

臺灣臺北地方法院民事判決

111年度訴字第3624號

原告 創高投資股份有限公司

法定代理人 韓孟枝

訴訟代理人 胡坤佑律師

被告 吳政軒

尤奕翔

尤奕閔

共同

訴訟代理人 唐小菁律師

上列當事人間請求返還車位等事件，經本院於民國112年6月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告吳政軒應將臺北市○○區○○段0○段0000○號共有部分編號67號之停車位騰空遷讓並返還予原告及其他共有人。

被告尤奕翔應將臺北市○○區○○段0○段0000○號共有部分編號70號之停車位騰空遷讓並返還予原告及其他共有人。

被告尤奕閔應將臺北市○○區○○段0○段0000○號共有部分編號74號之停車位騰空遷讓並返還予原告及其他共有人。

被告吳政軒、尤奕翔、尤奕閔各應自民國111年2月9日起至返還上開停車位之日止，按月給付原告新臺幣肆仟肆佰壹拾元。並自111年4月起，各期不當得利自到期之日起至清償日止依各期金額按年息百分之五計算之利息。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、原告主張略以：原告於民國111年2月9日經由拍賣取得坐落於臺北市○○區○○段0○段0000○號共有部分編號67號停車位(下稱67號停車位)、編號70號車位(下稱70號停車位)、編號74號停車位(下稱74號停車位)，詎上開停車位分別遭被

01 告吳政軒、被告尤奕翔、被告尤奕閔無權占有，經原告催告
02 被告返還未獲置理。原告為此依民法第767條第1項、第821
03 條、第179條規定，請求被告騰空遷讓並將車位返還於原告
04 及其他共有人，並請求不當得利。並聲明如主文所示。

05 二、被告答辯意旨略以：被告吳政軒於106年7月10日向地主馮瀚
06 鋒、建商天強建設股份有限公司(下稱天強公司)、天郁營造
07 有限公司(下稱天郁公司)購買停車位，並已依約給付價款，
08 被告尤奕翔、尤奕閔亦係向地主馮瀚鋒、天強公司、天郁公
09 司購買停車位，並均依約給付價款，被告係購屋後經建商點
10 交房地及車位，並非無權占有。又本院於拍賣時，並未通知
11 被告行使土地法第34條之1之優先承購權，原告尚未合法取
12 得停車位，天強公司一屋二賣，詐欺消費者，被告於原告拍
13 賣程序中，均已陳報建商點交房屋及車位之情形，拍賣公告
14 已載明不點交，原告並非善意取得，另原告請求車位每月相
15 當於租金之不當得利，顯高於土地法第97條第1項所定之法
16 定租金。並聲明：原告之訴駁回。

17 三、本件原告係透過法院拍賣取得編號67、70、74號停車位，上
18 開停車位現分別為被告吳政軒、被告尤奕翔、被告尤奕閔占
19 有等情，有建物謄本、存證信函可憑，且被告對占有車位亦
20 不爭執，堪以認定。依建物謄本記載，原告為臺北市○○區
21 ○○段0○段0000○號共有部分共有權人，且該編號67、
22 70、74號停車位係登記由原告管領並享有一定持分，原告對
23 該編號67、70、74號停車位自有共有權，且有排他之使用權
24 能，原告依民法第767條第1項、第821條，請求被告返還停
25 車位與全體共有人，自屬有據。

26 四、被告雖辯稱其等未獲土地法第34條之1之優先承購通知，原
27 告尚未合法取得停車位產權云云，惟按共有人依土地法第34
28 條之1行使優先承購權，僅有債權效力(最高法院108年度台
29 上字第353號民事判決意旨參照)，並不影響原告已取得之共
30 有權。至被告又抗辯拍賣公告載明不點交，原告並非善意取
31 得云云，惟強制執行法所謂點交程序，係指買受人或承買人

在符合強制執行法第99條第1項至第3項之情形下，得請求執行法院強制解除債務人或第三人占有之權利而言，拍定後不點交僅在限制買受人不得向執行法院聲請點交而已，並不能進而推論債務人或第三人有實體上合法占有之權源，原告已否認被告有合法占有停車位之權源，被告雖以受詐欺為辯，但未能舉證證明其合法占有停車位之權源為何，所辯自非可採。

五、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，民法第179條定有明文。被告占有停車位無法律上正當權源，致原告受有損害，原告請求被告給付相當於租金之不當得利，自屬有據。原告主張每月每車位租金，比照鄰近車位計算約為4,410元（本院卷第21頁），被告雖抗辯金額過高云云，惟本院審酌該處交通、生活機能及市場行情，認停車位租金與房屋不同，原告請求之金額尚屬適當，原告依不當得利請求各被告返還相當於租金之不當得利，即應按此計算。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條及第179條，請求被告給付如主文所示，為有理由，應予准許。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及證據，經審酌後認於本院判決結果並無影響，爰不一一論述，附此敘明。

結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中華民國 112 年 7 月 4 日
民事第四庭法官 陳正昇

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 112 年 7 月 4 日
書記官 翁挺育