

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第277號

上訴人 郭義興
訴訟代理人 張琳婕律師
邱文男律師
被上訴人 李秀玉

上列當事人間請求返還停車位等事件，上訴人對於中華民國113年7月10日臺灣橋頭地方法院113年度訴字第182號第一審判決提起上訴，本院於114年2月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：伊前經由臺灣高雄地方法院(下稱高雄地院)88年度執字第24804號強制執行事件拍定取得訴外人張簡賜卿所有坐落高雄市○○區○○段○○段000地號土地(權利範圍10000分之155)及其上同段828建號建物(門牌號碼高雄市○○區○○路00號4樓，權利範圍全部；含共有部分同段857建號，權利範圍10000分之183，與上述土地合稱系爭房地)，並於民國89年4月28日登記為系爭房地所有權人，且於同年7月3日經張簡賜卿點交系爭房地及所屬高雄隴岡大樓(下稱系爭大樓)之地下2樓編號14停車位(下稱系爭車位)，伊因而繼受取得張簡賜卿就系爭車位之專用權。而被上訴人無權占有系爭車位，且無法律上原因受有相當於租金之利益，爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定及分管契約之法律關係，請求被上訴人騰空返還系爭車位，並返還起訴前5年，每月新臺幣(下同)3000元之不當得利共18萬元，暨自本件訴訟繫屬日起至返還系爭車位之日止，按月給付3000元。並於原審聲明：(一)被上訴人應將系爭車位騰空返還上訴人。(二)被上訴人應給付上訴人18萬元，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

01 息，暨自112年6月28日起至騰空返還系爭車位之日止，按月
02 給付上訴人3000元。(三)願供擔保，聲請宣告假執行。原審判
03 決上訴人敗訴，上訴人不服，提起上訴，除聲明廢棄原判決
04 外，並求為同原審聲明(一)、(二)所示之判決。

05 二、被上訴人則以：系爭車位乃伊於81年12月18日購入系爭大樓
06 內之98號11、12樓房地時所配屬專用，僅曾因機械停車設備
07 故障無法上下停車，於83年12月15日由區分所有權人會議決
08 議，將系爭車位暫借予機械停車位上層編號28號車位之專用
09 權人張簡賜卿無償使用，嗣於機械停車設備修復完成後即恢
10 復各自專用車位停放，張簡賜卿乃誤將系爭車位點交予上訴
11 人，上訴人主張就系爭車位有專用權，請求伊返還車位、相
12 當於租金之不當得利，並無理由等語為辯，並答辯聲明：上
13 訴駁回。

14 三、兩造不爭執事項：

15 (一)上訴人經由高雄地院88年度執字第24804號強制執行事件之
16 拍賣程序拍定取得張簡賜卿所有系爭房地，並於89年4月28
17 日登記為所有權人。

18 (二)張簡賜卿於89年7月3日簽立不動產點交證明書，將系爭房地
19 及系爭車位點交予上訴人。

20 (三)被上訴人係於81年12月18日自建商即保固股份有限公司(下
21 稱保固公司)買受系爭大樓內之98號11、12樓房地。

22 四、茲就兩造之爭點及本院得心證之理由，分述如下

23 (一)系爭車位是否原為張簡賜卿所專用？上訴人是否繼受系爭車
24 位之專用權？

25 1.按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
26 任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係
27 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不
28 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯
29 之事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回
30 原告之請求(最高法院106年度台上字第2752號判決意旨
31 參照)。上訴人主張其因拍得系爭房地而繼受張簡賜卿就

01 系爭車位之專用權，為被上訴人所否認，依前述說明，應
02 由上訴人就其繼受取得系爭車位專用權之利己事實負舉證
03 之責。

04 2.經查：

05 (1)系爭房地之不動產利移轉證書、拍賣資料均無關於系爭車
06 位專用權之記載(原審司雄簡調字第13頁、訴字卷第181
07 頁)，系爭車位於系爭房地拍賣時是否為系爭房地原所有
08 人張簡賜卿與系爭大樓其餘區分所有人全體所約定之專用
09 範圍，已非無疑。上訴人提出之不動產點交證明書(司雄
10 簡調字卷第27頁)其上固有記載「建物...及共同使用部分
11 含車位編號14」等語(司雄簡調字卷第27頁)，然此係張
12 簡賜卿所簽立，並非執行人員點交所製作之公文書，且該
13 部分記載為前述不動產權利移轉證書、拍賣資料所無，尚
14 無從憑此認執行法院已確認系爭車位屬執行債務人張簡賜
15 卿之專用範圍，遑論據以補充前述不動產權利移轉證書之
16 記載。且證人張簡賜卿於原審證述：點交證明書是我簽的
17 沒錯，但沒有點交，是上訴人叫我提前搬走，所以我把房
18 子清空了，沒有跟上訴人碰面，搬走的時候也沒有鎖，因
19 為上訴人要我提前搬遷，且同意給我搬遷費，我簽完點交
20 證明書後就交給上訴人的代理人，我出具點交證明書的時
21 候，上面沒有記載「含車位編號14」的文字，我買受系爭
22 房地被分配到的車位是編號28，上訴人沒有詢問我使用的
23 車位編號，所以我也沒有記載車位編號等語(原審訴字卷
24 第117-120頁)，並提出系爭房地買賣契約書(附B2F平面配
25 置圖、土地及建物所有權狀影本)為憑(原審訴字卷第14
26 3-159頁)，而對照買賣契約書第一條第(一)項「房屋標
27 示」明確記載為「高雄市○○區○○路00號4樓房屋壹戶
28 所有權全部及地下二樓第28號車位壹個(詳如後附所有權
29 狀影本)。」，且B2F平面配置圖於編號28車位亦有紅色
30 標示，可見張簡賜卿原買受系爭房地所配屬專用之車位編
31 號係編號28，而非系爭車位。

01 (2)上訴人雖否認張簡賜卿所提買賣契約書之真正，並提出隴
02 岡大樓內100號4樓之房地買賣契約書為據(本院卷第85-87
03 頁)，然觀張簡賜卿所提98號4樓之買賣契約書，與證人即
04 第一手買受迄仍居住隴岡大樓之鄭能平所提「98號2樓」
05 之買賣契約書，其中第1條房地標示之門牌號、樓次、車
06 位號，均以數字印文呈現，尚屬一致(本院卷第127頁)，
07 且契約書原本之外觀並無可疑變造痕跡，又衡諸張簡賜卿
08 所證述其於系爭房地拍定後，提前搬遷、簽立點交證明書
09 等節，可見系爭房地移轉占有於上訴人之過程尚稱平和，
10 張簡賜卿與上訴人間並無因此結怨，與兩造間本件爭執亦
11 無利害關係，應無刻意偏袒被上訴人而提供虛偽買賣契約
12 自陷刑事罪責之必要，其所提買賣契約書應為真正而足採
13 信。至上訴人所提100號4樓之買賣契約書之第1條房地標
14 示部分之記載方式，與前述98號2樓、4樓之買賣契約書雖
15 有不同，應僅係買賣契約書並無固定記載方式而已，尚難
16 推論張簡賜卿所提之買賣契約非屬真實。而觀上述3份買
17 賣契約書，買受人於系爭大樓受分配之車位，均在第1條
18 房地標示內一併載明，可見系爭大樓車位乃藉由分別與出
19 賣人間約定使用車位編號之方式分配，全體區分所有權人
20 因此成立分管合意，張簡賜卿縱誤將系爭車位點交於上訴
21 人，亦不生變更分管協議之效力。

22 (3)上訴人雖另以被上訴人所提出之系爭大樓B2F平面配置
23 圖，其上經時任主委鄭能平於編號⑭停車位註記「98號4
24 F」(原審審訴字卷第117頁)，謂其確有系爭車位之專用
25 權等語。然據證人鄭能平證稱：其於該平面配置圖記載
26 「83年12月15日20:30住戶大會通過暫分配停車位置。請
27 警衛配合督導找位置停放汽車」等字，係因81年系爭大樓
28 剛蓋好，入住戶數不多，機械停車位上層都沒有人停，故
29 經區權人會議來暫時分配車位，等到入住的戶數多了，就
30 必須依照原本買受的車位編號來停車，不能再隨意停車，
31 我是第一手買受現所居住之系爭大樓內房屋，買的時候都

01 有清楚標示車位編號等語（原審訴字卷第121、122頁）；
02 證人歸亞蒂亦證述：我曾擔任過好幾屆系爭大樓管理委員
03 會（下稱管委會）主委，不記得81至89年間有無擔任，但
04 一開始是我先生擔任公關委員，我是81、82年間就入住系
05 爭大樓，當時入住戶數不多，主委為了方便大家停車，讓
06 大家都可以停在平面上，後來入住戶數多了，大家都各自
07 回到當初買受房地時所買到的停車位上，我也是本來停在
08 平面，後來就回到我自己的機械車位等語（原審訴字卷第1
09 27至129頁）。可見系爭大樓曾在剛開始入住戶數不多時，
10 曾為方便住戶停放車輛，有短暫期間未按買受時分配之車
11 位停放情形，惟此僅係系爭大樓初始入住戶數不多對於車
12 位使用之暫時共識，並非全體之區分所有權人對於車位分
13 管內容有所變更，自無變動之各區分所有權人於買受時所
14 受分配車位之效力。況衡情各區分所有權人於買受專有部分
15 時，與出賣人議價情況各不相同，附隨分配車位之對價
16 亦不相同，除特定當事人間合意互換外，應無可能由少數
17 入住之區分所有權人決議變動之理，鄭能平、歸亞蒂上開
18 證詞尚合於情理，應足採信，上訴人所執前述註記僅係暫
19 時分配停車位置，自難執此謂張簡賜卿依買賣契約書所受
20 分配車位嗣後已有變更。

21 (4)另依鄭能平於98、99年間擔任系爭大樓管理委員會財務委
22 員時所製作之「住戶車位分配表」，編號28車位係登記
23 「98號4F」、編號14車位則登記「98號11+12F」（原審
24 訴字卷第141頁），而該住戶車位分配表係鄭能平請住戶
25 向其登記，登記完後再給住戶確認後完成，亦經鄭能平證
26 述在卷（原審訴字卷第124頁），衡以當時係住戶自行登
27 記後再由鄭能平彙整紀錄，應無從預見日後兩造因系爭車
28 位衍生訟爭而故為不實記載，該住戶車位分配表應堪採
29 信。又上訴人曾於111年8月24日委託千允公司改造編號28
30 車位後方檔橫桿及加長車台板，業據上訴人提出機械停車
31 設備使用安全切結書、修繕報價單、設備維修單為證（原

01 審訴字卷第81至85頁)，倘上訴人繼受自張簡賜卿之車位
02 係系爭車位而非28號車位，又豈有就該車位自行出資僱工
03 改善停車空間之理。綜合上述各節相互勾稽，益徵上訴人
04 自張簡賜卿所繼受為28號車位之專用權，而非系爭車位之
05 專用權。至被上訴人所辯雖與鄭能平證述略有不同，然此
06 尚無從否定系爭大樓車位係在各區分所有權人初始買受
07 系爭大樓之專有部分建物時即已分配車位之事實，此節亦
08 不能推認張簡賜卿買受系爭房地時受分配之車位即系爭車
09 位，自難遽為有利上訴人之認定。又上訴人雖指被上訴人
10 迄未能提出其買受系爭車位之證據云云，然本件上訴人主
11 張繼受自張簡賜卿而就系爭車位有專用權，應先由上訴人
12 就此部分利己事實為舉證，不因被上訴人抗辯舉證未足即
13 得推論而為有利上訴人之認定。

14 (5) 綜上，上訴人主張系爭車位原為張簡賜卿所專用，其自張
15 簡賜卿繼受系爭車位之專用權云云，並無可採。

16 (6) 上訴人雖聲請調查編號15號、27號車位使用人即系爭大樓
17 之98號3樓、102號5樓住戶，欲確認系爭車位及28號車位
18 係何人使用等節，然系爭大樓車位乃藉由分別與出賣人間
19 約定使用車位編號之方式分配，全體區分所有權人因此成
20 立分管合意，已如前述。上訴人並未釋明該等使用人究對
21 於張簡賜卿、被上訴人買受專有部分及獲分配車位之過
22 程，有何參與或見聞情事，難認因上述編號車位分別與系
23 爭車位、28號車位鄰近使用而能釐清本件爭點，爰不予調
24 查。至上訴人另聲請傳訊證人劉繼承、張永康、鮑務本，
25 無非憑證人鄭能平所提之系爭大樓重大記事曾提及渠等擔
26 任系爭大樓管委會主任委員、系爭大樓曾劃停車位、停車
27 線等節，然證人鄭能平為製作該重大記事之人，既已到庭
28 證述「住戶多了就必須依照原本買受的車位編號來停車，
29 不能再隨意停車」等語，則就系爭大樓車位使用係於各區
30 分所有權人買受專有部分時一併記載於買賣契約即分配確
31 定，證人張簡賜卿亦證述從其81年間買受至89年間賣出，

01 B2停車位都維持其初買受時之樣貌等語(原審訴字卷第120
02 頁),則此部分事實已臻明確,應無調查必要。上訴人另
03 請求傳訊受其委託代為處理系爭房地拍賣事宜之人郭國
04 卿,欲證明張簡賜卿點交系爭車位或28號車位,然觀上訴
05 人提出之法院不動產代標委託書,其上之委任代標不動產
06 標示並無關於系爭車位之記載,則郭國卿並無足憑為請張
07 簡賜卿點交系爭車位之依據,其與張簡賜卿實際點交情形
08 如何,縱認張簡賜卿確曾點交系爭車位,亦無從變動全體
09 區分所有權人間就系爭大樓車位使用之分管合意內容,即
10 不影響前述認定,亦無調查必要。又本件上訴人於89年間
11 拍定買受系爭房地並繼受張簡賜卿當時就系爭大樓車位與
12 其餘區分所有權人間之分管協議,上訴人聲請傳訊證人李
13 仙振調查92年間管委會開會情形,顯與本件爭執之無關,
14 自無調查必要,附此敘明。

15 (二)上訴人主張系爭車位係張簡賜卿為系爭房地所有權人時所專
16 用,其自張簡賜卿繼受系爭車位之專用權云云,既無可採,
17 其請求被上訴人騰空返還系爭車位,並給付相當於租金之不
18 當得利,即非有理。

19 五、綜上所述,上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第179
20 條規定及分管契約之法律關係,請求被上訴人將系爭車位騰
21 空返還予上訴人,並給付18萬元本息,暨自112年6月28日起
22 至騰空返還系爭車位之日止,按月給付3000元,為無理由,
23 不應准許。原審為上訴人敗訴之判決,並無不合,上訴論旨
24 指摘原判決不當,求予廢棄改判,為無理由,應駁回上訴。

25 六、本件事證已臻明確,兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
26 據,經本院斟酌後,認為均不足以影響本判決之結果,爰不
27 逐一論列,附此敘明。

28 七、據上論結,本件上訴為無理由,判決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

30 民事第二庭

31 審判長法官 黃宏欽

01
02
03
04
05
06

法 官 楊淑儀
法 官 陳宛榆
中 華 民 國 114 年 3 月 5 日
書 記 官 林明慧

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。