

臺灣臺南地方法院民事判決

113年度訴字第1284號

原告 李坤湖
被告 郭胤龍即郭恒志

上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國113年11月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣5,290元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔千分之8，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分得假執行。但被告如以新臺幣5,290元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但如請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告原起訴主張：兩造就位於門牌號碼臺南市○○區○○路0巷00弄00號「府城諾貝爾」大樓地下室編號B2之33停車位（下稱系爭停車位）存在租賃契約，約定自民國111年1月1日起由被告以每月新臺幣（下同）2,000元對價向原告承租系爭停車位，租金應於每月1日繳納。詎被告自112年5月1日起未繳納租金，經原告通知終止租約，卻仍占有使用系爭停車位迄今，爰聲明請求：（一）被告應將系爭停車位騰空遷讓返還予原告；（二）被告應自112年5月1日起至遷讓返還系爭停車位之日止，按月給付原告2,000元。嗣於審理中，因主張兩造間系爭停車位上開租約終止日應為112年7月20日（見本院卷第70頁），而於本院113年11月20日言詞辯論期日變更聲明為：（一）被告應將系爭停車位騰空遷讓返還予原告；（二）被告應給付原告5,290元（即自112年5月1日起至同年7月20日止之租金，計算式：2,000元／月×

01 (2+20/31)月=5290元，元以下4捨5入)；(三)被告應自11
02 2年7月21日起至遷讓返還系爭停車位之日止，按月給付原告
03 2,000元(見本院卷第117頁)。經核原告上開所為，係屬基
04 於同一基礎事實所為訴之變更，合於前揭法律規定，應予准
05 許。

06 二、原告起訴主張：

07 (一)兩造於民國107年1月1日口頭約定，由被告向原告以每月1,5
08 00元租金承租系爭停車位，未簽訂書面契約，亦未約定租賃
09 期間；兩造並自111年1月1日起，合意調整租金為每月2,000
10 元，租金應於每月1日繳納(下稱系爭租約)。詎被告自112
11 年5月1日起即未依約支付租金，原告於112年6月20日寄發存
12 證信函通知被告終止系爭租約，經被告於同日收受，系爭租
13 約應於被告收受上開存證信函1個月後即112年7月20日終
14 止，然被告仍拒不返還系爭停車位予原告，占用停放車牌號
15 碼0000-00號自用小客車。為此，爰依民法第767條第1項前
16 段規定，請求被告遷讓返還系爭停車位予原告，並依系爭租
17 約請求被告給付自112年5月1日起至112年7月20日止之租金
18 5,290元，及依不當得利法律關係，請求被告給付自112年7
19 月21日起至遷讓返還系爭停車位之日止每月2,000元相當於
20 租金之不當得利等語。

21 (二)並聲明：

- 22 1.被告應將系爭停車位騰空遷讓返還予原告。
- 23 2.被告應給付原告5,290元。
- 24 3.被告應自112年7月21日起至遷讓返還系爭停車位之日止，按
25 月給付原告2,000元。

26 三、被告則以：

27 (一)對於原告所主張兩造間成立系爭租約，未約定期限，及被告
28 自112年5月1日起未依約繳納租金，並於112年6月20日收受
29 原告通知終止系爭租約之存證信函，系爭租約於112年7月20
30 日終止，被告迄今仍停放車牌號碼0000-00號自用小客車占
31 用系爭停車位等情，均不爭執；惟系爭停車位應為府城諾貝

01 爾大樓管理委員會所有，非原告所有，原告雖提出「諾貝爾
02 地下室停車位證明書」（下稱停車位證明書），欲證明系爭
03 停車位為其所有，惟建造府城諾貝爾大樓之建設公司已倒
04 閉，該證明書是否由該建商核發予原告，已不可考，況原告
05 於本件訴訟調解時提出之停車位證明書上「移轉日期」、
06 「權利人」欄均為空白，卻於本案審理時提出已填妥移轉日
07 期「87年3月17日」、權利人「李坤湖」之證明書，有偽造
08 文書之嫌，被告否認該停車位證明書形式上之真正。再者，
09 依原告提出之停車位證明書，背面「停車位須知」即載明
10 「購買車位者，對地下室停車場使用面積者共同所有，已登
11 記於公共設施內，並應按其位置停車」、「停車位應隨同主
12 建物（房屋）一同轉讓，不能單獨出售。車位之轉讓需向管
13 理委員會報備。」，原告並非府城諾貝爾大樓區分所有權
14 人，不可能單獨擁有系爭停車位之所有權，該停車位應為大
15 樓管理委員會所有，被告僅係將車輛停放在公共設施範圍
16 內，原告訴請被告遷讓返還系爭停車位、給付租金及相當於
17 租金之不當得利，均無理由等語，資為抗辯。

18 (二)並聲明：

19 1.原告之訴駁回。

20 2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

21 四、兩造不爭執事項：

22 (一)兩造於107年1月1日口頭約定，由被告向原告以每月1,500元
23 承租系爭停車位，未約定期限，嗣合意自111年1月1日起每
24 月租金調整為2,000元，租金應於每月1日繳納（即系爭租
25 約）。

26 (二)被告自112年5月1日起未繳納租金予原告。

27 (三)原告於112年6月20日寄發存證信函通知被告終止系爭租約，
28 經被告於同日收受，系爭租約並於被告收受該存證信函1個
29 月後即112年7月20日終止。

30 (四)被告迄今仍占用系爭停車位停放車牌號碼0000-00號自用小
31 客車。

01 五、本院得心證之理由：

02 (一)按稱租賃者，謂當事人約定，一方以物租與他方使用收益，
03 他方支付租金之契約；承租人應依約定日期，支付租金；租
04 賃定有期限者，其租賃關係，於期限屆滿時消滅；未定期限
05 者，各當事人得隨時終止契約。但有利於承租人之習慣者，
06 從其習慣；前項終止契約，應依習慣先期通知。但不動產之
07 租金，以一個月定其支付之期限者，出租人應以曆定一個月
08 之末日為契約終止期，並應至少於一個月前通知之，民法第
09 421條第1項、第439條前段、第450條第1至3項分別定有明
10 文。經查，原告主張兩造間成立系爭租約，未簽立書面契
11 約，亦未約定期限，被告自112年5月1日起即未繳納租金予
12 原告，經原告於112年6月20日寄發存證信函通知被告終止租
13 約，被告於同日收受等情，業據其提出高雄博愛路郵局存證
14 號碼45號存證信函及收件回執、原告向被告提起竊佔刑事告
15 訴之臺灣臺南地方檢察署檢察官112年度偵字第28052號不起
16 訴處分書等為證（見113年度新司簡調字第246號卷，下稱調
17 字卷，第15至17頁，第21至23頁），並為被告所不爭執，此
18 部分之事實，堪可認定。系爭租約既未約定期限，依前揭法
19 律規定，應屬不定期租約，兩造均得隨時終止租約，但應依
20 習慣先期通知；而兩造系爭租約係以每月為單位繳付租金，
21 原告主張以112年6月20日寄發經被告於同日收受之上開存證
22 信函作為終止系爭租約之通知，經1個月之相當期限後即112
23 年7月20日發生終止租約效力，堪認合理，且為被告所不爭
24 執（見本院卷第70頁），應認系爭租約係於112年7月20日終
25 止。基此，原告依系爭租約法律關係，請求被告給付自112
26 年5月1日起至同年7月20日系爭租約終止日止，以每月2,000
27 元計算之租金，共計5,290元，為有理由，應予准許。至原
28 告雖無法證明為系爭停車位所有權人（詳後述），惟租賃乃
29 特定當事人間所締結之契約，出租人不以所有人為限，故系
30 爭租約仍屬有效，被告有依約支付租金之義務，併此敘明。
31 (二)原告復主張為系爭停車位所有權人，被告於112年7月20日系

01 爭租約終止後，已無占有使用系爭停車位之合法權限，卻仍
02 占有該停車位停放車牌號碼0000-00號自用小客車，分別依
03 民法第767條第1項前段規定及不當得利法律關係，請求被告
04 遷讓返還系爭停車位予原告，及給付自112年7月21日起至遷
05 讓返還系爭停車位之日止，每月2,000元相當於租金之不當
06 得利，並提出系爭停車位之停車位證明書為證（見調字卷第
07 19頁）；惟均為被告所否認，並以前詞置辯，依民事訴訟法
08 第277條前段規定，即應由原告就其所主張有利於己之事
09 實，負舉證之責。

10 (三)原告固主張：曾於80幾年間以妹妹李秀蘭名義購買府城諾貝
11 爾大樓4樓之4房屋，在約90幾年時賣掉該屋，我當時有府城
12 諾貝爾大樓建設公司的股份，董事長說沒有賣掉的車位要分
13 配給我，所以那些證明書是建設公司給我的，並非偽造，系
14 爭停車位和其他的停車位，從84年間董事長分配給我到現
15 在，都是我在管理使用，也有出租給別人使用等語（見本院
16 卷第71頁）。惟查，觀諸原告提出之停車位證明書，僅載有
17 「諾貝爾地下室停車位證明書」、「停車位置：地下室2樓3
18 3號車位」，並附有「移轉記錄」文字及其下列有「移轉日
19 期」、「權利人」、「出讓人蓋章」、「承讓人蓋章」之表
20 格欄位，最下方記載「承制證明單位：婦幼實業股份有限公
21 司、中馬企業股份有限公司」、「中華民國84年6月9日」等
22 文字；背面並記載：「停車位須知」，「備註：1.購買車位
23 者，對地下室停車場使用面積者共同所有，已登記於公共設
24 施內，並應按其位置停車。2.停車位應隨同主建物（房屋）
25 一同轉讓，不能單獨出售。車位之轉讓需向管理委員會報
26 備。3.車位之承受人不得對原全體車位所有權人之決議有所
27 異議。4.本地下室遇緊急避難時，應無條件供作防空避難使
28 用。」等文字；該證明書上「移轉記錄」表格欄位中移轉日
29 期「87年3月17日」、權利人「李坤湖」，及證明書正面下
30 方日期「84年6月9日」數字部分均為手寫填入，此有該停車
31 位證明書在卷可參（見本院卷第79、80頁）。依該停車位證

01 明書所載內容，並未載明係關於停車位何種權利（如所有
02 權、或使用權等）之證明，且該手寫填入內容旁並無製作單
03 位之蓋印或簽章，該內容係由何人填入，亦屬未明，尚無法
04 逕此作為原告為系爭停車位所有權人之證明。原告雖於審理
05 中陳稱：並無系爭停車位正式之所有權狀或相關所有權文件
06 資料，因為那時法令還沒有把車位納入所有權裡面，是之後
07 才修改，（當時）就只有使用證明而已，當時買房子也只有
08 登記房子和土地而已，不含車位，車位的部分就只有我提出
09 的使用證明，是建設公司發的等語（見本院卷第118頁）；
10 然依原告提出之停車位證明書背面「停車位須知」欄所記
11 載：「備註：1.購買車位者，對地下室停車場使用面積者共
12 同所有，已登記於公共設施內，並應按其位置停車。2.停車
13 位應隨同主建物（房屋）一同轉讓，不能單獨出售。」之文
14 字，可知府城諾貝爾大樓停車位之所有權應會以一定形式為
15 登記（如於房屋所有權狀中登記為共同使用之公共設施部
16 分），且停車位與房屋不得分別轉讓出售。原告既自陳非府
17 城諾貝爾大樓區分所有權人之一（見本院卷第71頁），亦未
18 提出其他如系爭停車位所有權狀等關於停車位所有權之證明
19 文件資料，自難認已就其為系爭停車位所有權人之主張，為
20 足夠之舉證。此外，原告復未提出其他擁有系爭停車位所有
21 權之證據資料，其主張依民法第767條第1項前段請求被告遷
22 讓返還系爭停車位，及終止系爭租約後依不當得利法律關係
23 請求被告給付自112年7月21日起至遷讓返還系爭停車位之
24 日止每月2,000元相當於租金之不當得利，均難認有據，不應
25 准許。

26 (四)原告固於審理中請求本院函詢府城諾貝爾大樓管理委員會，
27 欲證明其所提出之停車位證明書確實是該大樓建設公司所核
28 發，並非偽造等語（見本院卷第119、120頁）；然原告提出
29 之停車位證明書，縱為府城諾貝爾大樓建設公司所核發，其
30 上手寫記載且無製作單位蓋印或簽章之「移轉日期：87年3
31 月17日」、「權利人：李坤湖」、「84年6月9日」等手寫填

01 入部分，係由何人填寫，仍屬未明，尚非該大樓管理委員會
02 得以證明之事，且該證明書並未記載係作為關於停車位何種
03 權限之證明，業如前述，是原告上開聲請調查之內容，難認
04 具調查之必要性，附此敘明。

05 六、綜上所述，原告依系爭租約法律關係，請求被告給付積欠之
06 5,290元租金，為有理由，應予准許；惟原告並未就其為系
07 爭停車位所有權人乙節，為足夠之舉證，其依民法第767條
08 第1項前段規定及不當得利法律關係，請求被告遷讓返還系
09 爭停車位，及自112年7月21日起至遷讓返還系爭停車位之日
10 止，按月給付2,000元相當於租金之不當得利，均無理由，
11 應予駁回。

12 七、本判決原告勝訴部分所命被告給付之金額未逾50萬元，依民
13 事訴訟法第389條第1項第5款規定，應依職權宣告假執行，
14 並依被告聲請，酌定相當金額宣告免為假執行。

15 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
16 經本院審酌後，核與判決之結果不生影響，爰不一一論述，
17 附此敘明。

18 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

19 中 華 民 國 113 年 12 月 27 日

20 民事第三庭 法官 陳 薇

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
23 訴理由（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴
24 審裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 12 月 30 日

26 書記官 謝婷婷