臺灣桃園地方法院民事判決

111年度訴字第395號

原　　告　朱和順
000000000000000000
訴訟代理人　顏碧志律師
訴訟代理人　江宇軒律師
被　　告　余志仁
　　曾羿傑
　　余志芬
　　江炳辰
　　蕭文雯
000000000000000000
000000000000000000
　　邱訓良
　　陳鈺庭
兼上七人及　李自忠
下一人共同
訴訟代理人
被　　告　羅際皓
兼上一人　　羅仕基
訴訟代理人

上列當事人間返還停車位等事件，於民國111年9月6日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　文

一、被告余志芬、蕭文雯、邱訓良、陳鈺庭、羅際皓、羅仕基應將坐落於桃園市○鎮區○○段0000○號之建物中如附圖編號1至4所示停車位及編號5至6所示停車空間騰空遷讓返還予原告，被告余志芬、蕭文雯、邱訓良、陳鈺庭、羅際皓、羅仕基不得在上開停車位及停車空間上停放車輛或放置其他物品。

二、被告余志芬、蕭文雯、邱訓良、陳鈺庭、羅際皓、羅仕基應

連帶給付原告新臺幣5萬6,400元，及各自如附表「利息起算日欄」所示之日起，並均至清償日止，按週年利率100分之5計算之利息。

三、被告余志芬、蕭文雯、邱訓良、陳鈺庭、羅際皓、羅仕基應自民國111年2月14日起至騰空遷讓返還第1項所示停車位及停車空間之日止，按月連帶給付原告新臺幣1萬2,000元。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告余志芬、蕭文雯、邱訓良、陳鈺庭、羅際皓、羅仕基連帶負擔。

六、本判決第1、2項及第3項各該到期給付部分，如原告以新臺幣162萬4,035元供擔保後得假執行；但被告余志芬、蕭文雯、邱訓良、陳鈺庭、羅際皓、羅仕基如以新臺幣487萬2,105元為原告預供擔保，得免為假執行。

七、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限；被告於訴之追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第1項第2款、第2項分別定有明文。次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。經查，本件原告起訴時，僅將蔡明宗與余志仁、曾羿傑、羅際皓、余志芬、江炳辰、蕭文雯、邱訓良列為被告（下稱被告余志仁等七人，並稱本判決全體被告為被告十人）列為被告，並聲明：⑴蔡明宗與被告余志仁等七人應將門牌號碼為桃園市○鎮區○○路0巷0號建物（即桃園市○鎮區○○段0000○號建物，下稱2919建號建物）1樓中如附圖(參本院卷一第17頁之建物測量成果圖）編號1、2所示停車位及編號5所示停車空間騰空返還予原告，蔡明宗與被告余志仁等七人不得在上開停車位及停車空間上停放車輛或放置其他物品；⑵蔡明宗與被告余志

仁等七人應將門牌號碼為桃園市○鎮區○○路0巷0號建物（即桃園市○鎮區○○段0000○號建物，下稱2914建號建物）1樓中如附圖編號3、4所示停車位及編號6所示停車空間騰空返還予原告，蔡明宗與被告余志仁等七人不得在上開停車位及停車空間上停放車輛或放置其他物品；⑶蔡明宗與被告余志仁等七人應連帶給付原告新臺幣（下同）6萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；⑷蔡明宗與被告余志仁等七人應自民國111年2月14日起至騰空返還第1、2項所示停車位及停車空間之日止，按月連帶給付原告1萬2,000元；⑸願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第3至4頁）。嗣原告分別於111年6月9日具狀追加李自忠、陳鈺庭、羅仕基等人為被告、於111年7月26日具狀更正訴之聲明、於111年9月6日言詞追加吳稚禎為被告，聲明變更為：⑴蔡明宗、吳稚禎與被告十人應將桃園市○鎮區○○段0000○號建物（下稱系爭建物）中如附圖所示編號1至4停車位（下稱系爭停車位）及編號5至6停車空間（下稱系爭停車空間）騰空返還予原告，蔡明宗、吳稚禎與被告十人不得在上開停車位及停車空間上停放車輛或放置其他物品；⑵蔡明宗、吳稚禎與被告十人應連帶給付原告6萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；⑶蔡明宗、吳稚禎與被告十人應自111年2月14日起至騰空返還第1項所示停車位及停車空間之日止，按月連帶給付原告1萬2,000元；⑷願供擔保，請准宣告假執行（見本院卷一第303至320、387至396頁，本院卷二第47至48頁）。經核原告追加李自忠、陳鈺庭、羅仕基、吳稚禎為被告，為蔡明宗、吳稚禎與被告十人所不爭執，且原告於本案請求之基礎事實，均為蔡明宗、吳稚禎與被告十人是否無權占有原告所有及專用之系爭停車位及停車空間等事實所衍生之爭執，是與前開規定相符，自應准許。至原告更正後之聲明乃因系爭停車位及停車空間本為系爭建物之共用部分，而2914、2919建號建物為系爭建物之區分所有建物之一，故其更正後之聲

明仍本於系爭停車位及停車空間遭無權占有之同一基礎事實，而屬事實上之更正，非訴之變更或追加，併予敘明。

二、另就蔡明宗、吳稚禎部分，原告已於111年9月6日與渠等達成調解，此有調解委員調解單、言詞辯論筆錄與調解筆錄等件在卷可參（見本院卷二第43、50頁），是足認本判決之對象，僅餘被告十人，已不包括蔡明宗、吳稚禎，附此敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：

㈠原告在鈞院107年度司執字第82473號拍賣抵押物強制執行事件中（下稱系爭強制執行事件），於110年9月14日拍定買受訴外人葉福記建設有限公司（下稱葉福記公司）所有之2914、2919建號建物及其坐落之土地，而為此等建物及土地之所有權人。系爭建物1樓包含2914、2919建號建物、系爭停車位及停車空間。就系爭停車位部分，依2914、2919建號建物之建物登記第一類謄本之記載，其「權利範圍」即包含系爭停車位，是此等建物既為原告拍定買受而為其所有，系爭停車位亦為原告所有。另就系爭停車空間部分，參酌訴外人即系爭建物之區分所有建物出賣人葉福記公司與買受人，分別簽訂協議書、買賣契約書及其附件「分管特約（共有部分之使用管理約定）」（見本院卷一第33至139頁，下分別稱系爭協議書、系爭買賣契約、系爭附件）等資料，其中系爭附件第3條約定，系爭停車位及停車空間由系爭建物1樓之區分所有建物所有權人專用，是原告既為2914、2919建號建物即系爭建物1樓之區分所有建物所有權人，系爭停車位及停車空間即為其專用。為此，被告十人未經原告同意，以附表所示汽機車無權占有系爭停車位及停車空間，原告爰依民法第767條第1項規定、系爭附件約定，請求騰空返還系爭停車位及停車空間，並禁止伊等停放車輛或放置其他物品。

㈡又被告十人明知系爭停車位及停車空間為原告所有及專用，仍以附表所示汽、機車，無權占有系爭停車位及停車空間，係共同侵害原告對於系爭停車位及停車空間之使用、收益權

能，致原告受有相當於租金之損害，爰依民法第184條第1項、第185條第1項規定，以每一停車位及停車空間每月2,000元作為相當於租金之損害，計算系爭停車位及停車空間個數，請求被告十人連帶賠償自110年9月14日至111年2月13日止，共6萬元相當於租金之損害，以及自111年2月14日起至騰空返還系爭停車位及停車空間之日止，按月連帶給付1萬2,000元等語。並聲明：⑴被告十人應將系爭建物中系爭停車位及系爭停車空間騰空遷讓返還予原告，被告十人不得在上開停車位及停車空間上停放車輛或放置其他物品；⑵被告十人應連帶給付原告6萬元及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；⑶被告十人應自111年2月14日起至騰空遷讓返還第1項所示停車位及停車空間之日止，按月連帶給付原告1萬2,000元；⑷願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告十人則以：

系爭停車位為法定停車位，不得買賣且非原告所有。伊等向訴外人葉福記公司買受系爭建物之區分所有建物時，訴外人葉福記公司向伊等表示系爭建物1樓為住家而非停車位，並提出系爭建物1樓之分管圖，伊等始簽訂系爭附件，惟前開分管圖顯與系爭建物1樓之使用執照圖說不符，是伊等因簽訂系爭附件而成立之分管契約，應因此而為無效。且依系爭建物之區分所有建物之建物登記第一類謄本，其「建物標示部」欄中，就「其他登記事項」部分記載「主要用途：共有部分之項目：集合住宅（附屬停車空間、污水處理設施）、機械室、水箱、梯間」，亦即系爭停車位及停車空間均屬系爭建物之公共設施，而屬系爭建物之區分所有建物全體所有權人公同共有，況伊等買受系爭建物之區分所有建物之買賣價金，即包含屬公共設施之系爭停車位及停車空間，是伊等占有系爭停車位及停車空間係有權占有等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、原告在系爭強制執行事件中，於110年9月14日拍定買受葉福

記公司所有之2914、2919建號建物及其坐落之土地，並於110年9月23日由本院發給權利移轉證書，嗣於110年10月15日2914、2919建號建物所有權移轉登記於原告名下；2914、2919建號建物之建物登記第一類謄本，其「建物標示部」欄分別記載「共有部分：廣東段2924建號　270.82平方公尺／權利範圍：1000分之232（含停車位編號3號，權利範圍：1000分之113）（4號，權利範圍：1000分之113）」、「共有部分：廣東段2924建號　270.82平方公尺／權利範圍：1000分之232（含停車位編號1號，權利範圍：1000分之113）（2號，權利範圍：1000分之113）」，其停車位編號即為附圖所示系爭停車位編號；桃園市政府(107)桃市都施使字第平73號使用執照，其就系爭建物停車輛數記載「法定停車輛數：3輛／實設停車輛數：4輛」等事實，為兩造所不爭執，且經本院依職權調閱系爭執行案卷審認無誤，並有本院110年9月23日桃院增二107年度司執字第82473號不動產權利移轉證書、2914與2919建號建物之建物登記第一類謄本及所有權狀、附圖、桃園市政府(107)桃市都施使字第平73號使用執照等件在卷可證（見本院卷一第21至31、279至289頁），堪信為真。

四、得心證之理由：

㈠關於系爭停車位及停車空間之所有權及專用權：

1.按公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，為約定專用部分；各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，但另有約定者從其約定；住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之，但另有約定者從其約定，公寓大廈管理條例第3條第5款、第9條第1項、第2項分別定有明文。又公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分由特定共有人使用，除別有規定外，固可認為共有人間已合意成立分管契約，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人

對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院105年度台上字第445號判決意旨參照）。另同一建物所屬各種共同使用部分，應視各區分所有人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有人共有，但若有部分區分所有人不需使用該共同部分者，得予除外；而該共同使用部分之所有權，應於各相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人，並不得單獨移轉於非區分所有人，此觀84年7月12日修正前之土地登記規則第72條第1款、第2款（修正後為第75條第1款、第80條）之規定自明，因此各區分所有人就各種共同使用部分之應有部分，並非必然按其區分所有建物即專有部分面積與共同使用部分之面積比例計算，此於公寓大廈之地下室停車位，尤其顯然，蓋各區分所有人有需停車位者，有不需停車位者，需停車位者於買受其專有部分時，得一併買受地下停車位，即共同使用部分之應有部分，未買受停車位者，即予除外，而無該共同使用部分之應有部分；且地政機關於建築改良物登記簿就共同使用部分係另編建號，詳列各區分所有人就共同使用部分之權利範圍（即應有部分），故作為停車位之地下室，即共同使用部分並非當然屬於全體住戶所共有（最高法院86年度台上字第1655號判決意旨參照）。此等情形於消費者向建商買受預售屋或新建成屋之買賣時尤為常見，例買受較大坪數區分所有權之買受者，常可向建商要求或經建商要求須一併購買2個以上停車位(或停車空間)，然此較大坪數區分所有權面積絕非已達較小坪數區分所有權之2倍以上，故可認就公寓大廈之區分所有權面積與使用該公寓大廈停車位(或停車空間)之數量，非處於等比狀態，甚有買受區分所有權之買受者，不願併買任何停車位(停車空間)使用之情形。

2.被告十人抗辯系爭停車位為法定停車位，不得買賣且非屬原告所有，而屬系爭建物之區分所有建物全體所有權人共

同使用云云。經查，系爭停車位固為法定停車位，然2914、2919建號建物之建物登記第一類謄本，其「建物標示部」欄分別記載「共有部分：廣東段2924建號　270.82平方公尺／權利範圍：1000分之232（含停車位編號3號，權利範圍：1000分之113）（4號，權利範圍：1000分之113）」、「共有部分：廣東段2924建號　270.82平方公尺／權利範圍：1000分之232（含停車位編號1號，權利範圍：1000分之113）（2號，權利範圍：1000分之113）」，為兩造所不爭執，已如前述；且系爭建物之建物登記第二類謄本，其「建物標示部」欄記載，2914、2919建號建物之權利範圍各為1000分之232，分別包含停車位編號3及4號、1及2號，其權利範圍各為1000分之113，2915至2918、2920至2923建號建物（即系爭建物2至5樓之區分所有建物）之權利範圍各為1000分之67；又訴外人葉福記公司向桃園市平鎮地政事務所就系爭建物辦理第一次登記時，提出之共同使用分配切結書及其分配表中，就系爭建物之區分所有建物之共同使用權利範圍部分，除系爭建物1樓之區分所有建物各記載「公設持有6／1000、車位持分226／1000、公設合計232／1000」外，其餘2至5樓之區分所有建物均各記載「公設持有67／1000、車位持分0／1000、公設合計67／1000」（見本院卷一第437頁）；參以證人即葉福記公司之法定代理人陳信強到庭證稱：「2914、2919建號建物總面積各別為6.84平方公尺，卻可取得系爭建物共有部分應有部分1000分之232，係因2914、2919建號建物有停車位；系爭建物2至5樓之區分所有建物總面積各為62.4平方公尺，卻僅取得系爭建物共有部分應有部分1000分之67，係因渠等未購買停車位。」等語（見本院卷一第500至501頁）。可見2914、2919建號建物就系爭建物之應有部分，除公共設施各為1000分之6外，尚有停車位各為1000分之226，而系爭建物2至5樓之區分所有建物就系爭建物之應有部分，僅有公共設施各為1000分之67，並無停車位之應有部分，

依前開規定及說明，系爭建物2至5樓之區分所有建物所有權人，就停車位之應有部分既為0，則渠等顯就系爭建物並無停車位之應有部分。又2914、2919建號建物之建物登記第一類謄本，其「建物標示部」欄分別記載停車位編號及其應有部分，而系爭建物之建物登記第二類謄本亦同此記載，依前開規定及說明，系爭建物為系爭建物之區分所有建物共同使用部分，其建物登記謄本已詳列各區分所有建物所有權人就共同使用部分之應有部分，是系爭停車位之應有部分既已歸屬於2914、2919建號建物就系爭建物之應有部分內，即非屬系爭建物之區分所有建物之所有權人共有，故被告十人就此部分抗辯，不足為採，且伊等就系爭停車位有何不得買賣之情，亦未舉證證明，難為伊等有利之認定。

3.被告十人抗辯伊等買受系爭建物之區分所有建物時，該買賣價金即包含屬公共設施之系爭停車位及停車空間云云。然查，系爭協議書第1條約定：「…因乙方（按：系爭建物之區分所有建物買受人）未購買停車位，故本買賣契約之價金不包含停車位之價金」（見本院卷一第33至35、53至57、89至91、115至117頁）；又系爭買賣契約第4條或第6條約定：「本約買賣總價為新台幣…元整（本價款□含☑不含汽車停車位價款…）」（見本院一卷第39、63、95、123頁）；參以證人陳信強到庭證稱：「系爭建物1樓有設計住家（按：即2914、2919建號建物）及4個法定停車位（按：系爭停車位），此等停車位無獨立建號，但有獨立權狀而記載於2914、2919建號建物之權狀下，且有停車位編號。系爭建物2樓以上住戶均未購買停車位，我在系爭建物興建完畢後，有再詢問2樓以上住戶是否要購買停車位，他們都沒有要買。」等語（見本院卷一第495至503頁）。可見系爭建物2至5樓之區分所有建物所有權人確未購買系爭停車位，故於系爭協議書第1條、系爭買賣契約第4條或第6條均記載，買賣價金未包含停車位，且依上開規定及說明，因

渠等未購買系爭停車位，故系爭建物2至5樓之區分所有建物就系爭建物之應有部分各僅有1000分之67，而2914、2919建號建物就系爭建物之應有部分各為1000分之232，且包含停車位之應有部分，此益徵系爭建物2至5樓之區分所有建物所有權人確未購買系爭停車位，而渠等停車位之應有部分為0，則渠等就該部分並無應有部分，是被告十人此部分抗辯，亦不足採。況被告羅仕基到庭自陳：「我有向訴外人葉福記公司承租1個停車位，租金每月2,000元。」等語，並提出伊與訴外人葉福記公司之車位租約（見本院卷一第345、351頁）；被告李自忠亦到庭自陳：「我也有向訴外人葉福記公司承租停車位。」等語（見本院卷一第346頁）；參以證人陳信強到庭證稱：「之前葉福記公司確實有將系爭停車位及停車空間出租予系爭建物2至5樓之區分所有建物所有權人及其家屬使用。」等語（見本院卷一第501頁）。可見被告十人確知系爭建物2至5樓之區分所有建物所有權人並未購買系爭停車位，且伊等無權使用系爭停車位，始向訴外人葉福記公司承租系爭停車位，而停放伊等所有或使用之汽機車甚明。

4.被告十人抗辯系爭區分建物所有權人與訴外人葉福記公司簽訂系爭附件而成立之分管契約為無效云云。惟查，系爭附件第3條約定：「社區一樓（若有）前、後及側邊之庭院或空地或二樓以上露台及花台，縱使依法不予辦理所有權移轉登記，均專由上述連接前、後及側邊庭院、空地或露、花台之各戶永久管理維護及無償用益」（見本院卷一第45、79、109、139頁）；參以證人陳信強到庭證稱：「於系爭建物興建完畢前，葉福記公司有與系爭建物2至5樓之區分所有建物買受人簽訂協議，約定1樓的其他空地即系爭停車位及停車空間給系爭建物1樓之區分所有建物所有權人使用，即系爭附件第3條所示。至系爭買賣契約所附系爭建物1樓分管圖與系爭建物1樓之使用執照圖說不符，係因葉福記公司原本預計將系爭建物1樓住家及停車位一起出

售予吉進公司，而吉進公司欲將系爭建物1樓所有的內部空間作為住宅及辦公室使用，為避免事後與系爭建物2至5樓之區分所有建物買受人發生爭執，故葉福記公司事先於公證人處告知該區分所有建物買受人，並以系爭附件第3條作為約定，但後因葉福記公司與吉進公司有工程糾紛，就未將系爭1樓住家及停車位過戶予吉進公司。」等語（見本院卷一第495至503頁）。由此可見系爭建物1樓之區分所有建物、系爭停車位及停車空間原預計實際上作為住宅及辦公室使用，訴外人葉福記公司為避免日後系爭建物之區分所有建物所有權人對此有所爭執，故與渠等簽訂系爭協議書、系爭買賣契約，同時簽訂系爭附件並附上系爭建物1樓之分管圖，以約定系爭建物1樓之區分所有建物所有權人得使用收益系爭停車位及停車空間，且使用收益之範圍如系爭買賣契約所附系爭建物1樓之分管圖所示，是不論此等使用是否有違國家相關行政法規，依前開規定及說明，系爭建物之區分所有建物全體所有權人，依系爭附件約定，就系爭建物1樓之系爭停車位及停車空間由系爭建物1樓之區分所有建物所有權人使用收益，而成立分管契約甚明。至系爭買賣契約所附系爭建物1樓之分管圖雖與系爭建物1樓之使用執照圖說不符，然此係訴外人葉福記公司為使系爭建物之區分所有建物買受人知悉系爭建物1樓之區分所有建物所有權人日後之使用收益範圍所致，且訴外人葉福記公司於出售系爭建物之區分所有建物前、後，均有向系爭建物之區分所有建物買受人確認是否購買系爭車位，然其等均拒絕之，已如前述，可見渠等均知系爭建物1樓有系爭停車位及停車空間之存在，難以系爭買賣契約所附系爭建物1樓之分管圖與系爭建物1樓之使用執照圖說不符，逕認渠等因簽訂系爭附件而成立之分管契約為無效，是被告十人此部分之抗辯，不足為採。

5.據此，原告因拍賣買受2914、2919建號建物，即取得系爭停車位之應有部分，而為系爭停車位之所有權人。又原告

既為2914、2919建號建物之所有權人，依系爭附件第3條約定而成立之分管契約，系爭停車空間即專由原告使用收益。

㈡關於返還系爭停車位及停車空間等之請求：

1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。經查，原告主張雖被告十人以附表所示汽機車無權占用系爭停車位及停車空間云云，然經本院查詢附表所示汽機車之車籍資料，其所有權人如附表「所有權人」欄所示，為兩造所不爭執（見本院卷一第272頁），是此部分事實，堪以認定。

2.原告主張被告余志仁、曾羿傑以附表所示汽機車無權占用系爭停車位及停車空間云云，然如附表「所有權人」欄所示，被告余志仁、曾羿傑均非此等汽機車之所有權人，且原告亦未舉證證明伊等為此等汽機車之使用人，是難對其為有利之認定。又原告主張被告江炳辰為系爭建物之區分所有建物之所有權人，被告陳鈺庭為伊配偶，而被告陳鈺庭所有如附表編號3所示機車，故被告江炳辰亦有以該機車占有系爭停車位及停車空間云云，然原告並未舉證證明被告江炳辰為該機車之使用人，而占有系爭停車位及停車空間，故難僅以伊為被告陳鈺庭之配偶，逕認伊有以該機車占有系爭停車位及停車空間。

3.原告主張被告李自忠為被告余志芬之配偶，而被告余志芬所有如附表編號1、2所示汽機車，因伊等為夫妻關係，故此等汽機車亦為被告李自忠所使用云云，然原告未舉證證明被告李自忠為該汽機車之使用人，故難僅以伊等為夫妻關係，逕認被告李自忠為此等汽機車之使用人，而負有騰空返還系爭停車位及停車空間之責。另附表編號11至14所示汽機車均非被告十人所有，且原告亦未舉證證明此等汽機車為被告何人使用，難認此等汽機車為被告十人使用，

是本院認定被告余志芬、蕭文雯、羅際皓、邱訓良、陳鈺庭、羅仕基（下稱被告余志芬等六人）分別以附表編號1至10所示汽機車占用系爭停車位及停車空間。又被告余志芬等六人一再否認原告就系爭停車位及停車空間之所有及專用權，並自認伊等仍繼續占有系爭停車位及停車空間（見本院卷一第344頁），足見本件亦有請求防止之必要。

4.據此，系爭停車位及停車空間既為原告所有及專用，被告余志芬等六人無權占用系爭停車位及停車空間，原告請求伊等騰空遷讓返還系爭停車位及停車空間，且不得再停放車輛或放置其他物品，為有理由。

㈢關於侵權行為損害賠償之請求：

1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責任，不能知其中孰為加害人者亦同，民法第184條第1項、第185條第1項分別定有明文。又民事上之共同侵權行為與刑事上之共同正犯，其構成要件並不完全相同，共同侵權行為人間不以有意思聯絡為必要，若行為關連共同，亦足成立共同侵權行為（最高法院101年度台上字第493號裁定意旨參照）。次按無權占有使用他人所有之土地，可獲得相當於租金之利益，他人因此而受有相當於租金之損害，為社會通常之觀念（最高法院61年台上字第1695號判決意旨參照）。又土地法第97條第1項規定，城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息百分之10為限。然其立法意旨為「城市房屋供不應求，為防止房屋所有權人乘機哄抬租金，造成居住問題，特設本條限制房屋租金之最高額，超出部分得由政府強制減定之，以保護承租人」，是土地法第97條限制房屋租金之立法政策係基於居住乃人民生存之基本條件，為生存權之內涵，現代福利國家應滿足人民居住之需求，而立法當時之我國經濟環境，城市房屋供不應求，為保護經濟上弱者之承租人，使其能

取得適當之居住空間，以避免造成居住問題，則該條之規定，應僅限於城市地方供住宅使用之房屋，始有其適用（最高法院92年度台簡上字第20號判決意旨參照）。

2.被告余志芬等六人明知系爭停車位及停車空間為原告所有及專用，伊等未經原告同意，以附表所示編號1至10汽機車，無權占有系爭停車位及停車空間，縱伊等無意思聯絡，然對原告而言，被告余志芬等六人之行為係共同侵害原告就系爭停車位之所有權、系爭停車空間之專用權，致原告受有相當於租金之損害，是依前開規定及說明，被告余志芬等六人構成共同侵權行為。又系爭停車位及停車空間，係作為被告余志芬等六人停放汽機車使用，此有系爭停車位及停車空間之現場照片在卷可證（見本院卷一第141至151頁），可見系爭停車位及停車空間非供人居住使用，而無土地法第97條第1項之適用，是原告請求相當於租金之損害，即不受該條項之限制；加以被告羅仕基自陳以每月2,000元之價額向訴外人葉福記公司承租1個系爭停車位，已如前述，此價額亦未背於系爭停車位及停車空間於土地租賃市場上之租金價額行情，是原告按此金額，請求相當於租金之損害賠償，尚屬有據。

3.系爭停車位共有4個、系爭停車空間共有2個，以每一停車位及停車空間每月2,000元作為相當於租金之損害，計算4個停車位、2個停車空間，每月相當於租金之損害為1萬2,000元（計算式：2,000元x6個）。又按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，強制執行法第98條第1項前段定有明文。經查，原告雖於110年9月14日拍定買受2914、2919建號建物及其坐落之土地，然本院始於同年月23日發給權利移轉證書，是依前開規定，原告自110年9月23日始取得2914、2919建號建物及其坐落之土地之所有權，則原告請求被告余志芬等六人連帶賠償自110年9月14日起至同年月22日止之損害，於法無據。其僅得請求被告余志芬等六人連帶賠償自1

10年9月23日起至111年2月13日止之損害5萬6,400元（計算式：1萬2,000元x4個月＋1萬2,000元x21／30 日），以及自111年2月14日起至騰空返還系爭停車位及停車空間之日止，每月1萬2,000元之損害。

4.據此，被告余志芬等六人無權占有系爭停車位及停車空間，原告請求伊等連帶給付5萬6,400元，以及自111年2月14日起至騰空返還系爭停車位及停車空間之日止，按月連帶給付1萬2,000元，為有理由。

五、末按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，與催告有同一之效力，民法第229條第2項定有明文。又遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息；法定週年利率為5%，民法第233條第1項前段、第203條亦分別有明定。經查，本件為損害賠償之債，自屬給付無確定期限者，既經原告提起本件訴訟，其起訴狀分別於111年4月8日送達被告余志芬、蕭文雯、於111年4月11日送達被告羅際皓、邱訓良時，以及追加暨準備狀分別於111年6月15日送達被告陳鈺庭、於111年6月16日寄存送達被告羅仕基並自111年6月26日生效時（見本院卷一第247至249、253至257、325至327頁），已生催告給付之效力，被告余志芬等六人自受催告時起負遲延責任，是原告併請求被告余志芬、蕭文雯、羅際皓、邱訓良給付自起訴狀送達之翌日起，以及被告陳鈺庭、羅仕基給付自追加暨準備狀送達之翌日起，均至清償日止，按週年利率5%計算之利息，亦屬有據；逾此範圍之請求，則無理由。

六、綜上所述，原告依民法第767條第1項規定、系爭附件約定，請求被告余志芬等六人騰空、遷讓返還停車位，且不得再停放車輛或放置其他物品；並依民法第184條第1項前段、第185條第1項規定，請求被告余志芬等六人連帶給付如主文第2項所示金額及利息，以及自111年2月14日起至騰空返還系爭停車位及停車空間之日止，按月連帶給付1萬2,000元，為有

理由，應予准許。逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

又原告陳明願供擔保，聲請宣告假執行，與民事訴訟法第390條第2項規定並無不合，就原告勝訴部分，爰酌定相當擔保金額分別准許之；並依民事訴訟法第392條第2項規定，職權酌定相當擔保金額，為被告余志芬等六人得免為假執行之宣告。至原告敗訴部分，其假執行之聲請失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，與本判決結果不生影響，自無另逐一論列之必要，併予敘明。

八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第2項。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　19　　日

民事第三庭　法　官　林靜梅

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日之不變期間內，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　　111　　年　　9　　月　　19　　日

書記官　劉寶霞

附表：

編號	汽機車之車牌號碼	所有權人	本院認定之占有人	利息起算日
1	3641-ER汽車	余志芬	余志芬	111.04.09
2	MBJ-2993機車			
3	MAM-8072機車	陳鈺庭	陳鈺庭	111.06.16
4	ANF-9275汽車	蕭文雯	蕭文雯	111.04.09
5	AFE-1292機車			
6	MQW-9677機車			
7	559-GPW機車	邱訓良	邱訓良	111.04.12
8	APR-5697汽車	羅際皓	羅際皓	111.04.12
9	063-NKB機車	羅仕基	羅仕基	111.06.27
10	329-DKN機車			
11	ALN-1280汽車	陳玉琴	陳玉琴	無
12	NFU-2309機車	陳靜儒	陳靜儒	

（續上頁）

13	697-GCA機車	丁崑力	丁崑力	
14	193-NQX機車	曾思閔	曾思閔	