

臺灣高等法院民事判決

112年度上字第243號

上訴人 黃載華
訴訟代理人 施竣中律師
被上訴人 李坤厚
訴訟代理人 羅筱茜律師

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111年12月22日臺灣新北地方法院111年度訴字第1922號第一審判決提起上訴，本院於113年8月27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：

(一)伊於民國100年11月22日向訴外人亨倫有限公司（下稱亨倫公司）購買坐落○○市○○區○○段（以下同市區，省略）000、000號土地上同段0000建號建物（門牌號碼○○路0號00樓之0，下稱10樓之1房屋）及同段0000建號建物（門牌號碼○○路0巷0號地下0層，下稱系爭地下3層）所有權應有部分113/10000，取得如原判決附圖A所示編號42號停車位（現場編號為46號）之專用權。系爭地下3層所在經貿王朝大廈係三普投資股份有限公司（下稱三普公司）興建及預售，於81年間完成保存登記；亨倫公司於79年12月28日向三普公司購買，81年10月28日完成所有權移轉登記。依亨倫公司與三普公司所簽訂買賣契約（下稱原證2契約）第12條第3項約定：「地下3層除公共設施部分如電梯間、蓄水池、機械房、防空避難室等為公共使用，其餘為停車位，所有權及使用權屬買停車位所有。」可認系爭地下3層停車位之所有權或使用權專供有購買車位者所有。被上訴人就系爭地下3層所有權應有部分僅為50/10000，足推論其並未購買系爭地下

01 3樓層之車位。新北市政府工務局（下稱工務局）於109年9
02 月2日發現經貿王朝社區內有增設車位（車位平面圖如原判
03 決附圖B所示），要求社區管理委員會（下稱管委會）將非
04 竣工圖上之停車位移除（即將原判決附圖B編號5、15、22、
05 25、43、48、49、50，共8個停車格塗銷恢復為原判決附圖A
06 所示42個車位，但車位編號未一併變更）。伊經比對原判決
07 附圖A之編號，始知伊所購買之42號車位（即原判決附圖B編
08 號46車位）遭被上訴人占用。被上訴人自106年8月1日起無
09 權占用原判決附圖A所示42號車位（下稱系爭車位），致伊
10 無法對系爭車位為使用收益，侵害伊之所有權，伊得依民法
11 第767條第1項前段規定請求被上訴人返還系爭車位。又系爭
12 車位之租金行情為每月新臺幣（下同）5,000元，伊亦得依
13 民法第179條、第184條、第126條規定，請求被上訴人自106
14 年8月1日起至返還系爭車位之日止，按月給付伊相當於租金
15 之不當得利5,000元。

16 (二)倘認伊並未取得系爭車位之約定專用權，因被上訴人未能舉
17 證證明其已經系爭地下3層全體共有人同意而得單獨占有使
18 用系爭車位，應屬無權占用，伊為系爭地下3層共有人之
19 一，亦得依民法第767條、第821條規定，請求被上訴人將系
20 爭車位騰空返還伊及全體共有人，並由伊受領。伊否認系爭
21 地下3層共有人有依原判決附圖B所示車位平面圖成立分管協
22 議。

23 (三)爰先位依民法第767條第1項前段、第179條、第184條、第12
24 6條規定，求為命：(一)被上訴人應將系爭車位（即原判決附
25 圖A竣工圖所示42號車位）返還予上訴人。(二)被上訴人應自1
26 06年8月1日起至返還系爭車位之日止，按月給付上訴人5,00
27 0元。備位依民法第767條、第821條規定，求為命：被上訴
28 人應將系爭車位騰空返還上訴人及全體共有人，並由上訴人
29 受領之判決（原審判決駁回上訴人之請求，上訴人提起上
30 訴）。上訴及更正聲明：(一)先位聲明：1.原判決廢棄。2.被
31 上訴人應將坐落○○段0000建號建物中如附圖新北地政事務

01 所土地複丈成果圖編號A藍色虛線所示6公尺乘以2.5公尺面
02 積之停車位（見本院卷二第277-289頁）返還予上訴人。

03 （本項為更正聲明）3.被上訴人應自110年1月1日起至騰空
04 返還第一項停車位之日止，按月給付上訴人5,000元。4.願
05 供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：1.原判決廢棄。2.
06 被上訴人應將坐落0000建號建物中如附圖編號A藍色虛線所
07 示6公尺乘以2.5公尺面積之停車位騰空返還予上訴人及全體
08 共有人，並由上訴人受領。（本項為更正聲明）3.願供擔
09 保，請准宣告假執行。

10 二、被上訴人則以：

11 (一)伊母親蘇碧娥於81年12月15日向前手購買門牌號碼○○路0
12 巷0號10樓房地及系爭地下3層所有權應有部分50/10000，於
13 82年1月21日完成所有權移轉登記，再於94年8月24日登記為
14 伊所有（登記原因為分割繼承）。系爭地下3層於83年9月27
15 日由訴外人鴻普建設股份有限公司（下稱鴻普公司）與包含
16 伊母親蘇碧娥在內35戶（下稱系爭35戶，均為系爭地下3層
17 共有人，系爭35戶所有權應有部分共計1642/10000）訂立協
18 議書（下稱被證1協議書），鴻普公司同意將地下3層內如原
19 判決附圖B所示50個車位，其中編號30、31、32、34、7及46
20 共6個車位（下稱系爭6個車位）點交予系爭35戶共同使用；
21 系爭35戶同意對原判決附圖B所示其餘44個車位不得主張任
22 何權利。本件因上訴人所購買者為商辦規格，就系爭地下3
23 層登記之所有權應有部分較多，不能單以系爭35戶就系爭地
24 下3層登記之所有權應有部分較少，推論渠等未購買車位。
25 系爭35戶又於90年1月10日簽訂分管契約，將35戶分為6組輪
26 流使用系爭6個車位，每年以車位編號依序輪由不同組住戶
27 使用。伊自110年11月30日起輪到使用系爭車位，並非自同
28 年8月1日起占有使用系爭車位。伊係基於被證1協議書有權
29 占有使用系爭車位，非無權占有。上訴人請求伊返還系爭車
30 位，或返還上訴人及其餘全體共有人，均無理由。上訴人本
31 於不當得利法律關係，請求伊給付相當於租金之不當得利，

01 亦屬無據。

02 (二)三普公司與上訴人之前手亨倫公司簽署原證2契約時，並未
03 檢附原判決附圖A為附件，上訴人復自承三普公司於82年3月
04 27日交付亨倫公司地下室車位權利使用證明書所載地下3層
05 編號42號車位，為原判決附圖B所示編號42號車位，故自亨
06 倫公司實際受點交車位及轉售上訴人並點交予上訴人使用之
07 車位，均係原判決附圖B所示編號42號車位，而非系爭車
08 位，難認上訴人有取得系爭車位約定專用權。況自被證1協
09 議書簽訂起，系爭6個車位即由系爭35戶占有使用，長期以
10 來並無共有人表示異議，足認80年間建商係依原判決附圖B
11 所示50個車位分配予當時取得車位專用權之住戶，系爭地下
12 3層建物共有人應已依原判決附圖B所示位置成立默示分管協
13 議，兩造應受拘束，上訴人之請求為無理由等語，資為抗
14 辯。答辯聲明：(一)上訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請
15 准免為假執行。

16 三、兩造不爭執事項：

17 (一)上訴人所提出原證1至9之書證形式上為真正。

18 (二)被上訴人提出被證1至6之書證形式上為真正。

19 (三)經貿王朝大廈(含三普豪門(住宅)、經貿王朝(商辦))為三
20 普公司興建及預售，於81年間完成保存登記，興建完成後未
21 售出之成屋由鴻普公司銷售。亨倫公司於79年12月28日與三
22 普公司簽署原證2契約(預售)，向三普公司購買10樓之1房
23 地(經貿王朝商辦)及系爭地下3層所有權應有部分113/100
24 00，於81年10月28日辦畢所有權移轉登記。上訴人於100年1
25 1月22日與亨倫公司簽訂買賣契約(下稱原證3契約)，向亨
26 倫公司購買前述不動產，並於100年12月23日辦畢所有權移
27 轉登記。

28 (四)被上訴人母親蘇碧娥於81年12月15日向前手購買門牌號碼○
29 ○路0巷0號10樓房地(三普豪門住宅)及系爭地下3層所有
30 權應有部分50/10000，於82年1月21日完成所有權移轉登
31 記，再於94年8月24日由被上訴人繼承取得所有權。

- 01 (五)系爭地下3層竣工圖即原判決附圖A所示編號42號車位，現場
02 為原判決附圖B所示編號46號車位。
- 03 (六)系爭地下3層如原判決附圖B所示編號5、15、22、25、43、4
04 8、49、50，共8個停車格已遭塗銷，塗銷後恢復為竣工圖即
05 原判決附圖A所示42個車位。
- 06 (七)亨倫公司與三普公司於79年12月28日所簽訂原證2契約並未
07 以竣工圖為附件；三普公司於建物建造完成後，由鴻普公司
08 於82年3月27日依原證2契約在交付予亨倫公司之地下室車位
09 權利使用證明書記載「地下3層車位編號42號」（見原審卷8
10 9頁），實際點交予亨倫公司使用之車位為現場如原判決附
11 圖B所示編號42號車位，並非系爭車位；亨倫公司依原證3契
12 約第2條中記載「含停車位編號：地下3層42號」點交予上訴
13 人使用之車位為原判決附圖B所示42號車位，並非系爭車
14 位。
- 15 (八)鴻普公司於83年9月27日與包含被上訴人母親蘇碧娥在內系
16 爭35戶（均為三普豪門住戶。三普豪門共72戶，僅系爭35戶
17 為系爭地下3層共有人，所有權應有部分共計1642/10000）
18 訂立被證1協議書，鴻普公司同意將地下3層內如原判決附圖
19 B所示50個車位，其中編號30、31、32、34、7及46，點交予
20 35戶共同使用（其中編號46車位，即系爭車位），系爭35戶
21 同意對其餘44個車位不得主張任何權利。系爭35戶又於90年
22 1月10日以通告書簽訂分管契約，將35戶分為6組輪流使用系
23 爭6個車位，每年以車位編號依序輪由不同組住戶使用。含
24 系爭車位在內系爭6車位，自83年9月27日起由鴻普公司交付
25 系爭35戶占有使用。
- 26 (九)系爭地下3層共有人計145人，經貿王朝大廈戶數計192人，
27 並非經貿王朝大廈之全體區分所有權人均為系爭地下3樓共
28 有人。鴻普公司於83年9月27日簽訂被證1協議書時為系爭地
29 下3層共有人，於89年10月30日將系爭地下3層所有權應有部
30 分131/10000移轉予系爭35戶中之訴外人陳培莉及將原判決
31 附圖B所示編號10車位交付予陳培莉使用。

01 (十)前開事實，有建物所有權狀、地籍異動索引、原證2契約、
02 地下室車位權利使用證明書、原證3契約、被證1協議書、23
03 53建號建物建築改良物所有權狀及登記謄本、90年1月10日
04 通告、臺北縣政府工務局八八北公使字第○○○○號函文等
05 為證（見原審卷27-37、39-87、89、91-99、189-211、313-
06 315、213-215、219-221、253-254頁）。

07 四、本件上訴人先位依民法第767條第1項前段、第179條、第184
08 條、第126條規定，請求被上訴人返還系爭車位，及給付相
09 當於租金之不當得利，有無理由，論述如下：

10 (一)上訴人主張經貿王朝大廈為三普公司興建及預售，81年間完
11 成保存登記，上訴人於100年11月22日向前手亨倫公司(該公
12 司係於79年間向三普公司買受)買受10樓之1房地(商辦)及
13 系爭地下3層所有權應有部分113/10000，取得地下3層編號4
14 2號車位使用權等情，業據其提出原證2契約(見原審卷39-8
15 7頁)及鴻普公司發給亨倫公司之地下室停車位使用權利證
16 明書(見原審卷89頁)、原證3契約(見原審卷91-99頁)、
17 建物所有權狀及地籍異動索引(見原審卷27-37頁)為證；
18 又原證2契約第12條第3項約定：「地下3層除公共設施部分
19 如電梯間、蓄水池、機械房、防空避難室等為公共使用，其
20 餘為停車位，所有權及使用權屬買停車位所有。」(見原審
21 卷45頁)，上訴人上開主張可信為真實。

22 (二)經查上訴人自承原證2契約並未以原判決附圖A作為附件(見
23 原審卷261頁)，三普公司因原證2契約關係由鴻普公司出具
24 地下室車位使用權利證明書交付予亨倫公司占有使用之車位
25 並非原判決附圖A所示42號車位(該42號車位在原判決附圖B
26 為46號車位)，而係原判決附圖B所示42號車位(即原判決
27 附圖A所示39號車位，另參本院卷二第93頁新北市中和地政
28 事務所函送之建物測量成果圖，暨本院赴現場勘驗時，同上
29 地政事務所人員證稱現場編號42號車位為竣工圖編號39號車
30 位，見本院卷二第281頁勘驗筆錄)，亨倫公司依原證3契約
31 關係交付上訴人占有使用之車位為原判決附圖B所示42號車

01 位，而非附圖A所示42號車位（見原審卷13-15、295-297
02 頁）。按上訴人買受之區分所有建物於預售時三普公司既未
03 提供原判決附圖A作為與上訴人前手亨倫公司所訂原證2契約
04 之附件，即無從認定買賣雙方有以原判決附圖A所示車位作
05 為約定專用車位位置、範圍之依據。再按建物建造完成，確
06 認車位編號及點交車位時，依常情皆係以現狀（即如原判決
07 附圖B所示）作為核發車位使用權利書之憑據，並依現況
08 （即原判決附圖B所示）編號點交車位予買受人。參酌另案
09 本院111年度上字第1016號事件，訴外人顏裕祐在該另案到
10 場證稱其係向三普公司買受○○路0號00樓之0房屋（即經貿
11 王朝大廈建物），於82年9月8日取得所買受區分所有建物所
12 有權，其買受位在地下3層之車位編號為45號，係看現場停
13 車格標示之數字認定等語（見原審卷323-327頁另案筆錄、3
14 33-335頁地籍異動索引，該另案第一審判決見本院二卷第38
15 5-391頁）；顏裕祐買受經貿王朝大廈系爭地下3層之車位
16 時，其買受之車位編號已超過竣工圖所示42個車位；暨系爭
17 地下3層如原判決附圖B所示編號5、15、22、25、43、48、4
18 9、50，共8個停車格遭主管機關命令塗銷前，系爭35戶曾於
19 83年間就車位使用事宜表示異議，而與鴻普公司簽署被證1
20 協議，系爭35戶於簽署該協議取得系爭6個停車位使用權
21 後，無其他共有人就其等所使用車位位置、範圍為爭執，堪
22 認本件經貿王朝大廈區分所有建物之出賣人自始係以原判決
23 附圖B所示作為車位交易之依據，買受人之認定亦相同。

24 (三)系爭地下3層共有人既係依原判決附圖B所示50個車位位置、
25 範圍買受車位，上訴人依原證3契約向其前手買受之車位及
26 實際受點交使用之車位係原判決附圖B所示編號42號車位，
27 並非原判決附圖A所示編號42號車位，難認上訴人係系爭車
28 位之約定專用權人。從而上訴人先位主張其為系爭車位之約
29 定專用權人，依民法第767條第1項前段規定，請求被上訴人
30 返還系爭車位，即將坐落○○段0000號建物中如附圖編號A
31 藍色虛線所示6公尺乘以2.5公尺面積之停車位返還予上訴

01 人，應屬無據。又上訴人主張其對系爭車位之約定專用權受
02 侵害，被上訴人因占有使用系爭車位受有不當利益，依民法
03 第179條、第184條、第126條規定，請求被上訴人自106年8
04 月1日起至返還系爭車位之日止，按月給付上訴人5,000元，
05 亦屬無據，不應准許。另關於系爭地下3層共有人是否成立
06 分管契約，與本件上訴人之請求無涉（不予論述），附此說
07 明。

08 五、關於上訴人備位依民法第767條、第821條規定，請求被上訴
09 人將系爭車位騰空返還上訴人及全體共有人，並由上訴人受
10 領，有無理由，論述如下：

11 上訴人依原證3契約向其前手買受之車位及實際受點交使用
12 之車位係原判決附圖B所示編號42號車位，並非原判決附圖A
13 所示編號42號車位，難認上訴人係系爭車位之約定專用權
14 人，業如前述（詳四、(三)）；從而上訴人主張其為系爭車
15 位之約定專用權人，備位依民法第767條、第821條規定，請
16 求被上訴人將系爭車位即將坐落○○段0000號建物中如附圖
17 編號A藍色虛線所示6公尺乘以2.5公尺面積之停車位騰空返
18 還上訴人及全體共有人，並由上訴人受領，亦屬無據，不應
19 准許。

20 六、綜上所述，上訴人先位依民法第767條第1項前段規定，請求
21 被上訴人將坐落○○段0000建號建物中如附圖編號A藍色虛
22 線所示6公尺乘以2.5公尺面積之停車位返還予上訴人；及依
23 民法第179條、第184條、第126條規定，請求被上訴人自106
24 年8月1日起至返還系爭車位之日止，按月給付上訴人5,000
25 元，為無理由，不應准許；備位依民法第767條、第821條規
26 定，請求被上訴人將同上如附圖編號A藍色虛線所示之停車
27 位騰空返還上訴人及全體共有人，並由上訴人受領，亦無理
28 由，不應准許。原審就上訴人上開請求，為上訴人敗訴之判
29 決及駁回其假執行之聲請，並無不合；上訴意旨指摘原判決
30 不當，求予廢棄改判，為無理由。

31 七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用

01 之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，
02 無逐一詳予論駁之必要。併此敘明。

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

05 中 華 民 國 113 年 10 月 1 日
06 民事第二十庭

07 審判長法官 周祖民

08 法官 馬傲霜

09 法官 鄭威莉

10 正本係照原本作成。

11 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
12 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
13 （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
14 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
15 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
16 但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴
17 者，應一併繳納上訴審裁判費。

18 中 華 民 國 113 年 10 月 1 日
19 書記官 楊璧華