為約定共用部分。

2. 復就被告於102年5月17日下午7時之會議紀錄觀之，提案四關於社區垃圾場設置事宜，亦說明「因目前是暫置於頂呱呱後方，供住戶丟置住家垃圾。（連同廚餘）現因有礙觀瞻同時目前暫放地點是屬私人區域。（決議）通過。將垃圾場改放再（應為「在」之誤繕）地下室一樓（往廁所中庭樓梯旁）」（見本院卷第123頁），顯見兩造間及區權人會議，就系爭平臺屬私人區域並未爭執，且未就系爭平臺約定共有。

3. 是被告辯稱系爭平臺為共用部分，應受被告修繕、管理、維護云云，顯屬無據。

(五) 被告占有使用系爭平臺之範圍為如附圖所示編號B部分：

1. 復按當事人主張有利於己之事實者，就其事實，有舉證責任，民事訴訟法第277條定有明文。原告主張被告放置垃圾子車、垃圾桶等物在系爭平臺如附圖所示編號B部分（面積7.02平方公尺），為被告所不爭執，惟原告主張其餘系爭平臺未遭被告放置垃圾子車、垃圾桶等物的範圍，亦應屬被告所占用範圍，則為被告所爭執，則原告就此部分為被告占有之事實，應負舉證責任。

2. 然查，原告雖稱如附圖所示編號A部分扣除編號B部分範圍，亦應認屬被告所占用，惟此部分為通道，符合系爭平臺之原有功能，原告復未舉證，其無從利用此部分，故原告此部分主張尚難採信。應認被告占用使用系爭平臺之範圍僅有如附圖所示編號B部分。

01 (六)被告占有使用系爭平臺之期間，及是否有權占有：

02 1.再按當事人主張有利於己之事實者，就其事實，有舉證責任
03 ，民事訴訟法第277條定有明文。另被告對原告就系爭平臺
04 有所有權存在之事實並無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者
05 ，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取
06 得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認
07 原告之請求為有理由（最高法院72年度臺上字第1552號民事
08 裁判要旨可參），本件被告就自105年1月1日起至108年
09 6月20日止占用系爭平臺如附圖所示編號B部分之事實無爭
10 執，惟爭執為有權占有，另辯稱103年5月1日起至104年
11 12月31日止未占有系爭平臺如附圖所示編號B部分之事實，
12 依前開說明，應由原告舉證證明103年5月1日起至104年
13 12月31日止被告有占有如附圖所示編號B部分之事實，由被
14 告舉證證明其自105年1月1日起至108年6月30日止為有
15 權占有之事實。

16 2.依證人黃美和於108年12月19日本院審理時具結證稱：「在
17 104、105年擔任系爭大廈主委。」「（請問證人黃美甘於
18 任內有無處理子母車垃圾問題？）我重新接任主委後，把垃
19 圾易位，換到館前東路13號，地址不確定，但就是在守衛室
20 旁的轉角處，那裡有一個往B1B2停車場的樓梯，有一個空位
21 ，所以將垃圾子母車移到那裡去。」「（之後是否有再移動
22 ？）因為垃圾量增加，子母車在樓梯口放不下去，另外，餐
23 廳飲料沒倒乾淨，在清子母車的時候，會流到樓梯下，蒼蠅
24 孳生，影響環境、不好清理，所以就跟樓下的幾個地主即委
25 員討論垃圾量大不夠放的問題，黃仁和先生也是社區住戶，
26 也是委員，他算是地主戶，他提到他中山路1到4樓的店面
27 是出租的，但不確定承租客是否同一，中山路房子有一個走
28 道，因為承租戶沒有在用，如果承租戶沒有異議，就先暫時
29 提供給社區放垃圾，我們就這樣放過去了，當時我們沒有簽
30 約，他提供給社區放，算是友情贊助。」「（提示本院卷第
31 141頁）此照片放置垃圾的部分，是否是黃仁和他們家的走

01 道？）是。」「（你們如何稱呼那個位置？）我自己都稱為
02 樓下的公共走道區。」「（是否稱呼為諾貝爾後門？）我們
03 沒有特別去區分諾貝爾後門或黃仁和後門。如果前門的承租
04 戶沒有對房東有意見，我們就這樣放。我們沒有特別區分只
05 放諾貝爾後面或是黃仁和後面，就是放那條走道。」「（在
06 104 年開始放社區垃圾後，一直到105 年你任期結束，原告
07 或黃仁和有沒有跟你說為何將社區垃圾放在那條走道？）從
08 來沒有。」等語（見本院卷第202 頁至第207 頁）。復參以
09 證人黃仁和同日於本院之證述：「是否知道金扶輪社區從96
10 年開始的垃圾都放置在何處？位置有無變動？）原本是放在
11 B 棟即館前東路那一棟的樓梯間，是室內，後來移到現在的
12 7-11的後面，後面又移到我們那邊中山路2 之3 號1 樓後面
13 ，現在又放在兩棟大樓中庭的走道。」「（原證六）提案四
14 有說明社區的垃圾場，目前是放置在頂呱呱後方，提供住戶
15 丟置住家垃圾，現因有礙觀瞻，同時暫放地點屬於私人區域
16 ，故決議通過要改放到地下一樓，內容是否清楚，可否說明
17 ？）這部分我清楚，102 年我是財務委員，一開始101 年時
18 ，原本是放置在7-11後面，那時館前東路17號那邊的屋主說
19 不讓他放，因為那邊是私人空間，當時屋主比較強勢，要把
20 垃圾全部移掉，但大樓沒有地方放，當時中山路2 之3 號1
21 樓的部分租給威爾斯美語，監委跟我協調這個地方能不能借
22 他放，他能很快處理，我說不可能同意久放，但如果幾個星
23 期或幾個月還可以，但不能久放。監委說他會趕快處理完這
24 個部分，要等到管委會一般例會或區分所有權人會議後才能
25 處理，後來就不了了之，我有一直提案但是管委會或區權會
26 都沒有辦法妥善處理。」「（提案四提到，目前社區的垃圾
27 是暫置在頂呱呱後方，確切是哪裡？）是威爾斯美語的後方
28 ，會議記錄當時是以頂呱呱做為統稱。」「（威爾斯美語的
29 後方，是否為原告的平臺？）沒錯。」「（證人黃美甘剛剛
30 說，她104 年開始擔任主委，當時垃圾是放在守衛室旁邊樓
31 梯的空地，經你同意，才開始放威爾斯後方，有何意見？）

01 應該是在我做財務委員時，即102年間才對。」復經本院命
02 證人黃美甘、黃仁和對質，證人黃仁和再變更證詞為「我現
03 在整個想起來了，當時因為垃圾有分一般跟資源回收，營業
04 的垃圾和家庭的垃圾原本都在館前東路，後來遭到抗議，10
05 2年監委有先跟我協商，所以資源回收有先移到威爾斯後面
06 ，再來，慢慢的廚餘桶也移過去了，到104年垃圾子母車不
07 夠放，再加上資源回收人員的辭職事件，還有江美能踢垃圾
08 的事，所以垃圾子母車也就移到威爾斯後面了。」而證人黃
09 仁和對於是否授權當時主委即證人黃美和放置社區垃圾桶乙
10 事，則明確表示「（黃美甘證稱，將垃圾子母車移到威爾斯
11 後方走廊，是有經過你的同意，承租戶目前沒有在使用，所
12 以他們沒有意見的話我們就放，有何意見？）因為主委來找
13 我，礙於人情，我就說你先放，只要沒有人講話就算了，跟
14 之前監委來找我的講法差不多，但所有權人不是我。」「（
15 證人黃美甘確實有來問過你？）當時有協調，我去主委家講
16 這件事，後來是大家一起私底下協調，我原本是要提案，能
17 不能把威爾斯後方走廊的垃圾移掉，結果大家這樣說，我只
18 好說我先放，但我也說過這我不能作決定。」「我沒有辦法
19 給他一個移走垃圾的時間，因為垃圾就放在那裡，真的也沒
20 有地方放。」亦經證人黃美甘證稱「對，當時確實是說暫時
21 ，我們也知道這是私人領域。」「當時我任內沒有說不能放
22 ，只說未來要移走，但沒有說現在立刻不能放。」（見本院
23 卷第202頁至第214頁），是證人黃仁和及黃美甘就被告自
24 102年間即開始堆放資源回收，並逐漸增加廚餘桶、垃圾子
25 母車等物於系爭平臺，迄108年6月30日等情之證述大致相
26 符，且與原告所提出被告102年5月17日會議紀錄（即原證
27 六，見本院卷第121頁至第123頁），提案四部分記載「因
28 目前垃圾是暫置於頂呱呱後方，供住戶丟置住家垃圾。（連
29 同廚餘桶）」等情可相互勾稽，是原告主張被告自102年間
30 起即開始占用系爭平臺等節，堪可採信。

31 3.另依證人黃仁和、黃美甘之證述可悉，被告於102年間開始

01 放置資源回收等物在系爭平臺，係因被告之監察委員向證人
02 黃仁和情商，又被告自104年間開始將垃圾子母車移放置系
03 爭平臺則是證人黃美甘向證人黃仁和情商，且證人黃仁和於
04 同意被告放置資源回收、垃圾子母車等物時，均係表示只能
05 暫時擺放，其間雖曾數度表達希望移走垃圾之意，但後來考
06 量社區無處可放置垃圾子母車之現況，只能勉為其難表示先
07 放，但希望盡快搬走之意，故依證人黃仁和之上開證述，應
08 認證人黃仁和並未對被告為終止使用借貸之意思表示。

09 4.原告雖主張證人黃仁和並無權代理原告將系爭平臺借予被告
10 使用等語，然查，依證人黃仁和所證稱「（你是以什麼身分
11 擔任管理委員？）原告是1、2、3、4樓的建物所有權人
12 ，3、4樓的住戶沒有其他住戶可以代表，所以3、4樓部
13 分，原告就變成當然委員，因為原告是公司，所以要推派一
14 人代表，就部分就是由我擔任代表。」等語（見本院卷第20
15 8頁），核與被告103年9月份委員會議出席委員簽到表、
16 104年11月例行會議會議紀錄上，A棟4樓代表為黃木發，
17 並由黃仁和代理等情相符（見本院卷第75頁、第247頁），
18 且原告亦主張證人黃仁和於擔任被告管理委員時，曾數度向
19 被告要求移除垃圾子母車等事宜乙節，益徵原告確有授權證
20 人黃仁和處理系爭平臺放置垃圾子母車等事宜。是證人黃仁
21 和既係基於區分所有權人即原告代表之身分擔任被告管理委
22 員，討論社區垃圾處理問題，則其向被告監察委員、主任委
23 員表示同意暫時放置資源回收、垃圾子母車等情，自亦係有
24 權代理原告。而此認定，故認兩造間就系爭平臺成立使用借
25 貸契約。證人黃仁和另證稱原告授權伊去開管委會，但沒有
26 說讓伊去答應提供系爭平臺讓別人放置垃圾、我原本要提案
27 能不能把垃圾移掉，結果大家這麼說，我只好說我先放，但
28 我也說這我不能作決定等語（見本院卷第209頁、第213頁
29 ），應認僅是同意當下為保留事後終止或請求移除占用物之
30 說詞，尚無妨害兩造間成立使用借貸契約之認定。

31 5.原告又主張其於107年4月26日、107年5月26日、107年

01 8 月 16 日曾發函予被告，請求返還占用之系爭平臺，並於 10
02 8 年 2 月 21 日、108 年 3 月 21 日委請律師發律師函給被告，
03 請求被告返還占用之系爭平臺，應認至遲於發函時已有終止
04 使用借貸契約之意思等語，惟被告否認有收到原告前揭 107
05 年 4 月 26 日、107 年 5 月 26 日、107 年 8 月 16 日之函文，而
06 原告復未提出此三份函文及此三份函文確實有送達被告之證
07 明，則原告稱其有以 107 年 4 月 26 日、107 年 5 月 26 日、10
08 7 年 8 月 16 日此三份函文終止使用借貸契約等節，即無從認
09 定。另原告於 108 年 2 月 21 日、108 年 3 月 21 日委請律師發
10 律師函給被告，並經被告收受，有此二份律師函及郵件送達
11 回執在卷可考（見板司調字第 20 頁至第 23 頁），堪信原告之
12 意思表示已到達被告。又依 108 年 2 月 21 日律師函所載，原
13 告表示被告未經原告同意占用系爭平臺作為堆積垃圾及置放
14 垃圾桶之場所，已侵害原告之權益，原告得民法第 767 條第
15 1 項規定，請求返還占用部分，並依民法第 179 條規定請求
16 返還不當得利，並請被告於文到 5 日內出面聯繫洽談賠償事
17 宜等語（見板司調字第 20 頁至第 21 頁），雖原告稱被告未經
18 原告同意即占用系爭平臺為無權占有，與上開認定不同，惟
19 查其其既請求返還系爭平臺，應有終止使用借貸之真意，而
20 此意思表示於 108 年 2 月 21 日送達被告（見本院卷第 21 頁）
21 ，故兩造間之使用借貸契約於 108 年 2 月 21 日終止，則被告
22 於 108 年 2 月 22 日後仍繼續使用系爭平臺，即屬無權占有。

23 6. 綜上，被告自 102 年間起即占用系爭平臺至 108 年 6 月 20 日
24 止，惟被告於 108 年 2 月 21 日前係基於使用借貸而占有使用
25 ，故為有權占有，自 108 年 2 月 22 日起至 108 年 6 月 20 日止
26 為無權占有。

27 (七)原告請求被告移除垃圾子車等占用物，並給付相當於租金之
28 不當得利？有無理由？

29 1. 請求移除占有物及返還系爭平臺部分：

30 被告前確有於系爭平臺上置放垃圾子母車、垃圾桶等物品之
31 事實，為被告所不爭執，則原告請求被告不得在系爭平臺上

堆置地上物，保持通行狀態，並依無權占有為原因，請求被告依民法第767條第1項中段之規定除去侵害，原有理由，惟本件起訴後，被告已於108年6月20日自行除去垃圾子母車、垃圾桶等占用物，將系爭平臺返還予原告等情，為原告不爭執（見本院卷第224頁），並有本院108年9月17日勘驗筆錄及現場照片在卷可參，則原告此部份之請求已欠缺權利保護要件，而無理由，應予駁回。

2. 不當得利部分：

- (1) 末按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同；不當得利之受領人，除返還其所受之利益外，如本於該利益更有所得者，並應返還，但依其利益之性質或其他情形不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條分別定有明文。又無權占有他人之土地，可能獲得相當於租金之利益，該他人則受有相當於租金之損害為社會通常之觀念（最高法院61年臺上字第1695號裁判要旨參照）。
- (2) 經查，被告無權占用系爭平臺如附圖編號B所示，面積7.02平方公尺（垃圾車厚度、廚餘桶厚度），業如前述，則被告因無權占用系爭平臺而受有利益，致原告受有相當於租金之損害，且依其性質屬不能返還，原告依不當得利之法律關係，從而，原告請求被告給付自108年2月22日起至108年4月30日止，並自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並自108年5月1日起至返還系爭平臺之日止即108年6月20日（見本院卷第229頁），按月給付相當於租金之利益，自屬有據，逾上開期間之請求，洵屬無據。
- (3) 而城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，至於所謂年息10%為限，係指土地租金之最高限額而言，並非必須依照申報地價年息10%計算，尚須斟酌系爭平臺位置、鄰近地區工商繁榮程度、使用人利用土地之經濟價值、所受利益等情事以為決定。系爭平臺位於新北市板橋區，屬於城市地方，自有前開規定之適用；又其鄰近

館前東路、中山路、府中捷運站，交通便利、商店林立，然
本院斟酌系爭平臺之坐落於系爭大廈內，位置係位於主建物
後方，為附屬建物且無法單獨為商業利用等情狀，認原告主
張以申報地價年息10%計算，實屬過高，應以年息5%計算，
較為允適。又系爭土地107年至108年之申報地價為每平方
公尺74,170.4元，有系爭土地地價第二類謄本附卷可證（見
板司調卷第24頁），而被告占用之面積為7.02平方公尺，依
此計算：

①自108年2月22日起至108年4月30日止：

應給付原告之不當得利金額為4,881元【計算式： $74,170.4$
 $\text{元}/\text{m}^2 \times 7.02\text{m}^2 \times \text{年息 } 5\% \div 12 \times (2 + 7/28) = 4,881\text{元}$ 】。

②自108年5月1日起至108年6月20日止：

應給付原告之不當得利金額共3,616元【計算式： $74,170.4$
 $\text{元}/\text{m}^2 \times 7.02\text{m}^2 \times \text{年息 } 5\% \div 12 \times (1 + 20/30) = 3,616\text{元}$ 】。

③準此，原告請求被告給付4,881元，及自起訴狀繕本送達之
翌日即108年5月22日（見板司調卷第36頁）起至清償日止
，按年息5%計算之利息，暨請求被告給付自108年5月1日
起至108年6月20日共3,616元之不當得利，為有理由，應
予准許，逾此部分之請求，即屬無據，應予駁回。

(八)綜上，原告依民法第767條第1項規定，請求被告移除占有
物後返還系爭平臺部分，因已無權利保護必要，應予駁回。
另原告依不當得利之法律關係，請求被告給付4,881元，及
自起訴狀繕本送達之翌日即108年5月22日起至清償之日止
，按年息5%計算之利息，及另給付原告3,616元部分，為有
理由，應予准許。逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

四、本件原告勝訴部分，係所命給付之金額或價額未逾50萬元之
判決，依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權
宣告假執行，此部分雖經原告陳明願供擔保請准宣告假執行
，惟其聲請不過促請法院職權發動，本院無庸就其聲請為准
駁之裁判，附此敘明。此外，本院並依被告聲請定相當擔保
金額宣告得免為假執行；至原告敗訴部分，其假執行之聲請

01 已失所依附，應併予駁回。

02 五、本件判決之基礎已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法、所提
03 證據及聲請調查之證據，均經斟酌，核與判決之結果不生影
04 響，爰不一一論述，附此敘明。

05 六、據上論結，本件原告之訴，為一部有理由，一部無理由，因
06 此判決如主文。

07 中 華 民 國 109 年 4 月 30 日
08 民事第六庭 法官 謝宜雯

09 以上正本係照原本作成。

10 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。如
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 109 年 4 月 30 日
13 書記官 劉德玉