臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第3678號

原　　告　汪建忠
訴訟代理人　劉岱音律師
複代理人　　林正隆律師
被　　告　聯維有線電視股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　李錫欽
訴訟代理人　蘇泳丞

上列當事人間返還停車位等事件，本院於民國109年11月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將坐落台北市○○區○○街0段00號地下三層如附件測量成果圖編號13停車位（即建築師事務所地下三層平面圖所示編號第19號停車位）騰空並返還予原告。

被告應給付原告新台幣300,000元，及自民國108年5月14日至清償日止，按年息5%計算之利息。

被告應自民國108年5月1日起至返還主文第一項所示之停車位之日止，按月給付原告新台幣5,600元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新台幣900,000元供擔保後，得假執行。但被告如以新台幣2,550,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第二項於原告以新台幣110,000元供擔保後，得假執行；但被告如以新台幣300,000元為原告預供擔保後，得免為假執行。

本判決第三項按月給付新台幣5,600元之部分，就各月應給付部分，於原告以新台幣1,900元供擔保後，得假執行；但被告如就各月應給付部分，以新台幣5,600元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張：

㈠原告之胞姊汪彩霞於87年擔任被告公司的董事長，汪彩霞原本購置系爭地下三層編號15、16、19、36（如附件建築師事務所地下三層平面圖所示）之停車位共4個車位，汪彩霞並於92年11月27日將車位編號36出售予訴外人江朝恩，93年1月間將車位編號19（建築師事務所地下三層平面圖所示編號第19號停車位，即測量成果圖編號13停車位，下稱系爭停車位）出售予訴外人王天良，93年2月完成所有權移轉登記，但因王天良表示資金調度不良無能力支付買賣價金，欲取消買賣，而汪彩霞因積欠原告借款，乃與王天良商議直接以王天良名義將系爭停車位所有權轉讓予原告，以抵償借款，並於93年6月將其所有坐落台北市○○區○○段○○段000地號土地權利範圍100000分之31，及其上建物2506、2507建號，即門牌號碼長沙街二段91號6樓、6樓之1，權利範圍均為10000分之133，及上開建物地下三層編號19號停車位轉讓與原告，以價金抵償借款，而由原告取得系爭停車位之所有權。

㈡系爭停車位建物大廈名為「榮耀爵市」，大廈地下三樓法定停車位依法應登記為公共設施，只能出售給該大廈區分所有權人，因而欲購買地下三樓停車位者，需為區分所有權人，建商出售系爭停車位時，即將買方之區分所有權持分登記於門牌號碼長沙街2段91號6樓、6樓之1（即2506建號、2507建號），且一個停車位之所有權登記持分必須為：328地號土地權利範圍100000分之31，2506建號，權利範圍10000分之133，及2507建號，權利範圍10000之133，並以分管協議方式，由買方專用停車位，所編製停車位分管協議由榮耀爵市社區管理委員會建檔，以利管理。此有榮耀爵市社區管委會提供予原告系爭大樓停車場86年11月1日分管協議書及附圖，依分管協議書第二條之約定：「『榮耀爵市』地下停車場停車位依實際使用情形分管使用位置如附圖二。區分所有權人就附圖二著色部份編號所載位置有專屬使用之權利，其他區分所有權人不得任意停車使用。」、第四條約定「立協

議書人如出售區分建物所有權或移轉停車位之共同使用部份予其他區分建物所有權人時，須將本分管協議書內容告知予買受人，同受拘束。」，及附圖各停車位有編號及專屬使用之所有權人姓名，86年當時編號15、16、19、36之車位所有權人確為汪彩霞，不但與分管協議書後附所有權人簽章相符，且由系爭大樓地下三樓之建物測量成果，建商原本建築設計之停車位停車格與現況使用之停車位停車格劃設之位置及數量並不相同，因此，區分所有權人就系爭停車場停車位之專有使用權確有達成分管協議，此與原告主張系爭大樓一個車位須登記2506建號、2507建號二個建號之所有權，且權利範圍必須要各別有10000分之133，建商當時出售停車位時，經由分管協議與買受人約定停車位的位置編號，分管協議留存在管委會建檔管理之事實相符。

㈢汪彩霞於93年出售系爭停車位後，其名下就系爭328地號土地權利範圍僅餘100000分之5502(含2個車位及4樓主建物)，2506建號及2507建號，權利範圍各餘10000之266，此由汪彩霞與王天良間之建築改良物買賣所有權移轉契約書，地政人員註記328地號土地「殘持份100000分之5502」、2506建號「殘持份10000之266」、2507建號「殘持份10000之266」，故被告於101年間僅向汪彩霞購得2個車位(即車位編號15、16)，此除有被告與汪彩霞簽署之買賣預約書，被告取得建號2506即長沙街2段91號6樓所有權應有部分10000之266，及建號2507即6樓之1所有權應有部分10000之266外，並有汪彩霞與被告間所有權移轉登記資料，汪彩霞註銷之328地號土地、2506及2507建號建物所有權狀可證。

㈣被告僅取得2個停車位之權利卻佔用3個停車位，且未依分管協議按各自分管使用之位置，無權占有系爭停車位，已妨害原告所有權行使，爰依民法第184條第1項、第767條規定及分管協議之約定，本於侵權行為損害賠償之回復原狀、妨害除去請求權及所有物返還請求權，請求被告將系爭停車位騰空並返還與原告。

㈤又被告無權占有系爭停車位，致原告受有損害，依民法第179條規定，被告應給付原告相當於租金之不當得利，查系爭大樓停車位之租金含管理費每月為新台幣（下同）5,600元（管理費每月為600元），故被告應給付近五年之不當得利金30萬元與原告（5,000×12×5），並自起訴後108年5月1日起迄遷讓返還之日止，按月給付原告5,600元（含大樓管理費每月600元）。

㈥並聲明：

⑴被告應將坐落台北市○○區○○街0段00號地下三層如附件測量成果圖編號13停車位（即建築師事務所地下三層平面圖所示編號第19號停車位）騰空並返還予原告。

⑵被告應給付原告300,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。

⑶被告應自108年5月1日起至返還聲明第一項停車位之日止，按月給付原告5,600元。

⑷並願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告未於最後言詞辯論期日到場，惟被告於言詞辯論期日到場時雖陳稱「系爭車位編號是19，但是我們所使用車位有四個，再確認後提出書狀」等語（被告於108年9月18日、109年9月29日言詞辯論期日到場，到庭陳稱將再提出書狀，惟尚未提出，卷第83-85、231-232頁），而依其言詞辯論期日到場聲明：原告之訴及假執行聲請均駁回；如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

㈠經查，原告主張上開事實，業據其提出93年土地及建物所有權狀、「榮耀爵市」大樓管理委員會108年3月會議記錄、108年土地及建物所有權狀、實價登錄資料、地下三層平面圖、台灣台北地方法院93年度訴字第1057號民事判決、停車位領證簽單、信封、住戶規約、停車場管理辦法、108年9月管委會會議紀錄、分管協議書、買賣契約、測量成果圖、汪彩霞與王天良間所有權移轉資料、王天良與原告間所有權移

轉資料、汪彩霞與被告間所有權移轉資料、分管協議書變更紀錄（卷第17-41、93-120、163-179、189-221頁），又被告已於相當時期受合法通知，而不於最後言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀答辯供本院斟酌，且對於原告之主張未予爭執，自堪信原告主張為真實。

㈡其次，原告主張：原告之胞姊汪彩霞於87年擔任被告公司的董事長，汪彩霞原本購置有系爭地下三層編號15、16、19、36之停車位共4個車位，汪彩霞於92年11月27日將車位編號36出售予訴外人江朝恩後，亦遭被告無權占用，經江朝恩對被告提起返還停車位事件訴訟等語，而江朝恩提起之返還停車位事件訴訟經本院以93年度訴字第1057號審理後，於93年7月7日判決「被告應將坐落台北市○○區○○街○段○○○號地下三層，如附圖所示編號第二十八號停車位（即榮耀爵市○區○○○○○○號第三十六號）騰空返還予原告。被告應自民國九十三年一月二日起至返還前開停車位之日止，按月給付原告新台幣陸仟陸佰元。」（卷第93-95頁），汪彩霞並於上開案件證述：「八十七年我們搬進去時，因為我是擔任被告公司的董事長，我有四個車位，我只有一部車子，其他三個車位我沒有使用，我就方便而給我的幹部使用。使用時，包含我的車位，因為我是董事長，所以車位管理費由他們付。三個車位沒有特定給誰用，客戶亦可以停，就是給公司使用。」，而汪彩霞於93年間將系爭編號19停車位所有權轉讓與原告後，編號19停車位所有權人經榮耀爵市大樓管委會註記「汪建忠」，原告主張因未居住於該大樓，因此於107年欲售出系爭停車位時，始發現遭被告無權占用；況且被告於管委會要求提出系爭停車位之產權證明文件後，迄今仍未提出，且未提出占有系爭停車位之合法權源，亦拒絕返還停車位予原告，是原告依民法第184條第1項及第767條第1項前中段規定，請求被告將系爭停車位騰空返還予原告，即非無據。

㈢次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，依其利益之性質不能返還者，應償還其價額，民法第179條、第181條但書分別定有明文，而無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判例參照）。而基地租金之數額，除以基地申報地價為基礎外，尚須斟酌基地之位置、工商業繁榮之程度、承租人利用基地之經濟價值及所受利益等項，並與鄰地租金相比較，以為決定；依不當得利之法則請求返還不當得利，以無法律上之原因而受利益，致他人受有損害為其要件，故其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，原則上應以相當於該土地之租金額為限；無法律上之原因而獲得相當於租金之利益，致他人受損害時，如該他人之返還利益請求權已逾租金短期消滅時效之期間，對於相當於已罹消滅時效之租金之利益，不得依不當得利之法則，請求返還（最高法院61年台上字第1695號、68年台上字第3071號、88年台上字第1894號、94年台上字第1094號、49年台上字第1730號判決、65年度第5次民庭庭推總會決定參照）。本件被告無權占用系爭停車位，原告依民法第184條第1項及第767條第1項前中段規定，請求被告將系爭停車位騰空返還予原告，為有理由，已如前述，且系爭停車位之每月租金含管理費為5,600元（管理費每月為600元），則原告因被告無權占有系爭停車位所受損害即為該項租金（含管理費）金額5,600元，而原告係於93年6月間始取得系爭停車位所有權，是故其請求5年間相當於租金之不當得利損害合計30萬元（計算式：5,000*12*5=300,000），以及自108年5月1日起至返還系爭停車位之日止，按月給付原告5,600元，即非無由。

㈣末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。其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力。又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，

民法第229條、第233條第1項分別定有明文。查本件原告係依民法第179條規定請求被告返還相當於租金之不當得利損害30萬元，為有理由，已如前述，而被告經原告訴請返還系爭停車位及給付相當於租金之不當得利損害，迄未履行，及應負擔遲延責任，則本件起訴狀繕本係於108年5月13日合法送達於被告設籍地址，有本院送達證書附卷可稽（卷第49頁），是原告請求被告給付自起訴狀繕本送達翌日（即108年5月14日）起至清償日止，按年息5%計算之遲延利息，為有理由，應予准許。

三、綜上所述，原告主張：⑴被告應將坐落台北市○○區○○街0段00號地下三層如附件測量成果圖編號13停車位（即建築師事務所地下三層平面圖所示編號第19號停車位）騰空並返還予原告。⑵被告應給付原告300,000元，及自108年5月14日起至清償日止，按年息5%計算之利息。⑶被告應自108年5月1日起至返還聲明第一項停車位之日止，按月給付原告5,600元等。均有理由，應予准許。

四、本件事證已臻明確，原告雖請求傳喚汪彩霞為證人，然被告對於原告之主張未有爭執，即無傳喚汪彩霞之必要，且兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不一一論述，附此敘明。

五、本判決兩造均陳明願供擔保請准宣告假執行或免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之。

六、據上論結，原告之訴為有理由，爰依民事訴訟法第78條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　2　　日

民事第三庭　　法　官　蘇嘉豐

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　2　　日

書記官　曾東紅