

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第458號

上訴人 文心豐華管理委員會

法定代理人 林亞欣

訴訟代理人 楊盤江律師

被上訴人 王世綸

訴訟代理人 曹宗彝律師

上列當事人間請求返還分管車位等事件，上訴人對於中華民國112年8月16日臺灣臺中地方法院111年度訴字第253號第一審判決提起上訴，本院於113年1月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回（原判決主文第三項部分，業經被上訴人於本院撤回起訴；原判決主文第二項「附圖一」之記載，應更正為「附圖」）。

第二審訴訟費用（除撤回部分外）由上訴人負擔。

事實及理由

- 一、被上訴人主張：伊於民國101年12月13日向訴外人○○○購買文心豐華集合式住宅大樓（下稱系爭社區）之店鋪即臺中市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地，權利範圍10000分之1060）及其上0000建號建物（門牌號碼為○○市○○區○○路0段000號，下稱系爭建物，與系爭土地部分，合稱系爭不動產），系爭建物旁之法定空地（亦坐落系爭土地上，面積54平方公尺，下稱系爭法定空地）上原劃設第00號停車位，位於原審判決附圖（下稱附圖）所示符號A、面積15平方公尺土地上（下稱系爭車位），依系爭社區全體區分所有權人（下稱區權人）成立之分管契約（下稱系爭分管契約），系爭車位係由系爭不動產承購戶專用，伊對於系爭車位即有排他之管理使用權利。因○○○前在系爭法定空地上搭設棚架（下稱系爭棚架），伊於取得系爭不動產所有權後，將系爭法定空地出租予他人使用。嗣上訴人以伊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)對伊提出竊占告訴，伊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)。詎上訴人於系爭棚架拆除後竟將系爭車位占為己有，除去系爭車位劃設之停車格線，並自108年2月1日起劃設3個停車位，分別出租予訴外人○○公司、林亞欣、○○○使用，受有相當於租金之不當得利，致伊受有損害，爰依系爭分管契約、民法第767條第1項、第962條、第179條等之規定，請求上訴人應將附圖所示符號A部分土地騰空返還伊，並於該部分土地上以線寬10公分之黃色線劃設停車格線一格，及給付伊新臺幣(下同)10萬5800元及自起訴狀繕本送達翌日起算之法定遲延利息【被上訴人請求不當得利超過10萬5800元本息部分，經原審駁回，未據被上訴人上訴；被上訴人另於本院撤回原審訴之聲明第四項(即請求確認被上訴人就附圖所示符號B部分之土地有通行權存在，上訴人應容任被上訴人通行，並不得以築牆、設置障礙物或其他相類似行為，妨礙被上訴人通行部分)，均非在本院審理範圍，不予贅述】。

二、上訴人則以：本院110年上易字第198號(下稱第198號)判決雖認被上訴人基於系爭分管契約，就系爭車位有分管使用權，然被上訴人於系爭竊占案件檢察事務官偵訊時，表示願將棚架拆除等語，並自107年11月起僅繳納管理費，未再繳車位清潔費；另於第198號事件，兩造將「被上訴人於000年00月間將系爭空地返還予系爭大樓其他區分所有權人」列為不爭執事項，均足認被上訴人已拋棄系爭車位之分管使用權利，系爭車位即應由伊管理，被上訴人要求騰空返還系爭車位、劃設停車格線、返還不當得利自屬無據；另伊已自000年0月1日起，將系爭車位收回管理未再出租等語，資為抗辯。

三、原審判命上訴人應將系爭土地如附圖所示符號A部分騰空返還被上訴人，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；並應給付被上訴人10萬5800元，及自000年0月28日起至清償日止加計法定遲延利息，並駁回被上訴人其餘之請求。上訴人不服提起上訴，並聲明：(一)原

判決不利上訴人部分廢棄。(二)上廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造就本件為爭點整理如下：（見本院卷第127頁、原審卷(一)第325至327頁、第550頁、卷(二)第146至147頁）

(一)、不爭執事項：

- 1、被上訴人於000年00月13日向○○○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）上原劃設系爭車位（原00號停車位），即如附圖所示符號A部分、面積15平方公尺之停車位，由系爭建物之住戶分管使用。
- 3、林亞欣曾以被上訴人在系爭法定空地搭蓋棚架出租他人為由，對被上訴人提起竊佔告訴，經臺中地檢署檢察官就系爭竊佔案件為不起訴處分。
- 4、○○○○管委會於棚架拆除後，將原有00號停車位除去，重新劃設3個停車位，自000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、上訴人前以被上訴人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，對被上訴人提起返還不當得利訴訟，經第198號確定判決確定，第198號判決認定被上訴人與系爭社區各區權人間就系爭車位有分管契約存在，就系爭車位以外之法定空地無分管契約存在。
- 6、占用系爭車位相當於租金之不當得利，以每月2,000元計算。

(二)、爭點：

- 1、被上訴人在前案確定判決不爭執事項表示將系爭車位返還給上訴人是否為拋棄分管權利之意思？被上訴人是否於000年00月間已拋棄系爭車位之管理使用權？
- 2、被上訴人依民法第767條第1項、第962條規定，請求上訴人應將附圖所示符號A、面積15平方公尺之部分騰空返還被上訴人，有無理由？
- 3、被上訴人依民法第184條第1項前段、第2項、第767條第1項規定，請求上訴人應以線寬10公分之黃色線劃設如附圖所示

符號A所示部分停車格線一格，有無理由？

- 4、被上訴人依不當得利之規定，請求上訴人給付被上訴人10萬5800元本息，及自112年7月1日起按月給付2,000元，有無理由？

五、得心證之理由：

- (一)、被上訴人請求上訴人應將附圖所示符號A部分土地騰空返還，並劃設停車格線一格，應有理由：
- 1、系爭社區全體區權人關於如附圖所示符號A部分土地上原49號停車位即系爭車位，成立系爭分管契約，約定由系爭不動產住戶分管使用；而被上訴人於000年00月13日向○○○買受系爭不動產，而取得系爭車位分管使用權利乙節，業據兩造間所涉第198號確定判決所是認，並為兩造所不爭執，（見不爭執事項1、2、5、原審卷(一)第127至139頁），堪予認定。
 - 2、上訴人雖以被上訴人就系爭車位之分管權利，經被上訴人在系爭竊佔案件中，表示願意拆除棚架；及依198號事件判決不爭執事項5所載，已於000年00月間將系爭法定空地返還系爭社區其他區權人，且未再繳納系爭車位清潔費等情，足認被上訴人已拋棄關於系爭車位之分管權利，系爭車位已歸上訴人管理使用云云，惟為被上訴人所否認。經查：
 - (1)、上訴人前主任委員林亞欣於000年0月間以被上訴人擅自占用系爭法定空地搭設棚架，出租予他人營業等情，向臺中地檢署提起刑事竊佔告訴，據本院調取系爭竊佔案件卷宗核閱無訛。而依據系爭竊佔案件所附現場照片及土地複丈成果圖，系爭法定空地上搭設棚架擺放娃娃機，棚架範圍為54平方公尺（見臺中地檢署107年度交查字第218號卷【下稱交查卷】第50至51頁、58頁），與系爭法定空地範圍相同。而據被上訴人於偵查中陳稱：仲介說系爭建物旁邊的空地，我都可以使用，是我買的範圍；我是在你們（指臺中地檢署）測量之後才知道是法定空地，我買之前都不知道，我是被騙的；我會雇人在10天內拆掉棚架等語；臺中地檢署檢察事務官則向林亞欣表示：「被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？」；林亞欣則稱：「如果被告把出

租這幾年的不當利益歸還給社區，我們就不追究」等語（見交查卷第70至71頁、97頁）；另據證人即被上訴人之前手○○○於偵查中證稱：「棚架是伊在100年間加蓋的」；檢察事務官問○○○：「該棚架由你搭蓋，可否你拆除？」，○○○回答：「可以」（見交查卷第97頁），顯見系爭刑事竊佔案件，係在處理系爭法定空地上遭搭設棚架占用之問題，與系爭車位無涉。被上訴人固有表示願將棚架拆除，至多僅係被上訴人同意將地上物拆除以回復原狀，難認被上訴人已有具體表示拋棄系爭車位分管權利之情事。

- (2)、此外，參諸檢察事務官訊問被上訴人：「依你提出之建物登記謄本及不動產買賣契約書，上面載明的附屬建物是陽台、雨遮，車位共48個，車位是共同使用0000號，很明顯指不是棚架的空地，買受的時候你應該不可能不知道買受的範圍不包括棚架的空地」，被上訴人則回答：「我以為仲介說○○○使用的範圍我都可以使用，都是賣給我的部分」等語（見交查卷第97頁），然而系爭社區為共58戶之公寓大廈，設有法定室內車位48輛合計613.07平方公尺、室外1輛計15平方公尺，其中室外之法定停車空間1輛係位於系爭法定空地範圍上之00號停車位等情，據第198號事件調閱相關使用執照、平面圖及登記資料所為之認定（參第198號事件判決，見原審卷(一)第131至132頁），可知臺中地檢署檢察事務官就系爭社區之系爭法定空地上尚有49號停車位，而該車位歸由系爭不動產住戶分管使用乙節，並不知情。而被上訴人於其後固於000年00月間將系爭法定空地返還予其他區權人（見第000號事件判決不爭執事項5），然此應係基於檢察事務官告知其系爭法定空地並非其買受範圍等語而為。由此可知，被上訴人於000年00月間，其關於系爭車位有基於系爭分管契約之管理使用權乙節，並非甚為明瞭，自難僅以被上訴人於000年00月間有返還系爭法定空地之行為，可認被上訴人係基於拋棄分管權利之意思而為。

- (3)、況且，被上訴人有基於分管契約對系爭車位之管理使用權利乙節，係經上訴人向被上訴人提起第198號事件返還不當得利事件，經該事件承審法院調查系爭社區使用執照、竣工圖

之壹層平面圖、地籍異動索引、土地、建物登記謄本、現場照片、系爭不動產原始買賣契約等資料，及經證人即系爭社區之建商○○建設有限公司（下稱○○公司）總經理○○○到庭作證，及系爭不動產原始買受人江希舟之書面結證；另參諸系爭社區區權人管理費明細等資料及相關情狀，而認系爭法定空地上之原00號停車位即系爭車位，基於系爭社區共有人默示成立之分管契約，應屬系爭不動產所有人專用，而認被上訴人僅就系爭車位除外之法定空地部分有無權占有之情形而應返還不當得利（參第198號判決，見原審卷(一)第127至137頁）。堪認兩造係經第198號事件審理，並於110年9月28日判決後，始確知被上訴人有基於分管契約而取得系爭車位之管理使用權利。益徵上訴人主張於系爭竊佔案件中，被上訴人曾同意拆除棚架，其後在000年00月間有將系爭法定空地返還，即認被上訴人已拋棄系爭車位之分管權利云云，洵無足採。

- (4)、上訴人另雖以被上訴人自107年11月起僅繳納管理費，而未再繳納系爭車位停車清潔費迄今，可徵被上訴人已拋棄系爭車位之分管權利云云。而查，被上訴人自買受系爭不動產後，每月除繳納管理費外，另繳納車位清潔費400元，直到兩造衍生系爭竊佔案件之偵查期間，於000年00月間將系爭法定空地返還社區其他區權人後，未再繳納車位清潔費等情，有107、108年度管理費繳交一覽表、107、108年歷月收費單可稽（見第198號事件原審卷(一)第149至161頁）。另上訴人並於000年2月1日起即將系爭法定空地出租予第三人，亦為兩造所不爭執（見不爭執事項4）。則由上情可知，被上訴人主觀上係認其已應上訴人要求返還系爭法定空地，實際上已無使用之事實，始未繳納清潔費，尚難僅以此節即認被上訴人有拋棄分管權利之事實。再者，上訴人亦未舉證證明，其曾要求被上訴人繳納，經被上訴人表示已拋棄權利而不願繳納之情事，自難僅憑被上訴人未繳納車位清潔費，即可認被上訴人有拋棄分管權利之情事。
- (5)、基上，上訴人所舉事證，均無從認為被上訴人已拋棄關於系爭車位之分管權利，則上訴人主張被上訴人已無系爭車位之

專用權，系爭車位已歸其管理使用云云，為無足採。

- 3、按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物；占有被妨害者，得請求除去其妨害；又因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；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962條、第184條第1項前段、第213條第1項分別定有明文。系爭車位係由系爭建物之住戶分管使用乙節，為兩造所不爭執（見不爭執事項2），且系爭分管契約並未經系爭社區全體區權人終止，被上訴人為系爭不動產之所有權人，基於系爭分管契約，就系爭車位自有管理使用權。上訴人無故排除被上訴人之占有，即屬侵害被上訴人基於系爭分管契約之占有權利；另上訴人將系爭車位之停車格線塗銷除去乙節，為兩造所不爭執（見不爭執事項4、本院卷第141頁），上訴人此部分所為亦已妨害被上訴人行使關於系爭車位之管理使用權。從而，被上訴人依據系爭分管契約、民法第962條、第184條第1項前段、第213條第1項規定，請求上訴人應將系爭車位即如附圖符號A部分土地騰空返還予被上訴人，並於上開土地範圍，以線寬10公分之黃色線劃設停車格線一格，以回復原狀，應屬有據。

(二)、被上訴人依據不當得利之法律關係，請求上訴人給付10萬5800元本息，應有理由：

- 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。查，上訴人自000年0月1日起占用系爭車位並將車位出租予第三人使用乙節，為兩造所不爭執（見不爭執事項4），應屬事實。則上訴人侵害被上訴人關於系爭車位之使用收益權，為無法律上原因而受利益，致被上訴人受有損害，自構成不當得利。又兩造同意占用系爭車位之相當於租金之不當得利以每月2000元計算（見不爭執事項6），則上訴人自108年2月1日起至112年6月30日共53個月之不當得利為10萬6000元【2000元×53個月=10萬6000元】，扣除被上訴人於107年11月應繳而未繳之清潔費200元，則此段期間之不當得利數額應為10萬5800元【10萬6000元-200元=10萬

5800元】，兩造對此數額亦無爭執（見本院卷第127頁）。另被上訴人自107年12月起並未使用系爭車位，業如前述，上訴人主張應抵銷107年12月起至112年6月止每月200元之清潔費部分，即屬無據。從而，被上訴人依據民法第179條規定，請求上訴人給付被上訴人10萬5800元，及自112年7月1日起至返還系爭車位之日止，按月給付2000元，為屬有據。

- 2、復按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五。為民法第229條第2項、第233條第1項本文、第203條所明定。被上訴人請求上訴人給付10萬5800元不當得利部分，屬給付無確定期限，應自上訴人受催告時起，始負遲延責任。則被上訴人請求其自起訴狀繕本送達上訴人翌日即111年1月28日起（見原審卷（一）第203頁）至清償日止，按年息百分之5計算之法定遲延利息，核屬有據。

- 六、綜上所述，被上訴人依據系爭分管契約、民法第962條、第184條第1項前段、第213條、第179條規定，請求上訴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，騰空返還被上訴人，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；及請求上訴人應給付10萬5800元，及自111年1月28日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息，並自112年7月1日起至將如附圖所示符號A部分停車位返還被上訴人止，按月給付被上訴人2,000元，為有理由，應予准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，核無不合（原判決主文第三項業經被上訴人撤回；另原判決主文第二項關於「附圖一」之記載，應屬誤繕，應更正為「附圖」），上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

- 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提證據，經本院審酌後均認與本件之結論無涉，茲不再一一論列，併予敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日
民事第八庭 審判長法官 黃裕仁
法官 蔡建興
法官 李慧瑜

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 陳秀鳳

中 華 民 國 113 年 2 月 21 日