

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第161號

上 訴 人 紀森坤

廖怡淨即廖美玲（下稱廖怡淨）

劉軒睿即劉漢宗（下稱劉軒睿）

高貴英

吳嘉鳳

共 同

訴訟代理人 陳葳葢律師

被 上 訴 人 鴻亞資產管理有限公司

法定代理人 趙守文

訴訟代理人 吳鴻奎律師

上列當事人間請求返還不動產等事件，上訴人對於中華民國112年1月13日臺灣臺中地方法院109年度重訴字第399號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之減縮，本院於114年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於命：(一)上訴人紀森坤、廖怡淨、高貴英、吳嘉鳳應將坐落○○市○○區○○段000○號，建物門牌為○○市○○區○○路0段00巷00號地下層，面積1,949.92平方公尺建物內編號1、6、20、68號之停車位，騰空遷讓返還予被上訴人及全體共有人；(二)上訴人紀森坤、廖怡淨、高貴英、吳嘉鳳應分別自民國106年1月10日起至騰空返還第一項停車位之日止，按月給付被上訴人新臺幣328元，暨該部分假執行之宣告，並訴訟費用之裁判（減縮部分除外）均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

01 上訴人劉軒睿上訴駁回。
02 第一審（除確定部分外）及第二審訴訟費用由上訴人劉軒睿負擔
03 5分之1，餘由被上訴人負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序事項

06 按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之。
07 但擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟
08 法第446條第1項、第200條第1項第3款定有明文。被上訴人
09 於原審起訴第二項聲明請求上訴人及原審共同被告給付相當
10 於租金之不當得利新臺幣（下同）2萬2,326元予被上訴人及
11 全體共有人（下稱共有人全體），經原審判命上訴人應分別
12 自民國106年1月10日起至騰空返還原判決附表（下稱附表）
13 編號1、6、17、20、68之停車位（下稱各編號停車位，合稱
14 系爭停車位）之日止（下稱系爭期間），按月給付1,200元
15 予共有人全體。嗣被上訴人減縮此部分請求為上訴人應於系
16 爭期間，按月各給付被上訴人328元（見本院卷二第76
17 頁），與上開規定相符，應予准許。

18 貳、實體事項

19 一、被上訴人主張：伊為坐落於○○市○○區○○段000建物
20 （位於○○世家一期社區【下稱○○社區】，門牌號為同區
21 ○○路○段00巷00號地下層，權利範圍2736/10000，下稱系
22 爭建物），及所坐落土地即同段000地號土地（下稱000土
23 地，權利範圍16/10000）之區分所有權人之一。系爭建物為
24 ○○社區之共有部分，共有人全體未對系爭建物做為停車位
25 部分訂立分管契約，或有默示分管契約存在，詎上訴人紀森
26 坤、廖怡淨、劉軒睿、高貴英、吳嘉鳳（以下各分稱姓名，
27 合稱上訴人）無正當權源，占用系爭停車位使用，自屬無權
28 占用。又渠等於系爭期間，無權占用使用系爭停車位，應按
29 每個停車位，以每月328元計算不當得利。爰依民法第767條
30 第1項前段、第821條規定，請求上訴人將系爭停車位騰空遷
31 讓返還共有人全體，並依民法第179條規定，請求上訴人應

01 於系爭期間，按月各給付328元予共有人全體之判決（原審
02 判命上訴人應將系爭停車位騰空遷讓返還予共有人全體，及
03 應分別於系爭期間，按月給付1,200元予共有人全體，上訴
04 人就其敗訴部分不服，提起上訴，且被上訴人並於本院就前
05 開不當利得減縮為請求按月各給付被上訴人328元，其餘未
06 繫屬本院，不予贅述）。並答辯聲明：上訴駁回。

07 二、上訴人則以：○○社區係訴外人○○實業股份有限公司（下
08 稱○○公司）於80年11月間興建完成，○○公司就系爭建物
09 做為停車位部分，與各承購戶另訂立停車位買賣契約並發給
10 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
11 專用使用權，據此形成共有人間就停車空間專用使用權之分
12 管契約。上訴人就各自所使用系爭停車位具有使用權源之緣
13 由分述如下：1.紀森坤部分：紀森坤持有「彭建國」之編號
14 1之停車位證明書，且彭建國曾為系爭建物之共有人之一。
15 2.廖怡淨部分：廖怡淨係向○○公司購買系爭建物，並由○
16 ○公司交付原屬「邱俊德」所購買之編號6之停車位證明
17 書。3.劉軒睿部分：劉軒睿自前手匯通商業銀行股份有限公
18 司（下稱匯通銀行，91年更名為國泰商業銀行股份有限公
19 司，其後經合併為國泰世華商業銀行股份有限公司）取得占
20 有編號17之停車位，而匯通銀行之權源係來自證人王○○即
21 王○○，本件舉證責任所生不利益無從歸於劉軒睿承擔，且
22 綜觀相關事證，系爭建物之共有人全體對停車位使用之分管
23 契約歷時迄今近23年、且未有他人向劉軒睿爭執編號17之停
24 車位使用權源，當可認劉軒睿確實具有使用權源。4.高貴英
25 部分：高貴英自前手劉國勝購買編號20之停車位。5.吳嘉鳳
26 部分：吳嘉鳳之姐吳嘉琪係向前手羅淑君購買系爭建物、並
27 由羅淑君交付占有編號68之停車位，而羅淑君曾為共有人之
28 一並受分管契約拘束，具有使用編號68之停車位之權源，則
29 吳嘉鳳輾轉取得，自亦有權源。況共有人全體長期知悉伊等
30 占有使用之事實，卻未曾反對，復由伊等長期分擔地下室清
31 潔費用，顯見共有人全體間已成立默示分管契約，被上訴人

01 應受分管契約拘束，伊等合法使用系爭停車位，非無權占
02 用，亦無不當得利可言，被上訴人不得請求返還系爭停車位
03 及利得等語，資為抗辯。上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人
04 部分廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執
05 行之聲請均駁回。

06 三、兩造於審理中不爭執及爭執事項（見本院卷一第212至215、
07 265至266、391、393頁、卷二第19至22、157至160頁，本院
08 依判決格式修正或增減文句或依爭點論述順序整理內容）：

09 (一)不爭執事項：

- 10 1.系爭建物於80年11月1日興建完成，並於82年2月11日辦理第
11 一次登記，主要用途：防空避難室、停車空間、受電室、梯
12 間，權利範圍：2736/10000，並坐落同段000土地上。被上
13 訴人之前手為楊慶東，因拍賣取得系爭建物之應有部分273
14 6/10000，及所坐落之應有部分16/10000，而為系爭建物之
15 共有人之一。
- 16 2.上訴人均為系爭建物之共有人之一，紀森坤、廖怡淨、高貴
17 英、劉軒睿、吳嘉鳳之應有部分、登記取得日期依序為113/
18 10000、49/10000【82年5月28日】、113/10000【83年5月19
19 日】、160/10000【82年5月28日】、80/10000【83年5月19
20 日】（見原審卷一第73、75、83、99、105頁）。又紀森
21 坤、廖怡淨、高貴英、劉軒睿、吳嘉鳳依序分別占用編號
22 1、6、17、20、68之停車位。
- 23 3.○○公司出具之○○世家汽車停車位證明書，其上建案名稱
24 為「○○世家一期」，及分別載明客戶姓名、地址、房屋編
25 號、車位編號、證號等。
- 26 4.○○社區共100戶（然起建時，戶數共計110戶），且該社區
27 於98年10月15日訂定之社區規約第2條第3項約定：本公寓大
28 廈之停車空間（含法定停車空間及增設停車空間），依不動
29 產買賣合約書協定，凡有停車位使用權者，得自由使用、收
30 益、處分之，並不得出售、出租於非本公寓大廈住戶以外之
31 第三者。」等語。

01 5.被上訴人拍賣受讓系爭建物之原法院公告記載「一、拍賣之
02 000土地現況為門牌號碼○○區○○路0段00巷00號『○○世
03 家一期社區』坐落，拍賣之000建號建物為該社區地下室，
04 查封時據管理員及在場住戶稱，建物現況為供住戶使用之停
05 車場及機電設施空間，債務人未登記特定停車位編號。二、
06 本件僅係拍賣建物暨基地之應有部分，拍定後不點交，建物
07 共有人有優先承買權。三、建物有無積欠管理費用、有無停
08 車位及其使用權，因欠缺公示資料，應買人應自行查明，如
09 有爭議，由拍定人自理。」等語。

10 以上雙方所不爭執之事實，並有被上訴人提出之建物所有權
11 狀、平面配置圖、系爭建物之土地建物查詢資料、系爭建物
12 登記第一類謄本、車位平面配置圖、身分證、不動產買賣契
13 約書、停車證、停車位使用權證明書、所有權狀、汽車停車
14 位證明書、管理費繳費三聯單、系爭建物之異動索引查詢資
15 料、○○社區管理委員會○○字第1120915號函、臺中市政
16 府建築執照存根查詢系統為證（見原審卷一第00至39、43至
17 71、79、261至300頁、卷二第97、147頁、卷三第137、247
18 至285、313至339頁、卷四第261至302、323至423頁、本院
19 卷一第257、275至289頁），應堪信為真正，上開事實，本
20 院均採為判決之基礎。

21 (二)爭點之所在：

22 1.被上訴人依民法第821條、第767條第1項規定，請求上訴人
23 返還占用系爭停車位予共有人全體，是否有理由？

24 2.被上訴人依民法第179條規定，請求上訴人於系爭期間，按
25 月各給付328元予被上訴人，是否有理由？

26 四、本院得心證之理由：

27 (一)按公寓大廈管理條例係於84年6月28日公布，同年月30日，
28 該條例施行之前，系爭大樓建商與各承購戶，就屬地下室作
29 為防空避難室兼停車場之管理範圍，訂有分管之約定，此應
30 解該大樓共有人已默示同意成立分管契約，為維持共有物管
31 理秩序之安定性，若受讓人知悉有該分管契約，或有可得知

01 之情形，仍應受分管契約之約束。該分管契約既未經全體共
02 有人之同意終止，自不因公寓大廈管理條例施行後區分所有
03 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
04 第1191號、103年度台上字第850號判決意旨參照）。查，觀
05 諸上訴人所提出預定停車場房屋買賣契約書之出賣人為○○
06 公司（見本院卷一第369至371頁），且依被上訴人提出○○
07 世家汽車停車位證明書，其上分別載明客戶姓名、承購案
08 名：○○世家一期、地址、房屋編號、車位編號、證號及
09 「…上開客戶向本公司（即○○公司，下同）購買該大廈停
10 車場汽車停車位壹部，特此證明以資識別。」等內容，並有
11 車位平面配置圖（見原審卷一第43至71、79頁），可見○○
12 公司於81、82年間建造出賣予各承購戶之初，已將○○社區
13 之地下1樓一部分規劃為停車位使用，藉由○○公司與各承
14 購戶訂立房屋及預定停車場房屋買賣契約書及發給停車位使
15 用證明等方式之媒介，將系爭建物之停車位部分，相互約定
16 以上開方式管理，而分別構成約定專用部分。依前開兩造不
17 爭執事項第5項所示，堪認被上訴人受讓系爭建物之際，應
18 可透過上開法院拍賣公告之記載，可得知悉有該分管之事
19 實，依前揭說明，被上訴人自應受該分管契約之約束。

20 (二)次按被上訴人以無權占有為原因，提起請求返還所有物之
21 訴，上訴人就物屬共有人全體所有而為其等占有之事實不爭
22 執，而僅以其等非無權占有為抗辯者，上訴人應就其等占有
23 正當權源之事實證明之。經查：

24 1.紀森坤部分：觀諸紀森坤所提汽車停車位證明書（見原審卷
25 二第200頁、原審卷三第267頁）顯示客戶名稱為「彭建
26 國」、車位編號為「1」；而細查系爭建物之異動索引查詢
27 資料，可知紀森坤之前手為李永盛（見原審卷四第383
28 頁）、李永盛之前手為蘇琬凌（見原審卷四第371頁）、蘇
29 琬凌之前手為蘇湘婷（見原審卷四第369頁）、蘇湘婷之前
30 手為楊榮華（見原審卷四第369頁）、楊榮華於82年6月3日
31 因買賣取得系爭建物之所有權（見原審卷四第326頁）；又

01 依臺中市○○地政事務所113年8月5日平地資字第113000571
02 4號函附之系爭建物之建築改良物登記簿，顯示「彭建國」
03 為權利移轉交付人（見本院卷二第121頁）；另紀森坤之妻
04 為蘇琬凌，而蘇琬凌所簽訂不動產買賣契約書所載車位編號
05 為「1」（見原審卷三第253、257頁），且持有該編號1之汽
06 車停車位證明書，足認紀森坤抗辯伊有權使用編號1之停車
07 位部分乙情，應堪採信。

08 2.廖怡淨部分：參見廖怡淨所提汽車停車位證明書（見原審卷
09 三第31、283頁）雖顯示客戶名稱為「邱俊德」、車位編號
10 為「6」，然卻未記載「邱俊德」位於○○社區之地址樓
11 層，又比對系爭建物之異動索引查詢資料（見原審卷四第32
12 3至423頁），未有「邱俊德」取得系爭建物應有部分之記
13 載，難認「邱俊德」已登記取得編號6之停車位；再對照系
14 爭建物之建築改良物登記簿，廖怡淨（即廖美玲）之前手即
15 為○○公司，且於81年8月7日即登記取得系爭建物之應有部
16 分，廖怡淨辯稱○○公司向「邱俊德」購回該編號6之停車
17 位並交付汽車停車位證明書等情，與常情無違，尚堪採信。

18 3.高貴英部分：高貴英所提汽車停車位證明書（見原審卷三第
19 319頁）雖顯示客戶名稱為「劉國勝」、車位編號為「2
20 0」，然記載「劉國勝」之地址為「○○縣○○鄉○○路00
21 巷00○0號3樓」，再比對系爭建物之異動索引查詢資料（見
22 原審卷四第323至423頁），未有「劉國勝」取得系爭建物應
23 有部分之記載，難認「劉國勝」已登記取得編號20之停車
24 位；且細觀高貴英所提系爭建物之建築改良物所有權狀（見
25 原審卷一第99頁），其取得系爭建物應有部分之時間為83年
26 5月19日，而審酌高貴英所提公證書及土地建築改良物買賣
27 所有權移轉契約書之時間為83年4月30日（建號包括000及00
28 0建號建物，見本院卷一第169至177頁），則劉國勝購得系
29 爭建物應有部分後，未辦理登記而直接再出售予高貴英，並
30 交付編號20之汽車停車位證明書等情，與常情相符，亦堪採
31 信。

01 4.吳嘉鳳部分：系爭建物之歷次異動索引查詢資料顯示，吳嘉
02 鳳之前手為吳嘉琪（見原審卷四第70頁）、吳嘉琪之前手為
03 羅淑君（見原審卷四第009至360頁）、羅淑君之前手為楊息
04 棟（見原審卷四第008頁），楊息棟於81年6月5日登記取得
05 系爭建物應有部分，而觀諸吳嘉琪與羅淑君於93年12月26日
06 所簽訂不動產買賣契約書之約定已載明「內含編號平面68車
07 位」等語（見本院卷一第185、189頁），則吳嘉鳳輾轉取得
08 編號68之停車位，自得繼受分管契約之約定權義，具有使用
09 編號68之停車位之權源。

10 5.劉軒睿部分：劉軒睿陳稱：伊非自匯通銀行取得停車位，係
11 詢問後經管委會告知可使用編號17號車位，又伊自90年間即
12 使用至今，期間無任何人表示異議，並按月繳納管理費，然
13 伊無法證明編號17號車位為其所有之停車位等語（見原審卷
14 四第95頁、本院卷一第111至113頁）；又參見劉軒睿所提出
15 不動產買賣契約書及建物所有權狀（見本院卷一第19至25
16 頁），未有編號17之停車位之記載，且證人王○○證述：伊
17 是有購買系爭建物之應有部分，但因為接洽之人均是伊前
18 夫，伊沒有印象有無買到地下室停車位等語（見本院卷二第
19 9至11頁），本院無從遽為劉軒睿輾轉自匯通銀行或王○○
20 處取得編號17之停車位使用權源之有利認定。另劉軒睿辯
21 稱：伊自90年12月17日取得系爭建物應有部分後，即開始占
22 用編號17之停車位，期間，各共有人均無異議，應認已有默
23 示分管契約成立云云（見本院卷一第13頁）。惟查，○○社
24 區住戶共100戶（見兩造不爭執事項第4.項所示），尚難僅
25 因楊慶東或其他住戶單純沈默或未積極排除干涉，逕謂系爭
26 建物之共有人全體就劉軒睿使用編號17之停車位另行成立默
27 示分管契約。劉軒睿此部分辯稱，亦非可採。

28 (三)又按依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原
29 因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之
30 範圍，應以對方所受之利益為度；倘利益超過損害，應以損
31 害為返還範圍，非以請求人所受損害若干為準。而無權占有

01 他人所有物或地上物，可能獲得之相當於租金之利益，應以
02 客觀上占有人所受之利益為衡量標準，非以請求人主觀上所
03 受之損害為斷（最高法院104年度台上字第715號判決意旨參
04 照）。另按依民法第821條規定，各共有人固得為共有人全
05 體之利益，就共有物之全部，為回復共有物之請求。惟請求
06 返還不當得利，並無該條規定之適用，請求返還不當得利，
07 而其給付可分者，各共有人僅得按其應有部分，請求返還
08 （司法院院字第1950號解釋意旨參照）。經查：

09 1. 劉軒睿無權占有編號17之停車位，可獲得相當於停車位租金
10 之利益，被上訴人因上開停車位遭無權占有，致無法使用該
11 部分停車位之使用利益而受有損害。又劉軒睿無權占有編號
12 17之停車位，係供停車之用，非僅單純供一般居住安身之
13 用，關於計算劉軒睿無權占用編號17之停車位，所受相當於
14 租金之不當得利，自不受土地法第97條規定之限制，先予敘
15 明。另劉軒睿於原審業已陳稱：伊係詢問管委會後始受告知
16 可使用編號17之停車位，且自90年間即開始使用等語（見原
17 審卷四第95頁），復參酌臺中市公有停車場停車月票發售作
18 業規定及應注意事項第14條第2項第1款規定：「…1、非指
19 定區段票：(1)售價：小行車每張每月新臺幣1,200元。…」
20 （見原審卷一第141頁），則被上訴人請求劉軒睿於系爭期
21 間，按月返還328元之利得（計算式：1,200元×2736/10000
22 =328元，小數點後4捨5入），自屬有據。

23 2. 至紀森坤、廖怡淨、高貴英、吳嘉鳳（下稱紀森坤等4人）
24 既係有權使用編號1、6、20、68之停車位，業經本院認定如
25 上，被上訴人依民法第179條規定，對渠等請求返還不當得
26 利，即屬無據，應予駁回。

27 五、從而，被上訴人依民法第767條、第821條及第179條規定，
28 請求劉軒睿將編號17之停車位返還予共有人全體，及於系爭
29 期間，按月給付328元予被上訴人，均有理由，應予准許，
30 逾此部分之請求，則為無理由，應予駁回。原審就超過上開
31 應准許部分，為紀森坤等4人敗訴之判決，並為假執行之宣

01 告，自有未洽。紀森坤等4人上訴意旨就此部分指摘原判決
02 不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院將原判決此部分
03 予以廢棄，並改判如主文第2項所示。至於上開應准許部
04 分，原審判命劉軒睿返還編號17之停車位及所受領利得，並
05 為假執行之宣告，核無違誤。劉軒睿上訴意旨就此部分，仍
06 執陳詞指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應駁
07 回此部分上訴。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本件
09 判決結果並無影響，爰不逐一論述，併此敘明。

10 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，爰判決如
11 主文。

12 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

13 民事第九庭 審判長法官 劉長宜

14 法官 吳昶儒

15 法官 郭玄義

16 正本係照原本作成。

17 不得上訴。

18 書記官 廖家莉

19 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日

20 原審附表所示停車位：

21

原審附表編號	上訴人	停車位編號	所有權狀
2	紀森坤	1	原審卷二第257-259頁
3	廖怡淨	6	原審卷一第75頁
4	劉軒睿	17	原審卷一第83-85頁
9	高貴英	20	原審卷一第99-103頁
14	吳嘉鳳	68	原審卷一第119頁、卷二367頁(汽車車籍)