

臺灣高雄地方法院民事判決

112年度雄簡字第2443號

原告 陳鴻儒  
訴訟代理人 鄭曉東律師  
                  魏緒孟律師  
被告 顏志榮

上列當事人間請求返還停車位等事件，本院於民國114年2月13日  
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。  
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

- 一、原告主張：伊為門牌號碼高雄市○○區○○路00號0樓房屋  
所有權人，被告則為同號0樓房屋所有權人，且均兼為該屋  
所在○○○大樓（下稱系爭大樓）區權人，該大樓銷售時係  
由起造建商主動配給各住戶2個地下室停車位，而伊應為第  
11（下稱系爭車位）、22號車位約定專用權人。詎被告竟長  
期自詡為系爭車位及第12、33號車位約定專用權人，伊自得  
依民法第767條第2項規定，請求被告返還系爭車位。又系爭  
車位倘經出租，每月至少有新臺幣（下同）2,500元租金收  
益，被告無權占有系爭車位，造成伊無法使用收益，係無法  
律上原因受有相當於租金利益，致伊受損害，伊自得請求被  
告給付起訴前5年相當於租金15萬元，並得按月請求給付  
2,500元。爰依民法第767條第2項及第184條、第179條規定  
起訴，聲明：(一)被告應將系爭車位騰空返還予原告；(二)被告  
應給付原告15萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至騰空返還  
系爭車位之日止，按月給付2,500元。
- 二、被告則以：系爭大樓出售時並非每個住戶皆配屬2個車位，  
而伊前手即訴外人趙桐慶係於民國80年7月17日向建商以較  
高價格購得房屋，故趙桐慶斯時即自建商獲配系爭車位及第  
12、33號車位，且該等車位均經伊於91年7月間購買系爭房

01 屋時，一併繼受趙桐慶就該等3個車位約定專用權，並均由  
02 伊占有使用迄今。倘原告確為系爭車位約定專用權人，則其  
03 自88年8月4日經法院拍賣取得時，即應向伊或趙桐慶反映車  
04 位遭無權占用，當無未予聞問之理，故原告應非系爭車位所  
05 有權人，自不得請求伊返還車位及給付相當於租金不當得利  
06 等語置辯，聲明：原告之訴駁回。

### 07 三、得心證理由

08 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，  
09 民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告  
10 主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，  
11 以證實自己主張事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能  
12 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告請求。原告主  
13 張其為系爭車位約定專用權人，依法原告自應先證明其為該  
14 車位約定專用權人，或提出足以表彰取得系爭車位約定專用  
15 權之證明，始得據以排除他人占有，否則縱令被告無法積極  
16 證明其確屬合法占有系爭車位，仍無由藉此反向推論原告業  
17 已取得系爭停車位專用權。

18 (二)查系爭大樓地下2層停車位為起造建商編定停車位編號出售  
19 予特定區權人而屬約定專用部分，且區權人間存在分管契約  
20 等情，為兩造所不爭（卷第132頁），固堪信實，惟原告主  
21 張其為地下2層系爭車位約定專用權人，僅提出系爭大樓車  
22 位「承購認證書」登記表為其論據（卷第15頁），其上固可  
23 見系爭大樓住戶均有平均獲配2個車位，然就原告於該登記  
24 表上獲配車位明顯為第21、22號，已與其前揭主張有所齟  
25 齟。又第21號車位雖經本院112年度雄簡字第1496號判決  
26 （下稱另案）命原告應將該車位返還予訴外人葉世騰（原告  
27 提起上訴，目前尚未確定），固有另案判決可憑（卷第119  
28 至125頁），惟此至多僅能認為原告非第21號車位約定專用  
29 權人，亦不足以逕為推論原告（或其前手）自建商所獲配車  
30 位即為系爭車位。況原告於審理時明確自陳未曾取得系爭車  
31 位承購書，亦未曾使用系爭車位（卷第132頁），更難認其

01 主張系爭車位為其享有約定專用權人一節為真。

02 四、綜上所述，原告無法證明其有系爭車位之約定專用權，則其  
03 依民法第767條第2項及第184條、第179條規定，請求被告返  
04 還系爭車位，並給付相當於租金不當得利，俱無理由，應予  
05 駁回。

06 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核  
07 與判決結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

08 六、據上論結，原告之訴為無理由，判決如主文。

09 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日

10 高雄簡易庭 法官 鄭宇鈞

11 以上正本係照原本作成。

12 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  
13 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  
14 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

15 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日

16 書記官 賴怡靜