

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第2850號

原告 林俞君

訴訟代理人 陳威仲

兼訴訟代理人 柯文城

被告 王建翔

訴訟代理人 何碧玲

被告 佶宸工業有限公司

法定代理人 何碧玲

上列當事人間請求排除侵害事件，經本院於民國110年2月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告林俞君新臺幣3萬4,330元，及自民國109年11月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應給付原告柯文城新臺幣3萬4,330元，及自民國109年11月26日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔3/100，餘由原告負擔。

本判決第1、2項得假執行；倘被告以新臺幣6萬8,660元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告林俞君為門牌號碼新北市○○區○○街○○○巷○○弄○號3樓房屋（下稱3號3樓房屋，民國89年4月17日取得所有）所有權人，原告柯文城為其上3號4樓（下稱3號4樓房屋，68年6月28日取得所有）所有權人，被告王建翔則為其下3號1、2樓房屋（下稱3號1、2樓房屋，93年2月17日取得1樓所有權；97年10月3日取得2樓所有權）所有權人，前述4層樓建物（下稱系爭建物）地下1樓（下稱系爭地下室，面積25.43平方公尺）為原告2人及被告王建翔所共有。詎被告未經原告同意，擅於系爭建物1樓樓梯間如附圖所示紅線位置設置磚牆（即附件上方圖示，下稱1樓磚牆）及於系爭地下室進出

門以磚牆（如附件下方圖示，下稱地下室磚牆）封閉，阻止原告進入，將系爭地下室占為己用，爰本於民法第767條、第821條規定提起本訴，請求被告將1樓磚牆及地下室磚牆拆除，將系爭地下室回復原狀返還原告及其餘共有人。

(二)被告王建翔及其妻何碧玲擔任負責人夫妻共同經營之被告佶宸工業有限公司自84年10月13日起至109年7月16日止，共同無權占用系爭地下室，受有相當於租金之利得，致原告受有相當於租金之損害。此部分爰以每平方公尺租金新臺幣（下同）90元計，每層樓持有面積6.3575平方公尺（ $25.43/4=6.3575$ ），請求被告共同給付原告林俞君13萬8,996元（自89年4月17日起算至109年7月16日止，共243個月。 $90 \times 6.3575 \times 243 = 138,996$ ）、共同給付原告柯文城16萬9,884元（自84年10月13日起算至109年7月16日止，共297個月。 $90 \times 6.3575 \times 297 = 169,884$ ）相當於租金之利得。

(三)併為聲明：

(1)被告應將系爭建物1樓磚牆及地下室磚牆拆除，將系爭地下室回復原狀返還原告及其餘共有人。

(2)被告應給付原告林俞君13萬8,996元，給付原告柯文城16萬9,884元，及均自追加訴之聲明狀繕本送達翌日（即109年11月26日）起至清償日止，按年息5%計算之利息。

二、被告抗辯：

(一)對於原告主張系爭地下室為原告2人及被告王建翔所共有之防空避難室；及系爭地下室至原告主張109年7月16日止由被告2人共同占有使用一事，被告不爭執。惟被告已將系爭地下室清空，現未繼續使用。併原告主張阻礙其等進入系爭地下室之磚牆（含1樓及地下室磚牆），並非被告所施作，1樓磚牆係由建商設置，地下室磚牆則係由相鄰門牌號碼新北市○○區○○街○○巷○○弄○號房屋（下稱1號房屋）屋主基於隱私施作，故被告並不負拆除之義務。另被告亦否認有重新有更動地下室樓梯之設置，實則被告王建翔夫妻於67年購買3號1、2樓房屋時，建商告知系爭地下室出入口由1樓進出，

01 故房價高於2、3、4樓。肇於系爭地下室前述出入口設置方
02 式，本件應有地下室由1樓使用默示分管協議，僅如遇有避
03 難必要，需同意讓所有住戶使用。

04 (二)關於原告請求被告給付相當於租金之利得部分，被告為時效
05 抗辯。即依民法126條規定，原告僅得請求訴前5年各3萬4,3
06 30元（ $90 \times 6.3575 \times 60 = 34,330$ ），此部分金額被告同意給付
07 ，逾此部分金額，則罹於消滅時效，被告得拒絕給付。

08 (三)併為答辯聲明：原告之訴駁回。

09 三、兩造不爭執之事項：

10 (一)原告林俞君為3號3樓房屋（89年4月17日取得所有）所有權
11 人，原告柯文城為其上3號4樓房屋（68年6月28日取得所有
12 ）所有權人，被告王建翔則為其下3號1、2樓房屋（93年2月
13 17日取得1樓所有權；97年10月3日取得2樓所有權）所有權
14 人，系爭建物地下1樓（即系爭地下室，面積25.43平方公尺
15 ）為原告2人及被告王建翔所共有（原告2人應有部分各1/4
16 ，被告應有部分1/2）等情，並有系爭建物登記謄本、使用
17 執照影本附卷可佐。

18 (二)系爭地下室磚牆非被告設置，係由1號房屋所有權人設置封
19 閉。

20 (三)系爭地下室自84年10月13日起至109年7月16日止，由被告共
21 同占有使用。

22 (四)被告同意原告主張「以每平方公尺90元，每層持有面積6.35
23 75平方公尺（ $25.43/4$ ）。」為本件計算相當於租金利得之
24 基準。

25 四、原告主張：被告以不法設置1樓磚牆及地下室磚牆等之方式
26 ，妨害原告對共有系爭地下室使用權，致原告無法通行使用
27 系爭地下室，爰本於民法第767條、第821條規定提起本訴，
28 請求被告將系爭建物1樓磚牆及地下室磚牆拆除，將系爭地
29 下室回復原狀返還原告及其餘共有人等情。被告則以：1樓
30 磚牆及地下室磚牆，均非被告設置，被告亦未曾更動地下室
31 樓梯等位置，自不負將系爭建物1樓磚牆及地下室磚牆拆除

01 等將系爭地下室回復原狀之義務等語為辯。

02 (一)承前，兩造對於地下室磚牆非被告所設置，乃相鄰1號房屋
03 所有人設置一事，未有爭執，可信屬實。則原告本於民法第
04 767條、第821條規定請求被告將非由其等設置地下室磚牆拆
05 除，自為無理由。

06 (二)原告主張：1樓磚牆為被告所設置，且被告曾將系爭地下室
07 樓梯加以更動一節，既為被告否認，自應由原告就所主張前
08 述積極、利己事實負舉證之責。又民事訴訟如係由原告主張
09 權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證
10 實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能
11 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高
12 法院100年度台上字第415號裁判意旨參照）。本件原告就前
13 述利己主張，並未提出任何證據以供本院審酌，原告前開主
14 張，自難信屬實。併縱被告就所抗辯：1樓磚牆為建商設置
15 ，及被告未曾將系爭地下室樓梯加以更動等語，亦未提出證
16 據為佐，按諸前開判判意旨，仍不能認原告前述主張，即屬
17 可採。原告既不能證明1樓磚牆為被告所設置，及被告曾將
18 系爭地下室樓梯加以更動一節屬實。則原告本於民法第767
19 條、第821條規定請求被告將非由其等設置1樓磚牆拆除，將
20 系爭地下室回復原狀返還原告及其餘共有人，自亦為無理由
21 。

22 (三)按物之拆除，為事實上之處分行為，僅所有人或有事實上處
23 分權之人，方有拆除之權限（最高法院102年度台上字第205
24 3號裁判意旨參照）。承前述，系爭建物1樓樓梯間（含1樓
25 磚牆，磚牆因附合於1樓樓梯間結果，成為其一部，不具單
26 獨所有權。）、系爭地下室及1號地下室共同壁（含地下室
27 磚牆），既均為系爭建物與相鄰1號房屋各層所有人（含1至
28 4樓）所共有，非被告佺宸工業有限公司所有，亦非被告王
29 建翔單獨所有，關於共有物之處分、管理及費用之負擔，自
30 應適用民法第819條、第820條及第822條等規定，附此敘明
31 。

01 (四)基上，原告本於民法第767條、第821條規定提起本訴，請求
02 被告應將系爭建物1樓磚牆及地下室磚牆拆除，將系爭地下
03 室回復原狀返還原告及其餘共有人，為無理由，應予駁回。

04 五、按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因
05 而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範
06 圍，應以對方所受之利益為度；倘利益超過損害，應以損害
07 為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他
08 人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以客
09 觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所受
10 之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號裁判意旨參照
11 ）。次按租金之請求權因5年間不行使而消滅，既為民法第
12 126條所明定，則凡無法律上之原因而獲得相當於租金之利
13 益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權已逾租金
14 短期消滅時效之期間，債務人並為時效之抗辯者，其對於該
15 相當於租金之利益，不得依不當得利之法則，請求返還（最
16 高法院85年度台上字第711號裁判意旨參照）。

17 (一)原告主張：被告王建翔及由其妻擔任負責人夫妻共同經營之
18 被告佺宸工業有限公司，自84年10月13日起至109年7月16日
19 止，共同無權占用系爭地下室，受有「以每平方公尺90元，
20 每層持有面積6.3575平方公尺（25.43/4）。」計算相當於
21 租金利得之利得，致原告受有相當於租金之損害等情，為被
22 告所未爭執，應可採信。

23 (二)關於原告2人本於不當得利法律關係請求被告給付逾起訴（
24 即109年7月16日）前5年相當租金利得部分，既據被告為時
25 效抗辯，按諸前述判意旨，被告自得拒絕給付。至原告2人
26 本於不當得利法律關係請求被告自109年7月16日（起訴）前
27 5年相當租金利得各3萬4,330元（ $90 \times 6.3575 \times 60 = 34,330$ ）
28 部分，則為被告所不爭執，原告此部分請求自屬有據。

29 (三)基上，原告本於不當得利法律關係提起本訴，請求被告應給
30 付原告各3萬4,330元，及均自109年11月26日起至清償日止
31 ，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾

此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

六、從而，原告本於不當得利法律關係提起本訴，請求被告應給付原告各3萬4,330元，及均自109年11月26日起至清償日止，按年息5%計算之法定遲延利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，則屬無據，應予駁回。

七、本件原告勝訴部分，所命給付金額未逾50萬元，爰依職權宣告假執行，併依職權酌定相當擔保金額，准被告預供擔保後，得免為假執行宣告。

八、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不逐一論列說明。

結論：原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條、第389條、第392條，判決如主文。

中 華 民 國 110 年 3 月 4 日
民 事 第 六 庭 法 官 黃 信 滿

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 110 年 3 月 4 日
書 記 官 黃 曉 姣