臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第802號

原　　告　王淑品
訴訟代理人　邢建緯律師
複　代理人　林岢禛律師
　　劉富雄律師
被　　告　寶第大樓管理委員會
000000000000000000
法定代理人　鄒明諺
被　　告　林燕萍
　　沈志明
　　黃振豐
　　曹家正
　　楊麗瑢
　　陳翠蘭
　　夏長竹
　　曾書崎
　　林昌興
　　林新晨
前十人共同
訴訟代理人　袁裕倫律師
複　代理人　張容瑄律師

上列當事人間請求返還車位事件，本院於民國115年6月11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、程序方面

一、本件被告寶第大樓管理委員會（下稱寶第大樓管委會）經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條

各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第3款定有明文。查原告起訴時，就請求被告返還相當於租金之不當得利部分，原聲明請求被告應分別按月給付原告新臺幣（下同）1,200元，及均自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息（見本院卷一第12至15頁）。嗣於民國115年3月2日當庭捨棄利息部分之請求（見本院卷二第129至131頁），核屬減縮應受判決事項之聲明，揆諸上揭規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

㈠原告於113年1月19日向訴外人曾文汝購買臺中市○里區○○段○○○○○段○00000○號建物（門牌號碼臺中市○里區○○路00號，共有部分內新段10589建號《下稱10589號建物》權利範圍10000分之2222、內新段10590建號權利範圍100000分之1414）及所坐落同段758地號土地權利範圍10000分之420（下合稱系爭不動產），建物所在之社區名稱為寶第大樓，並於113年3月18日完成所有權移轉登記。寶第大樓地下一樓編號第2、4、6、8、12、25、26、34、38、44、45號停車位（下合稱系爭停車位，就特定停車位部分另加註其編號）乃包含在10589號建物之共同使用部分，原告既為10589號建物之共有人，自取得系爭停車位之專用使用權，而有合法使用系爭停車位之法律上權源。被告均未登記為10589號建物之共有人，不得享有寶第大樓停車位專用使用權，原告就10589建物之應有部分對應特定編號停車位即為系爭停車位，況如原告繳納房屋稅卻對10589號建物無停車位專用使用權，與所有者、使用者付費相悖。詎寶第大樓管委會及被告林燕萍、沈志明、黃振豐、林新晨、林昌興、曹家正、楊麗瑢、陳翠蘭、夏長竹、曾書崎（下稱被告林燕萍等10人）均非10589號建物之共有人，無占用之法律上權源，竟分別

占用系爭4、2、6、8、12、25、26、34、38、44、45號停車位使用，受有使用利益，致原告受有無法使用系爭停車位之損害，爰依民法第179條規定，請求被告分別返還系爭停車位。又被告無法律上原因占有使用系爭停車位，致原告受損害，應返還相當於租金之不當得利予原告。寶第大樓管委會現以每月1,200元之租金出租系爭4號停車位予第三人，每月受有不當得利，其餘被告亦以相同標準計算其等使用停車位所受相當於租金之不當得利，爰依民法第179條規定，請求被告每人自113年3月18日起至交還系爭停車位之日止，按月給付原告1,200元。

㈡原告之前手曾文汝固曾於109年至110年間向寶第大樓管委會提起確認停車位使用權訴訟，及於111年間向被告林燕萍等人提起返還停車位訴訟，惟本件原告提供之訴訟資料、實務見解足以推翻前開二案件於判決理由之判斷，故前案二案件對本件無生爭點效。寶第大樓共有部分為內新段10590、10589建號，停車位設於10589號建物，並於辦理建物所有權第一次登記時即載明主要用途為停車空間，且起造人麗富建設有限公司（下稱麗富公司）辦理建物第一次登記時，亦出具公共設施分配協議，載明「…因辦理建物所有權第一次登記需要本建物之共同使用部分…登記為各相關區分所有權人共有該共同使用部分」，此係依修正前土地登記規則第75條規定辦理，依此規則及內政部80年9月18日台內營字第8071337號函示，可見10589號建物作為停車空間，停車位之轉讓係以10589號建物所有權應有部分之轉讓為公示外觀。10589號建物應有部分10000分之22係於85年12月16日移轉為內新段10507建號建物之共有部分，該應有部分10000分之22含有10個機械停車位及1個平面停車位，可見取得10589號建物應有部分10000分之22者，對於系爭停車位有所有權（含使用權）。10589號建物之停車位使用權不得與其所有權分離而單獨為買賣標的，被告林燕萍等10人未曾取得10589號建物應有部分，自未取得系爭停車位之所有權（含使用權）。又

被告林燕萍等10人之買賣契約為債權契約，其等既未登記為10589號建物共有人，無公示外觀，無法以此對抗原告。且10589號建物第一次所有權登記之所有權人為麗富公司，被告林燕萍等10人提出之停車位證明書、買賣契約書卻均為彭達枝建設有限公司（下稱彭達枝公司）出具，是其等並未取得10589號建物內停車位之專用使用權。縱認彭達枝公司有出售停車位之權利，但被告提出之買賣契約係在訴外人李月裡取得系爭停車位之後，彭達枝公司出售系爭停車位為無權處分。又被告林燕萍、夏長竹之停車位買賣契約係於內新段10507建號建物遭查封時簽立，其2人顯然無法取得10589號建物之停車位所有權（含使用權）。被證3、4、6、7之停車位證明書所載日期竟較買賣契約書簽立日期為早，被告曾書崎提出其前手之停車位證明書則未記載日期，可見其等是否取得停車位所有權（含使用權）有疑。停車位證明書不足證明被告林燕萍等10人對系爭停車位有專用使用權，亦不得拘束原告。況停車位證明書上已明確記載停車位「面積持分登記於公共設施持分面積內」，應係指作為停車空間使用之10589號建物之應有部分等語。

㈢並聲明：

1.寶第大樓管委會應將系爭4號停車位騰空交還原告，並應自113年3月18日起，至寶第大樓管委會將系爭4號停車位交還原告之日止，按月給付原告1,200元。

2.被告林燕萍應將系爭2號停車位騰空交還原告，並應自113年3月18日起，至被告林燕萍將系爭2號停車位交還原告之日止，按月給付原告1,200元整。

3.被告沈志明應將系爭6號停車位騰空交還原告，並應自113年3月18日起，至被告沈志明將系爭6號停車位交還原告之日止，按月給付原告1,200元。

4.被告黃振豐應將系爭8號停車位騰空交還原告，並應自113年3月18日起，至被告黃振豐將系爭8號停車位交還原告之日止，按月給付原告1,200元。

5.被告林新晨應將系爭12號停車位騰空交還原告，並應自113年3月18日起，至被告林新晨將系爭12號停車位交還原告之日止，按月給付原告1,200元。

6.被告林昌興應將系爭25號停車位騰空交還原告，並應自113年3月18日起，至被告林昌興將系爭25號停車位交還原告之日止，按月給付原告1,200元。

7.被告曹家正應將系爭26號停車位騰空交還原告，並應自113年3月18日起，至被告曹家正將系爭第26號停車位交還原告之日止，按月給付原告告1,200元。

8.被告楊麗瑢應將系爭34號停車位騰空返還原告，並應自113年3月18日起，至被告楊麗瑢將系爭34號停車位交還原告之日止，按月給付原告1,200元。

9.被告陳翠蘭應將系爭38號停車位騰空交還原告，並應自113年3月18日起，至被告陳翠蘭將系爭38號停車位交還原告之日止，按月給付原告1,200元。

10.被告夏長竹應將系爭44號停車位交還原告，並應自113年3月18日起，至被告夏長竹將系爭44號停車位返還原告之日止，按月給付原告1,200元。

11.被告曾書崎應將系爭45號停車位騰空交還原告，並應自113年3月18日起，至被告曾書崎將系爭45號停車位返還原告之日止，按月給付原告1,200元。

12.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠被告林燕萍等10人以：

1.原告之前手曾文汝曾向寶第大樓管委會起訴請求確認其對系爭4號停車位有專用使用權，業經本院109年度中簡字第1653號、110年度簡上字第218號判決（下稱109年前案）認定依寶第大樓規約，有買停車場並持有停車位證明書之住戶始有特定停車格之專用權，曾文汝雖有10589號建物權利範圍10000分之2222，然其前手台新國際商業銀行股份有限公司（下稱台新銀行）、前前手李月裡均未購買特定停車位，故曾文

汝之應有部分係抽象存在於共有物全部，非具體車位上，而駁回曾文汝之訴。曾文汝嗣向有購買特定停車位，但非10589號建物共有人之被告林燕萍等10人提起返還停車位事件，亦經本院111年度訴字第326號判決駁回（下稱111年前案）。本件原告係因買賣取得系爭不動產之特定繼受人，且被告林燕萍等10人是否有權使用系爭停車位為111年前案之重要爭點，並經法院為實質判斷，原告於本件未提出足以推翻原判斷之訴訟資料，故本件應受111年前案爭點效之拘束。

2.又依寶第大樓規約及104年8月22日寶第大樓區分所有權人會議記錄第11點、臨時動議及決議第五案及其決議，寶第大樓之地下室車位由個別訂購戶使用，並會取得停車位證明書，以彰顯承購戶購得特定停車位之專用使用權，且遺失車位證明之住戶得依社區規約辦理補發，故有無系爭停車位之使用權源與是否有10589號建物持分無關。被告林燕萍等10人均有購買特定停車位且持有停車位證明書，原告購買系爭不動產時應已知悉，各承購戶透過停車位買賣契約之方式，形成共有人間就停車空間專用使用權之分管契約，原告既為系爭不動產之受讓人，自受該分管契約之拘束。又法定停車位使用權之約定，既為區分所有人間以分管契約或規約定之，約定效力原僅存在於區分所有人間，而取得履行協議分管之請求權，其與物權係直接支配特定物之利益之權利性質不同，故法定停車位使用權之移轉與物權之變動完全不同。原告亦無法舉證有由取得停車位專用使用權人登記為10589建物之共有人之約定，無法推知特定停車位係登記予特定建號之區分所有權人，只能認為其應有部分抽象存在於共有物之全部，非具體車位上，故原告主張就系爭停車位有專用權並無理由。且10589號建物於使用執照存根之用途記載為防空避難室兼停車空間，並非全部作為停車場使用等語，資為抗辯。

3.並聲明：⑴原告之訴駁回。⑵如受不利判決，被告願供擔

保，請准宣告免為假執行。

㈡寶第大樓管委會經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執事項（見本院卷二第131至135頁）：

㈠兩造均為坐落臺中市○里區○○段000地號土地上寶第大樓之區分所有權人或管理委員會。兩造分別所有之建物如附表所示（見本院卷一第27、48至68、77至83頁建物所有權狀、建物登記謄本）。被告林燕萍、寶第大樓管委會、沈志明、黃振豐、曹家正、楊麗瑢、陳翠蘭、夏長竹、曾書崎、林昌興、林新晨分別使用寶第大樓編號2、4、6、8、26、34、38、44、45、25、12號車位，其中僅編號45號為平面停車位，其餘均為機械停車位。

㈡被告林燕萍、沈志明、黃振豐、楊麗瑢、陳翠蘭、夏長竹、曾書崎分別持有寶第大樓編號2、6、8、34、38、44、46號停車位之停車位證明書（見本院卷一第351至371頁）。

㈢原告於113年1月19日向訴外人曾文汝購買臺中市○里區○○路00號房屋（內新段10507建號，共有部分內新段10589建號權利範圍10000分之2222、內新段10590建號權利範圍100000分之1414）及所坐落大里區內新段758地號土地權利範圍10000分之420，買賣總價為新臺幣（下同）1050萬元，於113年3月18日為所有權移轉登記（見本院卷一第188至193頁不動產買賣契約書）。

㈣訴外人麗富公司為寶第大樓之原始起造人。寶第大樓地下停車場即臺中市○里區○○段00000○號停車空間，共規劃49格停車位，包含：44格機械停車位及5格平面停車位，每一機械車位之權利範圍為10000分之185，每一平面車位之權利範圍為10000分之372。

㈤訴外人李月裡於85年8月5日以買賣為原因登記取得臺中市○里區○○段000地號土地權利範圍10000分之420及其上臺中市○里區○○段00000○號、門牌臺中市○里區○○路00號之建物，並於同日設定抵押權予訴外人台新銀行。台新銀行

於91年4月11日經由本院90年度執字第15707號強制執行事件拍賣程序以債權人身份承受系爭不動產（含共有部分）而登記為所有權人；曾文汝再於92年2月14日向台新銀行購得系爭不動產（含共有部分），並於92年3月12日辦理所有權移轉登記，而為系爭不動產所有權人（見本院卷一第431至頁地籍異動索引、卷二第41至43頁本院囑託塗銷查封及抵押權登記函）。

㈥曾文汝前於109年間對寶第大樓管委會起訴請求確認停車位使用權等事件，經本院109年度中簡字第1653號判決駁回其訴，再經本院110年度簡上字第218號判決駁回其上訴確定（見本院卷一第295至306、307至318頁判決書）。又於111年間依民法第767條第1項規定，對被告林燕萍、沈志明、黃振豐、訴外人羅招（被告曹家正之前手）、被告楊麗瑢、陳翠蘭、夏長竹、曾書崎、林昌興、訴外人蘇含笑（被告林新晨之前手）提起請求返還停車位等事件，經本院111年度訴字第326號判決駁回其訴確定。

四、法院之判斷：

㈠本院109年度中簡字第1653號、110年度簡上字第218號確定判決對原告及寶第大樓管委會，111年度訴字第326號確定判決對原告及被告林燕萍等10人，均有效力：

1.按確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，亦有效力，民事訴訟法第401條第1項定有明文。上開規定所謂繼受人，包括因法律行為而受讓訴訟標的之特定繼承人在內。而所謂訴訟標的，係指為確定私權所主張或不認之法律關係，欲法院對之加以裁判者而言。至法律關係，乃法律所定為權利主體之人，對於人或物所生之權利義務關係，欲法院對之加以裁判者而言。因此，在給付之訴，訴訟標的即係指當事人就實體法上基於對人或對物所生之請求權。其中對物之關係，指依實體法規定為權利主體之人，基於物權，對於某物得行使之權利關係而言，此種權利關係，具有對世效力與直接支配物之效力，如離標的物，其權利失

所依據，倘以此項對物之關係為訴訟標的時，所謂繼受人，凡受讓標的物之人，均包括在內（最高法院99年度台上字第1057號判決意旨參照）。

2.查系爭不動產原所有權人曾文汝前於109年間對寶第大樓管委會起訴請求確認停車位使用權等事件，經本院109年度中簡字第1653號判決駁回其訴，再經本院110年度簡上字第218號判決駁回其上訴確定（即109年前案）。又於111年間依民法第767條第1項規定，對被告林燕萍、沈志明、黃振豐、訴外人羅招（被告曹家正之前手）、被告楊麗瑢、陳翠蘭、夏長竹、曾書崎、林昌興、訴外人蘇含笑（被告林新晨之前手）提起請求返還停車位等事件，經本院111年度訴字第326號判決駁回其訴確定（即111年前案）等情，為兩造所不爭執，並有本院109年度中簡字第1653號、110年度簡上字第218號、111年度訴字第326號判決書在卷可稽（見本院卷一第295至306、307至318頁、卷二第137至143頁），復經本院調閱109年前案及111年前案卷宗核閱無訛，堪認屬實。

3.依109年前案及111年前案之判決書所示，曾文汝於109年前案中，係主張其為10589號建物之共有人，請求確認其就坐落臺中市○里區○○路00巷0號地下1樓4號停車位（即系爭4號停車位）有專用使用權，並請求寶第大樓管委會騰空交還前開停車位，經法院認定曾文汝之請求均無理由，因而判決其敗訴確定。又曾文汝於111年前案中，係依民法第767條第1項規定，請求被告林燕萍、沈志明、黃振豐、林昌興、楊麗瑢、陳翠蘭、夏長竹、曾書崎，及訴外人羅招、蘇含笑分別返還系爭2、6、8、25、34、38、44、45、26、12號車位，亦經法院認定曾文汝之請求均無理由，因而判決其敗訴確定。而原告係於113年3月18日基於買賣取得系爭不動產所有權（含10589號建物權利範圍10000分之2222），被告曹家正、林新晨則分別自其前手羅招、蘇含笑繼受系爭26、12號車位，而取得系爭26、12號車位之占有等情，為兩造所不爭執，並有建物所有權狀、不動產買賣契約書、建物登記謄

本、買賣契約書可稽（見本院卷一第27、51、69、181至190頁、卷二第347至359頁）。原告之前手曾文汝前既本於所有權即對物之關係，先起訴請求確認其就系爭4號車位有專用使用權，並請求寶第大樓管委會交還該車位，再起訴請求被告林燕萍、沈志明、黃振豐、林昌興、楊麗瑢、陳翠蘭、夏長竹、曾書崎，及訴外人羅招、蘇含笑返還系爭2、6、8、25、34、38、44、45、26、12號車位，嗣於各前案均判決確定後，原告因買賣取得系爭不動產所有權（含10589號建物權利範圍10000分之2222）之所有權，被告曹家正、林新晨則繼受取得系爭26、12號車位之占有，揆諸上揭說明，其等自均屬民事訴訟法第401條第1項所稱之繼受人，原告應為109年前案及111年前案確定判決之效力所及，被告曹家正、林新晨則為111年前案確定判決之效力所及。故109年前案確定判決對原告及寶第大樓管委會，111年前案確定判決對原告及被告林燕萍等10人，均有效力，合先敘明。

㈡寶第大樓管委會部分：

1.按民事訴訟法第400條第1項規定，除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力，故當事人不得就經裁判之訴訟標的法律關係，更行起訴或為相反之主張，法院亦不得就該法律關係再為相反之裁判，否則將使同一紛爭再燃，即無以維持法之安定，及保障當事人權利、維護私法秩序，無法達成裁判之強制性、終局性解決紛爭之目的。而於判斷既判力之客觀範圍時，應依原告起訴主張原因事實所特定、且經裁判之訴訟標的法律關係為據，除不得就相同之訴訟標的另行提起後訴訟外，亦不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，為與該確定判決所確定法律關係相反之主張，甚且該確定之訴訟標的，為後訴訟之先決法律關係時亦然，此乃法院應以「既判事項為基礎處理新訴」及「禁止矛盾」之既判力積極的作用，以杜當事人就法院據以為判斷訴訟標的權利或法律關係存否之基礎資料，再次要求法院另行確定或重新評價，俾免

該既判力因而失其意義，亦即既判力之遮斷效（失權效或排除效）（最高法院113年度台上字第2270號判決意旨參照）。

2.查原告之前手曾文汝於109年前案中，對寶第大樓管委會起訴請求確認其就系爭4號車位有專用使用權，並請求寶第大樓管委會騰空交還該車位，經法院認定曾文汝之請求均無理由，而判決其敗訴確定，是關於曾文汝就系爭車位之專用使用權部分，乃經109年前案判決確定之訴訟標的法律關係，且原告為曾文汝之繼受人，為109年前案確定判決效力所及，業如前述，原告於本案即不得就該經判決確定之法律關係再為相反之主張。原告於本件雖係依不當得利之法律關係，請求寶第大樓管委會返還系爭4號車位及相當於租金之利益，惟關於該不當得利返還請求權之先決法律關係，即原告就系爭4號車位有無專用使用權部分，既曾經109年前案判決確定，本院即應以該既判事項為基礎處理本件訴訟，即認原告主張伊就系爭4號停車位有專用使用權乙節為無理由。至原告雖主張伊於本件提出之訴訟資料及實務見解，為109年前案所未審酌，故不受前案判決效力之拘束云云，惟所謂既判力不僅關於其言詞辯論終結前所提出之攻擊防禦方法有之，即其當時得提出而未提出之攻擊防禦方法亦有之，原告於本件提出之攻擊防禦方法既非在109年前案確定判決事實審言詞辯論終結後所生之事實，即屬既判力基準時點前得提出之攻擊防禦方法，基於該既判力之遮斷效，原告亦不得再以此為與確定判決意旨相反之主張。是原告主張伊為10589號建物之共有人，而有系爭4號停車位之專用使用權云云，並無足採，從而，原告以寶第大樓管委會無法律上原因占用其專用之系爭4號停車位，依民法第179條規定，請求寶第大樓管委會返還系爭4號停車位及自113年3月18日起每月1,200元相當於租金之不當得利，自屬無據，不應准許。

㈢被告林燕萍等10人部分：

1.按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，

對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷結果，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，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷而言，其乃源於訴訟上之誠信原則及當事人公平之訴訟法理而來。是「爭點效」之適用，除理由之判斷具備「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「當事人未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等條件外，必須該重要爭點，在前訴訟程序已列為足以影響判決結果之主要爭點，經兩造各為充分之舉證，一如訴訟標的極盡其攻擊、防禦之能事，並使當事人適當而完全之辯論，由法院為實質上之審理判斷，前後兩訴之標的利益大致相同者，始應由當事人就該事實之最終判斷，對與該重要爭點有關之他訴訟負結果責任，以符民事訴訟上之誠信原則（最高法院96年度台上字第307號判決意旨參照）。原告雖主張伊有10589號建物應有部分10000分之2222，而有系爭停車位之專用使用權等語，惟在111年前案審理中，因前案被告抗辯原告之前手曾文汝並無特定停車位之專用使用權，111年前案判決業以此為主要爭點，審酌兩造提出之證據及辯論意旨後，於判決理由中認定曾文汝提出之證據不足以證明其向台新銀行買受取得系爭不動產，包含取得分管系爭停車位專用使用權在內，此經本院調閱111年前案卷宗核閱屬實，並有111年前案判決可稽（見本院卷二第137至143頁）。此部分爭點既經111年前案兩造於該案中列為重要爭點，並經其等充分舉證及辯論後，已為實質審理判斷，亦無顯然違背法令之情形，且111年前案確定判決對原告及被告林燕萍等10人均有效力，業如前述，揆諸前揭說明，除當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，原告及被告林燕萍等10人均不得再為相反之主張，本院亦不得作相異之判斷。

2.本件原告雖主張麗富公司於辦理10589號建物所有權第一次登記時，已出具公共設施分配協議，載明「…因辦理建物所

有權第一次登記需要本建物之共同使用部分…登記為各相關區分所有權人共有該共同使用部分」，依修正前土地登記規則第75條規定及內政部80年9月18日台內營字第8071337號函示，可見10589號建物作為停車空間，停車位之轉讓係以10589號建物所有權應有部分之轉讓為公示外觀，取得10589號建物應有部分10000分之22者，對於系爭停車位有所有權（含使用權）云云，並提出10589號建物之建物登記謄本、土地登記申請書、公共設施分配書、建築改良物登記簿等為憑（見本院卷第413至429頁）。惟查：

⑴按公寓大廈等集合住宅就大廈之共用部分，於公寓大廈管理條例施行前，全體區分所有權人得以分管契約約定由特定共有人專用，該條例施行後，除法律另有規定外，參同條例第23條、民法第799條第3項後段規定，亦得由區分所有權人會議決議，以規約定之。又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或規約所定關於共用部分之專用權，仍應就該約定專有使用權存在之有利事實，先負舉證責任（最高法院111年度台上字第1137號判決意旨參照）。

⑵依原告提出之10589號建物之建物登記謄本、土地登記申請書、公共設施分配書、建築改良物登記簿等資料，固堪認麗富公司係將10589號建物登記為寶第大樓之部分區分所有權人所有。惟依證人林泳義於109年前案中證稱：伊是麗富公司法代之配偶，彭達枝建設有限公司也是同一集團，均係由伊擔任實際負責人；公司是否有將房子登記給李月裡，伊不太清楚，因為當時地下室停車位只有賣出一部分，為權宜處理，代書將剩餘地下室應有部分全部登記在公司名義，時間太久，不太記得當時剩下之車位還有幾個，有賣出之車位編號也不記得，亦不清楚當時代書是否將已賣出之停車位也都登記給公司；有購買停車位，不一定會取得地下室應有部分之登記，但一定會取得富麗公司或彭達枝公司公司發給之停車位證明書，如果沒有麗富公司之停車位證明書，就代表不是跟麗富公司購買停車位，卷附之停車位證明書上賣方都是

真正的，因其上賣方負責人之簽名確實是伊配偶之筆跡等語（見本院卷二第251至255頁），由證人證述可知，麗富公司為10589號建物之所有權登記時，因部分車位尚未賣出，有將部分所有權應有部分登記為公司所有之情形，且有向麗富公司購買停車位者，均會取得麗富公司或彭達枝公司公司發給之停車位證明書，但麗富公司未必辦理所有權移轉登記，是10589號建物之共有人就該建物所有權登記之應有部分比例，與是否有取得停車位使用權，顯然不具有必然之關聯性，更無從逕依其登記之應有部分比例推斷可使用之停車位類型（平面或機械）及數量。再觀諸內政部80年9月18日台內營字第8071337號函，函示區分所有建築內之法定停車空間應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人共有（見本院卷一第411頁），可見區分所有建物之法定停車空間由「全體」或「部分」所有權人共有均可，則法定停車空間之所有權登記與實際分管之約定專用情形顯不必然相符。至84年7月12日修正之土地登記規則第75條僅係規範區分所有建物共同使用部分應登記之方式，惟區分所有建物共有部分之約定專用情形，仍應依實際社區規約或分管契約定之，無從以共有部分所有權應有部分之登記情形，遽予推論共有部分之約定專用情形。

⑶再依寶第大樓住戶公約組織章程關於該社區地下室停車位使用權管理辦法之規定：「1.大樓地下室依法為防空避難室，須隨時保持通暢，為公共使用面積，平時規劃為停車場使用，汽車停車部分使用權屬本大樓住戶個別訂購戶使用，擁有停車位使用權者不得租給非本大樓住、租戶。2.原停車位證明書因遺失或不堪使用，經區分所有權人提出申請，得由管理委員會確認使用權並公告7日後，（無表示異議者）由管理委員會補發之。3.因拍賣繼受而無法取得原區分所有權人所有之停車位證明書，可於繳清該房屋積欠之管理費用後，依前項辦法辦理」（見本院卷一第335至338頁）。由上

開規約內容可知，寶第大樓地下室停車位之使用權，係由大樓住戶個別訂購使用並以停車位證明書為憑據，且擁有停車位使用權者可將其車位出租予同大樓之住、租戶使用。證人林泳義並於109年前案中證述有向麗富公司購買停車位者，均會取得麗富公司或彭達枝公司公司發給之停車位證明書等語明確，可見經由分管契約取得寶第大樓停車位專用使用權者，應均持有停車位證明書。而原告之前前手台新銀行前於91年間聲請對李月裡所有之系爭不動產強制執行時，本院民事執行處就系爭不動產之拍賣公告上並未就系爭停車位另為標價拍賣，亦無關於系爭不動產之公設包含系爭車位之任何記載，業經本院調閱本院90年度執字第15707號執行卷宗核閱無訛，顯見本院民事執行處拍賣系爭不動產所定之拍賣價格，應無包括系爭停車位之使用權在內。嗣台新銀行以債權人身份承受系爭不動產（含共有部分）而登記為所有權人，自亦未取得系爭停車位之專用使用權。嗣原告向其前手曾文汝購買系爭不動產時，不動產買賣契約書就車位標示部分亦記載「車位：無。…有關車位之使用規則（例如依慣例使用之現況、住戶規約、大樓管理規章等）甲方（即原告）均應繼續承受遵守，不得另作主張」（見本院卷一第185頁），由此益徵原告並未自其前手受讓系爭停車位之專用使用權甚明。

⑷按所謂分管契約，係指共有人間約定各自分別佔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之約定（最高法院81年度台上字第1060號判決意旨參照）。公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。又倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院91

年度台上字第2477號判決意旨參照）。故公寓大廈之買賣，如由原始起造之建商，出售予各承購戶，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，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，形成共有人間就停車空間專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。綜上，原告於本件提出之新訴訟資料均不足以推翻111年前案確定判決所判斷之爭點，即認定曾文汝提出之證據不足以證明其向台新銀行買受取得系爭不動產，包含取得分管系爭停車位專用使用權在內，本院自不得作相異之判斷。從而，曾文汝向台新銀行買受取得系爭不動產，既未包含系爭停車位專用使用權，原告向曾文汝買受系爭不動產，自亦無從取得系爭停車位專用使用權。原告就10589號建物所登記之應有部分，既未經與各共有人約定特定之分管範圍，自僅能認為其應有部分係抽象地存在於共有物之全部，而非具體之系爭停車位上。故原告主張伊就系爭停車位有專用使用權，以被告林燕萍等10人無法律上原因分別占用其專用之系爭2、6、8、26、34、38、44、45、25、12號停車位，依民法第179條規定，請求被告林燕萍等10人分別返還上開停車位，及均自113年3月18日起至交還車位之日止，每月1,200元相當於租金之不當得利，即屬無據，要難准許。

五、綜上所述，原告依民法第179條規定，請求寶第大樓管委會、被告林燕萍等10人分別返還系爭4、2、6、8、12、25、26、34、38、44、45號停車位，並均自113年3月18日起，至交還上開停車位之日止，按月給付原告1,200元，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失

所附麗，併予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論駁，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　7　　月　　27　　日

民事第二庭　　法　官　李宜娟

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。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　　115　　年　　7　　月　　27　　日

書記官　陳亭卉

附表：

編號	所有權人	主建物建號	共有部分	備註
1	王淑品	內新段10507建號	內新段10589建號權利範圍10000分之2222、內新段10590建號權利範圍100000分之1414	
2	林燕萍	內新段10577建號	內新段10590建號權利範圍100000分之997	
3	沈志明、蔡秀珠	內新段10578建號	內新段10590建號權利範圍100000分之1009	於114年2月20日移轉登記予白名傑
4	黃振豐	內新段10528建號	內新段10590建號權利範圍100000分之1009	
5	曹家正	內新段10536建號	內新段10590建號權利範圍100000分之997	
6	楊麗瑢	內新段10571建號	內新段10590建號權利範圍100000分之895	
7	陳翠蘭	內新段10554建號	內新段10590建號權利範	

			圍100000分之1009	
8	夏長竹	內新段10537建號	內新段10590建號權利範圍100000分之1009	
9	曾書崎	內新段10502建號	內新段10590建號權利範圍100000分之1315	
10	林昌興	內新段10509建號	內新段10590建號權利範圍100000分之1185	
11	林新晨	內新段10530建號	內新段10590建號權利範圍100000分之1187	