

臺灣臺中地方法院民事判決

109年度重訴字第399號

原告 鴻亞資產管理有限公司

法定代理人 趙守文

訴訟代理人 吳志南律師

複代理人 蔡孟彤律師

被告 李瑞祥

紀森坤

訴訟代理人 蘇琬凌

被告 廖怡淨即廖美玲

被告 劉軒睿

楊佳惠

王惠玲

江敏詮

吳秀琴

訴訟代理人 陳蕨蕎律師(法扶律師)

被告 高貴英

廖桂吟

曾慶明

阮美釗

林秋芳

吳嘉鳳

01 訴訟代理人 吳嘉琪
02 被 告 卓萱沛
03 葉光明

04 0000000000000000
05 0000000000000000
06 王兆偉
07 0000000000000000
08 杜健生
09 0000000000000000

10 訴訟代理人 蔣寧貞

11 上列當事人間請求返還不動產等事件，本院於民國111年3月28日
12 言詞辯論終結，判決如下：

13 主 文

14 被告紀森坤、廖怡淨即廖美玲、劉軒睿、楊佳惠、高貴英、廖桂
15 吟、阮美釧、吳嘉鳳應將坐落臺中市○○區○○段○○○○號，
16 建物門牌為臺中市○○區○○路○段○○○巷○○○號地下層，
17 面積一九四九點九二平方公尺建物內編號一、六、十七、十九、
18 二十、四十一、五十三、六十八號之停車位，騰空遷讓返還予原
19 告及全體共有人。

20 被告紀森坤、廖怡淨即廖美玲、劉軒睿、楊佳惠、高貴英、廖桂
21 吟、阮美釧、吳嘉鳳應分別自民國一百零六年一月十日起至騰空
22 返還第一項停車位之日止，按月給付原告及全體共有人新臺幣壹
23 仟貳佰元。

24 原告其餘之訴駁回。

25 訴訟費用由被告負擔百分之二十四，餘由原告負擔。

26 本判決第一項於原告以新臺幣壹佰捌拾玖萬元為被告紀森坤、廖
27 怡淨即廖美玲、劉軒睿、楊佳惠、高貴英、廖桂吟、阮美釧、吳
28 嘉鳳供擔保後，得假執行。

29 本判決第二項得假執行。

30 原告其餘假執行之聲請駁回。

31 事實及理由

01 壹、程序部分

02 一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴；但請求之
03 基礎事實同一者不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款
04 定有明文。原告起訴時訴之聲明為：(一)被告應將坐落臺中
05 市○○區○○段000○號，建物門牌為臺中市○○區○○路0
06 段00巷00號地下層，面積1949.92平方公尺（下稱系爭建
07 物），騰空遷讓返還予原告及全體共有人；並應自民國106
08 年1月10日起至返還系爭建物止，按月給付原告新臺幣（下
09 同）22,326元。(二)願供擔保，請准宣告假執行。嗣於訴訟
10 中多次變更聲明，最終訴之聲明為：被告應將系爭建物騰空
11 遷讓返還予原告及全體共有人，各被告應騰空返還予原告及
12 全體共有之人範圍如附表所載；並應自106年1月10日起至返
13 還系爭建物止，給付原告及全體共有人每月22,326元相當於
14 租金之不當得利（見本院卷四第315頁）。經核原告所為訴
15 之聲明變更，均係本於系爭建物遭占用而生之同一基礎事實
16 所為，揆諸前揭規定，應予准許。

17 二、被告劉軒睿、楊佳惠、江敏詮、廖桂吟、吳嘉鳳、卓萱沛未
18 於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情
19 形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

20 貳、實體部分

21 一、原告主張：原告對訴外人楊慶東所有位於龍鳳世家一期社區
22 之不動產為查封拍賣，嗣由原告以417萬元承受取得系爭建
23 物所有權權利範圍10000分之2736，及同段535地號土地所有
24 權權利範圍10000分之16，是原告為系爭建物共有人。又龍
25 鳳世家一期社區約於81年間落成，系爭建物係防空避難室兼
26 停車場，斯時尚未制定公寓大廈管理條例，故社區住戶、管
27 理委員會間並未有針對地下停車場訂有分管契約，且建商於
28 出售該社區房地時有超賣停車位之情事，導致該地下停車場
29 使用情狀混亂，部分使用者僅有汽車停車位證明書，而無系
30 爭建物所有權者，部分無汽車停車位證明書者，亦占有使用
31 系爭建物，導致實際具有所有權之原告及其餘住戶無法使用

該建物。為此，爰依民法第767條、第821條規定請求被告將各自占有之停車位騰空遷讓返還予原告及全體共有人，並依民法第179條、第184條第1項前段規定請求被告給付相當於租金之不當得利語。並聲明：(一)被告應將系爭建物騰空遷讓返還予原告及全體共有人，各被告應騰空返還予原告及全體共有人之範圍如附表所載；並應自106年1月10日起至返還系爭建物止，給付原告及全體共有人每月22,326元相當於租金之不當得利。(二)願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告部分：

(一)被告李瑞祥則以：其自購買房屋後已逾30幾年，當時有另向建商購買編號7號之停車位，並按月繳納管理費，有權使用停車位等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二)被告紀森坤則以：其係向第三人購買房子，均按時繳納管理費，前屋主並有交付編號1車位之權狀證明，但未說明是否向建商買停車位等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(三)被告廖怡淨即廖美玲則以：其所有之房屋及停車位係向不同住戶購買，並有編號6車位之證明，而購買停車位之住戶則係向建商所買，自81年間居住後即按時繳管理費，未看過規約，原告應將自身產權位置確認出來並提出停車位證明，並說明請求之權利金如何產生等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(四)被告劉軒睿則以：其係詢問後經管委會告知可使用系爭17號車位。其自90年間即使用至今，期間無任何人表示異議，且皆按月繳納管理費，惟其無法證明系爭17號車位為其所有之停車位等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(五)被告王惠玲則以：其係向第三人購買停車位，有證明書足證，購買資料上亦有建商蓋章，記載其係於88年10月間買受編號25車位。另系爭建物已具有分管事實上存在，原告應受拘束。又原告於強制執行案件中已知悉系爭建物使用狀況，且楊慶東無占有之事實等情，卻仍願意承受，更見原告應受分管契約拘束等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

01 (六)被告江敏詮則以：其未看過規約，但有產權證明，自97年間
02 買受房屋後即開始使用停車位，並按月繳納管理費等語，資
03 為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

04 (七)被告吳秀琴則以：原告起訴狀訴之聲明第1項前段無從作為
05 強制執行標的，且系爭建物除供區分所有權人使用為停車空
06 間外，主要用途為防空避難室、停車空間，另尚有受電室、
07 梯間等，如何得以將系爭建物予以「騰空遷讓」，又相當於
08 租金之不當得利返還債務之性質、分擔比例亦未特定。社區
09 住戶間就系爭建物本具有分管契約，原告應受拘束，原告為
10 專業資產管理公司，對於不動產相關法規專業嫻熟，且依本
11 院105年度司執字第33980號強制執行事件之現場勘驗記載：
12 債務人楊慶東在地下室並未登記有特定停車位編號等語，及
13 拍賣公告記載：使用情形：建物現況為供住戶使用之停車場
14 及機電設施空間，債務人未登記特定停車位編號等語足知，
15 楊慶東就系爭建物並無占有事實，原告於承受前對系爭建物
16 現行使用狀態有所明瞭，仍願承受，當應受共有人間分管契
17 約拘束等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受
18 不利判決，願供擔保，請准免予假執行。

19 (八)被告高貴英則以：其未看過規約，惟自82年間入住後，均按
20 時繳納管理費，而當初仲介告知買賣標的包含地下室編號20
21 停車位，顯見已具有分管事實存在。再者，原告於強制執行
22 案件中已知悉停車場使用狀況，楊慶東亦無占有之事實，卻
23 仍願意承受，自應受分管契約拘束。又原告之訴之聲明第1
24 項無法執行等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

25 (九)被告廖桂吟則以：其於92年11月18日向訴外人黃朝權購買房
26 地連同系爭41號停車位，迄今已19年，並持續繳納停車位管
27 理費用，足證被告有權使用系爭停車位等語，資為抗辯。並
28 聲明：原告之訴駁回。

29 (十)被告曾慶明則以：其未看過規約，然其有停車位證明，係繼
30 受自訴外人張惠雯，且自入住開始按月繳納管理費等語，資
31 為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供

擔保，請准免予假執行。

(十一)被告阮美釗則以：其係購買二手屋，當時賣方表示有停車位，並給予編號53車位權狀，但無停車位證明書等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(十二)被告林秋芳則以：其有權狀且使用該停車位已20幾年，並正常繳管理費等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(十三)被告吳嘉鳳則以：其當初合法買受系爭建物，是原告之請求無理由等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(十四)被告卓萱沛則以：其係購買二手屋，當時仲介有告知地下室編號69車位為其所有，其亦有建物權狀等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(十五)被告葉光明則以：其係向仲介購買，不知賣方為屋主抑或建商，買賣當時有告知包含停車位，其現在所使用編號79之停車位，亦有證明書、權狀等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(十六)被告王兆偉則以：其有所有權狀、停車位證明書、不動產買賣契約書，自103年間購入房地開始，車位即係編號81號等語，資為抗辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保，請准免予假執行。

(十七)被告杜健生則以：其係於88年6月15日透過仲介買房且含停車位，買賣契約有記載編號83車位，管委會亦有給予停車位使用權證明書，其已使用20幾年，期間均無人異議，反觀原告未提出車位證明，亦無證據證明其有侵占停車位等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(十八)被告楊佳惠未於言詞辯論期日到場，亦未提出任何準備書狀或陳述。

三、得心證之理由：

(一)原告主張其取得系爭建物所有權權利範圍10000分之2736，及同段535地號土地所有權權利範圍10000分之16，業據提出建物所有權狀、土地所有權狀、土地登記謄本等件為證（見本院卷一第35至39頁），又系爭建物係登記為各區分所有建

01 物之共有部分，已劃分停車位使用，此有系爭建物平面配置
02 圖可證（見本院卷一第79頁），亦為兩造所不爭執，堪以認
03 定。

04 （二）按共有物分管之約定，不以訂立書面為必要，倘共有人間實
05 際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對
06 於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有
07 年所，即非不得認有默示分管契約之存在；又公寓大廈管理
08 條例係於84年6月28日公布，同年月30日施行，該條例施行
09 之前，倘大樓地主、建商與各承購戶，就屬地下室作為停車
10 場之管理範圍，訂有分管之約定，此應解該大樓共有人已默
11 示同意成立分管契約，為維持共有物管理秩序之安定性，若
12 受讓人知悉有該分管契約，或有可得知之情形，仍應受分管
13 契約之約束；所謂分管契約，係指共有人間約定各自分別佔
14 有共有物之特定部分而為管理之契約。由共有人全體劃分停
15 車位分別停車使用者，應視為全體共有人就該地下室有分管
16 之約定；又倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，
17 他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，
18 其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，
19 而應受分管契約之拘束（最高法院100年度台上字第2103
20 號、103年度台上字第850號、110年度台上字第1704號、81
21 年度台上字第1060號、91年度台上字第2477號判決意旨參
22 照）。故公寓大廈之買賣，如由原始起造之建商，出售予各
23 承購戶，並由建商與各承購戶訂立房屋買賣契約書及就停車
24 位之使用另訂立停車位買賣契約，標示承購戶所購買停車位
25 編號、位置、價格及發給停車位使用證明之文件，以表彰承
26 購戶所購得之特定停車位專用使用權者，應認為係各承購戶
27 間就有關停車空間之使用，透過彼此與建商間所定房屋買賣
28 契約及停車位買賣契約之方式，形成共有人間就停車空間專
29 用使用權之分管契約，其分管之內容即係由各承購戶依其與
30 建商所約定使用特定停車位空間為各自之分管範圍，至於其
31 餘未經約定分管專用之空間，則仍屬全體共有人共有並應共

同管理。經查，依原告提出由蕙群實業股份有限公司（下稱蕙群公司）出具之龍鳳世家汽車停車位證明書，其上建案名稱為龍鳳世家一期，分別載明客戶姓名、地址、房屋編號、車位編號、證號等，並有車位平面配置圖（見本院卷一第43至71頁、第79頁），復觀諸龍鳳世家一期98年10月15日訂定之社區規約第2條第3項約定：本公寓大廈之停車空間（含法定停車空間及增設停車空間），依不動產買賣合約書協定，凡有停車位使用權者，得自由使用、收益、處分之，並不得出售、出租於非本公寓大廈住戶以外之第三者等語（見本院卷一第79頁、本院卷二第207頁），且共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，綜合上情，堪認系爭建物之停車位，於原始起造之建商在81、82年間出售予各承購戶時，已由建商與各承購戶訂立房屋買賣契約書外，並就停車位之使用另訂立停車位買賣契約，標示承購戶所購買停車位編號、位置、價格及發給停車位使用證明之文件，以表彰承購戶所購得之特定停車位專用使用權者，且行之有年，期間對於被告各自使用之停車位均無人異議，應認為係各承購戶間就有關停車空間之使用，透過彼此與建商間所定房屋買賣契約及停車位買賣契約之方式，已就停車空間專用使用權之成立分管契約，原告於受讓系爭建物之際，透過法院拍賣公告記載「一、拍賣之535地號土地現況為門牌號碼太平區新平路1段35巷55號『龍鳳世家一期社區』坐落，拍賣之507建號建物為該社區地下室，查封時據管理員及在場住戶稱，建物現況為供住戶使用之停車場及機電設施空間，債務人未登記特定停車位編號。二、本件僅係拍賣建物暨基地之應有部分，拍定後不點交，建物共有人有優先承買權。三、建物有無積欠管理費用、有無停車位及其使用權，因欠缺公示資料，應買人應自行查明，如有爭議，由拍定人自理。」（見本院卷三第137頁），應可得知悉有該分管之事實，依前揭說明，原告自應受分管契約

01 之約束，合先敘明。

02 (三)次按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
03 之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權
04 之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為
05 之，民法第767條第1項前段、第821條定有明文。又按當事
06 人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴
07 訟法第277條本文定有明文。復按原告以無權占有為原因，
08 提起請求返還所有物之訴，被告就物屬原告所有而為被告占
09 有之事實不爭執，而僅以被告非無權占有為抗辯者，被告應
10 就其占有係有正當權源之事實證明之（最高法院91年度台上
11 字第2578號判決意旨參照）。再按共有人於分管範圍，對於
12 共有物有使用收益之權，固非無權占有，即共有人將自己分
13 管範圍，同意他人使用收益者，該他人亦非無權占有（最高
14 法院79年度台上字第2336號判決意旨參照），是共有人對於
15 共有物之使用收益權，乃本其所有權所生之權能。共有物之
16 共有人劃定範圍由特定共有人使用共有物者，乃屬分管性
17 質，分管後，共有人雖仍維持共有之關係，但得依分管內
18 容，就共有物之分管部分為使用收益及管理。經查：

- 19 1.本件被告除江敏詮外，均為系爭建物之共有人，有系爭建物
20 登記第一類謄本在卷可稽（見本院卷四第261至302頁）。
- 21 2.被告李瑞祥、杜健生、林秋芳、卓萱沛對於有權使用停車
22 位，業據提出不動產買賣契約書、停車證、汽車停車位證明
23 書、所有權狀、管理費繳費三聯單等件為證（見本院卷二第
24 153頁、第189至201頁、本院卷三第341至351頁、第353至36
25 9頁）。另被告吳秀琴對於有權使用停車位，業據提出不動
26 產買賣契約書，其上明確載明買賣標的包含編號31號之停車
27 位（見本院卷二第229至241頁），又該買賣契約書之買方簡
28 益祥為被告吳秀琴之前配偶（見本院卷二第167頁）；被告
29 曾慶明對於有權使用停車位，業據提出汽車停車位證明書、
30 不動產買賣契約書、建築改良物登記簿，其上明確載明買賣
31 標的包含編號50號之停車位，而被告曾慶明係向訴外人陳惠

01 吟購買，陳惠吟係向張惠雯購買，與蕙群公司出具之汽車停
02 車位證明書所載相符（見本院卷二第455至473頁）；被告王
03 兆偉對於有權使用停車位，業據提出不動產買賣契約書、出
04 具之停車位權利證明書，其上明確載明買賣標的包含編號81
05 號之停車位（見本院卷三第115至123頁），又該買賣契約書
06 之買方張幼為被告王兆偉之母（見本院卷四第317頁）；被
07 告王惠玲對於有權使用停車位，業據提出不動產買賣契約
08 書、汽車停車位證明書，其上明確載明買賣標的包含編號25
09 號之停車位（見本院卷三第287至307頁），又該買賣契約書
10 之買方楊加進為被告王惠玲之配偶（見本院卷四第319
11 頁），賣方則與停車位證明書所記載之鄭麗卿相符；被告葉
12 光明對於有權使用停車位，業據提出不動產買賣契約書、車
13 位證明書，其上明確載明買賣標的包含編號79號之停車位
14 （見本院卷三第371至383頁），堪信被告李瑞祥、杜健生、
15 林秋芳、卓萱沛、吳秀琴、曾慶明、王兆偉、王惠玲、葉光
16 明應有權使用系爭建物編號7、83、60、69、31、50、81、2
17 5、79之停車位。

18 3.被告紀森坤、廖怡淨、高貴英、劉軒睿、廖桂吟、阮美釗、
19 吳嘉鳳抗辯自己有權占有停車位，並提出身分證、不動產買
20 賣契約書、所有權狀、汽車停車位證明書、管理費繳費三聯
21 單等件為證（見本院卷三第247至285頁、第313至339頁）。
22 惟：

23 (1)被告紀森坤、廖怡淨、高貴英提出之停車位證明書，其上
24 記載之姓名分別為彭建國、邱俊德、劉國勝，並非上開被
25 告或渠等之親屬，遍觀卷內亦無證據證明被告紀森坤、廖
26 怡淨、高貴英確實自彭建國、邱俊德、劉國勝等人繼受取
27 得系爭停車位，自難逕認被告紀森坤、廖怡淨、高貴英就
28 系爭建物編號1、6、20號之停車位有使用之正當權源。

29 (2)另上開被告復提出不動產買賣契約、所有權狀及繳納管理
30 費收據等件為證（見本院卷三第321至339頁），惟仍無從
31 據此逕認渠等有使用編號系爭停車位之權源，且依證人即

龍鳳世家一期社區管委會主任委員何惠珠到庭結證：有停車位與無停車位之住戶管理費並無不同等語（見本院卷四第101頁），及證人即龍鳳世家一期社區管委會財務委員鄭淑鈞到庭結證：有停車位與無停車位之住戶管理費都一樣係1,500元，並未針對停車位另外收管理費等語（見本院卷四第109頁），是縱上開被告均依規定繳納管理費，亦無從憑此認定有停車位之使用權。

(3)又依證人即被告紀森坤之配偶蘇琬凌到庭結證：我們是跟仲介買的，仲介當時給我們的證明就有包括停車位的證明；住戶間無明確協議何人使用哪個停車位，因為這是我們自己買的；我們係跟仲介買房；因為被告紀森坤喜歡那個車位才買那間房子；當初買時，仲介就有明確說停車位如何使用等語（見本院卷四第115至117頁），證人即被告廖怡淨之配偶楊增棋到庭結證：伊知道被告廖怡淨於社區有停車位，使用6號停車位，從82年取得購車位證明，並無爭議，係向仲介購買；住戶就社區停車位之使用未曾發生爭議；當初停車位跟仲介買，買第二手的，房子係向跟建商買；仲介說有產權證明跟購車位證明等語（見本院卷四第117至119頁），則依上開證人所述，仍無從證明被告紀森坤、廖怡淨係自彭建國、邱俊德處繼受取得系爭建物編號1、6號之停車位。再依證人即被告廖桂吟之子林照烜到庭結證：廖桂吟可以使用41號停車位係因有權狀；伊未問過有無停車證明；沒有獨立一張停車位證明書；伊未看過所有權狀，不知是否有明確載明使用41號停車位；伊搬來的時候還小，也不清楚為何係使用41號停車位等語（見本院卷四第120、121頁），依上開證人所述，亦無從認定被告廖桂吟就系爭建物編號41號停車位確有使用權。又依證人即被告阮美釗之子蘇昱愷到庭結證：伊知道被告阮美釗於該社區有53號停車位，使用多久不清楚；53號停車位買來就有，房子跟停車位一起；伊有看過買賣契約；契約上面有載明使用53號停車位，亦有停車證，但不知係前屋

01 主還是管委會發的；伊未確實看過停車位證明書，係聽被
02 告阮美釗說有；伊不知道當初與誰買賣；伊確定契約上面
03 有載明把53號停車位一同賣給被告阮美釗；伊來開庭的時
04 候被告阮美釗有拿給伊看過等語（見本院卷四第128至130
05 頁），雖證人蘇昱愷證稱被告阮美釗之不動產買賣契約
06 上，確有載明買賣標的包含系爭建物編號53號之停車位，
07 惟果真如此，被告阮美釗理應提出對己有利之買賣契約為
08 證，卻未為之，自難僅憑證人所述，遽認被告阮美釗確有
09 權使用系爭建物編號53號之停車位。

10 (4)另被告劉軒睿、吳嘉鳳抗辯自己有權占有停車位，卻未能
11 提出合法占有之權利證明。

12 4.原告主張被告楊佳惠無權占有系爭建物編號19號之停車位，
13 業據提出照片為證（見本院卷四第43頁），經查詢照片中車
14 輛為被告楊佳惠所有（見本院卷四第67頁），被告楊佳惠經
15 合法通知，未於言詞辯論期日到庭爭執，亦未提出書狀以供
16 本院斟酌，依法視同自認，應堪信原告之主張為真實。

17 5.至於原告主張被告江敏詮無權占用系爭建物編號28號停車位
18 等語。惟按原告之訴於訴訟成立要件外，並須具備權利保護
19 要件，而後始得請求法院為利己之本案判決，此項要件之存
20 否，應以事實審言詞辯論終結時之狀態為準。所謂事實審言
21 詞辯論，專指第一審或第二審之言詞辯論終結而言。如起訴
22 當時權利保護要件存在，而言詞辯論終結時有欠缺者，法院
23 仍應認原告之訴為無理由。關於權利保護必要之要件，其存
24 在與否，不問當事人主張與否，法院應依職權調查並斟酌之
25 （最高法院97年度台上字第1036號判決意旨參照）。則被告
26 江敏詮固曾到院陳稱有使用停車位等語（見本院卷三第22
27 頁），惟依原告110年9月24日民事準備(一)暨聲請調查證據
28 (三)狀所提附表三所載，編號28號停車位並未遭占用（見本
29 院卷二第278頁），再依原告111年12月14日民事陳報(七)
30 狀，系爭建物編號28號停車位停放之車輛所有人為江冠蓓，
31 亦非被告江敏詮（見本院卷四第255、321頁），是縱原告起

01 訴時系爭建物編號28號之停車位確為被告江敏詮占用，惟於
02 本院言詞辯論終結前，已無證據證明被告江敏詮有占用之事
03 實，依前揭說明，就此部分應認原告無權利保護之必要。

04 6.基上，原告請求被告紀森坤、廖怡淨、劉軒睿、楊佳惠、高
05 貴英、廖桂吟、阮美釗、吳嘉鳳返還占用系爭建物編號1、
06 6、17、19、20、41、53、68號之停車位予原告及全體共有
07 人，應屬有據。

08 (四)第按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原
09 因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之
10 範圍，應以對方所受之利益為度；倘利益超過損害，應以損
11 害為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有
12 他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以
13 客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所
14 受之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號判決意旨參
15 照）。被告紀森坤、廖怡淨、劉軒睿、楊佳惠、高貴英、廖
16 桂吟、阮美釗、吳嘉鳳無權占有系爭建物編號1、6、17、1
17 9、20、41、53、68號之停車位，可獲得相當於停車位租金
18 之利益，原告及系爭建物之全體共有人亦因上開停車位遭無
19 權占有，致無法使用該部分建物，而受有相當於停車位租金
20 之損害，又被告紀森坤、廖怡淨、劉軒睿、楊佳惠、高貴
21 英、廖桂吟、阮美釗、吳嘉鳳或自認（見本院卷二第142
22 頁、本院卷三第22頁、本院卷四第95頁），或不否認於106
23 年前即已占用停車位，故原告自106年1月10日起至返還上開
24 停車位之日止，按月依照臺中市公有停車場停車月票1,200
25 元計算相當於租金之不當得利，自屬有據。從而，被告紀森
26 坤、廖怡淨、劉軒睿、楊佳惠、高貴英、廖桂吟、阮美釗、
27 吳嘉鳳應分別自106年1月10日起至返還上開停車位之日止，
28 按月給付1,200元予原告及系爭建物之全體共有人。至於其
29 餘被告既係有權使用系爭停車位，業經本院認定如上，原告
30 依民法第179條、第184條第1項前段規定，對渠等所為之請
31 求，即屬無據。

01 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條及第179
02 條之規定，請求被告紀森坤、廖怡淨、劉軒睿、楊佳惠、高
03 貴英、廖桂吟、阮美釗、吳嘉鳳返還占用系爭建物編號1、
04 6、17、19、20、41、53、68號之停車位予原告及系爭建物
05 之全體共有人，及分別自106年1月10日起至返還上開停車位
06 之日止，按月給付1,200元予原告及系爭建物之全體共有
07 人，為有理由，應予准許。逾此部分之請求，為無理由，應
08 予駁回。至於原告另依民法第184條第1項前段規定對被告紀
09 森坤、廖怡淨、劉軒睿、楊佳惠、高貴英、廖桂吟、阮美
10 釗、吳嘉鳳為本件之請求，核屬請求權競合，毋庸贅述，附
11 此敘明。

12 五、本判決主文第1項原告聲請供擔保准予假執行，核無不合，
13 應予准許，爰酌定相當之擔保金額宣告之；又主文第2項所
14 命給付金額在50萬元以下，依民事訴訟法第389條第1項第5
15 款規定，應依職權宣告假執行，原告聲請供擔保准予假執
16 行，僅係促使法院注意，附為敘明。至原告敗訴部分，其假
17 執行聲請失所依據，併予駁回。

18 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據經審
19 酌後，於判決結果不生影響，爰不另一一論駁，附此敘明。

20 七、訴訟費用之負擔及假執行之依據：民事訴訟法第79條、第39
21 0條第2項、第389條第1項第5款。

22 中 華 民 國 112 年 1 月 13 日

23 民事第六庭 審判長法官 陳學德

24 法官 巫淑芳

25 法官 楊雅婷

26 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 112 年 1 月 16 日

30 書記官 謝其任

31 附表：

編號	被 告	被告應騰空返還原告及全體共有人之停車位	備註
1	李瑞祥	編號7之停車位	
2	紀森坤	編號1之停車位	
3	廖怡淨即 廖美玲	編號6之停車位	
4	劉軒睿	編號17之停車位	
5	楊佳惠	編號19之停車位	
6	王惠玲	編號25之停車位	
7	江敏詮	編號28之停車位	
8	吳秀琴	編號31之停車位	
9	高貴英	編號20之停車位	
10	廖桂吟	編號41之停車位	
11	曾慶明	編號50之停車位	
12	阮美釗	編號53之停車位	
13	林秋芳	編號60之停車位	
14	吳嘉鳳	編號68之停車位	
15	卓萱沛	編號69之停車位	
16	葉光明	編號79之停車位	
17	王兆偉	編號81之停車位	
18	杜健生	編號83之停車位	