

臺灣桃園地方法院民事判決

113年度訴字第1777號

原告 陳家宏

訴訟代理人 鍾明達律師

被告 吳惠閔

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國113年9月5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

- 一、原告主張：緣門牌號碼桃園市○○區○○街000號5樓建物（下稱184號5樓建物）所屬地下室第41號停車位（下稱系爭車位）於主建物完成交屋時，分配予原所有權人即原告之祖父陳炳灯，並由陳炳灯繳納汽車清潔費，嗣184號5樓建物所有權已移轉予原告，則系爭車位亦隨同移轉，由原告繼續繳納汽車清潔費迄今。詎被告於買受門牌號碼桃園市○○區○○街000號5樓建物（下稱182號5樓建物）後，竟將其車牌號碼0000-00車輛（下稱被告車輛）停放在系爭車位，侵害原告對系爭車位之占有管領權。為此，爰依民法第962條規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應將系爭車位之汽車移除，並將系爭車位返還原告；(二)願供擔保，請准宣告假執行。
- 二、被告則以：依不動產買賣契約書及建物現況確認書均已載明，被告於民國112年8月20日向訴外人即前屋主陳逸民購買182號5樓建物及坐落基地有包含系爭車位，且此部分產權乃被告買受前即已確認無誤，故被告為善意且已合法取得系爭車位之權利。反觀原告所提交屋同意書上並無標明車位編號，且就共有建物持分甚小，均難謂原告就系爭車位有使用占有之權利等語置辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、兩造為「名龍豪景」社區之區分所有權人，「名龍豪景」社  
02 區為原告家族與建商合建，總共住戶72戶、車位50個，原告  
03 之祖父陳炳灯分得4戶，停車位分得3個，其中184號5樓建物  
04 自己留用，182號5樓建物贈與四媳周雪青（嗣於94年間以夫  
05 妻贈與移轉登記予陳逸民），門牌號碼桃園市○○區○○○  
06 街000號3樓及6樓建物（下稱182號3樓及6樓建物）分別贈與  
07 三男陳逸銘、五男陳希達；原告於110年7月13日以贈與為登  
08 記原因取得184號5樓建物及坐落基地；被告於112年8月20日  
09 與陳逸民簽立不動產買賣契約書，向陳逸民買受182號5樓建  
10 物及坐落基地，契約中並載明包含位置在地下一層、編號第  
11 41號之系爭車位在內，182號5樓建物出售予被告前，陳逸民  
12 繳納之管理費包含汽車清潔費每月100元；被告車輛目前停  
13 放在系爭車位等情，有土地及建物所有權狀、交屋同意書、  
14 土地建物查詢資料、系爭車位現況照片、不動產買賣契約書  
15 及相關資料、管理費收據在卷可參（本院卷第15至24、27至  
16 30、47、49、67至99、105、137至141頁），且為兩造所不  
17 爭執，此部分之事實，應堪認定。

18 四、按占有人，其占有被侵奪者，得請求返還其占有物，民法第  
19 962條前段定有明文。惟民法第962條規定所謂占有人，必就  
20 其占有物先有事實上之管領力，而所謂占有被侵奪，係指違  
21 反占有人之意思，以積極之不法行為將占有物之全部或一部  
22 移入自己之管領而言（最高法院83年度台上字第2311號、10  
23 4年度台上字第656號判決意旨參照）。可知占有之侵奪須為  
24 不法行為，占有之喪失占有若非因不法行為所致，即難謂  
25 係侵奪，自無從依民法第962條規定請求返還占有物。再民  
26 事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若  
27 原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就  
28 其抗辯事實，即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應  
29 駁回原告之請求（最高法院72年度台上字第4225號判決要旨  
30 參照）。經查，原告雖以陳炳灯分得之3個停車位經周雪青  
31 簽名同意，分屬184號5樓建物、182號3樓及6樓建物，系爭

01 車位於交屋時分配予陳炳灯確定，並由陳炳灯繳納汽車清潔  
02 費，主張陳炳灯為系爭車位之占有人，基於占有之連鎖一併  
03 移轉予原告，被告買受之182號5樓建物不包括車位權利，被  
04 告車輛停放系爭車位自屬無權占有等語，並提出3份交屋同  
05 意書為證（本院卷第137至141頁），惟觀諸該等交屋同意書  
06 中關於停車位之記載僅有「…及地下一層停車位（編號：  
07 ）」、「名龍豪景第 棟 樓 號車位」等文字，未記載車  
08 位編號，無從認定第41號停車位即系爭車位分屬184號5樓建  
09 物所有權人，參以兩造與其他住戶共有之桃園市○○區○○  
10 段0000○號建物查詢資料及被告所提上開建物登記第一類謄  
11 本（本院卷第23、29、155至159頁），原告及被告之權利範  
12 圍各為10000分之77、10000分之177，而「名龍豪景」社區  
13 中就上開建物權利範圍少於10000分之100者有22人（含原  
14 告），高於10000分之134者有50人，核與兩造所稱之住戶、  
15 車位數量相符，可知原告係屬未購買車位之住戶，縱原告或  
16 陳炳灯曾繳納車位清潔費，亦難認原告就系爭車位之權利存  
17 在。被告抗辯：其向前手陳逸民買售182號5樓建物前現況確  
18 認包含系爭車位在內等語，並提出建物所有權狀、不動產買  
19 賣契約書、建物現況確認書等件為證（本院卷第67至96  
20 頁），嗣182號5樓建物及坐落基地以買賣為原因移轉登記為  
21 被告所有，故被告係經由向陳逸民買受取得182號5樓建物及  
22 系爭車位，皆為合法取得，非以不法行為取得系爭車位，則  
23 依前開說明，原告依民法第962條規定向被告請求將系爭車  
24 位騰空後返還，即屬無據。

25 五、綜上所述，原告依民法第962條之規定訴請被告應將系爭車  
26 位之汽車移除，並將系爭車位返還予原告，為無理由，應予  
27 駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，  
28 併駁回之。

29 六、原告雖聲請通知證人即「名龍豪景」社區主委呂學錫、周雪  
30 青、陳逸銘、陳希達到庭作證，以明184號5樓建物所有人對  
31 系爭車位有占有管領權（本院卷第9頁），及被告聲請通知

01 證人陳逸民到庭作證，以明系爭車位隨182號5樓建物移轉取  
02 得（本院卷第117頁），然本件原告前開主張並無理由，業  
03 如前述，故無再為調查之必要。本件為判決之基礎已臻明  
04 確，兩造其餘主張、陳述並所提證據均與本件之結論無礙，  
05 爰不再一一論述，附此敘明。

06 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

07 中 華 民 國 113 年 10 月 15 日  
08 民事第一庭 法官 呂如琦

09 正本係照原本作成。

10 如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀。

11 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 113 年 10 月 16 日  
13 書記官 楊晟佑