

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第1496號

原告 葉世騰

訴訟代理人 王家鈺律師

被告 陳鴻儒

訴訟代理人 鄭曉東律師

魏緒孟律師

上列當事人間請求返還停車位事件，於民國113年12月26日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將高雄市○○區○○路○○○號地下二層編號21停車位（即附圖編號A所示停車位，使用面積14.97平方公尺）返還予原告，並自民國一一二年七月一日起至返還前開停車位之日止，按月給付原告新臺幣貳仟伍佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決得假執行。被告如提出新臺幣伍拾萬元為原告供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：伊於民國111年11月8日向訴外人鄭慧蓉購買坐落高雄市○○區○○段00○段0000地號，應有部分萬分之368之土地，及其上建號3532號，門牌號碼為高雄市○○區○○路00號11、12樓房屋（以下合稱35號房地），暨該房屋所在蘇富比大樓（下稱系爭大樓）地下2層編號21、34停車位使用權，其中編號21停車位是在附圖編號A所示位置之機械式停車位下層（使用面積為14.79平方公尺），因年久失修而故障，俟伊於112年3月間欲修繕編號21停車位時，被告卻以占有使用該停車位達23年為由，自詡為有權使用停車位之人，妨礙伊修繕，並拒絕返還編號21停車位予伊，伊自得依民法第767條第2項規定，請求被告返還之。又編號21停車位

01 倘經出租，每月至少有新臺幣（下同）2,500元之租金收
02 益，被告無權占有使用編號21停車位，使伊無從使用收益，
03 係無法律上原因受有相當於租金之利益，致伊受損害，伊自
04 得請求被告按月給付2,500元。爰依民法第767條第2項及第
05 184條、第179條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：被告應
06 將編號21停車位返還予原告，並自起訴狀繕本送達翌日起至
07 返還編號21停車位之日止，按月給付原告2,500元。

08 二、被告則以：伊於87年間透過拍賣程序自訴外人即前手潘光瑋
09 取得高雄市○○區○○路00號7樓房屋暨基地（下稱29號房
10 地）及子母車位，並延續29號房地承租人占有使用系爭大樓
11 地下2層編號21、22停車位之狀態，使用編號21停車位迄
12 今，在此期間系爭大樓之區分所有權人未有任何異議，可見
13 伊已經取得分管使用編號21停車位之權利。又系爭大樓管理
14 委員會於92年11月間為調查停車位權利歸屬，公告請各位住
15 戶至警衛室登記，經鄭慧蓉登記其使用編號11、34停車位，
16 足見鄭慧蓉並非編號21停車位之使用權人，原告自無從繼受
17 鄭慧蓉取得占有使用該停車位之合法權源，原告猶以所有權
18 人自居，請求伊返還編號21停車位，為無理由等語置辯。並
19 聲明：（一）原告之訴駁回。（二）如受不利判決，願供擔保請准免
20 為假執行。

21 三、經查：

22 （一）被告占有使用編號21停車位有無合法權源？原告依民法第
23 767條第2項規定，請求被告返還編號21停車位，有無理
24 由？

25 1.系爭大樓區分所有權人於90年5月12日依公寓大廈管理條例
26 規定成立管理委員會，並制定住戶規約（下稱系爭規約），
27 有高雄市鼓山區公所112年11月7日函附申請報備書、區分所
28 有權人第一次會議紀錄及規約在卷可稽（見本院卷（一）第211
29 頁），系爭規約第2條第1項第3款、第4項則規定，所謂「約
30 定專用部分」，係指大樓共用部分經約定供特定區分所有人
31 使用，使用者名冊由管理委會造冊保存；而停車空間應依買

賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分等語（見本院卷（一）第216頁），參諸系爭大樓地下2層竣工平面圖已標示該樓層各該機械停車位之特定編號位置（見本院卷（一）第287至295頁），及系爭大樓營建商即仁翔建設股份有限公司（下稱仁翔建設公司）出售系爭大樓區分所有建物予買受人，業於預定買賣合約書檢附車位配置圖，標明買受停車位之使用位置，並發給買受人承購車位證明書，有預定買賣合約書、車位配置圖、承購車位證明書在卷可稽（見本院卷（一）第53、107、111頁），足見系爭大樓全體區分所有權人就系爭大樓共用部分之地下2層停車空間，業經仁翔建設公司編定停車位編號售予特定區分所有權人者，即屬約定專用部分，其間存在分管契約，系爭大樓全體區分所有權人就訂有停車位編號之停車空間如何使用，均應受該分管契約之拘束。

2.次依系爭規約第3條第3項第5款規定，約定專用或約定共用事項，應經區分所有權人會議決議等語（見本院卷（一）第217頁），可知約定專用之停車位倘有異動，應於取得該約定專用部分之專用權人同意後，提案經區分所有權人會議決議，始生效力。至於系爭規約第18條第6項規定，共用部分及約定共用部分之使用管理事項，本規約未規定者，得授權管理委員會另定使用規則（見本院卷（一）第224頁），及系爭規約附件七「地下停車場汽機車管理辦法」（下稱管理辦法）第3條、第18條規定：「汽車停車位為個人專屬停車位，未經車位所有權人同意，本大樓之住戶不得任意占用或借用。」「車位所有人如將車位轉售或租予他人時，應向管理委員會辦理更正登記。」等語（見本院卷（一）第232、233頁），則屬區分所有權人會議授權管理委員會制定行政措施，落實地下2層機械停車位管理事宜，登記停車位使用人只不過是管理手段之一，無涉權利變更，尚難執此遽謂系爭大樓區分所有權人有授權管理委員會逕以辦理變更登記取代區分所有權人會議決議之意旨。

3.再者，原告之前手鄭慧蓉向仁翔建設公司購入35號房地時，

01 原配置編號13、16號停車位，嗣變更配置編號21、34停車
02 位，並取得仁翔建設公司製發之編號21、34停車位承購車位
03 證明書，有預定買賣合約書、車位配置圖、承購車位證明書
04 為憑（見本院卷(一)第53、107、111、113頁），堪認鄭慧蓉
05 已取得編號21停車位之分管權利。而原告於111年11月8日向
06 鄭慧蓉購買35號房地連同系爭大樓地下第2層編號21、34停
07 車位，於同年12月23日辦畢所有權移轉登記，有買賣契約
08 書、土地及建物所有權狀、土地及建物登記謄本為憑（見本
09 院卷(一)第23、29、31、33至39頁），是依前引規定及說明，
10 堪認原告因買賣而繼受取得鄭慧蓉就編號21停車位之分管權
11 利，係有權占有使用編號21停車位之人。

12 4.被告固抗辯伊於87年間購得29號房地及子母停車位使用權，
13 延續該房地承租人占有使用編號21停車位云云，並提出拍賣
14 公告為憑（見本院卷(二)第15頁），本院復依職權調取29號房
15 地不動產權利移轉證書，確認被告經由拍賣程序取得29號房
16 地所有權之時點為88年7月20日（見本院卷(二)第47頁），然
17 而前開拍賣公告及不動產權利移轉證書均未記載附隨29號房
18 地拍賣之停車位編號，尚無從證明被告自其前手繼受取得編
19 號21停車位之分管權利，自難僅憑被告為29號房地所有權人
20 之事實，遽謂被告有權占有使用編號21停車位。

21 5.被告復抗辯系爭大樓管理委員會於92年11月間曾經調查停車
22 位權利歸屬，登記鄭慧蓉所使用之停車位為編號11、34停車
23 位，被告則使用編號21、22停車位，且迄今未有系爭大樓區
24 分所有權人提出異議，被告已經分管協議取得編號21停車位
25 云云（見本院卷(一)第133至135、297頁），並提出92年11月
26 10日區分所有權人臨時開會通知單、車位承購認證書登記表
27 （下稱系爭登記表）為憑（見本院卷(一)第137、139頁）。惟
28 原告否認系爭登記表內容之真正。本院審酌：

29 (1)系爭規約第2條第4項已明定，停車空間應依買賣契約書或分
30 管契約書，使用其約定專用部分（見本院卷(一)第216頁），
31 及證人即系爭大樓92年度主任委員梁明玉證稱：當年因新住

01 戶邱莉雯沒有停車位，向法院提起訴訟，主張她有1個停車
02 位，伊遂請住戶拿承購認證書到管理室登記，釐清各住戶自
03 己的停車位，並依登記結果辦理公告，惟登記事宜是由管理
04 員處理，伊於公告系爭登記表以前，並未核對登記內容與承
05 購認證書內容是否一致等語（見本院卷(一)第403頁），可知
06 系爭大樓管理委員會於92年11月間通知區分所有權人持承購
07 認證書辦理停車位登記，其本旨係在確認各停車位使用狀況
08 是否與買賣契約書或分管契約（即持有仁翔建設公司製發之
09 承購車位證明書）一致，不在藉此登記程序變更停車位分管
10 契約內容，是以系爭登記表內容倘有與買賣契約書或承購車
11 位證明書不一致者，仍應以買賣契約書或承購車位證明書所
12 載內容為準。

13 (2)另參酌系爭大樓管理委員會辦理系爭登記表作業期間，鄭慧
14 蓉不在國內，管理委員會亦不能確認係由何人為鄭慧蓉辦理
15 停車位登記等情，業據證人梁明玉證述在卷（見本院卷(一)第
16 404頁），及鄭慧蓉未持有編號11停車位之承購車位證明
17 書，被告未持有編號21停車位之承購車位證明書，系爭登記
18 表卻登記鄭慧蓉為編號11停車位使用人、登記被告為編號21
19 停車位使用人等情（見本院卷(一)第139頁），可知系爭大樓
20 管理委員會辦理停車位登記作業，未據核實登記人與證明文
21 書之一致性，是由系爭登記表所載內容至多僅能證明92年11
22 月間系爭大樓地下2層停車位之占有現況，尚難執此遽謂系
23 爭登記表已生分管權利得喪變更之效力。蓋兩造均不爭執系
24 爭大樓管理委員會未曾依系爭規約第2條第4項規定，就編號
25 21停車位分管權利變更由被告取得一事，提案交付區分所有
26 權人會議決議，依首揭規定及說明，系爭大樓區分所有權人
27 就地下2層停車位原訂分管協議（即由35號房地所有權人取
28 得編號21停車位之分管協議）既未變更，自不生編號21停車
29 位約定專用部分異動之效力，被告既非35號房地所有權人，
30 復未另取得分管協議之權利，即無權占有使用編號21停車
31 位，被告前開抗辯尚非可採。

01 6.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
02 前項規定，於所有權以外之物權，準用之。民法第767條第1
03 項前段、第2項定有明文。而編號21停車位係屬原告之前手
04 鄭慧蓉基於35號房地取得之約定專用部分，原告向鄭慧蓉買
05 受35號房地連同停車位，即繼受取得分管使用編號21停車位
06 之權利，被告迄未舉證證明占有使用編號21停車位之合法權
07 源，即屬無權占有人，業經本院審認如前，原告因編號21停
08 車位遭被告占用，致其使用權受妨害，其依前引規定請求被
09 告返還編號21停車位，為有理由。

10 (二)原告依民法第184條、第179條規定，請求被告給付相當於租
11 金之不當得利，有無理由？

12 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
13 益，民法第179條前段定有明文。又無權占有停車位，可能
14 獲得相當於租金之利益，為社會通常之觀念。而停車位租金
15 之數額，須斟酌停車位所在位置、工商業繁榮程度，及使用
16 人利用該停車位可獲經濟價值等因素，與相鄰地區同類型停
17 車位之租金相比較，以為決定。

18 2.查被告無權占有編號21停車位，已如前述，被告拒絕返還編
19 號21停車位予原告，係無法律上之原因獲有相當於租金之利
20 益，致原告受損害。原告主張編號21停車位倘經出租，每月
21 可得收益至少2,500元，有證人徐妮葛之證詞足佐（見本院
22 卷(二)第93頁），復為被告所不爭執，應屬可採。是依民法第
23 179條前段規定，原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日112年
24 7月1日起（見本院卷(一)第123頁送達證書）至返還編號21停
25 車位之日止，按月給付2,500元，於法並無不合，為有理由。
26 由。

27 四、綜上所述，原告依民法第767條第2項及第184條、第179條規
28 定，請求被告將編號21停車位返還予原告，並自112年7月1
29 日起至返還編號21停車位之日止，按月給付原告2,500元，
30 為有理由，應予准許。

31 五、本判決係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為

01 被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，法院應
02 依職權宣告假執行。被告聲明願供擔保求為免予假執行之宣
03 告，於法並無不合，爰酌定相當之擔保金額後，准許之。

04 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻防及證據方法，均不影響
05 判斷結果，不再逐一論述。

06 七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、
07 第389條第1項第3款、第392條第2項，判決如主文。

08 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
09 以上正本係照原本作成。

10 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
11 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
12 20日內補提上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。

13 中 華 民 國 114 年 2 月 6 日
14 書 記 官 許弘杰