

臺灣高等法院臺南分院民事判決

109年度上字第215號

上訴人 天瑞營造工程股份有限公司

法定代理人 廖振昌

訴訟代理人 吳冠龍律師

被上訴人 梁梅桂

訴訟代理人 戴勝利律師

林仲豪律師

吳佳龍律師

上列當事人間請求返還停車位等事件，上訴人對於中華民國109年5月14日臺灣臺南地方法院第一審判決（108年度訴字第1268號）提起一部上訴，本院於110年1月19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

一、上訴人主張：伊於民國102年12月19日自訴外人廖振昌買受臺南市○區○○路000號（下稱系爭大樓）1樓及2樓即臺南市○區○○段000a建號建物及000b建號建物（下稱系爭1、2樓建物），取得系爭大樓公共設施持分比例，即同段0000建號建物之10000分之467及10000分之402，合計占0000建號建物10000分之869，前開公共設施即臺南市○區○○段0000○號建物之地下室作為系爭大樓全體住戶之停車位使用，其中編號B11、B12、C7、C10、C11、C51、C53、C54、C55、C56及C57號等11個停車位（下合稱系爭停車位），原為涂錦樹所有及管領，嗣伊取得系爭1、2樓建物，故伊為系爭停車位之所有權人。被上訴人雖主張其有默示分管契約之適用，惟公寓大廈管理條例第23條於92年12月31日修正施行後，即不可能再以默示方式成立分管契約，被上訴人所主張之原默示分管契約即因未載明於規約而失其效力，伊自無須受其拘

01 束。縱認被上訴人主張之原默示分管契約並未失效，伊於受
02 讓系爭1、2樓建物時，不知有被上訴人主張之原默示分管契
03 約，亦不受該所謂默示分管契約之拘束。爰依民法第767條
04 第1項、第179條規定，請求被上訴人返還系爭停車位，並自
05 102年12月19日起至系爭停車位返還之日止，按月給付伊新
06 臺幣（下同）21,300元。原審為伊敗訴之判決，尚有未洽。
07 上訴聲明：（一）原判決關於駁回伊後開第二項之訴部分廢
08 棄。（二）上廢棄部分：①被上訴人應將系爭停車位騰空遷
09 讓返還伊。②被上訴人應自102年12月19日起至系爭停車位
10 返還伊之日止，按月給付伊21,300元。（三）願供現金或等
11 額之銀行無記名可轉讓定期存單供擔保後，請准宣告假執
12 行。（上訴人原就原審備位聲明之上訴，於訴訟中業已撤
13 回，不在本院審理範圍）。

14 二、被上訴人則以：系爭停車位於原法院99年度訴字第1404號排
15 除侵害事件（含本院101年度上字第77號、最高法院102年度
16 台上字第50號，下稱另案排除侵害事件）、102年度訴字第1
17 61號返還停車位事件（含本院103年度上字第122號，下稱另
18 案返還停車位事件）確定判決理由中均肯認：天闕大樓即系
19 爭大樓全體區分所有權人就系爭停車位業已達成由臺南市○
20 ○路000號25樓（下稱系爭25樓）共有住戶即伊占有使用之
21 默示分管契約之認定。又上訴人前手為其法定代理人廖振
22 昌，廖振昌早於97年1月7日即為系爭大樓之區分所有權人之
23 一，而另案返還停車位事件曾成立部分和解，並將和解筆錄
24 內容公告於社區大廳及電梯公告欄，廖振昌應已知悉或可得
25 知悉系爭大樓全體區分所有權人就系爭停車位業已達成由系
26 爭25樓共有住戶占有使用之默示分管契約，上訴人自應受默
27 示分管契約之拘束。系爭大樓於公寓大廈管理條例施行日前
28 之84年1月6日建築完成，而公寓大廈管理條例並無溯及之規
29 定，依法律不溯及既往原則，系爭停車位之占有使用權無該
30 條例之適用，故伊為有權占有人。上訴人請求返還系爭停車
31 位予上訴人及給付相當於租金之不當得利，均無理由等語，

資為抗辯。答辯聲明：（一）上訴駁回。（二）如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、不爭執事項：

(一)坐落臺南市○區○○段0000地號土地上之「○○○○」，為地下2層、地上25層建物，門牌號碼為臺南市○區○○路000號、000號，其中0000建號建物係共同使用部分，於84年1月25日為第一次登記。

(二)上訴人於102年12月19日自廖振昌處買受系爭大樓1樓及2樓之建物，即建號為臺南市○區○○段000a建號建物及000b建號建物，及同段0000建號建物（下稱系爭B1、B2建物）之1000分之467、10000分之402，合計占0000建號建物10000分之869。

(三)系爭1、2樓建物歷年所有權異動情形如下：

①87年3月3日為涂錦樹向華僑商業銀行（下稱華僑銀行）買受。

②95年7月6日何明憲因拍賣取得上開建物。

③96年4月11日蘇傳智向何明憲買受上開建物。

④96年5月11日鄒惠斌向蘇傳智買受上開建物。

⑤97年1月7日廖振昌向鄒惠斌買受上開建物。

⑥102年12月19日上訴人向廖振昌買受上開建物。

(四)系爭B1、B2建物為○○○○全體住戶共同管理及使用，並設置有停車位。

(五)系爭停車位編號B11、B12、C7、C10、C11、C57等6格現由被上訴人占有管理中；編號C51現由住戶江欣怡（門牌號碼：○○路000 號13樓）占有管理中；編號C53、C54 現由住戶蔡政賢（門牌號碼：○○路000 號24樓之1）占有管理中；編號C55、C56現由住戶錢翠茵（門牌號碼：○○路000號13樓之1）占有管理中。

四、上訴人主張其為系爭大樓系爭1、2樓建物之所有權人，其就系爭停車位有所有權，被上訴人無權占有系爭停車位，爰請求返還，惟為被上訴人所否認，並以前情置辯。是上訴人依

01 民法第767條第1項規定，請求被上訴人返還系爭停車位，及
02 依同法第179條規定，請求被上訴人按月給付21,300元，有
03 無理由？厥為本件應審究之爭點。茲分述如下：

04 (一)上訴人無從證明其為系爭停車位之所有權人：

05 1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。
06 對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞
07 者，得請求防止之，民法第767條第1項固有明文。惟民事訴
08 訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告
09 先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗
10 辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原
11 告之請求。

12 2、查上訴人主張其為系爭1、2樓建物之所有權人，其就系爭停
13 車位有所有權，係因涂錦樹向華僑銀行購買取得，系爭停車
14 位歸由系爭1、2樓建物所有權人管理使用，其後系爭1、2樓
15 建物所有權輾轉由其買受取得，其對於系爭停車位自有所有
16 權；且於87年間，系爭大樓25樓原權利範圍10000分之839減
17 少為10000分之669，而系爭1、2樓建物由原權利範圍各1000
18 0分之155分別增加為各10000分之240，即25樓之地下室持分
19 比例一部分轉讓給系爭1、2樓建物，故涂錦樹已將系爭停車
20 位指定由系爭1、2樓建物之所有權人使用云云(本院卷第115
21 至116頁、第136至137頁)，並以「○○○○龍騰棟(000
22 號)住戶名冊」、土地建物異動清冊為證(原審卷第229、4
23 09頁)。惟觀之「○○○○龍騰棟(000號)住戶名冊」，
24 關於涂錦樹系爭1、2樓建物之車位欄係僅分別記載「B1
25 1」、「B12」，並無全部11個系爭停車位之記載，至於該名
26 冊系爭1、2樓建物之租期及備註欄雖記載有「車位C7、10、
27 11、48，51機53-57機」字句，然既非記載於車位欄，是否
28 供涂錦樹所有或使用，已非無疑。上訴人雖主張因車位欄之
29 空格不夠才寫至租期及備註欄云云，然租期及備註欄記載其
30 中停車位C48號，依系爭大樓管理委員會108年11月20日函覆
31 資料及檢附停車位證明書(原審卷第465、467頁)顯示，C4

01 8號停車位原為臺南市○○路000號6樓之3林匡潤使用（嗣移
02 轉予林富崧），並由系爭大樓起造人金座建設股份有限公司
03 製發停車位證明書予林匡潤，足證「○○○○龍騰棟（000
04 號）住戶名冊」關於系爭1、2樓建物租期及備註欄位記載之
05 「車位C7、10、11、48，51機53-57機」停車位是否均歸屬
06 涂錦樹所有之系爭1、2樓建物管領使用，並非無疑。上訴人
07 雖另主張停車位C48號於涂錦樹與華僑銀行間之房屋交易契
08 約書已載明包括停車位C48號，輔以前揭租期及備註欄位記
09 載，可證明停車位C48號為其所有，不得以事後為他人所有
10 而推翻住戶名冊之記載云云（本院卷第137頁）。惟查，涂
11 錦樹與華僑銀行間之房屋交易契約書並未記載包括停車位C4
12 8號（原審卷第226頁），上訴人此部分主張顯屬無據。又系
13 爭1、2樓建物於87年間就系爭B1、B2建物之所有權應有部分
14 雖有增加，而系爭大樓25樓就該部分之所有權應有部分有減
15 少之情形，固有土地建物異動清冊可稽（原審卷第409
16 頁），惟此項所有權應有部分增減是否即為系爭停車位之異
17 動，尚無證據可稽，上訴人亦未舉證以實其說，上訴人此部
18 分主張，自非可採。足見，依上訴人提出之前揭證據已難證
19 明涂錦樹為系爭停車位之所有權人或分管之使用權人，而系
20 爭1、2樓嗣依次移轉由何明憲、蘇傳智、鄒惠斌、廖振昌取
21 得，上訴人再從廖振昌買受等情，亦為兩造所不爭執（不爭
22 執事項(三)），上訴人亦無從證明涂錦樹將系爭停車位之所有
23 權或分管使用權依次移轉予上揭何明憲等人，嗣並由上訴人
24 取得之事實，則上訴人主張其為系爭停車位之所有權人或分
25 管之使用權人，顯屬無據。又上訴人既無從證明其為系爭停
26 車位之所有權人或分管使用權人，其有關不受被上訴人默示
27 分管契約拘束之主張，自無再予論述之必要，併予敘明。

28 (二)上訴人請求被上訴人返還系爭停車位，並請求被上訴人給付
29 相當於租金之不當得利，均無理由：

30 按所有人對於無權占有人，得請求返還占有物；無法律上原
31 因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，固有民法第

767條第1項、第179條規定可參。惟本件上訴人既無從證明其為系爭停車位之所有權人，其依民法第767條第1項請求被上訴人返還系爭停車位，已屬無據，其依民法第179條請求被上訴人給付相當於租金之不當得利，同屬無據。

五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求被上訴人返還系爭停車位，並自102年12月19日起至系爭停車位返還之日止，按月給付21,300元，為無理由，應予駁回。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲請，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分為不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

六、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用之證據，均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

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

中 華 民 國 110 年 2 月 9 日
民事第四庭 審判長法官 翁金緞

法 官 藍雅清

法 官 黃義成

上為正本係照原本作成。

上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

被上訴人不得上訴。

中 華 民 國 110 年 2 月 9 日

【附註】

民事訴訟法第466條之1：

(1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

(2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

民事訴訟法第466條之2第1項：

上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。