臺灣新北地方法院民事判決

111年度訴字第2946號

原　　告　鼎家建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳逸亮

訴訟代理人　游開雄律師

被　　告　鼎家花園廣場公寓大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　顏新宗

訴訟代理人　鍾安律師

　　劉文瑞律師

上列當事人間請求返還借用物等事件，經本院於民國112年9月19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：

㈠坐落新北市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上同段778建號建物（下稱系爭建物）主要用途為防空避難室兼停車場、車道、守衛室、騎樓。包含系爭建物在內之系爭土地上集合式建物（下合稱系爭區分所有建物）乃由原告於民國88年3月19日起造興建完成，嗣陸續出售系爭建物應有部分予原始住戶作為停車場使用，系爭社區住戶等共有人與停車位購買人間已合意成立車位分管契約，且於買賣契約上註明汽車車位編號及將1個汽車車位代表之系爭建物應有部分1/94移轉登記予車位買受人，迄今原告尚持有系爭建物應有部分38/94。系爭區分所有建物陸續辦理移轉登記予原始承買人後，隨成立被告管委會，因當時住戶不多，管理經費不足，原告基於回饋社理念，同意將所有2個汽車車位交由

被告管理委員會管理收取租金，以充實社區管理基金，嗣又陸續再交付4個汽車車位給被告，合計共交付6個汽車車位（位置詳附圖894⑴至⑹所示，下稱系爭6個汽車位）及機車停車區（位置詳附圖894⑺所示，下稱系爭機車區）（下合稱系爭車位）無償提供被告管理收益。歷時多年後，被告管理基金已有餘裕，不虞匱乏，然原告財務狀況卻不復當年（107年間原告無力自行負擔系爭建物管理事務，原告遂與被告當時主委楊宏燦達成協議，將系爭建物管理事務移交被告負責，除繼續無償提供系爭車位給被告使用外，被告並同意分擔系爭建物部分房屋稅及地價稅。再自108年間起原告因遲繳108年、109年空屋管理費因素，與被告當時主委陳清福協商調降被告應分攤之房屋稅、地價稅，原告則於000年0月間將遲繳之空戶管理費補足，可見原告財務狀況欠佳。），而有將系爭車位收回自行益必要。即原告將系爭車位無償交付被告使用，其等間就系爭車位乃成立使用借貸契約關係，借貸目的是由被告管理系爭車位收取租金以充實經費，因系爭社區管理基金已充足，依當時借貸目的應認被告已使用完畢，且原告因不可預知情事，有自己需用系爭車位原因，爰依民法第470條第2項、第472條第1款規定，以起訴狀繕本送達被告終止系爭使用借貸契約關係，並本於使用借貸契約關係請求被告將系爭車位返還原告。退步言之，倘認原告無償移交系爭車位提供被告收益，與使用借貸定義有間，亦應認其性質為無名契約，且與使用借貸類似，得類推適用使用借貸相關之規定。

㈡兩造間關於系爭車位成立使用借貸契約關係或類似使用借貸無名契約關係既經原告合法終止，被告已無法律上原因繼續使用系爭車位，被告繼續使用系爭車位，受有相當於租金利得（以每個汽車位出租行情每月新臺幣〈下同〉2200元，共6個車位計；每個機車位出租行情每月100元，共119個車位計），致原告受有相當於租金之損害，爰併本於民法第179條不當得利法律關係提起本訴，請求被告自起訴狀繕本送達

翌日起至返還系爭車位之日止，按月給付原告2萬5100元（200×6+100×119＝25100）。

㈢併為聲明：被告應將坐落系爭土地上系爭建物如附圖所示894⑴至⑺部分（即系爭車位，面積207.37平方公尺）騰空返還原告，並自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭車位之日止，按月給付原告2萬5100元。原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告抗辯：

㈠對於原告提出原證1至10書證形式之真正，被告不爭執。被告否認與原告間就系爭車位有成立使用借貸契約，故原告以系爭車位使用借貸契約或類似使用借貸之無名契約已經其終止為由，本於使用借貸契約關係或類推適用使用借貸契約關係請求被告返還系爭車位，並無理由。原告固為系爭建物原始起造人，然僅為系爭建物分別共有人之一（應有部分38/94）。由原告提出其與原始承購簽署房屋買賣契約書（下稱原證5契約）可悉，原始契約所附地下停車場示意圖共劃設有汽車車位102個，對照原證5契約第1條第2項約定，汽車車位規格以地下室現況為準（每個車位權利範圍1/94），原告已將其中56個汽車車位轉讓給其他分別共有人，可見原告基於分管協議有權使用者為38個。至原證5契約所附地下停車場示意圖既未劃設機車停區，自難認附圖所示894⑺部分範圍，已經共有人約定由原告分管專用。再由原告於90年2月19日張貼公告（下稱被證1公告）可知，原告於90年間乃將8個車位（即原證6所示編號96至103號汽車位〈其中編號96至101即系爭6個汽車位〉，下合稱系爭8個汽車位）移交給被告收租使用，原告之所以將系爭8個汽車位移交給被告管理收租，是因為前述系爭建物興建完成後原始規劃僅94個汽車位，多出8個汽車位乃占用系爭建物共用部分，原告無法在劃分每個車位權利範圍1/94，再將其所有權出售之情形下，經與被告多次協調後，系爭8個汽車位移交被告管理收租，故兩造間就系爭6個汽車位並未成立使用借貸契約。至機車

車區部分，既未經共有人成立分管契約約定由原告專用，屬系爭建物共用部分，可見原告將附圖所示894(7)部分交給被告管理及取管理費，乃符合公寓大廈管理條例第36條第2、11款之規定，與借貸無關。原告係見被告在107年間接收前開區域後，透過系爭區分所有建物所有權人會議決議收取機車清潔費，認為有利可圖，才提起本件訴訟。

㈡被告否認是基於與原告間使用借貸關係類似使用借貸無名契約關係管理使用系爭車位，也否認原告基於系爭建物共有人間分管協議為系爭車位專用權人，故原告請求被告返還系爭車位及給付不當得利，均無理由。

㈢併為答辯聲明：如主文所示。

三、兩造不爭執之事項：

㈠原告提出原證1至10書證形式為真正；被告提出被證1書證形式為真正。

㈡坐落系爭土地上之系爭區分所有建物乃由原告於88年3月19日起造興建完成。其中系爭建物（主要用途為防空避難室兼停車場、車道、守衛室、騎樓）於同年7月12日辦理第一次登記為原告單獨所有後，原告隨連同其所有系爭區分所有建物專有部分（下稱專有建物）陸續出售系爭建物應有部分予原始承購戶作為停車場使用等情，並有系爭建物登記謄本（詳原證2）、異動索引（詳原證4）附卷可稽。

㈢系爭區分所有建物由原告出售予原始承購戶之房屋買賣契約內容，如原證5契約所載，其中汽車車位部分：明確註記編號（如契約所附平面圖〈即原證6影印部分〉所示，共劃設汽車車位102個；供停放機車範圍〈即原證6藍色部分；附圖所示894(7)部分〉平面圖並未劃設也未註記是機車車位區。），約定規格以地下室現場為準，每個汽車車位權利範圍1/94（即出賣人應移轉系爭建物應有部分1/94給承購戶。）。本件原告於起訴時（即111年11月21日）就系爭建物登記之應有部分為38/94，斯時原告已將系爭建物設置102個汽車車位其中56個（位置詳原證6紅色部分）售出。系爭6

個汽車位乃由原告交給被告出租他人使用；其餘40個汽車車位之位置及112年3月13日（本院至現場履勘日期）使用現況，則如原證6所載等情，並有系爭建物登記謄本（詳原證2）、原證5契約、系爭建物停車場示意圖（詳原證6）、勘驗筆錄在卷可憑。

㈣原告於112年2月13日與訴外人李泓德簽訂買賣契約，將系爭建物所設編號22汽車停車位出售予李泓德，約定原告應將系爭建物應有部分83/9400移轉登記予承購人等情，並有買賣契約書（詳原證10）附卷可佐。

㈤系爭6個汽車位（即原證6編號96至101號）坐落附圖所示894⑴至⑹部分（面積共67.07平方公尺）；系爭機車區坐落附圖所示894⑺部分（面積140.3平方公尺）。系爭車位現由被告管理使用等情，並有勘驗筆錄及複丈成果圖在卷可憑。

㈥系爭建物於107年6月30日以前，乃由原告管理，107年7月1日起如交由被告管理等情，並有系爭區分所有建物區分所有權人會議紀錄（詳原證9）附卷可憑。

㈦原告於90年2月19日張貼公告記載：向管委會承租汽車車位每位每月2000元。共8車位可承租等情，並有公告1紙（詳被證1）在卷可查。

四、按使用借貸為債權契約之一種，仍須當事人就一方無償以物貸與他方使用，他方允於使用後返還其物等契約必要之點，互有合致之意思表示，該項契約始能成立，此觀民法第153條、第464條之規定自明（最高法院85年度台上字第3034號裁判意旨參照）。次按原告主張使用借貸關係存在，應就使用借貸契約確已成立之事實，負舉證責任，若其先不能舉證，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，自應駁回原告之請求（最高法院87年度台上字第2734號裁判意旨參照）。復按區分所有建物，依土地登記規則第81條第1款：「同一建物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依各區分所有權人使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有

權人不需使用該共用部分者，得予除外。」之規定可知，公寓大廈之停車位與其他公共設施併同登記為一建號，由區分所有權人全體共有，如購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用權。準此，公寓大廈區分所有建物之買賣，若已由建商或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事人之效力（最高法院96年度台上字第1152號裁判意旨參照）。本件原告主張：系爭車位基於系爭建物共有人間分管契約約定，由原告專用，再由原告基於與被告間使用借貸契約關係交付被告管理使用等情，為被告所否認，自應由原告就前開積極、利己事實，負舉證之責。

㈠系爭區分所有建物由原告於88年3月19日起造興建完成，其中系爭建物（主要用途為防空避難室兼停車場、車道、守衛室、騎樓）於同年7月12日辦理第一次登記為原告單獨所有後，原告隨將其所有系爭區分所有建物陸續出售，其中系爭建物乃出售應有部分供原始承購戶作為停車場使用。原告出售予原始承購者之房屋買賣契約內容，如原證5契約所載，其中汽車車位部分：註記編號（契約檢附平面圖如原證6影印部分所示，共劃設汽車車位102個；並未劃設機車車位或機車區），約定規格以地下室現場為準，每個車位應登記權利範圍為系爭建物應有部分1/94等情，已如前述，為兩造所未爭執，可信屬實。參酌前述原告於提起本件訴訟時（即111年11月21日），就系爭建物登記應有部分為38/94，斯時原告乃將102個汽車停車位其中56個售出其餘區分所有權人；系爭建物於107年6月30日以前，乃由原告管理，107年7月1日起始交由被告管理；及原告於90年2月19日張貼公告記載：向管委會承租汽車車位每位每月2000元，共8車位可承租等情。經本院調查結果，認由建商（即原告）與各原始承購戶所簽署買賣契約之內容可知，原告與各原始承購戶既未就附圖所示894⑺部分（即系爭機車區）為原告專用之約

定，該部分自推定仍屬系爭建物共有人共用部分（即與車道等共用部分等同視之）。再者，原告與各原始承購者既就汽車停車位約定，是由承購人依買賣契約附圖所註編號（規格以地下室現場為準，即不問實際大小。），以每個車位需取得系爭建物應有部分1/94，對特定車位享有專用權。並於原告售出56個汽車車位後，原告就系爭建物登記應有部分已變更為38/94。參酌系爭建物於原告與原始承購戶締約時，實際劃設汽車停車位共102個，非僅94個；系爭建物於107年6月30日以前乃由原告統一管理，而依原告於90年2月19日張貼被證1公告乃記載：向管委會承租汽車車位共8個（意即原告於00年0月間即承認被告為8個汽車車位有權使用者，僅因除系爭6個汽車位外，其餘2個汽車車位原告於107年間移交系爭建物管理權時，並無資料可確認原告有告知具體編號，故無從確定該2個未經交付汽車車位究否即被告所抗辯是原證6所示編號102、103車位。）等情，可認所謂已經系爭建物共有人約定專用汽車車位，至多僅有94個，逾此部分計8個（102-94＝8）汽車車位之設置，則尚不足推認已經共有人約定應由原告專用。

㈡另依原告聲請傳訊證人陳添火，經其到庭證稱：（〈提示原證8、9〉在107年時原告公司把車位交給被告管委會，當時證人是否為管委會的主委？）對，我是主委，原證8是管委會收的，車位都是原告在管，管委會沒有權利，社區都沒有錢，當時地下室車位有收400元清潔費都是原告收的，包含有買車位的人交的也都是原告收的，但原告都沒有開發票給我們。原證9沒有錯，當初是因為沒有錢，所以要求原告把車位交給我們，後來開會完，原告有把清潔費400元交給管委會收，交400元的人是有買車位的人，其他的部分並沒有變更。（〈提示本院卷第135頁〉地下室車位平面圖，機車停車格的部分是由何人使用、管理？）機車的停車位當時原告在賣房子的時候，就有說一戶送一個機車位，我是第一手買房子的人，一開始一戶是配一位，還有多10幾個車位，多的

車位再由住戶下去抽，後來機車的車位一戶不夠一個，所以我們區分所有權人會議決議一年或二年抽一次位置，機車停車位之前沒有收費，到原證9的會議才改成機車車位一年收360元。（〈提示本院卷第135頁〉從證人買房子之後，96號至101號車位使用方式為何？）我買房子的時候沒有提到其他的汽車車位如何使用。從我開始買房子之後96號至101號車位，當時原告是答應管委會總共153戶扣掉22戶的違章建築，剩下131戶如果有進來住一半給4個停車位，後來我們再跟他要求，他再送2個給我們，總共送我們6個，原本他答應我們送我們8個，有公文給我們。91年我進去住就給我們2個到3個，是慢慢送給我們，後來又不送了，現在樓上已經住滿了，也沒有要送。（證人方才說原告有要送車位給管委會，是指所有權？）原告說要送我們的，車位給我們收租金。（是何時跟管委會說要送你們？）管委會有收到公文。（證人方才說機車停車位1戶配1個，以證人當時配的機車停車位，有無特定的位置或編號？）沒有特定位置也沒有編號。（現在機車位有劃格子，是何時劃的？）我忘記了。（證人方才說原告把6個停車位給管委會，是如何的交法？）原告只有說特定的車位給我們用給我們收租，當時有講如果有住滿8個車位會給我們，我們有公文。（有無說是暫時借管委會收租嗎？）沒有。（證人知道原告大概何時送管委會6個停車位？）時間不記得，大概住2/3的時候交給我們6個，不是我在擔任主委的時候交的，一開始給4個，住滿2/3再給2個。（機車停車區域一開始就交給買房子的共有人使用嗎？）賣房子的小姐說買1戶送1個機車停車位，機車位也沒有固定，我最先進去也沒有配一號車位等語。經本院審酌結果，認由證人陳添火前述證詞，至多僅能證明原告無償將系爭6個汽車位交付被告管收租使用及系爭機車區初始亦由原告無償交付系專有建物承購者使用等情屬實。然原告無償將系爭車位交付被告之原因既未止一端，自難單由原告無償交付行為逕推謂其即本於兩造間使用借貸（或類似使用借

貸）合意而為。況由證人陳添火就系爭機車區所為證述內容可悉：原告於107年7月1日將系爭建物移交給被告前，並未曾就附圖所示894⑺部分（即系爭機車區）對使用者收取租金及清潔；建商於售屋之初，即承諾系爭機車區交由承購戶使用，系爭區分建物所有權人亦自購得專有建物起，即共同使用系爭機車區車位等情，對照原證5契約、原證6平面圖內容，反足佐被告抗辯：原告於售屋之初，即同意系爭機車區交由專有建物承購者共同使用，系爭機車區屬系爭建物共用部分，並未曾約定由原告專用一節屬實。而可進步推謂原告自107年7月1日起將系爭機車區交付被告管理使用之原因，乃肇於系爭機車區為系爭建物共用部分，應由被告負管理維護之責而為，要與使用借貸契約（或類似使用借貸之無名契約）關係無涉。另由證人陳添火就系爭6個汽車位所為證詞，對照被證1公告內容可悉，原告至遲於00年0月間已肯認被告就系爭建物所設102個汽車車位，其中8個有管理收益權（至原告於107年6月30日以前，實際有無將被證1公告所稱8個以被告名義已出租汽車車位所收取租金交給被告；及原告自107年7月1日起有無告知被告除系爭6個汽車位以外，其餘2個汽車車位編號，則均屬另事。）。兼衡以前述原告與原始承購者所締買賣契約均約定每個車位專用權人應取得系爭建物應有部分為1/94等情，足認至遲於被證1公告張貼時，系爭建物共有人已約定系爭8個汽車位屬共用部分，應由系爭建物共有人共同使用。基此，原告自107年7月1日起將系爭6個汽車位交付被告管理使用之原因，也足認是肇於系爭6個汽車位為系爭建物共用部分，應由被告負管理維護之責之故，亦與使用借貸契約（或類似使用借貸之無名契約）關係無涉。

㈢至原告於112年2月13日與訴外人李泓德簽訂買賣契約，將系爭建物所設編號22汽車停車位出售予李泓德，約定原告應將系爭建物應有部分83/9400移轉登記予承購人一節，屬原告與訴外人李泓德間債權契約關係（原告於締結此約前，所餘

經分管約定專用車位數量承前述共38個，原告同意由李泓德僅買受系爭建物應有部分83/9400，即可取得編號22號車位專用權〈此部分並未違反土地登記規則，基於契約自由原則，於法並無不可。〉，等同將其就系爭建物應有部分27/9400（1/94-83/9400＝27/9400）架空，僅形式上挪移至其餘37個尚未售出汽車車位。），與系爭建物其餘共有人無涉，尚難執此推謂系爭8個汽車位也已經系爭建物共有人約定由原告專用。

㈣此外，原告未再提出其餘證據證明，原告是基於與被告間使用借貸契約或類似使用借貸之無名契約關係，將系爭車位交付被告管理使用，則原告以兩造間就系爭車位使用借貸契約或類似使用借貸之無名契約已經原告終止為由，本於借貸契約或類推適用使用借貸法律關係提起本訴，請求被告將系爭車位返還原告，自屬無據，應予駁回。

五、承前，原告既不能證明其為系爭車位專用權人，則其以被告占有使用系爭車位，受有相當於租金之利得，致原告受有無法專用系爭車位之損害為由，本於不當得利法律關係請求被告給付相當於租金之利得，亦無理由，應併駁回。

六、綜上所述，原告本於借貸契約或類推適用使用借貸法律關係提起本訴，請求被告將系爭車位騰空返還原告；本於不當得利法律關係，請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭車位之日止，按月給付原告2萬5100元，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失依據，應併駁回。

七、兩造其餘主張及攻擊防禦方法，與本件判決結果無涉，爰不逐一論列說明。

結論：原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　26　　日

民事第六庭　　法　官　黃信滿

以上正本係照原本作成

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

委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　26　　日

書記官　黃曉妏