

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第264號

01
02
03 上 訴 人 游豐謙
04 訴訟代理人 吳志勇律師
05 蔡佳蓁律師
06 被 上 訴 人 鄭子康
07 訴訟代理人 吳旭洲律師
08 楊健欣律師

09 上列當事人間請求返還不當得利等事件，上訴人對於中華民國11
10 2年6月30日臺灣士林地方法院111年度訴字第458號第一審判決提
11 起上訴，本院於113年10月15日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

12 原判決（除假執行外）廢棄。

13 被上訴人應將如附件車位平面圖編號14號所示停車位騰空返還上
14 訴人使用。

15 被上訴人應給付上訴人新臺幣壹萬零伍佰元，及自民國一一一年
16 四月二日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

17 被上訴人應自民國一一一年三月十七日起至騰空返還前開停車位
18 之日止，按月於每月五日給付上訴人新臺幣參仟伍佰元。

19 第一、二審訴訟費用，由被上訴人負擔。

事實及理由

20 一、上訴人主張：伊於民國79年間向訴外人普騰建設有限公司
21 （下稱普騰公司）買受坐落在臺北市○○區○○路0段000號
22 地下層（下稱系爭地下層）所有權之權利範圍3474/10000，
23 取得系爭地下層如所提出之民事起訴狀所附之附表一車位平
24 面圖（下稱系爭平面圖）編號4、7、8、14號所示停車位
25 （下就第8、14號稱系爭8、14車位）之專屬使用權，訴外人
26 賴林瑞珠亦向普騰公司買受系爭地下層所有權應有部分，取
27 得系爭平面圖編號13號所示停車位（下稱系爭13車位）之專
28 屬使用權，嗣出售系爭地下層所有權及系爭13車位專屬使用
29 權予訴外人胡泉田，胡泉田再出售予被上訴人，系爭地下層
30 權予訴外人胡泉田，胡泉田再出售予被上訴人，系爭地下層
31

01 之共有人與普騰公司簽訂之車位買賣契約（下就上訴人與普
02 騰公司簽訂之契約稱系爭車位契約）具有分管契約之性質，
03 各共有人均應受拘束。被上訴人無權占用系爭14車位，致伊
04 受有損害，爰依民法第767條規定，請求被上訴人返還系爭
05 14車位，及依同法第179條規定，按每月租金新臺幣（下
06 同）3,500元為計算基準，請求被上訴人給付110年12月17日
07 起至000年0月00日間相當於租金之不當得利合計1萬0,500
08 元，及自111年3月17日起至返還系爭14車位之日止，按月給
09 付3,500元等語。聲明：(一)被上訴人應將系爭14車位騰空返
10 還上訴人使用。(二)被上訴人應給付上訴人1萬0,500元，及自
11 起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利
12 息。(三)被上訴人應自111年3月17日起至騰空返還系爭14車位
13 之日止，按月於每月5日給付上訴人3,500元。(四)願供擔保，
14 請准予宣告假執行。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不
15 服，提起上訴。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將
16 系爭14車位騰空返還上訴人使用。(三)被上訴人應給付上訴人
17 1萬0,500元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年
18 息5%計算之利息。(四)被上訴人應自111年3月17日起至騰空
19 返還系爭車位之日止，按月於每月5日給付上訴人3,500元上
20 訴人。

21 二、被上訴人則以：兩造均為御湖世家社區（下稱系爭社區）住
22 戶，上訴人並未證明系爭車位契約、系爭平面圖之真正，且
23 系爭平面圖與系爭社區管理委員會（下稱管委會）留存之車
24 位配置圖、建築執照、使用執照平面圖說均不同，並非系爭
25 社區全體區分所有權人分管契約之內容，且系爭地下層並未
26 繪製停車格，亦無編號，伊車輛所停之處，並非上訴人所指
27 之系爭14車位等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

28 三、經查，兩造均為系爭地下層共有人，普騰公司將系爭地下層
29 出售予系爭社區住戶供作停車位使用，被上訴人將其所有之
30 車輛停放在上訴人所指系爭14車位之位置上等情，有車位預
31 定買賣契約書、照片可證（見原審卷第44-52、56、58、116

01 -134頁），且為兩造所不爭執（見本院卷二第122頁），堪
02 信為真實。

03 四、上訴人主張其有系爭14車位之專屬使用權，為被上訴人無權
04 占用，請求被上訴人騰空返還系爭14車位，並給付相當於租
05 金之不當得利等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經
06 查：

07 (一)上訴人於78年11月17日、00年0月00日間向普騰公司買受系
08 爭地下層所有權應有部分（權利範圍分別為2877/10000、
09 597/10000，合計3474/10000），取得如系爭平面圖編號4、
10 7、8、14號所示車位之專屬使用權，賴林瑞珠於78年12月5
11 日向普騰公司買受系爭地下層所有權（權利範圍為
12 321/10000），取得系爭13車位之專屬使用權，嗣於00年0月
13 0日出售系爭地下層所有權（權利範圍為321/10000）及系爭
14 13車位專屬使用權予訴外人陳宗鵬，陳宗鵬於00年00月00日
15 出售系爭地下層所有權（權利範圍為321/10000）及系爭13
16 車位專屬使用權予胡泉田，胡泉田再於00年0月00日出售系
17 爭地下層所有權（權利範圍為286/10000）及系爭13車位專
18 屬使用權予被上訴人，被上訴人前於78年12月5日向普騰公
19 司買受系爭地下層所有權（權利範圍為8/10000，與向胡泉
20 田買受部分合計權利範圍為294/10000）等情，有上訴人之
21 建築改良物所有權狀、系爭車位契約書、賴林瑞珠之車位預
22 定買賣契約書、不動產買賣契約書、匯款回條、收據、建築
23 改良物登記簿、系爭地下層建物謄本、異動索引、被上訴人
24 之建築改良物所有權狀可證（見原審卷第40、44-52、60-62
25 頁，本院卷一第321-327、343-357、421、425、433、458、
26 486、487頁，卷二第63頁），是上訴人主張其有系爭14車位
27 之專屬使用權，被上訴人有系爭13車位之專屬使用權等語，
28 應可信取。又系爭社區建物於00年0月間取得使用執照（見
29 本院卷一第249頁之78使字第0492號使用執照，下稱系爭使
30 照），係在公寓大廈管理條例於84年6月30日公布施行前竣
31 工之公寓大廈，上訴人、賴林瑞珠與普騰公司就車位之專屬

01 使用權簽訂有車位買賣契約，定有分管契約，被上訴人受讓
02 系爭13車位之專屬使用權，且知悉有分管契約之存在，自應
03 受分管契約之拘束（最高法院105年度台上字第1443號判決
04 意旨參照）。本件被上訴人將其所有之車輛停放在上訴人所
05 指系爭14車位之位置上乙節，為兩造所不爭執，且被上訴人
06 始終不能舉證證明其有合法占用系爭14車位之權源，自屬無
07 權占用。從而，上訴人依民法第767條第1項前段規定及分管
08 約定，請求被上訴人騰空返還系爭14車位，自屬有據。

09 (二)被上訴人固辯稱上訴人並未證明系爭車位契約、系爭平面圖
10 之真正，且系爭平面圖與管委會留存之車位配置圖、建築執
11 照、使用執照平面圖說均不同，並非系爭社區全體區分所有
12 權人分管契約之內容，且系爭地下層並未繪製停車格，亦無
13 編號，伊車輛所停之處，並非上訴人所指之系爭14車位云
14 云，並以系爭使照暨圖說、管理委員會提供之汽機車車位分
15 佈圖為據（見原審卷第172、212頁，本院卷一第249-255
16 頁）。惟查，訴外人古陳小明、賴林瑞珠分別於76年4月10
17 日、同年月18日與普騰公司簽訂車位預定買賣契約書，各自
18 取得編號16、13號所示停車位之專屬使用權，均經大通建築
19 經理股份有限公司鑑證，字號分別為大通鑑證字第260312
20 號、第260305號，且觀諸2份車位預定買賣契約書內外均已
21 泛黃（見外放證物袋內契約書），可認該2份車位預定買賣
22 契約書確實為古陳小明、賴林瑞珠於76年間所簽訂；又2份
23 車位預定買賣契約書上普騰公司大小章，以肉眼辨識，核與
24 系爭車位契約、系爭平面圖之普騰公司大小章相符，且系爭
25 車位契約、系爭平面圖內外亦已泛黃（見外放證物袋內契約
26 書），與2份車位預定買賣契約書相同，故應可認系爭車位
27 契約、系爭平面圖為真正，而被上訴人始終不能證明系爭車
28 位契約、系爭平面圖非真正，僅空言否認，自不足採。再
29 者，系爭使照所附70年間系爭地下層圖說有11個停車位，所
30 附77年間系爭地下層圖說乃變更建照，有15個停車位並有編
31 號，所附78年8月21日系爭地下層圖說僅載明防空避難室兼

01 停車場（見本院卷一第249-255頁），參之普騰公司請系爭
02 社區住戶就系爭地下層之使用方式表達意見，有部分住戶同
03 意更改為停車場使用（見同上卷第229-247頁之回函），部
04 分停車位專屬使用權人同意普騰公司重新規劃排定停車位之
05 位置及方向（見同上卷第223-227頁之切結書），暨部分住
06 戶同意將汽車升降機改為汽車坡道進出（見同上卷第181-
07 221頁之切結書），益徵普騰公司一再變更系爭地下層之使
08 用方式；又普騰公司於78年間取得系爭使照後，基於住戶及
09 停車位專屬使用權人之同意，變更系爭地下層之使用方式、
10 車位位置及方向，是古陳小明、賴林瑞珠前於76年間簽訂之
11 車位預定買賣契約書所附系爭地下層圖說（見同上卷第
12 179、327頁）已與普騰公司於78年間變更施作後不同，而上
13 訴人於78年8月30日簽訂之系爭車位契約所附系爭平面圖
14 （見原審卷第52頁）與普騰公司78年間變更施作之時間接
15 近，應為普騰公司最終變更之系爭地下層使用方式，且系爭
16 平面圖之車位位置與管理委員會提供之汽機車車位分佈圖、
17 現場狀況（見同上卷第172、212頁之汽機車車位分佈圖，本
18 院卷二第21、24、26-30頁）均大致相符，可認上訴人所有
19 系爭14車位確實為系爭平面圖所標示之位置，是被上訴人所
20 辯，難認可取。

21 (三)按無權占用他人之不動產，可能獲得相當於租金之利益，為
22 社會通常之觀念，而不動產所有人因此受有相當於租金之損
23 害，自得依民法第179條前段之規定，請求相當於租金之不
24 當得利。經查，被上訴人無權占用之系爭14車位，上訴人所
25 有系爭8車位於000年00月00日出租予訴外人陳偉宏，每月收
26 取租金3,500元（見原審卷第64頁之車位租賃契約書），審
27 酌系爭社區僅有地下一層即系爭地下層，系爭地下層有汽
28 車、機車、垃圾回收處（見本院卷二第7頁勘驗程序筆
29 錄），系爭14車位之使用情形、系爭社區使用分區為住宅區
30 （見本院卷一第249頁之系爭使照），及被上訴人占用系爭
31 14車位之使用情形及所受利益等一切因素，認上訴人請求以

01 3,500元計算被上訴人每月占有系爭14車位之相當於租金之
02 不當得利，應屬適當。從而，上訴人請求被上訴人給付110
03 年12月17日起至111年3月16日止間之1萬0,500元【計算式：
04 3,500×3】，及自111年3月17日起至騰空返還系爭14車位之
05 日止，於每月5日按月給付3,500元，應屬有據。

06 五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、第179條規
07 定，請求被上訴人：(一)將系爭14車位騰空返還上訴人使用，
08 (二)給付上訴人1萬0,500元，及自起訴狀繕本送達翌日即111
09 年4月2日起至清償日止（見原審卷第70頁之送達證書），按
10 年息5%計算之利息，(三)自111年3月17日起至騰空返還系爭1
11 4車位之日止，按月於每月5日給付上訴人3,500元，為有理
12 由，應予准許。原審就此為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，
13 上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由
14 本院予以廢棄並改判如主文第2、3、4項所示。

15 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法或證據，核與判
16 決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

17 七、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第
18 78條，判決如主文。

19 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

20 民事第二十五庭

21 審判長法 官 潘進柳

22 法 官 林祐宸

23 法 官 楊惠如

24 正本係照原本作成。

25 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
26 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
27 （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
28 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
29 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
30 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
31 者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 113 年 10 月 29 日

02 書記官 張永中