臺灣臺北地方法院民事判決

113年度訴字第5790號

原告 朱世賢
訴訟代理人 何嘉昇律師
被告 周有義

訴訟代理人 周吳素卿

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國113年11月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○號即門牌號碼臺北市○○街○○○巷○○號建物地下一層如附圖所示編號三之停車位返還予原告，並將附圖所示編號三停車位之平面通道清空，不得置放機車或雜物。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項於原告以新臺幣參拾伍萬元供擔保後，得假執行；但被告以新臺幣壹佰零伍萬元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事實及理由

一、原告起訴主張略以：坐落於臺北市文山區萬慶段三小段479、480、481、482、483、483-1、483-2地號土地上之門牌號碼臺北市○○街00巷00號大樓地下一層（下稱系爭地下一層）於民國81年3月27日辦理第一次所有權登記時編有獨立建號即同段1161建號。原始起造人於81年4月7日將系爭地下一層如附圖所示編號3之停車位（下稱系爭編號3停車位）讓與訴外人練旭林，約定由練旭林取得系爭停車位之專用權利。嗣練旭林將系爭編號3停車位售予原告，並於81年5月1日完成所有權變更登記。近日原告發現系爭編號3停車位竟遭被告停放其所有車牌號碼000-000之機車，聯繫被告移除，遭被告拒絕。為此，爰依民法第767條第1項規定提起本件訴訟等語，並聲明：(一)被告應將坐落於系爭地下一層如附

01 圖編號3所示停車位返還予原告。(二)被告應將前項所示之平
02 面通道清空，不得置放機車或其他雜物。(三)願供擔保請准宣
03 告假執行。

04 二、被告則以：被告係於96年間經仲介介紹向訴外人練金波購買
05 系爭編號3停車位，並約定登記為原告之子周聖雯名下，故
06 原告合法取得停車位，於系爭編號3停車位停放機車，並無
07 不法等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請
08 均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

09 三、得心證之理由：

10 (一)按區分所有建物，依土地登記規則第81條第1款：「同一建
11 物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依各區分所有
12 權人使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區
13 分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共用部分
14 者，得予除外。」之規定可知，公寓大廈之停車位與其他公
15 共設施併同登記為一建號，由區分所有權人全體共有，如購
16 買車位者取得較多之應有部分，自得對該特定之車位享有專
17 用權。準此，公寓大廈區分所有建物之買賣，若已由建商或
18 起造人與各承購戶定明停車位之使用權者及其範圍者，當可
19 解釋為係一種共有物之分管契約，具有拘束各該分管契約當
20 事人之效力（最高法院96年度台上字第1152號裁判意旨參
21 照）。次按公寓大廈區分所有權人共有之共用部分設置之停
22 車場，如有分管之特約，區分所有權人將其分管停車位相對
23 應之共用部分之應有部分移轉所有權予他區分所有權人，其
24 分管契約對於受讓人繼續存在（最高法院91年度台上字第
25 242號裁判意旨參照）。

26 (二)經查，系爭編號3停車位所在之系爭地下一層係於81年1月6
27 日建築完成，於81年3月27日辦妥第一次所有權登記，其主
28 要用途為防空避難室；系爭地下一層未就停車位部分獨立編
29 列建號，係與其他公共設施共同編列於臺北市○○區○○段
30 ○○段0000○號建物，並未加註含停車位。而練旭林81年4
31 月7日自訴外人巫石金購入附圖編號2、3、4之停車位後，將

01 附圖編號3即系爭編號3停車位出售予原告，並於81年5月1日
02 完成所有權登記，原告取得系爭地下一層權利範圍
03 313/10000。練旭林另將附圖編號2之停車位（下稱系爭編號
04 2停車位）出售予練金波後，被告於96年8月2日以其子周聖
05 雯名義練金波向購入，於96年9月10日完成移轉登記，周聖
06 雯就系爭地下一層權利範圍為313/10000等情，有土地及建
07 物所有權狀、公證書、攤位車位不動產買賣契約書、地下壹
08 樓自用儲室預定買賣契約書、支票、建物登記謄本、停車位
09 買賣契約書、建築改良物及土地所有權移轉買賣契約書在卷
10 可考（見本院113年度店補字第553號卷第15頁至第49頁、本
11 院卷第47頁至第80頁），此部分事實首堪認定。又參諸練旭
12 林於原告對被告提出竊佔告訴之刑事案件偵查中證稱：系爭
13 編號2、3停車位原為伊所有，該棟大樓地下室分管表上已有
14 註明，伊於80年8月16日出售系爭編號3停車位予原告，系爭
15 編號2停車位係出售予練金波等語，此經本院調取臺灣臺北
16 地方檢察署113年度偵字第7653號卷宗核閱無訛，足見系爭
17 地下一層停車位之買賣已由建商或起造人與各承購戶約定停
18 車位之使用權者及其範圍，揆諸前開說明，應認系爭地下一
19 層共有人已按附圖所示車位平面圖位置、範圍成立分管契
20 約。而原、被告分別自練旭林、練金波取得系爭編號3、2停
21 車位，即有繼受渠等前手所取得之分管專用權。至被告與練
22 金波簽立之買賣契約記載買賣標的為系爭編號3停車位應係
23 仲介誤載乙節，業據練旭林於前開刑事案件警詢中陳述明
24 確，亦為被告所自承（見本院卷第97頁），則被告取得者為
25 系爭編號2停車位，其就系爭編號3停車位自無使用收益權限
26 甚明。

27 (三)復按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
28 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
29 之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又共
30 有人就共有物分管之部分，有單獨之管理權，對於無權占有
31 或侵奪共有物者，得為自己之利益，為回復共有物之請求，

01 無民法第821條但書規定之適用（最高法院91年度台上字第
02 242號判決意旨可參）；倘共有人就共有物已為分管之約
03 定，共有人就其分管部分，訴請第三人將其分管部分返還於
04 其個人，而非返還共有人全體，應為法之所許（最高法院99
05 年度台上字第2397號判決意旨參照）。本件原告為系爭編號
06 3停車位之約定專用權人，業經本院認定如前，且被告就其
07 現仍以ANC-638之機車占有系爭編號3停車位乙情，並不爭
08 執，則被告占有系爭編號3停車位並無正當權源，原告依民
09 法第767條第1項，請求被告返還、清空系爭編號3停車位，
10 洵屬有據。

11 四、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定請求被告返還系爭
12 編號3停車位，並將該停車位之平面通道清空，不得置放機
13 車或其他雜物，為有理由，應予准許。又兩造均陳明願供擔
14 保請准宣告假執行及免為假執行，核無不合，爰分別酌定相
15 當擔保金額准許之。

16 五、本件事實已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法，及所援用
17 之證據，經本院斟酌後，認為與判決基礎之事實並無影響，
18 均不足以影響本裁判之結果，自無庸一一詳予論駁之必要，
19 併此敘明。

20 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

21 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日
22 民事第八庭 法官 宣玉華

23 以上正本係照原本作成。

24 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
25 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

26 中 華 民 國 113 年 12 月 6 日
27 書記官 林怡秀