

臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第245號

原告 楓林社區管理委員會

法定代理人 游逸弦

訴訟代理人 胡宗典律師

被告 黃鈞鋒 新北市○○區○○街00巷0弄0號4樓

莊雅芸 新北市○○區○○路0000巷0號4樓

劉昫睿 新北市○○區○○路0000巷0號3樓

瀚鵬工程股份有限公司

法定代理人 胡家誠

被告 呂智軒 新北市○○區○○○街00號5樓

陳秋鳳

盧明鐘

張正和

上一人

訴訟代理人 張明華

被告 張金火 新北市○○區○○路0段000號

張炳榮

上三人共同

訴訟代理人 林育生律師

複代理人 朱峻賢律師

上列當事人間請求返還停車位等事件，經本院於民國114年5月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及其假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止，民事訴訟法第170條定有明文。又民事訴訟法第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，同法第175條第1項亦有明文。查本件原告法定代理人原為高耀偵，於訴訟中之民國113年5月11日變更為游逸弦，並具狀聲明承受訴訟等情，有民事聲明承受訴訟狀、楓林社區第二屆第一次管理委員會會議紀錄附卷可稽（見本院113年度重訴字第245號「下稱重訴字」卷第43頁至第49頁、第57頁），核與上開規定相符，應予准許。

二、本件被告黃鈞鋒、莊雅芸、劉昀睿、瀚鵬工程股份有限公司、呂智軒、陳秋鳳、盧明鐘經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，且核無同法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請及上開規定，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：

（一）原告為楓林社區即建物範圍「門牌新北市○○區○○路0000巷0號至26號建物、以及1196號建物」之管理委員會。經查，「門牌新北市○○區○○路0000巷0號至26號建物」之地下層之編號「1、2、3、4、5、6、24、25、26、30、31、32」之12個停車位（下稱系爭12個停車位），遭被告張正和、張金火、張炳榮無權占有，或自己使用（3個）或出租停車位（9個）。為此，爰依民法第767條第1項前段規定訴請被告等人返還系爭12個停車位。具體無權占有狀況如下表之直接占有人、間接占有人欄位所載：

車位	出租與否	直接占有人	間接占有人	所涉訴之聲明
編號1	出租	被告黃鈞鋒、莊雅芸 (承租人)	被告張正和(出租人)	聲明一
編號2	出租	被告劉昀睿(承租人)	被告張正和(出租人)	聲明二
編號3	出租	被告瀚鵬工程股份有限公司 (承租人)	被告張正和(出租人)	聲明三

(續上頁)

01

編號4	出租	被告瀚鵬工程股份有限公司 (承租人)	被告張正和(出租人)	聲明三
編號5	出租	被告呂智軒(承租人)	被告張正和(出租人)	聲明四
編號6	出租	被告陳秋鳳(承租人)	被告張正和(出租人)	聲明五
編號24	出租	被告瀚鵬工程股份有限公司 (承租人)	被告張正和(出租人)	聲明三
編號25	出租	被告瀚鵬工程股份有限公司 (承租人)	被告張正和(出租人)	聲明三
編號26	出租	被告盧明鐘(承租人)	被告張金火(出租人)	聲明六
編號30	自用	被告張金火		聲明七
編號31	自用	被告張金火		聲明七
編號32	自用	被告張炳榮		聲明八

02

(二) 系爭12個停車位中之「1、2、3、4、5、6、24、25、26」

03

車位，遭被告張正和、張金火出租予他人使用，屬「非給

04

付型之不當得利」中之「權益侵害之不當得利」，其等取

05

得本應歸屬於全體區權人之權益內容而受利益，屬不當得

06

利。被告張正和、被告張金火取得之「租金」狀況如下：

07

車位	間接占有人(即出租人)	有租約期間	月租金 (新臺幣)
編號1	被告張正和(出租人)	112年10月10日至 113年10月10日	3,000元
編號2	被告張正和(出租人)	111年04月20日至 112年04月19日	3,000元
編號3	被告張正和(出租人)	111年04月01日至 113年04月01日	3,000元
編號4	被告張正和(出租人)	111年04月01日至 113年04月01日	3,000元
編號5	被告張正和(出租人)	111年11月10日至 113年11月09日	3,000元
編號6	被告張正和(出租人)	112年03月20日至 113年03月20日	3,000元
編號24	被告張正和(出租人)	111年04月01日至 113年04月01日	3,000元
編號25	被告張正和(出租人)	111年04月01日至	3,000元

01

		113年04月01日	
編號26	被告張金火(出租人)	112年10月10日至 113年10月10日	2,000元

02

(三)爰依民法第179條規定，請求被告張正和、張金火返還五年間取得上開租金之不當得利，及請求被告張正和、張金火、張炳榮返還上開取得租金期間外，其餘期間之五年間取得之相當於租金不當得利，並請求自起訴日起至被告騰空遷讓停車位之日止，按月給付租金或相當於租金之不當得利。起訴日前五年之「租金」、「相當於租金」之不當得利如下：

03

04

05

06

07

08

09

被告	車位編號	有租約期間之每月租金	無租約期間之每月相當於租金之不當得利	請求年數	每車位之請求總額	請求總額
張正和	編號1	3,000元	3,000元	5年	180,000元	1,440,000元
	編號2	3,000元	3,000元	5年	180,000元	
	編號3	3,000元	3,000元	5年	180,000元	
	編號4	3,000元	3,000元	5年	180,000元	
	編號5	3,000元	3,000元	5年	180,000元	
	編號6	3,000元	3,000元	5年	180,000元	
	編號24	3,000元	3,000元	5年	180,000元	
	編號25	3,000元	3,000元	5年	180,000元	
張金火	編號26	2,000元	2,000元	5年	120,000元	360,000元
	編號30		2,000元	5年	120,000元	
	編號31		2,000元	5年	120,000元	
張炳榮	編號32		2,000元	5年	120,000元	120,000元

10

(四)被告黃鈞鋒、莊雅芸、劉昀睿、胡家誠、呂智軒、陳秋鳳、盧明鐘七人無權占有停車位，依地下室停車場管理辦法，其等無權留有磁扣。爰依民法第767條第1項前段，請求上開被告七人返還持有之磁扣。

11

12

13

14

(五)被告固稱原告未經全體區分所有權人授權，僅依112年10月29日之管理委員會會議議決，以自己名義請求被告返還停車位及不當得利等，逾越公寓大廈管理條例規定管理委員會得行使管理權之範圍。惟查，系爭12個停車位為共用

15

16

17

01 部分，依據公寓大廈管理條例第9條第2、4項、第36條第
02 2、11款，原告有管理權，向被告提起返還停車位訴訟，
03 有當事人適格。次查，除112年10月29日管委會決議，並
04 經113年5月5日區權會決議通過而追認。故本件訴訟已獲
05 得區權人會議決議之支持。

06 (六) 被告固稱與建商簽合建契約書約定雙方分配五層樓房及地
07 下室各半，並以立體分配為原則云云。惟查，合建契約書
08 就如何分配房屋，並不具體明確，契約亦未定義何為立體
09 分配。且上開契約之地主方有六人，被告張正和、張金火
10 不能代表「張昌義(已往生)、張景盛、張茂程、張素霞」
11 四人。則本件被告張正和、張金火二人分到那些房屋地下
12 室不明確。

13 (七) 被告張正和、張金火、張炳榮稱地主方與建商係於被證19
14 圖面上所示(見重訴字卷第429頁)以B4、C6棟為界、B1
15 至B4之1-5樓歸被告等地主方所有云云。惟查，被證19號
16 圖面上之C1棟、C2棟、C4棟，皆非分配給「張正和、張金
17 火、張昌義(已往生)、張景盛、張茂程、張素霞」任一
18 人。且依合建契約書之附規反推，被證19平面圖之「B2B3
19 B4地下室」，則為附圖A之「編號1、2、3、4、5、6」停
20 車位，均應歸建商陳松雄使用，被告非「編號1、2、3、
21 4、5、6」停車位使用權人。

22 (八) 被告張正和、張金火、張炳榮稱屬於停車位之其他公設每
23 戶10000分之45云云。惟參1194巷17號1樓建物公設持分10
24 000分之151、1194巷21號5樓建物公設持分10000分之16
25 0，此二建物都沒有停車位，但是公設持分遠高於10000分
26 45，顯徵被告上開所稱無據。

27 (九) 聲明：

28 1. 被告黃鈞鋒、莊雅芸、張正和應將門牌號碼新北市○○區
29 ○○路0000巷0○○0號建物地下層如附圖A所示編號1之停
30 車位騰空返還予楓林社區全體區分所有權人。

31 2. 被告劉昀睿、張正和應將門牌號碼新北市○○區○○路00

01 00巷0○00號建物地下層如附圖A所示編號2之停車位騰空
02 返還予楓林社區全體區分所有權人。

03 3.被告瀚鵬工程股份有限公司、張正和應將門牌號碼新北市
04 ○○區○○路0000巷0○00號建物地下層如附圖A所示編號
05 3、4、24、25之停車位騰空返還予楓林社區全體區分所有
06 權人。

07 4.被告呂智軒、張正和應將門牌號碼新北市○○區○○路00
08 00巷0○00號建物地下層如附圖A所示編號5之停車位騰空
09 返還予楓林社區全體區分所有權人。

10 5.被告陳秋鳳、張正和應將門牌號碼新北市○○區○○路00
11 00巷0○00號建物地下層如附圖A所示編號6之停車位騰空
12 返還予楓林社區全體區分所有權人。

13 6.被告盧明鐘、張金火應將門牌號碼新北市○○區○○路00
14 00巷0○00號建物地下層如附圖A所示編號26之停車位騰空
15 返還予楓林社區全體區分所有權人。

16 7.被告張金火應將門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0○0
17 0號建物地下層如附圖A所示編號30、31之停車位騰空返還
18 予楓林社區全體區分所有權人。

19 8.被告張炳榮應將門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0○0
20 0號建物地下層如附圖A所示編號32之停車位騰空返還予楓
21 林社區全體區分所有權人。

22 9.被告張正和應給付原告新臺幣（下同）144萬元，及自起
23 訴狀送達被告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五
24 計算之利息。

25 被告張正和應自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新北市
26 ○○區○○路0000巷0○00號建物地下層如附圖A所示編號
27 1停車位之日止，按月給付原告3,000元。

28 被告張正和應自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新北市
29 ○○區○○路0000巷0○00號建物地下層如附圖A所示編號
30 2停車位之日止，按月給付原告3,000元。

31 被告張正和應自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新北市

01 ○○區○○路0000巷0○○號建物地下層如附圖A所示編號
02 3停車位之日止，按月給付原告3,000元。
03 被告張正和應自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新北市
04 ○○區○○路0000巷0○○號建物地下層如附圖A所示編號
05 4停車位之日止，按月給付原告3,000元。
06 被告張正和應自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新北市
07 ○○區○○路0000巷0○○號建物地下層如附圖A所示編號
08 5停車位之日止，按月給付原告3,000元。
09 被告張正和應自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新北市
10 ○○區○○路0000巷0○○號建物地下層如附圖A所示編號
11 6停車位之日止，按月給付原告3,000元。
12 被告張正和應自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新北市
13 ○○區○○路0000巷0○○號建物地下層如附圖A所示編號
14 24停車位之日止，按月給付原告3,000元。
15 被告張正和應自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新北市
16 ○○區○○路0000巷0○○號建物地下層如附圖A所示編號
17 25停車位之日止，按月給付原告3,000元。
18 被告張正和應自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新北市
19 ○○區○○路0000巷0○○號建物地下層如附圖A所示編號
20 26停車位之日止，按月給付原告3,000元。
21 10.被告張金火應給付原告36萬元，及自起訴狀送達被告之翌
22 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
23 被告張金火應自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新北市
24 ○○區○○路0000巷0○○號建物地下層如附圖A所示編號
25 26停車位之日止，按月給付原告2,000元。
26 被告張金火應自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新北市
27 ○○區○○路0000巷0○○號建物地下層如附圖A所示編號
28 26停車位之日止，按月給付原告2,000元。
29 被告張金火應自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新北市
30 ○○區○○路0000巷0○○號建物地下層如附圖A所示編號
31 26停車位之日止，按月給付原告2,000元。

- 01 11.被告張炳榮應給付原告12萬元，及自起訴狀送達被告之翌
02 日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
03 被告張炳榮應自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新北市
04 ○○區○○路0000巷0○00號建物地下層如附圖A所示編號
05 32停車位之日止，按月給付原告2,000元。
- 06 12.被告黃鈞鋒、莊雅芸、劉昀睿、呂智軒、陳秋鳳、盧明鐘
07 應分別將通行門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0○00
08 號建物地下層鐵捲門之磁扣乙枚返還予原告。
- 09 13.被告瀚鵬工程股份有限公司應將通行門牌號碼新北市○○
10 區○○路0000巷0○00號建物地下層鐵捲門之磁扣四枚返
11 還予原告。
- 12 14.原告願供擔保請求准予宣告假執行。

13 二、被告部分：

14 (一) 被告張正和、張金火、張炳榮抗辯：

- 15 1.原告未經全體區分所有權人授權，僅依112年10月29日之
16 管理委員會會議議決，以自己名義依民法第179條等規
17 定，請求被告返還停車位及不當得利等，逾越公寓大廈管
18 理條例規定管理委員會得行使管理權之範圍，原告之訴無
19 據。至原告稱系爭12個停車位為共用部份，原告依公寓大
20 廈管理條例規定有管理權，而有當事人適格；且除有上開
21 管理委員會會議議決外，該決議亦經113年5月5日區權會
22 決議追認而有效力。惟查，系爭12個停車位並非共用部
23 份；113年5月5日區權會決議，並未具體、明確追認112年
24 10月29日之管理委員會會議議決，而僅係概括為之，其效
25 力仍有疑義。
- 26 2.被告張正和、張金火、張炳榮為楓林社區建物之地主戶，
27 系爭12個車位為共有人約定分管契約交與被告3人家族使
28 用，自非無權占有或不當得利：
- 29 ①楓林社區建物門牌新北市○○區○○路0000巷0○00號建
30 物之所在基地新北市○○區○○段00地號土地重測前為新
31 北市○○區○○○段0地號土地，原由被告張正和、張金

01 火因繼承取得權利範圍持分各1/6，於78年6月14日合併自
02 同段4、4-3至4-8、4-11、4-12、11、16-20、6-98等地號
03 土地後，權利範圍變為持分各1412/10000，後於78年10月
04 7日與建商合建，遂將部份土地權利範圍移轉登記予建物
05 之承購戶；11地號土地由被告張正和、張金火與家族成員
06 繼承取得；4-11、4-12、16-20、6-98等地號土地則是由
07 被告張正和、張金火2人與家族成員買賣取得。

08 ②上開土地於77年間與建商陳松雄合建楓林社區建物，被告
09 家族分得系爭社區建物中之1194巷1、3、5、7、6、8、10
10 及12號建物8棟共40戶及系爭12個停車位，被告家族則將
11 系爭12個停車位面積所佔之應有部份平均分配於上開8棟
12 建物之應有部份內，其餘室內汽車停車位20個，則分由建
13 商與購得使用權之承購戶簽約使用。此參被告家族所分得
14 之40戶係分別登記為10000分之81或10000分之82，合計為
15 10000分之3260，而未向建商購入停車位住戶就其他公設
16 每戶登記最高為10000分之45，而有向建商購入停車位之
17 住戶，則約每一車位約增加10000分之117計，是被告家族
18 合計登記之10000分之3260，扣除非停車位之其他公設每
19 戶10000分之45，扣除後為10000分之1460（計算式：3260
20 -45×40），而以每一車位約占10000分之117計算，被告
21 家族登記剩餘之10000分之1460即約12個車位（1460÷117
22 ÷12），而與被告家族實際使用之12個車位相符。

23 ③據此，系爭社區就位於地下層之32個室內停車位，因原地
24 主、建商與各承購戶，就屬地下室作為停車場之管理使用
25 範圍，訂有分管之約定，即共有人間已同意成立分管契
26 約。矧查，倘系爭12個停車位非係分配為被告家族所有，
27 建商自應出售獲利；況建物興建完成時尚無公寓大廈管理
28 條例之制定施行，楓林社區無管委會之設立，自無所謂
29 「共用車位」（公設）留待建商移交管委會安排使用之情
30 形；再者，社區之停車位遠低於住戶戶數，建商移交系爭
31 12個車位予被告家族均未有其他住戶反對質疑，除可證系

01 爭12個車位為被告家族所有外，亦可證明系爭社區建物之
02 原承購戶基此有默示之意思表示存在。則原告依民法第76
03 7條規定請求返還及依第179條規定請求相當於租金之不當
04 得利均無理由。

05 3.退萬步言，縱認被告張正和、張金火、張炳榮等3人無權
06 占有系爭12個停車位，然取得租金係基於租賃契約關係，
07 非無法律上之原因，且與原告主張之損害原因間無直接因
08 果關係，不當得利之返還義務亦非應以被告3人自被告黃
09 鈞鋒等人取得之租金計算。

10 4.原告主張被證18合建契約書「立體分配」之意義不明；被
11 告張正和、張金火不能代表整個張姓家族、被告2人分得
12 之房屋地下室亦不明確；被告地主方與建商分配之房屋非
13 如被證19圖面之粉紅色螢光筆為界，C1、C2及C4棟非被告
14 家族所有；依被證18合建契約書附規反推B1至B4地下室應
15 歸建商陳松雄使用云云。惟查，

16 ①立體分配係指建商與地主約定各自取得整棟各樓層同一
17 戶，如社區有多棟建物，以整棟分配及於其上房屋及其下
18 地下室，亦屬立體分配方式。原證18合建契約書約定「雙
19 方分配五層樓房及地下室之各半（配電室及公共設施除
20 外）。以立體分配為原則」，並無不明確之處。

21 ②縱被告2人不能代表整個被告家族，然此為被告家族內部
22 分配之問題，原告仍無權要求被告張正和、張金火將系爭
23 停車位返還予全體區分所有權人。

24 ③合建分配與地主方之房屋亦可能出售而流通，至C1棟（2
25 號）及C2棟（4號）為被告家族請建商出售不保留，故無
26 從以該二棟1樓房屋現非張姓所有權人，即謂被告說明之
27 分屋方式與事實不符。

28 ④至原告未說明之被證18合建契約書附規反推B1至B4地下室
29 應歸建商陳松雄使用之基礎為何。附規載明：「A2 A3 A4
30 A5與C1 C2 C3 C4 C5 C6全部地下室由地主使用（通道由
31 地主使用）」，其真意為地下室並無建商分得之車位，建

01 商出售之承購戶（C7至C14棟及B5至B12棟）無須經由上開
02 區域進出通行，故特別在「全部地下室由地主使用」後以
03 括弧註明「通道由地主使用」。上開附規之文義，僅止於
04 說明全部地下室之使用方式，並不涉及B1 B2 B3 B4地下
05 室之使用分配，無從反推B1 B2 B3 B4地下室應歸建商陳
06 松雄使用。

07 5.聲明：

08 ①原告之訴及假執行聲請均駁回。

09 ②如受不利之判決，願供擔保請求免為假執行。

10 （二）被告黃鈞鋒、莊雅芸、劉昫睿、瀚鵬工程股份有限公司、
11 呂智軒、陳秋鳳、盧明鐘已於相當時期受合法送達通知，
12 均未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳
13 述。

14 三、得心證之理由：

15 （一）按管理委員會有當事人能力，此為公寓大廈管理條例第38
16 條第1項所明文，查原告已於111年6月24日向新北市中和
17 區公所辦理管理組織報備，並於112年10月29日以管理委
18 員會會議決議就地下室停車位產權不明向法院訴請裁定或
19 起訴，再經區分所有權人會議決議追認上開決議，有公寓
20 大廈管理組織報備證明、楓林社區第一屆管理委員會會議
21 第十四次會議記錄、楓林社區區分所有權人會議紀錄附卷
22 可稽（見本院113年度板司調字第74號「下稱板司調字」
23 卷第35頁、重訴字卷第339頁至第347頁、第375頁至第376
24 頁），且本件原告係主張系爭12個停車位屬共有而具有管
25 理權，則依其主張顯然與其執行職務相關，就本件民事紛
26 爭自享有訴訟實施權，原告具有本件訴訟之當事人適格，
27 合先敘明。

28 （二）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
29 之；無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還
30 其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，
31 此為民法第767條第1項前段及第179條所明文。查原告主

01 張系爭12個停車位屬共有而具有管理權，並依上開規定為
02 本件請求，惟按區分所有建物之停車位與其他公共設施併
03 同登記為一建號，由區分所有權人全體共有，如購買車位
04 者取得較多之應有部分，自得對該特定之車位享有專用
05 權。準此，區分所有建物之買賣，若已由建商或起造人與
06 各承購戶定明停車位之使用權者及其範圍，當可解釋為係
07 一種共有物之分管契約，具有拘束各該分管契約當事人之
08 效力。而公寓條例施行之前，倘大樓之原地主、建商與各
09 承購戶，就屬地下室作為停車場之管理使用範圍，訂有分
10 管之約定，應解為該大樓共有人已默示同意成立分管契
11 約；為維持共有物管理秩序之安定性，若受讓人知悉有該
12 分管契約，或有可得知之情形，自應受其拘束（最高法院
13 110年度台上字第2380號民事判決意旨參照），查被告張
14 正和、張金火、張炳榮主張渠等具有系爭12個停車位之分
15 管權利，而觀諸渠等所提出之合建契約書、新北市○○區
16 ○○段000○○000○號建物登記第一類謄本、新北市○○區
17 ○○段00地號土地登記第二類謄本（見重訴字卷第43頁至
18 第428頁、第97頁、第99頁至第100頁、第101頁至第102
19 頁），可證被告張正和、張金火及渠等家族成員與陳松雄
20 簽有合建契約，約定在台北縣○○市○○○段0○○0地號
21 土地改建集合住宅，並約定雙方分配伍層樓房及地下室之
22 各半（配電室及公共設施除外），以立體分配為原則，以
23 及建物門牌新北市○○區○○路0000巷0○○0號建物之所
24 在基地係新北市○○區○○段00地號土地，而上開85地號
25 土地重測前為新北市○○區○○○段0地號土地，堪認被
26 告張正和、張金火、張炳榮及其家族成員確實與楓林社區
27 建商合建，並獲分配建物與地下室停車位。又觀諸被告張
28 正和、張金火、張炳榮所提出之新北市政府工務局函、新
29 北市○○區○○段000○號建物登記第二類謄本、土地登
30 記申請書暨公共使用分配協議書、建商出售之停車位表格
31 影本（見重訴字卷第163頁、第165頁至第169頁、第171頁

01 至第175頁、第333頁至第335頁），亦可知楓林社區地下
02 室停車位於79年間因臺電配電廠設置需要，因而變更停車
03 位位置及地下室隔間變更，並就公共設施及停車場部分登
04 記為新北市○○區○○段000○號，且有每戶登記持分不
05 同情形，再依建商出售之停車位表格影本，有向建商購置
06 停車位之門牌號碼9號1樓、9號5樓、18號1樓、11號5樓、
07 20號4樓、22號3樓、19號1樓、24號3樓、26號2樓、21號3
08 樓、2號5樓、16號1樓之持分比例較其他戶持分比例高約1
09 0000分之117（詳見附表），亦堪認楓林社區建商有以新
10 北市○○區○○段000○號持分比例高低表彰有無停車位
11 之區別，再佐以被告張正和、張金火及其家族所分得之40
12 戶共有部分係分別登記為10000分之81或10000分之82，相
13 較其他戶之多數未具有停車位之共有部分登記為10000之3
14 0至10000分之45區間為高，則以被告張正和、張金火及其
15 家族所分得之40戶合計共有持分10000分之3260（計算
16 式：10000之81×20+10000之82×20），再扣除多數未具有
17 停車位之共有部分登記最高10000分之45後為10000分之14
18 60（計算式：3260－45×40），並以每一車位約占10000分
19 之117計算，被告張正和、張金火及其家族登記剩餘之100
20 00分之1460即約12個車位（1460÷117≈12），更堪認被告
21 張正和、張金火、張炳榮主張其具有12個停車位為真。復
22 再依原告主張被告應給付系爭12個停車位回溯5年相當於
23 租金不當得利等情，則系爭12個停車位確實均由被告張正
24 和、張金火、張炳榮使用至今，自應認楓林社區建商已與
25 被告張正和、張金火、張炳榮就系爭12個停車位成立分管
26 契約，且亦由被告張正和、張金火、張炳榮使用至今，則
27 原告應受其拘束，自無從依民法第767條第1項前段，第17
28 9條為本件請求。

29 （三）綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及第179條規
30 定，請求被告黃鈞鋒、莊雅芸、張正和應將門牌號碼新北
31 市○○區○○路0000巷0○00號建物地下層如附圖A所示編

01 號1之停車位騰空返還予楓林社區全體區分所有權人；被
02 告劉昫睿、張正和應將門牌號碼新北市○○區○○路0000
03 巷0○○號建物地下層如附圖A所示編號2之停車位騰空返
04 還予楓林社區全體區分所有權人；被告瀚鵬工程股份有限
05 公司、張正和應將門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0
06 ○○○號建物地下層如附圖A所示編號3、4、24、25之停車
07 位騰空返還予楓林社區全體區分所有權人；被告呂智軒、
08 張正和應將門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0○○號
09 建物地下層如附圖A所示編號5之停車位騰空返還予楓林社
10 區全體區分所有權人；被告陳秋鳳、張正和應將門牌號碼
11 新北市○○區○○路0000巷0○○號建物地下層如附圖A所
12 示編號6之停車位騰空返還予楓林社區全體區分所有權
13 人；被告盧明鐘、張金火應將門牌號碼新北市○○區○○
14 路0000巷0○○號建物地下層如附圖A所示編號26之停車位
15 騰空返還予楓林社區全體區分所有權人；被告張金火應將
16 門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0○○號建物地下層
17 如附圖A所示編號30、31之停車位騰空返還予楓林社區全
18 體區分所有權人；被告張炳榮應將門牌號碼新北市○○區
19 ○○○路0000巷0○○號建物地下層如附圖A所示編號32之停
20 車位騰空返還予楓林社區全體區分所有權人；被告張正和
21 應給付原告新臺幣（下同）144萬元，及自起訴狀送達被
22 告之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利
23 息。被告張正和應自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新
24 北市○○區○○路0000巷0○○號建物地下層如附圖A所示
25 編號1停車位之日止，按月給付原告3,000元。被告張正和
26 應自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新北市○○區○○
27 路0000巷0○○號建物地下層如附圖A所示編號2停車位之
28 日止，按月給付原告3,000元。被告張正和應自本件起訴
29 日起至騰空返還門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0○○
30 0號建物地下層如附圖A所示編號3停車位之日止，按月給
31 付原告3,000元。被告張正和應自本件起訴日起至騰空返

01 還門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0○00號建物地下
02 層如附圖A所示編號4停車位之日止，按月給付原告3,000
03 元。被告張正和應自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新
04 北市○○區○○路0000巷0○00號建物地下層如附圖A所示
05 編號5停車位之日止，按月給付原告3,000元。被告張正和
06 應自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新北市○○區○○
07 路0000巷0○00號建物地下層如附圖A所示編號6停車位之
08 日止，按月給付原告3,000元。被告張正和應自本件起訴
09 日起至騰空返還門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0○0
10 0號建物地下層如附圖A所示編號24停車位之日止，按月給
11 付原告3,000元。被告張正和應自本件起訴日起至騰空返
12 還門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0○00號建物地下
13 層如附圖A所示編號25停車位之日止，按月給付原告3,000
14 元。被告張正和應自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新
15 北市○○區○○路0000巷0○00號建物地下層如附圖A所示
16 編號26停車位之日止，按月給付原告3,000元；被告張金
17 火應給付原告36萬元，及自起訴狀送達被告之翌日起至清
18 償日止，按週年利率百分之五計算之利息。被告張金火應
19 自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新北市○○區○○路
20 0000巷0○00號建物地下層如附圖A所示編號26停車位之日
21 止，按月給付原告2,000元。被告張金火應自本件起訴日
22 起至騰空返還門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0○00
23 號建物地下層如附圖A所示編號26停車位之日止，按月給
24 付原告2,000元。被告張金火應自本件起訴日起至騰空返
25 還門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0○00號建物地下
26 層如附圖A所示編號26停車位之日止，按月給付原告2,000
27 元；被告張炳榮應給付原告12萬元，及自起訴狀送達被告
28 之翌日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。
29 被告張炳榮應自本件起訴日起至騰空返還門牌號碼新北市
30 ○○區○○路0000巷0○00號建物地下層如附圖A所示編號
31 32停車位之日止，按月給付原告2,000元；被告黃鈞鋒、

01 莊雅芸、劉昀睿、呂智軒、陳秋鳳、盧明鐘應分別將通行
02 門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0○○0號建物地下層
03 鐵捲門之磁扣乙枚返還予原告；被告瀚鵬工程股份有限公
04 司應將通行門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0○○0號
05 建物地下層鐵捲門之磁扣四枚返還予原告，為無理由，應
06 予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所
07 附麗，併予駁回。

08 四、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所提證據，經本院
09 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不予逐一論駁，併此敘
10 明。

11 五、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 6 月 26 日

13 民事第五庭 法官 陳園辰

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 114 年 6 月 26 日

18 書記官 董怡彤

19 附表：

編號	門牌號碼	共有部分持分	備註
1	9號1樓	161	相同9號建物之其他樓層持分為45，以161扣除45等於116
2	9號5樓	161	相同9號建物之其他樓層持分為45，以161扣除45等於116
3	18號1樓	301	相同18號建物之其他樓層持分為184，以301扣除184等於117
4	11號5樓	161	相同11號建物之其他樓層持分為45，以161扣除45等於116
5	20號4樓	271	相同20號建物之其他樓層持分為37，有兩個停車位，以271扣除34再除以2等於117
6	22號3樓	154	相同22號建物之其他樓層持分為37，以154扣除37等於117
7	19號1樓	163	相同19號建物之其他樓層持分為34，以163扣除34等於129
8	24號3樓	155	相同24號建物之其他樓層持分為38，以155扣除38等於117
9	26號2樓	155	相同26號建物之其他樓層持分為38，以165扣除38等於117
10	21號3樓	277	相同21號建物之其他樓層持分為43，有兩個停車位，以277扣除43再除以2等於117
11	2號5樓	157	相同2號建物之其他樓層持分為40，以157扣除40等於117
12	16號1樓	159	相同16號建物之其他樓層持分為42，以159扣除42等於117

