

臺灣新竹地方法院民事簡易判決

113年度竹東簡字第116號

原告 齊岡企業有限公司

法定代理人 李沃擁

訴訟代理人 詹連財律師

複代理人 徐宗聖律師

被告 余昌遠

古秀金

上列當事人間遷讓停車位等事件，本院於民國114年1月10日辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落新竹縣○○鎮○○段0000○0000地號土地上之同段2457號建物共同使用之地下二樓編號26號停車位遷讓返還予原告。

被告應連帶給付原告新臺幣（下同）46,000元，及自113年4月20日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

被告應自113年2月26日起至返還第一項之停車位之日止，連帶按月給付原告1,000元。

訴訟費用由被告連帶負擔。

本判決得假執行。

事實及理由

一、原告主張：坐落新竹縣○○鎮○○段0000○0000地號，應有部分各為10,000分之33土地暨其上門牌號碼新竹縣○○鎮○○街000巷00號9樓之同段2416建號房屋（下稱系爭房屋），及系爭房屋附屬公共設施同段2457建號權利範圍81,000分之999之共同使用部分（供停車位使用），原均為訴外人鍾享宏所有，鍾享宏受分配之車位即為東方新都第三期大樓之地下二樓編號26號停車位（下稱系爭車位）。於民國100年7月12日，系爭房屋及系爭車位由鍾享宏出賣並移轉予訴外人黃鴻鈞，並於101年8月20日，再由黃鴻鈞出賣移轉予訴外人林

01 金梅。嗣經本院108年度司執字第15040號強制執行事件予以
02 拍賣（下稱系爭拍賣程序），由原告於109年2月18日拍定，
03 於109年3月16日原告取得權利移轉證書，系爭房屋及系爭車
04 位現為原告所有。而被告二人為新竹縣○○鎮○○街000巷0
05 0號7樓之2144建號房屋所有人，對系爭車位無正當占有權
06 源，卻無權占用系爭車位，將被告古秀金所有之車號000-00
07 00號自用小客車（下稱系爭車輛）停在系爭車位上，屢經原
08 告催促返還均置之不理，原告自得依據民法第767條第1項規
09 定請求被告返還系爭車位。又原告自109年3月16日領得權利
10 移轉證書，被告自109年3月16日起即屬無權占有系爭車位，
11 原告自得依不當得利之規定，請求被告二人連帶給付相當於
12 租金之不當得利。而系爭車位位在竹東鎮，同鎮停車場平面
13 車位租金約為新臺幣（下同）1,500元至2,400元，是原告主
14 張以每月1,000元為系爭車位租金之計算標準。自109年3月1
15 6日起至起訴時之113年1月26日止，共46個月，合計相當於
16 不當得利之租金數額為46,000元，並請求被告二人自113年2
17 月26日起至返還系爭車位時止，按月給付1,000元。原告爰
18 依民法第767條、第179條規定提起本件訴訟，並聲明如主文
19 第一項至第三項所示。

20 二、被告則以：原告透過系爭拍賣程序取得之車位，並非系爭車
21 位，而是37號停車位。於100年間鍾享宏出賣房子時，因為
22 買方黃鴻鈞資金不足，沒有要買車位，所以系爭車位並沒有
23 連同賣給黃鴻鈞，後來103年12月30日時，被告就向鍾享宏
24 買系爭車位，也有向管委會提出停車與系爭車位移轉的證
25 明，被告並非無權占有等語為抗辯。並聲明：原告之訴駁
26 回。

27 三、本院之判斷：

28 (一)原告主張系爭房屋於100年間與系爭車位均為鍾享宏所有，
29 之後鍾享宏房屋先後移轉予黃鴻鈞、林金梅，後經系爭拍賣
30 程序，再由原告於109年2月18日拍定，於109年3月16日取得
31 權利移轉證書，取得之權利範圍尚且包括系爭房屋共有部

01 分，即供停車場使用之資源段2457建號81,000分之999部
02 分，被告則為新竹縣○○鎮○○街000巷00號7樓之房屋所有
03 人、使用人，現系爭車位為被告所使用，供停放系爭車輛之
04 事實，業據原告提出竹東鎮資源段2457建號建物登記第二類
05 謄本、地籍異動索引、系爭拍賣程序之拍賣公告、本院109
06 年3月16日不動產權利移轉證書、竹東鎮資源段1940地號、1
07 941地號土地登記第一類謄本、竹東鎮資源段2416建號建物
08 登記第一類謄本、系爭車輛停放在系爭車位上之照片等為
09 證，且為被告所不爭執，堪以認定。

10 (二)按「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬
11 專有之附屬建築物，而供共同使用者」、「約定專用部分：
12 公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者」，公
13 寓大廈管理條例第3條第4款、第5款分別定有明文。是建築
14 物區分所有權之共用部分，尚非不得約定為專用部分，僅須
15 該共用部分經全體區分所有權人約定由特定人使用者即可。
16 又「同一建物所屬各種共同使用部分，應視各區分所有人實
17 際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分
18 所有人共有，但若有部分區分所有權人不需用該共同部分
19 者，得予除外」，84年7月12日修正前土地登記規則第72條
20 第1款定有明文（現行土地登記規則修正後已改列為第81條
21 第1項）。故此種以共用部分方式登記之大樓地下層停車空
22 間，係與大樓其他共同部分（如：水箱、變電室、樓梯、消
23 防設備、防空避難室等）合併另編建號，或由全體區分所有
24 人所共有，或合意將不需使用該停車空間共用部分之區分所
25 有權人予以除外。

26 (三)查鍾享宏原為系爭房屋與系爭車位之所有人，為兩造所不爭
27 執。而東方新都第三期大樓將地下二層作為停車空間之共同
28 使用部分，編列為同段2457建號，有2457建號建物登記第二
29 類謄本、2416建號建物登記第一類謄本在卷可參（見本院卷
30 第23頁至第27頁、第63頁），嗣原告經過系爭拍賣程序取得
31 之所有權範圍，確實包含作為停車場使用之2457建號及一切

01 附屬建物在內，有本院不動產權利移轉證書附卷可佐（見本
02 院卷第51頁至第53頁），故原告拍定取得系爭房屋所有權
03 時，同時亦有停車位之所有權，並無疑義。

04 (四)按區分所有建物之共同使用部分，性質上屬於共有，並附屬
05 於區分所有建物，共有人將各相關區分所有專有部分之建物
06 移轉時，其共同使用部分之所有權，亦隨之移轉與同一人。
07 故公寓大廈管理條例第4條第2項規定：「專有部分不得與其
08 所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之
09 應有部分分離而為移轉或設定負擔」等語。從而，各共有人
10 對於該共同使用部分之設施，雖可依其共有部分之經濟目
11 的，加以使用或約定分管，但「使用權」僅為所有權之積極
12 權能之一，自不得與所有權分離而單獨為買賣標的。復按地
13 下室停車位共同使用部分，與建物專有部分，具有密切不可
14 分之主從關係，建物專有部分所有人，不得將共同使用部分
15 之車位使用權單獨出售他人，或保留車位使用權而將建物專
16 有部分出售他人。又「地下室停車位屬公寓大廈之共同使用
17 部分，僅係建商將之列為約定專用部分另行出售，而共同使
18 用部分約定供特定區分所有權人專有使用，本質上仍然是共
19 同使用部分，不因約定作為專用而變為非共同使用部分。又
20 區分所有建物之共同使用部分，性質上仍屬共有，且附屬於
21 區分所有建物，共有人將各相關區分所有專用（專有）部分
22 之建物移轉時，依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，專有
23 部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分分離而為移轉
24 （最高法院85年度台上字第569號及89年度台上字第2119裁
25 判意旨可參）。

26 (五)揆諸上開說明，系爭拍賣程序拍賣系爭房屋之專有部分時，
27 效力自及於其共同使用部分之應有部分，且系爭車位之所有
28 權並不能單獨處分，是鍾享宏本不得單獨將系爭車位出售予
29 被告，復據證人即東方新都第三期社區管委會前主任委員許
30 雪蓮於偵查中（按原告曾對被告提出刑事竊佔罪嫌之告訴）
31 證述：停車位部分是登記在公共設施之持分，若住戶有購買

01 車位，就會取得公共設施之持分，但停車位有私下交易的情
02 形時，停車位所有權人會將使用權出賣給其他住戶，不會辦
03 理公共設施持分所有權的移轉登記等語（見本院卷第89
04 頁），可見被告也未因向鍾享宏購買系爭車位而增加其所有
05 權比例，被告與鍾享宏間關於系爭車位使用權之讓渡，充其
06 量僅係債之關係，即僅在鍾享宏與被告間生效，遑論依上述
07 之地下室停車位共同使用部分與建物專有部分具有密切不可
08 分之主從關係，建物專有部分所有人本就不得將共同使用部
09 分之車位使用權單獨予以處分，則鍾享宏將原附屬於其專有
10 建物之系爭車位予以單獨出售予被告，基於債權相對性原
11 則，被告自不得執此對抗嗣後取得系爭房屋及其附屬共有部
12 分之原告，系爭車位就仍屬於系爭房屋得使用之車位，並同
13 經原告拍定取得。被告抗辯已取得系爭車位之權利等語，委
14 無足採。至於嗣後林金梅又透過其他方式取得另一37號車位
15 使用（見本院卷第129頁），對於系爭車位與系爭房屋間具
16 有不可分之關係之認定，並不生影響，遑論被告表示37號車
17 位在系爭拍賣程序查封之前，就已經註銷等語（見本院卷第
18 107頁），然系爭房屋確實擁有地下車位之所有權持分，並
19 登記在案，管委會之註銷等於剝奪之後拍賣取得系爭房屋所
20 有權人之權利，亦屬違法。此外，被告並未提出其他區分所
21 有權人大會決議或有何變更系爭房屋配屬車位之規約證明，
22 原告自得主張被告無權占有系爭車位而請求返還。

23 (六)又按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其
24 利益，民法第179條前段定有明文，又無權占有他人之土
25 地，可能獲得相當租金之利益，為社會通常之觀念，最高法
26 院61年度台上字第1695號著有裁判意旨可資參照。查系爭車
27 位因被被告無權占用，致原告無法使用收益，可認被告受有
28 相當於租金之利益，致原告受有損害，從而原告請求被告連
29 帶給付相當於租金之不當得利，於法即屬有據。又原告提出
30 之停車場收費標準，月租有2,400元、1,500元（見本院卷第
31 71頁至第73頁），原告以每月租金1,000元為主張，尚屬合

01 理。是原告自拍定取得系爭房屋、系爭車位所有權迄今仍無
02 法使用系爭停車位，並請求被告連帶給付至113年1月26日止
03 共46個月，合計相當於不當得利之租金數額為46,000元，及
04 請求被告二人自113年2月26日起至返還系爭車位時止，連帶
05 按月給付1,000元，為有理由，應予准許。

06 (七)末按給付有確定期限者，債務人自期限屆滿時起，負遲延責
07 任。給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經
08 其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權
09 人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他
10 相類之行為者，與催告有同一之效力。民法第229條第1項、
11 第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債
12 權人得請求依法定利率計算之遲延利息。但約定利率較高
13 者，仍從其約定利率。應付利息之債務，其利率未經約定，
14 亦無法律可據者，週年利率為百分之5，民法第233條第1
15 項、第203條亦有明文。本件原告對被告前揭46,000元不當
16 得利債權，核屬無確定期限之給付，既經原告起訴而送達起
17 訴狀，被告迄未給付，自當負遲延責任。是原告就被告應連
18 帶給付其46,000元之利息部分，請求自起訴狀繕本送達被告
19 之翌日即113年4月20日起（見本院卷第79頁、第81頁）至清
20 償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，核無不合，
21 應予准許。

22 四、綜上，原告依民法第767條物上請求權及第179條不當得利之
23 法律關係，請求被告為主文第一至第三項所示之給付，即屬
24 有據，應予准許。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與本
26 判決結果不生影響，自毋庸逐一論駁，附此敘明。

27 六、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
28 告敗訴之判決，爰依同法第389條第1項第3款規定，依職權
29 就原告勝訴部分宣告假執行。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第2項。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 7 日

竹東簡易庭 法 官 楊祐庭

01
02
03
04
05
06

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 114 年 2 月 7 日

書記官 范欣蘋