

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第3375號

原告 天闊有限公司

法定代理人 朱祐宗

訴訟代理人 蔡琇媛律師

複代理人 陳宗翰律師

被告 寶麗金大樓管理委員會

法定代理人 羅國祥

訴訟代理人 柯宏奇律師

王炳人律師

江錫麒律師

上列當事人間請求交付停車位等事件，本院於民國113年8月28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

壹、程序部分：

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，擴張或減縮應受判決事項之聲明，不甚礙被  
告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條  
第1項第2款、第3款、第7款分別定有明文。又該條第1項第2  
款所稱之「請求之基礎事實同一」者，係指變更或追加之訴  
與原訴之主要爭點有其共同性，各請求利益之主張在社會生  
活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於  
審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期  
待於後請求之審理予以利用，俾先後兩請求在同一程序得加  
以解決，避免重複審理，進而為統一解決紛爭者即屬之(參

01 見最高法院民國100年度台抗字第716號民事裁判意旨)。本  
02 件原告起訴原聲明請求：「1、被告應將坐落台中市○○區  
03 ○○段0000○號即建物門牌台中市○○區○○路0段00號(下  
04 稱系爭建物)地下2層、地下3層如起訴狀附表所示停車位返  
05 還交付予原告。2、被告應給付原告新台幣(下同)49600元，  
06 及自111年11月29日起至交還第1項停車位之日止，按月給付  
07 24000元予原告。3、願供擔保請准宣告假執行。」等情(參  
08 見本院卷第1宗第11頁)。嗣原告於112年8月14日具狀變更聲  
09 明為：「1、被告應將坐落系爭建物地下3層如附表所示之停  
10 車位(下稱系爭停車位)返還交付予原告。2、被告應給付原  
11 告475000元，及自民事變更訴之聲明暨爭點整理暨調查證據  
12 聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之  
13 利息。3、被告應自民事變更訴之聲明暨爭點整理暨調查證  
14 據聲請狀繕本送達翌日起至返還第1項停車位之日止，按月  
15 給付45000元予原告。4、願供擔保請准宣告假執行。」等  
16 情，有該日民事變更訴之聲明暨爭點整理暨調查證據聲請狀  
17 可證(參見本院卷第2宗第11頁)。本院審酌原告之上開更正  
18 請求：就聲明第1項部分，原訴與追加新訴均係基於請求被  
19 告返還系爭建物之停車位，2者之主要爭點相同，各請求利  
20 益之主張在社會生活上認為具有關連性，而就原訴之訴訟及  
21 證據資料在審理過程得在追加新訴之審理予以利用，使先後  
22 2請求在同一程序獲得解決，避免重複審理之勞費，是原告  
23 所為追加新訴與原訴間之請求基礎事實同一，依前揭民事訴  
24 訟法第255條第1項第2款及最高法院100年度台抗字第716號  
25 民事裁判意旨，均非訴之變更或追加，毋庸徵得被告之同  
26 意，應予准許。另就聲明第2、3項部分，因原告起訴時請求  
27 返還8個停車位及相當於租金之不當得利，嗣擴張請求返還1  
28 5個停車位，就相當於租金之不當得利部分亦擴張請求金  
29 額，則原告擴張請求返還停車位數量及金額部分之原因事  
30 實，與原訴仍係基於系爭建物之停車位而衍生，顯然不甚妨  
31 礙被告之防禦及訴訟之終結，依前揭民事訴訟法第255條第1

01 項第3款、第7款等規定，亦非訴之變更或追加，毋庸徵得被  
02 告之同意，併准許之，先予敘明。

03 二、又當事人適格與否，乃法院依職權調查事項，而所謂「當事  
04 人適格」，係指具體訴訟可為當事人之資格，得受本案之判  
05 決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟行為權。判斷當  
06 事人是否適格，應就該具體之訴訟，依當事人與特定訴訟標  
07 的之法律關係定之。一般而言，訴訟標的之主體通常為適格  
08 之當事人。雖非訴訟標的之主體，但就該訴訟標的之權利或  
09 法律關係有管理或處分權者，亦為適格之當事人。又在給付  
10 之訴，只須原告主張對被告有給付請求權者，其為原告之當  
11 事人適格即無欠缺(參見最高法院96年度台上字第1780號民  
12 事裁判意旨)。而當事人適格，係指當事人就具體特定之訴  
13 訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關  
14 係之本案判決之資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為  
15 訴訟標的法律關係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之  
16 義務主體，其當事人即為適格。至原告是否確為權利人，被  
17 告是否確為義務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具  
18 備，即訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺  
19 (參見最高法院93年度台上字第382號民事裁判意旨)。原告  
20 依民法第767條第1項及第179條等規定請求被告返還交付如  
21 附表所示系爭停車位，及返還相當於租金利益之不當得利，  
22 被告則以其對於附表所示系爭停車位欠缺管理使用權，並非  
23 適格當事人等語置辯。然原告在本件訴訟主張為附表所示系  
24 爭停車位之所有人，認為被告為附表所示系爭停車位之占有  
25 人，遂提起給付之訴請求被告返還交付附表所示系爭停車位  
26 及不當得利，依前揭最高法院93年度台上字第382號民事裁  
27 判意旨，原告既認為被告為其訴訟標的法律關係之義務主  
28 體，被告為訴訟當事人即為適格，至於被告是否確為義務主  
29 體，乃原告主張之實體上法律關係有無理由之問題，並非當  
30 事人適格之欠缺甚明。從而，被告抗辯稱其欠缺當事人適格  
31 云云，容有誤會。

01 貳、實體部分：

02 一、原告方面：

03 (一)原告起訴主張：

04 1、原告於111年9月3日經由鈞院公開拍賣程序(下稱系爭拍賣  
05 程序)取得坐落台中市○○區○○段00地號土地暨其上同  
06 段1071建號建物即門牌號碼台中市○○區○○路0段00號  
07 地下1層樓之1所有權(下稱系爭房屋，與坐落土地合稱系  
08 爭房地)。又系爭房屋為地下3層、地上11層之鋼筋混凝土  
09 結構之集合式住宅，而系爭房屋地下3層至地上11層之公  
10 共設施部分，均登記為系爭建物共同使用部分，其中地下  
11 2、3層均係作為停車空間使用，總面積各為1215.57平方  
12 公尺，原告就共同使用部分之應有部分為10000分之101  
13 7，換算地下2、3層面積各為123.6平方公尺(約37.4坪)。

14 2、原告自取得系爭房地所有權暨其共同使用部分後，多次向  
15 被告要求交付原告所有位於地下2、3層之停車位，並於11  
16 1年10月26日寄發原證8即台中法院郵局第2638號存證信函  
17 (下稱111年10月26日存證信函)催告被告於函到5日內，提  
18 供系爭房屋地下2、3層之停車位使用情形，及交付原告依  
19 應有部分面積應分得之停車位等情，惟被告均置之不理。  
20 又依建築技術規則建築設計施工編第60條規定：「停車空  
21 間及其應留設供汽車進出用之車道，規定如下：(1)每輛  
22 停車位為寬2.5公尺，長5.5公尺」，據此計算每輛停車位  
23 面積為13.75平方公尺(計算式： $2.5 \times 5.5 = 13.75$ )，而原告  
24 就系爭建物地下2、3層面積各為123.6平方公尺，合計24  
25 7.2平方公尺，再與前揭每輛停車位面積相除，原告就地  
26 下2、3層之停車位至少應享有15個以上甚明。

27 3、原告依系爭拍賣程序自訴外人即系爭房屋原始起造人新華  
28 建設事業有限公司(下稱新華公司)取得系爭房地及共同使  
29 用部分之所有權，原告自得繼受取得新華公司原有之權  
30 利。而依被告提出被證2即新華公司與訴外人楊銘森之買  
31 賣契約(下稱被證2買賣契約)所示，及前開地下2、3層面

01 積應有部分比例計算，可知新華公司原有如附表所示之15  
02 個停車位所有權，復以被證2即買賣契約並未約定買賣價  
03 金，欠缺買賣契約成立必要之點，其上更無「楊銘森」之  
04 簽名，足認被證2即買賣契約自始不成立，該契約記載之  
05 停車位所有權仍應歸屬於新華公司所有，再由原告繼受取  
06 得新華公司所有之系爭停車位。

07 4、另依被告開立原證7即管理費繳費通知單，其上記載原告  
08 應繳納管理費面積為367.39坪，此屬原告基於系爭建物共  
09 同使用部分享有應有部分，須負擔以權利範圍計算之管理  
10 費，故原告應為系爭停車位之所有權人，且因系爭停車位  
11 目前為被告無權占有，原告自得依民法第767條第1項規定  
12 請求被告返還。

13 5、又原告於111年9月3日取得系爭房地不動產權利移轉證  
14 書，依強制執行法第98條第1項規定，原告於當日即取得  
15 系爭停車位所有權，然被告無權占有迄今，經原告屢次催  
16 告仍不返還，原告自得依民法第179條規定請求被告返還  
17 相當於租金之不當得利。是依台中市西屯區平面車位出租  
18 之一般市價，即每個停車位每月3000元計算，被告自111  
19 年9月3日起至112年8月15日止，共計347日，即10個月又1  
20 7日所受相當於租金不當得利金額為475500元【計算式：3  
21 000×(10+17/30)×15=475500】。又被告應自民事變更訴  
22 之聲明暨爭點整理暨調查證據聲請狀繕本送達翌日起至返  
23 還系爭停車位之日止，按月給付相當租金不當得利為4500  
24 0元(計算式：3000×15=45000)。

25 6、並聲明：(1)被告應將系爭建物地下3層之系爭停車位返還  
26 交付予原告。(2)被告應給付原告475000元，及自民事變  
27 更訴之聲明暨爭點整理暨調查證據聲請狀繕本送達翌日起  
28 至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(3)被告應自民  
29 事變更訴之聲明暨爭點整理暨調查證據聲請狀繕本送達翌  
30 日起至返還第1項停車位之日止，按月給付45000元予原  
31 告。(4)願供擔保請准宣告假執行。

01 (二)對被告抗辯之陳述：

- 02 1、依被告社區住戶規約第2條第4項約定，系爭建物停車場  
03 空間除經「買賣契約書或分管契約書約定專用」或經「區  
04 分所有權人會議決議授權管理委員會將部分停車空間約定  
05 專用」等2種情形外，均應供全體區分所有權人共同使  
06 用，並由管理委員會即被告進行管理，不得由特定住戶以  
07 排他力私自佔有。另依台中市西屯區公所(下稱西屯公所)  
08 112年1月17日公所建字第1120001375號函(下稱112年1月1  
09 7日函)檢送之區分所有權人會議紀錄(下稱區權會紀錄)及  
10 社區住戶規約(參本院卷第1宗第207~382頁)，自98年起  
11 迄今之區權會紀錄及規約均未曾見區分所有權人授權被告  
12 將部分停車空間約定供特定區分所有權人使用之決議，亦  
13 未曾見被告有將部分停車空間約定供特定區分所有權人使  
14 用，而有分管約定之存在。
- 15 2、被告雖提出被證9即地下2、3層停車場平面圖、被證10即  
16 現場照片及被證7即寶麗金大樓車位使用權人清冊等資  
17 料，惟上開證據資料均為地下2、3層停車場之使用現況，  
18 對於各住戶使用停車位之依據，被告迄未能提出任何資料  
19 加以佐證(如買賣契約、分管契約，或被告有將特定車位  
20 約定專用之決議等住戶使用特定停車位之依據)，被證7即  
21 寶麗金大樓車位使用權人清冊屬於任何人均可自行繕打之  
22 表格，無從證明有何分管契約存在。是被告泛稱系爭建物  
23 之停車空間已存有分管契約，並主張原告應受拘束云云，  
24 於法無據。
- 25 3、被告雖抗辯稱其管理使用之停車位僅B2-12、B2-23、B2-2  
26 4等3個停車位，其他停車位使用權利證明書須由各該區分  
27 所有權人提供云云。惟被告既自承未保有任何系爭建物停  
28 車位使用之證明文件，縱令原告於系爭拍賣程序拍定前得  
29 以申請閱覽系爭建物之相關資料，亦無從於拍定前得知系  
30 爭建物就停車位有何分管契約存在之情事。又依被告112  
31 年區權會紀錄原證11即系爭建物年度報表，其中收入明細

01 「車位出租」部分，自111年9月起至112年8月止，被告單  
02 就「車位出租」即有252900元之租金收入，可見被告抗辯  
03 稱僅有管理使用B2-12、B2-23、B2-24等3個停車位，顯與  
04 租金收入有相當程度之落差，其抗辯已相互矛盾，殊難憑  
05 採。

06 4、證人楊銘森於113年6月12日言詞辯論期日到庭證述內容，  
07 與事實不符，且係為維護其個人利益之說詞，無從採信，  
08 而其提出新華公司委託書、地下第2、3層停車位平面圖及  
09 買賣契約書等資料(參見本院卷第2宗第251~259頁)亦多  
10 有矛盾，且有偽造之嫌，故原告均爭執其形式真正：

11 (1)被告雖提出被證2即買賣契約欲證明系爭建物已就停車位  
12 使用方式成立分管契約云云，然被證2即買賣契約並未填  
13 寫買賣價金、欠缺新華公司代表人及證人楊銘森之用印，  
14 且新華公司已於89年間停業，無從製作該買賣契約，故原  
15 告爭執被證2即買賣契約之形式上真正。詎證人楊銘森到  
16 庭作證時提出1份幾乎相同(如用印位置、騎縫章位置  
17 等)，並記載買賣價金之買賣契約書，即悖於常情，故證  
18 人楊銘森提出之買賣契約書恐為被告或證人楊銘森臨訟偽  
19 造製作，原告亦爭執證人楊銘森提出買賣契約書之形式上  
20 真正。況證人楊銘森提出之買賣契約書亦欠缺新華公司之  
21 法定代理人用印，且無證人楊銘森本人簽名，而該買賣契  
22 約書製作日期為新華公司停業後(即94年6月13日)，單憑  
23 該紙契約文義記載，無從認定買賣契約業已成立。是新華  
24 公司自始未曾與證人楊銘森就系爭停車位達成買賣合意，  
25 系爭停車位仍為新華公司所有。

26 (2)又證人楊銘森固證稱當時擔任被告社區總幹事委託其代為  
27 出售或出租停車位云云，並提出新華公司委託書為證(參  
28 見本院卷第2宗第251頁)，然該委託書係記載新華公司委  
29 託訴外人即王威揚出租或出售，此與證人楊銘森上開證述  
30 內容不符，若該委託書記載為真實(假設語氣)，新華公司  
31 既已委託王威揚出售，何以證人楊銘森於94年間得與新華

01 公司成立買賣契約？亦即，證人楊銘森直接向王威揚購買  
02 即可，焉有可能再與新華公司簽約？足見證人楊銘森證述  
03 前後矛盾，甚有構成偽證之嫌。

04 (3)原告就被告提出被證11即車位使用權利證明書(下稱車位  
05 證明)部分，爭執其形式上真正：

06 ①證人楊銘森證稱當時新華公司留有2張空白車位證明，其  
07 中1張由其自行使用管委會印章印製，日後若欲出售車位  
08 時可供其他住戶自行選擇，且將車位賣給其他住戶時才會  
09 填具交易日期等語。惟依被告社區住戶規約第2條第4項約  
10 定：「停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或  
11 分管契約書使用其約定專用部分。無買賣契約書或分管契  
12 約書且為共同持份之停車空間，經區分所有權人會議決議  
13 授權管理委員會得將部分之停車空間約定為約定專用部分  
14 供特定區分所有權人使用」；另參被告社區105年10月30  
15 日區權會決議第11條臨時動議第2項亦載明：「所有權人9  
16 樓-11提問，是否可開立車位證明？決議：管委會無權開  
17 立，請向前所有權人索取該車位使用執照。」等情(參見  
18 本院卷第1宗第326頁)，可知系爭停車位之車位證明正確  
19 開立方式應係統一由新華公司開具，日後住戶間若要轉讓  
20 車位，再透過填載車位證明背面的出讓人、受讓人，以達  
21 到使用權利移轉之法律效果(性質上應類似票據背書連續  
22 之記載方式)。然證人楊銘森竟證稱其得自行開立車位證  
23 明，且被告亦同意其自行持管理委員會印章用印，顯與住  
24 戶規約及上開區權會決議內容不符，證述內容不可採。

25 ②原告逐一核對被證11即車位證明，部分車位證明僅有新華  
26 公司印章，欠缺代表人用印(如編號21、52則無法確認)，  
27 部分車位證明沒有新華公司用印(如編號15)，對照證人楊  
28 銘森證稱各該車位證明日期均係其自己填具等語，可見被  
29 證11即車位證明均為證人楊銘森自行製作，且編號32之車  
30 位證明記載該車位使用權利人為證人楊銘森本人，證明日  
31 期為110年7月1日，益徵證人楊銘森得任意開立車位證

01 明，藉此取得系爭停車位使用權，其以球員兼裁判之不當  
02 手段掌控系爭建物之停車位，已有侵占之嫌。

03 ③原告當庭詢問證人楊銘森關於被證11即車位證明背面記載  
04 內容及目前車位使用現況時，竟顧左右而言他，並拒絕證  
05 述，甚至對於其自己提出之證據資料亦不願說明，顯係刻  
06 意隱瞞。又證人楊銘森證述目前僅有編號17、24、66、88  
07 等4個停車位由其持有保管云云，但對照證人楊銘森提出  
08 上揭車位證明，其中編號32、40、42、52等停車位並未移  
09 轉他人，仍為證人楊銘森持有，足認所為證述概屬不實，  
10 無從憑採。

11 5、原告就被告提出之被證1~4、7~10等證據資料之形式上  
12 真正均不爭執，就被證5部分無意見。

13 6、原告就台中市政府都市發展局(下稱台中市都發局)111年1  
14 2月22日中市都管字第1110275823號函(下稱111年12月22  
15 日函)及檢附相關資料之形式上真正，均不爭執。

16 7、原告就西屯公所112年1月17日函及檢附被告社區之區分所  
17 有權會議紀錄及規約部分，均無意見。

## 18 二、被告方面：

19 (一)系爭房地各區分所有權人就系爭建物之停車位已成立分管  
20 契約，原告應受分管契約之拘束：

21 1、系爭建物為停車位與其他公共設施共同編列於同一建號，  
22 原告是否得依其應有部分比例換算一定停車位數量，應視  
23 登記狀態而定。若在公共設施應有部分登記狀態加註含停  
24 車位者，自得認為所有權範圍係包含停車位在內；至若未  
25 為任何加註者，縱專有部分面積相同，而在公共設施應有  
26 部分不同，因無從完全確認該應有部分登記狀態之原因，  
27 尚難逕以在公共設施應有部分比例，即換算包括停車位在  
28 內，此有臺灣高等法院高雄分院105年度上字第274號民事  
29 判決意旨可參。又原告提出原證3即系爭建物登記謄本，  
30 未見應有部分有停車位註記，且參酌被證1即青海寶麗金  
31 管理費資料表，除管理費外，尚有「停車費」欄位等情，

01 可知各區分所有權人是否得使用停車位與應有部分比例並  
02 無關聯，原告並非當然依其應有部分比例享有一定數量之  
03 停車位。再各區分所有權人若需使用系爭建物之停車位，  
04 需與新華公司簽訂被證2即停車位使用權買賣契約書，並  
05 取得被證3即車位使用權利證明書，始取得特定停車位之  
06 使用權，此有被證4即系爭房地住戶規約第2、3、4條可  
07 稽。是上開關於停車位使用規定業經各區分所有權人長期  
08 遵循，各區分所有權人就系爭建物之停車位使用成立分管  
09 契約。

10 2、另依被證5即鈞院111年8月3日中院平110司執三字第11130  
11 1號拍賣公告附表備註4記載：「……應買人如有其他欲明  
12 瞭之情事，請自行查證，拍定人就拍賣物無物之瑕疵擔保  
13 請求權。」等語，若原告於「投標前」盡查證義務，依公  
14 寓大廈管理條例第35條規定請求閱覽或影印規約、會計帳  
15 簿、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄等資  
16 料，即得知悉前揭分管契約內容，原告捨此不為貿然投標  
17 應買，對於前揭分管契約為可得而知，應受此約定之拘  
18 束。

19 3、停車位之有無及數量與各區分所有權人對共同使用部分之  
20 應有部分比例無涉，系爭房地各區分所有權人就系爭建物  
21 之停車位既成立分管契約，原告應受拘束，原告請求交付  
22 停車位及給付相當於租金之不當得利均為無理由。

23 (二)被告管理使用之停車位僅有地下2層之B2-12、B2-23、B2-  
24 24等3個車位，原告請求其餘停車位部分，被告均無使用  
25 權，被告亦非本件訴訟之適格當事人：

26 1、系爭建物停車位共有85個，其中29個車位在地下2層，編  
27 號為B2-01至B2-29，均為平面車位；另有56個車位在地下  
28 3層，編號為B3-01至B3-43、B3-48至B3-56、B3-66、B3-7  
29 7、B3-88、B3-99，其中B3-33、B3-48、B3-49、B3-50為  
30 平面車位，其餘編號單號者為機械車位上位，雙號者為機  
31 械車位下位。全部車位使用權情形如被證7即系爭建物車

01 位使用權人清冊。

02 2、又B2-12車位並非原本興建大樓時即規劃之車位，係經過  
03 區分所有權人同意後於94年3月間增設，而由被告出租作  
04 為管理委員會之經費運用。另由被證7即寶麗金大樓車位  
05 使用權人清冊可知，屬於被告使用之車位僅有B2-12、B2-  
06 23、B2-24等3個車位，至於原告請求其餘車位部分，被告  
07 均無使用權，原告應向各該使用權人請求，故被告在本件  
08 訴訟並非適格之當事人。

09 (三)又現行住戶規約第2條第4項約定，係自98年10月28日訂立  
10 規約時即已存在(參見本院卷第1宗第220頁)，並有區權會  
11 紀錄可佐(參見本院卷第1宗第209~215頁)，嗣後被告歷  
12 次修訂規約始終未曾變更，此亦有西屯公所112年1月17日  
13 函檢附之區權會紀錄及住戶規約可憑(參見本院卷第1宗第  
14 207~382頁)。故系爭建物之停車位使用，有買賣契約書  
15 或分管契約書者，即依買賣契約書或分管契約書使用；無  
16 買賣契約書或分管契約書者，即已授權「管理委員會得將  
17 部分停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使  
18 用」，則具有車位使用權者，僅限於向起造人或建築業者  
19 購買，而有買賣契約書或分管契約書之人，或須經區權會  
20 決議始能取得使用權，此與公共設施之應有部分比例無  
21 涉。茲列舉系爭建物部分專有部分對於公共設施之應有部  
22 分比例，及其車位使用權情形如下(參見被證8)：

23 1、1077建號建物(門牌：93之1號)，公共設施應有部分為18  
24 5/10000，車位為B3-15。

25 2、1083建號建物(門牌：95號2樓之3)，公共設施應有部分為  
26 54/10000，無車位。

27 3、1084建號建物(門牌：95號3樓之1)，公共設施應有部分為  
28 336/10000，無車位。

29 4、1085建號建物(門牌：95號3樓之2)，公共設施應有部分為  
30 232/10000，無車位。

31 5、1137建號建物(門牌：95號6樓之8)，公共設施應有部分為

01 47/10000，車位為B3-30。

02 6、依上開各專有部分對於公共設施應有部分比例之情形可  
03 知，有公共設施應有部分較高者卻無車位使用權，亦有公  
04 共設施應有部分較低者卻有車位使用權之情形，足見公共  
05 設施應有部分比例多寡與車位使用權無涉，不能依公共設  
06 施應有部分比例認定有無車位使用權。至於原告雖以系爭  
07 房地之地下2、3層全部面積計算其車位數量，惟此計算方  
08 式完全忽略位在地下2、3層之其他公共設施，例如：梯  
09 間、車道、機車停車區、發電機、消防設備及迴旋空間  
10 等，原告主張即有錯誤，不足採信。

11 (四)原告主張如附表所示15個停車位屬於新華公司所有，其繼  
12 受取得該15個停車位，但新華公司已將該15個停車位出售  
13 予楊銘森，且系爭拍賣程序並未拍賣停車位，原告主張為  
14 無理由。

15 (五)原告主張如附表所示系爭停車位，經被告向各該車位之區  
16 分所有權人蒐集如被證11即車位使用權利證明書，其中  
17 「B3-38」號車位使用戶「6樓之15」因遭法拍(參見鈞院1  
18 11年度司執字第86853號案件)，債務人未將車位使用權利  
19 證明書交付拍定人，故無法提出。至於被告112年度區權  
20 會紀錄年度報表關於「車位出租」收入部分，係指自111  
21 年9月起至112年8月止期間總收入為252900元，該金額包  
22 含車位之清潔費、保養費等，不能據此認定如附表所示系  
23 爭停車位使用權之歸屬。

24 (六)被告就原告提出原證1~9等證據資料之形式真正均不爭  
25 執，就原證10部分無意見。

26 (七)被告就台中市都發局111年12月22日函及檢附資料之形式  
27 上真正，均不爭執。

28 (八)被告就西屯公所112年1月17日函及檢附區權會紀錄及住戶  
29 規約部分，均無意見。

30 (九)並聲明：1、如主文所示。2、如受不利判決，願供擔保請  
31 准免為假執行。

01 三、兩造不爭執事項：

02 (一)原告於111年9月3日經本院110年度司執字第111301號強制  
03 執行事件，拍賣取得系爭房地及系爭建物所有權應有部分  
04 (系爭土地應有部分10000分之1063，系爭房屋應有部分全  
05 部，系爭建物應有部分10000分之1017)。

06 (二)系爭房屋為地下3層、地上11層之鋼筋混凝土結構之集合  
07 式住宅，而系爭房屋地下3層至地上11層之共同使用部分  
08 均登記為系爭建物，其中地下2、3層均係作為停車空間使  
09 用，總面積分別為1215.57平方公尺。

10 (三)原告曾寄發111年10月26日存證信函催促被告應於函到5日  
11 內提供地下2、3層之停車位使用情形，並交付原告依系爭  
12 房地應有部分比例面積應分得之停車位。

13 (四)原證1~9證據資料之形式均為真正，原證10亦為真正。

14 (五)被證1~4、7~10等證據資料之形式均為真正，被證5亦為  
15 真正。

16 (六)台中市都發局111年12月22日函及檢附相關資料之形式均  
17 為真正。

18 (七)西屯公所112年1月17日函及檢附之區權會紀錄及住戶規約  
19 形式均為真正。

20 四、兩造爭執事項：

21 (一)被告就系爭建物之系爭停車位是否具有分管契約存在？

22 (二)原告依民法第767條第1項規定請求被告返還如附表所示系  
23 爭停車位，是否可採？

24 (三)原告依民法第179條規定請求被告應給付無權占用如附表  
25 所示系爭停車位相當於租金之不當得利，是否有理由？

26 五、法院之判斷：

27 (一)查民事訴訟法第277條前段規定：「當事人主張有利於己  
28 之事實者，就其事實有舉證之責任。」，而民事訴訟如係  
29 由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不  
30 能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯  
31 事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原

01 告之請求。且「請求履行債務之訴，除被告自認原告所主  
02 張債權發生原因之事實外，應先由原告就其主張此項事  
03 實，負舉證之責任，必須證明其為真實後，被告於其抗辯  
04 事實，始應負證明之責任，此為舉證責任分擔之原則。」  
05 (參見最高法院43年台上字第377號民事判決先例意旨)。  
06 是原告主張系爭建物如附表所示系爭停車位原為新華公司  
07 所有，其因系爭拍賣程序繼受取得附表所示系爭停車位所  
08 有權，而被告無權占有附表所示系爭停車位，乃依民法第  
09 767條第1項規定請求被告返還交付系爭停車位，及依民法  
10 第179條規定請求被告返還相當於租金利益之不當得利等  
11 情，既為被告所否認，則原告應就被告無權占有系爭停車  
12 位及受有相當於租金利益之不當得利等有利於己事實先負  
13 舉證責任，必盡其舉證責任後，被告始就其抗辯事實負舉  
14 證責任，倘原告舉證不足或無法舉證以實其說，縱令被告  
15 就其抗辯事實是否存在亦無法舉證，法院仍應為駁回原告  
16 之訴訟，始符前揭民事訴訟法第277條前段規定之舉證責  
17 任分配原則。

18 (二)被告社區之系爭建物就停車位之使用應有分管契約存在，  
19 原告應受拘束：

20 1、又共有物之分管契約，不論明示或默示，係共有人間就共  
21 有物使用、收益或管理方法所訂立之契約，須共有人全體  
22 互相表示意思一致，始能成立(參見最高法院112年度台上  
23 字第1341號民事裁判意旨)。而共有物分管契約，不以共  
24 有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包  
25 括在內，惟所謂默示之意思表示，係指依共有人之舉動或  
26 其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉  
27 默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者  
28 外，不得謂為默示之意思表示(參見最高法院86年度台上  
29 字第275號民事裁判意旨)。另私文書經他造否認者，固應  
30 由舉證人證其真正。但如係遠年舊物，另行舉證實有困  
31 難，法院非不得依經驗法則，並斟酌全辯論意旨，判斷其

01 真偽(參見最高法院83年度台上字第2247號、85年度台上  
02 字第1837號民事裁判意旨)。且……年代咸亙久遠，人物  
03 全非，遠年舊物，每難查考，致涉有「證據遙遠」或「舉  
04 證困難」之問題，當事人自得依民事訴訟法第277條但書  
05 規定主張以「證明度減低」方式減輕其舉證責任。苟當事  
06 人之一造依該方式提出相關之證據，本於經驗法則，可推  
07 知其與事實相符者，亦應認其已有提出適當之證明，他造  
08 欲否認其主張，即不得不更舉反證以證明之(參見最高法  
09 院99年度台上字第1264號民事裁判意旨)。

10 2、又依原告提出系爭房地之建物登記謄本記載，系爭房屋係  
11 於83年6月29日建築完成，於83年8月16日辦妥第1次所有  
12 權登記，而公寓大廈管理條例係於84年6月28日始經總統  
13 公布，於84年6月30日施行，故系爭房地建造完成時尚無  
14 公寓大廈管理條例可資適用，則系爭建物之停車位如何使  
15 用，最初即「可能」依當時有購買停車位之承購戶與建築  
16 業者間之買賣契約書定之，於公寓大廈管理條例公布施  
17 行，被告社區始「可能」依該條例規定召開區權會，制定  
18 (或修訂)規約等相關決議向主管機關報備成立管理委員會  
19 後，並依區權會決議授權管理委員會決定停車位之使用。  
20 但依西屯公所112年1月17日函及檢附被告社區之區權會紀  
21 錄及住戶規約等相關資料記載，被告社區係於98年間依公  
22 寓大廈管理條例規定向主管機關報備成立管理委員會，而  
23 自98年迄今，歷次區權會除於106年間曾有區分所有權人  
24 質疑「部分停車位持有不合法」之臨時動議，經討論決議  
25 內容為：「停車位承接自建設公司已20多年，持有人皆付  
26 款購得且每月繳交維修保養費用，亦有台中市政府工務局  
27 使用執照，且於100年間向區公所申請公寓大廈管理組織  
28 報備並取得證明，一切皆依規定辦理，並已步入軌道。」  
29 等語，其餘年度區權會均無其他區分所有權人就系爭建物  
30 停車位之持有、使用合法性提案討論，或作成相關決議  
31 (參見本院卷第1宗第207~382頁)，可見被告社區系爭建

01 物停車位之持有及使用，係承接自建設公司即新華公司當  
02 年與購買停車位之承購戶間之買賣契約定之，並無由區權  
03 會決議授權管理委員會決定停車位使用之情形存在，而依  
04 被告社區上開106年度區權會紀錄內容，可知各區分所有  
05 權人間就系爭建物停車位之持有、使用必然存在多年之分  
06 管約定，各區分所有權人均同意受此停車位分管約定之拘  
07 束，否則怎可能不異議及提案討論，藉此爭取屬於自己之  
08 停車空間？尤其系爭房地建造完成迄今逾30年，被告社區  
09 之管理委員會更迭多達30屆(迄至112年，含報備成立前在  
10 內)，若歷屆管理委員會交接時相關資料遺失或逾文書保  
11 存期限而銷燬者，衡情亦屬可能，則原告要求被告提出系  
12 爭建物停車位使用之分管契約等相關文件，即有強人所難  
13 之嫌。至於被告提出被證7即大樓車位使用權人清冊部分  
14 (參見本院卷第1宗第435~441頁)，雖為原告所否認，惟  
15 本件訴訟涉及公寓大廈停車位使用之社區自治問題，相關  
16 證據資料等文件當然係由公寓大廈管理委員會製作、保管  
17 及提出，被告既以訴訟當事人身分提出被證7文件，且從  
18 未爭執該文件係被告自行製作，被告即屬有權製作該私文  
19 書之人，此應不涉及偽造之問題，而該私文書之實質是否  
20 真正可採，參照前揭最高法院83年度台上字第2247號民事  
21 裁判等意旨，法院自得依經驗法則及斟酌全辯論意旨判斷  
22 其真偽，原告否認被告社區就系爭建物停車位使用有分管  
23 契約存在，委無可採。

24 3、况被告社區住戶規約第2條第4項約定：「停車空間應依與  
25 起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定  
26 專用部分。無買賣契約書或分管契約書且為共同持分之停  
27 車空間，經區分所有權人會議決議授權管理委員會得將部  
28 分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使  
29 用。」，是依上開住戶規約第2條第4項約定文義解釋，系  
30 爭建物停車場空間之取得及合法使用，須經「買賣契約書  
31 或分管契約書約定專用」或經「區分所有權人會議決議授

01 權管理委員會將部分停車空間約定專用」等2種情形，故  
02 系爭建物之停車位取得是否正當即應以上開2種情形作為  
03 判斷基準，而判斷基準是否變更，即屬住戶規約之變更，  
04 依住戶規約第3條第3項約定，應經區權會決議始得為之。  
05 準此，基於公寓大廈社區自治原則，被告社區住戶規約既  
06 有上開約定，法院自應尊重，而原告既為被告社區之區分  
07 所有權人之一，即應受社區住戶規約之拘束，亦即原告是  
08 否得合法取得如附表所示系爭停車位之使用權，應由被告  
09 社區之區權會依住戶規約第2條第4項之約定判斷之，尤其  
10 依前揭被告社區自98年以後之歷年區權會紀錄觀之，被告  
11 社區就系爭建物停車位使用已有分管契約存在，已如前  
12 述，則原告未經被告社區之區權會提案討論及決議，逕自  
13 認定其已取得如附表所示系爭停車位之使用權，尚嫌無  
14 憑。

15 (三)原告依民法第767條第1項規定請求被告返還如附表所示系  
16 爭停車位，為無理由：

17 1、依民法第767條第1項前段規定：「所有人對於無權占有或  
18 侵奪其所有物者，得請求返還之。」，而請求返還所有物  
19 之訴，應以現在占有該物之人為被告，如非現在占有該物  
20 之人，要不得本於物上請求權請求返還所有物。縱令所有  
21 人之占有係因其人之行為而喪失，所有人亦僅於此項行為  
22 具備侵權行為之要件時，得向其人請求賠償損害(參見最  
23 高法院83年度台上字第131號及94年度台上字第499號民事  
24 裁判等意旨)。據此，原告依民法第767條第1項前段規定  
25 請求被告返還交付如附表所示系爭停車位，既為被告所否  
26 認，則原告應就被告確實無權占有或侵奪如附表所示系爭  
27 停車位之事實負舉證責任，但原告迄至本件言詞辯論終結  
28 時並未提出積極證據證明如附表所示系爭停車位確處於被  
29 告管理、占有使用狀態，僅泛稱其繼受新華公司取得如附  
30 表所示系爭停車位云云，惟依原告提出本院111年9月3日  
31 核發不動產權利移轉證書記載，系爭拍賣程序就系爭建物

01 停車空間部分，拍賣標的為抽象、潛在之應有部分，並非  
02 具體之停車位，則縱令原告繼受取得新華公司所有系爭建  
03 物應有部分權利，該應有部分權利究竟在系爭建物之具體  
04 位置為何？何以是如附表所示系爭15個停車位，且均坐落  
05 在地下3層，而非坐落地下2層，或分布於地下2、3層之其  
06 他編號停車位？原告並未進一步舉證說明，尤其依被告提  
07 出被證7即大樓車位使用權人清冊記載，如附表所示系爭1  
08 5個停車位均有各別之使用權人，且均非屬於被告占有使  
09 用，倘如附表所示系爭15個停車位之目前使用權人確與被  
10 證7之使用權人清冊記載相符，則原告主張無權占有或侵  
11 奪系爭建物如附表所示系爭15個停車位之人應為被證7記  
12 載之車位使用權人，而非被告至明。詎原告主張為如附表  
13 所示系爭停車位之權利人，就被告所為上開抗辯事實自應  
14 提出積極之反證推翻之，然原告怠於舉證證明被證7之車  
15 位使用權人清冊記載如何與事實不符，且「真正事實」究  
16 係如何？應認原告之舉證不足以證明如附表所示系爭15個  
17 停車位確為被告無權占有或侵奪，法院無從為有利於原告  
18 之認定。

19 2、另本院依被告聲請於113年6月12日言詞辯論期日訊問證人  
20 楊銘森，經到庭具結後證稱：「我目前擔任被告大樓管理  
21 委員會管理主任，我知道如附表所示系爭15個停車位，這  
22 是建設公司於94年6月間出售給我，當時因景氣不好超  
23 貸，車位沒有人要，連持分也不要，後來新華公司倒閉，  
24 新華公司負責人鄭美伶之妹婿黃火生(已死亡)與管理委員  
25 會經常接觸友好，認為我可靠，所以將這15個車位打折賣  
26 給我，價金是每個車位120000元，15個車位共180萬元，  
27 買賣價金是付給黃火生，且附表所示系爭15個停車位目前  
28 並無任何1個車位是屬於被告管理使用。又買受車位後，  
29 新華公司有交付2張空白車位證明給我，其餘皆是影印  
30 的，而車位證明上之管理委員會印章是我蓋的，當時車位  
31 買賣後，我的認知是車位使用權歸屬都要向管理委員會登

01 錄，當然要蓋管理委員會印章，這也是管理委員會人員都  
02 知道的，當時我有拿文件給大家看。另外，我出售的車  
03 位，車位證明是我開給買受人，不是管理委員會開立的，  
04 車位證明開立日期不同，是因買受日期不同所致，至於每  
05 個車位之出賣價格為何？如附表所示系爭15個停車位已賣  
06 出幾個？賣給何人？均涉及我的隱私，我拒絕答覆。  
07 ……。目前我尚持有之車位僅有如附表所示編號17、24、  
08 66、88等4個，其餘均已出售。車位出賣後，買受人不需  
09 將車位證明副本交付管理委員會，但必須向管理委員會辦  
10 理登記，因為要繳管理費及清潔費等。……。區分所有權  
11 人會議過去並未就停車位之使用作成決議，約定由特定之  
12 區分所有權人專用。」等語，並提出委託書、買賣契約書  
13 及停車位平面圖為證(參見本院卷第2宗第234~241、249  
14 ~259頁)。是依證人楊銘森之證述內容，可知如附表所示  
15 系爭15個停車位已由新華公司出售予證人楊銘森，亦由證  
16 人楊銘森取得上開停車位之使用權，否則證人楊銘森怎可  
17 能在長達近20年期間(94年6月以後)將上開停車位之1部出  
18 售予社區住戶(或第3人)使用，被告及其他區分所有權人  
19 均無任何異議？原告主張如附表所示系爭15個停車位係處  
20 於被告無權占有使用之狀態云云，尚嫌無憑。至原告主張  
21 證人楊銘森之證述內容不實在，涉嫌偽證，並爭執其提出  
22 上開私文書之形式上真正云云。然證人楊銘森係以證人身  
23 分到庭具結後作證，其若未曾向新華公司購買取得系爭建  
24 物之停車位，應無甘冒觸犯刑法偽證罪之風險而為虛偽不  
25 實之證述(尤其自承原告主張如附表所示系爭15個停車位  
26 之編號17、24、66、88等4個停車位目前為其占有使用乙  
27 事)，原告倘認為證人楊銘森之證述內容不實在，且涉犯  
28 刑法第168條偽證罪嫌，除應提出積極證據彈劾證人楊銘  
29 森證述內容如何與事實不符外，亦可對證人楊銘森提出刑  
30 事偽證罪嫌之告發，而非僅憑其個人之臆測或推論之詞，  
31 逕認證人楊銘森之證言不可採。

01 3、是依前述，原告主張如附表所示系爭15個停車位為被告無  
02 權占有使用乙事，既乏積極證據證明與事實相符，則原告  
03 依民法第767條第1項前段規定請求被告返還交付云云，即  
04 屬無據，不應准許。

05 (四)原告依民法第179條規定請求被告給付無權占用如附表所  
06 示系爭停車位相當於租金之不當得利，亦無理由：

07 1、又民法第179條規定：「無法律上之原因而受利益，致他  
08 人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後  
09 已不存在者，亦同。」，而不當得利依其類型可區分為  
10 「給付型之不當得利」與「非給付型不當得利」，前者係  
11 基於受損人之給付而發生之不當得利，後者乃由於給付以  
12 外之行為(受損人、受益人、第3人之行為)或法律規定或  
13 事件所成立之不當得利。在「非給付型之不當得利」之  
14 「權益侵害之不當得利」，由於受益人之受益非由於受損  
15 人之給付行為而來，而係因受益人之侵害事實而受有利益  
16 益，因此祇要受益人有侵害事實存在，該侵害行為即為  
17 「無法律上之原因」，受損人自不必再就不當得利之「無  
18 法律上之原因」負舉證責任，如受益人主張其有受益之  
19 「法律上之原因」，即應由其就此有利之事實負舉證責任  
20 (參見最高法院100年度台上字第899號民事裁判意旨)。另  
21 侵害歸屬他人權益之行為，本身即為無法律上之原因，主  
22 張依此類型之不當得利請求返還利益者(即受損人)，固無  
23 庸就不當得利成立要件中之無法律上之原因舉證證明，惟  
24 仍須先舉證受益人取得利益，係基於受益人之「侵害行  
25 為」而來，必待受損人舉證後，受益人始須就其有受利益  
26 之法律上原因，負舉證責任，方符舉證責任分配之原則  
27 (參見最高法院105年度台上字第1990號民事裁判意旨)。

28 2、原告雖主張被告無權占有使用如附表所示系爭15個停車位  
29 迄今，屢經催告仍不返還，得依民法第179條規定請求被  
30 告返還相當於租金之不當得利，而如附表所示系爭15個停  
31 車位，依市面一般出租行情，即每個停車位以每月3000元

01 計算，被告自111年9月3日起至112年8月15日止，受相當  
02 於租金不當得利金額為475500元，且被告應至返還如附表  
03 所示系爭15個停車位之日止，按月給付相當於租金不當得  
04 利為45000元各情，亦為被告所否認，並以上情抗辯。本  
05 院認為依原告主張被告受有相當於租金利益之不當得利部  
06 分，並非基於原告之給付行為，而係侵害如附表所示系爭  
07 15個停車位所之利益，其性質即屬「非給付型之不當得  
08 利」中之「權益侵害之不當得利」，依前揭最高法院105  
09 年度台上字第1990號民事裁判意旨，原告固無庸就不當得  
10 利成立要件中之無法律上之原因舉證證明，但仍須先舉證  
11 受益人即被告取得之利益，係基於被告之「侵害行為」所  
12 致，必待原告盡其舉證責任後，被告始須就其受有利益之  
13 法律上原因負舉證責任。準此，被告既自始否認占有使用  
14 如附表所示系爭15個停車位(遑論係無權占有或侵奪)，而  
15 原告復未提出積極證據證明如附表所示系爭15個停車位確  
16 為被告管理、占有及使用，則被告究竟如何受有相當於租  
17 金利益之不當得利？所受利益之實際數額為何？應返還之  
18 利益為何？是依原告提出之證據資料尚不足以證明被告就  
19 每個停車位受有每月3000元之租金利益，及自111年9月3  
20 日起至112年8月15日止受租金利益475500元，且應至返還  
21 如附表所示系爭15個停車位之日止，按月給付相當於租金  
22 利益45000元，故原告此部分主張委無可採。

23 3、至原告另主張依原證11即被告社區於112年度區權會紀錄  
24 年度報表記載，自111年9月間起至112年8月間止之「車位  
25 出租」收入金額為252900元，欲證明如附表所示系爭15個  
26 停車位確為被告無權占有及使用，且受有租金收益云云。  
27 亦為被告所否認，並抗辯稱上開金額尚包括停車位清潔費  
28 及機械車位保養費在內，並非單純僅明車位租金而已等  
29 語。本院認為原證11之年度報表記載「車位出租」收入部  
30 分，每月金額從8900元至48800元不等，並非固定，可見  
31 上開期間每月出租之車位數量不一，而前揭車位出租之租

01 金收入來源是否確屬於如附表所示系爭15個停車位？每個  
02 停車位之每月租金數額為何？均為不明，甚至前開期間之  
03 車位出租之租金總收入為252900元(含停車位清潔費及保  
04 養費在內)，原告卻主張被告受有不當得利數額為475500  
05 元，何以請求金額逾實際收入金額近2倍，原告復未舉證  
06 以實其說，益見原告請求金額即嫌浮誇不實，此部分主張  
07 要無可採。

08 六、綜上所述，依原告提出之證據資料既無法證明其繼受取得系  
09 爭建物應有部分比例面積之具體位置，確實坐落在如附表所  
10 示系爭15個停車位，且系爭15個停車位確為被告無權占有使  
11 用，亦無法證明被告確因如附表所示系爭15個停車位而受有  
12 相當於租金利益之不當得利，則原告依據民法第767條第1項  
13 規定之物上請求權請求被告應將如附表所示系爭15個停車位  
14 返還交付予原告，並依民法第179條不當得利規定，請求被  
15 告給付原告475000元，及自民事變更訴之聲明暨爭點整理暨  
16 調查證據聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之  
17 5計算之利息，並請求被告應自民事變更訴之聲明暨爭點整  
18 理暨調查證據聲請狀繕本送達翌日起至返還如附表所示系爭  
19 15個停車位之日止，按月給付原告45000元，均為無理由，  
20 應予駁回。又原告之訴已經駁回，其假執行之聲請失所依  
21 附，併駁回之。

22 七、再本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據資  
23 料，核與本判決所得心證及結果均不生影響，毋庸逐一論述  
24 ，併此敘明。

25 參、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條判決如  
26 主文。

27 中 華 民 國 113 年 10 月 14 日  
28 民事第一庭 法官 林金灶

29 以上正本係照原本作成。

30 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  
31 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 附表：  
 04

建 號	建築基地地號	建物門牌	使用執照字號	停車位編號	停車位數量
台中市○○區○○段0000號	台中市○○區○○段00地號	台中市○○區○○路00號地下3層	(83) 中 工 建 使 字 第 1 364 號	編號 8、1 5、17、2 1、24、2 6、32、3 4、36、3 8、40、4 2、52、6 6、88	15 個
備註：本建號為原證3即建物謄本所示主建物共有部分，面積3811.98平方公尺，其中編號8、15、17、21、24、26、32、34、36、38、40、42、52、66、88停車位均位於地下3層，共計15個停車位。					