臺灣嘉義地方法院民事判決

109年度訴字第831號

原　　告　首富投資有限公司

000000000000000000

法定代理人　劉榮祺

訴訟代理人　林更穎律師

被　　告　陳進文

　　黃欣儀

　　方茹玉

　　王漢重

　　黃敏治

　　林宜慧

上　五　人

訴訟代理人　何永福律師

上列當事人間請求返還停車位等事件，經本院於民國110年1月27日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

1、被告陳進文應將座落嘉義市○○段0000地號，門牌號碼嘉義市○○路000號地下1樓內編號19號之停車位交還原告。並自民國108年10月16日起，至將前開停車位交還原告之日止，按月給付原告1,250元。

2、被告黃欣儀應將座落嘉義市○○段0000地號，門牌號碼嘉義市○○路000號地下1樓內編號32號之停車位交還原告。並自民國108年10月16日起，至將前開停車位交還原告之日止，按月給付原告1,250元。

3、被告方茹玉應將座落嘉義市○○段0000地號，門牌號碼嘉義市○○路000號地下1樓內編號33號之停車位交還原告。並自民國108年10月16日起，至將前開停車位交還原告之日止，按月給付原告1,250元。

4、被告王漢重應將座落嘉義市○○段0000地號，門牌號碼嘉義市○○路000號地下1樓內編號35號之停車位交還原告。並自

民國108年10月16日起，至將前開停車位交還原告之日止，按月給付原告1,250元。

5、被告黃敏治應將座落嘉義市○○段0000地號，門牌號碼嘉義市○○路000號地下1樓內編號37號之停車位交還原告。並自民國108年10月16日起，至將前開停車位交還原告之日止，按月給付原告1,250元。

6、被告林宜慧應將座落嘉義市○○段0000地號，門牌號碼嘉義市○○路000號地下1樓內編號43號之停車位交還原告。並自民國108年10月16日起，至將前開停車位交還原告之日止，按月給付原告1,250元。

7、原告其餘之訴駁回。

8、訴訟費用被告6人每人負擔百分6之1。

9、前開第1-6項之判決，於原告各以13萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告黃欣儀、方茹玉、王漢重、黃敏治、林宜慧各以36萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

10、原告其餘假執行之聲請均駁回。

事實及理由

一、原告起訴主張：

（一）原告為嘉義市○○段0000地號土地（權利範圍98360分之12918），同段590建號（門牌號碼嘉義市○○路000號9樓3）、同段591建號（門牌號碼嘉義市○○路000號10樓）同段1363建號（門牌號碼嘉義市○○路000號9樓1、2）之所有權人。

（二）前開房地之原所有權人尚漾國際有限公司（下稱尚漾公司）於民國（下同）106年8月7日與訴外人華煒資產開發有限公司（下稱華煒公司）簽立信託契約書，尚漾公司將前開房地信託予華煒公司，信託標的含門牌號碼嘉義市○○路000號房屋地下1樓內編號19、32、33、35、37、43號等6個停車位）。而原告於108年10月15日經由本院107年度司執字第35703號強制執行拍賣取得前開房地之所有權，則上述6個停車位自屬原告所有。被告等6人即屬無正

當權源而占有停車位，原告自得本於民法第767條所定物上請求權，請求被告等6人返還所占有之停車位。

（三）被告等人主張有分管約定，可對抗592建號之所有權人等語，惟原告否認之。縱有默示之分管約定，則默示分管約定之前提，即每一停車位應有592建號建物持分之90分之1，方得使用一個停車位，然被告等6人皆無嘉義市○○段000○號建物之持分，故被告等6人自無使用地下停車位之合法權源。

（四）占有本身為一利益，無權占有他人之停車位，可獲得相當於停車位租金之利益，為社會通念。被告等6人無權占有停車位之行為，致原告受有相當於租金之損害，原告自得自取得系爭房地之日即108年10月16日起至被告等人返還占用停車位之日止，向被告請求相當於租金之不當得利。當地室內平面停車位每月租金之行情為2千元，故每一被告每月受有相當於2千元租金之不當得利。

（五）訴之聲明：

1、被告陳進文應將座落嘉義市○○段0000地號，門牌號碼嘉義市○○路000號地下1樓內編號19號之停車位交還原告。被告陳進文應自108年10月16日起至將前述停車位交還原告之日止，按月給付2千元予原告。

2、被告黃欣儀應將座落嘉義市○○段0000地號，門牌號碼嘉義市○○路000號地下1樓內編號32號之停車位交還原告。被告黃欣儀應自108年10月16日起至將前述停車位交還原告之日止，按月給付2千元予原告。

3、被告方茹玉應將座落嘉義市○○段0000地號，門牌號碼嘉義市○○路000號地下1樓內編號33號之停車位交還原告。被告方茹玉應自108年10月16日起至將前述停車位交還原告之日止，按月給付2千元予原告。

4、被告王漢重應將座落嘉義市○○段0000地號，門牌號碼嘉義市○○路000號地下1樓內編號35號之停車位交還原告。被告王漢重應自108年10月16日起至將前述停車位交還原

告之日止，按月給付2千元予原告。

5、被告黃敏治應將座落嘉義市○○段0000地號，門牌號碼嘉義市○○路000號地下1樓內編號37號之停車位交還原告。被告黃敏治應自108年10月16日起至將前述停車位交還原告之日止，按月給付2千元予原告。

6、被告林宜慧應將座落嘉義市○○段0000地號，門牌號碼嘉義市○○路000號地下1樓內編號43號之停車位交還原告。被告林宜慧應自108年10月16日起至將前述停車位交還原告之日止，按月給付2千元予原告。

7、原告願供擔保，請准宣告假執行。

8、訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

（一）被告黃欣儀、方茹玉、王漢重、黃敏治、林宜慧五人：

1、原告所主張之建物所有權僅係部分持有，何以係可針對被告個別佔用之停車位所有權，請求返還伊個人。

2、被告5人對系爭停車位之占用，係屬有權占有：

⑴編號32係黃欣儀於80年10月15日，由原始車位使用權人蔡春新輾轉取得系爭大樓門牌號碼忠孝路597號2F1之建物所有權及車位使用權。

⑵編號33係方茹玉於80年9月27日，由原始車位使用權人蔡碧鳳輾轉取得系爭大樓門牌號碼忠孝路 599號之建物所有權及車位使用權。

⑶編號35係王漢重於100年9月29日，從原始車位使用權人葉美華輾轉取得系爭大樓門牌號碼597號6F4之建物所有權及車位使用權。

⑷編號37號係黃敏治於80年8月26日，從原始車位使用權人張秋鈴輾轉取得系爭大樓門牌號碼忠孝路581號之建物所有權及車位使用權。

⑸編號43係林宜慧於80年9月3日，由原始車位使用權人何秀燕輾轉取得系爭大樓門牌號碼忠孝路599號2號7F之建物所有權及 車位使用權。

3、被告5人自取得上述停車位使用權後，除向大樓管理委員會辦理停車位登記外，並按時繳納清潔費。

4、被告係基於分管使用約定，得以對抗原告。

5、聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔；如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

（二）被告陳進文：

1、19號停車位是伊當初買的，但是沒有過戶。現在被拍賣了。592建號就是我們的Ｂ1停車位。9樓持分是2分之1的592建號，10樓持分也是2分之1的592建號。9樓的2分之1，劃分成45個停車位出售。當初建商賣給住戶的，不能賣給其他人。10樓的2分之1是飯店，他們的自己的停車場。9樓跟10樓是飯店，9樓的45個停車位賣掉39個，所以9樓建商劉森元，公司是欣威建設公司，自己還保留90分之6。欣威保留6個停車位，1個車位是佔90之1的592建號的持分。他們沒有賣就沒有編號，但是他們賣給我們就會給我們一個編號。我買的就是有一個編號。592建號的90分之6是歸在9樓的停車位。這個沒有特定的編號，所以總共有6個停車位。已經賣掉的39個停車位，在89年的時候，建商同意將使用權變成所有權，所以買的人在自己的權狀有一個592號建號有一個90分之1。已經出售的39個停車位在87年要辦所有權登記的時候，有6個人沒有出來辦理（這6個號碼19、32、33、35、37、43）。因此592建號又多出一個90之6，所以就把9樓拆成9樓1、9樓2、9樓3。所以590的部分是9樓3，1363建號就是9樓1、2。9樓3的592持分是90分之6。

2、我之前是101、102、105、106年的管理主委，我還有保留管委會的公告，這39個車位的公告。現在原告買的那些是沒有辦理登記的部分。現在系爭6個車位，之前是尚漾公司經過行政執行署拍賣的，我們6個人跟尚漾公司買的。每一個車位45萬元，我已經付完45萬元，其他5個人付完20萬元。之後尚漾公司財務發生困難，尚漾公司信

託給華煒公司，然後又被拍賣，由原告拍賣取得。被告等之車位每月出租金額為1千至1千5元。

3、聲明：原告之訴駁回；訴訟費用由原告負擔。

三、爭點事項：

（一）不爭執事項：

1、原告為嘉義市○○段0000地號土地（權利範圍98360分之12918），同段590建號（門牌號碼嘉義市○○路000號9樓3）、同段591建號（門牌號碼嘉義市○○路000號10樓）同段1363建號（門牌號碼嘉義市○○路000號9樓1、2）之所有權人。

2、嘉義市○○段000○號即為門牌號碼嘉義市○○路000號房屋地下1樓之停車場。

3、門牌號碼嘉義市○○路000號地下1樓內編號19號之停車位係被告陳進文所占用。

4、被告黃欣儀係同段486建號（門牌號碼嘉義市○○路000號2樓1）之所有權人，並占用門牌號碼嘉義市○○路000號地下1樓內編號32號之停車位。

3、被告方茹玉係同段480建號（門牌號碼嘉義市○○路000號）之所有人，並占用門牌號碼嘉義市○○路000號地下1樓內編號33號之停車位。

4、被告王漢重係同段561建號（門牌號碼嘉義市○○路000號6樓4）之所有人，並占用門牌號碼嘉義市○○路000號地下1樓內編號35號之停車位。

5、被告黃敏治係同段541建號（門牌號碼嘉義市○○路000號）之所有人，並占用門牌號碼嘉義市○○路000號地下1樓內編號37號之停車位。

6、被告林宜慧係同段574建號（門牌號碼嘉義市○○路000○0號7樓3）之所有人，並占用門牌號碼嘉義市○○路000號地下1樓內編號43號之停車位。

（二）爭執事項：

1、兩造是否為嘉義市○○段000○號（門牌號碼嘉義市○○

路000號房屋地下1樓）之共有人？

2、原告請求被告等人返還592建號之停車位是否有理由？

3、原告請求之不得當利是否有理由？

四、本院判斷：

（一）兩造是否為嘉義市○○段000○號（門牌號碼嘉義市○○路000號房屋地下1樓）之共有人？

1、嘉義市○○段000○號係門牌號碼嘉義市○○路000號房屋地下1樓之停車場，此為兩造所不爭執（本院卷第130頁）。

2、原告因拍取得嘉義市○○段0000地號土地（權利範圍98360分之12918）、同段590建號（門牌號碼嘉義市○○路000號9樓3）、同段591建號（同路555號10樓）、同段1363建號（同路555號9樓1、2）、同段592建號應有部分90分之6，本院執行處於108年9月19日核發權利移轉證書予原告，原告並於108年10月15日完成移轉登記，此有權狀影本可證（本院卷第15-21頁），並經調閱本院107年度司執字第35703號卷查明無誤。可證原告係592建號之共有人，其應有部分為90分之6。

3、被告陳進文並非同段592建號之共有人，此為被告陳進文所自承（本院卷第65頁）；又被告黃欣儀所有之建物（門牌號碼嘉義市○○路000號2樓之1房屋）資料、被告方茹玉所有建物（同路599號房屋）資料、被告王漢重所有建物（同路597號6樓4房屋）資料、被告黃敏治所有建物（同路581號房屋）資料、被告林宜慧所有建物（同路599之2號7樓3房屋），均無592建號建物之持分，此有建物謄本可證（本院卷第141-155頁）。可證被告6人並非同段592建號之共有人。

4、被告陳進文係向尚漾公司購買編號19號之停車位、被告黃欣儀向黃進財購買編號32號之停車位、被告方茹玉係向葉麗鳳購買編號33號之停車位、被告王漢重係向葉美華購買編號35號之停車位、被告黃敏治係向張秋鈴購買編號37號

之停車位、被告林宜慧係向何秀燕購買編號43號之停車位。以上有停車位買賣契、車位使用權利狀、建物謄本可證（本院卷第77-81、88、89、95、97、103、105、111-113、119、121頁）。可證被告等人向他人購買上開停車位後，並無就同段592建號辦理移轉登記為共有人。

5、被告陳進文自承：「592建號就是我們的Ｂ1停車位。9樓持分是2分之1的592建號，10樓持分也是2分之1的592建號。9樓的2分之1，劃分成45個停車位出售。當初建商賣給住戶的，不能賣給其他人。10樓的2分之1是飯店，他們的自己的停車場。9樓跟10樓是飯店，9樓的45個停車位賣掉39個，所以9樓建商劉森元，公司是欣威建設公司，自己還保留90分之6。欣威保留6個停車位，1個車位是佔90之1的592建號的持分。他們沒有賣就沒有編號，但是他們賣給我們就會給我們一個編號。我買的就是有一個編號。592建號的90分之6是歸在九樓的停車位。這個沒有特定的編號，所以總共有6個停車位。已經賣掉的39個停車位，在89年的時候，建商同意將使用權變成所有權，所以買的人在自己的權狀有一個592號建號有一個90分之1。已經出售的39個停車位在87年要辦所有權登記的時候，有6個人沒有出來辦理（這6個號碼19、32、33、35、37、43）。因此592 建號又多出一個90之6，所以就把9樓拆成9樓1、9樓2、9樓3。所以590的部分是9樓3，1363建號就是9樓1、2。9樓3的592持分是90分之6，權狀上面有第1行有寫。1363號的部分在權狀第1行也有寫90分之6。我之前是管委會101、102、105、106年的管理主委，我還有保留管委會的公告，這39個車位的公告。現在原告買的那些是沒有辦理登記的部分。現在系爭6個車位，之前是尚漾公司經過行政執行署拍賣的，我們6個人跟尚漾公司買的。每一個車位45萬元，我已經付完45萬元，其他5個人付完20萬元。然後尚漾公司財務發生困難，尚漾公司信託給華煒公司，然後又被拍賣，由原告拍賣取得」等語（本院卷第

64、65頁）。是依被告陳進文所述可知，系爭6個車位被告等人雖有購買，但並無辦理移轉登記。

6、按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之（民民法第 758 條）。如上所述，原告係592建號之共有人，其應有部分為90分之6，被告6人雖有購買系爭停車位，但並未辦理移轉登記，自不生所有權之變動，故被告等人並非同段592建號之共有人。

（二）原告請求被告等人返還592建號之停車位是否有理由？

1、如前所述，被告等人向前手購買停車位時，均已編定號碼，並有特定使用位置。而被告陳進文亦陳稱：「592建號劃分成45個停車位出售。當初建商賣給住戶的，不能賣給其他人」。且被告黃欣儀、方茹玉、王漢重、黃敏治、林宜慧亦自承停車位係有分管（本院卷第85頁），可證當時住戶間就592建號之停車位，係有分管之約定，各住戶對自己之停車位均可獨自使用。

2、尚漾公司信託予華煒公司之停車位包含編號19、32、33、35、37、43），以上有信託契約書可證（本院卷第23頁）。又原告因本院107年度司執字第35703號強制執行事件，拍賣取得592建號90分之6之所有權。而本院107年度司執字第35703號卷所示，該拍賣標的登記所有權人為華煒公司，登記之原因為信託，信託人為尚漾公司，此業經該執行卷查明無誤。兩造對該卷證亦無意見（本院卷第13頁）。可證原告因本院107年度司執字第35703號強制執行事件，拍賣取得592建號90分之6之所有權，即係住戶就592建號所分管編號19、32、33、35、37、43之停車位。

3、被告黃欣儀、方茹玉、王漢重、黃敏治、林宜慧所舉本院101年度簡上字第7號判決認分管之約定，可對抗後手而主管有停車位之使用權等語。此固有判決書可證（本院卷第157-165頁）。然依該判決所示：「上訴人有向欣威建設公司購買系爭第35號車位之使用權，且未將車位使用權出

賣出予許志銘及陳妙貞，並依凱旋門公寓大廈規約第2條第4款約定：凡有停車位使用權者得自由使用、收益、處分之，有凱旋門公寓大廈規約可，並非如被上訴人所言喪失建物專有部分之所有權身分即不得主張停車位使用權，而擁有使用權狀之住戶，即擁有該車位之使用權，被上訴人即無從再處分出租一節，業經證人即該社區區分所有權人黃進財、林秀娟證述屬實」（本院卷第163、164頁）。是該事件判決係以分管之停車位並未出售，且依該社區之公寓大廈規約約定「停車位使用權者得自由使用、收益、處分」，而認定該事件之上訴人仍可使用原分管之停車位。然該事實與本件被告原有592建號之停車位已拍賣由原告取得之事實，並不相同。是被告等人不得以本院101年度簡上字第7號判決之理由，對原告主張有權使用592建號所分管編號19、32、33、35、37、43之停車位。

4、按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉（民法第765條）；所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之（民法第767條第1項）；各共有人對於該共同使用部分之設施，可依其共有部分之經濟目的加以使用，或約定分管，但已失其所有權時，即無再就分管之共有物為使用，僅係取得人如知前手有分管之約定，是否受分管約定之拘束，並非前手之分管人，可以分管之約定，繼續對後手主張分管之效力，而謂其對分管之共有物仍有使用權。共有物若經共有人協議分管，各共有人就其分管部分即有使用、收益之權限，共有人將分管之特定部分土地出賣與他人，即係將其就此特定部分土地之使用、收益權讓與買受人，出賣人自不得主張買受人為無權占有；公寓大廈區分所有權人共有之共用部分設置之停車場，如有分管之特約，區分所有權人將其分管停車位相對應之共用部分之應有部分移轉所有權予他區分所有權人，其分管契約對於受讓人繼續存在。是各共有人對於

該共同使用部分之設施，可依其共有部分之經濟目的加以使用，或約定分管，但已失其所有權時，即無再就分管之共有物為使用，僅係取得人如知前手有分管之約定，是否受分管約定之拘束，並非前手之分管人，可以分管之約定，繼續對後手主張分管之效力，而謂其對分管之共有物仍有使用權。又共有人就共有物分管之部分，有單獨之管理權，對於無權占有或侵奪共有物者，得為自己之利益，為回復共有物之請求，無民法第821條但書規定之適用。

5、如前所述，原告主已取得592建號90分之6之所有權，而該應有部分所表彰即為該建物住戶分管之編號19、32、33、35、37、43之停車位。而上開停車位分別為被告等人所占用，且被告等人對原告而言，係無權占用，原告依上開法則及說明，自可獨自請求被告等人返還停車位予原告。從而請求如主文第1-6項前段之請求，為有理由。

（三）原告請求之不得當利是否有理由？

1、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（民法第179條）。又占有本身為一利益，無權占有他人之停車位，可獲得相當於停車位租金之利益，為社會通念。如前所述，被告陳進文、黃欣儀、方茹玉、王漢重、黃敏治、林宜慧分別無權占用同段592建號原告所有之號19、32、33、35、37、43號之停車位使用，係無法律上之原因而受利益，致原告受有損害，自應返還所利益予原告。是原告請求被告等人返還不當得利，即屬有據。

2、本院執行處於108年9月19日核發權利移轉證書予原告，原告並於108年10月15日完成移轉登記，此已陳述如前。又被告陳進文陳稱：「車位每月出租約1千至1500元」等語（本院卷第65頁）。本院以陳進文之陳述採平約值每停車位每月出租租金為1,250元【（1千＋1500）÷2】。是原告請求被告每人自108年10月16日起至交還停車位止，按月

每月給付原告1,250元為有理由，爰判決如主文第1-6項後段所示。原告逾此請求為無理由，應予駁回。

（四）原告及被告黃欣儀、方茹玉、王漢重、黃敏治、林宜慧陳明願供擔保請准宣告假執行或免假執行，就原告勝訴部分經核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。至於原告敗訴部分假執行之聲請，已無所據，應予駁回。

（五）本件為判決基礎之事實及法律關係已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法、所提證據及調查證據之聲請，經審酌與本院前揭判斷不生影響，爰不一一論述。

五、訴訟費用裁判之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　2　　月　　20　　日

民事第一庭法　官　馮保郎

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀（須按對造人數提出繕本）及表明上訴理由，並依上訴利益繳交第二審裁判費。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　　2　　月　　20　　日

書記官　蔡沛圻