

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第858號

上訴人 趙家祥

曹竹涓

共同

訴訟代理人 胡林凱律師

視同上訴人 Ur夢想市社區管理委員會

法定代理人 李貞瑩

被上訴人 林榆程

訴訟代理人 李峙錡律師

曾浩維律師

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113年2月27日臺灣新竹地方法院111年度訴字第1070號第一審判決提起上訴，本院於114年4月15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

壹、程序方面：

一、按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，共同訴訟人中一人之行為有利益於共同訴訟人者，其效力及於全體；不利益者，對於全體不生效力，民事訴訟法第56條第1項第1款定有明文。本件被上訴人於原審訴請上訴人曹竹涓（下逕稱其姓名）、趙家祥（下逕稱其姓名，並與曹竹涓合稱上訴人）將門牌號碼新竹市○區○○路00號（即新竹市○道段0000○號建物，下稱2359建號建物）之地下一層編號486、487號停車位（下逕以編號稱之，並合稱系爭停車位）騰空返還，並將停車位使用權證明書返還被上訴人，原審共同被告Ur夢想市社區管理委員會（下稱夢想市管委會）應將系爭停

車位之使用權人變更登記為被上訴人。其訴訟標的對於上訴人、夢想市管委會必須合一確定，雖僅上訴人提起上訴，惟依首開規定，其效力及於未提起上訴之同造即夢想市管委會，爰併列其為視同上訴人，先予敘明。

二、夢想市管委會之法定代理人已變更為李貞瑩，有新竹市東區區公所民國113年4月8日東經字第1130005628號函可稽（見本院卷第319頁），並經其聲明承受訴訟（見本院卷第317頁），應予准許。

三、夢想市管委會經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依被上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、被上訴人主張：伊於110年6月22日經拍賣取得訴外人黃笠銘所有位在Ur夢想市社區（下稱系爭社區）如附表所示之土地及建物（下合稱系爭不動產）。訴外人建商即理銘開發股份有限公司（下稱理銘公司）於出售系爭不動產時，即與各承購戶約定分配停車位，系爭社區之共有人間就此已合意成立分管契約。黃笠銘與理銘公司於106年7月10日簽訂之房屋買賣契約書（下稱系爭契約）中約定之買賣標的為系爭不動產，含2359建號建物應有部分366/100117即系爭停車位。伊既已拍定取得系爭不動產，自應同時取得系爭停車位。曹竹涓自110年6月起無權占用486號停車位迄今，且無正當權源持有487號停車位使用權證明書；趙家祥自110年6月起無權占用487號停車位迄今，亦無正當權源持有486號停車位使用權證明書，夢想市管委會將486號停車位使用權人登記為趙家祥、487號停車位使用權人登記為原審共同被告曹維真、陳湘芸（下逕稱其姓名），均侵害伊之系爭停車位所有權，曹竹涓、趙家祥並無權占有系爭停車位及使用權證明書，無權占有系爭停車位部分另受有相當於租金之不當得利。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，求為命曹竹涓將486號停車位騰空及連同將487號停車位使用權證明書返

01 還予伊，趙家祥將487號停車位騰空及連同將486號停車位使
02 用權證明書返還予伊，夢想市管委會將系爭停車位使用權人
03 變更登記為伊；曹竹涓、趙家祥均自111年9月16日起至騰空
04 返還系爭停車位之日止，按月各給付伊新臺幣（下同）3533
05 元之判決（原審就此部分為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明
06 不服，提起上訴。至被上訴人逾此部分之請求，未據其提起
07 上訴，已告確定，非本院審理範圍，茲不贅述）。並答辯聲
08 明：上訴駁回。

09 二、上訴人則以：黃笠銘透過曹維真向曹竹涓借款150萬元，因
10 無力償還遂於108年5月5日由黃笠銘先移轉487號停車位使用
11 權予曹維真，曹維真再於111年6月21日移轉予曹竹涓，以抵
12 充該借款債務；又黃笠銘於108年6月24日至25日向趙家祥借
13 款150萬元，因無力償還，於同年7月3日由黃笠銘移轉486號
14 停車位使用權予趙家祥，以抵充該借款債務，伊等依Ur夢想
15 市社區住戶規約（下稱住戶規約）第22條第13項第1款約定
16 告知夢想市管委會，並完成停車位登記。被上訴人雖透過拍
17 賣取得系爭不動產，然其並未證明系爭停車位為拍賣公告所
18 示之標的，其縱有取得2359建號建物之應有部分，並無從對
19 應系爭停車位之所有權；被上訴人於參與拍賣程序時，明知
20 系爭停車位所有權認定應以使用權證書之交付及夢想市管委
21 會登記資料為依據，卻不為確認，難認已取得系爭停車位之
22 所有權。又系爭停車位使用權移轉係以使用權證明書為依
23 據，並未以移轉2359建號建物應有部分為要件，伊等於取得
24 使用權證明書，應認已合法移轉所有權等語，資為抗辯。並
25 上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄。(二)上開廢棄部
26 分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

27 三、視同上訴人未於言詞辯論期日到庭，其於原審表示：停車位
28 使用權證明書上之記載事項即為分管契約之內容，伊係依據
29 停車位使用權證明書內容登記，無權查核所有權應有部分有
30 無移轉等語。

31 四、被上訴人與上訴人之不爭執事項（本院卷第177-178頁）：

01 (一)被上訴人經由原法院109年度司執字第11651號強制執行程序
02 拍賣取得系爭不動產，原法院於110年6月22日發文給予不動
03 產權利移轉證書，被上訴人並於同年7月2日登記為系爭不動
04 產之所有權人。

05 (二)系爭不動產之前一所有人登記為黃笠銘。

06 (三)黃笠銘於106年7月10日與建商即理銘公司簽訂系爭契約，社
07 區名為「Ur夢想市」，戶別為「D棟27樓」，買賣標的之房屋
08 標示為門牌號碼新竹市○○路00號27樓；並包含車位部分，
09 為2359建號，應有部分為366/100117，為地下第一層編號第4
10 86、487號停車空間，屬獎勵增設停車位、平面式停車位。

11 (四)系爭契約第1條約定買賣標的四車位部分，記載建號2359、權
12 利範圍366/100117、建物主要用途店鋪，為地下室第一層編
13 號486、487號停車位，該車位有登記於店鋪（含車位面積）
14 之持份權狀，並另出具停車位使用權證明書（因為為持份權
15 狀，故購買二個（含）以上車位者，權狀仍為一張），含車
16 道及其他必要空間，持份面積約為18.18、18.18平方公尺
17 （5.50、5.50坪）。

18 (五)曹竹涓為新竹市○道段0000○號建物所有權人（下稱2254建
19 號建物），趙家祥為新竹市○道段0000○號建物所有權人
20 （下稱2352建號建物），均同為系爭社區區分所有權人，使
21 用停車位編號分別為508、518號，均係向理銘公司買受。

22 五、本院之判斷：

23 (一)被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人自系爭
24 停車位騰空遷讓返還，並返還使用權證明書，有無理由？

25 1.按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之
26 共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約
27 定。住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方
28 法為之。但另有約定者從其約定。公寓大廈管理條例第9
29 條第1項、第2項定有明文。公寓大廈之買賣，建商與各承
30 購戶分別約定，該公寓大廈之共用部分由特定共有人使用
31 者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約，

區分所有權人應受該約定之拘束（最高法院108年度台上字第445號判決意旨參照）

2.經查，參以黃笠銘向理銘公司購買系爭不動產所簽立之系爭契約第1條第4項約定，車位部分為2359建號建物，建物主要用途：店鋪，權利範圍366/100117，為地下一層編號486、487號停車空間（見不爭執事項(四)），可知理銘公司於出售系爭社區各房地時，係以買賣契約與各承購戶約明取得2359建號建物對應之停車位編號，且為上訴人所不爭執（見本院卷第176頁）；又曹竹涓、趙家祥亦分別向理銘公司購買2254、2352建號建物，並各使用508、518號停車位乙情，為其等所不爭執（見不爭執事項(五)），再佐以其等所提出之Ur夢想市社區管理規約第3條第4項約定：

「停車空間應依與起造人之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分」（見原審卷一第133頁），足認系爭社區之區分所有權人就共有之2359建號建物係供作停車位使用，並於向理銘公司購買時以買賣契約約定使用之停車位編號，業已合意成立分管契約並受拘束，並為上訴人所知悉，則上訴人抗辯取得2359建號建物之應有部分，並無從對應停車位等語，難認可採。

3.上訴人雖抗辯系爭停車位之使用權人係以使用權證明書為依據等語。惟查：

(1)本件系爭社區之停車位使用權證明書為理銘公司所製作，並記載證明參與協議人黃笠銘（使用權人）就Ur夢想市地下一層使用如現場編號486、487號停車位乙情，有該等證明書在卷可稽（見原審卷二第53、55頁），足見系爭社區之區分所有權人就共有之2359建號建物使用之停車位編號，除以買賣契約約定外，並以停車位使用權證明書作為證明。

(2)參以停車位使用權證明書之「協議及約定事項」之第3點：「本停車位使用權得憑本證明書自由轉讓，此後概與房屋建設公司無涉，但不得轉讓本大樓區分所有權人

01 以外之第三者。如使用權人轉讓本停車位，因為本停車
02 位有登記於辦公室或店鋪（含車位面積）之持分權狀，
03 其所有權另需辦理產權移轉，可請專業地政士辦
04 理。」、第4點：「使用權人轉讓本停車位，除辦理產
05 權移轉外，請於本證明書背面之停車位使用權轉讓記錄
06 表註明出讓人、受讓人資料，由雙方蓋章並交受讓
07 人。」堪認停車位於轉讓時，須應一併辦理移轉2359建
08 號建物（用途為店鋪）之應有部分，俾使取得2359建號
09 建物之共有人，得繼續依分管契約使用對應之停車位。
10 本件2359建號建物原共有人黃笠銘經分管約定使用停車
11 位編號為486、487號，而被上訴人經拍賣程序取得系爭
12 不動產（含2359建號建物之應有部分），自應繼受分管
13 契約取得系爭停車位之約定專用權。

14 (3)又住戶規約第22條第13項第1款約定：「本公寓大廈停
15 車場，僅限於取得車位使用權之住/用戶車輛使用，並
16 由管理委員會統一製發汽車車輛通行識別證，憑證出入
17 停車，其停車配置規劃如銷售停車空間平面圖，區分所
18 有權人如有任何車位之轉讓行為，需告知管理委員會」
19 （見原審卷一第223頁），核其內容僅係關於停車位管
20 理方式之約定，而非停車位約定專用權取得、轉讓方式
21 之約定。是2359建號建物之停車位約定專用權取得、轉
22 讓，於轉讓使用權時，仍應辦理2359建號建物之應有部
23 分移轉，以取得共有人資格並繼受分管契約之使用特定
24 編號停車位約定。本件上訴人雖執停車位使用權證明書
25 抗辯其等分別於該證明書後附之停車位使用權轉讓紀錄
26 表（見原審卷二第54、56頁）登載於受讓人欄位，並取
27 得證明書，系爭停車位使用權業已完成轉讓等語。然上
28 訴人已自認於停車位使用權移轉時未辦理2359建號建物
29 之應有部分移轉等語（見本院卷第153頁），顯見上訴
30 人並未取得共用2359建號建物之應有部分，縱其等主張
31 有受讓自黃笠銘之系爭停車位使用權，仍無從繼受黃笠

01 銘與其他共有人間分管契約而得使用系爭停車位，則上
02 訴人抗辯已完成系爭停車位之移轉，並取得使用權證明
03 書，而得取得系爭停車位使用權等語，難認可採。

04 (4)再者，上訴人抗辯486號停車位於108年7月3日自黃笠銘
05 移轉予趙家祥，487號停車位已於108年5月5日自黃笠銘
06 移轉予曹維真，111年6月21日自曹維真移轉予曹竹涓等
07 語，有其提出停車位使用權轉讓紀錄表為據（見原審卷
08 二第54、56頁）。然依夢想市管委會之停車位使用權登
09 記資料，486號停車位使用權人為趙家祥，487號停車位
10 使用權人為曹維真、陳湘芸乙情，有夢想市管委會112
11 年7月31日Ur夢想市字第1120702號函為憑（見原審卷一
12 第305頁），足見夢想市管委會之停車位使用權登記資
13 料內容，與停車位使用權證明書所附轉讓紀錄表記載移
14 轉情形，並未一致，夢想市管委會應係基於住戶規約第
15 22條第13項第1款規定，於區分所有權人有讓與停車位
16 使用權時，夢想市管委會經受告知讓與之情事，為便於
17 共用部分之管理所製作登記資料。是僅憑夢想市管委會
18 之停車位使用權登記資料，並不足以認定2359建號建物
19 停車空間之停車位使用權歸屬。

20 (5)綜上，系爭停車位使用權之移轉須併同共用之2359建號
21 建物之應有部分移轉，方可使2359建號建物停車空間之
22 分管契約，由繼受人取得系爭停車位之約定專用權。上
23 訴人抗辯系爭停車位之使用權人係以使用權證明書為
24 據，無須併同2359建號建物之應有部分移轉等語，洵非
25 可採。

26 4.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
27 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。民法第767條
28 第1項前段、中段定有明文。查被上訴人經拍賣取得原為
29 黃笠銘所有之系爭不動產所有權，並登記為2359建號共有
30 人一節，為兩造所不爭執（見不爭執事項(一)、(二)），且系
31 爭社區之區分所有權人就共用之2359建號建物停車空間有

成立分管契約，黃笠銘依系爭契約所得使用之停車位編號為486、487號等節，業經認定如前，是被上訴人取得附屬停車空間之共用2359建號建物共有權，自得繼受共有人分管契約取得系爭停車位使用權。又車牌號碼0000-00車輛為曹竹涓使用，並停放於486號停車位，車牌號碼000-0000車輛為趙家祥使用，並停放於487號停車位等情，為上訴人所自陳在卷（原審卷二第160頁），並有被上訴人提出照片為憑（原審卷一第45-51頁、卷二第81-95頁、本院卷第163-171頁），且依卷附停車位使用權證明書所附轉讓紀錄表（見原審卷二第54、56頁），486號停車位停車位使用權證明書為趙家祥持有，487號停車位停車位使用權證明書為曹竹涓持有，均堪認定。而上訴人抗辯自黃笠銘受讓分別取得系爭停車位使用權一節為不可採，已說明如前，上訴人自無從合法占有使用系爭停車位及持有停車位使用權證明書。是被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求曹竹涓將486號停車位、趙家祥將487號停車位騰空返還，曹竹涓將持有487號停車位使用權證明書、趙家祥將持有486號停車位使用權證明書返還，核屬有據。又夢想市管委會製作之停車位使用權轉讓紀錄表，其中486號停車位使用權人登記為趙家祥，487號停車位使用權人登記為曹維真、陳湘芸一節，業經認定如前，已妨害被上訴人之所有權，被上訴人依民法第767條第1項中段規定請求將系爭停車位使用權人變更登記為被上訴人，亦屬有據。

(二)被上訴人依民法第179條請求上訴人返還相當於租金之不當得利，數額多少為宜？

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條前段定有明文。查車牌號碼0000-00車輛為曹竹涓使用，並停放於486號停車位，車牌號碼000-0000車輛為趙家祥使用，並停放於487號停車位等情，業經認定如前；又上訴人提出之系爭停車位周遭租金比較表，鄰近停車

01 位每月租金分別為3300元、3500元、3800元，平均為3533元
02 【計算式： $(3300+3500+3800)/3=3533$ ，元以下四捨五
03 入】，有位置圖及網路查詢資料擷圖可稽（見原審卷卷一第
04 135-136頁），足認系爭停車位應各以每月租金3533元計算
05 相當於租金之不當得利。是被上訴人依民法第179條規定，
06 分別請求曹竹涓、趙家祥自111年9月16日起至騰空返還系爭
07 停車位之日止，按月給付被上訴人3533元，亦屬有據。

08 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段規定，請求曹
09 竹涓將486號停車位、趙家祥將487號停車位騰空返還，曹竹
10 涓將持有487號停車位使用權證明書、趙家祥將持有486號停
11 車位使用權證明書返還；及依同條項中段規定請求夢想市管
12 委會將系爭停車位使用權人變更登記為被上訴人；暨依民法
13 第179條規定，請求曹竹涓、趙家祥自111年9月16日起至騰
14 空返還系爭停車位之日止，按月各給付被上訴人3533元，均
15 有理由，應予准許。從而原審除確定部分外所為上訴人敗訴
16 之判決，於法並無不合，上訴意旨指摘原判決此部分不當，
17 求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

18 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
19 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
20 逐一論列，附此敘明。

21 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

22 中 華 民 國 114 年 5 月 6 日

23 民事第十四庭

24 審判長法 官 李媛媛

25 法 官 周珮琦

26 法 官 蔡子琪

27 正本係照原本作成。

28 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
29 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
30 （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
31 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

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者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 5 月 6 日

書記官 馬佳瑩

附表：被上訴人拍賣取得不動產明細

編號	土地坐落	面積 (平方公尺)	應有部分
1	新竹市○道段0000地號	6810.23	316/100000

編號	建號	坐落基地 ----- 建物門牌	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積		應有部分
				樓層面 積合計	附屬建物主要建築材 料及用途	
1	2277	新竹市○ 道段0000 地號 ----- 新竹市○ ○路00號 27樓	集 合 住 宅、鋼筋 混 凝 土 造、27層	27層： 154.04m ² 合計： 154.04m ²	陽台（15.7m ² ）、共 有部分2554建號（272 0.1m ² ，應有部分101/ 10000）、2558建號 （26001.03m ² ，應有 部分224/100000）及 一切附屬建物	全部
2	2359	新竹市○ 道段0000 地號 ----- 新竹市○ ○路00號	店鋪、鋼 筋混凝土 造、25層	1層： 14.39m ² 合計： 14.39m ²	共有部分2556建號（2 514.18m ² ，應有部分1 6/10000）、共有部分 2558建號（26001.03 m ² ，應有部分38817/1 00000）及一切附屬建 物	366/100117