

01 臺灣桃園地方法院民事判決

02 112年度訴字第2336號

03 原告 本理股份有限公司

04 0000000000000000  
05 法定代理人 呂佩珊

06 原告 蕭素靜

07 共同

08 訴訟代理人 呂嘉坤律師

09 被告 縣府雅築社區管理委員會

10 0000000000000000  
11 法定代理人 黃文志

12 訴訟代理人 廖克明律師

13 複代理人 曾雍博律師

14 上列當事人間請求返還停車位等事件，本院於民國113年8月21日  
15 言詞辯論終結，判決如下：

16 主文

17 原告之訴駁回。

18 訴訟費用由原告負擔。

19 事實及理由

20 壹、程序部分

21 按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之  
22 基礎事實同一者，擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項但書第2款、第3款定有明  
23 文。經查：原告起訴時訴之聲明為：(一)被告應將建號桃園市  
24 ○○區○○段0000號即門牌號碼桃園市○○區○○街00號地  
25 下一層建物（下稱系爭建物），如附圖一所示車位編號25  
26 （下稱系爭編號25車位）返還原告蕭素靜，並應給付原告蕭  
27 素靜新臺幣（下同）56,000元，及自民國112年11月1日起至  
28 上開車位返還之日止，按月給付原告蕭素靜3,500元；(二)被  
29 告應將系爭建物，如附圖一所示車位編號26（下稱系爭編號  
30 26車位）之停車位返還原告本理股份有限公司（下稱本理公

司），並應給付原告本理公司56,000元，及自112年11月1日起至上開車位返還之日止，按月給付原告本理公司3,500元（本院卷一第3-4頁），嗣原告於113年8月15日提出之民事辯論意旨狀，追加訴之聲明為：(一)被告應將系爭建物如附圖一所示系爭編號25車位返還原告蕭素靜，不得妨害原告蕭素靜對停車位之占有使用，並應給付原告蕭素靜56,000元，及自112年11月1日起至上開車位返還之日止，按月給付原告蕭素靜3,500元；(二)被告應將系爭建物如附圖一所示系爭編號26車位返還原告本理公司，不得妨害原告本理公司對停車位之占有使用，並應給付原告本理公司56,000元，及自112年1月1日起至上開車位返還之日止，按月給付原告本理公司3,500元（本院卷三第147-148頁），經核原告蕭素靜、本理公司係基於同一事實（即原告二人有權使用系爭編號25、26車位），而擴張訴之聲明，揆諸上開規定，並無不合，應予准許。

## 貳、實體部分

### 一、原告主張：

(一)門號號碼為桃園市○○區○○街00號1至5層、18號1至5層、20號1至5層，及信一街9號1至5層、11號1至5層、13號1至5層，與地下一層空間，為區分所有建築物，作集合住宅使用，總計30戶，係由建商信晟建設股份有限公司（下稱信晟建設公司）、地主蔡德勝合建並擔任起訴人，該建案名稱為縣府雅築社區（下稱系爭社區），系爭社區之建築本體於84年2月22日開工、84年12月28日竣工，並於84年12月30日取得使用執照，其中信一街16號1至5層、18號1至5層、20號1至5層房屋，由信晟建設公司原始取得所有權，其餘房屋則由蔡德勝原始取得所有權，地下一層空間則劃分26格汽車停車位，起造人信晟建設公司分得13個汽車停車位、蔡德勝亦分配得13個停車位，上開26格停車位之分管情形、權利持分，有當時製作之系爭社區地下室停車位平面圖可參，且進行產權登記時，系爭社區地下一層停車空間（即法政段2189

建號)之應有部分，由全體取得汽車停車位之人按比例分配，未購買停車位之人則未取得2189建號之應有部分，然因系爭25號、26號汽車停車位及機車停車位，因未符合當時建築法令之要求，故始未標示於呈報建築主管機關之竣工圖。

(二)嗣信晟建設公司將系爭編號25車位分配予信一街20號房屋所有權人使用、系爭編號26車位分配予信一街20號2樓房屋所有權人使用，信晟建設公司復將20號1樓房屋及系爭編號25車位轉讓予原告蕭素靜、20號2樓房屋及系爭編號26車位轉讓予訴外人呂英豪，呂英豪於109年11月再將20號2樓房屋及系爭編號26車位轉讓予原告本理公司。自系爭社區取得使用執照後，20餘年來，信晟建設公司及買方、繼受人，乃至原告，均能自由使用停車位，並向被告繳納每個停車位每月300元之管理費，然於000年0月00日間，被告之前任主任委員黃嘉新卻以系爭社區之竣工圖無系爭編號25、26車位為由，指稱住戶私設停車位、侵占公共空間，阻礙原告蕭素靜、本理公司使用系爭編號25、26車位，甚在該等停車位設置鍊條，妨礙原告二人佔有使用系爭編號25、26車位。

(三)原告蕭素靜、本理公司本為系爭社區地下一層停車空間共有人之一，被告則為依公寓大廈管理條例設置、管理系爭社區共用區域之組織，原告蕭素靜基於分管契約而得使用系爭編號25車位、原告本理公司則得使用系爭編號26車位，上開車位卻遭被告以張貼公告、鍊條圍繞等方式占有，甚至抹除牆上之車位編號，妨害原告二人對上開停車位之占用、收益，被告所為已違反上開分管契約，侵害原告二人對於上開停車空間之所有權。爰依分管契約、民法第767條前段、中段、第821條前段，及民法第184條第1項前段、第213條第1項規定，請求被告除去妨礙原告占有使用收益系爭編號25、26車位之行為，並將系爭編號25、26車位返還予原告蕭素靜、本理公司。

(四)另原告蕭素靜、本理公司因遭被告阻礙，無法占有使用系爭編號25、26車位，原告二人僅能至附近之停車場租用停車

01 格，已花費逾39,435元，原告二人因被告之行為，受有每格  
02 汽車停車位每月相當於3,500元之租金損害，故原告蕭素  
03 靜、本理公司另依民法第184條第1項前段請求被告賠償自11  
04 1年7月1日起至112年10月31日止（共16個月），總計56,000  
05 元（相當於每月租金3,500元）之損害，及自112年11月1日  
06 起至返還汽車停車位之日止，按月計算相當於租金3,500元  
07 之損害。

08 (五)並聲明：如變更後之聲明所示。

09 二、被告則以：

10 (一)系爭社區之地下一層固然規劃作為停車使用，惟當初劃分停  
11 車格時，因建築法規之限制，地下一層得以劃分之停車格即  
12 僅有24個，而非原告二人主張之26個，且起初信晟建設公司  
13 向桃園縣政府（現為桃園市政府）申報之建築竣工圖，地下  
14 一層亦僅記載24個停車位，桃園市政府派員驗收時，亦係以  
15 地下一層共24個停車位為驗收，且地下一層之牆壁從未標示  
16 「編號25」、「編號26」之停車號碼，原告二人主張之系爭  
17 編號25、26車位，乃係原告二人所私設，本即在建築規劃之  
18 外，原告二人上開私設停車位之舉，亦未經過地下一層全體  
19 共有人之同意。

20 (二)原告蕭素靜本為信晟建設公司之負責人，亦知悉地下一層劃  
21 分之停車格僅有24個，卻一方面將公司登記為地下一層之共  
22 有人之一，另一方面又在未保留自己停車位之狀況下，將24  
23 個停車位出售予不同之住戶承購，再以信晟建設公司同為地  
24 下一層之共有人，就地下一層有管理、使用及收益權限為  
25 由，自行於特定位置私設系爭編號25、26車位，並由原告二  
26 人使用迄今，上開私設之系爭編號25、26車位本有諸多問  
27 題，長年以來經各住戶向被告反應此情，地下一層之其他共  
28 有人絕非默認原告二人長久私設停車位之狀態，僅係該狀況  
29 長年無法獲得圓滿處理，況原告二人既知悉系爭編號25、26  
30 車位本即因建築法令之限制，而無法劃為停車位使用，且無論  
31 係變更設計圖說、使用執照之相片，亦均未記載該等車

位，即便原告二人為地下一層之分別共有人，其所有權能之行使，亦僅能於法令限制內為之，縱使承購戶間就地下一層之系爭編號25、26車位有成立分管契約，該分管契約亦違反建築法規之強行規定，依民法第71條之規定應為無效。

(三)系爭社區係由建商信晟建設公司與蔡德勝合建分售，且系爭地下一層為建商與地主分別共有之狀態，嗣信晟建設公司、蔡德勝就系爭地下一層約明劃分為24格停車位，並由建商分配其中3分之1（即8格）、地主分配其中3分之2（即16格），再各自分售，而各承購戶與建商、地主簽約時，係以建商及地主先前約明之「系爭地下一層有24個停車位」分管合意為基礎，基此認購各自之車位，各承購戶間須受蔡德勝與信晟建設公司間之分管契約拘束，是以，即便各承購戶間實際簽約之對象殊異，然皆係基於相同約定基礎選購各自之車位，全體承購戶就系爭地下一層成立之分管契約內容，乃係24個停車位而非26個停車位，且原告二人所提出買賣契約之附件八車位配置圖以及車位位置圖、權利持分一覽表，均係信晟建設公司自行製作，原告二人並未提出信晟建設公司與蔡德勝間，就系爭地下一層有約定26個停車位之客觀事證，是以，原告二人主張就系爭編號25、26車位依分管契約之約定，具有合法使用權限等節，自不足採等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、經查：系爭社區由建商信晟建設公司、地主合建乙節，為兩造所不爭執（本院卷三第182頁），而原告蕭素靜為門牌號碼桃園市○○區○○街00號之所有權人、原告本理公司則係門牌號碼桃園市○○區○○街00號2樓之所有權人，有建物登記謄本可佐（本院卷一第33-35頁），就此部分事實，首堪認定。而原告蕭素靜、本理公司主張其等依分管契約之約定，有權使用系爭編號25、26車位，被告卻妨礙原告二人使用該等停車位，侵害原告之權利，故請求被告返還系爭編號25、26車位予原告蕭素靜、本理公司，且不得妨害原告蕭素靜、本理公司占有使用上開車位，並請求被告應賠償原告蕭

素靜、本理公司無法使用上開車位之損失，則為被告所否認，並以前詞置辯，為此，兩造間之爭點厥為：(一)原告二人主張就系爭編號25、26車位與地下一層之共有人成立分管契約，有無理由？(二)原告二人請求被告返還系爭編號25、26車位，並不得妨害原告二人使用上開車位，有無理由？(三)原告蕭素靜、本理公司分別請求被告應給付相當於租金之損害賠償總計56,000元，及自112年11月1日止至返還系爭編號25、26車位之日止，按月給付原告蕭素靜、本理公司3,500元，有無理由？

#### 四、得心證之理由：

(一)原告二人主張就系爭編號25、26車位與地下一層之共有人成立分管契約，有無理由？

1.按共有物分管契約之成立，應由共有人全體以協議訂立，明示或默示均可，不以訂立書面為必要。倘共有人實際上約定使用範圍，對各自占有管領部分，互相容忍，對於他共有人使用收益各占有之土地未予干涉，已歷有年所，固非不得認默示分管契約之存在。惟按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，無從認為有一定之意思表示者，即不得謂為默示之意思表示（最高法院101年度台上字第1294號判決意旨參照）；以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院85年度台上字第1120號判決意旨可資參照）。而原告蕭素靜、本理公司既主張其等有權使用系爭編號25、26車位，然為被告所否認，則原告二人自應舉證證明其等就上開車位確已與系爭地下一層之共有人成立分管契約，倘原告二人就此部分先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證

據尚有疵累，亦應駁回原告二人之請求。

2.依被告所提出之建築師事務所變更設計圖說（本院卷三第81頁），系爭社區原先規劃地下共二層，嗣變更為地下一層，另就地下空間檢討之部分，原應設25部停車空間、實設44部停車空間，變更後則為應設25部法定停車空間，合計實設地下24部、地上1部，增減額為減少19部，復依原告二人提出之桃園縣桃園地政事務所建物測量結果圖與建築改良物登記簿所示（本院卷三第171-173頁），系爭社區地下一層之登記建號為桃園市○○區○○街0000號、面積總計為897.37平方公尺，故系爭社區之地下一層作為停車空間，且變更設計圖說後，變更後登記之地下停車空間為24部，亦有被告提出之變更設計圖說相佐（本院卷一第101頁），就上開公務機關之登記內容，亦堪認定。

3.再者，原告蕭素靜、本理公司均主張其等與系爭社區地下一層之共有人間就系爭編號25、26車位，乃成立分管契約，並提出地下室停車位平面圖（原證3，本院卷一第29頁）、地下室停車位應有部分配置圖（原證4，本院卷一第31頁）、預定買賣合約書相佐：

(1)依原告二人所提出信晟建設公司與承購戶陳馨慧、陳進興、徐佰正、許月娥、曾麗雲、鄒文仁、曾日雄、賴寶琛、詹月嬌、李鋒麗、白文亮、呂秀芬等人間之縣府雅築房地預定買賣合約書（本院卷二預定買賣合約書卷），上開預定買賣合約書，除詹月嬌與信晟建設公司簽立之合約書外，其餘合約書均有附上如附圖二所示之停車位配置圖，而該配置圖確有記載編號25以及編號26之停車位，另證人陳進良於本院辯論期日證稱：伊當初購買房屋時，有一起購買房屋跟車位，契約書有附幾個車位，買房時，直接附平面圖給伊，平面圖在簽約時就附在一起等語（本院卷一第301頁），並有陳進良之買賣合約書可佐（本院卷一第163-173頁），觀諸上開原告二人所提出之預定買賣合約書，倘向建商信晟建設公司購買系爭社區房屋並同時購買地下室一樓停車空間之共有人，

所附之平面圖確皆有記載編號25、26停車位，被告雖辯稱上開平面圖記載之編號為「附件八」，預訂買賣合約書內容僅有記載附件(一)至(七)，附件八應係信晟建設公司自行附加至各買賣契約等語，然觀諸上開預訂買賣合約書，各該契約書中間均蓋有騎縫章，且陳進良亦證稱其與信晟建設公司簽立預定買賣合約書時，確有附上附件八之平面圖，被告又未提出其餘事證證明上開買受人與信晟建設公司簽立預定買賣合約書時，信晟建設公司並未附上附圖二所示之停車位平面圖，故原告二人主張上開買受人簽立縣府雅築房地預定買賣合約書，信晟建設公司均有附上附圖二（即合約書附件八）之平面圖予各停車位之買受人，且平面圖有編號25、26停車位乙節，確屬有據。

(2)然證人梁淑惠於本院辯論期日證稱：伊有居住於系爭社區，是所有權人，伊係向地主購買房屋，有一併購買車位，當時伊向地主委託之人劉鴻潤接洽，伊當初沒有看過附圖一之平面圖，伊去該處選車位時，有騎車繞一下，伊看到信一街前之電梯前面，都是停機車等語（本院卷一第304-306頁），另依梁淑惠當庭提出之不動產買賣契約書（本院卷一第319-327頁），該買賣契約書確實未附上附圖一或附圖二所示之平面圖，該不動產買賣契約書第二點不動產標示亦僅約定「...及地下停車位乙位（編號12號）持分全部...」，並未記載共有26個停車位，再者，證人劉鴻潤於本院辯論期日證稱：伊有代理蔡德勝處理銷售建案名稱為縣府雅築社區乙事；早期全部委託建商呂理達，包含廣告、仲介費等，都是呂理達處理，伊處理最後剩下幾間沒銷售之房屋，車位說明很容易，伊直接跟承購戶說是幾號車位配置該戶，就伊目前之印象，因為最後剩下幾戶，車位也剩下那幾個，誰要買哪一戶就配置哪一個車位，之前呂理達用專業銷售去賣，可能會有用配置圖等語（本院卷三第88-98頁），紹繹劉鴻潤上開證述內容，其雖有代理地主蔡德勝處理銷售建物、車位乙事，然蔡德勝原與信晟建設公司合建所分得之建物、車位係

委由信晟建設公司銷售，劉鴻潤僅負責替蔡德勝銷售後期尚未售出之建物與該建物所分配之車位，此情亦經原告二人於本院辯論期日稱「銷售期間地主都是全權委託建商處理銷售事宜，建商會隨時向地主及證人劉鴻潤報告銷售金額及銷售情形，最後在委託期間結束後，確實還有地主蔡德勝獲分配之車位及停車位尚未售出」（本院卷三第183頁），是以，蔡德勝確有自行委託劉鴻潤替其銷售系爭社區之建物、停車位，而其中梁淑惠即係透過劉鴻潤與蔡德勝成立系爭社區之買賣契約，然遍查梁淑惠之買賣契約內容，並未附上如附圖一或附圖二所示包含系爭編號25、26車位之平面圖，梁淑惠亦證稱其訂立契約時未曾見該平面圖、劉鴻潤亦稱其銷售建物時，各建物即配置特定之車位，則既無從判斷梁淑惠簽立上開買賣契約書，確知悉該地下一層空間乃劃分為總計26個停車位，則可否認各共有人間就「總計26個停車位」達成分管契約，自非無疑。

(3)再者，被告就上開原證3、4雖均未爭執形式上真正（本院卷一第112頁），惟觀諸上開地下室停車位平面圖、地下室應有部分配置圖，皆未見起訴人即信晟建設公司、蔡德勝於上開配置圖上有共同簽名、蓋章等情，則上開平面圖、配置圖究竟有無在起造人即信晟建設公司與蔡德勝間達成合意，實非無疑，且上開文件內容僅係「26個停車位」之配置圖，及填寫使用各該停車位之區分所有權人為何人，無從得知該些文件究竟是否為地主蔡德勝與建商信晟建設公司所約定繪製，是以，上開車位平面圖、車位配置圖，既未有任何簽名、蓋章得表彰該些文件確徵得起造人信晟建設公司、蔡德勝同意乙節，實無從遽認是由系爭社區之起造人即信晟建設公司、蔡德勝共同約定繪製或分配上開平面圖與配置圖，且證人劉鴻潤於本院辯論期日證稱：蔡德勝是地主，他大部分時間都在大陸，代理銷售系爭社區是伊與原告本理公司之呂理達接觸，在合作過程中，原先地下室要興建二層，地上有4棟，其中1棟有6層，開發過程中，因與鄰居有爭議，呂理

達就稱不然改成地下室蓋一層就好，本來伊與呂理達協議各一半，但因為地下室僅蓋一層，停車位僅剩下24個，伊同意停車位之分配，伊分三分之二、呂理達分三分之一。系爭編號25、26車位，伊從頭到尾皆不知情，如果有這2個停車位，伊也應該要參與分配，但伊就是分到16個停車位、本理公司8個停車位，如果是26個停車位，伊應該是要分得17.3個停車位等語（本院卷三第88-89頁），另依劉鴻潤當庭提出之合建房屋協議書，該協議內容第一點確為「地下室興建壹層，停車位地主分得參分之貳，建主分得參分之一」（本院卷三第129頁），酌諸劉鴻潤上開證述內容確與該份合建房屋協議書之內容一致，倘依上開合建房屋協議書之內容，若系爭地下一層空間之車位數量總計為26格，則信晟建設公司所分得之停車位數量應為26格之3分之1、蔡德勝得以分得之停車位數量則為26格之3分之2，該數量與原告二人所提出上開地下室應有部分配置圖之數量並不一致，原告二人又未提出其他事證證明起造人信晟建設公司、蔡德勝事後有再就系爭地下一層空間之停車位數量為另外之約定，本院自難單以上開與合建房屋協議書約定數量不一致之車位配置圖，遽認信晟建設公司與蔡德勝已就系爭編號25、26車位達成分管合意。

(4)綜上，雖依原告二人所提出承購戶陳馨慧、陳進興、徐佰正、許月娥、曾麗雲、鄒文仁、曾日雄、賴寶琛、李鋒麗、白文亮、呂秀芬等人間之縣府雅築房地預定買賣合約書，確有附圖二所示標記系爭編號25、26車位之配置圖，然原告二人所提出之地下室停車位平面圖、地下室應有部分配置圖，已無從認定起造人信晟建設公司及蔡德勝間，就此等文件確有達成合意外，且透過劉鴻潤向蔡德勝購買系爭社區建物、地下室車位之梁淑惠，既未見過附圖一、附圖二之平面圖，原告二人又未舉證證明地下一層共有人之一之梁淑惠，確有與地下一層之其他共有人成立總計26個停車位之分管契約，從而，既無從認定起造人信晟建設公司、蔡德勝就系爭社區

01 之地下一層空間達成如附圖一所示之約定，各地下一層之共  
02 有人間，亦無法認定有達成如附圖一、附圖二所示之約定，  
03 則原告二人主張地下一層之共有人，就系爭編號25、26車  
04 位達成分管契約乙節，自不足採。

05 4. 至於原告二人另提出台灣省桃園縣建築改良物登記簿（本院  
06 卷三第174頁），並主張系爭社區之地下一層空間乃登記有2  
07 6個停車位等節，然縱使上開登記簿登記之應有部分，與原  
08 告二人建物謄本共同使用部分權利範圍相符，然系爭社區地  
09 下一層各共有人間所成立之分管契約內容，與行政機關登記  
10 之內容，本屬二事，分管契約乃係以各共有人全體協議訂立  
11 為必要，至於行政機關登記之內容，僅係起造人與行政機關  
12 間之權利義務關係，尚不得單以行政機關登記之內容，藉此  
13 取代應實質認定各共有人間有無全體協議訂立（無論明示或  
14 默示）分管契約，是以，系爭社區之地下一層空間既未得全  
15 體共有人之協議訂立共26個停車位，則無論上開改良物登記  
16 簿之內容如何記載，均不影響各共有人間未就系爭編號25、  
17 26車位達成分管協議之合意；末以，原告二人尚主張被告就  
18 系爭編號25、26車位，前有收取管理費，此舉業已構成默示  
19 分管契約等語，然無論被告有無向原告二人就系爭編號25、  
20 26車位，收取管理費或清潔費，此管理費、清潔費均僅係原  
21 告二人使用系爭編號25、26車位，進而產生之車位清潔或管  
22 理費用等支出，實無從以此認定該費用係支付予未使用系爭  
23 地下一層空間共有人之補償或作為各共有人間約定占用特定  
24 部分為使用收益之對價，當無法僅以原告二人有繳納停車位  
25 管理費，即謂系爭地下一層空間全體共有人，均同意原告二  
26 人占有使用系爭編號25、26車位，至於系爭地下一層空間之  
27 共有人單純就原告二人使用系爭編號25、26車位，而不為異  
28 議或反對之表示，原因多端，或因權利意識之欠缺，或基於  
29 瞽鄰情誼而與人為善，或礙於處置能力之不足，或出於對所  
30 有權歸屬或法律規定之誤解，均有可能，自無法必然推論出  
31 上開所有權人就系爭編號25、26車位使用現況單純沉默而未

01 積極異議，即有默示分管契約存在。

02 (二)原告二人請求被告返還系爭編號25、26車位，並不得妨害原  
03 告二人使用上開車位，有無理由？

04 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；  
05 各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請  
06 求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，  
07 民法第767條第1項前段、第821條分別定有明文。各共有人  
08 按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟未  
09 經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占  
10 用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。其未經他共有人同  
11 意而就共有物之全部或一部任意占用收益，即屬侵害他共有人  
12 之權利，他共有人得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體  
13 共有人返還占用部分（最高法院81年度台上字第1818號、91  
14 年度台上字第1902號判決意旨參照）。

15 2.原告二人就系爭編號25、26車位，既未與系爭社區之地下一  
16 層空間之共有人達成分管契約之協議，此部分業如前述，則  
17 原告二人主張依分管契約協議，請求被告返還系爭編號25、  
18 26車位，且不得妨害原告二人使用系爭編號25、26車位，自  
19 無理由；至於原告二人另依民法第767條前段、中段及民法  
20 第821條前段之規定，請求被告返還系爭編號25、26車位乙  
21 節，原告二人雖均為系爭社區之共有人，然系爭社區之地下  
22 一層空間乃係各承購地下車位之共有人，成立分管之約定，  
23 則揆諸前開說明，原告二人既未舉證證明其等就系爭編號2  
24 5、26車位有約定專用權，其等主張依民法第767條前段、中  
25 段及民法第821條前段之規定，請求被告返還系爭編號25、2  
26 6車位，並不得妨害原告二人使用該些車位乙節，亦無足  
27 採。

28 3.至於原告二人另主張依民法第184條第1項前段、第213條第1  
29 項之規定，請求被告返還系爭編號25、26車位，並不得妨害  
30 原告二人使用該些車位等語，然按因故意或過失，不法侵害  
31 他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定

01 有明文。次按侵權行為之成立，須行為人因故意過失不法侵  
02 害他人權利，亦即行為人須具備歸責性、違法性，並不法行  
03 為與損害間有因果關係，始能成立，且主張侵權行為損害賠  
04 償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最  
05 高法院100年度台上字第328號判決意旨參照），誠如前述，  
06 原告二人既未舉證證明其等就系爭編號25、26車位，確與系  
07 爭社區之地下一層共有人成立分管契約，原告二人亦未提出  
08 其他事證證明其等究竟有何合法占有、使用之權源，則被告  
09 社區管理委員會基於共有人之地位，排除原告二人使用系爭  
10 編號25、26車位，核屬正當所有權權源之行使，原告二人又  
11 未提出事證證明被告有何侵權行為之舉，則原告二人主張依  
12 民法第184條第1項前段、第213條第1項之規定，請求被告返  
13 還系爭編號25、26車位，並不得妨害原告二人使用該些車  
14 位，洵屬無據。

15 (三)原告蕭素靜、本理公司分別請求被告應給付相當於租金之損  
16 害賠償各56,000元，及自112年11月1日止至返還系爭編號2  
17 5、26車位之日止，按月給付原告蕭素靜、本理公司各3,500  
18 元，有無理由？

19 至於原告二人尚依民法第184條第1項前段請求被告賠償原告  
20 二人相當於停車位租金之損害，然誠如前述，原告二人就系  
21 爭編號25、26車位，既未舉證證明共有人間確實就此部分達  
22 成分管契約之合意，又未舉證證明其等有何正當使用上開停  
23 車空間之權源，被告社區管理委員會基於共有人之地位，排除  
24 原告二人使用系爭社區地下一層之共用空間，核屬所有權  
25 正當權源之行使，原告二人又未提出事證證明被告究竟有何  
26 侵權行為之舉，故原告二人主張依民法第184條第1項前段之  
27 規定，請求被告給付原告二人相當於租金之損害，及按月給  
28 付原告二人相當之租金等節，均屬無據，並無理由。

29 五、綜上所述，原告蕭素靜、本理公司依分管契約、民法第767  
30 條前段、中段、第821條前段，及民法第184條第1項前段、  
31 第213條第1項，請求被告除去妨礙原告蕭素靜、本理公司占

01 有使用收益系爭編號25、26車位之行為，並將系爭編號25、  
02 26車位返還予原告蕭素靜、本理公司，以及依民法第184條  
03 第1項前段，請求被告給付原告蕭素靜、本理公司相當於租  
04 金之損害，及按月給付原告蕭素靜、本理公司相當於租金之  
05 損害等節，均屬無據，並無理由，應予駁回。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判  
07 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

08 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

09 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日  
10 民事第三庭 法 官 潘曉萱

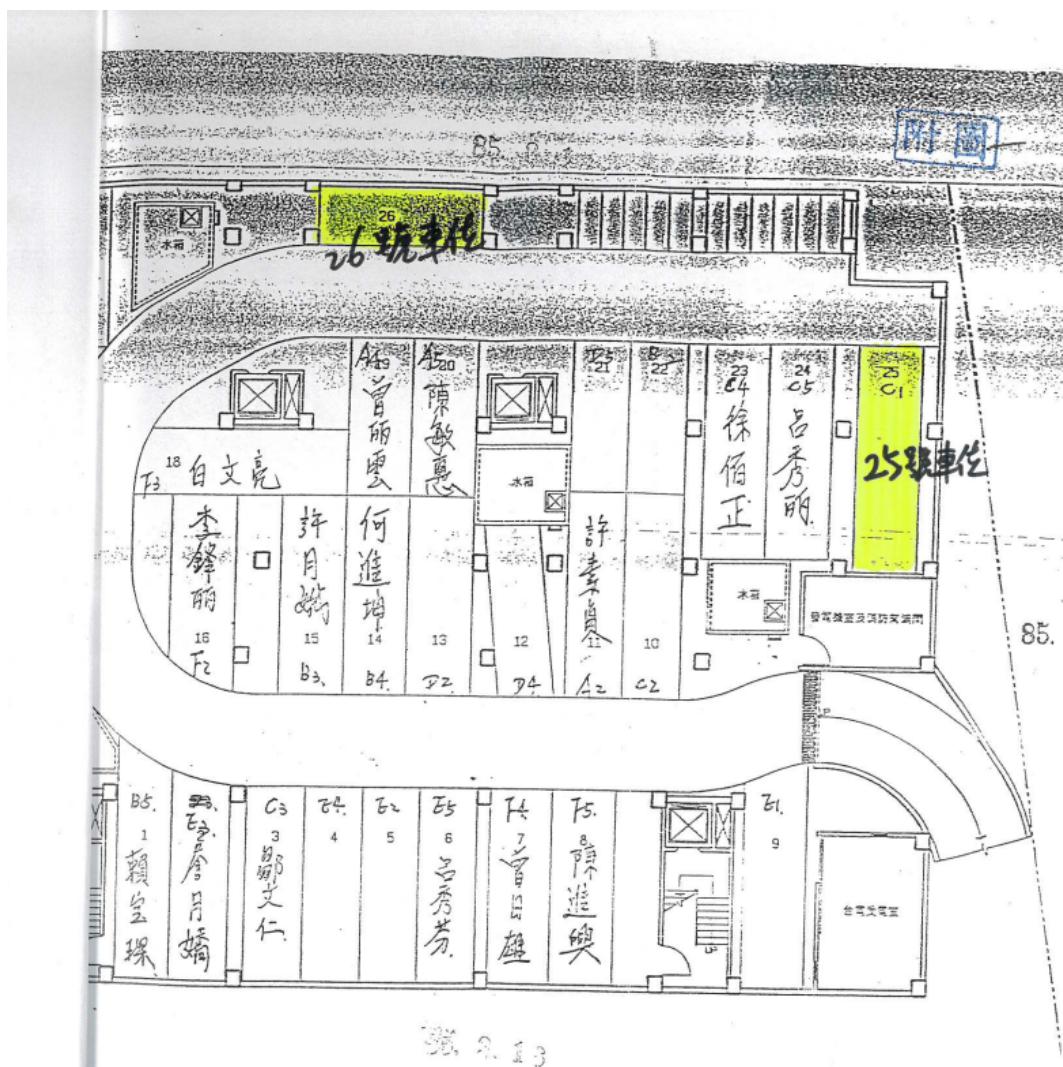
11 以上正本係照原本作成。

12 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

13 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

14 中 華 民 國 113 年 9 月 20 日  
15 書記官 陳佩伶

01 附圖一：起訴狀之附圖（本院卷一第13頁）  
02



01 附圖二：信晟建設公司預訂買賣合約書之附件八停車位配置圖  
02 (本院卷二第22頁)

