臺灣臺中地方法院民事判決

114年度簡上字第367號

上　訴　人　吳怡慧

訴訟代理人　徐盛國律師

被　上訴人　吳雅玲

000000000000000000

訴訟代理人　洪東雄律師

上列當事人間請求返還停車位等事件，上訴人對於民國114年3月21日本院沙鹿簡易庭113年度沙簡字第424號第一審判決提起上訴，本院於民國115年7月3日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款定有明文；上開規定復為簡易訴訟第二審程序所準用，同法第436條之1第3項並有明定。所謂「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共通，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，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，俾達紛爭一次解決及節省法院與當事人勞費之目的（最高法院102年度台抗字第518號裁定意旨參照）。

二、查：上訴人於原審係以民法第767條規定為請求權基礎，請求被上訴人應騰空返還臺中市○○區○○街00號即聚寶盆大樓（下稱聚寶盆大樓）地下一樓第一停車場之編號4停車位（下稱系爭停車位）予上訴人，且不得再使用該停車位（原審卷第16頁），嗣於本院114年10月15日準備程序期日追加

分管契約為請求權基礎（本院卷一第162頁），復於同年月22日提出民事更正訴之聲明狀追加備位聲明：被上訴人應將系爭停車位騰空返還予坐落臺中市○○區○○段000○號建物之全體共有人，並不得再使用該停車位，並主張其為上開113建號建物之所有人，如先位聲明無理由，則備位主張被上訴人無權占用系爭停車位，請求排除其占有等語（本院卷一第165頁）。經核上訴人追加分管契約為請求權基礎部分，與其於原審主張：共有人合意成立分管契約，約定系爭停車位由特定共有人即門牌號碼臺中市○○區○○街00號4樓之18建物承購戶使用，其取得上開建物時，該建物附屬之系爭停車位併同移轉予己等語（原審卷第245頁）為同一之基礎事實，是此部分合於上開規定，應予准許；惟上訴人追加備位請求部分係以被上訴人無權占用系爭停車位為基礎事實，而上訴人就系爭停車位是否因分管契約取得專用使用權，與被上訴人是否有權使用系爭停車位之基礎事實並不相同，爭點互異，證據資料無法共通使用，自有礙於被上訴人之防禦及本件訴訟之終結，且被上訴人不同意追加（本院卷第176頁），故其追加備位請求部分，不應准許，應予駁回。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

㈠兩造為聚寶盆大樓之區分所有權人，上訴人以買賣原因而於91年10月22日登記取得坐落臺中市○○區○○段○00○號建物（門牌號碼為臺中市○○區○○街00號4樓之18，下稱4樓之18建物）之所有權（權利範圍全部），並為同段113建號建物（門牌號碼為臺中市○○區○○街00號底層等）即共同使用部分（主要用途為停車空間、防空避難、梯間、機械室、水箱，下稱系爭113建號建物）之共有人（權利範圍為應有部分10000分之158）；被上訴人則以買賣原因而於95年11月22日登記取得同段第98建號建物（門牌號碼臺中龍井區遠東街60號5樓之9、之11建物，下稱5樓之9、11建物)之所

有權（權利範圍全部），並為同段系爭113建號建物之共有人（權利範圍為應有部分10000分之144）。

㈡聚寶盆大樓係由訴外人九產建設開發股份有限公司（下稱九產建設公司）所興建，並於84年3月8日完成第一次登記，當初九產建設公司出售聚寶盆大樓之建物時，因停車位有限，乃在系爭113建號建物中多移轉應有部分給有購買停車位之住戶，故在系爭113建號建物登記簿謄本中，即有各個主要建物建號各自取得113建號權利範圍多少不同之區別，而上訴人所有之4樓之18建物即為有購買停車位之戶別，故上訴人就系爭113建號建物之應有部分高達10000分之158，所屬停車位即是建商當時所規劃位於地下一樓第一停車場之系爭停車位，訴外人即上訴人之前前手陳建文與其他區分所有權人間就停車位已有分管契約，陳建文就系爭停車位有專用使用權，且系爭停車位亦由陳建文所使用，該分管契約有一定之公示性，故具有物權之效力，是訴外人華僑商業銀行股份有限公司（下稱華僑商業銀行）受讓4樓之18建物及系爭113建號建物時，即已取得系爭停車位之專用使用權，不因華僑商業銀行知悉與否而有不同，是上訴人自華僑商業銀行受讓4樓之18建物及系爭113建號建物時，亦當然取得系爭停車位之專用使用權。被上訴人就系爭113建號建物之應有部分為10000分之144，僅為依主建物面積比例計算出其取得113建號公設之應有部分，是被上訴人所有之5樓之9、11建物，並無停車位在公設之應有部分比例，然被上訴人自95年間起即無權占用系爭停車位迄今，是上訴人依民法第767條規定及追加依分管契約之法律關係，請求被上訴人將系爭停車位返還上訴人，且不得再使用系爭停車位。

㈢又被上訴人因無權占有系爭停車位，受有相當於租金之不當得利，致上訴人受有不能使用系爭停車位之損害，依上訴人每個月需花費車位租金2,000元計算，回溯五年以內之損害合計24萬元，上訴人得依侵權行為及不當得利之法律關係，請求被上訴人如數給付前開金額之本息，並依不當得利之法

律關係，請求被上訴人給付自調解聲請狀送達被上訴人翌日起至返還系爭停車位予上訴人之日止，按月給付2,000元等語。

二、被上訴人則以：被上訴人於84年底向前手買受聚寶盆大樓之門牌號碼遠東街60號7樓之7建物（同段111建號，下稱7樓之7建物）時，即已併同買受系爭113建號建物之系爭停車位專用使用權並使用迄今，被上訴人嗣於95年間另買受5樓之9、11建物時，則併同買受系爭113建號建物之另一編號13停車位（下稱編號13停車位）之專用使用權。被上訴人於84年底買受7樓之7建物時，聚寶盆大樓之地下一樓第一停車場即畫有18個停車位，上訴人自應受此分管契約之拘束。再者，陳建文於84年間向九產建設公司買受取得4樓之18建物之所有權時，陳建文向華僑商業銀行借款並將上址4樓之18建物設定抵押權登記予華僑商業銀行，華僑商業銀行承貸時應已查明擔保品上址4樓之18建物有無停車位之專用使用權，且華僑商業銀行嗣後因法院拍賣自陳建文處取得上址4樓之18建物所有權之強制執行過程中，倘上址4樓之18建物具有停車位之專用使用權，理應由債權人即華僑商業銀行會同法院執行人員查明標的物占有使用、有無停車位專屬使用權之分管契約等情形陳報法院並列為拍賣公告之內容，然華僑商業銀行無論係於承貸時、查封拍賣買受，乃至嗣後於91年間出售上訴人時，均已明確知悉4樓之18建物並無停車位之專用使用權利，且上訴人向華僑商業銀行買受取得4樓之18建物之所有權，長期未主張4樓之18建物有任何停車位之專用使用權，反而支付租金向其他使用權人承租其他車位，益見上訴人所有之4樓之18建物就系爭停車位並無專用使用權。是上訴人以其就系爭停車位具有專用使用權為由，據此對被上訴人之本件請求，為無理由。

三、原審斟酌兩造之攻擊防禦方法後，為上訴人敗訴之判決。上訴人不服提起上訴，並聲明：㈠原判決廢棄。㈡上開廢棄部分，被上訴人應將系爭車位騰空返還予上訴人，並不得再使

用該停車位（備位聲明部分追加合法應予駁回，已於前述，故以下不予贅載）；被上訴人應給付上訴人24萬元，及自民事調解聲請狀送達之翌日起至返還前開停車位之日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息；暨自民事調解聲請狀送達之翌日起至返還前開停車位之日止，按月給付2,000元予上訴人。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項（本院卷一第201頁，並由本院依卷證及論述為部分文字修正）：

㈠聚寶盆大樓由九產建設公司所興建，於84年3月8日完成第一次登記。兩造現均為聚寶盆大樓之區分所有權人。

㈡九產建設公司前將4樓之18建物及系爭113建號建物應有部分158/10000；門牌號碼遠東街60號4樓之20建物（臺中市○○區○○段○00○號建物，下稱4樓之20建物）及同段113建號建物應有部分28/10000以買賣為登記原因，移轉所有權登記予陳建文。陳建文之抵押權人即華僑商業銀行因法院拍賣原因，於87年3月5日自陳建文處登記取得4樓之18、4樓之20建物之所有權及上開113建號建物應有部分。

㈢被上訴人於84年12月4日以買賣為登記原因，受讓7樓之7建物及系爭113建號建物應有部分247/10000。

㈣上訴人於91年10月22日以買賣為登記原因，自華僑商業銀行受讓聚寶盆大樓之4樓之18建物及系爭113建號建物應有部分158/10000；4樓之20建物及系爭113建號建物應有部分28/10000。

㈤被上訴人於95年11月22日以買賣為登記原因，受讓60號5樓之9 、11建物及系爭113建號建物應有部分144/10000 。

㈥上訴人於本件起訴前係向聚寶盆大樓其他區分所有權人承租停車位，每個月支出車位租金2,000元。

五、得心證之理由：

㈠上訴人主張聚寶盆大樓之區分所有權人就大樓停車位有分管契約即4樓之18建物之所有權人就系爭停車位有專用使用權，應屬無據：

1.按公寓大廈等集合住宅就大廈之共用部分，於管理條例施行前，全體區分所有權人得以分管契約約定由特定共有人專用。而受讓區分所有權人應有部分之第三人，欲主張繼受分管契約關於共用部分之專用權，應就該約定專有使用權存在之利己事實負舉證責任（最高法院113年度台上字第2254號判決意旨參照）。上訴人主張聚寶盆大樓之區分所有權人間業已成立分管契約，約定由4樓之18建物之所有權人專用系爭停車位，且上訴人繼受該專用權等情，為被上訴人所否認，自應由上訴人就此負舉證之責。

2.上訴人主張九產建設公司於第一次登記時，有將系爭113建號建物中多移轉應有部分給有購買停車位之住戶，又4樓之18建物就系爭113建號建物之應有部分為10000分之158，故有系爭停車位之專用權等語，並提出4樓之18建物所有權狀（原審卷第23頁）、113建號建物謄本（原審卷第25至31頁）、計算表（原審卷第37頁）、建築改良物登記簿（原審卷第127至133頁）、91年契稅繳款書（原審卷第135頁）、土地登記申請書及協議書、建物共有人名冊（原審卷第137至153頁）、車位證明書及停車空間圖（原審卷第155至157、205至207頁）、地下室建築圖（原審卷第161頁）、停車場照片（原審卷第163至173、209至211頁）、不動產買賣契約書（本院卷一第29至52頁）、買賣所有權移轉契約書（本院卷一第231頁）、實價登錄資料（本院卷一第337頁）等為證，然查：

⑴該4樓之18建物所有權狀、建築改良物登記簿、契稅繳款書中並未記載有何共有部分之專用權，又上開土地登記申請書及協議書、建物共有人名冊，亦未記載約定由何區分所有權人專用何共用部分，是徒以113建號建物謄本所示各主建物之權利範圍及上訴人自行填載之計算表，自不足以證明4樓之18建物就113建號建物有應有部分10000分之158即代表有系爭停車位之專用權。而上訴人就113建號建物之應有部分比例可證明有停車位專用權等情，聲請傳喚證人即代書林明

珠、廖仙媚為證，然證人林明珠於本院114年11月26日準備程序期日證稱：伊有經手聚寶盆大樓第二停車場的停車位買賣，伊是買方之代書，伊沒有辦理第一停車場之車位買賣過戶；舊的公寓停車位出賣人會將建物共有部分及土地應有部分的比例移轉給買受人，不清楚應有部分如何計算，車位明細表上的持分係廖仙媚提供的；伊聽住戶說持份係由廖仙媚計算且廖仙媚是原始買賣的代書，伊只負責把關買賣有無問題，伊沒有聽過廖仙媚談及第一停車場買賣之方式，但停車位計算應該都差不多等語（本院卷第195至199頁）；證人廖仙媚於本院115年1月28日準備程序期日證稱：伊於113年間辦理第二停車場的買賣移轉登記事宜，提供給林明珠的持份表是賣方給的，伊不知道數字是如何計算的也不知道是何人計算的；伊不曉得第一停車場是否會有車位證明書，伊沒有辦理第一停車場的土地、建物應有部分移轉登記；伊不清楚聚寶盆大樓有無將車位含在公設裡面，因為伊不知道當時是如何興建；伊所承辦之移轉過戶事宜僅有第二停車場，不包含第一停車場等語（本院卷一第271至276頁），依據前開證述，可知證人林明珠、廖仙媚均未參與第一停車場之買賣或系爭113建號建物之應有部分計算及過戶等事宜，且其等亦不知悉第二停車場之車位買賣及建物應有部分計算是否與第一停車場之車位買賣及建物應有部分計算相同，是其等證述，均不足為有利上訴人之證明。

⑵上訴人另聲請傳喚證人陳耀宗、李敏德、林清池為證，以證明有專用停車位者之共用部分應有部分比例會較高等情，然證人李敏德於本院115年1月28日準備程序期日證稱：伊是李秀香的配偶，伊出面向陳耀宗購買聚寶盆大樓60號之3建物時，有向其詢問有無停車位，陳耀宗告知有，並說車位在權狀裡面，持份比較多，伊記得陳耀宗有給單子說沒有車位會負責要退錢（後改稱伊不確定陳耀宗是否有給單子，陳耀宗只有說如果沒有車位可以去找他）；伊沒有與其他建物比較持份，會知道持份比較多是代書說的，但不知道代書如何知

道其他建物的持份；伊忘記有無停車位專用權之證明文件；陳耀宗不知道自己車位是哪個，叫伊自己去問守衛，守衛有告訴伊車位是編號15號之停車位；伊不知道聚寶盆大樓如何分辨車位屬於誰，也不知道其他停車位屬於誰等語（本院卷一第276至286頁）；然證人陳耀宗則於同期日證稱：伊購買60號之3建物時，印象中九產建設公司沒說明有無停車位，權狀裡也沒有停車位，伊認為只要有地方停就好，所以停在建物前面空地，沒有去停過停車場；伊是跟九產建設公司購買60號之3建物，九產建設公司負責人「林先生」購買，開庭前有向「林先生」確認，「林先生」當時沒有在權狀說有停車位，因伊覺得到處都可以停，當時也沒有去問權狀的問題；伊將60號之3建物出賣予李秀香時，是伊與配偶一起去談，由伊配偶去簽約，伊有向買方表示房子應該有停車位，但伊沒有去停過，伊沒有表示權狀裡有寫停車位；伊沒有交付任何停車位專用之證明文件給買方，也沒有看過車位證明書；伊本身不曉得權狀裡有沒有包含車位，也沒有跟李敏德提到有停車位的話權狀裡的持份會比較多，伊只是告知照道理應該有停車位，如沒有車位，伊會想辦法負責；伊向九產建設公司購買房子時，是伊配偶去接洽，伊印象中建商沒有講到車位，伊沒有詢問有無停車位，只有問說車子停哪邊，建商表示停空地或旁邊，伊不確定停車區的車位有沒有伊的車位，亦不確定有無購買停車位，伊購買60號之3建物之買賣契約中沒寫到車位，出賣予李秀香之契約應該沒有寫到有車位，後來聽伊配偶說地下室有位置可以停，但伊不知道該車位是誰的等語（本院卷一第282至288頁），是依證人李敏德、陳耀宗之證詞，證人陳耀宗向九產建設公司購買60號之3建物時，買賣契約中並未記載有停車位，亦未取得停車位證明書，李秀香即證人李敏德之配偶向證人陳耀宗買受該建物時，並未自證人陳耀宗取得停車位證明，且證人陳耀宗並不清楚其買受之建物是否有專用車位，亦不知取得之共用部分應有部分中是否包含專用車位，是證人李敏德顯無可能自

證人陳耀宗聽聞有專用車位之建物所取得共用部分之應有比例較高，又證人李敏德之代書雖向其表示有專用車位之共用部分應有部分會較高，然其依據為何、又此陳述是否為該代書主觀之臆測，均非無疑，自難逕採，是前開證述自無法證明有專用停車位者之共用部分應有部分比例會較高乙事。況證人林清池於本院115年5月4日準備程序期日證稱：伊曾投資九產建設公司，並擔任該公司之主持技師，故大家稱伊為林總；伊不記得聚寶盆大樓之第一停車場是如何銷售，以前沒有發停車位證明，但會寫在買賣契約上；伊不知道聚寶盆大樓建物之各共有人之應有部分比例為何會有落差，這是由代書負責計算；有買停車位的建物所有權人在共有部分持份比例應該會有不同，有買停車位的產權持份就會比較多；伊沒有看過車位證明書及停車空間圖，伊沒有負責這麼細節的部份；伊不知道第二停車場與第一停車場之共有部分應有部分比例計算是否不同，這是由代書負責，以前停車位事宜是由代書負責，伊不了解，亦不知道共有人名冊之應有部分比例數字是由何人製作；伊有介紹陳耀宗購買聚寶盆大樓，沒有印象陳耀宗有無購買停車位等語（本院卷二第12至17頁），是證人林清池就第一停車場之車位係如何販售、何住戶有購買專用停車位等情已不復記憶，就取得停車位專用權者是否取得停車位證明乙節與上訴人主張及所提出之證據尚有未合，亦無法說明系爭113建物之共有人應有部分比例何以有落差，自無法執此認定上訴人上開主張為真實。

⑶另外，上訴人所提出之車位證明書及停車空間圖並非系爭停車位之車位證明書，是其他住戶持有之停車位證明書縱可證其等就證明書所載車位有專用權，仍無法證明4樓之18建物之所有權人就系爭停車位有專用權，而上訴人固聲請傳喚證人廖美風為證明聚寶盆大樓就第一停車場之分管契約內容等情，惟證人廖美風於本院115年1月28日準備程序期日係證稱：伊前於103年間向彭淑智購買聚寶盆大樓內之建物，代書有交給伊停車位證明書即分管圖，該停車位證明書有記載

伊的停車位編號；伊在網路上看到房屋出售，上面顯示有停車位，出賣人並未向伊提及有專用停車位之戶別是與無停車位之戶別就共用部分之應有部分比例是否會有不同；伊不確定有專用車位之住戶是否都會有車位證明書，伊只知道伊持有編號2停車位之停車位證明書，伊不清楚其他停車位分配由何人使用等語（本院卷第288至293頁），是以，證人廖美風之證詞僅能證明其有自賣方取得編號2停車位之車位證明書及停車空間圖，而無法證明系爭停車位係由上訴人取得專用權，亦無法證明系爭113建號建物應有部分比例與停車位專用之關聯。

⑷再上訴人所聲請傳喚之證人陳建文固於本院114年11月26日準備程序期日證稱：伊前向九產建設公司購買4樓之18及4樓之20建物時有購買停車位，建商有給車位證明書及停車空間圖，但伊搬家時丟掉了；伊購買的是編號4停車位，買應有部分比較多的會有停車位，伊不知道具體如何計算，建商告知停車位屬於4樓之18建物，伊只有跟建商說要買兩戶房屋及一個停車位，由建商決定停車位屬於4樓之18建物，建商係指「清池兄」；伊買房時有向銀行辦理貸款並對保，不記得買房及停車位之價格，伊不記得有無提供買賣契約書及車位證明書給銀行，亦不記得有無告知銀行有停車位等語（本院卷一第187至195頁），然證人林清池前證稱：其未看過車位證明書及停車空間圖等語，已與證人陳建文之證述相異，而無法逕認證人陳建文之證述為真實；又證人林清池前證稱：有專用車位者會記載於買賣契約內等語，是證人陳建文既係於買房時向銀行辦理貸款，衡諸常情，其自應提出買賣契約及相關文件作為貸款金額及擔保品價值之相關佐證，華僑商業銀行於辦理貸款業務時，就擔保品價值之核定亦應會請貸款之人提出相關文件，而建物是否有專用停車位對其價值之認定顯有相當影響，是證人陳建文如就該建物有系爭停車位之專用權，當無可能未告知銀行或未交付相關文件以為憑證，且如契約內載有停車位專用或有檢附車位證明書之情

形，此情既涉及擔保品之價值，銀行尚無可能忽略不計而未於聲請強制執行時請求一併就此估定價格以拍賣獲償，又證人陳建文就有購買系爭停車位專用權之事實，既未有其他證據可佐，又與華僑商業銀行於聲請強制執行拍賣後點交予上訴人之內容有別，自難徒以證人陳建文空口證述為有利上訴人之認定。

3.又上訴人所提出其他證據，核與4樓之18建物或第一停車場無涉，亦無法證明4樓之18建物之所有權人就系爭停車位有專用使用權。綜上，上訴人就上開有利於己之事實未能舉證，是其主張，難認有據。

㈡上訴人既未證明其就系爭停車位有專用使用權，則其依民法第767條第1項、分管契約、不當得利及侵權行為之法律關係所為本件之請求，均無理由。

六、綜上所述，上訴人依民法第767條規定、分管契約、不當得利及侵權行為，請求被上訴人將系爭停車位返還上訴人，且不得再使用系爭停車位；並請求給付上訴人24萬元，及自調解聲請狀送達被上訴人翌日起至返還系爭停車位之日止，按週年利率百分之5計算之利息，暨自調解聲請狀送達被上訴人翌日起至返還系爭停車位予上訴人之日止，按月給付上訴人2,000元，為無理由，不應准許，原審因而為上訴人敗訴之判決，核無違誤。上訴意旨指摘原審判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，至上訴人另聲請傳喚建築師賴清陵到庭為證，欲證明聚寶盆大樓與第一停車場之車位如何規劃、安排及銷售，及共有部分應有比例之關聯等情，然證人林清池、林明珠、廖仙媚就共有部分應有比例係由代書負責等情業已證述明確，而上訴人前開所指之業務內容顯非建築師負責範疇；又上訴人另聲請傳喚陳耀宗配偶葉碧媛、其他聚寶盆大樓區分所有權人即2樓之3、2樓之7建物所有權人到庭為證，欲證明其等有無購買停車位，然其等是否有其他停車位專用權，實與上訴人就系爭停車位有無專用權無涉，且到庭

作證之證人陳耀宗、廖美風、李敏德曾為或現為聚寶盆大樓區分所有權人或其配偶，均已證稱不知共有部分應有比例與停車位之關聯，亦無事證可證明聚寶盆大樓區分所有權人即2樓之3、2樓之7建物所有權人知悉前情，而其等縱有其他停車位之專用權，亦無法以此逕推論其等就共有部分應有比例與停車位相關，是上訴人前開聲請傳喚之證人，核屬摸索證明，且均無傳喚必要；再被上訴人另聲請至聚寶盆大樓與第一停車場勘驗停車位上繪製之編號、囑託地政事務所繪測4樓之18、4樓之20建物之面積及說明現況、就系爭停車位使用權、停車位繪測現況等函詢聚寶盆大樓管理委員會等，蓋本件既認定上訴人請求為無理由，是此部分亦認無調查必要。兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436之1條第3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　24　　日

民事第六庭　審判長法　官　巫淑芳

法　官　林冠宇

法　官　蔡汎沂

以上正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　27　　日

書記官　陳宇萱