

臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第1922號

原告 黃載華
訴訟代理人 施峻中律師
被告 李坤厚
訴訟代理人 周弘洛律師

上列當事人間請求返還停車位等事件，經本院於民國111年11月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)先位部分：

(1)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，且於民國81年間完成保存登記，原告則於100年11月22日向訴外人亨倫有限公司(下稱亨倫公司，該公司係於79年12月28日向三普公司購買，於81年10月28日完成移轉登記)購買坐落新北市○○區○○段000○○000號土地上同段2223建號(門牌號碼新北市○○區○○路0號10樓之1，下稱10樓之1房屋)及同段2353建號(應有部分113/10000；門牌號碼新北市○○區○○路0巷0號地下3層，下稱系爭地下3層)，而取得附圖A(即竣工圖，下稱附圖A)所示編號42號停車位(目前編號為46號)之專用權(依亨倫公司與三普公司簽訂買賣契約〈下稱原證2契約〉第12條第3項約定「地下3層除公共設施部分如電梯間、蓄水池、機械房、防空避難室等為公共使用，其餘為停車位，所有權及使用權屬買停車位所有。」，可認系地下3層車位，不問所有權或使用權專供購買停車位者所有。被告就系爭地下3層應有部分僅為50/10000，足間接推論根本未

購買系爭地下3樓層車位。再者依據原來建照申請時法令規定，地下2層至少需設45個車位，地下3層則需設42個車位，合計87個；申請建照時起初地下2層規劃50餘個車位，地下3層規劃42個車位；竣工時地下2層有48個車位，地下3層則有42個車位，因此系爭地下3層始終均是42個車位，故並無於預售時系爭地下3層是以超出42個車位預售可言，原告之前手依原證2契約取得應為附圖A所示編號42號車位。），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日至經貿王朝社區確認車位，發現社區內有增設車位（車位平面圖如本院卷第123頁所載，下稱附圖B），便要求社區之管理委員會（下稱管委會）將非竣工圖上之車位移除（即附圖B編號5、15、22、25、43、48、49、50，共8個停車格塗銷；塗銷後恢復為附圖A所示42個車位，但編號未一併變更。），原告經比對附圖A之編號，始知其所購買之42號車位（即目前〈附圖B〉編號46車位）遭被告占用。本件被告乃自106年8月1日起無權占用附圖A所示42號車位（下稱系爭車位），致使原告無法對系爭車位為使用收益，已侵害原告之所有權，爰依民法第767條第1項前段規定請求被告返還系爭車位。

(2)另系爭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106年8月1日起至返還系爭車位之日止，按月給付原告相當於租金之不當得利5,000元等語。

(3)併為聲明：

①被告應將系爭車位返還予原告。

②被告應自106年8月1日起至返還系爭車位之日止，按月給付原告5,000元。

③原告願供擔保，請准為假執行之宣告。

(二)備位部分：

(1)退步言之，倘認原告並未取得系爭車位約定專用權，肇於被告未能舉證證明其已經系爭地下3層全體共有人同意得

01 單獨占有使用系爭車位，自屬無權占用（即縱原告先位主
02 張系爭地下3層共有人是依附圖A所示車位平面圖成立分管
03 協議不成立，原告也否認系爭地下3層共有人有依附圖B所
04 示車位平面圖成立分管協議。）。原告既為系爭地下3層
05 共有人之一，自得依民法第767條、第821條規定提起備位
06 之訴，請求被告將系爭車位騰空返還原告及全體共有人，
07 並由原告受領。

08 (2)併為聲明：

09 ①被告應將系爭車位騰空返還原告及全體共有人，並由原
10 告受領。

11 ②原告願供擔保，請准為假執行之宣告。

12 二、被告抗辯：

13 (一)被告母親蘇碧娥於81年12月15日向前手陳瓊治購買門牌號碼
14 新北市○○區○○路0巷0號10樓房地及系爭地下3層（應有
15 部分50/10000），並於82年1月21日完成所有權登記，再於9
16 4年8月24日登記為被告所有（登記原因分割繼承）。系爭地
17 下3層於83年9月27日由訴外人鴻普建設股份有限公司（下稱
18 鴻普公司）與包含被告母親蘇碧娥在內35戶（下稱系爭35
19 戶，均為系爭地下3層共有人，系爭35戶應有部分合計共164
20 2/10000）訂立協議（下稱被證1協議），因系爭35戶均有購
21 買車位約定，但於點交時建商對於特定車位使用權與系爭35
22 戶發生爭議，故才為被證1協議簽署。鴻普公司（當時為系
23 爭地3層共有人〈應有部分3148/10000〉）同意將地下3層內
24 所設如附圖B所示50個車位，其中編號30、31、32、34、7及
25 46（共6個車位，下稱系爭6個車位）點交予系爭35戶共同使
26 用；系爭35戶則同意對附圖B所示其餘44個車位不得主張任
27 何權利，本件因原告購買為商辦規格，故就系爭地下3層登
28 記之應有部分較多，不能單以系爭35戶就系爭地下3層登記
29 之應有部分較少，推謂其等即未購買車位。系爭35戶又於90
30 年1月10日簽訂分管契約，將35戶分為6組輪流使用系爭6個
31 車位，每年會以車位編號依序輪調由不同組住戶使用。被告

於110年11月30日起輪到使用系爭車位，並非自106年8月1日起即占有使用系爭車位。被告既基於被證1協議有權占有使用系爭車位，自非無權占有。故原告本於民法第767條、第821條請求被告將系爭車位返還原告，或返還原告及其餘全體共有人，均無理由。原告本於不當得利法律關係，請求被告給付相當於租金之利得，亦屬無據。

(二)三普公司與原告之前手亨倫公司簽署原證2契約時，並未檢附附圖A為附件，原告復自承三普公司於82年3月27日交付亨倫公司地下室車位權利使用證明書所載地下3層編號42號車位，為附圖B所示編號42號車位，故自亨倫公司實際受點交車位及轉售原告並點交予原告使用之車位，也均是附圖B所示編號42號車位，而非系爭車位，自難認原告有取得系爭車位約定專用權。併由自被證1協議簽署起，系爭6個車位即由系爭35戶占有使用，長期以來並無共有人表示異議，足認80年間建商確實是依附圖B所示50個車位分配予當時取得車位得用權之各住戶，系爭地下3層建物共有人應已依附圖B所示位置成立默示分管協議，兩造均受其拘束。

(四)併為答辯聲明：如主文所示。

三、兩造不爭執之事項：

(一)原告提出原證1至9書證形式為真正。

(二)被告提出被證1至6書證形式為真正。

(三)經貿王朝大廈（包含三普豪門〈住宅〉、經貿王朝〈商辦〉）為三普公司興建並為預售，嗣於81年間完成保存登記，興建完成後仍未售出之成屋則由鴻普公司銷售。亨倫公司於79年12月28日與三普公司簽署原證2契約（預售），向其購買10樓之1房地（經貿王朝商辦）及系爭地下3層（應有部分113/10000），於81年10月28日辦妥移轉登記至亨倫公司名下。原告於100年11月22日與亨倫公司簽署買賣契約（下稱原證3契約），向其購買前述不動產，並於100年12月23日辦妥移轉登記至原告名下等情，並有前述不動產所有權狀及異動索費（詳原證1）、原證2契約、原證3契約附卷可

01 佐。

02 (四)被告母親蘇碧娥於81年12月15日向前手陳瓊治購買門牌號碼
03 新北市○○區○○路0巷0號10樓房地（三普豪門住宅）及系
04 爭地下3層（應有部分50/10000），並於82年1月21日完成所
05 有權登記，再於94年8月24日由被告因繼承取得所有（原因
06 發生日94年6月21日）等情，並有所有權狀（詳被證20）、
07 建物登記謄本（詳被證3）在卷可憑。

08 (五)竣工圖（即附圖A）所示編號42號車位，即現場（即附圖B）
09 所示編號46號車位。

10 (六)系爭地下3層如附圖B所示編號5、15、22、25、43、48、4
11 9、50，共8個停車格已遭塗銷；塗銷後恢復為竣工圖（即附
12 圖A）所示42個車位等情。

13 (七)原證2契約（79年12月28日簽署）並未以竣工圖為附件；三
14 普公司於建物完工後，於82年3月27日由鴻普公司依原證2契
15 約於交付予亨倫公司地下室車位權利使用證明書記載「地下
16 3層車位編號42號」（詳本院卷第89頁），出賣人實際點交
17 予亨倫公司使用之車位則為現場（即附圖B）所示編號42號
18 車位，並非系爭車位；亨倫公司本於原證3契約（第2條記載
19 「含停車位編號：地下3層42號」）點交予原告使用之車位
20 亦為附圖B所示42號車位，並非系爭車位等情，並有原證2契
21 約、原證3契約在卷可佐。

22 (八)鴻普公司於83年9月27日與包含被告母親蘇碧娥在內系爭35
23 戶（均為三普豪門住戶〈三普豪門共72戶〉；三普豪門僅系
24 爭35戶為系爭地下3層共有人〈應有部分合計共1642/1000
25 0〉訂立被證1協議，鴻普公司同意將地下3層內所設如附圖B
26 所示50個車位，其中編號30、31、32、34、7及46，點交予3
27 5戶共同使用（其中編號46車位，即系爭車位）；系爭35戶
28 則同意對其餘44個車位不得主張任何權利。系爭35戶又於90
29 年1月10日簽訂分管契約，將35戶分為6組輪流使用系爭6個
30 車位，每年會以車位編號依序輪調由不同組住戶使用；含系
31 爭車位在內系爭6車位，自83年9月27日起即由鴻普公司交付

01 系爭35戶占有使用等情，並有被證1協議、通告（詳被證5）
02 在卷可憑。

03 (九)系爭地下3層共有人計145人，經貿王朝大廈戶數計192人，
04 故非經貿王朝大廈區分所有權人均為系爭地下3樓共有人；
05 鴻普公司於83年9月27日簽署被證1協議時為系爭地下3層共
06 有人，並依序於89年10月30日將系爭地下3層應有部分131/1
07 0000移轉予訴外人陳培莉及將附圖B所示編號10車位交付予
08 陳培莉使用等情，並有工務局函（詳被證7）、建物登記謄
09 本（詳被證8）及異動索引（詳原證12）附卷可佐。

10 四、按區分所有建物，依土地登記規則第81條第1款：「同一建
11 物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依各區分所有
12 權人使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區
13 分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共用部分
14 者，得予除外。」之規定可知，公寓大廈之停車位與其他公
15 共設施併同登記為一建號，由區分所有權人全體共有，如購
16 買車位者取得較多之應有部分，自得對該特定之車位享有專
17 用權。準此，公寓大廈區分所有建物之買賣，若已由建商或
18 起造人與各承購戶定明停車位之使用權者及其範圍者，當可
19 解釋為係一種共有物之分管契約，具有拘束各該分管契約當
20 事人之效力（最高法院96年度台上字第1152號裁判意旨參
21 照）。次按公寓大廈區分所有權人共有之共用部分設置之停
22 車場，如有分管之特約，區分所有權人將其分管停車位相對
23 應之共用部分之應有部分移轉所有權予他區分所有權人，其
24 分管契約對於受讓人繼續存在；該受讓人嗣將其專有部分所
25 有權移轉於他人，依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，其
26 所屬共用部分之應有部分應隨同移轉，縱就與其分管停車位
27 相對應之共用部分之應有部分未辦理所有權移轉登記，亦應
28 認其已歸該他人取得所有權，繼受分管契約。而共有人就共
29 有物分管之部分，有單獨之管理權，對於無權占有或侵奪共
30 有物者，得為自己之利益，為回復共有物之請求，無民法第
31 821條但書規定之適用（最高法院91年度台上字第242號裁判

01 意旨參照)。

02 (一)原告主張：經貿王朝大廈(包含三普豪門〈住宅〉、經貿王
03 朝〈商辦〉)為三普公司興建並為預售，於81年間完成保存
04 登記，原告於100年11月22日向亨倫公司(該公司係於79年間
05 向三普公司購買)購買10樓之1房地(商辦)及系爭地下3層
06 (應有部分113/10000)，而取得地下3層編號42號車位使用
07 權等情，業據提出原證2契約(原證2契約第12條第3項約定
08 「地下3層除公共設施部分如電梯間、蓄水池、機械房、防
09 空避難室等為公共使用，其餘為停車位，所有權及使用權屬
10 買停車位所有。」)及鴻普公司核發予亨倫公司地下室停車
11 位使用權利證明書(詳本院卷第89頁)、原證3契約、前開
12 建物所有權狀(詳原證1)為佐，可信屬實。

13 (二)經本院審酌原告自承原證2契約並未以附圖A為附件；前述三
14 普公司本於原證2契約關係由鴻普公司出具使用權利證明書
15 交付給亨倫公司占有使用車位並非附圖A所示42號車位，而
16 係附圖B所示42號車位(即附圖A所示39號車位)，亨倫公司
17 本於原證3契約關係交付原告占有使用之車位亦為附圖B所示
18 42號車位，而非附圖A所示42號車位等情；參酌訴外人顏裕
19 祐於另案到庭證稱：納晶科技有限公司跟我買位於新北市○
20 ○區○○路0號19樓之3的房子，有附帶車位，車位是地下3
21 樓編號45號。我是跟三普建設公司買的，我買的時候已經蓋
22 好了(顏裕祐移轉登記取得所有權時間為82年9月8日)，買
23 賣契約沒有車位平面圖，只有告訴我車位是B3的45號，我是
24 看停車格內所標數字等語(有另案準備程序筆錄、地籍異動
25 索引〈詳本院卷第323至339頁〉附卷可佐)。認本件區分所
26 有建物之買賣，應是由建商或起造人(即三普公司或鴻普公
27 司)以附圖B(即現況)所示50個車位平面圖位置與各承購
28 戶約定停車位之使用權者及其範圍，按諸前開判意旨，應認
29 系爭地下3層共有人已按附圖B所示車位平面圖位置、範圍成
30 立分管契約，具拘束各共有人之效力。蓋系爭區分所有建物
31 於預售時三普公司既未提供附圖A作為契約附件，衡情，即

01 無從認定買賣雙方有以附圖A所示車位平面圖位置作為約定
02 專用車位具體位置、範圍之依憑。而於建物興建完成，確認
03 車位編號及實際點交時，既均以現狀（即附圖B）為核發車
04 位使用權利書依憑，並依現況（即附圖B）編號點交車位予
05 買受人。參酌訴外人顏裕祐取得所有權時間為82年9月8日，
06 購買車位編號為「45號」，其車位編號已然逾越竣工圖所示
07 「42」個車位等情；及系爭地下3層如附圖B所示編號5、1
08 5、22、25、43、48、49、50，共8個停車格遭主管機關 命
09 令塗銷前，除系爭35戶曾於83年間就車位使用事宜表示異
10 議，而與鴻普公司簽署被證1協議外（系爭35戶於簽署1協議
11 取得系爭6個停車車位使用權後，也未再表示異議。），也
12 無其餘共有人就其等所購買車位位置、範圍為爭執，自足推
13 悉本件區分所有建物之出賣人自始係以附圖B所示平面圖作
14 為交易車位依據，買受人亦同此認定。

15 五、先位部分：系爭地下3層共有人既係按附圖B所示50個車位位
16 置、範圍成立分管契約，原告依原證3契約向其前手買受之
17 車位及實際受點交使用之車位又是附圖B所示編號42號車
18 位，並非附圖A所示編號42號車位。原告自非系爭車位約定
19 專用權人。從而，原告以其為系爭車位約定專用權人為由，
20 依民法第767條規定提起先位之訴，請求被告應將系爭車位
21 返還原告，自屬無據。併原告以其對系爭車位約定專用權受
22 侵害，被告因占有使用系爭車位受有不當利益為由，依民法
23 第179條、第184條、第126條規定，請求被告自106年8月1日
24 起至返還系爭車位之日止，按月給付原告5,000元，亦無理
25 由，應併駁回。

26 六、備位部分：系爭地下3層共有人既係按附圖B所示50個車位位
27 置、範圍成立分管契約，兩造又均為系爭地下3層共有人，
28 自均其拘束。併原告既非系爭車位約定專用權人，縱鴻普
29 公司於簽署被證1協議時，並非為系爭6車位（含系爭車位）
30 約定專用權人，按諸前開判意旨，亦僅系爭車位約定專用權
31 人有權對無權占用之共有人為權利之主張。即於成立分管契

01 約後，共有人互相間之權利受限縮，本件原告並無由依民法
02 第821條但書規定請求被告將系爭車位騰空返還原告及全體
03 共有人。況承前述，被告抗辯：被證1協議書簽署時鴻普公
04 司為系爭地3層共有人（應有部分3148/10000）一節，為原
05 告所未爭執，縱以加購車位每個應移轉應有部分150/10000
06 計算，其名下至少尚有20個以上車位未售出；參酌鴻普公司
07 依序於89年10月30日、90年3月19日再陸續移轉出2個車位
08 （詳原證12）；及系爭35戶於83年間因與鴻普公司簽署被證
09 1協議，取得系爭6個車位使用權後，至原告提起本訴前，也
10 無共有人表示系爭6車位為其等購得之專用車位，係遭系爭3
11 5戶無權占用等情，反足推斷鴻普公司於簽署被證1協議時，
12 因尚未將系爭6車位售出，故仍為系爭6車位約定專用權人，
13 有權將系爭6車位約定專用權讓與包含被告在內之系爭35戶
14 占有使用一節，並非虛枉。基此，原告提起備位之訴本於民
15 法第767條、第821條規定，請求被告將系爭車位騰空返還原
16 告及全體共有人，並由原告受領，難認有理由，應予駁
17 回。

18 七、原告之訴（含先、備位）既經駁回，其假執行之聲請即失依
19 據，應併駁回。

20 八、本案事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提證據暨攻擊
21 防禦方法，經本院審酌後，認與本案判斷結果均無影響，均
22 毋庸再予一一論駁，附此敘明。

23 結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

24 中 華 民 國 111 年 12 月 22 日

25 民事第六庭 法 官 黃信滿

26 以上正本係照原本作成

27 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
28 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 111 年 12 月 22 日

30 書記官 黃曉奴