

臺灣臺中地方法院民事判決

108年度訴字第2854號

原告 詹清來

訴訟代理人 陳振瑋律師

章文傑律師

詹景翔

被告 楊敬

訴訟代理人 林益堂律師 (於民國109年1月22日終止委任)

被告 詹松諺

兼上1人

訴訟代理人 詹詠婷

上3人共同

訴訟代理人 張柏山律師

複代理人 劉光耀律師

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，本院於民國109年11月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告詹詠婷應給付原告新台幣伍仟叁佰叁拾叁元，及自民國一〇八年九月二日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

二、被告詹松諺、楊敬應將其等所有坐落台中市○○區○○段○○○○號土地上，如附圖即台中市豐原地政事務所民國一〇九年九月一日土地複丈成果圖所示上方鋼骨、鋼骨、鋼骨上方橫樑、鋼骨、水錶等地上物拆除，並將占用部分之土地返還予原告。

三、被告詹松諺、楊敬應給付原告新台幣叁仟陸佰壹拾壹元，及均自民國一〇八年九月二日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

四、被告詹詠婷應給付原告新台幣肆佰元，及自民國一〇八年十二月三十一日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。

五、原告其餘之訴駁回。

六、訴訟費用新台幣貳萬壹仟零柒拾叁元，由被告負擔新台幣貳

01 仟壹佰零柒元，餘由原告負擔。

02 七、本判決第一、二、三、四項均得假執行。但被告詹詠婷就本
03 判決第一、四項部分，被告詹松諺、楊敬等2人就本判決第
04 二、三項部分，如各於假執行程序實施前分別以新台幣伍仟
05 柒佰叁拾叁元、新台幣肆仟玖佰壹拾壹元依序為原告預供擔
06 保後，均得免為假執行。

07 八、原告其餘假執行之聲請駁回。

08 事實及理由

09 壹、程序部分：

10 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
11 基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在
12 此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文
13 。又該條項第2款所稱「請求之基礎事實同一」者，係指變
14 更或追加之訴與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之
15 主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及
16 證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或
17 一體性，得期待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在
18 同一程序得加以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭
19 者即屬之(參見最高法院民國100年度台抗字第716號民事裁
20 判意旨)。本件原告起訴時原聲明為：「一、被告詹詠婷應
21 將門牌號碼台中市○○區○○路○○○巷○○號(下稱系爭房屋)
22 之2樓建物返還予原告。二、被告詹詠婷應給付原告新台幣(
23 下同)72000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
24 年息百分之5計算之利息。三、被告詹松諺、楊敬應將其所
25 有坐落台中市○○區○○段○○○○○號土地(下稱系爭土地)之
26 地上物(實際占用面積以地政機關測量結果為準)拆除，並將
27 占用部分之土地返還予原告。四、被告詹松諺、楊敬應給付
28 原告60000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按
29 年息百分之5計算之利息。五、願供擔保請准宣告假執行。
30 」等情(參見本院卷第1宗第13頁)。嗣原告於108年12月30日
31 言詞辯論期日當庭具狀更正聲明為：「一、被告詹詠婷應給

01 付原告72000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，
02 按年息百分之5計算之利息。二、被告詹松諺、楊敬應將其
03 所有坐落系爭土地如(準備書狀)附圖所示編號A部分(面積
04 11.23平方公尺)之地上物拆除，並將占用部分之土地返還予
05 原告。三、被告詹松諺、楊敬應共同給付原告5157元，及自
06 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之
07 利息。四、被告詹詠婷、詹松諺、楊敬應連帶給付原告
08 28800元，及自準備書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
09 息百分之5計算之利息。五、願供擔保請准宣告假執行。」
10 等情，有該民事準備書狀可憑(參見本院卷第1宗第169頁)。
11 原告又於109年10月5日言詞辯論期日當庭具狀更正聲明第2
12 項為：「被告詹松諺、楊敬應將其所有坐落系爭土地如附圖
13 即台中市豐原地政事務所109年9月1日複丈成果圖所示上方
14 鋼骨、鋼骨、鋼骨上方橫樑、鋼骨、水錶之地上物拆除，並
15 將占用部分之土地返還予原告。」，其餘不變等情，亦有該
16 民事補充辯論意旨暨變更聲明狀(參見本院卷第3宗第111頁)
17 。另原告於109年2月3日言詞辯論期日當庭以言詞主張聲明
18 第4項部分，係依民法第184條第1項後段及第2項等侵權行為
19 規定請求，並追加該條項規定為請求權基礎等語(參見本院
20 卷第1宗第296頁)。本院審酌原告先後提起原訴及追加之訴(
21 追加請求權基礎部分)，其原因事實皆因被告等人占用系爭
22 房屋及土地而衍生，原訴及追加新訴之請求利益在社會生活
23 上具有關聯性，且原訴之證據資料在追加新訴之審理程序亦
24 得相互援用，基於訴訟經濟及使先後各項請求得在同一程序
25 加以解決，應認原訴及追加新訴之請求基礎事實同一；另原
26 告於108年12月30日更正對被告等人請求金額部分，並未變
27 更訴訟標的及主張之原因事實，僅係增加或減少請求賠償金
28 額而已，核屬擴張或減縮應受判決事項之聲明；是依首揭民
29 事訴訟法第255條第1項第2款、第3款等規定及最高法院100
30 年度台抗字第716號民事裁判意旨，均非訴之變更或追加，
31 毋庸徵詢被告等人之同意，應予准許，合先敘明。

貳、得心證之理由：

一、原告方面：

(一)原告起訴主張：

1、原告於108年4月24日經鈞院107年度司執字第125944號強制執行事件，拍定原由原告及被告詹松諺共有之系爭土地及其上系爭房屋，於108年4月30日收受鈞院核發之不動產權利移轉證書，並於108年5月22日辦竣所有權移轉登記，是原告自108年4月30日起為系爭房屋之所有權人。又被告詹詠婷與系爭房屋原共有人即被告詹松諺間就系爭房屋2樓部分訂有租賃契約，每月租金為1000元，租期自107年8月1日起至117年8月30日止，共10年1月，故拍定後不點交，此有拍賣公告為憑。又因被告詹松諺、詹詠婷間之租約期限長達10年1月，且未經公證，依民法第425條第2項規定，並無買賣不破租賃原則之適用，被告詹詠婷即不得對原告主張該租約應由原告繼受，而得繼續占有使用系爭房屋2樓部分。至被告詹詠婷雖已於108年10月9日遷出系爭房屋2樓，於遷出前仍屬無權占用系爭房屋2樓，獲有相當於租金之不當得利，並致原告受有不能使用系爭房屋2樓之損害，原告得依民法第179條規定請求被告詹詠婷返還相當於租金之不當得利，而不當得利金額應參酌系爭房屋附近之租賃行情，認應以每月6000元為合理，是原告得請求被告詹詠婷給付自108年4月30日起至返還系爭房屋2樓部分予原告之日止，按月給付6000元之相當於租金之不當得利，惟原告僅先請求自108年4月30日起至109年4月29日止，共1年期間之不當得利72000元(計算式：6000×12=72000)。

2、又原告為系爭土地所有權人，被告詹松諺、楊敬等2人為毗鄰系爭土地之同段1435地號土地(下稱1435地號土地)之共有人，被告詹松諺、楊敬等2人在1435號土地上蓋有地上物，且越界占用系爭土地面積約11.23平方公尺，嗣經被告詹松諺、楊敬等2人自行拆除部分地上物後，仍有如

01 附圖所示上方鋼骨、鋼骨、鋼骨上方橫樑、鋼骨、水錶等
02 地上物尚未拆除，原告自得依民法第767條第1項規定請求
03 被告詹松諺、楊敬等2人將該地上物拆除，並將所占用部
04 分土地返還予原告。

05 3、被告詹松諺、楊敬等2人因占用系爭土地獲有相當於租金
06 之不當得利，致原告受有不能占有使用該部分土地之損害
07 ，原告得依民法第179條規定請求被告詹松諺、楊敬等2人
08 給付相當於租金之不當得利，計算如下：

09 (1) 103年9月1日至103年12月31日：系爭土地公告地價為每平
10 方公尺730元，申報地價應為584元(計算式： $730 \times 0.8 =$
11 584)。又被告詹松諺、楊敬等2人占用面積為11.23平方公
12 尺，以申報地價年息10%計算，相當於使用系爭土地之每
13 年租金為655.83元(計算式： $584 \times 11.23 \times 0.1 = 655.83$ ，
14 四捨五入至小數點後2位)。該期間為4個月，共計218.61
15 元(計算式： $655.83 \times 4/12 = 218.61$)。

16 (2) 104年1月1日至104年12月31日：系爭土地公告地價為每平
17 方公尺730元，申報地價亦為584元。又被告詹松諺、楊敬
18 等2人占用面積為11.23平方公尺，以申報地價年息10%計
19 算，相當於使用系爭土地之每年租金為655.83元，該期間
20 為1年，共計655.83元。

21 (3) 105年1月1日至107年12月31日：系爭土地公告地價為每平
22 方公尺1300元，申報地價應為1040元(計算式： 1300×0.8
23 $= 1040$)。又被告詹松諺、楊敬等2人占用面積為11.23平
24 方公尺，以申報地價年息10%計算，相當於使用系爭土地
25 之每年租金為1167.92元(計算式： $1040 \times 11.23 \times 0.1 =$
26 1167.92)，該期間為3年，共計3503.76元(計算式： $1167.$
27 $92 \times 3 = 3503.76$)。

28 (4) 108年1月1日至108年8月31日：系爭土地公告地價為每平
29 方公尺1300元，申報地價亦為1040元。又被告詹松諺、楊
30 敬等2人占用面積為11.23平方公尺，以申報地價年息10%
31 計算，相當於使用系爭土地之每年租金為1167.92元，該

期間為8個月，約為778.61元(計算式： $1167.92 \times 8/12 = 778.61$ ，四捨五入至小數點第2位)。

(5)是被告詹松諺、楊敬等2人應自103年9月1日起至108年8月31日止，共計60個月，共同給付相當於租金之不當得利合計5157元(計算式： $218.61 + 655.83 + 3503.76 + 778.61 = 5157$ ，小數點以下四捨五入，下同)。

4、被告詹詠婷原居住在系爭房屋2樓，然於搬離前與被告詹松諺、楊敬等2人一同將屬於系爭房屋內之門、窗戶、開關及電燈均予拆除，被告3人具有行為分擔及犯意聯絡，屬故意或過失共同不法侵害原告之財產權，依民法第184條第1項前段及第185條規定負共同侵權責任，並依民法第213條第3項規定連帶給付原告回復原狀費用28800元【計算式： $(4000 \times 2) + (2000 \times 3) + (500 \times 1) + (2000 \times 1) + (500 \times 1) + (500 \times 14) + (1200 \times 4) = 28800$ ，參見原證13估價單】。

5、並聲明：(1)被告詹詠婷應給付原告72000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(2)如主文第2項所示。(3)被告詹松諺、楊敬等2人應共同給付原告5157元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息百分之5計算之利息。(4)被告詹詠婷、詹松諺、楊敬應連帶給付原告28800元，及自108年12月30日準備書狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(5)願供擔保請准宣告假執行。

(二)對被告抗辯之陳述：

1、被告詹詠婷應給付原告相當於租金之不當得利72000元部分：

(1)被告詹詠婷抗辯稱原告曾傳簡訊予被告詹詠婷，表示要調漲租金乙事，卻未提出任何證據以實其說，依民事訴訟法第277條本文規定，不能認為被告詹詠婷已盡其舉證責任，其抗辯顯不足採。況依被告詹詠婷之抗辯：「兩造間並未簽訂任何租賃契約，原告請求賠償租金沒有理由，且原

告曾說要聲請調解，也沒有聲請。」等語（參見108年12月30日言詞辯論筆錄，本院卷第1行第166、167頁），是被告詹詠婷既自承兩造間最後並未簽訂租賃契約，其亦有使用系爭房屋2樓之事實，自應負不當得利之責。

(2) 被告詹詠婷抗辯稱系爭房屋2樓租金應係每月1000元，而被告詹詠婷於108年9月27日即已搬離系爭房屋2樓乙事，惟被告詹詠婷既於109年3月11日民事答辯狀自認其自108年4月30日起至108年9月27日止均有使用系爭房屋2樓之事實，則依系爭房屋2樓每月6000元之租金行情計算，每日租金應係200元（計算式： $6000 \div 30 = 200$ ），故被告詹詠婷至少應負30200元（計算式： $200 \times 151 = 30200$ ）之不當得利返還責任。

(3) 被告詹松諺雖抗辯稱被告詹詠婷係以每月1000元承租系爭房屋2樓，惟未提出任何客觀證據以實其說，其抗辯顯不足採。縱令此部分抗辯屬實，然此一租金係基於被告詹詠婷、詹松諺間之血親關係而有特殊優惠價格，顯與周遭行情不符，仍非可採。是原告主張系爭房屋2樓租金應係每月6000元，且被告詹詠婷於108年9月27日即已搬離系爭房屋2樓，並非可採。

(4) 又無權占用他人不動產之情形，其相當於租金之不當得利計算數額，可以鄰近之租賃行情作為參考（參見臺灣高等法院97年度重上字第373號民事裁判意旨）。又不當得利之金額，參酌前開臺灣高等法院民事裁判意旨，並參考原證5即系爭房屋附近租賃行情，認應以每月租金6000元為合理，被告詹詠婷抗辯稱僅願給付5000元云云，即非可採。

2、關於被告詹詠婷、詹松諺、楊敬擅自拆除系爭房屋2樓附表所示物品之具體行為態樣，補充說明如下：

(1) 關於被告詹詠婷擅自拆除該等物品之事實，業經被告詹詠婷多次自認在卷，依民事訴訟法第279條第1項規定，原告毋庸舉證，足認被告詹詠婷確有民法第184條第1項前段規定之侵權行為：

01 ①被告詹詠婷於108年12月30日言詞辯論期日陳述稱：「(法
02 官問：答辯理由?)否認有拆除原告主張的裝潢物品，該
03 裝潢物品都是由被告私人增設的，所以我搬離的時候，有
04 表示要全部拆除，這在租賃契約上有記載要回復原狀，而
05 我在108年9月27日有拆除要回復原狀，而原告在108年10
06 月6日就已經由內部私自上鎖，並沒有告知我，所以我就
07 向原告以訊息方式告知交屋，電話是0000000000。」等語
08 (參見本院卷第1宗第166頁)。

09 ②被告於109年3月11日提出民事答辯一狀抗辯稱：「……，
10 該屋居住者祇有被告詹詠婷，其餘被告2人並無居住該屋
11 ，被告詹詠婷搬遷離開時，只是拆走自己出資部分相關設
12 備，並無影響或破壞房屋之結構或該屋之使用功能，……
13 。」等語(參見本院卷第2宗第21頁)。

14 (2)原告於108年4月30日收受鈞院核發系爭土地及房屋之不動
15 產權利移轉證明書時，系爭房屋2樓關於附表所示各項物
16 品均屬完好，然於108年10月15日現場勘驗時卻有遭破壞
17 之情事，足證被告詹詠婷確係於上揭期間擅自拆除該等物
18 品。又依林益堂律師108年6月30日存證信函內容，原告於
19 108年4月30日取得系爭房屋所有權後，被告詹松諺仍以其
20 與被告詹詠婷間租約尚未到期為由，容忍被告詹詠婷繼續
21 使用系爭房屋2樓，因而導致該等物品遭被告詹詠婷拆除
22 之結果，縱被告詹松諺與被告詹詠婷間並無意思聯絡(假
23 設語氣)，然被告詹松諺容任被告詹詠婷於系爭房屋2樓擅
24 自拆除該等物品之行為，亦為原告所生損害之共同原因，
25 即所謂行為關連共同，依最高法院67年度台上字第1737號
26 、66年度台上字第2115號及101年度台抗字第493號等民事
27 裁判意旨，亦足成立民法第185條第1項之共同侵權行為。

28 (3)又被告詹松諺以租賃契約方式使被告詹詠婷得以繼續使用
29 系爭房屋2樓，此一幫助行為於結合受幫助者(即被告詹詠
30 婷)拆除該等物品之行為後，均為損害發生之共同原因，
31 依最高法院99年度台上字第1058號民事裁判意旨，被告詹

01 松諺亦應依民法第185條第2項規定負幫助侵權之責。

02 (4)原告配偶即訴外人鄭束娟自訴外人詹惠君處聽聞被告曾於
03 系爭房屋2樓破壞物品之情事後，即於108年10月3日上午
04 10時左右與其女詹雅淇前往系爭房屋查看，赫然發現被告
05 楊敬手持碎玻璃走下1樓，足證其確有參與被告詹詠婷之
06 拆除行為。

07 (5)被告等人抗辯系爭房屋曾於90年間經歷火災，被告曾為此
08 支付賠償金37080元，而系爭房屋2樓亦有災後重新裝修之
09 必要，被告詹詠婷方委託廠商裝修等語，惟查：

10 ①系爭房屋曾於90年3月13日晚間，因被告詹松諺在其自行
11 經營之木材加工廠內堆積大量易燃物品，且未為必要之防
12 範措施，導致火災事故，並延燒至毗鄰之系爭房屋【臺灣
13 高等法院臺中分院(下稱臺中高分院)91年度上易字第1521
14 號刑事判決記載之「台中市○○鄉○○路○○○巷○○號」，
15 為系爭房屋改編前之門牌號碼】，致生公共危險，經法院
16 判處被告詹松諺(原名為詹清江)拘役35日，並經確定在案
17 。又該次火災實際影響範圍乃系爭房屋1樓後方之廚房及3
18 樓，2樓未受有過多影響，仍可為一般之生活使用。

19 ②被告於92年4月28日支付37080元，係賠償原告因該次火災
20 事故而受損範圍，包含系爭房屋1樓廚房之設備，例如流
21 理台、瓦斯爐、電冰箱等，及3樓之家電，例如冷氣機、
22 洗衣機等，此由鈞院豐原簡易庭91年度豐簡字第483號民
23 事判決內容可知，核與本件訴訟爭執範圍(即系爭房屋2樓
24 之裝潢項目)，係屬2事。

25 (6)至於被告等人拆除部分是否破壞系爭房屋2樓之設備或功
26 能，要屬損害賠償數額高低之問題，不影響被告等人依法
27 應負之侵權行為損害賠償責任。況原告僅請求附表所示物
28 品之價額，並未請求被告賠償系爭房屋2樓之結構性修繕
29 費用，未逾合理範圍。

30 3、依證人詹惠君於109年6月3日言詞辯論期日到庭作證之證
31 詞，可知系爭房屋2樓於火災後仍可為生活上一般使用，

並無重新裝修之必要：

- ① 證人詹惠君證稱：「(法官問：系爭房屋火災後你有進入系爭房屋查看嗎？)有，我有搬回去住。」、「(法官問：你是什麼時候住在系爭房屋裡面？)90年12月14日到92年3月27日。」、「(原告訴代問：你在居住系爭房屋期間，是否具備基本的水電、生活功能？衛浴設備、電器系統等可否正常使用？)可以。」、「(被告共同訴代問：你確認搬到系爭房屋2樓居住的時間為何？)90年12月14日，我住了1年多。」、「(被告共同訴代問：妳進去住的時候，房子有沒有隔間設備？)有，有2間隔間，我有刷油漆。」、「(被告共同訴代問：能不能提出證據證明妳有整修的事情？)都是自己施作刷油漆的。」、「(被告共同訴代問：妳搬進去住，水電正常嗎？)正常。」、「(被告共同訴代問：衛浴、廚房的水電都正常嗎？)都正常。」、「(被告共同訴代問：妳住2樓1年多時間，有幾個人共同居住？)一家四口，我、我父親、我爺爺還有2個小孩。」、「(法官問：除妳的親人以外，有沒有其他證人可以證明妳當時確實有做房屋整修的事情？)除親人以外，其他沒有。」、「(法官問：妳在整理房子，妳的鄰居都沒有人知道？)是，只有親戚知道而已。」、「(法官問：妳自己整理總共花多少錢？)花油漆的錢約3、4000元。」、「(法官問：妳的油漆跟哪1家油漆行買的？)我只知道在我們家巷子口，這家店還有在開。」等語(參見鈞院上開期日言詞辯論筆錄第10頁第4行至第10行、第10頁第17～20行、第12頁第6～8行、第12頁第15行至第13頁第2行、第13頁第14～26行)。據此，證人詹惠君與其家人於火災後仍在系爭房屋2樓居住一段期間(即90年12月14日至92年3月27日)，於該期間內系爭房屋2樓之水、電功能均屬正常，且證人詹惠君亦曾自己進行簡單整修，例如刷油漆，可知系爭房屋2樓已足以提供基本生活機能，自無再行整修之必要。倘系爭房屋2樓因90年3月13日火災而處於沒水沒電、無法

01 正常使用之狀態，則證人詹惠君與其家人根本無法在該處
02 共同生活。故被告抗辯稱系爭房屋2樓因火災而沒水沒電
03 、無法正常使用，遂有重新施工整修之必要等語，皆與事
04 實不符。

05 ②又證人詹惠君證稱：「(法官問：妳父親居住在系爭房屋
06 的時間多久？)107年7、8月的時候我有回去探望我父親，
07 當時他是住在系爭房屋1樓。」、「(原告訴代問：於107
08 年7、8月間，系爭房屋2樓的使用狀況，例如水電，就妳
09 當時的觀察是否正常？)(法官問：妳回去探望妳父親時，
10 妳有上到2樓去查看房屋的情況？)有，因為2樓有放祖先
11 牌位。2樓的水電使用情況正常。」、「(原告訴代問：妳
12 剛才稱系爭房屋2樓有放祖先牌位，妳是否知道祖先牌位
13 放置時間？)10幾年了，我搬回去前就從3樓移到2樓供奉
14 。」、「(原告訴代問：2樓的祖先牌位有無使用任何電器
15 設備？)有，祖先牌位旁邊有2個公媽燈，這要插電的。」
16 等語(參見鈞院109年6月3日言詞辯論筆錄第11頁第2～11
17 行、第11頁第18～25行)。據此，系爭房屋2樓供奉詹家祖
18 先牌位期間長達10餘年，並有使用插電之公媽燈，足證系
19 爭房屋2樓之電力供應於火災過後仍屬正常。

20 ③另參酌鈞院豐原簡易庭91年度豐簡字第483號民事判決認
21 定，亦證系爭房屋2樓於火災過後並非不能為一般使用：
22 「被告因木材加工廠失火而延燒至原告住處廚房，並將廚
23 房內之裝潢及廚具用品燒燬，原告因而依侵權行為法律關
24 係請求被告賠償其損害，於法自屬有據。」、「A、租賃
25 居住費用：被告之失火行為僅燒毀原告住處廚房之裝潢及
26 廚具用品，並未損及建物主體結構，此有附卷火災照片可
27 稽。此等燒毀程度，雖致原告無法使用廚房炊煮三餐，因
28 而造成生活極大不便，但原告於此情形自可先行將燒毀之
29 裝潢及廚具用品回復原狀(如修復或購買新品)，事後再向
30 被告請求支付回復原狀所必要之之費用(民法第213條第3
31 項參照)，俾以迅速回復正常生活。但原告捨此不為，僅

01 因廚房遭部分燒燬，即在外租屋長達1年3個月，此顯非適
02 宜之處置方式。」等語(參原證26第3頁及第6頁)。據此，
03 縱系爭房屋內部之牆壁及天花板於90年3月13日因火災而
04 有燻黑之情形(假設語氣)，然就生活機能完整性而言，僅
05 有系爭房屋1樓廚房無法使用、喪失烹飪機能，其他生活
06 功能仍未受影響，可知證人詹慧君之證詞確屬實在。

07 4、被告詹詠婷抗辯稱裝潢物品均係由其自行委由廠商裝設，
08 且拆除部分未影響系爭房屋之功能，毋庸負損害賠償之責
09 等語。惟依民法第811條規定：「動產因附合而為不動產
10 之重要成分者，不動產所有人，取得動產所有權」，且依
11 最高法院56年度台上字第2346號、88年度台上字第1526號
12 、87年度台上字第722號及臺中高分院106年度上字第495
13 號等民事裁判意旨，可知被告詹詠婷應就其主張裝潢物品
14 為其自行出資裝設，該裝設之廠商及裝設時點等事實負舉
15 證責任，且縱認被告詹詠婷抗辯屬實(假設語氣)，然依一
16 般社會通念，並觀察原證14~20照片及附圖1所示之門、
17 窗、玻璃、電箱等室內裝潢物品，均屬一經裝設即無法分
18 離之物，於強拆後已造成系爭房屋2樓或物品本身之毀損
19 ，亦導致其原有功能之喪失，依民法第811條規定及前開
20 最高法院、臺中高分院民事裁判意旨，已發生附合之效果
21 ，所有權應歸於原告。是附圖1所示之物品所有權既屬原
22 告，則原告依民法侵權行為規定請求被告3人連帶負損害
23 賠償責任，即屬有據。

24 5、被告等人提出單據資料均不能證明被告詹詠婷確有委由廠
25 商施作水電、裝潢及油漆等工程：

26 (1)水電工程部分：

27 ①關於被證2之2第3頁金額85000元及第4頁金額7500元之單
28 據部分，該等單據上並無任何廠商之大、小章，亦無廠商
29 名稱，無法判斷係由何廠商施作。且單據所列項目眾多，
30 被告僅提出照片數張，亦未明確指出照片與單據所列對應
31 項目為何，無法證明該等項目均有施作。

01 ②證人張鴻文雖於109年6月3日言詞辯論期日到庭證稱系爭
02 房屋2樓沒水沒電、2樓線路要重拉，且水電要全部重新施
03 作等語，惟依證人詹惠君前揭證述內容，其與家人於火災
04 後仍在系爭房屋2樓居住一段時間(即90年12月14日至92年
05 3月27日)，於該期間內系爭房屋2樓之水電功能均屬正常
06 ，可知證人張鴻文之證述並不實在，不能證明其確有施作
07 水電工程。

08 (2)裝潢工程部分：

09 ①關於被證2之2第7頁上方65500元單據部分，該張單據上並
10 未記載施作時間，無法證明確有施作裝潢工程。且證人翁
11 金地於109年6月3日言詞辯論期日到庭證稱：「(被告共同
12 訴代問：費用多少?)五萬多元，太久了，正確金額不記
13 得。」、「(原告訴代問：(提示被證2之2)請問證人被證
14 2之2單據有哪幾張是你開的?)本院卷第2宗第153頁金額
15 65500元的收據這是我開的。」等語(參見鈞院同日言詞辯
16 論筆錄第4頁第27行至第5頁第3行)。據此，證人翁金地先
17 稱施作金額係50000餘元，卻又證稱65500元之單據為其所
18 開立，前後矛盾，則該張單據是否可採，即非無疑。再關
19 於單據上所列施作項目，被告僅提出照片數張，亦未明確
20 指出照片與單據所列對應項目為何，無法證明該等項目均
21 有施作。

22 ②證人翁金地證稱系爭房屋2樓內部沒有隔間，無法居住，
23 屋況很差等語，惟依證人詹惠君前開證述內容，爭房屋2
24 樓於火災後仍有隔間，可知證人翁金地之證述並不實在，
25 不能證明其確有施作裝潢工程。

26 (3)油漆工程部分：

27 ①關於被證2之2第5頁金額39900元及51000元單據部分，該2
28 紙單據上方金額39900元係萬大油漆國際有限公司開立，
29 下方金額51000元係日華油漆工程行開立，可知系爭房屋2
30 樓同一油漆工程係由2家不同廠商施作及開立單據，此與
31 常情有違，該2紙單據並非實在。又依證人洪榮華於109年

01 6月3日言詞辯論期日到庭證稱：「(被告共同訴代問：(提
02 示被證2之2)哪幾張收據是你寫的?)本院卷第2宗第149
03 頁的1張39900元發票及1張51000元收據。」等語(參見鈞
04 院同日言詞辯論筆錄第8頁第13、14行)。據此，依證人洪
05 榮華證述，被證2之2第5頁2紙單據均係其開立，然萬大油
06 漆國際有限公司負責人係林千紋，並非證人洪榮華(參見
07 原證27)，且2張單據分屬不同廠商，顯非同1人開立，則
08 該等單據是否真實，抑或係被告3人恣意以其他單據填充
09 ，並由證人洪榮華配合為不實證述，即非無疑？又依證人
10 洪榮華證稱：「(原告訴代問：付款之人是誰?)是楊敬的
11 女兒詹詠婷。」乙語(參見鈞院同日言詞辯論筆錄第8頁第
12 25行)，然下方單據之買受人係傳旺清潔企業有限公司，
13 其負責人係詹坤達(參見原證28)，並非被告3人，證人洪
14 榮華之證述與單據記載內容矛盾，不能證明下方單據確屬
15 實在。再關於單據上所列施作項目，被告僅提出照片數張
16 ，亦未明確指出照片與單據所列對應項目為何，無法證明
17 該等項目均有施作。

18 ②依證人洪榮華上揭證述內容可知與卷內證據甚多，其證述
19 並非實在，且證人洪榮華證稱系爭房屋2樓很髒很黑，沒
20 有整修無法居住等語，惟依證人詹惠君上揭證述內容，可
21 知系爭房屋2樓並非不能居住使用，證人洪榮華之證述不
22 可採實在。

23 (4)被證2之2其餘單據部分：

24 ①被證2之2第6頁上方55000元單據記載「鋁窗乙式」項目，
25 被告僅提出照片數張，未明確指出照片與單據所列對應項
26 目為何，亦未提出其他客觀證據證明該等項目均有施作。

27 ②被證2之2第6頁下方105000元單據上所列項目，被告僅提
28 出照片數張，未明確指出照片與單據所列對應項目為何，
29 復未提出其他客觀證據證明該等項目均有施作。又該單據
30 記載施作廠商「權峰工業社」，其地址為台中市○○區○
31 ○路○○○巷○○號(即系爭房屋隔壁，參見原證29)，該址係

01 權峰工業社向被告詹松諺承租，雙方租賃關係持續將近10
02 年，該廠商與被告詹松諺認識許久，在客觀上顯有偏頗之
03 虞，不能證明單據上記載項目確有施作。況依行政院主計
04 總處公布之行業標準分類，若屬「建物完工裝修工程業(F
05 大類4340)」之類別，方具備從事建物及土木工程結構體
06 之室內及室外完工裝修工程之專業，如防水、隔熱、隔音
07 等隔離工程、門窗安裝、玻璃鑲嵌、油漆粉刷、壁紙黏貼
08 、瓷磚黏貼、地板安裝、系統櫥櫃安裝等工程。然「權峰
09 工業社」營業登記項目卻無前開項目(參見原證29)，則「
10 權峰工業社」是否具備門窗安裝專業，得以施作單據所載
11 項目，即非無疑？

12 ③被證2之2第7頁下方單據廠商「傳旺清潔企業有限公司」
13 ，其營業登記項目多為建築物清潔服務、廢水及污水處理
14 及病媒防治服務等(參見原證28)，並非水電或機電相關項
15 目，顯然欠缺單據記載「水電加壓機」項目之相關專業。
16 又該單據另1廠商「千旺企業社」，其負責人即為被告楊
17 敬，營業登記項目亦多為建物清潔、環境衛生及污染防治
18 項目，亦非水電或機電相關項目(參見原證30)，可知該廠
19 商根本欠缺相關項目專業，該單據應係被告楊敬臨訟製作
20 ，不足採信。況該單據「水電加壓機」項目金額係40000
21 元，下方卻記載「合計113400元」，亦前後矛盾，顯非可
22 採。

23 ④縱鈞院認定被證2之2相關單據記載項目均有施作(假設語
24 氣)，然依一般社會通念，附表所示之門、窗、玻璃、電
25 箱等室內裝潢物品，於強拆後已造成系爭房屋2樓或物品
26 本身毀損，亦導致其原有功能之喪失，均屬一經裝設即無
27 法分離之物，依民法第811條規定已發生附合效果，而原
28 告既經由法院強制執行拍賣程序取得系爭房屋所有權，該
29 等物品之所有權亦應歸於原告。是被告詹詠婷既未經原告
30 同意而擅自拆除，即應負侵權行為損害賠償責任。再者，
31 前開裝修在客觀上皆非必要，均係被告詹詠婷自己之使用

需求，依一般社會通念，此等非必要支出應由使用者自行負擔。

6、被告詹松諺抗辯稱曾因同一事實涉嫌毀損部分，業經臺灣臺中地方檢察署(下稱臺中地檢署)檢察官以108年度偵字第32741號為不起訴處分在案，可知被告詹松諺並無侵權行為云云。惟依臺灣高等法院94年度重上字第465號民事裁判意旨，刑事判決之認定並不當然拘束民事判決，刑事判決可依職權調查證據，或以被告自白為判決有罪之基礎，而民事則係採辯論主義及處分權主義，配合以舉證責任，在認定結果上即未必一致，故被告詹松諺就涉犯毀損罪嫌部分縱經臺中地檢署檢察官為不起訴處分，民事法院不必然受刑事判決拘束，遑論該不起訴處分僅為檢察官之認定，並非經過嚴謹程序之法院判決。再該不起訴處分所涉事實與本件是否相關，亦非無疑。

7、原告對於台中市豐原地政事務所109年9月8日豐地二字第1090008763號函及附件即土地複丈成果圖(下稱109年9月8日函及圖)均無意見，並更正聲明第2項如109年10月5日民事補充辯論意旨暨變更聲明狀記載。

二、被告方面：

(一)原告於108年12月30日準備書狀聲明二部分，被告詹松諺、楊敬等2人同意原告此部分請求，請原告自行拆除，被告詹松諺、楊敬等2人願負擔拆除費用(參見109年1月21日答辯狀，本院卷第1宗第239頁)。

(二)原告請求被告詹詠婷給付不當得利72000元，其主張與事實不符，因原告取得系爭房屋所有權時點為108年4月30日，此有鈞院核發「不動產權利移轉證書」可稽，而被告詹詠婷先前租用系爭房屋2樓部分租金為1000元，且於系爭房屋所有權移轉登記後即108年9月27搬遷完畢，是被告詹詠婷實際居住使用系爭房屋2樓僅5月有餘，事後即搬遷離開系爭房屋2樓，原告亦於108年10月間將系爭房屋上鎖，嗣被告詹詠婷不曾再為使(住)用，故原告請求被告詹詠婷

01 給付1年(即自108年4月30日起至109年4月29日止)72000元
02 之房屋租金，顯無理由，但被告詹詠婷同意給付租金限度
03 為5000元。

04 (三)原告請求被告3人連帶賠償所受損害28800元，亦無理由：

05 1、原告主張被告詹詠婷居住在系爭房屋2樓，於搬遷離去前
06 與被告詹松諺、楊敬等2人共同將屬於原告所有之門、窗
07 、開關、電燈均予以拆除云云，與事實不符，因系爭房屋
08 2樓實際居住者僅被告詹詠婷1人，被告詹松諺、楊敬等2
09 人並未居住在系爭房屋2樓，且被告詹詠婷搬遷離開時僅
10 係拆走自己出資部分相關設備，並無影響或破壞系爭房屋
11 2樓之結構及使用之功能，而被告詹松諺、楊敬等2人係局
12 外人，亦未參與被告詹詠婷搬遷離去之情事，原告主張被
13 告3人應負連帶賠償責任，於法無據。

14 2、鈞院於108年10月15日勘測現場時，履勘筆錄記載2樓房屋
15 電源開關箱是火災熔毀，鐵窗是原告自行破壞，系爭房屋
16 門窗電燈、插頭開關是被告詹詠婷自行出資施作，搬遷離
17 去時自行拆走等語，被告詹松諺、楊敬等2人完全不知情
18 。又原告對於其主張損害之發生、範圍及損害之相當因果
19 關係，均未具體舉證以實其說，其主張不可採。

20 3、被告詹松諺曾因同一事實被訴毀損部分，已經檢察官為不
21 起訴處分，此有臺中地檢署108年度偵字第32741號不起訴
22 處分書可憑，足見被告詹松諺並無原告主張之侵權行為。
23 況原告曾以不詳物品投擲系爭房屋2樓房間窗戶玻璃，致
24 該玻璃破裂不堪使用而涉犯毀棄損壞罪部分，亦經鈞院豐
25 原簡易庭以108年度豐簡字第182號刑事簡易判決判處罰金
26 5000元確定。

27 4、原告雖主張系爭房屋如附表所示之門、窗戶、玻璃、電箱
28 、穿洞、開關及電燈等物件遭到被告破壞拆除，並提出
29 108年10月30日修繕單據28800元為證，然被告否認其真實
30 性，且照片模糊無從確認屬系爭房屋2樓之修繕。又被告
31 詹詠婷於108年9月27日搬遷離開時並未破壞系爭房屋2樓

任何設備，原告如嗣後自行翻新設備，或強化該等設備之修繕，或遭不明人物破壞，要與被告詹詠婷無關。另系爭房屋確於90年間遭到火災波及，屋內設備被火舌毀壞，迨至107年8月1日即被告詹詠婷租用前無人使用，故系爭房屋縱有原告主張情狀，亦屬以前火災波及燒毀之原貌。

5、系爭房屋遭火災燒燬部分，不可能僅燒燬1、3樓，2樓不受波及，故原告主張系爭房屋門窗、玻璃、電箱開關、電燈等件遭被告詹詠婷權破壞，顯然無稽。況人為破壞與火災波及之損害，態樣情狀截然不同？原告主張被告詹詠婷未經原告同意擅自拆除如附表所示之物品，致系爭房屋2樓完整性受到損害，但被告詹詠婷否認擅自拆除而生侵權之事實，應由原告舉證證明被告詹詠婷擅自拆除侵權行為之時間、動作、證物或人證、相當因果關係等，不應誣指曾在系爭房屋2樓居住使用之被告詹詠婷，即應負損害賠償責任。

(四)被告提出被證2-2即系爭房屋2樓修繕估價單及修繕後照片，證明被告詹詠婷於107年8月1日租用系爭房屋，進住使用前花費4、50萬餘元，才得以居住使用。又系爭房屋2樓確曾受到火災波及而受有毀壞，迨至107年8月1日即被告詹詠婷租用前並無人居住使用，被告詹詠婷租用系爭房屋後確實自費整修，改變系爭房屋災後受損之態樣。至被告詹詠婷於108年9月27日搬遷離去時，僅取走部分自費裝設依附之材料，並無破壞任何原有系爭房屋之設置或任何影響系爭房屋使用之功能，故本件應無民法第811條及第812條等規定之適用。

(五)證人詹惠君於上揭言詞辯論期日雖到庭具結作證，但證述內容不實，此從：「(原告訴代問：你90到92年居住系爭房屋期間，系爭房屋2樓的牆壁、天花板等是否有因火災而燻黑、滲水而嚴重受損的情形?)有。」、「(法官問：妳在90年間搬進系爭房屋居住時有做整修，而且是自己整修、材料單據在不在?)都不在了。」、「(法官問：妳自

01 已整理總共花多少錢？)花油漆的錢約3、4000元。」等語
02 是證人詹惠君證述不實在，火災受損後焉有不需整理
03 及衛浴水電都正常之情形？此與常情常理不合。況依證人
04 詹惠君109年6月8日民事陳報狀內容，無從證明其於90年
05 間搬進系爭房屋2樓居住時有做整修，且係自己整修，並
06 花費油漆款項約3、4000元等事實。

07 (六)被告對於台中市豐原地政事務所109年9月8日函及圖無意
08 見。

09 (七)並聲明：1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。2、如受不
10 利判決，願供擔保請准免為假執行。

11 三、兩造不爭執事項：

12 (一)原告於108年4月24日經本院107年度司執字第125944號強
13 制執行事件，拍定原告及被告詹松諺共有系爭土地及系爭
14 房屋，於108年4月30日取得本院發給之不動產權利移轉證
15 書，並於108年5月22日辦妥所有權移轉登記，是原告自
16 108年4月30日起為系爭房屋所有權人。

17 (二)被告詹詠婷與系爭房屋原共有人即被告詹松諺間就系爭房
18 屋2樓部分訂有房屋租賃契約，租期自107年8月1日起至
19 117年8月30日止，每月租金1000元。

20 (三)被告詹詠婷於108年10月9日已遷出系爭房屋。

21 (四)被告詹松諺、楊敬等2人為1435地號土地之共有人。

22 (五)系爭房屋曾於90年3月13日晚間，因被告詹松諺失火燒燬
23 其經營之木材加工廠，並延燒至毗鄰之系爭房屋，被告詹
24 松諺涉犯失火罪部分，經臺中高分院以91年度上易字第
25 1521號刑事判決判處拘役35日，得易科罰金，並經確定在
26 案。

27 (六)台中市豐原地政事務所109年9月8日函及圖，均無意見。

28 四、兩造爭執事項：

29 (一)原告依民法第179條規定，請求被告詹詠婷返還不當得利
30 之租金72000元，有無理由？

31 (二)原告依民法第179條規定請求被告詹松諺、楊敬等2人共同

01 返還不當得利5157元，有無理由？

02 (三)原告依民法第184條第1項及第185條等規定請求被告3人應
03 連帶賠償所受損害28800元，是否可採？

04 五、法院之判斷：

05 (一)原告請求被告詹松諺、楊敬等2人拆屋還地部分：

06 查民事訴訟法第384條規定：「當事人於言詞辯論時為訴
07 訟標的之認諾者，應本於其認諾為該當事人敗訴之判決。
08 」，而該條所謂為訴訟標的之認諾，乃指被告對於原告依
09 訴之聲明所為關於某法律關係之請求，向法院為承認者而
10 言，其承認須於言詞辯論時為之，始生訴訟法上認諾之效
11 力(參見最高法院44年台上字第843號民事判例意旨)，且
12 上訴人既於言詞辯論時為訴訟標的之認諾，法院即應不調
13 查被上訴人主張為訴訟標的之法律關係是否果屬存在，而
14 以認諾為該上訴人敗訴之判決基礎(參見最高法院45年台
15 上字第31號民事判例及85年度台上字第153號民事裁判等
16 意旨)。原告於108年12月30日提出民事準備書狀，其中聲
17 明第2項主張被告詹松諺、楊敬等2人無權占有系爭土地如
18 台中市豐原地政事務所108年10月15日土地複丈成果圖編
19 號A所示，面積11.23平方公尺之土地，搭建地上物使用，
20 而侵害原告對系爭土地所有權之完整性，乃依民法第767
21 條第1項規定請求被告詹松諺、楊敬等2人拆除上揭複丈成
22 果圖編號A所示部分，並將占用之土地返還予原告乙節(參
23 見本院卷第1宗第169頁)，業經被告詹松諺、楊敬等2人於
24 109年1月21日具狀表示：「同意原告訴之聲明二……。」
25 」乙語，有該民事答辯狀在卷可憑(參見本院卷第1宗第
26 239、241頁)，是依前揭民事訴訟法第384條規定及最高法
27 院民事判例(判決)意旨，被告詹松諺、楊敬等2人應屬對
28 原告主張訴訟標的法律關係之請求(即依民法第767條第1
29 項規定所有物返還請求權)，向法院為承認之表示，應發
30 生認諾之效力，本院自無再為調查原告主張之訴訟標的法
31 律關係是否存在，即應本於被告詹松諺、楊敬等2人之認

01 諾而為其等2人敗訴之判決。至於被告詹松諺、楊敬等2人
02 事後自行拆除上揭地上物之一部，尚有部分地上物未拆除
03 ，原告乃於109年10月5日減縮聲明第2項請求拆除如附圖
04 即台中市豐原地政事務所109年9月1日土地複丈成果圖所
05 示之地上物(參見本院卷第3宗第111頁)，被告詹松諺、楊
06 敬等2人亦於109年11月2日言詞辯論期日當庭表示：「被
07 告已向電力公司申請遷移電桿，相關鋼骨等地上物因毗鄰
08 電力公司之大電(即高壓電)，被告不敢拆除，待電力公司
09 移除該大電後，被告立即拆除鋼骨。」等語(參見本院卷
10 第3宗第123、124頁)，足見原告減縮後聲明第2項仍在被
11 告詹松諺、楊敬等2人認諾之範圍甚明，此不影響本院應
12 基於被告詹松諺、楊敬等2人之認諾，就減縮後聲明第2項
13 而為其等2人敗訴判決之認定。

14 (二)又民事訴訟法第279條第1項規定：「當事人主張之事實，
15 經他造於準備書狀內或言詞辯論時或在受命法官、受託法
16 官前自認者，無庸舉證。」，而當事人或其訴訟代理人於
17 訴訟上所為之自認，於辯論主義所行之範圍內有拘束當事
18 人及法院之效力，法院應認其自認之事實為真，以之為裁
19 判之基礎，在未經當事人合法撤銷其自認前，法院不得為
20 與自認之事實相反之認定(參見最高法院26年上字第805號
21 民事判例及101年度台上字第1029號民事裁判等意旨)。且
22 當事人於準備程序中經受命法官整理協議之不爭執事項，
23 既係在受命法官前積極而明確的表示不爭執，性質上應屬
24 民事訴訟法第279條第1項所規定之自認，倘當事人能證明
25 其所不爭執之事項與事實不符，為發現真實，仍得適用同
26 條第3項之規定，許其撤銷與該事實不符之不爭執事項，
27 而可不受其拘束，始符公平原則(參見最高法院100年度台
28 上字第1939號民事裁判意旨)。原告主張自108年4月30日
29 取得系爭房屋所有權，而被告詹詠婷仍居住使用系爭房屋
30 2樓，即使被告詹詠婷已於108年10月9日遷出系爭房屋2樓
31 ，於遷出前仍屬無權占用系爭房屋2樓，獲有相當於租金

01 之不當得利，並致原告受有不能使用系爭房屋2樓之損害
02 ，原告得依民法第179條規定請求被告詹詠婷返還相當於
03 租金之不當得利，而系爭房屋附近租賃行情，以每月6000
04 元為合理，乃請求被告詹詠婷給付自108年4月30日起至
05 109年4月29日止，共1年期間之不當得利72000元；又被告
06 詹詠婷於搬離系爭房屋2樓前，與被告詹松諺、楊敬等2人
07 共同將屬於系爭房屋2樓內之門、窗戶、開關及電燈均予
08 拆除，被告3人因故意或過失共同不法侵害原告之財產權
09 ，依民法第184條第1項前段及第185條規定應負共同侵權
10 責任各情。被告詹詠婷則自承於原告取得系爭房屋所有權
11 後，因先前租用系爭房屋2樓部分租金為1000元，已於108
12 年9月27搬遷完畢，實際居住使用系爭房屋2樓僅5月有餘
13 ，原告亦於108年10月間將系爭房屋上鎖，被告詹詠婷即
14 不曾再為居住使用，故原告請求被告詹詠婷給付房屋租金
15 部分，僅同意給付5000元；又被告詹詠婷搬遷離開系爭房
16 屋2樓時，僅拆走自己出資部分相關設備，並未影響或破
17 壞系爭房屋2樓之結構及使用之功能各情在卷（參見108年
18 12月30日言詞辯論筆錄、本院卷第1宗第166頁；被告109
19 年3月11日民事答辯一狀，本院卷第2宗第21、23頁；被告
20 109年7月6日民事答辯六狀，本院卷第3宗第73、75頁），
21 是被告詹詠婷就原告主張自108年4月30日以後繼續居住在
22 系爭房屋2樓，及同意給付相當於租金之不當得利5000元
23 ；且就其自系爭房屋2樓搬遷時，確有拆除系爭房屋2樓內
24 之電源開關等設備之上揭事實，應已發生自認之效力，原
25 告就此部分事實即毋庸舉證，且依前揭民事訴訟法第279
26 條第1項規定及最高法院101年度台上字第1029號民事裁判
27 等意旨，被告詹詠婷所為上開自認即有拘束兩造及法院之
28 效力，法院應認被告詹詠婷所為自認之事實為真正，並據
29 為本件裁判之基礎。

30 (三)原告依民法第179條規定請求被告詹詠婷返還相當於租金
31 利益之不當得利部分：

01 1、依民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他
02 人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後
03 已不存在者，亦同。」，而依不當得利之法則請求返還不
04 當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為
05 其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為
06 度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，
07 可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（參見最高
08 法院61年台上字第1695號民事判例意旨）。又民法第425條
09 規定：「出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其
10 所有權讓與第3人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在（
11 第1項）。前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期
12 限逾5年或未定期限者，不適用之（第2項）。」。是原告主
13 張系爭房屋原為原告及被告詹松諺共有，原告於108年4月
14 24日經由法院強制執行拍賣程序買受系爭房屋，並於108
15 年4月30日取得本院民事執行處核發不動產權利移轉證書
16 ，於108年5月22日辦妥所有權移轉登記，是原告自108年4
17 月30日起為系爭房屋之所有權人。又被告詹詠婷與系爭房
18 屋原共有人即被告詹松諺間就系爭房屋2樓部分訂有租賃
19 契約，每月租金為1000元，租期自107年8月1日起至117年
20 8月30日止，共10年1月之事實，已為原告、被告詹松諺、
21 詹詠婷等2人一致不爭執，並有原告提出本院民事執行處
22 107年度司執字第125944號強制執行事件108年3月21日拍
23 賣公告及不動產權利移轉證書各1件可證（參見本院卷第1
24 宗第21～31頁），足認原告確自108年4月30日起為系爭房
25 屋之所有權人，而被告詹詠婷當時係基於與系爭房屋原共
26 有人即被告詹松諺間之不動產租賃契約關係居住使用系爭
27 房屋2樓部分，但因被告詹松諺、詹詠婷間之租約期限長
28 達10年1月（自107年8月1日起至117年8月30日止），且未經
29 公證，則依前揭民法第425條第2項規定，並無同條第1項
30 買賣不破租賃原則之適用，即被告詹詠婷不得對原告主張
31 其與被告詹松諺間就系爭房屋2樓部分之租約應由原告繼

01 受，而得合法繼續占有使用甚明。準此，原告既不繼受被
02 告詹松諺、詹詠婷間之租約關係，則被告詹詠婷自108年4
03 月30日起繼續占有使用系爭房屋2樓部分即欠缺法律上之
04 正當權源，而受有相當於租金之利益，致原告同時受有無
05 法占有使用系爭房屋2樓部分之損害，依前揭民法第179條
06 規定及最高法院61年台上字第1695號民事判例意旨，被告
07 詹詠婷之繼續占有使用行為即應成立不當得利，故原告依
08 民法第179條規定請求被告詹詠婷返還相當於租金利益之
09 不當得利，洵屬正當，應予准許。

10 2、又原告雖主張依系爭房屋附近租賃行情，系爭房屋2樓每
11 月租金應為6000元，而請求被告詹詠婷給付自108年4月30
12 日起至109年4月29日止，共1年期間之不當得利72000元乙
13 節，並提出原證5、11即房屋租賃契約書各1份為證（參見
14 本院卷第35～47、85～99頁），然為被告詹詠婷所否認，
15 並以上情抗辯。本院於108年10月15日會同兩造履勘系爭
16 房屋時，確認被告詹詠婷已自系爭房屋2樓搬遷，當時已
17 屬空屋狀態，且被告楊敬亦當場表示被告詹詠婷係於108
18 年10月9日搬遷完畢等情，有該勘測筆錄可按（參見本院卷
19 第1宗第129、130頁），則被告詹詠婷既於108年10月9日搬
20 遷完畢，而不再繼續使用系爭房屋2樓部分，被告詹詠婷
21 受有繼續占有使用系爭房屋2樓相當於租金利益之不當得
22 利期間應為108年4月30日起至108年10月9日止，共5個月
23 又10日，原告請求逾108年10月10日起至109年4月29日止
24 之不當得利，即嫌無憑，不應准許。至於被告詹詠婷抗辯
25 稱其於108年9月27日搬遷完畢乙事，並未提出任何積極證
26 據證明，亦與被告楊敬於本院勘驗時當場之陳述不符，被
27 告詹詠婷此部分抗辯洵無可採。又系爭房屋2樓部分之租
28 金行情為何，原告主張每月租金應為6000元，固提出原證
29 5、11即房屋租賃契約書各1份為依據，惟原證5租約之租
30 賃期間93年4月1日至94年3月31日，租金為每月5000元，
31 距被告詹詠婷占有使用系爭房屋2樓之期間已有15年餘，

01 該15年期間之房屋租賃市場行情是否相同，猶有疑問？而
02 原證11租約記載租賃期間108年7月21日至109年7月21日，
03 租金為每月6000元，該租約之出租人為原告，承租人為詹
04 清標（即與原告、被告詹松諺具有兄弟關係），該租約卻就
05 一般租賃契約重要之點即租賃標的物之門牌號碼為何漏未
06 記載，該租約是否真正合法成立，亦有疑問？況參酌原證
07 11租約之簽訂日期為108年7月1日，而原告提起本件訴訟
08 之日期為108年8月8日，在客觀上自無法排除原告為提起
09 本件訴訟而與其兄弟即詹清標簽訂原證11之租約，故原證
10 11租約即有臨訟製作之可能性。準此，原告主張系爭房屋
11 2樓部分之租賃行情為每月租金6000元，要為本院所不採
12 。再依前揭本院民事執行處107年度司執字第125944號強
13 制執行事件108年3月21日拍賣公告記載，被告詹詠婷承租
14 使用系爭房屋2樓部分之租金為每月1000元，該租金行情
15 即使係因被告詹詠婷與被告詹松諺間具有父女關係而得以
16 該金額承租使用，但參酌兩造均不爭執系爭房屋曾於90年
17 3月間因毗鄰房屋發生火災而遭延燒受損之情事，及被告
18 詹詠婷提出系爭房屋2樓於火災後、承租前之現況照片（參
19 見本院卷第1宗第245～247頁，原告在本件訴訟雖爭執系
20 爭房屋2樓於火災後並無整修之必要，但從未爭執被告詹
21 詠婷提出上揭照片之真正），則依系爭房屋2樓部分之火災
22 後照片觀察，屋內牆壁燻黑、壁癌嚴重、電源開關箱污損
23 、電線低垂、未見燈具及室內外堆置雜物等情形，若未先
24 行裝修，在客觀上顯然無法供人居住使用，而系爭房屋2
25 樓部分之裝修費用既由承租人即被告詹詠婷支付（參見證
26 人翁金地、張鴻文、洪榮華等3人於109年6月3日言詞辯論
27 期日到庭證述內容，本院卷第2宗第240～245頁），並非由
28 出租人即被告詹松諺支付，且依證人翁金地、張鴻文、洪
29 榮華等3人證述為真實之裝修單據金額達248900元，則被
30 告詹詠婷以至少自費250000元以上裝修系爭房屋2樓後，
31 再以每月1000元之租金承租使用，該租金應無偏低之情形

，且系爭房屋2樓部分裝修期間為107年8、9月間，距原告取得系爭房屋所有權之時點即108年4月30日，相隔僅8個多月而已，系爭房屋2樓部分因重新裝修之利益當然轉嫁予房屋所有權人即原告，故原告請求被告詹詠婷給付上揭期間相當於租金利益之不當得利數額仍以每月1000元為合理。從而，原告得請求返還不當得利數額為5333元【計算式： $(1000 \times 5) + (1000 \times 10/30) = 5333$ 】，逾此金額之請求，不應准許。

(四)原告依民法第179條規定請求被告詹松諺、楊敬等2人返還相當於租金利益之不當得利部分：

原告主張被告詹松諺、楊敬等2人無權占有系爭土地如台中市豐原地政事務所108年10月15日土地複丈成果圖編號A所示，面積11.23平方公尺之土地，搭建地上物使用，其等2人因占用系爭土地獲有相當於租金利益之不當得利，致原告受有不能占有使用該部分土地之損害，原告得依民法第179條規定請求被告詹松諺、楊敬等2人給付相當於租金利益之不當得利，乃請求被告詹松諺、楊敬等2人返還自103年9月1日起至108年8月31日止之不當得利5157元等情，雖為被告詹松諺、楊敬等2人所否認，並以上情抗辯。經查：

- 1、原告主張被告詹松諺、楊敬等2人於上揭時間無權占有系爭土地如台中市豐原地政事務所108年10月15日土地複丈成果圖編號A所示，面積11.23平方公尺之土地，搭建地上物使用，被告詹松諺、楊敬等2人於本件訴訟審理期間固自行拆除部分地上物，但仍有如附圖所示部分尚未拆除，原告依民法第767條第1項前段規定請求被告詹松諺、楊敬等2人拆屋還地等情，業經被告詹松諺、楊敬等2人就上情認諾在卷，已如前述，則依前揭民法第179條規定及最高法院61年台上字第1695號民事判例意旨，被告詹松諺、楊敬等2人所有地上物無權占有使用系爭土地之行為，即應成立不當得利，故原告依民法第179條規定請求被告詹松

01 諺、楊敬等2人返還相當於租金利益之不當得利，洵屬正
02 當，應予准許。

- 03 2、又土地法第97條第1項規定：「城市地方房屋之租金，以
04 不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。」，
05 該條項規定，於租用基地建築房屋準用之，土地法第105
06 條亦定有明文。又土地法第105條準用同法第97條所定，
07 建築基地之租金，按申報價額年息百分之10為限，乃指基
08 地租金之最高限額而言，並非必須照申報地價額年息百分
09 之10計算（參見最高法院46年台上字第855號民事判例意旨
10）。且基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚
11 須斟酌基地之位置，工商業繁榮之程度，承租人利用基地
12 之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為
13 決定，並非必達申報總地價年息百分之10最高額（參見最
14 高法院68年台上字第3071號民事判例意旨）。另基地租金
15，依土地法第105條準用同法第97條規定，以不超過該土
16 地申報價額年息百分之10為限。而該條所謂土地價額，依
17 同法施行法第25條規定，係指法定地價。又所謂法定地價
18，依土地法第148條規定，係指土地所有人依該法規定所
19 申報之地價而言，並非指平均地權條例第46條所規定之土
20 地公告現值（參見最高法院88年度台上字第108號民事裁判
21 意旨）。又平均地權條例第16條規定：「舉辦規定地價或
22 重新規定地價時，土地所有權人未於公告期間申報地價者
23，以公告地價百分之80為其申報地價。土地所有權人於公
24 告期間申報地價者，其申報之地價超過公告地價百分之
25 120時，以公告地價百分之120為其申報地價；申報之地價
26 未滿公告地價百分之80時，得照價收買或以公告地價百分
27 之80為其申報地價。」。再租金之請求權因5年間不行使
28 而消滅，既為民法第126條所明定，則凡無法律上之原因
29，而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人
30 之返還利益請求權，已逾租金短期消滅時效之期間，對於
31 相當於已罹於消滅時效之租金之利益，即不得依不當得利

之法則，請求返還。其請求權之時效期間，仍應依前開規定為5年(參見最高法院96年度台上字第2660號民事裁判意旨)。據此，原告請求被告詹松諺、楊敬等2人返還無權占有使用系爭土地期間相當於租金利益之不當得利，其得請求之期間為5年，而原告係於108年8月8日提起本件訴訟，故得請求期間應自108年8月8日回溯5年即自103年8月9日起算，方為適法。又原告固主張依土地法第105條準用第97條第1項規定，以系爭土地申報地價百分之10計算相當於租金利益之不當得利金額，惟本院審酌系爭土地坐落台中市○○區○○段，並非街廓繁榮地區，而被告詹松諺、楊敬等2人搭建之地上物復屬鋼骨鐵皮建造，其等2人無權占有使用系爭土地面積僅11.23平方公尺，所獲取利益有限，故原告主張按系爭土地申報地價百分之10計算相當於租金利益之不當得利，即嫌過高，應減為按申報地價百分之7計算，方為合理，逾此範圍之請求，不應准許。從而，原告請求被告詹松諺、楊敬等2人返還自103年9月1日起至108年8月31日止，按申報地價百分之7計算相當於租金利益之不當得利部分，應准許之。

3、原告得請求被告詹松諺、楊敬等2人返還不當得利之數額，茲計算如下：

- (1) 103年9月1日至103年12月31日：依原告提出被告詹松諺、楊敬等2人不爭執之原證12即系爭土地公告地價，於103年為每平方公尺730元，申報地價應為584元(計算式： $730 \times 0.8 = 584$)，占用面積為11.23平方公尺，以申報地價年息百分之7計算，相當於使用系爭土地之每年租金為459元(計算式： $584 \times 11.23 \times 0.07 = 459$)，4個月期間為153元(計算式： $459 \times 4/12 = 153$)。
- (2) 104年1月1日至104年12月31日：系爭土地於104年公告地價為每平方公尺730元，申報地價亦為584元，占用面積為11.23平方公尺，以申報地價年息百分之7計算，相當於使用系爭土地之每年租金為459元【計算式同(1)，不贅】。

(3) 105年1月1日至107年12月31日：系爭土地於105、106、107年公告地價均為每平方公尺1300元，申報地價為1040元(計算式： $1300 \times 0.8 = 1040$)，占用面積為11.23平方公尺，以申報地價年息百分之7計算，相當於使用系爭土地之每年租金為818元(計算式： $1040 \times 11.23 \times 0.07 = 818$)，該期間為3年，共計2454元(計算式： $818 \times 3 = 2454$)。

(4) 108年1月1日至108年8月31日：系爭土地於108年公告地價為每平方公尺1300元，申報地價亦為1040元，占用面積為11.23平方公尺，以申報地價年息百分之7計算，相當於使用系爭土地之每年租金為818元【計算式同(3)，不贅】，8個月期間為545元(計算式： $818 \times 8/12 = 545$)。

(5) 是被告詹松諺、楊敬等2人應返還原告相當於租金利益之不當得利合計3611元(計算式： $153 + 459 + 2454 + 545 = 3611$)，原告逾此數額之請求，不應准許。

(五) 原告依民法第184條第1項及第185條等規定請求被告3人連帶賠償所受損害部分：

原告主張被告詹詠婷原居住在系爭房屋2樓，然於搬離前與被告詹松諺、楊敬等2人共同將屬於系爭房屋2樓內如附表所示之門、窗戶、開關及電燈均予拆除，被告3人具有行為分擔及犯意聯絡，屬故意或過失共同不法侵害原告之財產權，依民法第184條第1項前段及第185條規定負共同侵權責任，並請求被告連帶賠償所受損害28800元等情，被告詹詠婷則自認於搬遷時確有拆除自己出資裝設之物品之事實，已如前述外，其餘均為被告3人所否認，並以上情抗辯。本院認為：

1、依民法第811條規定：「動產因附合而為不動產之重要成分者，不動產所有人取得動產所有權。」，而民法第812條亦規定：「動產與他人之動產附合，非毀損不能分離，或分離需費過鉅者，各動產所有人，按其動產附合時之價值，共有合成物(第1項)。前項附合之動產，有可視為主物者，該主物所有人，取得合成物之所有權(第2項)。」

，又民法第811條規定動產附合於不動產後，須已成為不動產之重要成分，始有附合之問題。所謂重要成分，係指兩物結合後，非經毀損或變更其物之性質，不能分離者而言，且此種結合，並以非暫時性為必要。林平昇建築師所鑑估之前開各項固定設備、電器照明設備、及空調系統，倘不經毀損即輕易可與系爭房屋分離，而不失其獨立性，又於其經濟價值及使用效能不生影響者，自無因附合而成為系爭房屋之重要成分可言（參見最高法院87年度台上字第722號及88年度台上字第1526號等民事裁判意旨）。據此，原告固主張如附表所示物品（「穿洞」除外，下同）遭被告3人共同拆除而受有損害，即使如附表所示物品係被告詹詠婷自行出資裝設，依民法第811、812條等規定，亦因附合而為系爭房屋2樓之1部分，原告已取得如附表所示物品之所有權，被告3人共同不法侵害原告之財產權，應成立共同侵權行為，對原告所受損害負連帶賠償責任乙節，惟依前述，原告此部分主張是否可採，應先探究如附表所示物品是否為被告詹詠婷自行出資裝設？若是，如附表所示物品是否已因動產附合於不動產，而為不動產所有權人即原告所有？經查：

- (1) 被告詹詠婷抗辯稱於107年7、8月間承租使用系爭房屋2樓部分時，因系爭房屋曾經火災受損，而自行出資僱工修繕，並提出承租前現場照片、委託書、估價單、免用統一發票收據等相關單據，及修繕後現場照片各在卷可憑（參見本院卷第1宗第267～277頁、第2宗第139、155、157頁），並聲請訊問證人翁金地、張鴻文、洪榮華等3人為證。雖為原告所否認，並為上揭主張。本院認為依被告詹詠婷提出系爭房屋2樓部分之火災後照片觀察，屋內牆壁燻黑、壁癌嚴重、電源開關箱污損、電線低垂、未見燈具及室內外堆置雜物等情形，若未先行僱工修繕，在客觀上顯然無法供人居住使用，且依證人翁金地、張鴻文、洪榮華等3人於109年6月3日言詞辯論期日分別到庭具結後證述，其

01 中證人翁金地證稱：「我做裝潢工程，當時房屋內部沒有
02 隔間，無法居住，屋況很差，有被火燒過的痕跡，是楊敬
03 與我聯繫，施作項目包括隔間、窗戶及塑膠地板等，工期
04 約4個工作天，工程款為65500元，也是詹詠婷付款。裝潢
05 後必須油漆，故油漆工人是我介紹的。」等語(參見本院
06 卷第2宗第240、241頁)；證人張鴻文證稱：「我是做水電
07 裝修工程，當時房屋被火燒過，沒水沒電，所有線路都要
08 重拉，我在該房屋做10幾天，工程款約92500元，是詹詠
09 婷付款。……。施作過程有看到原告在場，原告要求我不
10 要施工，我要他直接找屋主談，我不知道原告也是屋主之
11 一。」等語(參見本院卷第2宗第242、243頁)；證人洪榮
12 華證稱：「我是經由證人翁金地介紹與楊敬認識，楊敬要
13 我去施作油漆工程，工程款共90900元，是詹詠婷付款。
14 我去油漆時整間屋子很髒，外面滲水，有壁癌，沒有整修
15 無法居住使用，油漆部分包括天花板、牆壁及外面壁癌等
16 。」等語(參見本院卷第2宗第244、245頁)；是依證人翁
17 金地、張鴻文、洪榮華等3人之證述內容及相關修繕單據
18 ，可知其等於107年10月間確有承攬系爭房屋2樓之裝潢、
19 油漆及水電等工程，施作項目包括電源開關箱、開關、電
20 燈、插座、燈具及門窗等，則被告詹詠婷抗辯稱如附表所
21 示之物品係其自行出資僱工裝設乙節，應屬可信。至證人
22 詹惠君雖於同上言詞辯論期日到庭具結後證稱：「系爭房
23 屋2樓於90年3月發生火災後，我於90年12月14日搬回居住
24 使用1年餘，於92年3月27日遷出，當時房屋有2個隔間，
25 房屋天花板、牆壁有遭燒黑、滲水而受損之情形，我有自
26 己刷油漆，約花費3000元至4000元，居住時衛浴、廚房水
27 電功能都正常。……。我曾於107年7、8月間回去探視我
28 父親，當時我父親居住在系爭房屋1樓，2樓有供奉祖先牌
29 位，祖先牌位旁有2個公媽燈，必須插電。」等語(參見本
30 院卷第2宗第245～249頁)，然依前述，證人詹惠君既證稱
31 系爭房屋2樓天花板、牆壁有因火災遭燒黑、滲水而受損

之情形，卻稱僅需油漆而已，其餘水電部分均屬正常，其證詞即有前後矛盾之嫌，且證人詹惠君居住使用系爭房屋2樓期間係90年12月14日至92年3月27日，距被告詹詠婷承租及僱工修繕期間即107年10月間已有15年6個月以上，倘系爭房屋2樓部分從92年4月間至107年10月間均閒置而無人居住使用，依常情屋況僅可能更為頹廢，而不可能更為良好，尤其依被告詹詠婷提出前揭系爭房屋2樓部分修繕前現場照片，足認確有僱工修繕之必要性，證人詹惠君之證詞至多僅能說明系爭房屋2樓於90年12月至92年3月之情形，尚不足以認定系爭房屋2樓於107年8月間之情形與92年3月間相同，故原告援引證人詹惠君之證詞主張系爭房屋2樓於火災發生後迄至107年8月間均無重新裝修之必要云云，即為本院所不採。

- (2) 依前述，原告主張如附表所示物品既為被告詹詠婷自行出資僱工裝設，而如附表所示物品之門、窗戶、電箱、開關及電燈等物，依目前之工程技術均可任意自房屋牆壁拆卸，而不致於毀損牆壁即可分離，且拆卸後仍為獨立之物，亦可繼續使用於其他處所，在客觀上即非屬系爭房屋2樓部分之重要成分，參照前揭民法第811條規定及最高法院87年度台上字第722號及88年度台上字第1526號等民事裁判意旨，如附表所示物品即門、窗戶、電箱、開關及電燈等物，應不生與系爭房屋2樓部分發生附合之問題，即上揭門、窗戶、電箱、開關及電燈等物之所有權仍歸被告詹詠婷取得，故被告詹詠婷自系爭房屋2樓搬遷時自得將上揭門、窗戶、電箱、開關及電燈等物拆卸取回至明。原告主張其已因民法第811條附合規定而取得上揭門、窗戶、電箱、開關及電燈等物之所有權，尚嫌無憑。至於如附表所示物品之「玻璃」部分，該「玻璃」部分通常係裝設在門窗上，其性質上屬於門窗之從物，依前揭民法第812條第2項規定，該「玻璃」部分之所有權應歸屬於主物即門窗所有權人即原告所有，而該窗戶「玻璃」破損復發生於

被告詹詠婷自系爭房屋2樓搬遷完畢後，衡情應係被告詹詠婷於搬遷過程不慎毀損所致，故該窗戶「玻璃」破損乙事應屬可歸責於被告詹詠婷之事由甚明。

- 2、又民法第184條第1項前段規定：「因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。」，民法第185條亦規定：「數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦同(第1項)。造意人及幫助人，視為共同行為人(第2項)。」。另依民法第184條第1項前段規定，侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任。就歸責事由而言，無論行為人因作為或不作為而生之侵權責任，均以行為人負有注意義務為前提，在當事人間無一定之特殊關係(如當事人間為不相識之陌生人)之情形下，行為人對於他人並不負一般防範損害之注意義務。又就違法性而論，倘行為人所從事者為社會上一般正常之交易行為或經濟活動，除被害人能證明其具有不法性外，亦難概認為侵害行為，以維護侵權行為制度在於兼顧「權益保護」與「行為自由」之旨意(參見最高法院100年度台上字第328號民事裁判意旨)。而民事上之共同侵權行為(狹義的共同侵權行為，即加害行為)與刑事上之共同正犯，其構成要件並不完全相同，共同侵權行為人間不以有意思聯絡為必要，數人因過失不法侵害他人之權利，苟各行為人之過失行為，均為其所生損害之共同原因，即所謂行為關連共同，亦足成立共同侵權行為，依民法第185條第1項前段規定，各過失行為人對於被害人應負全部損害之連帶賠償責任(參見最高法院67年台上字第1737號民事判例意旨)。且民法第185條第1項所謂之數人共同不法侵害他人之權利，係指各行為人均曾實施加害行為，且各具備侵權行為之要件而發生同一事故者而言，是以各加

01 害人之加害行為均須為不法，且均須有故意或過失，並與
02 事故所生損害具有相當因果關係者始足當之；第2項所稱
03 之幫助人，係指幫助他人使其容易遂行侵權行為之人，其
04 主觀上須有故意或過失，客觀上對於結果須有相當因果關
05 係，始須連帶負損害賠償責任（參見最高法院92年度台上
06 字第1593號民事裁判意旨）。據此，本院既認定如附表所
07 示物品即上揭門、窗戶、電箱、開關及電燈等物之所有權
08 仍歸屬於被告詹詠婷，被告詹詠婷即有權自系爭房屋2樓
09 搬遷時將上揭門、窗戶、電箱、開關及電燈等物拆卸取回
10 ，已如前述，則被告詹詠婷將上揭門、窗戶、電箱、開關
11 及電燈等物拆卸取回之行為，要無因故意或過失而不法侵
12 害原告之財產權之情事，參照前揭民法第184條第1項前段
13 規定及最高法院100年度台上字第328號民事裁判意旨，即
14 被告詹詠婷之行為欠缺違法性，核與民法侵權行為之要件
15 不合，對原告自不負損害賠償責任之餘地。是被告詹詠婷
16 拆除如附表所示物品即上揭門、窗戶、電箱、開關及電燈
17 等物既不負民法侵權行為損害賠償責任，則被告詹松諺、
18 楊敬等2人豈有共同參與被告詹詠婷之侵權行為，或以積
19 極、消極行為幫助被告詹詠婷遂行其侵權行為之可能性？
20 故原告主張被告3人就如附表所示物品即上揭門、窗戶、
21 電箱、開關及電燈等物之拆除行為，應成立民法第185條
22 第1項規定共同侵權行為，於法不合，不應准許。

- 23 3、另原告主張如附表所示物品即上揭「玻璃」及「穿洞」部
24 分受有損害，修繕費用分別為500元、500元（參見原證13
25 、本院卷第1宗第179頁），被告3人應成立共同侵權行為，
26 對原告所受損害應負連帶賠償責任各情，其中就「玻璃」
27 破損部分，應係被告詹詠婷自系爭房屋2樓搬遷過程不慎
28 毀損所致，亦如前述，此部分應由被告詹詠婷負侵權行為
29 損害賠償責任。另就「玻璃」破損部分，被告詹松諺、楊
30 敬等2人究竟如何共同參與毀壞該「玻璃」之行為？或如
31 何以積極或消極行為幫助被告詹詠婷毀壞該「玻璃」？或

有何積極證據證明被告詹松諺、楊敬等2人之行為係造成該「玻璃」破損之共同原因，而有「行為關連共同」之情事？原告迄至本件言詞辯論終結前均未舉證以實其說，則原告主張被告3人應就「玻璃」破損部分成立共同侵權行為，對原告所受損害應負連帶賠償責任云云，為無理由，應予駁回。又就原告主張「穿洞」部分，該孔洞固為原告於108年10月15日即本院會同兩造履勘現場後始發現，但該孔洞是否確係被告詹詠婷所為，原告就此部分有利於己事實並未舉證證明，且依原告提出原證18即該孔洞照片（參見本院卷第1宗第189頁），該孔洞究竟何時施作及其用途為何，均屬不明，被告詹詠婷當初僅承租使用系爭房屋2樓，並曾僱工裝修屋內之裝潢、水電及油漆等工程，在客觀上應無在樓地板穿洞之必要，故在原告提出積極證據證明該孔洞確為被告詹詠婷所為，且無正當目的以前，應認原告此部分舉證尚嫌不足，其請求被告詹詠婷賠償此部分之損害，即無理由。至原告主張如附表所示物品即「玻璃」部分修繕費用為500元，雖提出原證13即慶大實業有限公司出具之估價單1紙為證，然該玻璃之尺寸為何？材質為何？價格如何計算？原告並未進一步說明，被告詹詠婷亦僅否認有何侵權行為，就此項修繕價格部分並未為任實質答辯，本院參酌民事訴訟法第222條第2項規定意旨，酌定原告此部分損害數額為400元，逾此金額之請求，不應准許。

六、綜上所述，原告依民法第179條不當得利規定請求被告詹詠婷返還占有使用系爭房屋2樓所受利益，於5333元範圍內；又依民法第767條第1項前段規定請求被告詹松諺、楊敬等2人拆除如附圖所示占用系爭土地之地上物，並將該部分土地返還予原告；又依民法第179條不當得利規定請求被告詹松諺、楊敬等2人占有使用系爭土地所受利益，於3611元範圍內；又依民法第184條第1項前段規定請求被告詹詠婷賠償所受損害，於400元範圍內；均有理由，應予准許，原告逾此

數額之請求，及請求被告詹松諺、楊敬等2人與被告詹詠婷負連帶損害賠償責任部分，均無理由，應予駁回。再原告就上開准許部分，即請求返還不當得利部分自起訴狀繕本送達翌日即108年9月2日起，請求損害賠償部分自108年12月30日準備書狀繕本送達翌日即108年12月31日起，均至清償日止，各按年息百分之5計算之利息，亦無不合，併准許之。

七、又兩造雖分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，惟就原告勝訴部分，其中主文第1、3、4項部分係命被告給付金額未逾500000元之判決，主文第2項部分係本於被告認諾所為之判決，依民事訴訟法第389條第1項第1款、第5款等規定，法院均應依職權宣告假執行，故原告此部分聲請，僅在促使法院依職權發動假執行之宣告而已，法院毋庸另為准駁之判決。另就被告3人聲請部分，核與法律規定相符，茲分別酌定相當擔保金額准許之。至原告其餘假執行之聲請，因訴經駁回已失所依據，併予駁回。

八、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述，併此敘明。

參、結論：本件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1項第1款、第5款、第392條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 12 月 2 日
民 事 第 四 庭 法 官 林 金 灶

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 109 年 12 月 2 日
書 記 官 張 隆 成