

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度沙簡字第424號

原告 吳怡慧
訴訟代理人 陳金村律師
徐盛國律師

被告 吳雅玲

訴訟代理人 洪東雄律師

上列當事人間請求返還停車位等事件，本院於民國114年2月18日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

原告起訴對被告所為之本件請求，其訴訟標的價額逾新臺幣
（下同）50萬元（即後述原告訴之聲明第1.項之價額為92萬
元、訴之聲明第2.項之價額為24萬元，合計116萬元，見民
國114年1月14日本院言詞辯論筆錄），且非屬民事訴訟法第
427條第2項規定之訴訟，經法院適用簡易程序，並經被告同
意本件繼續適用簡易程序審理（見前揭言詞辯論筆錄），則
兩造不抗辯而為本案之言詞辯論，依民事訴訟法第427條第4
項之規定，本件自應適用簡易程序審理，先予敘明。

乙、實體方面：

一、原告主張：兩造為位於臺中市○○區○○街00號即聚寶盆大
樓之區分所有權人，其中原告以買賣原因而於91年10月22日
登記取得坐落臺中市○○區○○段○○○○段○○00○號建
物（門牌號碼為臺中市○○區○○街00號4樓之18，下稱上
址4樓之18房屋）之所有權（權利範圍全部），並為同段第1
13建號建物（門牌號碼為臺中市○○區○○街00號底層等）
即共同使用部分（主要用途為停車空間、防空避難、梯間、

01 機械室、水箱，下稱系爭113建號建物）之共有人（權利範圍
02 圍為應有部分10000分之158）；被告則以買賣原因而於95年
03 11月22日登記取得同段第98建號建物（門牌號碼臺中市○○
04 區○○街00號5樓之9、之11房屋，下稱上址5樓之9、11房
05 屋）之所有權（權利範圍全部），並為同段系爭113建號建物
06 之共有人（權利範圍為應有部分10000分之144）。聚寶盆大
07 樓係由訴外人九產建設開發股份有限公司（下稱九產建設公
08 司）所興建，並於84年3月8日完成第一次登記，當初九產建
09 設公司出售聚寶盆大樓之房屋時，因停車位有限，乃在系爭
10 113建號建物中多移轉應有部分給有購買停車位之住戶，故
11 在系爭113建號建物登記簿謄本中，即有各個主要建物建號
12 各自取得113建號權利範圍多少不同之區別，而原告所有之
13 上址4樓之18房屋即為有購買停車位之住戶，故原告就系爭1
14 13建號建物之應有部分高達10000分之158，所屬停車位即是
15 建商當時所規劃位於地下一樓第一停車場之編號4停車位

16 （下稱系爭停車位），而被告就系爭113建號建物之應有部
17 分為10000分之144，僅為依主建物面積比例計算出其取得11
18 3建號公設之應有部分，並無購買停車位可取得之應有部分
19 比例，因此被告所有之上址5樓之9、11房屋，並無停車位在
20 公設之應有部分比例，然被告自95年間起即無權占用系爭停
21 車位迄今。為此，原告依民法第767條之物上請求權法律關
22 係，請求被告將系爭停車位返還原告，且不得再使用系爭停
23 車位。再者，被告因無權占有系爭停車位，受有相當於租金
24 之不當得利，且致原告受有不能使用系爭停車位之損害，依
25 原告每個月需花費車位租金2,000元計算，回溯五年以內之
26 損害合計240,000元。為此，原告依侵權行為及不當得利之
27 法律關係，請求被告給付原告該240,000元及其法定遲延利
28 息；及依不當得利之法律關係，請求被告給付自調解聲請狀
29 送達被告翌日起至返還系爭停車位予原告之日止，按月給付
30 原告2,000元。並聲明：(一)被告應將系爭停車位騰空返還原
31 告，並不得再使用系爭停車位；(二)被告應給付原告240,000

01 元，及自調解聲請狀送達被告翌日起至返還系爭停車位之日
02 止，按年息百分之五計算之利息，暨自調解聲請狀送達被告
03 翌日起至返還系爭停車位予原告之日止，按月給付原告2,00
04 0元。

05 二、被告抗辯：被告於84年底向前手買受聚寶盆大樓之門牌號碼
06 遠東街60號7樓之7房屋（同段111建號，下稱上址7樓之7房
07 屋）時，即已併同買受系爭113建號建物之系爭停車位專用
08 使用權並使用迄今，被告嗣於95年間另買受上址5樓之9、11
09 房屋時，則併同買受系爭113建號建物之另一編號13停車位
10 （下稱前開編號13停車位）之專用使用權並使用迄今，且被
11 告於84年底買受上址7樓之7房屋時，聚寶盆大樓之地下一樓
12 第一停車場即畫有18個停車位，原告自應受此分管契約之拘
13 束。再者，訴外人陳建文於84年間向九產建設公司買受取得
14 上址4樓之18房屋之所有權人時，陳建文向訴外人華僑商業
15 銀行股份有限公司（下稱華僑商業銀行）借款並將上址4樓
16 之18房屋設定抵押權登記予華僑商業銀行，華僑商業銀行承
17 貸時應已查明擔保品上址4樓之18房屋有無停車位之專用使
18 用權，且華僑商業銀行嗣後因法院拍賣自陳建文處取得上址
19 4樓之18房屋所有權之強制執行過程中，倘上址4樓之18房屋
20 具有停車位之專用使用權，理應由債權人即華僑商業銀行會
21 同法院執行人員查明標的物占有使用、有無停車位專屬使用
22 權之分管契約等情形陳報法院並列為拍賣公告之內容，然華
23 僑商業銀行無論係於承貸時、查封拍賣買受，乃至嗣後於91
24 年間出售原告時，均已明確知悉上址4樓之18房屋並無停車
25 位之專用使用權利，且原告向華僑商業銀行買受取得上址4
26 樓之18房屋之所有權，長期復未主張上址4樓之18房屋有任
27 何停車位之專用使用權，反而支付租金向其他使用權人承租
28 其他車位，益見原告所有之上址4樓之18房屋就系爭停車位
29 並無專用使用權。是原告以其就系爭停車位具有專用使用權
30 為由，據此對被告之本件請求，為無理由。並聲明：駁回原
31 告之訴。

01 三、法院之判斷：

02 (一)下列事實，有各該建物登記謄本、地籍異動索引、上址4樓
03 之18房屋之建築物改良登記簿、原告就上址4樓之18房屋之9
04 1年度契稅繳款書、113年度房屋稅繳款書、九產建設公司84
05 年2月18日就聚寶盆大樓申請所有權第一次登記土地登記申
06 請書、系爭113建號建物之建築執照存根查詢資料、聚寶盆
07 大樓地下樓停車場之相片等件在卷可按，且為兩造所不爭
08 執，堪認屬實：

- 09 1.聚寶盆大樓係由九產建設公司所興建，兩造嗣為聚寶盆大樓
10 之區分所有權人，其中原告以買賣原因（出賣人為華僑商業
11 銀行）而均91年10月22日登記取得同段第86建號建物（即上
12 址4樓之18房屋）之所有權（權利範圍全部）及同段第88建
13 號建物（門牌號碼為臺中市○○區○○街00號4樓之20，下
14 稱上址4樓之20房屋）之所有權（權利範圍全部）；被告則
15 以買賣原因而於95年11月22日登記取得同段第98建號建物
16 （即上址5樓之9、11房屋）之所有權（權利範圍全部）。
- 17 2.承上，九產建設公司於84年3月8日就上址4樓之18房屋、上
18 址4樓之20房屋為所有權第一次登記後，旋即將上址4樓之18
19 房屋、上址4樓之20房屋以買賣原因出售並移轉所有權登記
20 予訴外人陳建文（權利範圍全部），嗣陳建文之抵押權人即
21 華僑商業銀行因法院拍賣原因而於87年3月5日自陳建文處登
22 記取得上址4樓之18房屋、上址4樓之20房屋之所有權（權利
23 範圍全部）。
- 24 3.聚寶盆大樓兼括兩造在內等區分所有權人，為同段第113建
25 號建物（門牌號碼為臺中市○○區○○街00號底層等）即共
26 同使用部分（主要用途為停車空間、防空避難、梯間、機械
27 室、水箱，下稱系爭113建號建物）之共有人，其中原告就
28 上址4樓之18房屋之應有部分為10000分之158，被告就上址5
29 樓之9、11房屋之應有部分為10000分之144。

30 4.系爭停車位為被告占有使用。

31 (二)所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，對

01 於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條第1項固定
02 有明文。惟查：

- 03 1.公寓大廈之共用部分，係指公寓大廈專有部分以外之其他部
04 分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者而言；各區分
05 所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及
06 其基地有使用收益之權，但另有約定者從其約定，公寓大廈
07 管理條例第3條第4款、第9條第1項分別定有明文。而所謂另
08 有約定者，包括同法第3條第5款所定共用部分經約定供特定
09 區分所有權人使用之約定專用部分在內。是公寓大廈之公共
10 設施，倘經區分所有權人約定為特定區分所有權人專用，則
11 該區分所有權人使用該特定專用部分，即屬有權使用。次按
12 公寓大廈之地下室停車位，有僅就地下室停車位部分獨立編
13 列建號而不與其他公共設施編列同一建號者；有與其他公共
14 設施（例如頂樓等）共同編列同一建號者。前述第一種地下
15 室停車位，倘區分所有權人不需停車位，即不須購買該地下
16 室共同使用部分即該獨立建號之應有部分；第二種地下室停
17 車位因全部公共設施編列同一建號，屬同一不動產，則區分
18 所有權人縱未購買停車位，惟因持有公共設施應有部分，而
19 應有部分係抽象存在於全部共有物上，故其應有部分亦及於
20 地下室停車位部分。又公寓大廈之共有人，區別有無停車位
21 使用權之表徵，有以應有部分之比例多寡（有停車位者較無
22 停車位者多出若干比例之應有部分），或非以應有部分之比
23 例多寡為表徵。前者，完全受物權變動法則之規範，且可自
24 應有部分之登記判定何人有停車位之使用權，後者則無從自
25 應有部分之登記看出端倪。經查，依原告前揭主張，並佐以
26 系爭113建號建物之建物登記謄本（標示部）所示聚寶盆大
27 樓兼括兩造在內等區分所有權人為系爭113建號建物之共有
28 人等情以觀，堪認原告主張之系爭停車位，核屬上開所述第
29 二種停車位之性質。基此，系爭113建號建物之共有人間，
30 就該共有物中之特定停車位是否具有專用使用權（即約定專
31 用權），自須有特別約定（例如分管契約），且該特別約定

01 能拘束其他共有人及嗣後受讓應有部分之後手共有人之效
02 力，始足當之。

03 2.再者，將停車位與公共設施面積併同登記為一建號建物，由
04 區分所有權人共有該建號建物，但由買車位者持有較多應有
05 部分，乃是一種「大公」登記辦法，公寓大廈區分所有建物
06 之買賣，倘大樓地主、起造人或建商與各承購戶約明特定停
07 車位之使用權，固可解釋為共有人間就該建號建物（即共有
08 物）已默示同意成立分管契約。惟分管契約僅在規範共有人
09 間就共有物管理使用之權利義務，且司法院釋字第349號解
10 釋明揭：「最高法院48年度台上字第1065號判例，認為『共
11 有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱將
12 其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍
13 繼續存在』，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，
14 惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之
15 情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第
16 三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，
17 首開判例在此範圍內，嗣後應不再援用」，則為分管契約合
18 意之該共有人嗣後將其應有部分移轉予後手受讓人後，該分
19 管契約僅於後手受讓人知悉或可得而知之情形，始拘束該受
20 讓人。進一步言，共有人嗣後將其應有部分讓與第三人時，
21 原來分管契約效力，是否拘束該受讓之第三人問題，參諸民
22 法物權編施行法之規定，98年1月23日增訂公布之民法第826
23 條之1規定固無從溯及適用。惟衡諸該增訂公布民法第826之
24 1條第1項前段、第2項規定（即「不動產共有人間關於共有
25 物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第820條第1項規
26 定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物
27 權之人，具有效力」、「動產共有人間就共有物為前項之約
28 定、決定或法院所為之裁定，對於應有部分之受讓人或取得
29 物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，
30 亦具有效力」）之立法理由載明：「共有物之管理或協議分
31 割契約，實務上認為對於應有部分之受讓人仍繼續存在（最

01 高法院48年台上字第1065號判例參照)。使用、禁止分割之
02 約定或依本法修正條文第820第1項所為之決定，亦應做相同
03 之解釋。上述契約、約定或決定之性質屬債權行為，基於債
04 之相對性原對第三人不生效力，惟為保持原約定或決定之安
05 定性，特賦予物權效力，爰參照司法院釋字第349號解釋，
06 並仿外國立法例，於不動產為上述約定或決定經登記後，即
07 對應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力（德國民法
08 第746條、第1010第1項，瑞士民法第649條之1參照）」、

09 「共有人間就共有物因為關於第一項使用、管理等行為之約
10 定、決定或法院之裁定，在不動產可以登記之公示方法，使
11 受讓人等有知悉之機會，而動產無登記制度，法律上又保護
12 善意受讓人，故以受讓人等於受讓或取得時知悉或可得而知
13 其情事者為限，始對之發生法律上之效力，方為持平，爰增
14 訂第二項」等語，則原來為屬債權契約性質即：共有人間就
15 不動產共有物約定之分管契約，判斷嗣後受讓應有部分之後
16 手共有人（含自約定分管契約之共有人處直接受讓應有部分
17 之第三人，及該第三人之後手等人），是否業已知悉或可得
18 而知該分管契約存在而需同受拘束之效力時，解釋上應併參
19 酌該分管契約是否已具相當之公示程度，作為判斷之參考基
20 準之一，始屬妥適。原告主張其就系爭停車位具有專用使用
21 權，固據原告提出九產建設公司之聚寶盆大樓廣告（即聲證
22 4、附件13）、九產建設公司84年2月18日就聚寶盆大樓申請
23 所有權第一次登記土地登記申請書、協議書、建物共有人名
24 冊（即附件4）、原告自行計算之停車位持分計算表（即聲
25 證6）、聚寶盆大樓地下樓（第一停車場、第二停車場）之
26 位置圖、現場相片（即附件7、8）、系爭113建號建物之建
27 築執照存根查詢資料（即附件12）、聚寶盆公寓大廈管理組
28 織報備證明（即附件17）等件為證。惟為被告所否認，並以
29 前詞置辯。且查：

30 (1)前揭停車位持分計算表（即聲證6），僅係原告原告自行
31 計算、片面制作之私文書，且被告否認形式上真正，自無

01 從據為有利原告認定之憑據。

- 02 (2)前揭九產建設公司之聚寶盆大樓廣告（即聲證4、附件1
03 3）、聚寶盆大樓地下樓（第一停車場、第二停車場）之
04 位置圖、現場相片（即附件7、8）、九產建設公司出具之
05 協議書、建物共有人名冊（即附件4）及系爭113建號建物
06 之建築執照存根查詢資料（即附件12），至多僅能認定系
07 爭停車位之坐落位置，係屬系爭113建號建物中供作停車
08 位使用之用途，並為系爭113建號建物之共有人所共有，
09 顯無從依此認定原告即為系爭停車位之專用使用權人。況
10 且，訴外人陳建文之抵押權人即訴外人華僑商業銀行因法
11 院拍賣原因而於87年3月5日自陳建文處登記取得上址4樓
12 之18房屋、上址4樓之20房屋之所有權（權利範圍全部）
13 乙節，已如前述。又華僑商業銀行前揭因法院拍賣而取得
14 上址4樓之18房屋、上址4樓之20房屋所有權時，遭法院拍
15 賣之陳建文並未交付上址4樓之18房屋之停車位證明書予
16 華僑商業銀行，故華僑商業銀行自亦無從將該等停車位證
17 明書交付原告等情，業據原告陳明在卷（見原告民事準備
18 狀第3頁所載）。依前開說明，系爭113建號建物之共有人
19 縱使先前曾有原告陳稱之分管契約，惟華僑商業銀行自陳
20 建文處取得上址4樓之18房屋、上址4樓之20房屋之所有權
21 時，該分管契約顯不具有相當之公示性，否則華僑商業銀
22 行實無未依該分管契約取得系爭停車位之占有且未能取得
23 系爭停車位之停車位證明書之可能。於此情形，原告以其
24 依先前之分管契約對於系爭停車位有專用使用權為由，據
25 此主張被告應將系爭停車位返還原告自己，為屬無據，並
26 無可採。是原告聲請通知華僑商業銀行之前手即證人陳建
27 文到庭作證（即證明先前有分管契約，及依該分管契約，
28 上址4樓之18房屋之所有權人就系爭停車位有專用使用）
29 乙節，自無再予調查之必要，附此敘明。
- 30 (3)實則，綜參卷附系爭113建號建物（第一停車場、第二停
31 車場）之現場相片，顯見系爭停車位係嗣後另以噴漆白色

01 並標示漆阿拉伯數字「4」字樣（系爭停車位地面隱約可
02 見先前標示之阿拉伯數字「705」字樣）。且被告於95年
03 間買受取得上址5樓之9、11房屋所有權之前，被告於84年
04 年底即取得上址7樓之7房屋之所有權【即同段111建號，該1
05 11建號就系爭113建號建物之應有部分為10000分之247，
06 顯較原告之同段86建號（即上址4樓之18房屋）就系爭113
07 建號建物之應有部分10000分之158比例為高】）乙節，業
08 據被告陳明在卷，且觀諸系爭113建號建物之建物登記謄
09 本即明，堪認被告前揭所陳應屬非虛，且益見原告主張其
10 依分管契約就系爭停車位具有專用使用權，委無可採。準
11 此，原告以其就系爭停車位具有專用使用權為由，據此依
12 民法第767條物上請求權之法律關係，請求被告將系爭停
13 車位騰空返還原告，並不得再使用系爭停車位，為無理
14 由，不應准許。

15 (三)侵權行為損害賠償責任，須行為人因故意過失不法侵害他人
16 權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行為與損
17 害之發生間有相當因果關係，始能成立。又無法律上之原因
18 而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。為民法第179
19 條所明定。經查，原告主張其就系爭停車位具有專用使用
20 權，並無可採，已如前述。則原告以其就系爭停車位之具有
21 專用使用權為由，據此主張被告係屬無權占用系爭停車位，
22 亦無可採。基此，原告主張被告占有使用系爭停車位，係屬
23 侵害原告對於系爭停車位之專用使用權，據此依侵權行為、
24 不當得利之法律關係，請求被告賠償原告損害、返還原告利
25 益，核與侵權行為之要件不符，亦與不當得利之「無法律上
26 原因」要件不符，不應准許。

27 (四)綜上所述，原告依物上請求權之法律關係，請求被告將系爭
28 停車位騰空返還原告，並不得再使用系爭停車位；及依侵權
29 行為、不當得利之法律關係，請求被告給付原告240,000
30 元，及自調解聲請狀送達被告翌日起至返還系爭停車位之日
31 止，按年息百分之五計算之利息；暨依不當得利之法律關

01 係，請求自調解聲請狀送達被告翌日起至返還系爭停車位之
02 日止，按月給付原告2,000元，均無理由，應予駁回。

03 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判決結果
04 不生影響，自無庸逐一論述，附此敘明。

05 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

06 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

07 沙鹿簡易庭 法官 何世全

08 以上正本係照原本作成。

09 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀並表明
10 上訴理由（須附繕本）；如委任律師提起上訴者，應一併繳納上
11 訴審裁判費。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

13 書記官 李暘峰