

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第2995號

原告 邱立旻

訴訟代理人 黃智謙律師

複代理人 蔡閔涵律師

被告 陳一帆

上列當事人間請求返還停車位事件，本院於民國114年10月30日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

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，民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。本件原告起訴時，原訴之聲明為：(一)被告應將門牌號碼桃園市○○區○○街00巷0弄00號2樓（即桃園市○○區○○段000○號建物，坐落於同地段806地號土地【權利範圍10000分之211】，以下合稱系爭15號2樓房地）地下室如車位合約書之車位標示圖（下稱系爭標示圖）所示編號29號車位（即現場地面編號27號車位，下稱系爭車位）清空返還原告。(二)被告應自民國113年1月14日起至系爭車位清空返還原告之日止，按日給付原告新臺幣（下同）150元。(三)願供擔保，請准宣告假執行（見桃司簡調卷第7頁）。嗣於114年9月25日具狀將上開請求改列為先位聲明，並追加備位聲明，最終變更聲明如後開原告主張欄聲明所載（見本院卷第181至182頁、第213頁），經核屬係就同一基礎事實所為，揆諸前揭法條規定，原告上開訴之變更，應予准許，合先敘明。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告之父即訴外人邱世宗於100年間購買位於江

山社區（下稱系爭社區）之系爭15號2樓房地及系爭車位之使用權，並將系爭15號2樓房地登記在原告之母即訴外人林秀梅名下，嗣由原告於112年2月間取得系爭15號2樓房地及系爭車位，原告一家使用系爭車位十多年來均無人提出異議。詎被告購買同屬系爭社區、門牌號碼桃園市○○區○○街00巷0弄00號1樓房地（下稱系爭13號1樓房地）後，竟於112年12月間稱系爭車位為其使用之車位，並擅自在系爭車位上先後加裝停車鎖、放置大型花盆、停放車輛等方式無權占用系爭車位，已妨害原告就系爭車位使用權之行使，亦違反系爭社區住戶間依系爭標示圖就地下室車位位置所成立之分管契約；另原告無權占用系爭車位，獲有相當於租金之利益，原告因而受有無法停車之損害，爰先位依民法第767條之規定，請求被告返還系爭車位予原告，復依民法第179條之規定，請被告給付原告相當於租金之不當得利；倘認原告主張之分管契約不存在，被告仍無權占用系爭車位而侵害系爭社區區分所有權人就系爭車位使用收益之權益，故備位依民法第767條、第821條之規定，請被告將系爭車位返還予全體區分所有權人，復依民法第179條之規定，請求被告給付按權利範圍計算之相當於租金不當得利等語，並(一)先位聲明：⊖被告應將系爭車位騰空返還予原告。⊕被告應自113年1月14日起至系爭車位騰空返還原告之日止，按日給付原告150元。⊗願供擔保，請准宣告假執行。(二)備位聲明：⊖被告應將系爭車位騰空返還予全體區分所有權人。⊕被告應自113年1月14日起至系爭車位騰空返還全體區分所有權人之日止，按日給付原告3元。⊗願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：(一)系爭標示圖所標示之編號，與建商於現場繪製之地面編號位置現況不相符，系爭標示圖所示編號21及22號之車位，實際現場為柱子無法停車，故建商將車位之現場地面編號均往後依序順延2號，此情形於建商點交時即已存在，系爭社區之車位使用人均依建商所繪製之現場地面編號停車，故系爭車位之現場地面編號既為27號，即為其購買之

「編號27號車位」，而非原告購買之「編號29號車位」，其自得使用系爭車位，原告之要求顯然違反系爭社區就車位所成立之分管契約；(二)其僅有113年1月14日至113年1月21日放置物品於系爭車位上，原告所指之車輛並非其所有，且原告並未舉證證明被告有長期占用系爭車位之情事等語，資為抗辯，並聲明：⊖原告之訴及假執行之聲請均駁回。⊕如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第101至102頁，依論述需要為部分刪減及文字修正）：

(一)原告於112年2月24日以買賣為原因登記為系爭15號2樓房地之所有人。

(二)被告於110年5月25日以買賣為原因登記為系爭13號1樓房地之所有人。

(三)系爭15號2樓房地原所有人為訴外人陳地發，陳地發於97年1月4日以買賣為原因，將系爭15號2樓房地移轉登記予訴外人徐立憲；徐立憲於100年7月26日以買賣為原因，將系爭15號2樓房地移轉登記予林秀梅；林秀梅再於112年2月24日以買賣為原因，將系爭15號2樓房地移轉登記予原告。

(四)系爭13號1樓房地原所有人為顯品電子股份有限公司（下稱顯品公司），於110年5月25日以買賣為原因移轉登記予被告。

四、得心證之理由：

(一)原告得否請求被告返還系爭車位：

1. 按共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得其他共有人全體同意。共有人間就共有物之全部劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理者，為共有物之分管契約，尚非法律所不許。次按民法第818條固規定：各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。惟上開規定係指共有物尚未經共有人為分管之約定時，始有其適用。倘共有人就共有物已為分管之約定，各共有人即得就各自分管部分為使用收益。又倘共有人已按分管契約占有共有物之

01 特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有
02 特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可
03 得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院100年度
04 台上字第1776號、91年度台上字第2477號判決意旨、司法院
05 大法官釋字第349號解釋參照）。復按公寓大廈管理條例施
06 行之前，倘大樓之原地主、建商與各承購戶，就屬地下室
07 作為停車場之管理使用範圍，訂有分管之約定，應解為該
08 大樓共有人已默示同意成立分管契約；為維持共有物管理
09 秩序之安定性，若受讓人知悉有該分管契約，或有可得知
10 之情形，自應受其拘束（最高法院110年度台上字第1704號
11 判決意旨參照）。

- 12 2. 經查，系爭社區地下室停車場經本院現場履勘後，勘驗結果
13 如下：(1)系爭標示圖所示編號21至22號車位位置在現場劃設
14 為機車車位且其上有二柱狀物，其中一柱狀物上有管線經
15 過；(2)系爭標示圖所示編號23至26號車位位置之現場地面編
16 號分別為編號21至24號；(3)系爭標示圖所示編號27號車位位
17 置之現場地面編號為25號；(4)系爭標示圖所示編號28號車位
18 位置之現場地面編號為26號；(5)系爭標示圖所示編號29號車
19 位位置之現場地面編號為27號；(6)系爭標示圖所示編號30號
20 車位位置之現場地面編號為28號；(7)系爭標示圖所示編號31
21 號車位位置之現場地面編號為29號等情，有本院114年8月25
22 日勘驗筆錄附卷足查（見本院卷第147至148頁）。足見系爭
23 標示圖所示之編號21至22號車位位置，現場因設有柱狀物且
24 劃設為機車車位，致實際無法編為汽車車位使用，現場地面
25 編號遂自系爭標示圖原編為23號車位之位置起，依序改編為
26 21號起順延編列，系爭標示圖所標示之車位編號因而與現
27 場地面所標示之車位編號出現2號之落差。
- 28 3. 另查，證人即系爭15號2樓房地原始購買人陳地發於本院審
29 理時證稱：其購買系爭15號2樓房地當時，想說其的車是大
30 車，所以就選最裡面、最大的那個車位，其選的時候車位的
31 現場地面編號有用鐵皮釘著29的數字，其與建商所簽訂的

01 車位合約書上也載明為29號車位，雖然在系爭標示圖是標
02 示31號車位，但這是因為前面有柱子沒辦法畫，號碼就往後
03 移了，並由管委會重新去編定，其住在系爭社區10年來都停
04 在那個車位，後來其出售系爭15號2樓房地時交付給後手買
05 受人的車位，也是同一車位，其有跟後手買受人說該車位的
06 位置就是污水處理孔上的位置，也有帶他去看現場等語（見
07 本院卷第215至219頁）。

08 4. 證人即系爭13號1樓房地原始購買人即顯品公司法定代理人
09 邱巧菊於本院審理時亦證述：其大約在80年初向建商購買系
10 爭社區編號27號車位，當時建商帶其到停車場指現場地面
11 編號27號位置的車位，其買賣時也有簽合約，上面就寫27
12 號車位，對方有強調以後就是認這個位置及27號，其後來
13 將車位出售給被告時，也有跟被告說明其所購買的是現場地
14 面編號27號的車位等語（見本院卷第220至224頁）；證人即
15 系爭社區前住○○○○○○○○○○○○○○○○區○○○○○○
16 ○○○○○○○○號24號車位，當初建商帶其等至地下室那邊
17 看編號，其選擇現場地面編號24號的車位，其也一直使用現
18 場地面編號24號的車位，系爭標示圖與其實際停的車位位置
19 不一樣，其是看現場地面編號來買車位的等語（見本院卷
20 第225至227頁）。

21 5. 是自證人陳地發、邱巧菊、邱順清之證述可知系爭社區之建
22 商與各承購戶均成立「以車位之『現場地面編號』確定所
23 購買之特定停車位，且各承購戶對於所購買之該『現場地
24 面編號』車位具有專用使用權」之約定，足認系爭社區全
25 體區分所有權人就系爭社區車位之使用已成立上開內容之分
26 管契約（下稱系爭分管契約）；又依一般不動產交易實務，
27 成屋買賣時如包含車位之使用權移轉，買受人勢必會至現場
28 向出賣人確認車位之位置，此觀系爭15號2樓房地原所有人
29 陳地發、系爭13號1樓房地原所有人邱巧菊均曾向其等之後
30 手指明車位之現場位置，即可佐證，顯見原告對於系爭分管
31 契約之內容有所知悉或有可得而知之情形，自應受系爭分管

01 契約之拘束。

02 6.從而，依系爭分管契約之約定，原告受讓系爭15號2樓房
03 地，其所得使用者應為「現場地面編號29號（即系爭標示圖
04 所示編號31號）」之車位，則其先位聲明請求被告將「現場
05 地面編號27號」之系爭車位返還予其，自屬無據；又被告既
06 受讓系爭13號1樓房地，依系爭分管契約之約定，對於現場
07 地面編號為27號之系爭車位，自得對系爭社區全體區分所有
08 權人主張其有系爭車位之專用使用權，是原告備位聲明請求
09 被告將系爭車位返還全體區分所有權人，亦屬無憑。

10 (二)原告得否請求被告給付占用系爭車位相當於租金之不當得
11 利：

12 經查，被告依系爭分管契約之約定，對於系爭車位本有專用
13 使用權，尚非無權占有，業經認定如前，自然未有無法律上
14 之原因而受有利益之情事。從而，原告主張被告無權占有系
15 爭車位，依民法第179條之規定請求被告給付相當於租金之
16 不當得利，顯無理由，難以准許。

17 五、綜上所述，原告(一)先位依民法第767條之規定，請求被告返
18 還系爭車位予原告，復依民法第179條之規定，請被告給付
19 原告相當於租金之不當得利；(二)備位依民法第767條、第821
20 條之規定，請被告將系爭車位返還予全體區分所有權人，復
21 依民法第179條之規定，給付按原告權利範圍計算之相當於
22 租金不當得利，均無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁
23 回，其所為假執行之聲請即失所附麗，應併駁回之。

24 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
25 經審酌核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘
26 明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 12 月 1 日

29 民事第四庭 法 官 傅思綺

30 正本係照原本作成。

31 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。

01 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 114 年 12 月 2 日

03 書記官 許芝芸