臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第253號

原　　告　王世綸

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　曹宗彝律師

被　　告　文心豐華管理委員會

000000000000000000

法定代理人　林亞欣

訴訟代理人　楊盤江律師

被　　告　永邦國際貿易有限公司

000000000000000000

法定代理人　張哲仁

被　　告　林亞欣

　　張珉鳳

上列當事人間請求返還分管車位等事件，本院於民國112年7月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告文心豐華管理委員會應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地上如附圖所示符號A（面積15平方公尺）之部分，騰空返還原告，並應以線寬10公分之黃色線劃設如附圖所示符號A部分之停車格線一格。

二、被告文心豐華管理委員會應給付原告新臺幣105,800元，及自民國111年1月28日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並應自民國112年7月1日起至將如附圖一所示A部分停車位返還原告止，按月給付原告新臺幣2,000元。

三、確認原告對於如附圖所示符號B部分、面積5平方公尺之土地有通行權存在，被告文心豐華管理委員會應容任原告通行，並不得以築牆、設置障礙物或其他相類似行為，妨礙原告通行。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告文心豐華管理委員會負擔。

六本判決第一項如原告以新臺幣414,155元供擔保後，得假執行；但被告文心豐華管理委員會如以新臺幣1,242,465元為原告預供擔保，得免為假執行。

七本判決第二項給付新臺幣105,800元部分，如原告以新臺幣35,467元供擔保後，得假執行；但被告文心豐華管理委員會如以新臺幣105,800元為原告預供擔保，得免為假執行。另原告就按月給付已到期部分，每期以新臺幣667元為被告文心豐華管理委員會供擔保後，得假執行；但被告文心豐華管理委員會如每期以新臺幣2,000元為原告預供擔保，得免為假執行。

八原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者、擴張或減縮應受判決事項之聲明者、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限；不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加；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，民事訴訟法第255條第1項第2、3、7款、第256條、第262條第1項分別定有明文。經查，原告原起訴聲明為：「㈠被告文心豐華管理委員會（下稱文心豐華管委會）及車牌號碼000-0000、BAS-7278、AHG-2930之所有人應將坐落臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）如附圖所示法定空地內A部分（如附圖黃色螢光筆註記部分，位置依地政機關實測為準）、面積15平方公尺（長6公尺、寬2.5公尺）騰空返還原告。㈡被告文心豐華管委會應將系爭土地上如附圖所示法定空地內所劃設之停車格3格之格線（即附圖所示A+B部分所標示之虛線部分）除去，並劃設如附圖所示A部分停車格之格線一格。㈢被告文心豐華管委會應給付原告新臺幣（下同）252,000元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息。㈣原告願供擔保，請准就聲明㈠至㈢部分宣告假執

行。」（見本院卷一第13、15頁），嗣補正其餘被告之姓名，復於本院112年7月5日言詞辯論時更正聲明為：「㈠被告文心豐華管委會、永邦公司、林亞欣、張珉鳳等人應將坐落系爭土地上如附圖所示符號A（面積15平方公尺）之部分，騰空返還原告。㈡被告文心豐華管委會應以線寬10公分之黃色線劃設如附圖所示A部分停車格之格線1格。㈢被告文心豐華管委會應給付原告106,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並應自112年7月1日起至將系爭分管車位返還原告止，按月給付原告2,000元。㈣確認原告對於附圖所示符號B部分、面積5平方公尺之土地有通行權存在，被告文心豐華管委會應容任原告通行，並不得以築牆、設置障礙物或其他相類似行為，妨礙原告通行。㈤原告院供擔保，請准就訴之聲明第一至三項部分宣告假執行。」(見本院卷二第146至147頁)經核原告先後所為追加、減縮之訴與原訴係基於原告主張被告不法占用原應由原告分管使用車位之同一基礎事實，另依交通部公路總局臺中區監理站函覆及地政機關測量結果所為補充或更正事實上之陳述，復減縮受判決事項之聲明，且均不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，而撤回部分亦經被告同意，依上揭規定，均應予准許。

二、次按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止。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，民事訴訟法第170、175條第1項分別定有明文。查，被告文心豐華管委會法定代理人原為蕭琬慈，嗣於本院審理中變更為林亞欣，並具狀聲明承受訴訟，業據其提出111年2月份管理委員會臨時會會議記錄為憑（見本院卷一第239頁），依上開規定，並無不合。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

㈠原告於101年12月13日向前手即訴外人楊儒榮購買位於文心豐華集合式住○○○0○○○○○○區0○○○○○○○○地○○○0000○號建物（門牌號碼為臺中市○○區○○路0段000號，下稱系爭建物，與系爭土地合稱系爭不動產），系爭建物旁之法定空地(下稱系爭法定空地)上原劃設有如附圖一所示符號A部分、面積15平方公尺（長6公尺、寬2.5公尺）之49號停車位1格(下稱系爭分管車位），依全體區分所有權人合意之分管契約(下稱系爭分管契約)約定，係由系爭不動產承購戶使用，楊儒榮先在系爭法定空地上搭設棚架(下稱系爭棚架)，原告嗣將系爭棚架所在系爭法定空地範圍出租予他人使用，嗣文心豐華文心豐華管委會以原告無權占用系爭法定空地為由，向臺灣臺中地方檢察署（下稱臺中地檢署）對原告提出竊占告訴，原告於偵查中應檢察官之要求將系爭棚架拆除，嗣經臺中地檢署檢察官以107年度偵字第14647號為不起訴處分(下稱系爭竊占案件)。詎料文心豐華管委會於系爭棚架拆除後竟將系爭法定空地占為己有，除去系爭分管車位劃設之停車格線後，重新劃設3個停車位，分別出租予永邦公司、林亞欣、張珉鳳使用，並設置遙控柵欄、彈性警示柱等物，影響原告對於系爭分管車位之管理、使用，文心豐華管委會另對原告起訴請求返還不當得利，經臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分院）以110年上易字第198號判決（下稱前案二審確定判決），認定系爭社區全體區分所有權人間就系爭分管車位有分管契約，約定由系爭不動產所有權人使用，原告確有使用權，故本案應受前案判決爭點效之拘束，爰：1.依民法第767條第1項、第941條、第962條之規定，請求被告等將系爭分管車位騰空返還原告；2.並依民法第184條第1項前段、第2項前段規定，請求文心豐華管委會應劃設原告系爭分管車位原停車位格線，以回復原狀；3.依民法第179條規定，請求文心豐華管委會給付自108年2月起無權占用系爭法定空地劃設停車格出租，致原告無法使用系爭分管車位而受有相當於租金之每月2,000元之損害；4.依

系爭分管契約、民法第767條第1項後段、第818條、公寓大廈管理條例第9條第1、2項及類推適用民法第787條規定之法律關係，請求確認原告就對文心豐華管委會侵害最小之如附圖一所示符號B部分土地有通行權，以供原告進出停放車輛，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告文心豐華管理委員會、永邦公司、林亞欣、張珉鳳應將坐落系爭法定空地附圖一所示符號A部分，騰空返還原告。㈡被告文心豐華管委會應以線寬10公分之黃色線劃設如附圖一所示符號A部分停車格之格線一格。㈢被告文心豐華管委會應給付原告106,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，並應自112年7月1日起至將系爭分管車位返還原告止，按月給付原告2,000元。㈣確認原告對於附圖一所示符號B部分、面積5平方公尺之土地有通行權存在，被告文心豐華管委會應容任原告通行，並不得以築牆、設置障礙物或其他相類似行為，妨礙原告通行。㈤原告願供擔保，請准就訴之聲明第一至三項部分宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告文心豐華管委會部分：

系爭分管車位屬約定專用車位，原告僅有使用權並無所有權，且權利範圍僅有15平方公尺；文心豐華管委會於未獲知系爭分管車位確切位置前，暫將系爭法定空地規劃為3個汽車停車位，以每月2,400元出租，因乏人問津將租金調降，並非每月均有7,200元租金收入；文心豐華管委會於111年6月13日召開111年度第二次臨時區分所有權人會議，決議於系爭法定空地中設置第50、51號車位，歡迎原告共同規劃以共同管理停車位；倘原告不願加入規劃，原告應清除系爭分管車位上由楊儒榮或原告設置之污水管，文心豐華管委會始能畫設停車格線，文心豐華管委會已於111年8月1日起已將出租之3個車位收回，並已將系爭法定空地整地完成。又原告自107年11月起即未繳納每月400元之系爭分管車位清潔費，此等費用應自原告請求之不當得利數額中扣除。又原告

已於檢查事務官107年8月27日詢問時拋棄系爭分管車位之權利，且此部分並無前案二審確定判決爭點效適用等語資為抗辯。

㈡被告林亞欣、永邦公司、張珉鳳部分：本案起訴後文心豐華管委會已未出租車位予渠等(見本院卷一第247頁)，渠3人已未占有系爭分管車位，原告請求返還無理由等語資為抗辯。

㈢並均聲明：㈠駁回原告之訴及其假執行之聲請。㈡如受不利判決，願供擔保免予假執行。

三、法院偕同兩造整理並簡化不爭執事項及爭點：（見本院卷一第325至327頁、第550頁、卷二第146、147頁）

㈠不爭執事項：

1.原告於101年12月13日向楊儒榮買受系爭不動產。

2.系爭建物乃系爭社區之店鋪，該店面旁之系爭法定空地（面積54平方公尺）上原劃設系爭分管車位，如附圖一所示編號A部分、面積15平方公尺之停車位（即49號停車位），由系爭建物之住戶分管使用。

3.林亞欣曾以原告在系爭法定空地搭蓋棚架出租他人為由，對原告提起竊占告訴，經臺中地檢署檢察官以系爭竊占案件為不起訴處分。

4.文心豐華管委會於棚架拆除後，將原有49號停車位除去，重新劃設3個停車位，自108年2月1日起出租予他人使用，每個停車位每月租金2,400元。

5.文心豐華管委會前以原告無權占有系爭法定空地而受有相當於租金之不當得利為由，對原告提起返還不當得利訴訟，經前案確定判決文心豐華管委會敗訴確定，前案確定判決認定原告與系爭社區各區分所有權人間就系爭分管車位有分管契約存在，就系爭分管車位以外之法定空地無分管契約存在。

6.占用系爭分管車位相當於租金之不當得利，以每月2,000元計算。

㈡本件爭點：

1.原告在前案二審確定判決不爭執事項表示將系爭分管車位車

位返還給文心豐華管委會是否為拋棄分管權利之意思？原告是否於107年12月間已拋棄系爭分管車位之使用權？

2.原告依民法第767條第1項、第962條規定，請求被告4人應將附圖所示編號A、面積15平方公尺之部分騰空返還原告，有無理由？

3.原告依民法第184條第1項前段、第2項規定，請求文心豐華管委會應以線寬10公分之黃色格線劃設如附圖所示編號A所示部分停車格之格線，有無理由？

4.原告依不當得利之規定，請求被告文心豐華管委會給付原告106,000元及自112年7月1日起按月給付2,000元，有無理由？

5.被告主張以自107年11月起至112年6月每月200元車位清潔費，總計12,000元與相當租金之不當得利抵銷，有無理由？

四、本院之判斷：

㈠前案二審確定判決已認定系爭社區全體區分所有權人間就系爭分管車位有系爭分管協議，原告就系爭分管車位有使用權，於本件有爭點效之適用；又系爭分管協議並未經系爭社區全體區分所有權人終止，原告就系爭分管車位仍有使用權：

1.按學說上所謂之爭點效，係指法院於判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張或抗辯足以影響判決結果之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為實質之判斷時，除有顯然違背法令、或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則（最高法院110年度台上字第1860號判決意旨參照）。

2.查文心豐華管委會於前案二審確定判決主張被告以系爭棚架無權占有系爭法定空地，應給付文心豐華管委會相當於租金之不當得利，原告則於本件請求文心豐華管委會返還系爭分管車位等，固非前案二審確定判決既判力效力所及，然本件

與前案二審確定判決所爭執之重要爭點，均為系爭社區各區分所有權人間就系爭法定空地有無明示分管契約或默示分管協議存在，前案二審確定判決將本院108年度訴字第3739號判決(下稱前案一審判決)部分廢棄，改判系爭社區各區分所有權人間就系爭分管車位有分管契約，約定由系爭建物住戶使用，足見原告與文心豐華管委會已在前案二審確定判決經歷2個審級之實質攻防，前案二審確定判決亦係本於原告與文心豐華管委會辯論之結果而為實質之判斷，而本件係與該案重要爭點有關之訴訟，且就文心豐華管委會部分與該案之當事人同一，揆諸前揭最高法院判決意旨，本件應有爭點效之適用，原告與文心豐華管委會於本件即不得再為相反之主張，本院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則，先予敘明。

3.就系爭社區全體區分所有權人就系爭分管車位定有分管契約，約定由系爭建物承購戶使用等節，前案二審確定判決以：系爭社區為訴外人總誼建設有限公司（下稱總誼公司）所興建，系爭不動產最初於97年4月7日以買賣為原因移轉登記為訴外人江希舟所有，嗣輾轉於101年12月13日以買賣為原因移轉登記為原告所有，依系爭社區竣工圖之壹層平面圖及使用執照顯示系爭法定空地上劃設有第49號停車位即系爭分管車位，於系爭不動產之買賣契約書內約定系爭分管車位由系爭不動產承購戶使用，並口頭告知其他承購戶，各承購戶顯已同意總誼公司將包括49號停車位在內之其他停車位出售予其他住戶使用，並各自管領自購之停車位，且互不干涉，而江希舟與原告均有繳納車位清潔費，直到兩造衍生系爭竊占案件之偵查期間，原告於107年12月間將系爭法定空地返還予系爭大樓其他區分所有權人後，始未繼續於108年間計收車位清潔費，足徵有分管約定存在為其判斷基礎。本件被告亦就原告對於系爭分管車位依系爭分管契約有使用權等節不爭執(見本院卷一第549頁)，原告此部分主張堪信為真。

4.被告固抗辯：原告於系爭竊占案件經檢察事務官現場履勘時發現竊占事實馬上表示願意立即拆除，即已主動向文心豐華管委會表示拋棄系爭分管車位使用權，並於前案二審確定判決時將「原告於107年12月間將系爭法定空地返還予系爭大樓其他區分所有權人。」列為不爭執事項，足證原告已拋棄系爭分管車位之使用權云云。然查，文心豐華管委會於107年5月18日至臺中地檢署就原告以系爭棚架占用系爭法定空地之事實，對原告提出竊占告訴，由臺中地檢署檢察官以系爭竊占案件為偵查，而系爭前案二審確定判決由文心豐華管委會於108年11月26日具狀起訴，嗣於110年9月28日宣判，有臺中地檢署申告單、前案一審民事起訴狀、前案二審確定判決書可參(見臺中地檢107年度偵字第14647號卷第13頁、前案一審卷第11頁、本院卷一第127至139頁)，足見於系爭竊占案件偵查中，兩造對於系爭社區全體區分所有權人就系爭法定空地有無分管約定尚有爭執；而系爭竊占案件於107年7月27日由檢察事務官會同兩造及臺中市中興地政事務所人員前往現場勘查測量，嗣於臺中市中興地政事務所已繪製複丈成果圖後之同年8月27日檢察事務官詢問時，原告稱：伊買受系爭不動產時是仲介和楊儒榮一起與伊點交的，楊儒榮說428號房屋全部和旁邊空地都是伊買的範圍，是伊所有的，故伊才以2,400萬元購買，點交時旁邊的空地都停車，已經有棚架，車停在棚架下面，還有柵欄，仲介說已在系爭社區成交好幾戶，空地就是伊使用，契約書上寫車位的部分就是棚架空地所在，伊是在測量之後才知道那是法定空地，買之前都不知道，伊是被騙的。伊會僱人在10天內拆掉棚架，伊已找不到一起點交的仲介等語，嗣文心豐華管委會答稱：「(檢察事務官問：被告《即本件原告》已表示要拆除棚架，要將土地歸還社區，本件是否仍要追究？）文心豐華管委會法定代理人林亞欣答：如果被告《即本件原告》把出租這幾年之不當得利歸還社區，我們就不追究」等語(見臺中地檢107年度交查字第218號卷第70頁背面至71頁)，原告

並未明確表示拋棄系爭分管車位之使用權；縱使原告曾表示將系爭分管車位返還全體區分所有權人，惟此乃因就系爭分管車位歸屬存有爭議下，原告未敢立即貿然占用而為，尚難以此遽認原告已拋棄其就系爭分管車位之使用權。且按分管契約未經全體共有人之同意終止，不因公寓大廈管理條例施行後區分所有權人會議決議另訂規約而失其效力（最高法院99年度台上字第1191號判決意旨參照），依此實務見解推論，分管契約未經全體共有人終止前，自不能以原告單純表示返還系爭分管車位，遽認系爭分管車位使用權歸屬於全體區分所有權人。從而，被告抗辯原告已拋棄系爭分管車位使用權，即回歸全體共有人所有，自應由文心豐華管委會管理云云，應屬無據。

㈡原告依其繼受之分管契約、民法第767條第1項規定，請求無權占有人即文心豐華管委會返還系爭車位，為有理由：

1.按按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權；各區分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其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定，民法第818條及公寓大廈管理條例第9條第1項、第2項分別定有明文。又按各共有人得按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，民法第818 條定有明文，係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益而言。非謂共有人得對共有物之任何一部或全部有自由使用、收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之一部或全部任意占有收益，即屬侵害共有人之權利（最高法院109 年度台上字第2037號判決意旨參照）。再按公寓大廈區分所有權人共有之共用部分設置之停車場，如有分管之特約，區分所有權人將其分管停車位相對應之共用部分之應有部分移轉所有權予他區分所有權人，其分管契約對於受讓人繼續存在。而共有人就共有物分管之部

分，有單獨之管理權，對於無權占有或侵奪共有物者，得為自己之利益，為回復共有物之請求，無民法第821條但書規定之適用（最高法院91年度台上字第242號判決意旨參照）。

2.查，江希舟購買系爭不動產後，輾轉由原告取得系爭不動產之所有權，足見原告已繼受江希舟對系爭分管車位具專用權之分管契約，並行使分管人之權利，文心豐華管委會自應受分管契約之拘束；又文心豐華管委會於棚架拆除後，將系爭分管車位原有之49號停車位除去，重新劃設3個停車位，自108年2月1日起出租予他人使用，每個停車位每月租金2,400元等情，為兩造所不爭執，文心豐華管委會雖已停止出租停車位並塗銷重新劃設之3個停車位，然系爭分管車位仍由文心豐華管委會管理中(見本院卷一第550頁)，顯已無權占用原告就共有物之分管部分，是原告依其繼受之分管契約、民法第767條第1項規定，請求無權占有人即文心豐華管委會返還系爭車位，洵屬有據。

3.至原告請求被告永邦公司、林亞欣、張珉鳳騰空並返還系爭分管車位部分，被告永邦公司、林亞欣、張珉鳳否認現仍占有系爭分管車位，另文心豐華管委會已自認系爭分管車位由文心豐華管委會管理業如前述；而本院於112年5月11日至現場勘驗測量時，系爭法定空地之停車格均已塗銷，地面為水泥鋪設，部分有損害等情，有本院勘驗筆錄及現場照片可佐(見本院卷二第91至95頁)，並無證據顯示被告永邦公司、林亞欣、張珉鳳仍占有系爭分管車位，且原告並未舉證證明系爭分管車位仍由被告永邦公司、林亞欣、張珉鳳占有中，是其此部分請求乃屬無據。

㈢原告依民法第184條第1項前段、第2項規定，請求文心豐華管委會應以線寬10公分之黃色格線劃設如附圖所示編號A所示部分停車格之格線，為有理由：

1.因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；負損害

賠償責任者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應回復他方損害發生前之原狀，民法第184條第1項及同法第213條第1項分別定有明文。又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分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者而言；各區分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其基地有使用收益之權，但另有約定者從其約定，公寓大廈管理條例第3條第4款、第9條第1項分別定有明文。而所謂另有約定者，包括同條例第3條第5款所定共用部分經約定供特定區分所有權人使用之約定專用部分在內，是公寓大廈之公共設施，倘經區分所有權人約定為特定區分所有權人專用，則該區分所有權人使用該特定專用部分，即屬有權使用。再者共有人就共有物分管部分，有單獨之管理權，對於無權占有或侵奪共有物者，得為自己之利益，為回復共有物之請求，無民法第821條但書規定之適用（最高法院91年度台上字第242號判決要旨參照）

2.系爭分管車位於系爭社區建築完成時，原即建有編號49號停車位已如前述，而原告於買受系爭不動產時，已一併取得共同使用部分之所有權（應有部分），並繼受區分所有權人之分管約定，而就系爭分管車位有專用權，具有物權之效力，其分管位置應如附圖所示符號A範圍之界線。文心豐華管委會未經原告之同意，擅自除去系爭分管車位之停車格線等情，為兩造所不爭執(見本院卷二第145頁)，自屬故意不法侵害原告之所有權。原告依侵權行為之法律關係，請求被告應以線寬10公分之黃色格線劃設如附圖所示編號A所示部分停車格之格線以回復原狀，自屬有據，應予准許。

㈣原告依不當得利之規定，請求文心豐華管委會給付原告105,800元本息及自112年7月1日起按月給付2,000元，為有理由：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。

2.經查，被告自108年2月1日起占用系爭分管車位而出租他人使用，乃排除原告之使用收益，自屬侵害原告就系爭分管車位專用權而為使用收益，即屬無法律上原因而受利益，致原告受有損害，自構成不當得利。而被告自108年2月起至本院辯論終結之112年7月5日止共53個月，又兩造合意占用系爭分管車位之相當於租金之不當得利以每月2,000元計算，是被告受有相當於租金之不當得利共計106,000元(計算式：2,000×53＝70,000)。

3.又文心豐華管委會主張以原告自107年11月起至112年6月欠繳之每月200元車位清潔費，總計12,000元與應給付原告之相當租金之不當得利抵銷，查，兩造於前案二審確定判決時就原告於107年12月間將系爭法定空地返還予系爭社區全體區分所有權人等事實均不爭執，被告復未舉證證明107年12月起至112年6月間原告曾占有使用系爭分管車位，是足見原告於上開期間僅107年11月間仍占有使用系爭分管車位，自應給付清潔費200元，故與文心豐華管委會應給付原告之106,000元抵銷後，文心豐華管委會尚應給付原告105,800元及遲延利息。是原告請求文心豐華管委會應給付105,800元及自起訴狀繕本送達翌日即111年1月28日起(見本院卷一第203頁)至返還各該占用車位之日止，按年息百分之5計算之利息，及自112年7月1日起至返還系爭分管車位之日止，按月給付2,000元，為有理由，原告請求逾此部分，乃屬無據。

㈤原告主張類推適用民法第787條第1項之規定，確認原告對於附圖一所示符號B部分、面積5平方公尺之土地有通行權存在，被告文心豐華管委會應容任原告通行，並不得以築牆、設置障礙物或其他相類似行為，妨礙原告通行，為有理由：

1.按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路，民法第787條第1項定有明文。又公寓大廈係指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地，區分所有係指數人區分一建築

物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權，約定專用部分係指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，公寓大廈管理條例第3條第1、2、5款分別定有明文。又民法第787條之規定，旨在調和相鄰土地用益權之衝突，以充分發揮袋地之經濟效用，促進物盡其用之社會整體利益。而一棟建築物，在物理上本屬一體，各部原不具獨立性，因法律上承認區分所有權，得由各區分所有人就其區分建物之一部享有單獨所有權，各區分所有人對其專有部分得全面、直接而排他性之支配，故就整體建物而細分各區分所有時，區分所有建物專有部分，因其他專有部分之間隔，無法對外為適宜之聯絡，不能為通常之使用，顯與袋地同，自有調整區分所有建物專有部分相鄰關係之必要，始能充分發揮其經濟效用，此與鄰地通行權之規範目的相同（最高法院96年度台上字第584號判決意旨參照），此部分在因其他共有部分，若認因共有部分之間隔，無法對外為適宜聯絡時，不能為通常之使用時，亦應有相同適用。

2.查，原告進出系爭分管車位，必須經過系爭分管車位周圍之系爭法定空地始得對外出入，若不准原告通過系爭法定空地，將造成原告無法自系爭分管車位對外出入而不能為通常之使用；又原告請求通行之位置，乃自系爭分管車位短邊通行南屯路二段430巷，已屬對文心豐華管委會及其他區分所有權人侵害最小部分，參諸前揭說明，原告自得類推適用民法第787條第1項規定，主張對於附圖所示編號B部分面積5平方公尺之區域有通行權存在。

五、綜上所述，原告依所有物返還請求權、侵權行為、不當得利及類推適用民法第787條第1項之規定，請求文心豐華管委會應將坐落系爭土地上如附圖所示符號A（面積15平方公尺）之部分，騰空返還原告，並應以線寬10公分之黃色線劃設如附圖所示A部分停車格之格線1格，復應給付原告105,800元本息，再應自112年7月1日起至將如附圖所示符號A部分停車位返還原告止，按月給付原告2,000元，暨確認原告對於如

附圖所示符號B部分、面積5平方公尺之土地有通行權存在，被告文心豐華管委會應容任原告通行，並不得以築牆、設置障礙物或其他相類似行為，妨礙原告通行，均為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件兩造分別陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，核無不合，爰分別酌定相當之擔保金額，予以准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：本院審酌原告僅請求被告永邦公司、林亞欣、張珉鳳返還系爭土地上如附圖所示符號A（面積15平方公尺）之部分請求為無理由，敗訴部分尚屬輕微，依民事訴訟法第79條規定，認本件訴訟費用應由被告文心豐華管理委員會負擔為適當。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　16　　日

民事第四庭　　法　官　侯驊殷

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決正本送達後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　　112　　年　　8　　月　　17　　日

書記官　吳克雯

附圖：臺中市中興地政事務所112年5月11日複丈之土地複丈成果圖