臺灣高雄地方法院民事判決

113年度訴字第1259號

原　　告　快樂頌大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　林炳吟

訴訟代理人　陳星宇律師

被　　告　唐美珠

000000000000000000

訴訟代理人　江采綸律師

　　石繼志律師

上列當事人間請求返還不當得利等事件，本院於民國115年10月2日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

被告應給付原告新臺幣16萬1600元，及自民國113年7月4日起至清償日止，按週年利率5% 計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔31% ，餘由原告負擔。

本判決第一項得假執行，但被告如以新臺幣16萬1600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。

事實及理由

一、本件原告之法定代理人於訴訟繫屬中已由林存香變更為郭隆興，又變更為蔡蕙鄉，再變更為林炳吟，有高雄市前鎮區公所函文附卷可稽〔見113年度審訴字第603號卷（下稱審訴卷）第189頁、113年度訴字第1259號卷二（下稱訴字卷二）第75、269頁〕，是新任法定代理人郭隆興、蔡蕙鄉、林炳吟先後聲明承受訴訟（見審訴卷第205頁、訴字卷二第55、263頁），核與民事訴訟法第170 條、第175 條第1 項及第176 條規定相符，應予准許。

二、原告主張：

㈠原告為位於高雄市○鎮區○○街000號之快樂頌大廈（下稱

系爭大樓）之區分所有權人成立之管理委員會。系爭大樓係訴外人長捷開發股份有限公司（下稱長捷公司）於78年間起造，並於80年7月2日取得使用執照。系爭大樓有兩棟共147戶，一樓店面以外之住戶共有136戶，地下2、3樓之停車空間劃設137個停車位，系爭大樓於80年8月2日辦理建物第一次登記時，係將系爭大樓共同使用部分登記為高雄市○鎮區○○段0000○號（下稱2194建號），而地下室停車空間並無獨立建號，係納於系爭大樓共同使用部分，且無登記車位編號及其權利範圍，故系爭大樓地下室之停車位均無單獨之所有權狀，亦未於各區分建物所有權狀中註明，各區分所有權人對各自之車位均無單獨所有權，僅有約定專用權。被告前於80年9月19日向長捷公司購買系爭大樓其中門牌號碼前鎮區沱江街122 號13樓之1 房屋（即高雄市○鎮區○○段0000○號建物，權利範圍全部，含共同使用部分2194建號建物，權利範圍74/10000，下稱系爭房屋），及坐落基地（高雄市○鎮區○○段○○段000 地號土地，下稱813地號土地）應有部分67/10000（以下與系爭房屋合稱系爭房地），暨地下2樓編號52號停車位（下稱52號車位）之約定專用權。嗣被告之配偶蔡煜麒於84年3月間另向訴外人莊李素珍（斯時為高雄市○鎮區○○街000 號18樓之1 房屋所有權人）單獨購買地下2樓如訴字卷一第369頁複丈成果圖編號A部分所示之編號22停車位（下稱系爭車位）專用權，之後被告於97年12月24日將系爭房地、52號停車位專用權一併出售予訴外人邱沛瑤、邱浩正、尤琪（下稱邱沛瑤等3人），並於98年2 月4日完成所有權移轉登記。此後被告已非2194建號、813 地號土地共有人，但被告仍以系爭車位專用權人身分自居，並將該車位出租予系爭大樓其他區分所有權人使用。

㈡被告雖辯稱系爭車位之前專用權人莊李素珍於承購系爭大樓房屋時，即透過與建商簽立買賣契約之方式，與各區分所有權人間成立得單獨使用系爭車位之分管契約，被告因向李素珍承購系爭車位，亦繼受取得前手之分管契約權利云云，惟

建商與各承購戶簽立之買賣契約中，根本未載明系爭大廈內停車位應如何分配，遑論各承購戶所取得之停車位編號、位置及面積，難認因此成立分管契約，且向莊李素珍購買系爭車位之人為被告之配偶蔡煜麒，蔡煜麒並非共有人，故其並未取得系爭車位之約定專用權，被告並無購買系爭車位，故亦無系爭車位之約定專用權。縱認被告有取得系爭車位之約定專用權，亦僅至98年2月3日為止，蓋被告於98年2 月4 日僅將系爭房地連同52號停車位專用權出售移轉予邱沛瑤等3人，未一併出售系爭車位之專用權，被告將專有部分所有權與共有部分專用權分離售賣移轉之行為，已違反公寓大廈管理條例第4條第2項之強制規定，且移轉登記後，被告已非系爭大樓之區分所有權人，其依附於該區分所有權身份而享有之系爭車位專用權，即失所附麗，法律上歸於消滅，原系爭大樓地下停車場分管契約其中由被告專用系爭車位之約定，即因牴觸公寓大廈管理條例第4條第2項之強制規定而失效，應視為被告及第三人對停車位專用權之拋棄，系爭車位嗣後又未經區分所有權人決議是否應重新設立專用權歸由特定人管理使用，自應回復、視同未曾約定專用之共有部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，應歸由原告管理、維護、收益。是被告自98年2月4日起即無系爭車位之專用權，系爭車位之使用收益應歸屬於全體區分所有權人，惟被告迄至113年2月4日止仍無權占有系爭車位並出租使用收益，無法律上原因而受有相當於租金之不當得利，其金額應比照系爭大樓其他車位租金以每月新臺幣（下同）3000元計算，自98年6月4日起至113年2月3日止之相當於租金不當得利達52萬8000元（計算式：3000元x176月＝52萬8000元）。原告為系爭大樓之管理委員會，受全體區分所有權人委託管理系爭大樓共同使用部分，系爭大樓之區分所有權人更於114年6月13日召開區分所有權人會議，授權原告提起本件訴訟，並授權以原告之帳戶受理對被告請求之不當得利金，自得就系爭車位遭被告無權占用一事，依民法第179條規定起訴請求被

告返還上開不當得利。

㈢為此依民法第179條提起本訴，並聲明：1.被告應給付原告52萬8000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5% 計算之利息。2.願供擔保請准宣告假執行。

三、被告則以：

㈠被告於80年9月19日先向長捷公司購買系爭房地及52號車位之約定專用權，嗣被告之配偶蔡煜麒於84年3月間又代理被告以120萬元向莊李素珍（斯時為高雄市○鎮區○○街000號18樓之1 房屋所有權人）單獨購買系爭車位專用權，雙方並共同向長捷公司辦理換發停車證，故被告就52號車位及系爭車位均已與系爭大樓全體區分所有權人達成分管協議，而擁有此二車位之專用權並使用多年，長期以來原告製作之停車位平面圖、住戶停車位資料、車號登記等資料表，均將系爭車位及52號車位登記為蔡煜麒名下。嗣被告在97年12月24日將上開房屋、基地持分連同52號停車位專用權一併出售予邱沛瑤等3人，並於98年2 月4 日完成所有權移轉登記，然因邱沛瑤等3人不想購買2個停車位，被告遂將系爭車位先後出租予同一社區區分所有權人即訴外人寶崧精密工業股份有限公司、耿戈雲，直至110年8月底承租人均正常使用系爭車位，原告均無意見而未曾干涉，被告亦未曾拋棄系爭車位之專用權。

㈡系爭大樓扣除一樓店面後共有136戶，地下2、3樓之停車空間使用執照規劃138個停車位，但實際僅劃設137個停車位，因此一樓店面以外之住戶除每戶配屬一停車位外，尚額外設置一停車位，因此除每戶配屬的一個停車位係按建築物區分所有權人共同使用部分持分登記，移轉該配屬之停車位時需一併移轉登記所分配之共有部分持分外，多出的系爭車位可能未有共同使用部分持分登記，而係依協議方式由買受該停車位者取得專用權，移轉時不需移轉共有部分持分登記，其移轉承受人自亦不受應為區分所有權人之限制。

㈢被告於98年2月4日將系爭房地出售予邱沛瑤等3人，並非將

停車位與所有權分離而單獨買賣，系爭房屋配屬之52號車位亦隨同系爭房地買賣出售予邱沛瑤等3人，並一併將52號車位之共有部分持分移轉登記予邱沛瑤等3人，而被告保留之系爭車位在84年3月底向莊李素珍購買時，本即未另受有共同使用部分持分登記之移轉，此與將停車位及所有權分離單獨買賣之情形並不相同，故原告指摘被告保留系爭車位專用權而將建物專有部分單獨出售他人，有違最高法院85年度台上字第569號判決意旨云云，於本件不成立。又區分所有權人出售專有部分後，其分管契約依法只有移轉的問題，沒有消滅或失效的問題，依分管協議約定專用之系爭車位不可能自動變成共用停車位，如認區分所有權人將專有部分出售後，停車位專用權無法分離保留，亦應隨同專有部分一併移轉給專用部分買受人。故被告出售系爭房地時，系爭車位專用權應已一併移轉給邱沛瑤等3人，不可能平白消滅，被告喪失共有人資格後，對系爭車位之專用權縱亦喪失，但系爭車位之使用收益權應由系爭房屋受讓人即邱沛瑤等3人一併受讓，而非原告。98年2月4日以後，被告保留系爭車位但並未加以佔用停車，而係出租予其他區分所有權人使用，並非無權占有，且經原告認可而繼續將被告列為停車位專用權人直至110年8月底，邱沛瑤等3人亦未要求被告將系爭車位交予其使用，應認是繼受被告專有部分之邱沛瑤等3人需受分管契約之拘束，由渠3人繼續與區分所有權人約定專用系爭車位，而因邱沛瑤等3人未支付被告系爭車位專用權之對價，故由被告繼續出租給大樓區分所有權人收取租金。原告對系爭車位並無任何權利，縱被告無權占有，原告亦未因此受損害，其對伊請求不當得利即無理由。且對於系爭車位約定專用權歸屬之私權爭議事項，不在原告之職務範圍內，系爭車位是約定專用之法定停車位，非屬全體區分所有權人共用之停車位，故原告亦無從因獲全體區分所有權人之授權，而得以向被告請求給付不當得利。

㈣縱原告請求不當得利為有理由，原告於113年6月4日始提起

本件訴訟，則108年6月以前之不當得利請求已時效消滅，被告得拒絕給付。又原告雖主張以每月3000元計算相當於租金不當得利，惟不當得利請求金額應以被告所受利益為準，被告於98年2月4日起至109年7月31日止是以每月3000元出租，109年8月1日至110年8月底則是以每月2500元出租，110年9月1日以後即因原告阻擋承租人在系爭車位停車，長期在系爭車位前後置放三角錐，又令管理員禁止任何車輛停放，故被告自110年9月起未占有系爭車位，無法出租他人，亦未收到任何租金，嗣113年3月1日被告雖另將系爭車位出租予陳靜盈，惟原告嗣於113年3月4日、3月11日將汽車停放告知單（內載此處嚴禁停放車輛等語）放置在承租人陳靜盈停放系爭車位之車輛上，復於113年3月14日在系爭車位放置固定式之U型鐵而阻擋停車，租約因而於同日提前終止，故原告僅得請求108年6月至110年8月為止被告實際收取之租金總額7萬4500元等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項：

㈠原告為位於高雄市○鎮區○○街000號之系爭大樓之區分所有權人成立之管理委員會。系爭大樓之區分所有權人已於114年6月13日召開區權人會議，授權原告提起本件民事訴訟，並授權以原告之帳戶受理對被告請求之不當得利金。

㈡系爭大樓係長捷公司於78年間起造，並於80年7月2日取得使用執照。系爭大樓有兩棟共147戶，一樓店面以外之住戶共有136戶。系爭大樓地下2、3樓之停車空間，使用執照是規劃138個停車位，但實際僅劃設137個停車位，包含位於系爭大樓地下2樓之系爭車位。系爭大樓於80年8月2日辦理建物第一次登記時，係將系爭大樓共同使用部分登記為2194建號。而系爭大樓地下室停車空間並無獨立建號，係納於系爭大樓共同使用部分，但無登記車位編號及其權利範圍，系爭車位經測量確認位於2194建號登記範圍內。

㈢系爭大樓住戶規約第2條第1項第3款約定：「約定專用部

分：大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存（車位登錄）」（訴字卷一第47頁），第2條第4項第1款第1目約定：「停車空間應依下列規定：（一）停車空間之權利1.為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用」（訴字卷一第47頁）。

㈣被告前於80年9月19日向長捷公司購買系爭大樓其中系爭房屋，及813地號土地應有部分67/10000，暨地下2樓52號車位之約定專用權。嗣被告之配偶蔡煜麒於84年3月間向莊李素珍〔斯時為高雄市○鎮區○○街000 號18樓之1 房屋（即高雄市○鎮區○○段0000○號建物，含共有部分2194建號建物權利範圍75/10000）所有權人〕單獨購買系爭車位專用權。嗣被告在97年12月24日將上開房屋、基地持分、52號車位專用權一併出售予邱沛瑤等3人，並於98年2 月4 日完成所有權移轉登記。此後被告已非2194建號、813 地號土地共有人，但被告仍持續專用系爭車位至110年8月底，並將該車位出租予系爭大樓其他區分所有權人使用。其中98年2月4日起至109年7月31日止是以每月3000元出租，109年8月1日至110年8月底是以每月2500元出租。

㈤原告於110年8月間，有告知當時承租系爭車位之訴外人耿戈雲「系爭車位存有權利糾紛」，後於110年8月底，原告有將三角錐放置在系爭車位上。被告於113年3月1日起將系爭車位出租予陳靜盈，惟原告嗣於113年3月4日、3月11日將汽車停放告知單（內載此處嚴禁停放車輛等語）放置在承租人陳靜盈停放系爭車位之車輛上，原告復於113年3月14日在系爭車位放置固定式之U型鐵而阻擋停車。

㈥原告是於113年6月4日起訴。

五、兩造爭執事項：

㈠系爭車位在98年2月4日以後，應歸屬系爭大樓全體區分所有權人共用，或被告或其他第三人約定專用？

㈡被告自98年2月4日起至110年8月止，是否無權占有系爭車位？

㈢被告自110年9月起至113年2月3日間，有無占有系爭車位？若有，是否無權占有？

㈣原告依民法第179條，請求被告給付98年6月4日起至113年2月3日止無權占有系爭車位之相當於租金不當得利，有無理由？若有理由，原告得請求之金額若干？

㈤被告就108年6月以前之不當得利請求為時效抗辯，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠系爭車位在98年2月4日以後，應歸屬系爭大樓全體區分所有權人共用，或被告或其他第三人約定專用？

1.按契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人為媒介而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，仍不得謂契約未成立。公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共有部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約（最高法院96年度台上字第2025號判決要旨參照）。且各區分所有權人間本即得自行約定建築物之共用部分之使用收益方式及範圍，倘某特定專用部分由特定區分所有權人專用，業經各區分所有權人合意或默示合意，則該特定區分所有權人即得專用該特定專用部分，自與其所持有之應有部分之多寡無涉（最高法院89年度台上字第1994號判決意旨參照）。又共有人如依分管契約而占有使用共有物之特定部分時，他共有人嗣後如將其對共有物之應有部分，讓與第三人者，除有特別情事外，受讓人對於原分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受原共有人間之分管契約之拘束（最高法院101年度台上字第192 號判決意旨參照）。惟專有部分不得與其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應有部分分離而為移轉或設定負擔，公寓大

廈管理條例第4 條第2 項定有明文。區分所有建物之共有部分不得分割，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記，98年7 月6 日修正前土地登記規則第94條亦有規定（現行條文配合民法第799 條第5 項規定僅修正部分文字）。是區分所有建物之共同使用部分，性質上係屬共有，共有人將各相關區分所有專有部分之建物所有權移轉時，無論依土地登記規則或公寓大廈管理條例規定，其共同使用部分之所有權亦隨之移轉。各共有人對於該共同使用部分之設施，雖可依其共有部分之經濟目的加以使用或約定分管，但使用權為所有權之積極權能之一，不得與所有權分離而單獨為買賣之標的。地下室車位共同使用部分，與建物專有部分具有密不可分之主從關係，建物專有部分所有人，自不得將共同使用部分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有部分出售他人（最高法院85年度台上字第569號判決意旨參照）。再共有人基於分管契約得就共有物之特定部分為占有使用、收益，該分管契約且得對抗其餘共有人之後手，乃因其就共有物有應有部分使然。一旦喪失其共有物之應有部分，其依該分管契約，所得行使之權利即失所附麗，不得再對其後手或其他共有人主張分管契約上之權利（最高法院84年度台上字第2886號判決意旨參照）。

2.查系爭大樓為長捷公司於78年間起造，並於80年7月2日取得使用執照，系爭大樓地下2、3樓之停車空間劃設137個停車位（含位於系爭大樓地下2樓之系爭車位），系爭大樓於80年8月2日辦理建物第一次登記時，係將共同使用部分登記為2194建號建物，系爭大樓地下室停車空間並無獨立建號，係納於系爭大樓共同使用部分，但無登記車位編號及其權利範圍，系爭車位經測量確認位於2194建號登記範圍內等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈡、㈢），此部分事實已堪認定。又長捷公司起造系爭大樓後，銷售房屋及地下停車位時，因地下停車位係屬共同使用部分，有購買車位之住

戶，買方會增加共同使用部分面積，但無記載車位編號，長捷公司交屋時會給予車位使用證明卡（或文件），連同房屋土地所有權狀交給購買者，有購買車位者共同使用部分的權利範圍與未購買車位者不同，若住戶有購入不同數量車位，權狀上共同使用部分的權利範圍應有不同，欲購買哪個位置停車位是購屋者自己選擇，先買先選，並非長捷公司配置等情，業據長捷公司函覆明確（見訴字卷一第349頁、訴字卷二第21頁），並有被告所提出長捷公司發給之系爭車位地下車位證明在卷可佐（見訴字卷一第99頁）。且系爭大樓之住戶規約第2條第1項第3款明訂：「約定專用部分：大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存（車位登錄）」（見訴字卷一第47頁），同條第4項第1款第1目另規定：「停車空間應依下列規定：（一）停車空間之權利1.為共用部分且有登記車位編號者，依其登記之編號；未辦理登記編號者，依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書，為約定專用部分使用」（見訴字卷一第47頁），原告並有製作、留存地下2、3樓停車位平面圖、系爭大樓地下車位、車號登記表（見訴字卷一第99、131、133-139頁），堪認長捷公司起造系爭大樓出售房屋時，已由長捷公司為媒介，傳達各承購人，使各承購人就地下2、3樓之停車位之使用由有購買車位之人專用，獲致意思表示一致，故各承購之區分所有權人就地下2、3樓停車位之使用權及範圍，已合意成立分管契約。

3.又被告於80年9月19日向長捷公司購買系爭房地及52號車位之約定專用權後，被告之配偶蔡煜麒於84年3月間，與高雄市○鎮區○○街000 號18樓之1 房屋（即高雄市○鎮區○○段0000○號建物，含共有部分2194建號建物權利範圍75/10000）之所有權人莊李素珍共同簽訂買賣契約書，約定以120萬元購買系爭車位，被告因而取得長捷公司發給之地下車位證明，110年8月底以前原告所製作、留存之地下2、3樓停車位平面圖、系爭大樓地下車位、車號登記表，均記載被告之

配偶為系爭車位所有人等情，有買賣契約書、系爭車位之地下車位證明，原告製作、留存之地下2、3樓停車位平面圖、系爭大樓地下車位、車號登記表在卷可按（見訴字卷一第97、99、131、133-139頁），前揭買賣契約書所載車位買受人、系爭大樓地下車位、車號登記表所載車位所有人雖均為蔡煜麒，但長捷公司核發之地下車位證明所載車位所有人為被告，且被告始為系爭大樓之區分所有權人即系爭車位所屬2194建號建物之共有人，唯被告始能與其他區分所有權人就系爭車位成立分管契約約定專用系爭車位，基於民法第1003條所揭示夫妻於日常家務互為代理人之規定，應認蔡煜麒係代理被告購買系爭車位專用權。又系爭大樓地下室停車空間並無獨立建號，係納於系爭大樓共同使用部分，但無登記車位編號及其權利範圍，業如前述，則系爭地下室之各停車位並無直接對應之2194建號建物應有部分，而長捷公司雖函覆：若住戶購買的車位數量不同，則權狀上共同使用權利範圍的百分比會有所差異（見訴字二第21頁），惟被告自陳：莊李素珍出售系爭車位予被告時，並未特別移轉登記建物共有部分持分予被告（見訴字卷二第49頁），則被告取得系爭車位專用權時，僅是透過長捷公司、莊李素珍，與各區分所有權人合意或默示合意系爭車位由被告專用，與被告所持有之2194建號建物應有部分之多寡無涉，故被告並未因取得系爭車位專用權，而受讓表彰系爭車位之共用部分應有部分，亦堪認定。

4.系爭車位乃屬於系爭大樓之共同使用部分，與建物專有部分具有密不可分之主從關係，被告於80年間購得系爭房地及52號車位後，縱因其於84年間復自莊李素珍買受系爭車位之專用權，並基於區分所有權人間之分管協議，就系爭停車位有專用權，然依公寓大廈管理條例第4 條第2 項之規定，揆諸前揭說明，被告自不得將屬共同使用部分之系爭車位專用權單獨出售他人，或保留系爭車位專用權而將建物專有部分出售他人。惟被告在97年12月24日將系爭房地、52號車位專用

權一併出售予邱沛瑤等3人，並於98年2 月4 日完成所有權移轉登記，此後被告已非2194建號、813 地號土地共有人等情，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈣），被告保留系爭車位專用權，而將專有部分即系爭房屋出售移轉予邱沛瑤等3人，已違反公寓大廈管理條例第4 條第2 項之規定，又被告基於分管契約得就系爭車位專用，乃因其為2194建號建物之共有人始然，而被告既將2194建號建物之應有部分移轉予邱沛瑤等3人，不再是2194建號建物之共有人，則其依分管契約所得行使之系爭車位專用權即失所附麗，被告與其他2194建號建物共有人間就系爭車位被告有專用權之分管契約約定，即因之失效，被告不得再對其他共有人主張分管契約上之權利。又系爭大樓之分管契約，其目的在於就系爭大樓內之137個停車位，逐一劃定其與特定區分所有權人間之專用關係，此契約雖形式上為一整體之分管合意，然實質內涵乃由137組獨立的「權利-義務」單元所構成，每一組單元，均是「全體區分所有權人」與「特定一位區分所有權人」之間，就「特定一個停車位所成立之約定」，故被告就系爭車位之專用權約定失效，依民法第111條但書規定，並不影響其他車位之專用權約定之有效性。98年2月4日後系爭車位之專用權約定既已因被告喪失共有人身份而失效，系爭車位嗣後又未經2194建號全體共有人決議重新設立專用權歸由特定人管理使用，自回復為未約定專用之共有部分，依公寓大廈管理條例第10條第2項之規定「共用部分之修繕、管理、維護，由管理委員會為之」，應歸由原告管理、維護、收益。

5.被告雖辯稱區分所有權人將專有部分出售後，停車位專用權既無法分離保留，亦應隨同專有部分一併移轉給專用部分買受人，故被告出售系爭房地時，系爭車位專用權應已一併移轉給邱沛瑤等3人云云，惟被告並未將系爭車位專用權出售予邱沛瑤等3人，被告與邱沛瑤等3人間更無系爭車位專用權讓與之合意，且98年2 月4 日之後，原告就系爭車位之專用權人仍登記為被告，故邱沛瑤等3人顯然未與其他2194建號

建物之共有人成立對系爭車位有專用權約定之合意，故被告縱將其對2194建號建物之應有部分全數讓與邱沛瑤等3人，因邱沛瑤等3人並無受讓系爭車位專用權、繼受原共有人間分管契約之意，故應屬前引最高法院101年度台上字第192號判決意旨所指「有特別情事」之除外情形，邱沛瑤等3人即不受原共有人間分管契約之拘束。再者，被告取得系爭車位專用權時，僅是透過長捷公司、莊李素珍，而與各區分所有權人合意或默示合意系爭車位由被告專用，與被告所持有之2194建號建物應有部分之多寡無涉，被告並未因取得系爭車位專用權，而受讓表彰系爭車位之共用部分應有部分，自無從將系爭車位專用權移轉給邱沛瑤等3人。是被告此部分所辯核非可取。

6.被告另抗辯系爭大樓扣除一樓店面後共有136戶，實際劃設137個停車位，因此一樓店面以外之住戶除每戶配屬一停車位外，尚額外設置一停車位，因此除每戶配屬之一個停車位係按建築物區分所有權人共同使用部分持分登記，移轉該配屬之停車位時需一併移轉登記所分配之共有部分持分外，多出的系爭車位可能未有共同使用部分持分登記，而係依協議方式由買受該停車位者取得專用權，移轉時不需移轉共有部分持分登記，受讓人亦不受應為區分所有權人之限制云云，然系爭車位屬系爭大樓共同使用部分即2194建號登記範圍內，為兩造所不爭執（見兩造不爭執事項㈡），而經本院函詢長捷公司當初銷售時，有無採取每一戶樓上專有房屋配屬一特定停車位一併銷售之方式，該公司明確函覆：欲購買哪個位置停車位是購屋者自己選擇，先買先選，並非本公司配置等情（訴字卷二第21頁），故被告主張一樓店面以外之住戶係每戶配屬一停車位，多出的系爭車位未有共同使用部分持分登記等情，與事實不符，且被告主張系爭車位專用權移轉時，其移轉承受人不受應為區分所有權人之限制云云，亦與系爭車位屬系爭大樓之共同使用部分，被告係依分管契約始對之有專用權之法律性質有違，並非的論，尚難憑採。

㈡被告自98年2月4日起至110年8月止，是否無權占有系爭車位？

1.按共有人基於分管契約得就共有物之特定部分為占有使用、收益，該分管契約且得對抗其餘共有人之後手，乃因其就共有物有應有部分使然。一旦喪失其共有物之應有部分，其依該分管契約，所得行使之權利即失所附麗，不得再對其後手或其他共有人主張分管契約上之權利（最高法院 84 年度台上字第 2886 號判決意旨參照）。

2.被告自98年2月4日起即喪失2194建號建物之應有部分，已非2194建號之共有人，揆諸前揭說明，其依原分管契約對系爭車位之專用權即失所附麗，自不得再對2194建號建物共有人主張原分管契約上之權利，被告自無從依分管契約占有使用系爭車位，又被告所執98年2月4日之後系爭車位之專用權由邱沛瑤等3人繼受之主張，已為本院所不採，業如前述，被告復未能提出其他占有使用系爭車位之正當權源，則被告在98年2月4日起至今，並無得對抗2194建號建物共有人之占有系爭車位合法權源，是被告自98年2月4日起至110年8月止占有系爭車位，自屬無權占有。

㈢被告自110年9月起至113年2月3日間，有無占有系爭車位？若有，是否無權占有？

1.按占有乃對於物有事實上管領力之一種狀態；占有僅占有人對於物有事實上管領力為已足，不以其物放置於一定處所，或標示為何人占有為生效條件（最高法院53年台上字第2149號、53年台上字第861號判例意旨參照）。又所謂對於物有事實上管領之力，如對於物已有確定及繼續之支配關係，或者已立於得排除他人干涉之狀態者，均可謂對於物已有事實上之管領力（最高法院95年度台上字第1124號判決意旨參照）。

2.被告對於在110年8月底以前係占有系爭車位並將之出租他人已不爭執，又被告雖主張110年9月1日以後因原告長期在系爭車位前後放置三角錐，阻擋承租人停車，又令管理員禁止

任何車輛停放，故被告自110年9月起未占有系爭車位云云，惟被告在110年8月底以前，確有持續占用系爭車位之事實，且被告無論在110年8月底前、後，均主張為系爭車位之專用權人，故在110年8月底之後，被告並無放棄占有之意思表示，不能因其未將系爭車位出租，即謂被告已放棄占有之意思，此由被告於112年8月16日尚委請律師發函予原告，要求原告勿再妨礙被告夫妻於系爭車位所擁有之停車位專用權，否則將依法訴究（見訴字卷一第147-149頁），及被告自承自113年3月1日起又將系爭車位出租予陳靜盈（見訴字卷一第83頁），即可得知。且原告在系爭車位前後放置之三角錐，僅屬極易搬離之活動式物品，任何人皆可徒手移開，客觀上應不構成排除或破壞被告繼續占有之強制力，被告復未舉證證明原告在113年3月以前，除放置活動式三角錐外，有於系爭車位張貼任何禁止公告或施加固定式之阻擋停車措施，再被告於113年3月1日起將系爭車位出租予陳靜盈後，原告雖於113年3月4日、3月11日將汽車停放告知單（內載此處嚴禁停放車輛等語）放置在承租人陳靜盈停放系爭車位之車輛上，但被告得知後仍向承租人表示「每日停、看看最後他們會有什麼動作、會給你罰單？」，陳靜盈亦持續使用系爭車位，原告始於113年3月14日在系爭車位放置固定式之U型鐵而阻擋停車，被告遂對時任原告主任委員提告妨害自由等情，此有被告與承租人配偶之LINE對話紀錄（見訴字卷一第157頁）、臺灣高雄地方檢察署114年度偵續字第255號起訴書在卷可查（見訴字卷二第347-355頁），則在113年3月14日原告放置固定式之U型鐵前，被告對系爭車位之管領力、占有狀態並未受實質剝奪，應認被告自110年9月起至113年2月3日間，仍持續占有系爭車位，且其占有仍不具正當合法權源。

㈣原告依民法第179條，請求被告給付98年6月4日起至113年2月3日止無權占有系爭車位之相當於租金不當得利，有無理由？若有理由，原告得請求之金額若干？被告就108年6月以

前之不當得利請求為時效抗辯，有無理由？

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 條定有明文。又無權占有他人不動產，可能獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念，所有權人得依不當得利法則，向無權占用之人請求返還相當於租金之損害金。被告自98年2月4日起至113年2月3日止均無權占有系爭車位，業經本院認定如前，被告自受有相當於租金之不當得利，致系爭車位所屬2194建號之全體共有人受損害，系爭車位所屬2194建號之全體共有人依民法第179 條規定，自得請求被告返還自98年2月4日起至113年2月3日止之相當於租金不當得利。

2.次按公寓大廈管理條例所稱之管理委員會，依該條例第3 條第9 款規定，為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。管委會依公寓大廈管理條例第38條第1項有當事人能力，固非即可因此取得原屬區權人之實體上權利。然管委會得在其職務範圍內，依規約約定或區權會決議，或基於權利義務主體即公寓大廈區權人之授權，本於任意訴訟擔當法理，對他人提出訴訟，使判決效果直接歸屬於區權人（最高法院109 年度台上字第2087號判決意旨參照）。本件原告依公寓大廈管理條例第10條第2 項前段規定，負責共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，且依系爭大樓住戶規約第11條規定，區分所有權人會議決議事項之執行乃管理委員會之職務及設立目的（見訴字卷卷一第55頁），而系爭大樓之區分所有權人已於114年6月13日召開區分所有權人會議，授權原告提起本件民事訴訟，並授權以原告之帳戶受領對被告請求之不當得利金，此有系爭大樓114年6月13日區分所有權人會議紀錄可稽（見訴字卷二第79-81頁），則原告作為系爭大樓共用部分之管理者，為

執行其管理、維護共用部分，及對被告請求返還不當得利之區分所有權人會議決議，並基於權利義務主體即系爭大樓區分所有權人（即2194建號建物共有人）之授權，本於任意訴訟擔當法理，自得主張區分所有權人對被告之不當得利返還請求權，直接向被告請求返還無權占有系爭車位之不當得利，並受領給付。

3.原告雖請求自98年2月4日起至113年2月3日止，按月以3000元計算相當於租金之不當得利，惟依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有他人土地，將之出租，所獲利益既係租金，則其應返還之不當得利，自應以該租金為限（最高法院97年度台上字第2294號判決意旨參照）。又租金之請求權因5 年間不行使而消滅，既為民法第126 條所明定，則凡無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹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（最高法院100年度台上字第1274號、102 年度台上字第2209號、104年度台上字第330號判決意旨參照）。

4.本件原告係於113 年6月4日起訴，有民事起訴狀上本院收文章戳可證（見審訴卷第7頁），揆諸前揭說明，108年6月3日以前之不當得利返還請求權，至起訴為止均已逾5 年而時效消滅，被告自得拒絕給付，原告僅得請求自108年6月4日起至113年2月4日之相當於租金不當得利。又兩造均不爭執被告過往將系爭車位出租，自98年2月4日起至109年7月31日止是以每月3000元出租，109年8月1日至110年8月底是以每月2500元出租（見兩造不爭執事項㈣），109年8月1日至110年8月底被告將系爭車位占有出租，實際收取之租金利益既為每月2500元，則其應返還之不當得利，自應以該每月2500元之租金為限。至110年9月1日至113年2月4日間，被告雖未出租

他人而未收取租金，但仍享有占有系爭車位之相當於租金利益，本院審酌原告陳稱：其他住戶出租的車位租金是3600元，系爭車位還比其他車位大（見訴字卷二第50-51頁），及被告109年7月31日以前都是以每月3000元出租，參以近年來停車需求大增，停車位之租金係呈上漲趨勢，被告雖稱自113年3月1日起僅以每月1000元出租予陳靜盈（見訴字卷一第83頁），但該租金應存有系爭車位有使用權紛爭之考量，未能真實反應系爭車位之使用收益價值，本院因認原告主張110年9月1日至113年2月4日止，以每月3000元計算占有系爭車位之相當於租金不當得利，應屬適當。故以108年6月4日至109年7月31日止每月3000元，109年8月1日至110年8月底每月2500元、110年9月1日起至113年2月3日止每月3000元計算，被告應返還之不當得利金為16萬1600元〔計算式：3000元×（13月又28日）+2500元x13月+3000元×（29月又3日）＝3萬2500元+12萬6000元+3000元+100＝16萬1600元〕。

七、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求被告給付原告16萬1600元，及自起訴狀繕本送達翌日即113年7月4日（見審訴卷第99頁）起至清償日止，按週年利率5 % 計算之利息，核屬正當，應予准許，逾此範圍之請求則無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

九、本判決就原告勝訴部分，所命被告之給付金額未逾50萬元，爰依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款之規定，依職權宣告假執行，原告雖陳明願供擔保請准宣告假執行，然僅係促使本院發動職權，爰就此部分不另為假執行准駁之諭知。被告就原告勝訴部分亦陳明願供擔保，請准免為假執行，於法並無不合，爰酌定擔保金如主文所示。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應予駁回。

十、據上論結，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5 款、第392 條第2 項，

判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　12　　日

民事第五庭　法　官　陳筱雯

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　　115　　年　　11　　月　　13　　日

書記官　何秀玲