

臺灣高等法院臺南分院民事判決

110年度上字第104號

上訴人 黃欣儀

0000000000000000

方茹玉

王漢重

黃敏治

林宜慧

共 同

訴訟代理人 何永福律師

複代理人 吳奕麟律師

被上訴人 首富投資有限公司

0000000000000000

法定代理人 劉榮祺

訴訟代理人 林更穎律師

複代理人 鄭燕燕

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110年2月20日臺灣嘉義地方法院第一審判決（109年度訴字第831號），提起上訴，本院於111年11月24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、被上訴人主張：坐落嘉義市○區○○段0000地號土地（權利範圍98360分之12918），及其上同段0000建號（門牌號碼嘉義市○區○○路000號0樓0、0）、000建號（同號9樓3）、000建號（同號10樓）建物，包含000建號○○0樓內住戶區內停車位6位（編號19、32、33、35、37、43號），原為訴外人尚漾國際有限公司（下稱尚漾公司）所有，於民國（下同）106年8月7日將前開房地信託予訴外人華煒資產開發有

限公司（下稱華煒公司）。而伊經由臺灣嘉義地方法院（下稱嘉義地院）107年度司執字第35703號強制執行拍賣取得，嘉義地院於108年9月19日核發權利移轉證書、108年10月15日登記取得前開房地之所有權，則上述6個停車位自屬為伊所有，陳進文及上訴人黃欣儀、方茹玉、王漢重、黃敏治、林宜慧（下稱上訴人5人）並未取得000建號建物之持分，渠等占有上開停車位，即屬無正當權源等情。爰依所有物返還請求權及不當得利之法律關係，求為判命(一)陳進文及上訴人5人應分別將坐落嘉義市○○段0000地號，及其上門牌號碼嘉義市○○路000號建物地下1樓內編號19、32、33、35、37、43號之停車位（後5個停車位，下稱系爭停車位）交還被上訴人，並各應自108年10月16日起至將前述停車位交還被上訴人之日止，均按月給付2,000元予被上訴人之判決（原審為被上訴人部分勝訴之判決，上訴人5人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴，其餘部分未據上訴，業已確定）。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：黃欣儀於102年6月11日取得000建號忠孝路000號0樓0之建物所有權，並於同日由前手輾轉自原始車位使用權人蔡春新之編號32號車位使用權；方茹玉於104年1月13日取得000建號○○路000號之建物所有權，並於同年月10日由原始車位使用權人蔡碧鳳取得編號33號車位使用權；王漢重於84年7月27日取得000建號○○路000號0樓0之建物所有權，並於100年9月29日由原始車位使用權人葉美華取得編號35號車位使用權；黃敏治於92年10月24日取得000建號○○路000號之建物所有權，94年1月1日由原始車位使用權人張秋鈴取得編號37號車位使用權；林宜慧於102年7月5日取得000建號○○路000號0號0樓之建物所有權，並於103年6月20日由原始車位使用權人何秀燕輾轉取得編號43號車位使用權。伊等於取得上述停車位使用權後，除向凱旋門公寓大廈管理委員會辦理停車位登記外，並按時繳納清潔費，伊等係基於分管使用約定，得以對抗被上訴人等語，資為抗辯。並

上訴聲明：(一)原判決關於主文第2至6項，命上訴人5人各應將停車位交還及給付不當得利部分，及該部分假執行宣告暨訴訟費用負擔之裁判均廢棄。(二)上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴及假執行聲請均駁回。

三、兩造不爭執之事項：

(一)坐落嘉義市○區○○段0000地號土地（權利範圍98360分之12918），及其上同段000建號（門牌號碼嘉義市○區○○路000號0樓0，權利範圍全部）、同段000建號（門牌號碼嘉義市○區○○路000號00樓，權利範圍全部）、同段0000建號（門牌號碼嘉義市○區○○路000號0樓0、0，權利範圍全部）建物，共用部分000建號（權利範圍90分之6、2分之1、90分之6）、000建號（權利範圍38234分之2160、38234分之4710、38234分之2550）、000建號（權利範圍13646分之920、13646分之2006、13646分之1086）、000建號（權利範圍4分之1、2分之1、4分之1）、000建號（權利範圍17545分之560、17545分之1225、17545分之665），原為尚漾公司所有，於106年8月8日，設定擔保債權總金額8,640萬元之最高限額抵押權予訴外人呂學良，並於同日將上開不動產以信託為原因，移轉登記予華煒公司所有。嗣呂學良於107年間向嘉義地院聲請拍賣抵押物，經嘉義地院以107年度司拍字第113號裁定准許確定，呂學良乃執上開裁定向嘉義地院聲請強制執行，經嘉義地院拍賣前述不動產，並由被上訴人拍定取得上開不動產，嘉義地院遂於108年9月19日核發權利移轉證書予被上訴人。被上訴人應買之特別變賣程序後之減價拍賣公告附表「點交情形」欄，記載「不點交標的：部分（土地）」；「備註」欄記載「四、本件係集合社區住宅，土地之其他共有人並無優先購買權，其公共設施、基地、道路等不點交」等意旨（原審卷第15至21頁，本院卷第47至118頁）。

(二)嘉義市○區○○段000○號即為門牌號碼嘉義市○區○○路000號建物○○0樓之停車場。有取得車位所有權者，每一車

01 位之權利範圍為90分之1。

02 (三)蔡春新於80年10月15日取得門牌號碼嘉義市○區○○路000
03 號地下1樓內編號32號之停車位使用權，於85年8月9日移轉
04 予邱俊輝，邱俊輝於85年9月18日移轉予林炳村，林炳村復
05 於92年6月20日移轉予黃進財。黃欣儀於102年6月11日取得
06 同段000建號（門牌號碼嘉義市○區○○路000號0樓0）之所
07 有權，並於同日自黃進財取得32號車位之停車位使用權。

08 (四)蔡碧鳳於80年9月27日取得門牌號碼嘉義市○區○○路000號
09 地下1樓內編號33號之停車位使用權，嗣移轉予葉麗鳳。方
10 茹玉於104年1月13日取得同段000建號（門牌號碼嘉義市○
11 區○○路000號）之所有權，並於104年1月10日自葉麗鳳取
12 得33號車位之停車位使用權。

13 (五)葉美華於84年8月取得門牌號碼嘉義市○區○○路000號地下
14 1樓內編號35號之停車位使用權。王漢重於84年7月27日取得
15 同段000建號（門牌號碼嘉義市○區○○路000號0樓0）之所
16 有權，並於100年9月29日自葉美華取得35號車位之停車位使
17 用權。

18 (六)張秋鈴於80年8月26日取得門牌號碼嘉義市○區○○路000號
19 ○○○樓內編號37號之停車位使用權。黃敏治於92年10月24
20 日取得同段000建號（門牌號碼嘉義市○區○○路000號）之
21 所有權，並於94年1月1日自張秋鈴取得37號車位之停車位使
22 用權。

23 (七)何秀燕於80年9月3日取得門牌號碼嘉義市○區○○路000號
24 ○○○樓內編號43號之停車位使用權，於102年6月13日移轉
25 予莊富安。林宜慧於102年7月5日取得同段574建號（門牌號
26 碼嘉義市○區○○路000○○號0樓0）之所有權，並於102年6
27 月20日自莊富安取得43號車位之停車位使用權。

28 (八)同段486、480、561、541、574建號建物所有權狀「共有部
29 分」欄未含同段000建號，000建號也未含486、480、561、
30 541、574建號建物（原審卷第93、101、109、117、123頁，
31 本院卷第221至223頁）。

01 (九)依嘉義市政府111年4月14日府都建字第1115009259號函，系
02 爭大樓建造執照圖號A2-1之地下室平面圖所示停車位數量為
03 43位，另依同圖面法定停車數檢討為43位（本院卷第311至
04 312頁）。

05 四、兩造爭執之事項：

06 (一)被上訴人依民法第767條第1項前段之規定，請求上訴人5人
07 返還系爭停車位，有無理由？

08 (二)被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人5人自108年10
09 月16日起，至將系爭停車位交還被上訴人之日止，均按月給
10 付1,250元相當於租金之不當得利，有無理由？

11 五、得心證之理由：

12 (一)被上訴人依民法第767條第1項前段之規定，請求上訴人5人
13 返還系爭停車位，有無理由？

14 1.查，本件被上訴人因拍賣取得坐落嘉義市○區○○段0000地
15 號土地（權利範圍98360分之12918），及其上同段000建號
16 （門牌號碼嘉義市○區○○路000號0樓0）、同段000建號
17 （同號10樓）、同段0000建號（同號9樓1、2）建物，共用
18 部分000建號（權利範圍90分之6、2分之1、90分之6）、
19 000、000、000、000建號，於108年9月19日核發權利移轉證
20 書，並於108年10月15日辦理所有權移轉登記（見兩造不爭
21 執之事項(一)），此有土地及建物所有權狀、土地建物查詢資
22 料可稽（見原審卷第15至21頁，本院卷第47至109、117至
23 118、159至165、421至422頁），且經本院調閱嘉義地院107
24 年度司執字第35703號執行卷核閱無誤。由上可知，被上訴
25 人為000建號之共有人，其所有000、000、0000建號分別取
26 得000建號權利範圍90分之6、2分之1、90分之6。

27 2.被上訴人主張：伊為系爭車位之所有權人乙節，為上訴人5
28 人所否認，經查：(1)嘉義市○區○○段000○號建物即門牌
29 號碼嘉義市○區○○路000號○○0樓停車場，而住戶有取得
30 停車位所有權者，每一停車位有000建號之權利範圍為90分
31 之1（見兩造不爭執之事項(二)），此部分之事實，堪可認

01 定。(2)又依本院調閱之系爭大樓使用執照及變更使用執照資
02 料，可知系爭大樓於78年7月5日開工，80年3月10日竣工，
03 且依其中竣工圖圖號A2-1之地下室平面圖所載，其地下一層
04 為停車空間及防空避難室，依建照執照申請書所載（見本院
05 卷第425至426頁），其面積為2014.26平方公尺，而嗣將其
06 中1805.97平方公尺部分申請另編000建號，並於80年8月19
07 日單獨登記為各相關區分所有權人即000、000建號區分所有
08 權人共有，應有部分各2分之1，此有建築改良物登記簿、建
09 物登記謄本可稽（見本院卷第231至233頁，原審卷第421至
10 422頁）。(3)尚漾公司信託予華煒公司之停車位包含系爭停
11 車位，有106年8月7日信託契約書可稽（見原審卷第23
12 頁），參以陳進文於原審之陳稱：系爭大樓9樓、10樓各有
13 000建號應有部分2分之1，10樓是飯店有其飯店專用停車
14 位，9樓之000建號應有部分2分之1，建商劃分成45個住戶區
15 內停車位出售，建商自己保留6個車位，賣掉39個車位，賣
16 出均有編號，89年間建商同意將使用權變成所有權，買1個
17 車位取得000建號應有部分90分之1，後來有6個人未出來辦
18 理車位共用部分000建號應有部分登記，將9樓拆成9樓之1、
19 2及9樓之3，000建號應有部分各90分之6，上訴人5人之系爭
20 車位是前開未辦理登記部分，經被上訴人拍賣取得乙節（見
21 原審卷第64至65頁），並有及土地建物查詢資料可稽（見本
22 院卷第117、159至165頁）。(4)依上，被上訴人為系爭停車
23 位之所有權人，亦可認定。

24 3.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，
25 民法第767條第1項前段定有明文。又以無權占有為原因，請
26 求返還所有物之訴，被告以非無權占有為抗辯者，原告於被
27 告無權占有之事實，無舉證責任，被告應就其取得占有，係
28 有正當權源之事實證明之。查，被上訴人為系爭車位之所有
29 權人，上訴人5人對占用系爭停車位不爭執，但抗辯有權占
30 用乙節，揆諸前揭說明，上訴人5人應就其等對系爭停車位
31 之占有係有正當權源，負舉證之責。而上訴人5人分別自前

01 手受讓系爭停車位使用權，惟均未取得共有部分000建號之
02 應有部分（見兩造不爭執之事項(三)至(八)），依民法第758條
03 之規定，自不生系爭停車位及000建號建物所有權應有部分
04 之變動，故上訴人5人既未取得上開000建號建物之應有部分
05 者，即無合法占用系爭停車位之權源。

06 4.上訴人5人雖抗辯：系爭大樓地下一層於80年5月8日完成登
07 記時面積為2014.26平方公尺，87年8月19日另編000建號登
08 記時面積僅有1805.97平方公尺，系爭停車位可能未在000建號
09 中，而在其餘之200多平方公尺中乙節，惟查：(1)按區分所
10 有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人
11 按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建
12 號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。區分所有建物共
13 有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共有部分附
14 表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所
15 有權狀中記明之，不另發給所有權狀。區分所有建物之共有
16 部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地
17 權利為移轉、設定或限制登記，土地登記規則第81條、第91
18 條分別定有明文。本件系爭大樓地下一層為防空避難室兼停
19 車空間，起造人依前開規定申請就其中1805.97平方公尺部
20 分另編建號，作為停車空間，自屬合法，且000建號包含系
21 爭停車車位在內，業如前述，系爭停車位即不能可在另外之
22 200餘平方公尺之內，顯見上訴人5人前開抗辯，實不足採。
23 至上訴人5人抗辯：000建號於87年9月28日係由5位起造人以
24 非法方式辦理建物登記乙節，為被上訴人所否認，上訴人5
25 人對此亦未舉證以實其說，上開抗辯自不足採。

26 5.上訴人5人又抗辯：伊等係於87年以前向前手或尚漾公司購
27 買停車位，並取得車位使用權利狀，向管委會登記持續使
28 用，並按月繳納清潔費，基於分管契約，已具有公示性質，
29 依債權物權化之法律效果，得主張有權占有乙節。惟查：(1)
30 系爭停車位係由建商將登記為其所有之000建號部分分劃停
31 車位編號出售予住戶，將停車位部分之占有移轉與購買停車

01 位之住戶，惟000建號所有權應有部分並未辦理移轉，仍在
02 建商名下，並無分管契約存在，嗣使有購買停車位之住戶均
03 取得前述建號所有權應有部分90分之1，並得轉讓及辦理所
04 有權移轉登記，即已成為購買停車位住戶之專用部分，已如
05 前述，上訴人5人尚不得據所謂分管契約及其公示性、債權
06 物權化之效果，主張對抗被上訴人。(2)又依系爭大樓建造執
07 照圖號A2-1之地下室平面圖所示停車位數量為43位，依同圖
08 面法定停車數檢討為43位乙節（見兩造不爭執之事項九）。
09 而所謂法定停車位固係指依都市計畫法，建築技術規則建築
10 工編第59條及其他法令規定所應設之停車位。此於法定停車
11 位設於建築物內（如大樓地下室）者，依法亦應為建物所有
12 權之登記。亦即法定停車位屬於公共設施部分，必須以共用
13 部分，按持分比例分配給房屋住戶（即為大分），如為小
14 分，則由部分住戶共同持分，無車位之區分所有權人，則不
15 分攤持分。是系爭大樓000建號嗣登記為共用部分，由有車
16 位之住戶共有，所有權應有部分90分之1，上訴人5人並無
17 000建號之所有權應有部分，自未合法取得系爭停車位之權
18 利。(3)至凱旋門公寓大廈規約第2條第4款雖規定：「本公寓
19 大廈之停車空間（含法定停車空間及增設停車空間），依不
20 動產買賣書協定，凡有停車位使用權者，得自由使用、收
21 益、處分之。」，然系爭大樓有購買停車位之住戶，每一停
22 車位均取得000建號建物所有權應有部分90分之1，未取得上
23 開000建號所有權應有部分者，並無合法占用系爭停車位之
24 權源，自不得僅憑持有車位使用權利狀及繼續繳納清潔費，
25 主張有權占用。是上訴人5人此部分抗辯亦非可採。

26 6.上訴人5人另抗辯：嘉義地院101年度簡上字第7號判決認系
27 爭大樓停車位分管之約定，可對抗後手乙節，固據其提出前
28 開判決書可稽（見原審卷第157至165頁）。然依該判決所
29 示：「上訴人有向欣威建設公司購買系爭第35號車位之使用
30 權，且未將車位使用權出賣出予許志銘及陳妙貞，並依凱旋
31 門公寓大廈規約第2條第4款約定：凡有停車位使用權者得自

01 由使用、收益、處分之，有凱旋門公寓大廈規約可稽，並非
02 如被上訴人所言喪失建物專有部分之所有權身分即不得主張
03 停車位使用權，而擁有使用權狀之住戶，即擁有該車位之使
04 用權，被上訴人即無從再處分出租一節，業經證人即該社區
05 區分所有權人黃進財、林秀娟證述屬實」（見原審卷第
06 163、164頁）。是該事件判決係以分管之停車位並未出售，
07 且依該社區之公寓大廈規約約定「停車位使用權者得自由使
08 用、收益、處分」，而認定該事件之上訴人仍可使用原分管
09 之停車位。然該事實與本件系爭停車位已由被上訴人拍賣取
10 得之事實，並不相同。是前開抗辯，亦不足採。

11 7.依上，被上訴人業已取得000建號建物所有權應有部分90分
12 之6，而該應有部分係為特定即為系爭停車位，而系爭停車
13 位分別為上訴人5人所無權占用，故被上訴人依民法第767條
14 第1項前段之規定，請上訴人5人返還系爭停車位，乃屬有
15 據。

16 (二)被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人5人自108年10
17 月16日起，至將系爭停車位交還被上訴人之日止，均按月給
18 付1,250元相當於租金之不當得利，有無理由？

19 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
20 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
21 179條定有明文。又占有本身為一利益，無權占有他人之停
22 車位，可獲得相當於停車位租金之利益，為社會通念。如前
23 所述，上訴人5人分別無權占用同段000建號被上訴人所有之
24 系爭停車位使用，係無法律上之原因而受利益，致被上訴人
25 受有損害，自應返還所受利益予被上訴人。是被上訴人請求
26 上訴人5人返還不當得利，即屬有據。

27 2.被上訴人於108年9月19日獲發權利移轉證書，並於108年10
28 月15日完成移轉登記，已如前述。又兩造對每個停車位月租
29 金為1,000元至1,500元，並不爭執（見原審卷第65頁）。本
30 院以上開平均值亦即每個停車位月租金1,250元計算，尚稱
31 適當。是被上訴人請求上訴人5人應各自108年10月16日起至

01 交還系爭停車位止，按月給付被上訴人1,250元，應屬有
02 據。

03 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段之規定，請求
04 上訴人5人將系爭停車位返還予被上訴人；並依民法第179條
05 之規定，請求上訴人5人各應自108年10月16日起至將前述停
06 車位交還被上訴人之日止，均按月給付2,000元予被上訴
07 人，核屬有據，應予准許。原審因而為被上訴人勝訴之判
08 決，並依兩造陳明，酌定相當之擔保金額，准為假執行及免
09 為假執行之宣告，依法並無不合。上訴意旨，仍執陳詞，指
10 摘原判決上開部分為不當，求予廢棄改判，並無理由，應予
11 駁回。

12 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
13 據，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘
14 明。

15 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1
16 項、第78條、第85條第1項前段，判決如主文。

17 中 華 民 國 111 年 12 月 22 日
18 民事第三庭 審判長法官 吳森豐

19 法 官 蔡孟珊

20 法 官 郭貞秀

21 上為正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 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
25 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
26 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
27 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
28 律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。但上訴利益合併未
29 逾新臺幣150萬元者，不得上訴。

01 被上訴人不得上訴。

02 中 華 民 國 111 年 12 月 22 日

03 書記官 蘇玫心

04 【附註】

05 民事訴訟法第466條之1：

06 (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
07 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

08 (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
09 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
10 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

11 民事訴訟法第466條之2第1項：

12 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
13 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。