

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第882號

原告 汪吉泰祖合有限公司

法定代理人 甲○○

訴訟代理人 林明勳律師

被告 黃金海岸公寓大廈管理委員會

法定代理人 乙○○

訴訟代理人 程立全律師

複代理人 王雅楨律師

上列當事人間請求返還停車位等事件，本院於民國110年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將黃金海岸公寓大廈地下一樓(新北市○○區○○段○○○○號建物)，如附件所示之編號二十九號及編號三十號之停車位，騰空返還予原告。

被告應給付原告新臺幣玖萬元，及自民國一一〇年二月二十一日起至返還前項停車位之日止，按月於次月二十日給付原告新臺幣參仟元。

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貳拾陸萬柒仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣捌拾萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項關於命被告給付新臺幣玖萬元部分，於原告以新臺幣參萬元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣玖萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

本判決第二項關於命被告按月給付新臺幣參仟元部分，於原告自民國一一〇年二月二十一日起按月於次月二十日以新臺幣壹仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如按月以新臺幣參仟元為原

01 告預供擔保，得免為各該期之假執行。

02 原告其餘假執行之聲請駁回。

03 事實及理由

04 一、原告主張：緣訴外人即黃金海岸公寓大廈(下稱系爭大廈)坐
05 落基地之原所有權人汪粒、汪世務、汪順發、汪福二、汪壽
06 三、汪水、汪海山、汪清港、汪進益、汪猛及汪圳(下稱汪
07 粒等11人)與訴外人佳運建設興業股份有限公司(下稱佳運
08 公司)於民國81年4月26日締結合建契約(下稱系爭合建契
09 約)，約定由汪粒等11人提供系爭大廈之坐落基地，佳運公
10 司則負責興建系爭大廈，而系爭大廈完工後，汪粒等11人可
11 取得系爭大廈部分專有部分及共有部分之所有權。嗣佳運公
12 司因故將系爭合建契約所生之合建權利轉讓予訴外人尚洲建
13 設股份有限公司(下稱尚洲公司)後，系爭大廈於84年12月
14 1日完工，而汪粒等11人則於系爭大廈興建或是甫完工時，
15 與他區分所有權人就系爭大廈地下一、二樓共有部分相互間
16 成立分管契約，約定系爭大廈共有部分地下1樓、如附件所
17 示之編號29號及編號30號停車位(下分別稱編號29號停車
18 位、編號30號停車位，合稱系爭停車位)，由汪粒等11人使
19 用。嗣原告繼受汪粒等11人取得新北市○○區○○段0000地
20 號土地(權利範圍1473/10000；下稱系爭土地)，及其上門
21 牌號碼新北市○○區○○路0段000號建物(下稱系爭建物)
22 所有權，並為系爭大廈共有部分即新北市○○區○○段0000
23 ○號建物(權利範圍為3662/10000；下稱0000號建物)之共有
24 人，系爭停車位之使用權人。系爭停車位於107年6月30日
25 前，由原告以每一停車位每月新臺幣(下同)1800元之租
26 金，出租予他人使用。詎料自107年7月1日起，被告竟擅自
27 占有系爭車位，出租予他人使用，致原告受有損害。爰依民
28 法第767條第1項前段、民法第821條前段規定，及不當得利
29 之法律關係，請求被告騰空返還系爭停車位，及返還占有系
30 爭停車位所得之利益等語。並聲明：(一)被告應將系爭地下
31 室，如附件所示之編號29、30號之停車位，騰空返還予原

01 告；(二)被告應給付原告10萬8000元，及自110年2月21日起至
02 返還系爭停車位之日止，按月於次月20日給付原告3600元；
03 (三)願供擔保，請准宣告假執行。

04 二、被告則以：系爭車位實際尺寸不合於系爭大廈興建之際，當
05 時建築技術規則建築施工篇第60條第1項之規定，興建完成
06 之初，為免系爭停車位阻礙地下室通道，故未劃設系爭車
07 位，直至99年間始由被告劃設系爭停車位，系爭大廈共用部
08 分之共有人間自無可能於系爭大廈興建或是甫完工時，即透
09 過建商就系爭車位成立分管契約，約定將系爭停車位交由汪
10 粒等11人使用，是原告自無從自汪粒等11人處繼受系爭停車
11 位之使用權利。另原告雖提出系爭停車位之使用權利證明書
12 為證，然該等使用權利證明書上並未填載權利人，亦未有尚
13 洲公司代表人之簽章，是該等權利證明書並非真正，無法證
14 明原告享有系爭停車位之使用權利等語，資為抗辯，並聲
15 明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利判決，
16 願供擔保請准宣告免為假執行。

17 三、得心證之理由

18 (一)、原告為系爭大廈之區分所有權人，並為系爭大廈共有部分系
19 爭0000號建物之共有人，權利範圍3662/10000等情，有原告
20 提出之新北市淡水地政事務所108淡地資字第004299號土地
21 所有權狀（本院110年度士司調字第48號卷《下稱士司調
22 卷》第22頁）、系爭土地土地登記第1類謄本（士司調卷第2
23 4頁）、新北市淡水地政事務所108淡建資字第000935號建物
24 所有權狀（本院卷第92頁）、系爭建物建物登記第1類謄本
25 （本院卷第94頁）、系爭大廈共有部分建物登記第2類謄本
26 （本院卷第96頁）在卷可稽，應可認定。

27 (二)、按公寓大廈管理條例係於84年6月28日公布，同年月30日施
28 行，該條例施行之前，倘大樓地主、建商與各承購戶，就屬
29 地下室作為停車場之管理範圍，訂有分管之約定，此應解為
30 該大樓共有人已默示同意成立分管契約，為維持共有物管理
31 秩序之安定性，若受讓人知悉有該分管契約，或有可得知之

情形，仍應受分管契約之約束（最高法院103年度台上字第850號、102年台上字第1279號判決意旨參照）。經查：

1、系爭大廈為汪粒等11人與佳運公司締結系爭合建契約後所興建，嗣佳運公司將合建權利轉讓予尚洲公司等節，為兩造所不爭執（本院卷第251頁）。復依原告提出，為被告不爭執其為真正之系爭大廈地下1樓及地下2樓之使用執照圖（本院卷第82、180頁），該圖記載系爭大廈地下1樓及地下2樓係作停車場使用，而系爭大廈之地下1樓確有如附件所示之系爭停車位等情。又觀原告所提出之系爭停車位使用權利證明書（士司調卷第18至20頁），其上之「核發單位」欄位均蓋有尚洲公司之印文，亦核與原告持有，就系爭0000號建物因共有人間之分管契約，由原告分管使用之編號2、3、4、5、6、7、8、9、10、11、12、13、14、38、39、40、41、42、43等停車位（按此部分之停車位係由原告分管使用一事，為被告所不爭執）等之停車位使用權利證明書（本院卷第104至140頁）記載之格式、文字、蓋印之方式均相同，有上開證明書附卷可參（士司調卷第18至20頁），再經本院檢送前揭（編號29、30號，編號2至14號，編號38至43號）使用權利證明書函請尚洲公司請其查明，車位使用權利證明書是否為該公司所製作，該公司函覆本院略以：該等使用權利證明書確為尚洲公司所製作核發等旨，有尚洲公司110年11月23日如洲字第1101123001號函（本院卷第269之1頁）在卷可佐。承上，足認原告所提出之編號29、30號之系爭車位使用權利證明書之私文書為真正。

2、依系爭大廈地下室之使用執照圖說（本院卷第82、180頁），確有系爭停車位。又其所在位置，與本件原告主張之系爭停車位之位置相同一事，為兩造所不爭執。且系爭大廈為汪粒等11人與佳運公司締結系爭合建契約後所興建，嗣佳運公司將合建權利轉讓予尚洲公司，而原告所有之系爭大廈房地及共有部分之所有權，係繼受自汪粒等11人，業如前述。再原告確持有系爭停車位使用證明書，而本件訴訟過程中，除原

告主張系爭停車位，因分管契約，擁有使用權外，兩造並未陳報尚有他人亦主張因成立分管契約，取得系爭停車位之使用權一事。是本院審酌系爭大廈之使用執照確有系爭停車位，原告復自與建商合建系爭大廈之地主汪粒等人繼受專有及共有部分之所有權，並持有汪粒等人交付之建商所核發系爭停車位之使用權證明書，復無他人主張曾向尚洲公司買受系爭停車位等情，足認汪粒等11人確與建商及其他共有人就系爭地下室之車位成立分管契約，由汪粒等11人取得系爭停車位之使用權，復由原告繼受。被告所辯共有人間就系爭停車位，並未成立分管契約，原告自無可能繼受分管契約，就系爭停車位有使用權云云，即無可採。

- 3、依系爭大廈地下1樓及地下2樓之使用執照圖所載，系爭大廈地下1樓及地下2樓，除必要之化糞池、污水處理設備、通風設備、台電配電室外，其餘均係作為停車場使用(含車位及車道)，而系爭大廈之地下1樓載有系爭停車位等情，有上開使用執照圖在卷可查(本院卷第82、180頁)，可見負責興建系爭大廈之建商將系爭大廈地下室之共有部分除必要設備外，主要規劃作為停車空間使用時，並已預計設置系爭停車位。又證人即系爭大廈住戶甲○○於本院審理中證稱：除伊以外，伊母親亦居住系爭大廈；伊係於80幾年間向建商購買系爭大廈之專有部分，伊當時並未購買停車位；伊母親亦於80幾年向建商購買系爭大廈之專有部分，惟伊母親當時有向建商購買停車位；有無購買停車位之房屋總價大約差距60至70萬元等語(本院卷第280、282、284頁)；證人即系爭大廈住戶乙○○亦到庭證稱：伊為第1手向建商購買系爭大廈專有部分之住戶，當時建商曾詢問伊是否欲購買停車位，然伊最後未購買等語(本院卷第278頁)，足見向建商購買系爭大廈區分所有建物，而共有系爭0000號建物之共有人，於買受之初即知系爭大廈地下室，主要係規畫作為停車場使用。準此，依系爭大廈之使用執照圖，系爭大廈確有系爭停車位之設計規劃，共有人亦由建商處得知系爭大廈地下室係

01 規劃作為停車場使用，應認系爭0000號建物之共有人，就系
02 爭停車位所處之空間，已成立分管契約，共有人之受讓人依
03 前開資料，亦可得而知分管契約之存在。是依前開說明，共
04 有人間自應受其拘束。

05 4、被告雖抗辯：由於系爭停車位之規格不符系爭大廈興建當時
06 之建築法規而無劃設，故亦無從就此成立分管契約，嗣於99
07 年間始經被告支出費用劃設系爭停車位云云，為原告否認。
08 惟查建商與地主合建房屋，係為出售盈利，依前開證人甲○
09 ○所述，有無車位房地總價相差約6、70萬元等語，且系爭
10 大廈確經主管機關，核發使用執照，使用執照圖，亦載有系
11 爭停車位，建商與地主是否可能放棄市價達120至140萬元價
12 值之系爭停車位不為分配或出售，即有疑義。復參酌原告持
13 有之系爭停車位使用同意書，確係當時之建商尚洲公司所核
14 發，益徵確有系爭停車位之設置。另系爭停車位，於107年7
15 月1日前係由原告出租予他人停車使用，107年7月1日以後，
16 則為被告占有出租他人停車使用，復有系爭停車位之照片
17 (士司調卷第25頁，本院卷第160、312至314頁)可稽，顯見
18 系爭停車位，確可停放車輛。縱其實際大小與法規不符，僅
19 係建商有無違反相關建築法規之問題，與共有人間是否得就
20 此成立分管契約，係屬二事，尚難僅以系爭停車位實際可劃
21 設之尺寸不符法規規範之尺寸，即置前開事證不論，率爾遽
22 為認定系爭大廈於興建完成之初，即無設置系爭停車位，並
23 就系爭停車位成立分管契約。又分管契約之成立，僅須共有
24 人間就特定之位置，由何人使用一事，達成合意，並不以劃
25 設分隔線為必要，故系爭停車位位置何時劃設白色隔線一
26 事，並不影響本院前開所述共有人，就如使用執照圖所示系
27 爭停車位之特定位置已成立分管契約之認定，而無判斷認定
28 系爭停車位白色隔線何時劃設之必要，附此敘明。

29 (三)、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
30 各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請
31 求，民法第767條第1項前段及第821條前段分別定有明文。

01 次按對於物有事實上管領之力者為占有人；承租人基於租賃
02 關係對於租賃物為占有者，出租人為間接占有人，此觀民法
03 第940條、第941條之規定自明，出租人係經由承租人維持其
04 對物之事實上管領之力，仍係現在占有人，同法第767條規
05 定所有人對於無權占有其所有物者得請求返還之，所稱占有
06 不惟指直接占有，即間接占有亦包括在內（最高法院82年度
07 台上字第1178號判決意旨參照）。再按民法第818條固規
08 定：各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用、
09 收益之權，同法第821條但書亦規定：回復共有物之請求，
10 僅得為共有人全體之利益為之；惟上開規定係指共有物尚未
11 經共有人為分管之約定時，始有其適用，倘共有人就共有物
12 已為分管之約定，各共有人僅能就各自分管部分為使用、收
13 益，各共有人將各自分管部分請求返還其個人，而非共有人
14 全體，應為法之所許（最高法院99年度台上字第2397號裁
15 定、88年度台上字第61號判決意旨參照）。查原告既為系爭
16 大廈0000號建物共有部分之所有權人，並已繼受汪粒等11人
17 因前揭分管契約所取得之系爭停車位使用權。被告擅將系爭
18 停車位出租予他人使用，對於原告而言自屬基於間接占有人
19 之地位無權占有系爭停車位。從而，原告依據民法第767條
20 第1項前段、中段及第821條規定，主張被告應將系爭停車位
21 騰空返還予原告，應屬有據。

22 (四)、按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
23 益；雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
24 179條定有明文。又按依不當得利之法則請求返還不當得
25 利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，
26 故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非
27 以請求人所受損害若干為準（最高法院61年度台上字第1695
28 號判決意旨參照）。查被告自107年7月1日起迄至本件言詞
29 辯論終結為止，均將系爭停車位出租予他人並收取租金等
30 節，為兩造所不爭執（本院卷第250頁）。原告因分管契
31 約，就系爭停車位有使用受益之權，已如前述。被告擅將其

01 出租予第三人收取租金而受有利益，致原告受有無法使用系
02 爭車位之損害，兩者間復有相當因果關係存在。是以，原告
03 自得依不當得利之法律關係，請求被告返還所受之租金利
04 益。又被告係以每一停車位每月1500元之租金，將系爭停車
05 位出租予他人，此為兩造所不爭執（本院卷第353頁），並
06 有被告提出之系爭大廈社區基金收據為證，足認被告自107
07 年7月1日出租系爭停車位時起，每月均受有3000元之利益
08 （計算式：1500元×2個=3000元），而自上開時間起至109年12
09 月間，被告所受之利益數額共計9萬元（計算式：3000元×30
10 個月=9萬元）。是依前開說明，原告自得請求被告將其所受
11 之前開利益，返還原告。準此，原告請求被告給付9萬元，
12 及自110年2月21日起至被告返還系爭停車位之日止，按月於
13 次月20日給付原告3000元，應屬有據。逾此範圍之請求，即
14 無所據。

15 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段及第821條規定，
16 請求被告將系爭停車位騰空返還予原告，並依不當得利法律
17 關係，請求被告給付原告9萬元，及自110年2月21日起至返
18 還系爭停車位之日止，按月於次月20日給付原告3000元，為
19 有理由，應予准許。逾此範圍之請求，為無理由，應予駁
20 回。

21 五、兩造均陳明願供擔保，請准宣告假執行及免為假執行。就原
22 告勝訴部分，核無不合，茲分別酌定相當之擔保金額，宣告
23 得假執行及免為假執行；就原告敗訴部分，其假執行之聲請
24 即失所附麗，應併予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，經本
26 院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不逐一論述，附
27 此敘明。

28 七、訴訟費用之負擔：本件訴訟原告雖未全部勝訴，惟本院僅駁
29 回其所請求返還不當得利之部分金額，因該部分之請求，依
30 民事訴訟法第77條之2第2項規定，並不併算訴訟標的價額，
31 本院認仍應由被告負擔全部訴訟費用為適當，爰依民事訴訟

01 法第79條規定，判決如主文第4項所示。

02 中 華 民 國 111 年 1 月 14 日

03 民事第一庭 法 官 劉逸成

04 以上正本係照原本作成。

05 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

06 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07 中 華 民 國 111 年 1 月 14 日

08 書記官 康雅婷