

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度訴字第1392號

原告 宸億生技有限公司

法定代理人 邱浚彥

訴訟代理人 張清凱律師

被告

即反訴原告 艾森豪投資廣場管理委員會

法定代理人 徐麗淑

訴訟代理人 許龍升律師

反訴被告 林彥呈（即宸億生技有限公司之承當訴訟人）

住○○市○○區○○○街00號00樓

訴訟代理人 張清凱律師

上列當事人間請求交付遙控器等事件，本院於民國115年3月27日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣陸萬捌仟肆佰壹拾柒元，及自民國一百一十四年四月二十九日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之八十四，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣陸萬捌仟肆佰壹拾柒元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

反訴原告之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、本件訴訟進行中，被告之法定代理人已由馮涵瑛變更為徐麗淑，並聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

01 二、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告  
02 及就訴訟標的必須合一確定之人，提起反訴；訴經撤回者，  
03 視同未起訴。但反訴不因本訴撤回而失效力。民事訴訟法第  
04 259條、第263條第1項定有明文。又按訴訟繫屬中為訴訟標  
05 的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情  
06 形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；  
07 僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定  
08 許第三人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項、第2項亦有  
09 明文。經查：

10 (一)原告起訴主張其為高雄市○○區○○路000號艾森豪投資  
11 廣場大樓（下稱系爭大樓）地下一樓如附表二編號1、2車位  
12 （下合稱系爭車位，就附表二編號1車位，下稱1號車位）約  
13 定專用權人，惟被告卻拒絕提供系爭車位車道遙控器，妨害  
14 其使用系爭車位，造成其受有不能出租1號車位之損害，請  
15 求被告交付系爭車位之車道遙控器（下稱A標的），及賠償  
16 不能出租之損害（下稱B標的）。被告則於言詞辯論終結前  
17 提起反訴，主張原告未取得系爭車位約定專用權，無權占有  
18 系爭車位，依民法第767條第1項前段、公寓大廈管理條例  
19 （下稱管理條例）第9條第4項請求原告將系爭車位遷讓返還  
20 予系爭大樓全體區分所有權人等語（見訴字卷一第49頁），  
21 經核反訴與本訴均係基於系爭車位約定專用權所生之爭執，  
22 是反訴與本訴所為攻擊、防禦方法相牽連，合於前揭規定，  
23 應予准許。

24 (二)嗣原告於訴訟繫屬中之民國114年12月12日將系爭車位之約  
25 定專用權出售予林彥呈（見不爭執事項2.），林彥呈聲請承  
26 當原告A標的、反訴部分之訴訟，經兩造表示同意（見訴字  
27 卷二第161、165、171頁），A標的、反訴部分之訴訟即由林  
28 彥呈承當訴訟，其後林彥呈與被告就A標的部分之訴訟達成  
29 和解，附此敘明。又原告就B標的部分之訴訟，係請求其為  
30 系爭車位之約定專用權人期間所受之損害，並無移轉之情  
31 事，原告就此仍具實施訴訟行為之資格而未脫離訴訟程序，

01 此亦為兩造、林彥呈所不爭執（見訴字卷二第210頁），是  
02 原告仍為B標的部分訴訟之當事人。

03 貳、實體事項：

04 一、本訴部分：

05 (一)、原告主張：原告於111年9月間向星展(台灣)商業銀行股份有  
06 限公司（下稱星展銀行）購買附表一所示不動產（下稱系爭  
07 不動產）及附表二所示車位之約定專用權（含系爭車位），  
08 並於111年11月15日取得系爭車位之占有，被告於原告購入  
09 車位前曾重新設定車道遙控器，依管理條例第10條第2項有  
10 義務提供系爭車位之車道遙控器予原告，然原告於111年11  
11 月15日向被告申購車道遙控器，卻遭拒絕，致無法自由控制  
12 車道柵欄機出入停車場，造成原告受有1號車位自111年11月  
13 15日起至114年2月12日移轉予林彥呈前無法出租予他人之損  
14 害，以月租金為3,000元計算，即為新臺幣（下同）8萬1,00  
15 0元，且被告上開行為已妨害原告占有使用1號車位，違反民  
16 法第962條中段此保護他人之法律，爰依民法第544條、第18  
17 4條第2項，擇一訴請被告賠償等語。並聲明：(一)被告應給付  
18 原告8萬1,000元，及自民事準備(十)狀繕本送達之翌日起至清  
19 償日止，按週年利率百分之五計算之利息。(二)願供擔保，請  
20 准宣告假執行。

21 (二)、被告則以：系爭車位為公用車位，未曾出售予他人，原告自  
22 非系爭車位之約定專用權人，且原告未曾主動申購1號車位  
23 之車道遙控器，被告違反何義務。又原告雖因無1號車位車  
24 道遙控器，無法自行控制車道柵欄機，然被告於車道處設有  
25 對講機，若原告需停放車輛，得聯繫管理處開啟車道門，未  
26 妨害原告占有系爭車位，且被告未交付車道遙控非積極侵奪  
27 占有，未違反民法第962條中段。末1號車位之租金應以1個  
28 月2,500元計算，原告請求賠償金額過高等語，資為抗辯。  
29 並聲明：原告之訴駁回。

30 (三)、兩造不爭執事項：

31 1.泛亞商業銀行股份有限公司（下稱泛亞銀行）前分別於82

01 年、86年向京城建設股份有限公司（原名：緯城實業建設股  
02 份有限公司，下稱京城公司）、黃喬木、黃昇斌購買系爭不  
03 動產（各不動產之購買時間、出賣人詳附表一所示）。泛亞  
04 銀行於購買系爭不動產時，一併購買並取得附表二編號3至6  
05 車位之約定專用權，嗣泛亞銀行（92年更名為寶華商業銀行  
06 股份有限公司）於97年間與星展銀行合併，由星展銀行概括  
07 承受系爭不動產及附表二編號3至6車位之約定專用權。復原  
08 告於111年9月間向星展銀行購買系爭不動產及附表二所示車  
09 位（含系爭車位），並於同年11月15日取得系爭車位之占  
10 用。附表二編號3至6車位於111年9月出售予原告前，均由泛  
11 亞銀行及星展銀行所使用。

12 2.原告於訴訟繫屬中之114年2月12日將附表一編號1不動產及  
13 系爭車位約定專用權出售予林彥呈，並於114年2月26日將附  
14 表一編號1不動產移轉登記予林彥呈，復於同年3月7日與林  
15 彥呈完成附表一編號1不動產及系爭車位之點交。

16 3.附表二編號3至6車位之管理費自97年起均由星展銀行繳納，  
17 並自原告買受附表二所示車位後，即由原告持續繳納，直至  
18 出售予他人。

19 4.系爭車位103年9月至111年11月之管理費均為星展銀行繳  
20 納，原告自買受系爭車位後，即由原告持續繳納。

21 5.原告取得1號車位後，即委任仲介招租，但直至出售予林彥  
22 呈前均未順利出租。

23 6.被告112年停車權利人車位總表記載系爭車位之停車權利人  
24 為原告。

25 7.被告於114年4月28日收受原告民事準備(十)狀繕本。

26 (四)、得心證之理由：

27 1.星展銀行有無取得系爭車位之約定專用權？

28 (1)經查，證人即星展銀行員工張秀如證稱：泛亞銀行先於系爭  
29 大樓設立分行，嗣後該分行由星展銀行概括承受，星展銀行  
30 即繼續使用系爭車位，供分行之員工及客戶停車，直至該分  
31 行關閉以後，系爭車位短暫未使用，我們自109年間開始將

01 系爭車位出租他人迨至出售予原告。因星展銀行一直使用系  
02 系爭車位，且公司內的老員工均表示星展銀行有6個停車位  
03 （包含系爭停車位），並從星展銀行有記錄以來，系爭車位  
04 之管理費均為星展銀行繳納，亦未曾有他人向星展銀行主張  
05 系爭車位為其所有，因此我們認為系爭車位為泛亞銀行的財  
06 產，星展銀行才會接手使用迄今等語（見訴字卷一第375至3  
07 79頁），可知星展銀行判斷自己擁有系爭車位約定專用權之  
08 依據為其長期繳納系爭車位管理費，並長時間使用系爭車位  
09 且未有人反對。

10 (2)關於系爭車位繳納管理費之情形，系爭車位103年9月至111  
11 年11月之管理費均為星展銀行繳納，為兩造不爭執（見不爭  
12 執事項4.），而星展銀行表示其自97年起即一併繳納附表二  
13 所示車位（包含系爭車位）之管理費，僅103年8月以前之管  
14 理費收據，因年代久遠，資料超過保存年限無法提出，有星  
15 展銀行回函可佐（見訴字卷一第259頁），其並另檢附星展  
16 銀行103年9月至111年11月繳納附表二所示車位管理費之收  
17 據（見訴字卷一第261至359頁），觀諸上開收據，被告並非  
18 就附表二所示車位分別開立6張管理費繳費收據予星展銀  
19 行，而係認定星展銀行就附表一編號1不動產擁有4個車位一  
20 次性向其收取2,000元，附表一編號2、3不動產擁有2個車位  
21 一次性收取1,000元。審酌星展銀行係97年間概括繼受泛亞  
22 銀行於系爭大樓之財產，且星展銀行並未陳稱其有另外購入  
23 系爭車位使用權，若泛亞銀行此前均未曾取得系爭車位約定  
24 專用權而因此繳納管理費，星展銀行突然自103年9月起併同  
25 繳交系爭車位管理費予被告，被告理應於斯時即會發現並與  
26 星展銀行確認其有無另外取得系爭車位之約定專用權、可否  
27 提出使用權狀，然被告自陳其係因工務局110年函文要求始  
28 開始清查車位使用權人，因而發現星展銀行無法提出系爭車  
29 位使用權狀等語（見訴字卷一第64頁），則依上開客觀事  
30 證，即可推認泛亞銀行曾有繳納系爭車位之管理費，星展銀  
31 行因而接續繳納系爭車位之管理費並使用系爭車位，核與證

01 人張秀如上開證述可相互勾稽。

02 (3)又參以被告就系爭車位之管理，觀諸被告112年停車權利人  
03 車位總表記載系爭車位之停車權利人為原告（見不爭執事項  
04 6.），可見被告並未將系爭車位當作公用車位管理，而係作  
05 為約定專用車位管理，結合前開泛亞銀行曾繳納系爭車位管  
06 理費，星展銀行並接續繳納該管理費之事實，可認被告此前  
07 亦應係將泛亞銀行、星展銀行當作系爭車位之約定專用權  
08 人，而向其收取系爭車位之管理費，益徵被告內部直至本次  
09 系爭車位使用權利證書究竟是否為星展銀行遺失或自始未取  
10 得之爭議發生前，均長期肯認泛亞銀行、星展銀行為系爭車  
11 位之約定專用權人，並無爭議。另衡以被告自陳迄今均無第  
12 三人主張其為系爭車位之真正約定專用權人等語（見訴字卷  
13 二第209頁），此與證人張秀如上開證述相符，則若泛亞銀  
14 行未曾取得系爭車位之約定專用權，泛亞銀行、星展銀行係  
15 長期無權占用系爭車位，即已侵害系爭車位真正約定專用權  
16 人之利益，然迄今卻無人持系爭車位使用權狀主張其為真正  
17 權利人，結合前開事證，即可推認泛亞銀行有取得系爭車位  
18 約定專用權，星展銀行因與泛亞銀行合併而繼受系爭車位之  
19 約定專用權。

20 (4)被告固抗辯系爭車位為公用車位，未曾出售予他人，泛亞銀  
21 行、星展銀行未取得系爭車位之約定專用權等語，並提出被  
22 告112年4月份管委會會議記錄為證（訴字卷一第213頁）。  
23 然觀諸上開會議紀錄僅記載：「據悉地下1樓1.2.車位為緯  
24 城建設公司允諾提供為本大樓公共車位使用.....」乙節，  
25 並無檢附相關依據或證明，被告亦自陳此為當時出席委員之  
26 陳述，被告也不知道其具體依據為何等語（見訴字卷一第46  
27 6頁），且本院82年度公字第303221號公證卷宗所附京城公  
28 司股東會記紀錄記載：「六、討論事項：本公司擬將興建之  
29 所有房屋高雄市○○區○○路000號、599號.....597號3  
30 樓之1、597號3樓之2.....共121戶，地下層車位共48位  
31 （全部出售以利週轉請諸位股東發表意見）七、決議照案通

01 過，並授權董事長全權處理」乙節，有上開公證卷在卷可稽  
02 （見該公證卷末頁），可知京城公司起造系爭大樓後已決議  
03 將包含系爭車位在內48個車位之約定專用權全部出售與他  
04 人，即與被告所提上開管委會會議紀錄記載京城公司同意將  
05 系爭車位作為公用車位使用之內容不符，是該管委會會議紀  
06 錄僅為傳聞，且與客觀證據不符，其可信度尚非無疑。又若  
07 系爭車位為公用車位，任何人均得自由使用，被告卻僅向泛  
08 亞銀行、星展銀行收取系爭車位之管理費，即與共用部分由  
09 全體區分所有權人按應有部分比例分擔管理費之常理相違，  
10 泛亞銀行、星展銀行亦應無配合繳納之理，自難認系爭車位  
11 為公用車位，且被告會向泛亞銀行收取系爭車位之管理費，  
12 且泛亞銀行意願繳納，亦可推認被告當時業已確認系爭車位  
13 之約定專用權人為泛亞銀行，益徵泛亞銀行有取得系爭車位  
14 約定專用權，是被告上開抗辯尚難採信。

15 (5)被告復抗辯星展銀行無法提出取得系爭停車位之相關購買證  
16 明，應係自始未取得系爭車位約定專用權，並非僅遺失系爭  
17 車位使用權狀等語。查證人張秀如復證稱：我們109年為出  
18 租系爭車位，有至星展銀行倉儲尋找系爭車位之使用權狀，  
19 並在不同箱資料中，各別發現4張其他車位之使用權狀，未  
20 尋得系爭車位之使用權狀，應係遺失等語（見訴字卷一第37  
21 5至379頁）。依證人所證，星展銀行係109年為出租系爭車  
22 位，始發現系爭車位使用權狀遺失，此與被告提出星展銀行  
23 110年10月、111年6月23日出租系爭車位之租賃契約書（見  
24 訴字卷一第111至120頁）可相互印證，且證人證稱附表二所  
25 示車位之使用權狀，係散落於不同箱資料，未經統一收納，  
26 衡以紙本資料不易保存，且時間久遠，星展銀行因此僅尋得  
27 附表編號3至6車位使用權證書，而遺失系爭車位使用權狀，  
28 尚與常情相符，故尚難因星展銀行無法提出系爭車位相關購  
29 買證明，即推認星展銀行未取得系爭車位之使用權，是被告  
30 上開抗辯尚難採信。

31 (6)基上，泛亞銀行應有取得系爭車位之約定專用權，並由星展

01 銀行於97年概括承受上開權利，縱星展銀行遺失系爭車位之  
02 使用權狀，亦不影響其為系爭車位約定專用權人之地位，是  
03 星展銀行有取得系爭車位約定專用權，應堪認定。

04 2.原告、林彥呈有無依序取得系爭停車位之約定專用權？

05 原告於111年9月間向星展銀行購買系爭不動產及系爭車位之  
06 約定專用權，於同年11月15日取得系爭車位之占用，復於11  
07 4年2月12日將附表一編號1不動產及系爭車位約定專用權出  
08 售予林彥呈乙節，為兩造所不爭執（見不爭執事項1.），而  
09 星展銀行既擁有系爭車位之約定專用權，自得將該權利出售  
10 並移轉予原告，原告輾轉再售予林彥呈，是原告於111年11  
11 月15日至114年2月12日為系爭車位約定專用權人，林彥呈現  
12 為系爭車位之約定專用權人，應堪認定。

13 3.原告請求被告賠償1號車位無法出租之損害，有無理由？

14 (1)按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視  
15 同自認。當事人主張之事實，經他造於準備書狀內或言詞辯  
16 論時或在受命法官、受託法官前自認者，無庸舉證。自認之  
17 撤銷，除別有規定外，以自認人能證明與事實不符或經他造  
18 同意者，始得為之，民事訴訟法第280條第1項、第279條第1  
19 項、第3項分別定有明文。經查，被告於本院114年2月20  
20 日、114年4月23日準備程序期日，依序就「原告因被告重新  
21 設定車道遙控器，致原告現就系爭車位並無可使用之車道遙  
22 控器，且被告拒絕提供可使用之車道遙控器給原告」、「原  
23 告於111年11月15日向被告請求提供1號車位之遙控器」之事  
24 實，已表示不爭執等情，有前開準備程序筆錄在卷可稽（見  
25 訴字二卷第66、79頁），依前開規定，應視同被告自認。惟  
26 被告於其後之114年4月30日書狀、同年7月30日準備程序期  
27 日，否認原告有於111年11月15日向被告請求提供1號車位之  
28 遙控器，及被告有拒絕原告申購車道遙控器之事實，應屬被  
29 告自認之撤銷，依前開規定，應由被告負舉證之責，惟被告  
30 就此未提出證據相佐，本院仍應以被告前開自認之事實，為  
31 本件判斷之基礎。是原告於111年11月15日向被告請求提供1

01 號車位之遙控器，遭被告拒絕，應堪認定。

02 (2)又原告取得1號車位後，即委任仲介招租，但直至出售予林  
03 彥呈前均未順利出租，為兩造不爭執（見不爭執事項5.），  
04 衡以1號車位之使用人若欠缺車道遙控器，將無法隨時自由  
05 出入停車場，縱系爭大樓管理室常駐管理員，得協助開啟車  
06 道門，但管理員亦可能因故短暫離開管理室而無法即時開啟  
07 車道門，此時若有後車亦欲進入地下停車場，即會發生1號  
08 車位之使用人堵住車道門口之情形，自將嚴重影響原告出租  
09 1號車位，是被告抗辯原告不使用車道遙控器，亦得聯繫管  
10 理處開啟車道門，被告未妨害1號車位之使用等語，尚難採  
11 信，堪認被告拒絕提供1號車位車道遙控器予原告，已造成  
12 原告無法出租1號車位。

13 (3)按稱委任者，謂當事人約定，一方委託他方處理事務，他方  
14 允為處理之契約；受任人因處理委任事務有過失，或因逾越  
15 權限之行為所生之損害，對於委任人應負賠償之責，民法第  
16 528條、第544條定有明文。次按管理委員會為執行區分所有  
17 權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權  
18 人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。而共用部分、  
19 約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委  
20 員會為之。管理條例第3條第9款、第10條第2項前段分別定  
21 有明文。依前揭規定可知，管理委員會乃指為執行區分所有  
22 權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權  
23 人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，是管理委員會  
24 就共用部分負有管理之義務，且與各該區分所有權人之間，  
25 就社區住戶規約規定之事項暨共用部分管理、維護等庶務管  
26 理，自係存在概括委任之法律關係。本件原告自111年11月1  
27 5日起至114年2月12日止為系爭不動產區分所有權人，及系  
28 爭車位約定專用權人，業如前述，而系爭車位位於地下一層  
29 停車場，上開停車場屬系爭大樓共有部分，被告依管理條例  
30 第10條第2項有義務提供系爭車位約定專用權人車道遙控  
31 器，為被告所是認（見訴字卷二第212頁），堪認兩造間就

01 系爭大樓地下一層停車場之共用部分管理存有委任關係。又  
02 原告於111年11月15日向被告請求提供1號車位之遙控器，卻  
03 遭被告拒絕提供，難認其已善盡管理義務，並已造成原告無  
04 法出租1號車位，則原告依民法第544條請求被告賠償1號車  
05 位111年11月15日起至114年2月12日止共計821日，不能出租  
06 之損害，自屬有據。又原告主張1號車位111年11月15日起至  
07 114年2月12日止不能出租之損害，應以每月3,000元計算等  
08 語，並提出附表二編號3車位112年3月10日之租賃契約書為  
09 證（見審訴卷第249至251頁），惟為被告否認，並抗辯：1  
10 號車位之租金行情為每月2,500元等語，並舉星展銀行110年  
11 10月、111年6月23日之租賃契約書為佐（見訴字卷一第111  
12 至120頁）。審酌星展銀行111年6月23日租賃契約書之出租  
13 標的即為1號車位，且租期為111年10月5日至113年10月4日  
14 （按：星展銀行為將1號車位出售予原告，提前向第三人終  
15 止該租約，見訴字卷一第121頁），核與原告請求不能出租  
16 之期間重疊，應最能代表1號車位於上開期間之租金，是1號  
17 車位上開期間不能出租之損害，應比照上開租約之租金，以  
18 每月2,500元計算為適當。故原告請求被告賠償6萬8,417元  
19 【計算式：每月2,500元÷30日×821日=6萬8,417元，小數點  
20 以下四捨五入】，為有理由，逾此範圍之部分，礙難准許。

21 (4)至於原告雖另主張以民法第184條第2項為請求，然原告依民  
22 法第544條對被告為請求既一部有理由，就該部分即無庸就  
23 民法第184條第2項再為審酌，另一部無理由部分，因屬損害  
24 金額之認定，縱依民法第184條第2項為請求，亦無從為更有  
25 利之認定，附此敘明。

26 (五)、綜上所述，原告依民法第544條，請求被告給付原告6萬8,41  
27 7元，及自民事準備(十)狀繕本送達之翌日即114年4月29日  
28 （見不爭執事項7.）起至清償日止，按週年利率百分之五計  
29 算之利息，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理  
30 由，應予駁回。

31 (六)、本判決原告勝訴部分，所命被告給付之金額未逾50萬元，應

01 依民事訴訟法第389條第1項第5款規定，依職權宣告假執  
02 行，併依同法第392條第2項規定，依職權宣告被告預供擔  
03 保，得免為假執行。至原告雖聲明願供擔保請准宣告假執  
04 行，惟本院既已職權宣告假執行，其此部分聲請，核僅為促  
05 請本院職權發動，自無庸另為准駁之諭知。至原告敗訴部  
06 分，其假執行之聲請已失所附麗，應予駁回。

## 07 二、反訴部分：

08 (一)、反訴原告主張：系爭車位為住戶公認之公用車位，自始未出  
09 售予他人，泛亞銀行、星展銀行、宸億生技有限公司（下稱  
10 宸億公司）均非系爭車位約定專用權人，林彥呈未自宸億公  
11 司取得系爭車位約定專用權，乃無權占有系爭車位，爰依民  
12 法第767條第1項前段、第821條、公寓大廈管理條例第9條第  
13 4項規定擇一請求林彥呈返還系爭車位等語，並聲明：反訴  
14 被告林彥呈應將系爭車位遷讓返還予系爭大樓全體區分所有  
15 權人。

16 (二)、反訴被告則以：星展銀行長期、持續使用系爭車位，並繳納  
17 系爭車位之管理費，此期間亦無人持系爭車位之使用權利證  
18 明書出面主張其為系爭車位之真正權利人，星展銀行雖遺失  
19 系爭車位之使用權證明書，然此不影響其有權移轉系爭車位  
20 約定專用權予宸億公司，反訴被告已自宸億公司處購得系爭  
21 車位約定專用權，自有權占有使用系爭車位等語，資為抗  
22 辯，並聲明：反訴原告之訴駁回。

## 23 (三)、得心證之理由

24 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還；住  
25 戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。  
26 但另有約定者從其約定。住戶違反第二項規定，管理負責人  
27 或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或  
28 訴請法院為必要之處置，民法第767條第1項前段、管理條例  
29 第9條第2、4項分別定有明文。經查，反訴被告現為系爭車  
30 位之約定專用權人，業已認定如前，則反訴被告將系爭車位  
31 作為停車位使用，自非無權占有，亦未違反使用系爭車位之

01 通常方式，是反訴原告依民法第767條第1項前段、管理條例  
02 第9條第4項規定，請求反訴被告將系爭車位騰空返還系爭大  
03 樓全體區分所有權人，即屬無據。

04 (四)、從而，反訴原告依民法第767條第1項前段、第821條規定請  
05 求反訴被告將系爭車位騰空返還系爭大樓全體區分所有權  
06 人，為無理由，應予駁回。

07 三、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，  
08 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

09 四、據上論結，本件原告之訴一部有理由，一部無理由，反訴原  
10 告之訴為無理由，爰判決如主文。

11 中 華 民 國 115 年 5 月 29 日  
12 民事第二庭 法 官 邱逸先

13 以上正本係照原本作成。

14 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  
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 115 年 6 月 1 日  
17 書記官 謝芷萱

18

附表一		
編號	不動產	備註
1	高雄市○○區○○ ○段0000地號土地 及其上同段13813建 號建物（門牌號號 碼高雄市○○○路0 00號1及2樓）	泛亞銀行於82年向 京城建設股份有限 公司（原名：緯城 實業建設股份有限 公司）所購買。
2	高雄市○○區○○	泛亞銀行於86年向

(續上頁)

01

	○段0000地號土地及其上同段13817建號建物（門牌號號碼高雄市○○○路000號3樓之1）	訴外人黃昇斌所購買。
3	高雄市○○區○○○段0000地號土地及其上同段13818建號建物（門牌號號碼高雄市○○○路000號3樓之2）	泛亞銀行於86年向訴外人黃喬木所購買。

02

附表二			
編號	車位	備註	車位使用權利證明書登載之使用權利人
1	地下1層編號1號	無車位使用權利證明書	
2	地下1層編號2號		
3	地下1層編號3號	有車位使用權利證明書（見審訴卷第80頁）。	泛亞銀行
4	地下1層編號4號		
5	地下2層編號9號	有車位使用權利證明書（見審訴卷第82頁）。	黃喬木
6	地下2層編號20號	有車位使用權利證明書（見審訴卷第84頁）。	黃昇斌