臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度重上字第80號

上　訴　人　黃英豪
訴訟代理人　李明益律師
上　訴　人　何育華
000000000000000000
　　吳秀麗
　　席光永
000000000000000000
被上訴　人
即上訴　人　陳來平
上　訴　人　林松弘
000000000000000000
被上訴　人
即上訴　人　郭美倫
000000000000000000
上　訴　人　陳盈貝
000000000000000000
　　符傳德（即原上訴人符之瑩之承當訴訟人）
000000000000000000
　　雷幼聆
被上訴　人
即上訴　人　王連聲
000000000000000000
上　訴　人　王俊銘
000000000000000000
被上訴　人　楊丁吉
　　張雅雯
000000000000000000
　　張星華
000000000000000000

賴代玲

陳麗玲

許文華

楊榮郎

莊世峰

顏仲良

林玉琴

鄭凱文（即林玉琴之承當訴訟人）

楊嘉芳

何旻樺

朱許美枝

鍾睿家

顏述塑

沈祐潤

李秀英

梁瓊文

張理民

邱仁地

周佳倩

鄭裕欽

黃啓彰

玖柞設計工程有限公司

法定代理人　蔡雅怡

被上訴　人　王福建設有限公司

法定代理人　陳穎蓁律師

被上訴　人　大統名人世界社區管理委員會

法定代理人　雷源毅

被上訴　人　廖玉梅

洪瑩書

羅淑珍

上列四十一人（以下合稱何育華等41人）共同

訴訟代理人　林嘉柏律師

被上訴　人　林榮峰

000000000000000000
訴訟代理人　陳樹村律師
複代理　人　匡載禾律師
訴訟代理人　黃斐瑄律師
被上訴　人　楊鳳琴
訴訟代理人　洪文佐律師
被上訴　人　黃國忠
000000000000000000

上列當事人間請求遷讓房屋等事件，上訴人對於中華民國114年4月18日臺灣高雄地方法院110年度重訴字第147號第一審判決提起上訴，上訴人黃英豪並為一部訴之變更，本院於115年7月22日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、原判決關於（一）駁回上訴人Ａ０１後開第二項之訴部分，及該部分假執行之聲請暨訴訟費用之裁判；（二）命上訴人Ａ０３遷讓返還附圖編號3所示停車位、及自民國113年12月6日起連帶給付部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判；（三）命上訴人Ａ０５、Ａ０９、Ａ１１、Ａ１３、符之瑩（由符傳德承當之）、Ａ３９、Ａ１５、Ａ０２給付部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判，均廢棄。

二、上開（一）廢棄部分：

㈠被上訴人Ａ０４應交付附表一編號6、7、8所示建物予上訴人Ａ０１。

㈡被上訴人Ａ２７、Ａ３８應將原判決附圖編號15所示停車位遷讓返還上訴人Ａ０１，並自民國109年1月1日起至遷讓返還該停車位之日止，按月連帶給付上訴人Ａ０１新台幣2,542元。

㈢被上訴人Ａ１９、Ａ１４應將原判決附圖編號41所示停車位遷讓返還上訴人Ａ０１，並自民國109年1月1日起至遷讓返還該停車位之日止，按月連帶給付上訴人Ａ０１新台幣2,875元。

㈣被上訴人Ａ１５應給付上訴人Ａ０１新台幣14,357元，及自民國113年2月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

三、上開（二）、（三）廢棄部分，上訴人Ａ０１於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

四、兩造其餘上訴均駁回。

五、被上訴人Ａ０４應自民國109年2月16日起至交付附表一編號6、7、8所示建物之日止，按月給付上訴人Ａ０１新台幣9,284元。

六、第一（除確定部分外）、二審（含變更之訴）訴訟費用，關於上訴人Ａ０１上訴及變更之訴部分，由被上訴人Ａ０４負擔百分之三、被上訴人Ａ２７及Ａ３８連帶負擔千分之一、被上訴人Ａ１９及Ａ１４連帶負擔千分之一，餘由上訴人Ａ０１負擔；關於上訴人Ａ０３、Ａ０５、Ａ０９、Ａ１１、Ａ１３、符之瑩（由符傳德承當之）、Ａ３９、Ａ１５、Ａ０２上訴部分，由上訴人Ａ０１負擔；關於上訴人Ａ０７、席永光上訴部分，由其等各自負擔。

七、本判決主文二、㈠部分，上訴人Ａ０１以新台幣363,800元為被上訴人Ａ０４供擔保後，得假執行；本判決主文五部分，上訴人Ａ０１就已到期部分，按月以新台幣3,095元為Ａ０４供擔保後，得假執行。

八、本判決主文二、㈡部分，上訴人Ａ０１就前段部分以新台幣12,055元為被上訴人Ａ２７、Ａ３８供擔保後，得假執行，但Ａ２７、Ａ３８如以新台幣36,165元為Ａ０１預供擔保，得免為假執行；上訴人Ａ０１就後段已到期部分，按月以新台幣847元為Ａ２７、Ａ３８供擔保後，得假執行；但Ａ２７、Ａ３８如就已到期金額之全部，為Ａ０１預供擔保，得免為假執行。

九、本判決主文二、㈢部分，上訴人Ａ０１就前段部分以新台幣14,675元為被上訴人Ａ１９、Ａ１４供擔保後，得假執行，但Ａ１９、Ａ１４如以新台幣44,026元為Ａ０１預供擔保，得免為假執行；上訴人Ａ０１就後段已到期部分，按月以新

台幣958元為Ａ１９、Ａ１４供擔保後，得假執行；但Ａ１９、Ａ１４如就已到期金額之全部，為Ａ０１預供擔保，得免為假執行。

十、本判決主文二、㈣部分，上訴人Ａ０１以新台幣4,785元為被上訴人Ａ１５供擔保後，得假執行，但Ａ１５如以新台幣14,357元為Ａ０１預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人大統名人世界社區（下稱系爭社區）管理委員會（下稱管委會）之法定代理人原為林春美，被上訴人王福建設有限公司之法定代理人原為鄭仲芸，嗣於審理中依序變更為楊智忠、Ａ５２、陳穎蓁律師，有高雄市苓雅區公所民國114年7月28日高市○區○○○00000000000號、115年5月19日高市○區○○○00000000000號函及原法院115年度司字第2號裁定可稽（見本院卷二第2頁、本院卷三第291-292、297-299頁），茲據其法定代理人具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第35-38頁、本院卷三第289-290、295-296頁），核無不合，應予准許。

二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟。民事訴訟法第254條第1項定有明文。查：

1. 上訴人Ａ０１起訴請求上訴人符之瑩遷讓返還原判決附圖（下稱附圖）編號238停車位，請求被上訴人Ａ２１遷讓返還附圖編號2、35停車位，並請求其等給付無權占有之損害賠償或不當得利。因符之瑩已將系爭社區內其所有門牌號碼高雄市○○區○○○路000號7樓之1區分所有建物及基地所有權，暨編號238停車位永久使用權一併讓與訴外人即其子符傳德；Ａ２１已將系爭社區內其所有門牌號碼高雄市○○區○○街000巷00號3樓之2區分所有建物及基地所有權，暨編號2、35停車位永久使用權讓與訴外人即其外甥鄭凱文，有鄭凱文、符傳德提出之上開房地所有權狀、停車位永久使

用權讓渡書及停車位點交確認書可佐（見原審重訴卷九第123-127頁、本院卷二第129、133、135、177、185頁），並為Ａ０１所不爭執（見下列不爭執事項㈢）。

2. 符傳德、鄭凱文具狀聲請代符之瑩、Ａ２１承當訴訟（見本院卷二第195-196頁），並經Ａ０１、符之瑩、Ａ２１表示同意（見本院卷二第230頁），依前揭規定，應予准許，故符之瑩已脫離本件訴訟，非本件上訴人。至於Ａ２１部分，因鄭凱文係於113年11月13日受讓區分所有建物及附隨之編號2、35停車位，Ａ０１就Ａ２１自109年1月1日至113年11月12日使用上開停車位之不當得利等仍聲明請求（即附表二㈠先位聲明編號13、同表㈡備位聲明編號2），故Ａ２１仍未脫離訴訟，附此敘明。

三、按第二審為訴之變更，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限。民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2、3款定有明文。查，Ａ０１原起訴主張被上訴人Ａ０４無權占用原判決附表一所示不動產（以下合稱系爭不動產），依民法第184條第1項前段、第179條規定，請求Ａ０４給付自109年1月1日起至遷讓交還系爭不動產之日止，按月給付新台幣（下同）92,494元之不當得利或損害賠償，嗣於上訴後，變更依民法第229條第2項、第231條第1項規定請求按月給付上開金額（見本院卷二第136-5頁）；另就原判決附表二㈠先位聲明編號22及該表㈡備位聲明編號20，均減縮為「符之盈、雷又聆應自109年2月13日起至遷讓返還如附圖編號238所示停車位之日止，按月連帶給付Ａ０１2,875元」（見本院卷二第308頁）。前者乃基於原審已主張之損害而為請求，與原訴請求之基礎事實同一；後者則為減縮起訴聲明，依前揭規定，均應予准許。

四、Ａ０４經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依Ａ０１之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、Ａ０１主張：

㈠Ａ０４所有系爭不動產遭訴外人兆豐國際商業銀行股份有限公司（下稱兆豐銀行）聲請強制執行，經原法院以108年度司執字第10582號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）受理後由伊拍定，原法院於108年12月18日核發不動產權利移轉證書予伊，並於同年月31日辦理所有權移轉登記完畢，伊自108年12月31日起取得系爭不動產所有權。伊於109年1月30日發函通知Ａ０４限期將系爭不動產交付予伊，未獲置理，爰依民法第348條第1項規定，請求Ａ０４交付附表一所示建物（以下合稱系爭建物），並依民法第229條第2項、第231條第1項規定，請求Ａ０４賠償自109年2月11日起至交付系爭不動產之日止，伊每月所受損害92,494元。

㈡附表一編號2至編號5所示建物，遭原判決附表三編號2.至47.所示者無權占有作為停車位使用，其等使用之停車位編號、占用建物建號及占用情形詳如原判決附表三「占用如附圖所示停車位編號」欄所示（以下合稱系爭停車位），其等係無法律上原因而受有利益，致伊受有損害，為此，先位依民法第767條、第184條第1項前段、第185條第1項前段、第179條規定，擇一請求各占用者遷讓返還系爭停車位，並按月賠償伊所受損害。Ａ０４與各停車位占用者屬不真正連帶債務法律關係，如其中一人清償，於其清償範圍內，其餘債務人同免其責任。退步言，倘認上開占用者非無權占有系爭停車位，因其等向系爭社區大廈起造人即訴外人國產實業建設股份有限公司（下稱國產公司）支付對價取得停車位使用權，與國產公司成立實質上租賃關係，系爭建物後經買賣及拍賣後，依民法第425條規定，租賃關係移存於兩造間，伊與各停車位占用者應有租賃關係存在，備位依租賃法律關係，請求其等按月給付租金等語。先、備位聲明如原判決附表二所示。

二、Ａ０７等41人及被上訴人Ａ２６、Ａ２５（以下合稱Ａ０７

等43人）則以：

㈠系爭社區之起造建商國產公司於81年間因二期地下室之法定停車位不敷使用，與系爭社區住戶及管委會協商，將附表一編號1至5所示861、862、863、864、865建號及未登錄部分之區域規劃為「增設車位」及停車場，並將停車位永久使用權出售予系爭社區大廈部分區分所有權人，國產公司另為補償將原規劃為飲食商場用途之上開區域變更為停車位，與管委會磋商後應允給付200萬元回饋金，並將部分停車位等交予管委會管理使用，管委會嗣將部分停車位售予系爭社區之部分區分所有權人，管委會現僅占有編號237號停車位，未占有使用其他停車位。Ａ０１之前手購買系爭不動產時即知悉上情，並於買賣契約中排除已設為停車場之861、862、863、864、865建號建物使用權，系爭執行事件拍賣公告亦載明附表一編號1至5所示建號為社區住戶停車場，請投標人自行查明，Ａ０１並自承於投標前即知悉上開建號建物作為停車位使用，且占有停車位具公示性，且Ａ０１洽詢管委會即得輕易知悉原判決附表三編號2至47所示占有者已依買賣契約或協議取得停車位永久使用權，基於債權物權化法理及維持法律秩序安定，Ａ０１之所有權應受系爭停車位永久使用權約定之限制，Ａ０７等43人係有權占用系爭停車位。退步言，縱Ａ０１非可得知上情，Ａ０７等41人、Ａ２６之前手與國產公司間之停車位永久使用權契約，性質上應屬就停車場及各停車位租金一次預付之定期（以停車場所在建物存在為期）租賃契約，依民法第425條第1項規定，租賃關係存於兩造間，且租金已給付完畢，Ａ０１於租賃關係存續期間，不得請求遷讓返還停車位及給付租金。

㈡原法院90年度訴字第2832號判決、90年度訴字第2900號判決已認定國產公司已將上開停車場之永久使用權交付住戶及管委會，系爭不動產承買人應繼受該協議，不得再本於所有權對管委會、住戶請求返還編號232至238停車位等語，依民事訴訟法第401條第1項中段規定，判決確定後繼受取得上開建

物之Ａ０１應為前案判決既判力所及。另上訴人Ａ０３、Ａ０９、Ａ１３、Ａ０２所承租附圖編號3、11、235、A2停車位，已因租約終止或期滿而返還占有予出租人。又Ａ１２為顏仲良之配偶，Ａ１８為Ａ２２之子，Ａ５０為Ａ２９之女兒，Ａ３９為符傳德之配偶，Ａ０８為Ａ３３之女，其等係基於家屬關係經同意使用原判決附表三所示停車位，僅係占有輔助人。再者，系爭建物位處高雄市中心，生活機能便利良好，Ａ０１僅以約公告現值一半之價格拍定買受系爭建物，應可知悉買受之權利不具完整使用權，Ａ０１執意買受系爭建物後再提起本件訴訟，實有權利濫用之虞。倘認Ａ０１請求遷讓返還停車位有理由，其得請求之相當租金不當得利，應依土地法規定，以申報地價10%計算為上限等語置辯。

三、Ａ０４未於言詞辯論期日到場，亦均未提出書狀作任何陳述或答辯。

四、原審判命Ａ０７、Ａ０３、Ａ０９、Ａ０５、Ａ１７、Ａ０９、Ａ１３、Ａ０２、符之瑩、Ａ３９返還附圖編號3、36、11、235、A2、238停車位予Ａ０１；Ａ０７就編號3停車位應給付69,000元本息，及自111年1月1日起至返還車位日止與Ａ０３按月連帶給付2,875元；Ａ０５、Ａ０９自112年3月1日起至返還停車位日止，應按月連帶給付2,875元；Ａ０７就編號36停車位應給付80,500元本息，及自111年5月1日起至返還車位日止與Ａ１７應按月連帶給付2,875元；Ａ１１、Ａ１３自111年4月1日起至返還停車位日止，應按月連帶給付2,875元；符之瑩（由符傳德承當）與Ａ３９自109年2月13日起至返還停車位日止，應按月連帶給付2,875元；Ａ１５、Ａ０２自109年1月1日起至返還停車位日止，應按月連帶給付2,542元；駁回Ａ０１其餘請求。Ａ０１就其敗訴部分不服提起上訴，並為一部訴之變更，於本院上訴及變更之訴聲明：（一）先位聲明：1.原判決不利於Ａ０１部分廢棄；2.前開廢棄部分，聲明如附表二「先位聲明」欄所

示；3.願供擔保，請准宣告假執行。（二）備位聲明：1.原判決不利於Ａ０１後開第二項部分廢棄；2.前開廢棄部分，聲明如附表二「備位聲明」欄所示（Ａ０１其餘敗訴部分，因未據上訴或減縮上訴聲明而告確定，非本院審理範圍）。被上訴人答辯聲明：㈠Ａ０１之上訴駁回；㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。另Ａ０７、Ａ０３、Ａ０９、Ａ０５、Ａ１７、Ａ０９、Ａ１３、Ａ０２、Ａ１５、符之瑩（由符傳德承當）、Ａ３９（以下合稱Ａ３９等11人），就其等敗訴部分不服提起上訴，於本院上訴聲明：㈠原判決不利於Ａ３９等11人部分廢棄；㈡上開廢棄部分，Ａ０１於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。Ａ０１答辯聲明：上訴駁回。

五、到庭兩造之不爭執事項：

㈠系爭社區大廈係由國產公司以原判決附表一編號1所示土地為建築基地起造，國產公司於系爭社區大廈竣工後，就地下室辦理所有權第一次登記，依序登記為系爭建物之所有權人。

㈡國產公司嗣於87年6月15日將系爭不動產，以買賣為原因辦理所有權移轉登記予訴外人陸南莉、朱俊凱，系爭不動產再於94年6月16日以拍賣為原因移轉登記予Ａ０４。

㈢Ａ０４所有系爭不動產經兆豐銀行聲請強制執行，原法院以系爭執行事件受理後，由Ａ０１於108年12月10日拍定，原法院於108年12月18日核發不動產權利移轉證書予Ａ０１，並經Ａ０１於同年月31日辦理所有權移轉登記完畢。

㈣附表一編號2至5所示862、863、864、865建號建物，設有如附圖所示編號之停車位，各停車位占用位置及面積如附圖所示。

㈤管委會於原審所提出附表四（見原審重訴卷七第341頁）、附表五（見原審重訴卷九第281-282頁）所載各停車位使用權移轉過程為真正。

㈥原判決附表三「被告取得占用情形/使用人與使用權人關

係」欄所載內容（除編號2.部分，Ａ０１主張管委會有收取系爭停車位清潔費，即屬有占有使用系爭停車位外），為真正。

㈦Ａ０１投標拍定前，知悉862、863、864、865建號建物設有系爭停車位，遭占有作為停車位使用。

㈧管委會每月有向社區停車位使用人收取清潔費，但目前未向除編號237停車位以外之系爭停車位使用人收取出租使用費。

㈨管委會收取之車位清潔費每月500元、年初一次繳清1年費用則優惠500元即收5,500元。

㈩編號237號停車位係由管委會占有使用。

㈠兩造所提出證據資料之形式上均為真正。

㈡Ａ０７等41人114年9月9日民事陳報狀附表一所載停車位使用權變動過程（即如附表三所示，見本院卷二第123-128頁）為真正。

六、Ａ０１請求Ａ０７等43人返還系爭停車位等，有無理由？

㈠Ａ０７等43人是否占有系爭停車位？

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項定有明文。次按請求返還所有物之訴，應以現在占有該物之人為被告，如非現在占有該物之人，縱令所有人之占有係因其人之行為而喪失，所有人亦僅於此項行為具備侵權行為之要件時，得向其人請求賠償損害，要不得本於物上請求權，對之請求返還所有物（最高法院83年度台上字第279號、94年度台上字第499號判決意旨參照）。而是否現在妨害所有人之占有，係以事實審言詞辯論終結時定之。

2.Ａ０１主張原判決附表三所示除Ａ０４外之被告，無權占用附表一編號2至5所示建物作為停車位使用，為管委會、Ａ０３、Ａ０９、Ａ１３、Ａ０２、Ａ１２、Ａ１８、Ａ５０、Ａ３９、Ａ０８所否認並以前詞置辯，應由Ａ０１就其等占有之事實負舉證責任。經查：

⑴附圖編號3停車位係由Ａ０７前手以80萬元向國產公司購買永久使用權後，於81年10月17日轉售予區分所有權人Ａ０７（Ａ０７已於本件起訴前出售，但為區分所有權人Ａ２３之同住家屬），Ａ０７於110年12月7日出租予區分所有權人Ａ０３占有使用一情，固為兩造於原審所不爭執（見原判決附表三編號7、8）。惟Ａ０３上訴後主張該停車位之租約已於113年12月6日期滿而返還予出租人Ａ０７，亦為Ａ０１及Ａ０７所不爭（即不爭執事項㈢，見本院卷二第123-124頁），足認Ａ０３自113年12月6日起已非該停車位之占有人，故Ａ０１依民法第767條規定請求Ａ０３返還該車位，並依民法第179條、第184條規定給付自113年12月6日起之不當得利或侵權行為損害賠償，應屬無據。

⑵附圖編號11停車位係Ａ０５前手以80萬元向國產公司購買永久使用權後，輾轉於84年4月22日轉售予區分所有權人Ａ０５，Ａ０５於112年3月1日出租予友人Ａ０９占有使用一情，為兩造於原審所不爭執（見原判決附表三編號17、18），惟Ａ０９上訴後主張該停車位之租約已於114年5月1日終止返還予出租人Ａ０５，亦為Ａ０１及Ａ０５所不爭（即不爭執事項㈢，見本院卷二第124-125頁），足認Ａ０９自114年5月1日起已非該停車位之占有人。故Ａ０１依民法第767條規定請求Ａ０９返還該車位，並依民法第179條、第184條規定給付自114年5月1日起之不當得利或侵權行為損害賠償，應屬無據。

⑶附圖編號235停車位係國產公司因補償而將車位交予管委會使用，嗣由區分所有權人Ａ１１於98年8月31日以82萬元購買永久使用權後，於111年3月3日出租予友人Ａ１３使用一情，為兩造於原審所不爭執（見原判決附表三編號32、33），惟Ａ１３上訴後主張該停車位之租約已於113年3月2日租期屆滿返還予出租人Ａ１１，亦為Ａ０１及Ａ１１所不爭（即不爭執事項㈢，見本院卷二第126頁），足認Ａ１３自113年3月2日起已非該停車位之占有人。故Ａ０１依民法第76

7條規定請求Ａ１３返還該車位，並依民法第179條、第184條規定給付自113年3月2日起之不當得利或侵權行為損害賠償，應屬無據。

⑷附圖編號A2停車位係Ａ１５前手向國產公司購買永久使用權後，於87年5月20日以100萬元轉售予區分所有權人Ａ１５，Ａ１５於108年9月13日出租予友人之女婿Ａ０２占有使用一情，為兩造於原審所不爭執（見原判決附表三編號38、39），惟Ａ０２上訴後主張該停車位之租約已於114年5月1日終止返還予出租人Ａ１５，為Ａ０１及Ａ１５所不爭（即不爭執事項㈢，見本院卷二第127頁），足認Ａ０２自114年5月1日起已非該停車位之占有人。故Ａ０１依民法第767條規定請求Ａ０２返還該車位，並依民法第179條、第184條規定給付自114年5月1日起之不當得利或侵權行為損害賠償，應屬無據。

⑸Ａ０１主張附圖編號1至7、11至16、35至37、39至41、235、236、238、A1、A2、B、C、D、E停車位，均為管委會占有使用，為管委會所否認。Ａ０１雖稱管委會有收取各停車位清潔費，即有占有使用上開停車位，惟管委會每月有向社區停車位使用人收取清潔費，但目前未向除編號237停車位以外之系爭停車位使用人收取出租使用費，為兩造所不爭執，而管委會固有收取停車位清潔費，核其性質僅為受委任代為清潔之費用，無從據此推論管委會有占用上開各停車位，Ａ０１此部分主張無從憑採，故其依民法第767條規定請求管委會返還編號1至7、11至16、35至37、39至41、235、236、238、A1、A2、B、C、D、E所示停車位，並依民法第179條、第184條規定給付各該停車位自109年1月1日起之不當得利或侵權行為損害賠償，要屬無據。

3.次按受僱人、學徒、家屬或基於其他類似之關係，受他人之指示，而對於物有管領之力者，僅該他人為占有人，民法第942條定有明文。所有權人本於所有權之作用，訴請無權占有人返還占有物者，其判決效力及於其他依無權占有人之指

示而管領標的物之占有輔助人，所有權人要無贅列占有輔助人為被告之必要（最高法院110年度台上字第434號判決要旨參照）。而查：

⑴附圖編號1停車位係Ａ２０前手以80萬元向國產公司購得永久使用權後，於84年2月15日贈與區分所有權人Ａ２０，由Ａ２０交由同住配偶Ａ１２共同占有使用；附圖編號4、12停車位為Ａ２２前手各以80萬元向國產公司購買永久使用權後，輾轉於84年10月1日轉售予區分所有權人Ａ２２，Ａ２２買受後交由同住之父親Ａ１８使用；附圖編號40停車位為區分所有權人Ａ２９於81年8月18日以93萬元向國產公司購買永久使用權後，與同住之女兒Ａ５０共同占有使用；附圖編號238停車位係原區分所有權人符之瑩於98年8月22日以80萬元向管委會購買永久使用權後，於109年2月13日將區分所有權轉讓給同住之子符傳德，由符傳德與配偶Ａ３９共同占有使用停車位；附圖編號D停車位係Ａ３２前手向國產公司購買永久使用權後，輾轉於105年12月14日轉售予區分所有權人Ａ３２，Ａ３２於110年3月1日出租予區分所有權人Ａ３３，由同住之Ａ３３、Ａ０８父女共同占有使用等節，為兩造所不爭執（即不爭執事項㈢，見本院卷二第123、124、126-128頁），堪信為真。

⑵Ａ１２、Ａ１８、Ａ５０，Ａ３９、Ａ０８抗辯其等係基於同住家屬關係，經占有人顏仲良、Ａ２２、Ａ２９、符傳德、Ａ３３之同意及指示占有使用前揭停車位，僅係占有輔助人等語。審酌Ａ１２為顏仲良之同住配偶，Ａ１８為Ａ２２同住之父親，Ａ５０為Ａ２９同住之女，Ａ３９為符傳德之同住配偶，Ａ０８為Ａ３３同住之女，已如前述，顏仲良、Ａ２２、Ａ２９、符傳德、Ａ３３購得或承租各該停車位後，與其同住家屬本於共同生活關係隨同使用各該停車位，乃屬一般社會常情，故Ａ１２、Ａ１８、Ａ５０，Ａ３９、Ａ０８抗辯其等係基於同住家屬關係占有使用停車位，性質屬占有輔助人，應堪採信。Ａ０１雖否認Ａ１２、Ａ１

８、Ａ５０，Ａ３９、Ａ０８因家屬關係而為占有輔助人，並援引最高法院65年台抗字第163號裁判先例為據，但民法第942條於99年2月3日修正時，以日常生活中亦常因家屬關係，受他人指示而為占有之輔助，爰增列「家屬」二字，以資涵括（立法理由參照），Ａ０１援引之上開裁判先例與前揭修正規定不符之處，自不得比附援用，故其此部分主張，難認有理。

㈢據此，Ａ１２、Ａ１８、Ａ５０，Ａ３９、Ａ０８係基於占有輔助人地位占有使用上開停車位，依前揭規定及說明，其等並非占有人，故Ａ０１依民法第767條第1項、第179條及第184條規定，對於非占有人之Ａ１２、Ａ１８、Ａ５０，Ａ３９、Ａ０８，請求返還上開停車位及給付不當得利或損害賠償，應屬無據。

㈡原判決附表三所示其餘被告（符之瑩由符傳德承當；Ａ２１由鄭凱文承當）是否無權占有系爭停車位及附圖編號乙、丙部分？

1.按以無權占有為原因，請求返還所有物之訴，被告對原告就其物有所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，原告於被告無權占有之事實，無舉證責任。被告應就其取得占有，係有正當權源之事實證明之。如不能證明，則應認原告之請求為有理由。且無權占有，並不以故意或過失為要件，苟無正當權源而占用他人之不動產，即負有返還之義務（最高法院72年度台上字第1552號、73年度台上字第2950號判決意旨參照）。查，Ａ０１因拍賣取得系爭建物所有權，並已辦畢所有權移轉登記，已如前述，除前揭非占有人外，其餘占有使用系爭停車位及附圖編號乙、丙部分者抗辯其等係有權占有，應由其等就占有之正當權源負舉證責任。

2.次按以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生效力。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當事人依約交付使用，其事實為第三人所明知或可得而

知者，縱未以登記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」法理所衍生之結果（最高法院108年度台上字第787號判決意旨參照）。又債權賦予物權效時，因買賣取得不動產所有權者，依民法第767條行使權能，仍受該物權效拘束，例如區分所有權人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束（最高法院113年度台上字第2037號判決意旨參照）。

3. Ａ０１應否繼受國產公司與系爭停車位承購戶、管委會關於停車位永久使用權之約定？

⑴Ａ０７等41人（除Ａ０３、Ａ０９、Ａ１３、Ａ０２、Ａ１２、Ａ１８、Ａ５０、Ａ３９、Ａ０８外）占有如附表三所示編號停車位，其等取得占有之歷程如該附表「取得占有情形/使用人與使用權人關係」所示；Ａ２６、Ａ２５所占有原判決附表三編號19、26所示停車位，取得使用權之歷程如該表「被告取得占有情形/使用人與使用權人關係」欄所載，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈥、㈦），可知國產公司登記為系爭建物所有權人後，在862建號至865建號建物劃設如系爭停車位，並出售或讓與各該停車位永久使用權予系爭社區部分區分所有權人及管委會。

⑵國產公司於87年4月30日將系爭不動產出售予陸南莉、朱俊凱時，由訴外人朱春暉代理簽訂買賣契約，雙方於買賣契約第8條約定「買賣建物面積中約494坪（如附件一圖塗紅色部分，下稱系爭停車場），國產公司已將永久使用權賣與社區部份住戶作為停車場使用，買方同意本部分之永久使用權歸承購戶所有，並不得向承購戶收取租金或主張任何權利」等語，有該買賣契約可證（見原審重訴卷五第323-331頁），比對上開買賣契約附件一圖及本件附圖，堪認上開買賣契約約定讓與永久使用權之系爭停車場範圍即為861、862、863、864、865建號建物。其後，陸南莉、朱俊凱之系爭不動

產所有權由Ａ０４於94年6月16日經拍賣取得，訴外人紐薪國際實業有限公司（下稱紐薪公司）於102年間向法院聲請應買Ａ０４所有之系爭不動產後，向執行法院聲請點交系爭建物，經執行法院以國產公司已將861、862、863、864、865建號建物永久使用權賣與社區部分住戶作為停車場使用，住戶於查封前即占有停車場等為由，以原法院102年度司執字第42735號裁定駁回聲請，並裁定撤銷102年9月2日特別變賣程序准予紐薪公司應買之拍定程序，紐薪公司復以意思表示錯誤為由撤銷承買之意思表示，並訴請確認其與Ａ０４間就系爭不動產之買賣關係不存在，經本院104年度重上字第153號判決紐薪公司勝訴確定，有建物異動索引、本院104年度重上字第153號判決等可考（見原審重訴卷五第227-331頁、原審重訴卷六第229-230頁、系爭執行事件卷一第138-144頁）。

⑶其後，兆豐銀行再次聲請拍賣系爭不動產，經原法院以107年度司執字第8738號強制執行事件受理後定期拍賣，拍賣公告之使用情形欄記載：「依本院90年度訴字第2832號、2900號民事判決所載，本件標的之部分空間業由前所有權人國產公司將永久使用權出賣，並約定不得向承購戶收取租金或主張任何權利，於現場執行時，社區管委會及部分住戶主張其有使用本件標的之權利，為所有權與使用權分離之情形，請投標人注意。再據債權人107年7月12日具狀陳報：本件861、862、863、864、865建號房屋目前為大樓住戶占有做停車場使用，866、867、868、869建號房屋目前無人使用；惟實際使用情形，投標人應自行查明」等語（下稱107年拍賣公告，見系爭執行事件卷一第70-73頁），嗣因特別拍賣無人應買而終結。

⑷兆豐銀行復於108年再次聲請強制執行，經以系爭執行事件受理後，執行法院查封系爭不動產，管委會就執行法院查封861、862、863、864、865建號部分具狀聲明異議，並檢附原法院90年度訴字第2832號、2900號民事判決等資料為證

（見系爭執行事件卷一第122-167頁），執行法院函覆管委會就使用權有所主張，將來拍賣時會列入拍賣條件供應買人參酌（見系爭執行事件卷一第172頁）。參諸管委會提出之原法院90年度訴字第2832、2900號判決均記載：朱春輝與國產公司簽訂系爭不動產買賣契約時，雙方就包含系爭停車位（即契約附件一塗紅色部分）在內之部分已於第8條中規定「買賣建物面積中約494坪，國產公司已將永久使用權賣與社區部份住戶作為停車場使用，買方同意本部分之永久使用權歸承購戶所有」等語。其後，執行法院於系爭執行事件拍賣公告之使用情況欄及備註欄分別記載：「二、另據債權人108年6月10日具狀陳報：本件861、862、863、864、865建號房屋目前為大樓住戶占有做停車場使用；866、867、868、869建號房屋目前無人使用」、「七、請投標人自行查明是否有規約、分管情形及…」等語（見系爭執行事件卷二節本第6-9頁），Ａ０１聲請閱卷後（見系爭執行事件卷二節本第58頁），經特別變賣程序後之減價拍賣取得系爭不動產所有權等情，業經本院調閱系爭執行事件卷宗確認無誤。

⑸另系爭社區於86年12月6日第一次所有權人會議通過之大統名人世界社區管理規約第3條第7項已約定：「停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。無買賣契約書或分管契約書且為共同持分之停車空間經區分所有權人會議決議者，得將部分之停車空間約定專用部分供特定區分所有權人使用」等內容，有規約可稽（見原審重訴卷三第561-581頁）。管委會亦表示其保有停車位登記表等語（見原審重訴卷八第189頁），並整理出停車位使用權移轉過程表（見原審重訴卷九第281頁），可知系爭社區規約已就地下室停車位之使用權有所約定，管委會亦備有完整紀錄。

⑹審酌系爭執行事件之拍賣公告已載明拍賣標的之部分空間係由住戶作為停車場使用，投標人應自行查明大樓規約或有無分管契約，而管委會因長期管理該停車空間、收取清潔費，

隨時備置停車位置圖、使用清冊等上開使用權移轉等資料可供查閱，客觀上具備相當之公示性，且系爭執行事件卷宗內所附系爭107年拍賣公告已載明拍賣標的之地下室停車位空間存在使用權與所有權分離狀態，管委會亦聲明異議，並提出上開判決等資料為證，Ａ０１投標前既已聲請閱卷，且可向管委會查詢上開紀錄，堪認Ａ０１拍定系爭不動產前，就861至865建號建物業經國產公司劃設為系爭停車場，並將包含系爭停車位在內之系爭停車場永久使用權出售予系爭社區部分區分所有權人或讓與管委會之事實，係明知或可得而知，是以，參諸前揭「債權物權化」法理，Ａ０７等43人抗辯Ａ０１應繼受國產公司與停車位承購戶、管委會間之系爭停車場永久使用權約定，應屬有據。

⑺Ａ０１於二審另主張國產公司將861至865建號建物之牆壁拆除作為停車場使用，並出售予社區住戶或交付管委會使用，違反建築法第73條第2項、第77條第1項、第91條等強制規定，依民法第71條規定應屬無效（見本院卷二第200-202頁），並稱其提出上開新攻擊方法符合民事訴訟法第447條第1項但書第3款、第6款規定。惟Ａ０１此部分關於增設停車位違反建築法之主張或事實，於原審並未提出，難認符合民事訴訟法第447條第1項3款「對於在第一審已提出之攻擊或防禦方法為補充者」之要件，另Ａ０１於原審已委任同一律師擔任訴訟代理人，亦未釋明上開攻擊方法於原審有何不能提出之情，亦難謂符合同項第6款「如不許其提出顯失公平者」之要件，應不許其提出，故Ａ０１關於此新攻擊方法聲請調查之證據，亦無調查之必要，附此敘明。

4.除Ａ０３、Ａ０９、Ａ１３、Ａ０２、Ａ１２、Ａ１８、Ａ５０、Ａ３９、Ａ０８外，原判決附表三所示其餘被告（符之盈由符傳德承當；Ａ２１由鄭凱文承當）得否依國產公司與停車位承購戶、管委會間之停車位永久使用權約定，對抗Ａ０１？

⑴觀諸國產公司與停車位承購住戶簽立之「地下室使用空間買

賣契約書」第4條約定「本買賣使用空間，甲方（即買方）同意僅得出售于本社區住宅所有權人，或隨同本社區住宅一併出售，不得單獨出售、出租、長期出借于本社區住戶以外之第三人」等語（見原審審重訴卷一第293-295、319-337頁、原審重訴卷五第401-405、409-410、417-418、423、431、435、441、481、497、503-504頁、原審重訴卷七第365-366頁、原審重訴卷八第231頁）；管委會與Ａ１１（編號235停車位）、符之瑩（編號238停車位）、Ａ２９（編號40停車位）簽立之「地下室使用空間使用權契約書」第4條約定：「本標的使用空間，甲方（即買方）同意僅出讓于本社區住宅所有權人，不得出售、出租、長期出借于本社區區分所有權人以外之第三人」等語（見原審重訴卷五第471-473頁、原審重訴卷六第265-267頁），可知國產公司、管委會與購得系爭停車位永久使用權者已約定，僅得將停車位使用權出售於系爭社區區分所有權人，或隨同系爭社區住宅一併出售。是以，系爭停車位之永久使用權原則上應隨同區分所有建物專有及附屬共用部分一同移轉，例外得單獨讓與系爭社區之其他區分所有權人，若非系爭社區之區分所有權人，即不得保有停車位永久使用權。

⑵編號3、36停車位：

Ａ０７購得停車位永久使用權時雖為區分所有權人（仁智街、中興街），然已於本件起訴前出售區分所有權（見原審重訴卷九第272頁），此為兩造所不爭執。則依國產公司與Ａ０７前手間之上開約定，該編號3、36停車位永久使用權，已附隨其出售之區分所有建物移轉予受讓人，Ａ０７已非停車位之永久使用權人，無從依國產公司與停車位承購戶間之上開永久使用權約定對抗Ａ０１，故其占有上開停車位已失合法之占有權源，係無權占有，向Ａ０７承租編號36停車位之Ａ１７，亦無從依占有連鎖關係對抗Ａ０１，故Ａ０１依民法第767條規定，請求Ａ０７返還編號3停車位，另請求Ａ０７、Ａ１７返還編號36停車位，均有理由。

⑶編號15停車位：

①Ａ２７前手以80萬元向國產公司購買永久使用權後，輾轉於103年11月21日轉售予區分所有權人Ａ２７（已於112年7月11日出售予訴外人蔡皓丞，但Ａ２７為區分所有權人Ａ３８之配偶及同住家屬，亦為住戶），此停車位為Ａ２７、Ａ３８夫妻共同購買使用權而共同使用一情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢）。Ａ２７、Ａ３８後改稱：Ａ２７於103年11月21日向前手購買○○街000巷00號3樓之2房地時隨同取得該車位使用權，Ａ２７之同住○○○○○於000○00○0○○○○○街000巷00號2樓區分所有建物成為系爭社區區分所有權人，因該戶無停車位，Ａ２７將編號15號停車位之永久使用權移轉予Ａ３８，Ａ２７嗣於112年7月11日將上開14號3樓之2區分所有建物出售予蔡皓丞，未包含編號15停車位，編號15停車位永久使用權人及實際占有人為Ａ３８，Ａ２７係基於同住配偶之身分使用該停車位而為占有輔助人等語（見本院卷三第201-202頁），並提出仁智街106巷16號2樓、同巷14號3樓之2之建物登記第一類謄本、Ａ２７與Ａ３８出具之聲明書為證（見本院卷三第209-213頁），惟Ａ０１爭執之。

②觀諸上開聲明書雖記載Ａ２７已於112年前將編號15停車位永久使用權讓與Ａ３８，但此內容顯與Ａ２７、Ａ３８原自認共同購買使用權一情不符，且為115年6月5日臨訟製作，其等復未提出其他積極證據以實其說，尚難憑採。是以，編號15停車位永久使用權既係附隨○○街000巷00號3樓之2區分所有建物而移轉予Ａ２７，該建物再經Ａ２７讓與他人，Ａ２７即已非停車位永久使用權人，無從依國產公司與停車位承購戶間之上開約定對抗Ａ０１，Ａ２７占有該停車位已失合法之占有權源，係無權占有，Ａ２７之配偶Ａ３８亦未取得停車位永久使用權，故Ａ０１依民法第767條規定，請求Ａ２７、Ａ３８返還編號15停車位，亦有理由。

⑷編號41停車位：

Ａ１９前手以95萬元向國產公司購買永久使用權後，於84年1月13日轉售予區分所有權人Ａ１４之同住配偶Ａ１９占有使用，此停車位為Ａ１９、Ａ１４夫妻共同購買使用權而使用一情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢）。Ａ１９、Ａ１４後改稱：該車位係由仁智街106巷12號7樓之2區分所有權建物所有權人Ａ１４向前手購買，並由其配偶Ａ１９隱名代理與前手簽署讓渡書，實際占有人及使用權人為Ａ１４，Ａ１９為占有輔助人等語（本院卷三第118頁），並提出○○街000巷00號7樓之2建物登記第三類謄本及Ａ１４、Ａ１９出具之聲明書為證（見本院卷三第215-217頁），惟Ａ０１否認之。觀諸該聲明書記載之內容與Ａ１４、Ａ１９原自認係由前手轉售予Ａ１９一情不合，且為115年6月5日臨訟製作，復未提出其他積極證據以實其說，尚難憑採。是以，Ａ１９既非系爭社區之區分所有權人，其與前手簽署之讓渡書顯已違反國產公司與停車位承購戶之約定，Ａ１９無從依國產公司與停車位承購戶間之上開約定對抗Ａ０１，Ａ１９之配偶Ａ１４亦未受讓停車位永久使用權，均係無權占有，故Ａ０１依民法第767條規定，請求Ａ１９、Ａ１４返還編號41停車位，應屬有據。

⑸Ａ０７、Ａ２７、Ａ３８、Ａ１９、Ａ１４等固抗辯其等前手與國產公司間之停車位永久使用權契約，性質上屬停車場及各停車位租金一次預付之定期（以停車場所在建物存在為期）租賃契約，依民法第425條第1項規定，租賃關係存於兩造間，Ａ０１於租賃關係存續期間，不得請求遷讓返還停車位云云。然觀諸前揭國產公司與停車位承購住戶簽訂之「地下室使用空間買賣契約書」文義，已明示契約性質屬停車位使用權之買賣契約，並非租賃契約，其等此部分所辯，顯非可採。

⑹其餘停車位：

①編號237停車位之占有人管委會係自國產公司直接受讓車位永久使用權，編號1停車位之占有人Ａ２０、編號2停車位之

占有人鄭凱文、編號4及12停車位之占有人Ａ２２、編號5停車位之占有人Ａ２３、編號6停車位之占有人Ａ０２４、編號7停車位之占有人Ａ１６、編號11停車位之占有人Ａ０５、編號13及14停車位之占有人Ａ２５、編號16停車位之占有人Ａ３５、編號35停車位之占有人鄭凱文、編號37停車位之占有人Ａ２６、編號39停車位之占有人Ａ２８、編號40停車位之占有人Ａ２９、編號235停車位之占有人Ａ１１、編號236停車位之占有人Ａ３６、編號238停車位之占有人符傳德、編號A1及A2停車位之占有人Ａ１５、編號B停車位之占有人Ａ３０、編號C停車位之占有人Ａ０６及Ａ３１、編號D停車位之占有人Ａ３２、編號E停車位之占有人Ａ３７、Ａ１０，均係向前手購買區分所有建物隨同取得停車位使用權，且其等仍為區分所有權人而保有永久使用權，其等依Ａ０１所繼受國產公司與停車位承購戶、管委會間之上開約定，係有權占有各該停車位，堪以認定。是以，Ａ０１依民法第767條規定請求其等返還上開停車位，難認有據。

②按基於債之關係而占有他方所有物之一方當事人，本得向他方當事人（所有人）主張有占有之合法權源；如該有權占有之人將其直接占有移轉予第三人時，除該移轉占有性質上應經所有人同意（如民法第467條第2項規定）者外，第三人亦得本於其所受讓之占有，對所有人主張其有占有之權利，此乃基於「占有連鎖」之原理所產生之效果，與債之相對性（該第三人不得逕以其前手對所有人債之關係，作為自己占有之正當權源）係屬二事（最高法院101年度台上字第224號判決參照）。查，Ａ２１、鄭凱文、Ａ０５、Ａ１１、Ａ１５雖曾依序將上開停車位無償出借或出租予王福公司（編號2停車位）、Ａ１４（編號5停車位）、玖柞公司（編號6停車位）、Ａ３４（編號7停車位）、Ａ０９（編號11停車位）、Ａ１３（編號235停車位）、Ａ０２（編號A2停車位），其中Ａ０９、Ａ１３、Ａ０２固均非區分所有權人或住戶，僅為出租人之友人或友人之女婿，此為兩造所不爭。

惟出租或出借上開停車位者既為停車位之永久使用權人，對Ａ０１係有權占有，則其等自使用權人受讓占有後，基於占有連鎖關係，對Ａ０１亦屬有權占有，據此，Ａ０１依民法第767條規定請求其等返還上開停車位，亦非有據。

⑺附圖編號乙、丙空地：

管委會不爭執編號乙、丙空地係其占有管理（見原審卷八第389頁），但辯稱編號乙、丙空地均屬國產公司讓與永久使用權之系爭停車場範圍內，且編號乙空地是停車場迴車空間，系爭停車場永久使用權已由國產公司讓與給停車位承購戶及管委會，由全體停車位承購戶及管委會共同管理使用，非無權占有等語。而查，國產公司業將包含系爭停車位在內之系爭停車場永久使用權讓與停車位承購住戶、管委會，且為Ａ０１明知或可得而知，Ａ０１應繼受國產公司與停車位承購住戶、管委會間之上開約定，業經本院認定如前。是以，編號乙、丙空間雖未劃設為停車位，但仍為系爭停車場內空間，依前揭說明，管委會應屬有權占有，Ａ０１依民法第767條規定請求管委會返還編號乙、丙空地，尚非有據。

七、Ａ０１請求Ａ０７等43人給付相當於租金之不當得利或損害賠償，有無理由？數額若干？

㈠按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，民法第184條第1項前段、第185條第1項前段分別定有明文。復按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，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）；被上訴人與債務人間之租賃關係，既經執行法院裁定除去後，實施拍賣，由上訴人拍定取得權利移轉證書，則自是時起被上訴人繼續占有該房屋，自屬侵害上訴人之房屋所有權，上訴人對於被上訴人，非不得請求賠償相當於租金

之損害金（最高法院67年台上字第3622號判決要旨可參）。所謂相當於租金之利益或損害，係指因其本質上並非合法契約下所稱之租金，僅係因占有人使用收益結果，致所有人無法將之出租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人則受有相當於租金之損害，故於認定占有人應返還之利益或所有人所受之損害時，得以若占有人以承租方式占有使用時所應支出之租金為依據，則此項相當租金利益或損害之認定，自可參酌原先出租時之租金數額。

㈡經查：

1. Ａ０７等43人占用系爭停車位，其中Ａ０７就編號3、36停車位，Ａ２７及Ａ３８就編號15停車位，Ａ１９及Ａ１４就編號41停車位，均係無權占有，另自110年12月7日至113年12月5日向Ａ０７承租編號3停車位之Ａ０３，及自111年4月5日起迄今向Ａ０７承租編號36停車位之席永光，亦係無權占有，故Ａ０１主張上開編號3、36、15、41停車位占用人，自109年1月1日起至其等返還停車位之日止，係共同不法侵害其就系爭建物之所有權，應連帶賠償其所受相當於租金之損害金（Ａ０７與Ａ０３之共同侵權間應自Ａ０１請求之111年1月1日起至113年12月5日止；Ａ０７與席永光之共同侵權期間應自Ａ０１請求之111年5月1日起至返還停車位之日），應屬有據。

2. Ａ０７與Ａ０３，Ａ０７與Ａ１７，就編號3、36停車位約定租金均為含清潔費每年4萬元（見原審重訴卷五第407、477頁、原審重訴卷七第129、141頁），扣除管委會每年收取之車位清潔費5,500元，可知Ａ０７就各停車位每月收取租金2,875元〔計算式：（4萬元－5,500元）/12＝2,875元〕。據此，就編號3停車位，Ａ０７應給付Ａ０１自109年1月1日至110年12月31日共24個月相當於租金之損害金共69,000元（計算式：2,875元×24＝69,000元），Ａ０７應自111年1月1日起至返還編號3停車位之日止按月給付Ａ０１2,875元，Ａ０３則應自111年1月1日起至113年12月5日止與Ａ０

７負連帶給付之責。另關於編號36停車位，Ａ０７應給付Ａ０１自109年1月1日至111年4月30日共28個月之相當於租金損害80,500元（計算式：2,875元*28＝80,500元），Ａ０７與Ａ１７應自111年5月1日起至遷讓返還停車位之日止，按月連帶給付Ａ０１2,875元。

3.Ａ２７、Ａ３８就編號15停車位係自用而未出租，而編號15停車位面積12.88平方公尺，與Ａ０２向Ａ１５承租之A2停車位相近，參酌Ａ１５與Ａ０２就編號A2停車位約定租金為含清潔費每年36,000元（見原審重訴卷五第341-347頁），扣除清潔費後，每月租金約2,542元，應堪作為計算Ａ２７、Ａ３８因占用編號15停車位所受相當租金之參考依據。是以，Ａ０１請求Ａ２７、Ａ３８應連帶給付自109年1月1日起至其等遷讓返還編號15停車位之日止，按月連帶給付2,542元，應屬有據，逾此數額之請求，則無理由。

4.Ａ１９、Ａ１４就編號41停車位係自用而未出租，而編號41停車位面積15.47平方公尺，與Ａ０７出租予席永光之編號36停車位面積相近，該車位每月租金停車位約定租金為2,875元，應堪作為計算Ａ１９、Ａ１４因占用編號41停車位所受相當租金之參考依據。是以，Ａ０１請求Ａ１９、Ａ１４應連帶給付自109年1月1日起至其等遷讓返還編號41車位之日止，按月連帶給付2,875元，應屬有據，逾此數額之請求，則無理由。

5.附圖編號甲空地：

⑴編號甲空地曾遭Ａ１５搭建鐵皮倉庫占用，已於112年4月14日拆除一情，為兩造所不爭執，該編號甲空地非屬Ａ１５承購之停車位範圍，Ａ１５自係無權占有該空間，無法律上原因而受有利益，故Ａ０１主張Ａ１５占有編號甲空地，係不法侵害其所有權，應給付109年1月1日至112年4月14日止相當於租金之損害金，亦屬有據。參酌編號甲空地係左右與編號B、C停車位相鄰之畸零空間，且前方有柱子阻擋通行（見本院卷二第483頁現場照片），顯然無法作為停車位使用，

自不應以停車位租金行情衡量所受利益數額。

⑵按城市地方房屋之租金以不超過土地及其建築物申報總價年息10%為限，土地法第97條第1項所明定。又土地法施行法第25條規定，土地法第97條第1項所謂土地及建築物之總價額，土地價額依法定地價，建築物價額依該管市縣地政機關估定之價額，又土地法第148條規定，土地所有權人依本法所申報之地價，為法定地價，則土地法第97條第1項所謂土地申報價額即指該土地之申報地價而言。而房屋之申報價額，因目前市縣地政機關並未進行估定，故無房屋之申報價額可資認定，本件以房屋稅課稅現值，作為房屋價額之估定。

⑶查，編號甲空地面積20.21平方公尺，坐落之865建號建物面積505.91平方公尺，109年建物課稅現值為1,452,700元（見原審審重訴卷一第72頁），另建物坐落基地即原判決附表一編號1所示土地於109年1月之申報地價為每平方公尺23,837元（見原審審重訴卷一第43頁），Ａ０１就基地之權利範圍為561/10000，故編號甲空地之土地與建物申報總價應為85,058元〔計算式：（20.21/505.91*1,452,700）+（20.21*23,837*561/10000）＝85,058.13，小數點以下四捨五入，下同）〕。審酌系爭社區鄰近四維三路、青年一路等交通要道，周遭有公園、學校、商店林立之繁榮程度（見本院卷三第59-63頁Google地圖），但編號甲空地位於系爭社區大廈之地下層，且屬畸零空間等情狀，認以土地及建物之申報總價年息5%計算為適當。故Ａ１５占用編號甲空地受有相當於租金之利益為每月354元（計算式：85,058*5%/12＝354.4），Ａ０１自109年1月1日起至112年4月14日止所受損害共計14,357元，Ａ０１逾此數額之請求，為無理由。

6.至於其餘停車位占用人及管委會占用乙、丙空地，均為有權占有，係有法律上原因受有使用停車位之利益，非不法侵害Ａ０１之所有權，Ａ０１依民法第179條、第184條規定，請求其等給付相當於租金之損害金，均無理由。

八、Ａ０１備位請求編號1、2、4至7、11至14、16、35、37至40、235、236、237、238、A1至E停車位占用人給付租金，有無理由？

㈠Ａ０１備位主張上開停車位之承購人因向國產公司支付對價取得車位使用權，與國產公司成立實質上租賃關係，系爭建物後經買賣及拍賣後，依民法第425條規定，租賃關係移存於兩造間，其與上開停車位占用者應有租賃關係存在，其等應按月給付租金云云。

㈡惟國產公司與各停車位承購戶簽訂之「地下室使用空間買賣契約書」之標題已明確表示契約性質屬於買賣，且該約第4條約定「本買賣使用空間，甲方（即承購人）同意僅得出售于本社區住宅所有權人，或隨同本社區住宅一併出售，不得單獨出售、出租、長期出借于本社區住戶以外之第三人」，更明示停車位是買賣性質，另國產公司將編號237停車位使用權讓與管委會係為補償公共設施與原約定不同，管委會並未給付對價給國產公司，顯非租賃性質。是以，Ａ０１主張國產公司係與各停車位承購人或管委會成立停車位租賃契約，無從憑採。故而，Ａ０１依租賃關係請求給付租金，均無理由。

九、Ａ０１請求Ａ０４交付系爭建物及賠償遲延損害，有無理由？

㈠物之出賣人，負交付其物於買受人，並使其取得該物所有權之義務。民法第348條第1項定有明文。所謂交付其物於買受人，即移轉其物之占有於買受人之謂。次按執行法院之拍賣，性質上為民法上買賣之一種。又不動產之出賣人，固負有交付其物於買受人之義務，但在不動產所有權移轉登記於買受人後，未交付前，繼續占有買賣標的物，非為無權占有，出賣人僅係依民法第348條第1項之規定，負交付標的物之義務而已（最高法院86年度台上字第1407號判決可參）。是出賣人在未交付前繼續占有不動產，僅屬債務不履行，尚難指為無權占有（最高法院110年度台上字第1341號判決參

照）。

㈡經查：

1. 系爭不動產原為國產公司所有，國產公司於87年6月15日將系爭不動產以買賣為原因辦理所有權移轉登記予陸南莉、朱俊凱，Ａ０４再於94年6月16日因拍賣取得系爭不動產所有權，有建物異動索引可稽（見原審卷九第59-109頁）。而Ａ０４所有系爭不動產，經兆豐銀行聲請強制執行，原法院以系爭執行事件受理後，由Ａ０１於108年12月10日拍定，原法院於108年12月18日核發不動產權利移轉證書予Ａ０１，並經Ａ０１於同年月31日辦理所有權移轉登記完畢等情，則有原法院核發之不動產權利移轉證書及土地建物登記第一類謄本可稽（見原審審重訴卷第39-59頁），足認Ａ０１與Ａ０４已就系爭不動產成立買賣契約，Ａ０４依民法第348條規定，固應負移轉系爭建物之占有予Ａ０１之義務。

2. 惟系爭建物中之861至865建號建物為系爭停車場之範圍，並經國產公司讓與永久使用權予停車位承購戶及管委會，業經本院認定如前。而系爭不動產曾經各債權銀行聲請終局或假扣押執行，其中原法院91年度執字第12186號強制執行事件之拍賣公告載明「本件建物861至865 建號係屬30幾個停車位，於87年5月份向原始起造人購買建物時，即已將上述車位使用權賣出，拍定後不點交」，原法院93年執字第12647號執行事件之拍賣公告則記載「本件建物編號1-10（高雄市○○區○○街000巷0號地下樓之1、之2、之3、之4、之5）部分係供停車位使用，據債務人陳稱已將車位永久使用權移至第三人，請投標人自行查明，如有爭議，以確定判決為準，拍定後不點交」等語，亦經本院104年度重上字第153號民事判決記載明確（見原審重訴卷八第169-177頁）。

3. Ａ０４係於94年經由上開拍賣程序向陸南莉、朱俊凱購得系爭不動產所有權，堪認Ａ０４投標時即知悉861至865建號建物為系爭停車場之範圍，且經前手讓與永久使用權予停車位承購戶及管委會，堪認Ａ０４亦應繼受國產公司讓與系爭停

車場永久使用權予停車位承購戶及管委會之約定，Ａ０４對占用系爭停車場範圍之停車位承購住戶或管委會，亦無權請求返還系861至865建號建物，Ａ０４即無法將861至865建號建物以現實交付或讓與返還請求權以代交付之方式，移轉占有予Ａ０１。是以，Ａ０１請求Ａ０４交付、移轉861至865建號建物之占有予Ａ０１，係以不能之給付為請求標的，其請求交付，自屬無據。

4.關於866、867、868建號建物部分，依系爭執行事件之拍賣公告記載：「一、…（六）866建號為健身房內南側標有滅火器以南之空間，及兩間廢棄辦公室，及部分面牆與游泳池佈告欄前方空間，均已廢棄無人使用；（八）867建號為櫃臺後方鞋櫃空間，因有牆面阻隔，無法確認實際位置，東界為櫃臺後方之圍牆，另包含女更衣室梳妝台：（八）868建號包含置物櫃、女廁及盥洗室全部、女更衣室、女更衣間、淋浴間，南界至公佈欄前西北側柱子，及男更衣室梳妝台南側、男淋浴間北側，東界為櫃臺後圍牆，西界至按摩池、泳池東側，不含電梯主坑、蓄水池。二、另據債權人108年6月10日具狀陳報：本件861、862、863、864、865建號房屋目前為大樓住戶占有做停車場使用；866、867、868、869建號房屋目前無人使用」（見系爭執行事件卷一第410頁），Ａ０７等43人亦稱866、867、868建號建物現無人使用，現況與上開拍賣公告相同（見本院卷三第88頁），故Ａ０１依民法第348條規定，請求Ａ０４交付866、867、868建號建物，應屬有據。

㈢次按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。前項催告定有期限者，債務人自期限屆滿時起負遲延責任。債務人遲延者，債權人得請求其賠償因遲延而生之損害。民法第229條第2、3項、第231條第1項分別定有明文。

㈣而查：

1.Ａ０１主張於系爭執行事件之拍賣公告記載不點交，其於拍定系爭不動產後，於109年1月30日寄發通知函，通知Ａ０４於文到後10日內將系爭不動產點交予Ａ０１，Ａ０４於109年1月31日收受該通知函，但Ａ０４置之不理，應依民法第229條第2項、第231條負遲延給付之損害賠償責任，應自109年2月11日起至交付系爭不動產之日止，按月給付Ａ０１92,494元〔計算式：（土地持份面積300.3㎡×申報地價23,837元/㎡＋原判決附表一編號2至8所示建物課稅現值3,941,000元）×年息10％÷12＝92,494元〕等語，並提出通知函及中華郵政掛號郵件收件回執影本為證。

2.觀諸Ａ０１提出之上開通知函記載：Ａ０４所有如附表所示不動產，經債權人兆豐銀行聲請原法院強制執行（案號：108年度司執字第10582號），嗣於108年12月10日經公開拍賣，由Ａ０１得標買受，並經原法院於108年12月18日發給不動產權利移轉證書，…如附表所示不動產既由Ａ０１得標買受，依民法第348條第1項規定，出賣人Ａ０４先生負有將如附表所示不動產點交予Ａ０１之義務，爰請Ａ０４於文到後15日內，將如附表所示不動產點交予Ａ０１等語（見原審審重訴卷一第63-64頁），該通知函寄送至Ａ０４位於鳳山區之戶籍地，於109年1月31日由管理員代收（見原審審重訴卷一第65頁收件回執），是依Ａ０１上開通知函所為定期催告，Ａ０４若負給付義務但未履行，應自109年2月16日起始負遲延責任，Ａ０１主張Ａ０４應自109年2月11日起負遲延責任，要屬無據。

3.Ａ０４應依民法第348條規定，交付866、867、868建號建物予Ａ０１，業經本院認定如前，則Ａ０４經Ａ０１定期催告後仍未交付，Ａ０１主張Ａ０４應依民法第229條第2項、第231條第1項規定負遲延給付之損害賠償責任，應屬有據。而866、867、868建號建物之面積依序為86.3平方公尺、25.08平方公尺、262.65平方公尺，有建物登記第一類謄本可稽

（見原審審重訴卷一第55-59頁），各該建物之109年建物課稅現值依序為279,900元、70,800元、740,700元，有109年房屋稅繳款書可參（見原審審重訴卷一第69-71頁），而建物坐落基地即原判決附表一編號1所示土地於109年1月之申報地價為每平方公尺23,837元，業如前述，故866、867、868建號建物之土地與建物申報總價應為1,591,574元〔計算式：（279,900元+70,800元+740,700元）+（86.3㎡+25.08㎡+262.65㎡）*23,837元*561/10000）＝1,591,573.74〕。審酌系爭社區鄰近四維三路、青年一路等交通要道，周遭有公園、學校、商店林立之繁榮程度，但866、867、868建號建物位於系爭社區大廈之地下層等情狀，認以土地及建物之申報總價年息7%計算為適當。故Ａ０１因Ａ０４遲延交付866、867、868建號建物所受相當於租金之損害為每月9,284元（計算式：1,591,574*7%/12＝9,284.18），Ａ０１逾此數額之請求，尚屬無據。

4. 至於Ａ０１與Ａ０４就原判決附表一編號1所示土地應有部分、原判決附表一編號2至9所示共有部分即869建號建物應有部分，雖亦成立買賣契約，但Ａ０１均僅買受應有部分，且上開土地乃系爭社區大廈坐落之基地，而869建號建物則為系爭社區大廈之共有部分建物，顯無交付應有部分予Ａ０１占有之可能，Ａ０１就此筆土地及建物應有部分之催告通知不生催告效力，Ａ０４自不負遲延責任，故Ａ０１請求Ａ０４就遲延交付上開土地及建物之應有部分按月給付賠償金，於法無據。另Ａ０４就861、862、863、864、865建號建物不能交付，非可歸責於Ａ０４而不交付，業經本院認定如前，故Ａ０１就此5筆建物所為交付之催告亦不生效力，Ａ０４不負遲延責任，Ａ０１請求此5筆建物遲延給付之損害賠償，亦無理由。

十、綜上所述，Ａ０１先位部分，依民法第348條規定請求Ａ０４交付866、867、868建號建物；依民法第767條規定請求Ａ０７遷讓交還附圖編號3所示停車位、Ａ２７及Ａ３８遷讓

交還附圖編號15所示停車位、Ａ０７及席永光遷讓交還附圖編號36所示停車位、Ａ１９及Ａ１４遷讓交還附圖編號41所示停車位；依民法第184條第1項前段及第185條規定，請求：①Ａ０７給付69,000元、80,500元及分別自民事準備書㈤狀繕本送達（見原審重訴卷八第291頁）翌日即113年5月16日、民事準備書㈣狀繕本送達（見原審重訴卷八第186頁）翌日即113年2月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息；②Ａ０７應自111年1月1日起至返還編號3停車位之日止，按月給付Ａ０１2,875元，Ａ０３應自111年1月1日起至113年12月5日止與Ａ０７負連帶給付之責；③Ａ２７、Ａ３８應自109年1月1日起至遷讓返還編號15停車位之日止，按月連帶給付2,542元；④Ａ０７與Ａ１７應自111年5月1日起至遷讓返還編號36停車位之日止，按月連帶給付2,875元；⑤Ａ１９、Ａ１４應自109年1月1日起至遷讓返還編號41車位之日止，按月連帶給付2,875元；⑥Ａ１５應給付14,357元，及自民事準備書㈣狀繕本送達（見原審重訴卷八第186頁）翌日即113年2月21日起至清償日止，按年息5%計算之利息，為有理由，應予准許。Ａ０１先位逾此範圍之請求，均無理由，應予駁回。Ａ０１備位部分，依租賃關係請求給付租金，為無理由，應予駁回。從而，原審就上開應准許部分，為Ａ０１敗訴之判決，就上開不應准許部分，命Ａ０３、Ａ０９、Ａ０５、Ａ１１、Ａ１３、符之瑩（由符傳德承當代之）、Ａ３９、Ａ１５、Ａ０２給付，尚有未洽，其等之上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二、三項所示。另原審就上開應准許之部分命Ａ０７、Ａ０３與Ａ１７給付，及就上開不應准許之部分，為Ａ０１敗訴之諭知並駁回此部分假執行之聲請，均核無不合，兩造此部分之上訴，均無理由，應分別予以駁回。此外，Ａ０１變更依民法第231條第1項規定，請求Ａ０４自109年2月16日起至交付866、867、868建號建物之日止，按月給付9,284元，為有理由，應予准許，

逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。又Ａ０１勝訴部分，兩造均陳明願供擔保宣告准免假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當擔保金額准許之。

十一、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十二、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，變更之訴一部有理由，一部無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　5　　日

民事第六庭

審判長法　官　郭宜芳

法　官　黃悅璇

法　官　徐彩芳

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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　　8　　月　　5　　日

書記官　陳雅芳

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。

附表一（系爭建物）：

編號	建物標示	權利範圍
1	高雄市○○區○○段000○號建物（門牌號碼：仁智街106巷2號地下樓之1）	全部
2	高雄市○○區○○段000○號建物（門牌號碼：仁智街106巷2號地下樓之2）	全部
3	高雄市○○區○○段000○號建物（門牌號碼：仁智街106巷2號地下樓之3）	全部
4	高雄市○○區○○段000○號建物（門牌號碼：仁智街106巷2號地下樓之4）	全部
5	高雄市○○區○○段000○號建物（門牌號碼：仁智街106巷2號地下樓之5）	全部
6	高雄市○○區○○段000○號建物（門牌號碼：仁智街106巷2號地下樓之6）	全部
7	高雄市○○區○○段000○號建物（門牌號碼：仁智街106巷2號地下樓之7）	全部
8	高雄市○○區○○段000○號建物（門牌號碼：仁智街106巷2號地下樓之8）	全部

附表二：（Ａ０１上訴及變更之訴聲明）

㈠ 先位聲明	請求權基礎
1.被上訴人Ａ０４應將如附表一所示建物交付Ａ０１，並應自109年2月11日起至交付原判決附表一所示土地及建物之日止，按月給付Ａ０１92,494元之損害金。	民法第348條第1項、第229條、第231條
2.被上訴人大統名人世界管委會應將如附圖編號1至7、編號11至16、編號35至37、編號39至41、編號235至238、編號A1、A2、B、C、D、E所示停車位遷讓交還予Ａ０１，另應將如附圖編號乙、丙所示空地交還予Ａ０１，並應自109年1月1日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月給付Ａ０１87,000元之損害金。	民法第767條、第184條第1項前段、第185條第1項前段、第179條，擇一為有利判決
3.被上訴人Ａ１２、Ａ２０應將如附圖編號1所示停車位遷讓交還予Ａ０１，並應自109年1月1日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月連帶給付Ａ０１3,000元之損害金。	
4.被上訴人王福公司、鄭凱文應將如附圖編號2所示停車位遷讓交還予Ａ０１，並應自113年11月13日起至遷讓交還上開	

停車位之日止，按月連帶給付Ａ０１3,000元之損害金。另被上訴人王福公司、Ａ２１應自109年1月1日起至113年11月12日止，按月連帶給付Ａ０１3,000元之損害金。	
5.被上訴人Ａ１８、Ａ２２應將如附圖編號4及12所示停車位遷讓交還予Ａ０１，並應自109年1月1日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月連帶給付Ａ０１6,000元之損害金。	
6.被上訴人Ａ１４、Ａ２３應將如附圖編號5所示停車位遷讓交還予Ａ０１。Ａ２３並應給付Ａ０１66,000元及自民事準備書㈣狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；Ａ１４與Ａ２３另應自110年11月1日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月連帶給付Ａ０１3,000元之損害金。	
7.被上訴人玖柞設計工程有限公司、Ａ０２４應將如附圖編號6所示停車位遷讓交還予Ａ０１，並應自109年1月1日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月連帶給付Ａ０１3,000元之損害金。	
8.被上訴人Ａ１６、Ａ３４應將如附圖編號7所示停車位遷讓交還予Ａ０１。Ａ１６並應給付Ａ０１114,000元，及自民事準備書㈣狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；Ａ１６與Ａ３４另應自112年3月1日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月連帶給付Ａ０１3,000元之損害金。	
9.被上訴人Ａ０５應將如附圖編號11所示停車位遷讓交還予Ａ０１，並應給付Ａ０１114,000元，及自Ａ０１113年2月20日民事準備書㈣狀繕本送達之翌日即113年2月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	
10.被上訴人Ａ２５應將如附圖編號13及14所示停車位遷讓交還予Ａ０１，並應自109年1月1日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月給付Ａ０１6,000元之損害金。	
11.被上訴人Ａ２７、Ａ３８應將如附圖編號15所示停車位遷讓交還予Ａ０１，並應自109年1月1日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月連帶給付Ａ０１3,000元之損害金。	
12.被上訴人Ａ３５應將如附圖編號16所示停車位遷讓交還予Ａ０１，並應自109年1月1日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月給付Ａ０１3,000元之損害金。	
13.被上訴人鄭凱文應將如附圖編號35所示停車位遷讓交還予Ａ０１，並應自113年11月13日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月給付Ａ０１3,000元之損害金。另被上訴人Ａ２	

１應自109年1月1日起至113年11月12日止，按月給付Ａ０１3,000元之損害金。	
14.被上訴人Ａ２６應將如附圖編號37所示停車位遷讓交還予Ａ０１，並應自109年1月1日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月給付Ａ０１3,000元之損害金。	
15.被上訴人Ａ２８應將如附圖編號39所示停車位遷讓交還予Ａ０１，並應自109年1月1日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月給付Ａ０１3,000元之損害金。	
16.被上訴人Ａ５０，Ａ２９應將如附圖編號40所示停車位遷讓交還予Ａ０１，並應自109年1月1日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月連帶給付Ａ０１3,000元之損害金。	
17.被上訴人Ａ１９、Ａ１４應將如附圖編號41所示停車位遷讓交還予Ａ０１，並應自109年1月1日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月連帶給付Ａ０１3,000元之損害金。	
18.被上訴人Ａ１１應將如附圖編號235所示停車位遷讓交還予Ａ０１，並應給付Ａ０１81,000元，及自民事準備書㈣狀繕本送達之翌日即113年2月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。	
19.被上訴人Ａ３６應將如附圖編號236號所示停車位遷讓交還予Ａ０１，並應自109年1月1日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月給付Ａ０１3,000元之損害金。	
20.被上訴人Ａ１５應將如附圖編號A1所示停車位遷讓交還予Ａ０１，並應給付Ａ０１261,000元，及自民事準備書㈣狀繕本送達翌日即113年2月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，另應自113年1月1日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月給付Ａ０１3,000元之損害金。	
21.被上訴人Ａ１５應將如附圖編號A2所示停車位遷讓交還予Ａ０１。	
22.被上訴人Ａ３０應將如附圖編號B所示停車位遷讓交還予Ａ０１，並應自109年1月1日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月給付Ａ０１3,000元之損害金。	
23.被上訴人Ａ０６、Ａ３１應將如附圖編號C所示停車位遷讓交還予Ａ０１，並應自109年1月1日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月連帶給付Ａ０１3,000元之損害金。	
24.被上訴人Ａ０８、Ａ３３、Ａ３２應將如附圖編號D所示停車位遷讓交還予Ａ０１，Ａ３２並應給付Ａ０１42,000元，及自民事準備書㈣狀繕本送達翌日即113年2月21日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；Ａ０８、Ａ３	

３、Ａ３２另應自110年3月1日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月連帶給付Ａ０１3,000元之損害金。	
25.被上訴人Ａ１０、黃啟彰應將如附圖編號E所示停車位遷讓交還予Ａ０１，並應自109年1月1日起至遷讓交還上開停車位之日止，按月連帶給付Ａ０１3,000元之損害金。	
26.被上訴人Ａ０４與被上訴人管委會及及如附表（二）所示被上訴人Ａ１２等34人，就如附表二所示被上訴人Ａ１２等34人應給付之第3項至第25項損害金，如其中一被上訴人清償，則於其清償範圍內，其他被上訴人同免其責任。	
㈡ 備位聲明	請求權基礎
1.被上訴人Ａ２０應自109年1月1日起至被上訴人Ａ２０與Ａ０１間就如附圖編號1所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１3,000元。	租賃關係
2.被上訴人鄭凱文應自113年11月13日起至被上訴人鄭凱文與Ａ０１間就如附圖編號2 、35所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１6,000元。另被上訴人Ａ２１應自109年1月1日起至113年11月12日止，按月給付Ａ０１6,000元。	
3.被上訴人Ａ２２應自109年1月1日起至被上訴人Ａ２２與Ａ０１間就如附圖編號4、12所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１6,000元。	
4.被上訴人Ａ２３應自109年1月1日起至被上訴人Ａ２３與Ａ０１間就如附圖編號5所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１3,000元。	
5.被上訴人Ａ０２４應自109年1月1日起至被上訴人Ａ０２４與Ａ０１間就如附圖編號6所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１3,000元。	
6.被上訴人Ａ１６應自109年1月1日起至被上訴人Ａ１６與Ａ０１間就如附圖編號7所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１3,000元。	
7.被上訴人Ａ０５應自109年1月1日起至被上訴人Ａ０５與Ａ０１間就如附圖編號11所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１3,000元。	
8.被上訴人Ａ２５應自109年1月1日起至被上訴人Ａ２５與Ａ０１間就如附圖編號13、14所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１6,000元。	
9.被上訴人Ａ２７、Ａ３８應自109年1月1日起至被上訴人Ａ２７、Ａ３８與Ａ０１間就如附圖編號15所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１3,000元。	

10.被上訴人Ａ３５應自109年1月1日起至被上訴人Ａ３５與Ａ０１間就如附圖編號16所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１3,000元。	
11.被上訴人Ａ２６應自109年1月1日起至被上訴人Ａ２６與Ａ０１間就如附圖編號37所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１3,000元。	
12.被上訴人Ａ２８應自109年1月1日起至被上訴人Ａ２８與Ａ０１間就如附圖編號39所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１3,000元。	
13.被上訴人Ａ２９應自109年1月1日起至被上訴人Ａ２９與Ａ０１間就如附圖編號40所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１3,000元。	
14.被上訴人Ａ１９、Ａ１４應自109年1月1日起至被上訴人Ａ１９、Ａ１４與Ａ０１間就如附圖編號41所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１3,000元。	
15.被上訴人Ａ１１應自109年1月1日起至被上訴人Ａ１１與Ａ０１間就如附圖編號235所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１3,000元。	
16.被上訴人Ａ３６應自109年1月1日起至被上訴人Ａ３６與Ａ０１間就如附圖編號236所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１3,000元。	
17.被上訴人大統名人世界管委會應自109年1月1日起至被上訴人大統名人世界管委會與Ａ０１間就如附圖編號237所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１3,000元。	
18.被上訴人Ａ１５應自109年1月1日起至被上訴人Ａ１５與Ａ０１間就如附圖編號A1、A2所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１6,000元。	
19.被上訴人Ａ３０應自109年1月1日起至被上訴人Ａ３０與Ａ０１間就如附圖編號B所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１3,000元。	
20.被上訴人Ａ３１應自109年1月1日起至被上訴人Ａ３１與Ａ０１間就如附圖編號C所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１3,000元。	
21.被上訴人Ａ３２應自109年1月1日起至被上訴人Ａ３２與Ａ０１間就如附圖編號D所示停車位之租賃關係終止之日止，按月給付Ａ０１3,000元。	
22.被上訴人Ａ１０、Ａ３７應自109年1月1日起至被上訴人Ａ１０、Ａ３７與Ａ０１間就如附圖編號E所示停車位之租賃	

關係終止之日止，按月給付ＡＯ１3,000元。	

附表三

使用人/使用權人	停車位編號	停車位坐落建號	取得占用情形/ 使用人與使用權人關係	證據
大統名人世界管委會	237	865	國產公司因 81 年間補償地下室變更用途而將停車位交予大統名人世界管委會占有使用	原審被證 2（原審重訴卷一第 33 至 59 頁）
賴代玲、顏仲良	1	865	停車位係前手以 80 萬元向國產公司購得永久使用權後，於 84 年 2 月 15 日贈與區分所有權人顏仲良，由顏仲良與同住之配偶賴代玲共同占有使用	原審被證 9-6（原審重訴卷五第 401 頁）
王福公司、鄭凱文	2	865	林玉琴前手以 80 萬元向國產公司購得永久使用權後，輾轉轉售予區分所有權人林玉琴，嗣林玉琴於 113 年 11 月 13 日將區分所有權與停車位永久使用權一併出售予鄭凱文，王福公司法定代理人鄭仲芸為與鄭凱文同住之姐，鄭凱文無償借予王福公司占有使用，鄭凱文亦會使用	原審被證 9-17（原審重訴卷五第 503 至 509 頁）、被上證 1
何育華	3	864	何育華前手以 80 萬元向國產公司購買永久使用權後，於 81 年 10 月 17 日轉售予區分所有權人何育華（何育華已於本件起訴前出售，但為區分所有權人何旻樺之同住家屬），何育華原於 110 年 12 月 7 日出租予區分所有權人吳秀麗，於 113 年 12 月 6 日已租期屆滿回歸何育華占有	原審被證 9-7（原審重訴卷五第 403 至 407 頁）、上證 1

			使用	
楊榮郎、楊嘉芳	4、12	864、862	楊嘉芳前手各以80萬元向國產公司購買永久使用權後，輾轉於84年10月1日轉售予區分所有權人楊嘉芳，由楊嘉芳與同住之父親楊榮郎共同占有使用	原審被證9-12（原審重訴卷五第435至439頁）
陳麗玲、何旻樺	5	864	何旻樺前手以80萬元向國產公司購買永久使用權後，於81年4月1日轉售予區分所有權人何旻樺，何旻樺於110年10月25日出租予區分所有權人陳麗玲占有使用	原審被證9-8（原審重訴卷五第409至415頁）
玖柞公司、朱許美枝	6	864	區分所有權人朱許美枝於81年3月31日後某日以80萬元向國產公司購得永久使用權後，有償提供予玖柞公司（法定代理人蔡雅怡為與朱許美枝同住之媳）占有使用，朱許美枝亦會使用	原審被證9-9（原審重訴卷五第417至421頁）
許文華、邱仁地	7	864	許文華前手以80萬元向國產公司購買永久使用權後，86年12月29日轉售予區分所有權人許文華，許文華於112年2月9日出租予邱仁地（為區分所有權人之配偶及同住家屬，亦為住戶）占有使用	原審被證9-10（原審重訴卷五第423至429頁）、原審被證11-1（原審重訴卷七第127頁）
陳來平	11	862	陳來平前手以80萬元向國產公司購買永久使用權後，輾轉於84年4月22日轉售予區分所有權人陳來平，陳來平原於112年3月1日出租予友人林松弘，於114年5月1日已	原審被證9-11（原審重訴卷五第431至433頁）、原審被證11-2（原審重訴卷七第129至132頁）

			終止租約回歸陳來平占有使用	
鍾睿家、鄭裕欽	15	862	鍾睿家前手以80萬元向國產公司購買永久使用權後，輾轉於103年11月21日轉售予區分所有權人鍾睿家（已於112年7月11日出售予蔡皓丞，但鍾睿家為區分所有權人鄭裕欽之配偶及同住家屬，亦為住戶），此停車位為鍾睿家、鄭裕欽夫妻共同購買使用權而共同使用	原審被證9-13（原審重訴卷五第441至469頁）
羅淑珍	16	862	羅淑珍前手以80萬元向國產公司購買永久使用權後，輾轉於85年5月31日轉售予區分所有權人羅淑珍占有使用	原審被證17（原審重訴卷八第231至237頁）
鄭凱文	35	863	林玉琴前手向國產公司購買永久使用權後，於92年6月25日轉售予區分所有權人林玉琴，嗣林玉琴於113年11月13日將區分所有權與停車位永久使用權一併出售予鄭凱文占有使用	原審被證9-18（原審重訴卷五第511至517頁）、被上證1
何育華、席光永	36	863、864	何育華前手以80萬元向國產公司購買永久使用權後，於81年4月7日轉售予區分所有權人何育華（何育華已於本件起訴前出售，但為區分所有權人何旻樺之同住家屬），何育華於111年4月5日出租予席光永（為區分所有權人黃素真同住之子，亦為住戶）占有使用	原審被證11-3（原審重訴卷七第133至141頁）

顏述堃	39	864	顏述堃前手以93萬元向國產公司購買永久使用權後，輾轉於101年1月21日轉售予區分所有權人顏述堃占有使用	原審被證9-15（原審重訴卷五第481至495頁）
洪瑩書、廖玉梅	40	864、865	區分所有權人廖玉梅於81年8月18日以93萬元向國產公司購買永久使用權後，與同住之女兒洪瑩書共同占有使用	原審審重訴卷一第293至296頁
莊世峰、陳麗玲	41	864、865	莊世峰前手以95萬元向國產公司購買永久使用權後，於84年1月13日轉售予區分所有權人陳麗玲之同住配偶莊世峰占有使用，此停車位為莊世峰、陳麗玲夫妻共同購買使用權而共同使用	原審被證9-16（原審重訴卷五第497至501頁）
郭美倫	235	865	國產公司因補償而將車位交予大統名人世界管委會使用，嗣由區分所有權人郭美倫於98年8月31日以82萬元購買永久使用權後，原於111年3月3日出租予友人陳盈貝，於113年3月2日已租期屆滿回歸郭美倫占有使用	原審被證2（原審重訴卷一第33至59頁）、原審被證9-14（原審重訴卷五第471至479頁）、上證2
周佳倩	236	865	國產公司因補償而將車位交予大統名人世界管委會使用，林楊玉珍向大統名人世界管委會購買永久使用權後，區分所有權人周佳倩於105年8月18日向林楊玉珍購買而占有使用	原審被證2（原審重訴卷一第33至59頁）、原審被證12（原審重訴卷七第345至351頁）
雷幼聆、符傳德	238	865	區分所有權人符之瑩於98年8月22日以80萬元向大統名人世界管委會購買	原審重訴卷九第123至127頁、上證3

			永久使用權後，於109年2月13日將區分所有權與停車位永久使用權一併轉讓給同住之兒子符傳德，由符傳德與同住之配偶雷幼聆共同占有使用	
王連聲	A1	865	王連聲前手向國產公司購買永久使用權後，於87年5月20日以100萬元轉售予區分所有權人王連聲占有使用	原審被證9-1（原審重訴卷五第333至347頁）
	A2	865	王連聲前手向國產公司購買永久使用權後，於87年5月20日以100萬元轉售予區分所有權人王連聲，王連聲原於108年9月13日出租予友人之女婿王俊銘，於114年5月1日已終止租約回歸王連聲占有使用	同上
沈祐潤	B	865	沈祐潤前手向國產公司購買永久使用權後，輾轉於107年2月27日轉售予區分所有權人沈祐潤占有使用	原審被證9-2（原審重訴卷五第349至362頁）
楊丁吉、李秀英	C	865	李秀英前手向國產公司購買永久使用權後，於87年5月間以105萬元轉售予區分所有權人楊丁吉、李秀英夫婦，由楊丁吉、李秀英夫婦共同占有使用	原審被證9-3（原審重訴卷五第363至365頁）
張雅雯、張理民、梁瓊文	D	865	梁瓊文前手向國產公司購買永久使用權後，輾轉於105年12月14日轉售予區分所有權人梁瓊文，梁瓊文於110年3月1日出租予區分所有權人張理	原審被證9-4（原審重訴卷五第367至377頁）

			民，由同住之張理民、張雅雯父女共同占有使用	
張星華、黃啓彰	E	865	張星華前手向國產公司購買永久使用權後，於87年11月30日以90萬元轉售予區分所有權人黃啓彰、張星華夫婦共同占有使用	原審被證9-5（原審重訴卷五第379至399頁）