

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2909號

原告 施英旭

訴訟代理人 陳賜良律師

被告 溫中慧

曾倉連

王鴻文

共同

訴訟代理人 陳玉芬律師

上列當事人間返還停車位等事件，本院於民國111年1月25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

甲、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但被告同意者，不在此限。又按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意。訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之。民事訴訟法第255條第1項第1款、第262條第1、2項分別定有明文。查原告起訴時原以顏鈺臻、王樺森為被告，惟因顏鈺臻已非本件涉訟停車位之占有人，原告於民國110年9月30日以書狀撤回顏鈺臻部分之訴訟（見本院卷47頁）；又因王樺森已於104年8月22日死亡，而涉訟之不動產業由其子王鴻文繼承（見本院卷77至85頁），原告乃於110年11月15日、同年12月16日分別以書狀及言詞撤回王樺森之訴訟，另追加王鴻文為被告，並經王鴻文當庭同意（見本院卷75、101頁），並以110年11月15日書狀變更第1、2、3項聲明為

「1. 被告王鴻文應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上建號793號、門牌：臺中市○○區○○街000號地下層地下室附屬編號第54號停車位返還原告。2. 被告溫中慧應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上建號793號、門牌：臺中市○○區○○街000號地下層地下室附屬編號第05號停車位返還原告。3. 被告曾倉連應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上建號793號、門牌：臺中市○○區○○街000號地下層地下室附屬編號第06號停車位返還原告。」（見本院卷75頁），核與前揭規定無違，應予准許。

乙、實體方面：

壹、兩造主張：

一、原告主張：

（一）原告於110年1月間經由本院109年度司執字第4767號強制執行程序（下稱系爭執行程序），拍賣取得訴外人劉許秀櫻所有如附表所示不動產（即聲明所示之編號5、6、54之停車位；下稱系爭停車位），原告於拍定之後即繼受系爭停車位之一切權利義務並取得其使用權。本件不動產所在之觀天廈公寓大廈並無分管契約，係以應有部分之持分比例區別有無停車位使用權，以有停車位者就本件臺中市○○區○○段0000○號建物（下稱系爭建物）之持分比例應有部分面積，至少應足夠一個停車位面積即約 26m^2 以上；無停車位者則依其專有部分建物之大小，按比例持有停車及避難空間建物，但其應有部分面積則都少於 10m^2 。依原告就系爭建物之應有部分 $1954/60000$ 計算持分面積約為 93.27m^2 ，而被告王鴻文就系爭建物之應有部分 $192/60000$ 面積僅約為 9.16m^2 ；被告曾倉連應有部分 $9/10000$ ，面積約 2.57m^2 ；被告溫中慧應有部分 $9/10000$ ，面積約 2.57m^2 。從而，依被告應有部分計算，被告溫中慧、曾倉連、王鴻文分別占用系爭編號5、6、54號停車位，均已逾越其持有比例得使用之面積，且無任何正當使用權源。

（二）依據系爭建物謄本記載可知，被告所持應有部分之比例較其

01 他住戶短少，其他住戶之持分比例則符合持有停車位的比
02 例，因此原告推論原告依應有部分之比例計算原可使用之停
03 車位，應是遭被告無權占用，被告已侵害原告之所有權，且
04 屢經催告返還，均未獲置理，是原告爰依民法第767條請求
05 被告返還系爭停車位。另被告無權占用系爭停車位，係無法
06 律上之原因而受利益，致原告受有不能使用之損害，故原告
07 並依民法第179條規定，按本大樓停車位之租金每個月為新
08 台幣（下同）2,000元之標準，請求被告分別給付自110年10
09 月22日起每月占有系爭停車位之相當於租金之不當得利2,00
10 0元。又因原告是於110年1月4日即取得系爭建物，故原告並
11 請求110年10月22日之前8個月，每人各16,000元之不當得
12 利。

13 (三)並聲明：1. 被告王鴻文應將坐落臺中市○○區○○段0000地
14 號土地上建號793號、門牌：臺中市○○區○○街000號地下
15 層地下室附屬編號第54號停車位返還原告。2. 被告溫中慧應
16 將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上建號793號、門
17 牌：臺中市○○區○○街000號地下層地下室附屬編號第05
18 號停車位返還原告。3. 被告曾倉連應將坐落臺中市○○區○
19 ○段0000地號土地上建號793號、門牌：臺中市○○區○○
20 街000號地下層地下室附屬編號第06號停車位返還原告。4.
21 被告等應各給付原告16,000元，並各自110年10月22日起至
22 返還停車位之日止，按月給付原告損害金2,000元。5. 原告
23 願供擔保，請准宣告假執行。

24 二、被告抗辯：

25 (一)原告依拍賣程序取得系爭建物，並未明確指出原告有拍定停
26 車位，縱認原告有拍定停車位空間，然亦無從證明原告所拍
27 定之停車位，係指被告溫中慧、曾倉連、王鴻文目前所使用
28 之系爭編號5、6、54號停車位。

29 (二)被告溫中慧取得系爭編號5號停車位，係基於其於86年7月23
30 日與訴外人王澤勳間之不動產買賣契約。被告曾倉連取得系
31 爭建物，係於100年3月間委託訴外人104法拍網公司拍定而

取得，並於同年4月間交屋，前開拍賣標的物範圍即包括目前所使用之系爭編號6號停車位。至於被告王鴻文所有之系爭編號54號停車位，則原係訴外人大清營造股份有限公司（下稱大清公司）所有，被告王鴻文再於95年2月9日向大清公司購買，但因該車位係登記於訴外人傅元慧名下，故由傅元慧與被告王鴻文簽立不動產買賣契約書，大清公司並出具讓渡書。

(三)本件公寓大廈地下室（即系爭建物）有100多個停車位，依管委會之資料，均有記載各車位之使用人，可認為默示之分管契約。關於系爭停車位之使用狀況，目前被告溫中慧、王鴻文是自用，被告曾倉連是以每月2,100元出租，但每月要另繳納300元清潔費。

(四)並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

貳、兩造不爭執及爭執事項

一、不爭執事項：

(一)原告於本院109年度司執字第4767號強制執行程序（即系爭執行程序），拍賣取得訴外人劉許秀櫻所有如附表所示不動產，經本院於110年1月4日核發權利移轉證書，並於同年月22日完成移轉登記。（見本院卷17至25頁、81至85頁）

(二)兩造為坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上之同段793建號建物（即系爭建物）共有人，原告與被告溫中慧、曾倉連、王鴻文就系爭建物之應有部分，分別為60000分之1954、10000分之9、10000分之9、60000分之192。（見本院卷25、27、29、85頁）

(三)依系爭建物登記謄本記載，系爭建物主要用途為避難室、停車空間。（見本院卷85頁）

(四)系爭編號5、6、54之停車位，目前分別由被告溫中慧自用、曾倉連出租予第三人使用、王鴻文自用。（見本院卷102、104、189、192頁）

二、爭執事項：

(一)原告依民法第767條第1項前段請求被告3人返還系爭停車

01 位，有無理由？

02 (二)原告依民法第179條規定請求被告返還相當於租金之不當得
03 利，有無理由？原告請求被告3人各自給付16,000元，以及
04 自110年10月22日起至返還日止按月給付2,000元，有無依
05 據？

06 參、本院判斷：

07 一、原告依民法第767條第1項前段請求被告返還系爭停車位，有
08 無理由？

09 (一)依原告所提出系爭執执行程序之拍賣公告及權利移轉證明書，
10 於系爭建物附表中就建築式樣主要建築材料及房屋層數欄雖
11 有記載「12層鋼筋混凝土造、避難室、停車空間」等語，但
12 於備註欄亦同時記載「四、本件標的查封時為大廈地下停車
13 場，本件係拍賣應有部分、分管契約不明，拍定後不點交，
14 共有人有優先承買權」等語（見本院卷17至23頁），並未明
15 確指出原告確有拍定停車位。又依系爭執执行程序之查封筆錄
16 記載：「據該集合式住宅謝姓總幹事稱無凶宅等情事，且債
17 務人僅有持分而已，並無配置車位，且非社區住戶」等語
18 （見本院卷173頁），可知原告並無因系爭執执行程序拍賣取
19 得特定車位。亦即，本件原告係依拍賣程序取得如附表所示
20 不動產之應有部分，而非特定部分之所有權（或使用權）。
21 從而，原告尚無從依拍賣程序取得本件被告溫中慧、曾倉
22 連、王鴻文目前所使用之系爭編號5、6、54號停車位之所有
23 權。

24 (二)原告既無證明其係系爭編號5、6、54號停車位之所有權人，
25 則其依民法第767條第1項之規定請求被告返還車位，於法即
26 屬無據，不應准許。

27 二、原告依民法第179條規定請求被告返還相當於租金之不當得
28 利，有無理由？原告請求被告3人各自給付16,000元，以及
29 自110年10月22日起至返還日止按月給付2,000元，有無依
30 據？

31 (一)本件被告溫中慧取得系爭編號5號停車位，係基於其於86年7

01 月23日與訴外人王澤勳間之不動產買賣，依據溫中慧與王澤
02 勳所簽訂之不動產買賣契約書第2條（見本院卷127頁），即
03 明確記載買賣標的物包含系爭編號5號之停車位。另被告曾
04 倉連取得系爭建物，係於100年3月間委託訴外人104法拍網
05 公司拍定而取得，並於同年4月間交屋，前開拍賣標的物範
06 圍即包括目前所使用之系爭編號6號停車位，而該停車位原
07 係其前手范靖淇（原名范秋美）於84年7月14日取得使用並
08 有繳納車位管理費，於被告曾倉連拍定後，亦有依社區規約
09 之相關規定接續繳納車位管理費，此有觀天廈管委會製作之
10 歷次管理費明細及繳納證明可證（見本院卷111至125頁）。
11 至於被告王鴻文所有之系爭編號54號停車位，則原係訴外人
12 大清營造股份有限公司（下稱大清公司）所有，被告王鴻文
13 再於95年2月9日向大清公司購買，但因該車位係登記於訴外
14 人傅元慧名下，故由傅元慧與被告王鴻文簽立不動產買賣契
15 約書（見本院卷147至159頁），大清公司並出具讓渡書（見
16 本院卷161頁），以證明被告王鴻文確實合法取得系爭編號5
17 4號停車位。以上均可證明被告溫中慧、曾倉連、王鴻文係
18 基於各自之買賣契約取得系爭編號5、6、54號停車位之使用
19 權。

20 (二)又本件公寓大廈地下室（即系爭建物）有100多個停車位，
21 依管委會之資料，均有記載各車位之使用人（見本院卷111
22 至117頁、175至197頁），可知被告使用系爭編號5、6、54
23 之車位係經管委會之認可，被告亦均持續繳納與使用車位有
24 關之費用，足認本件大樓之區分所有權人間就車位之使用已
25 有分管契約存在。而依系爭執行政程序之過程，原告於拍賣取
26 得系爭建物之持分時，已可知悉相關分管契約約定。故被告
27 占有使用系爭車位，可認係有法律上之原因，自無不當得利
28 可言。原告對被告請求相當於租金之不當得利，自屬無據，
29 不應准許。

30 三、綜上所述，本件原告依民法第767條第1項所有物返還請求權
31 及同法第179條不當得利之規定，起訴請求被告返還系爭停

車位，及各給付原告16,000元，並各自110年10月22日起至返還停車位之日止，按月給付原告2,000元，於法均無理由，應予駁回。

四、原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失其依據，應併予駁回。

五、本件事證已經明確，兩造其餘主張舉證及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，故不一一論述。

肆、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 111 年 2 月 24 日
民事第二庭 法 官 李悌愷

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（須附繕本）。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 111 年 2 月 24 日
書記官 蘇文熙

附表：

編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍 (應有部分)
1	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
	臺中市	北屯區	建安段		23-1		3017m ²	10000分之45
2	建號		基地坐落		建物門牌		權利範圍(應有部分)	
	臺中市○○區○○段000○號		臺中市○○區○○段0000地號		臺中市○○區○○街000號地下室		60000分之1954	