

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第2650號

原告 科羅沙有限公司

法定代理人 林建志

訴訟代理人 施竣中律師

被告 納晶科技有限公司

法定代理人 曹峻

訴訟代理人 王伊芳

上列當事人間請求返還停車位等事件，經本院於民國111年5月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將新北市永和區○○段○○○○建號建物如附圖所示編號41號(目前編號為45號)停車位騰空返還原告。

被告應自民國一百零五年十一月一日起至依主文第一項將停車位騰空返還之日止，按月給付原告新臺幣肆仟伍佰元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣陸拾柒萬元供擔保後，得假執行。

但被告得以新臺幣貳佰萬元為原告預供擔保而免為假執行。

本判決第二項已到期及各期到期部分得假執行。但被告如按月以新臺幣肆仟伍佰元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

經貿王朝大廈為三普投資股份有限公司(下稱三普公司)興建並為預售，於民國81年間完成保存登記，原告於98年7月2日向音同股份有限公司(下稱音同公司，該公司係於79年間向三普公司購買)購買新北市○○區○○路0號10樓(即新北市

永和區永平段2222建號)及新北市○○區○○路0巷0號地下三層(即附圖編號41號之停車位，為新北市永和區永平段2353建號)，而取得上開編號41號停車位(下稱41號停車位)之專用權，得排除他人干涉。而新北市工務局(下稱工務局)於109年9月2日至該社區確認停車位，發現社區內有增設停車位，便要求社區之管理委員會(下稱管委會)將非建照平面圖上之停車位移除，原告經比對建照平面圖之編號，始知其所購買之41號停車位遭被告占用，且停車位上之編號之45號。被告自104年7月1日起無權占用41號停車位，致使原告無法對上開停車位為使用收益，已侵害原告之所有權，爰依民法第767條第1項前段、第821條規定請求被告返還41號停車位。另41號停車位之租金行情為每月新臺幣(下同)5,000元，爰依民法第179條、第184條、第126條規定，請求被告自105年11月1日起至返還41號停車位之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利5,000元等語。並聲明：(一)被告應將坐落新北市○○區○○段0000○0000地號土地上同地段第2353號建物(新北市○○區○○路0巷0號地下三層)中如附圖所示編號41之停車位返還予原告。(二)被告應自105年11月1日起至返還上開停車位之日止，按月給付原告5,000元。(三)原告願供擔保，請准為假執行之宣告。

二、被告則以：

其購買新北市○○區○○路0號19樓之3之房地時，亦有購買一個地下室停車位(編號45號，下稱45號停車位)，其後便一直使用45號停車位，並非原告所稱之41號停車位。另工務局雖要求管委會塗銷非建照平面圖上之停車位，然目前所有停車位之使用情形並未改變，且目前社區停車位分配之現狀為全體車位所有人協商、點交之結果。又原告所提證據僅能證明其向訴外人音同公司購買新北市○○區○○路0號10樓之房地，及「地下三層停車位編號41停車位」之使用權，就原告主張被告無權占用其所有之停車位乙節，並未提出任何證據證明。況縱被告有占用原告所有之停車位，惟原告請求被

01 告給付相當於租金之不當得利每月5,000元部分，然該社區
02 之停車位租金為4,000元、5,000元等語。並聲明：(一)原告
03 之訴駁回。(二)如受不利之判決，被告願供擔保，請准免於
04 假執行之宣告。

05 三、本院之判斷：

06 (一)原告主張經貿王朝大廈為三普公司興建並為預售，於81年間
07 完成保存登記，其於98年7月2日向音同公司(該公司係於79
08 年間向三普公司購買)購買新北市○○區○○路0號10樓(即
09 新北市永和區永平段0000建號)房地及新北市○○區○○路0
10 巷0號地下三層(即附圖編號41號之停車位，新北市永和區永
11 平段2353建號)等情，業據其提出經貿王朝大廈地下三層平
12 面圖、音同公司與三普公司之房屋預定買賣合約書、原告與
13 音同公司之房地產買賣契約書、新北市永和區永平段2222、
14 2352、2353建號之建物所有權狀、地下室停車位使用權利證
15 明書等件影本(見本院卷第23頁至91頁、第121頁、第159頁)
16 為佐，是此部分事實，堪予認定。

17 (二)工務局於109年9月2日曾發函予經貿王朝大廈，指該社區地
18 下三樓有違法增設停車位之情形，該社區總幹事於同月26日
19 將多劃之8個停車位(編號為5、15、22、25、43、48、49、5
20 0號)格線塗銷，嗣工務局人員於同月30日至該社區勘查後，
21 未再發函指該社區有違法之情事，而該社區地下三樓之停車
22 格號碼尚未回復成竣工圖上之號碼等情，有經貿王朝大廈管
23 理委員會111年1月24日函暨檢附之地下三樓原始竣工圖車
24 位、地下三樓(109年9月之前)共劃50個車格(44號為空位)多
25 劃了8個車格之平面圖、地下三樓(109年9月26日之後)塗掉8
26 個車格恢復竣工圖42個車格(但地上號碼未更改為竣工圖上
27 號碼)之平面圖、塗銷8個車位前後之照片、該社區地下三樓
28 藍晒圖影本、工務局111年1月26日新北工使字第1110139959
29 號函暨附之平面圖及照片等件(見本院卷第167頁至第185頁)
30 在卷可參，是原告主張其於工務局於109年9月2日發函於社
31 區管委會後，始悉社區停車位違法增設，及其所購買之41號

01 停車位之位置實際係在45號停車位之位置等情，尚非無據。

02 (三)原告所購買之41號停車位，依其提出之地下三樓平面圖及管
03 委會所提出之地下三樓藍晒圖影本(見本院卷第121頁、第17
04 9頁證物袋)，與管委員所提出之塗銷違法增設停車位之前後
05 平面圖(見本院卷第169頁、第171頁)比對後，可知地下三樓
06 平面圖或藍晒圖上所標示編號「41」之停車位位置上目前之
07 編號為「45」，是原告主張其所購買之41號停車位位置實際
08 上應為45號停車位乙節，堪認屬實。而被告自104年間購買
09 新北市○○區○○路0號19樓之3之房地及45號停車位後，即
10 使用45號停車位迄今乙節，為被告所自承(見本院卷第154頁
11 之111年1月7日言詞辯論筆錄)，則原告主張被告無權占用41
12 號停車位等情，應堪採信，故其主張被告應將41號停車位
13 (現編號為45號)返還予原告，為有理由。至被告雖提出其與
14 訴外人顏裕祐所簽訂之不動產買賣契約書，辯稱其確有購買
15 地下三樓45號停車位等語，然依上開管委會所提之平面圖及
16 藍晒圖可知，該社區地下三樓合法之停車位僅有42個，其所
17 使用之45號停車位實際上係41號停車位，是被告上開辯稱，
18 難認有據，併此敘明。

19 (四)被告應給付原告相對於租金之不當得利：

- 20 1. 按無法律上原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
21 益，民法第179條前段定有明文。次按依不當得利之法則請
22 求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有
23 損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利
24 益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土
25 地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念(最高法
26 院61年台上字第1695號裁判意旨參照)。再所謂相當於租金
27 之利益，係因占有人使用收益之結果，致所有人無法將之出
28 租而收取租金，形同占有人受有相當於租金之利益，所有人
29 則受有相當於租金之損害，故而於認定占有人應返還利益或
30 所致損害時，自可參酌經貿王朝大廈社區停車位之出租行
31 情。

01 2. 原告提出經貿王朝大廈管理規約第10條第3項第4款約定：

02 「共同持有部分28個車位，每個車位每月租金5,000元整(不
03 含管理清潔費)每次租期為1年。」(見本院卷第131頁)，主
04 張該社區地下室停車位每月之租金為5,000元，然此僅能證
05 明管委員出租共同持分停車位之每月租金為5,000元，無法
06 證明該社區地下室所有停車位之每月租金均為5,000元。且
07 停車位之租金價格本即會因其位置大小、所在之位置(是否
08 在角落、兩旁是否有柱子等)而有所差異，此為市場經濟所
09 必然之結果，況被告亦稱該社區地下停車位之行情為每月
10 4、5千元。本院審酌兩造之陳述，認41號停車位每月之租金
11 以4,500元計算為適當。

12 3. 原告請求被告自其起訴之日(110年11月1日)回溯5年(即105
13 年11月1日)起至返還41號停車位止，按月給付相當於租金之
14 不當得利4,500元為有理由。逾此部分之請求，則無理由。

15 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第179條規定請
16 求被告應將41號(現編號為45號)停車位返還予原告，並自10
17 5年11月1日)起至返還41號停車位止，按月給付相當於租金
18 之不當得利4,500元，均有理由，應予准許。逾此部分之請
19 求，即無理由，應予駁回。本院既已依上開法律關係准許原
20 告請求，則其就民法第821條、第184條第1項前段請求部
21 分，即毋庸再予論斷，附此敘明。

22 五、兩造均陳明願供擔保聲請宣告假執行或免為假執行，核無不
23 合，爰酌定相當之擔保金額，予以准許。至於原告敗訴部
24 分，其假執行之聲請，因訴之駁回而失所附麗，不應准許。

25 六、本案事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據暨攻擊
26 防禦方法，經本院審酌後，認與本案判斷結果均無影響，均
27 毋庸再予一一論駁，附此敘明。

28 七、訴訟費用之依據：民事訴訟法第79條。

29 中 華 民 國 111 年 6 月 24 日

30 民事第六庭 法 官 莊惠真

31 以上正本係照原本作成

01 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
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 111 年 6 月 24 日

04 書記官 蘇莞珍