

# 臺灣士林地方法院民事判決

109年度訴字第350號

原告 淨光寺  
法定代理人 詹舜華  
原告 東宜建設股份有限公司  
法定代理人 邱福地  
上二人共同  
訴訟代理人 羅子武律師  
陳冠甫律師

被告 吳國安

上列當事人間請求返還共有物等事件，本院於民國109年12月9日言詞辯論終結，判決如下：

## 主 文

被告應將臺北市○○區○○段○○段00000 ○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○○路○○○巷○○○弄○號地下）暨其坐落基地即同區段85地號土地上，如附圖所示編號A部分（面積：15.61平方公尺）占有之範圍騰空，並返還予原告及其他共有人全體。  
訴訟費用（撤回部分除外）由被告負擔。

## 事實及理由

### 壹、程序部分：

一、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。本件原告起訴聲明請求被告應將臺北市○○區○○段○○段00000 ○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○○路○○○巷○○○弄○號地下，下稱系爭地下室）暨其坐落基地同區段85地號土地（下稱85地號土地）如起訴狀附圖1所示C部分占有之範圍騰空，並返還予原告及其他共有人。嗣依本院囑託臺北市士林地政事務所測量之結果，更正上開聲明為：被告應將系爭地下室如土地複丈成果圖（本院卷第212頁，即本判決附圖）所示編號A部分（面積：15.61平方公尺）占有之範圍騰空，並返還予原告及其他共有人全體（本院卷第248頁）。核屬補充、更正事實上之陳述，非為訴之變更，合先敘

明。

二、原告起訴時原另有以旭勝儀器有限公司、謝宜玲、車啟鳳、卓宏璋、卓郁芳、卓宏儒為共同被告（主張有其他無權占有情事），嗣撤回對其6人之訴（本院108年度士簡調字第910號卷《下稱士簡調卷》第55頁背面、第69頁）部分，不在本件審理範圍，併予敘明。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告淨光寺、東宜建設股份有限公司（下稱東宜公司）為系爭地下室之共有人（權利範圍各6999/10000、2002/10000），共有人間並無分管協議存在，而被告未經系爭地下室共有人之全體同意，無權占有附圖所示編號A部分，堆放大量雜物，妨害原告及其他共有人所有權之行使，爰依民法第767條第1項、第821條規定，請求如上開更正後聲明所示。

二、被告答辯：伊為臺北市○○區○○段○○段00000 ○號建物（門牌號碼臺北市○○區○○路○○巷○○號5樓，原登記門牌號○○區○○路○○巷○○弄○○號5樓）暨其坐落基地同區段91地號土地（下稱91地號土地）之區分所有權人，乃居住於系爭地下室之鄰棟大樓（下稱系爭鄰棟大樓）之住戶，系爭鄰棟大樓為東宜公司建造，其地下室本應作防空避難室兼停車空間使用，但東宜公司違法將地下室出售予一樓住戶，成為一樓住戶專用地下室、未做停車空間使用而為違建，於民國75年12月24日，東宜公司與系爭鄰棟大樓部分住戶即伊、訴外人彭松鑫、謝炳南3人達成協議，並簽署協議書及使用權書（下合稱系爭協議），東宜公司同意提供謝炳南、彭松鑫及伊無償使用系爭地下室編號15、29、30號停車位（下以系爭各編號停車位稱之，此編號係系爭協議中之編號，非目前實際編號），至伊等出售房地或系爭鄰棟大樓地下室公共停車位之違建拆除時止。惟因系爭15號停車位位處車道，不適宜停放車輛，故系爭協議簽署後不久，訴外人周綉鶯即當時淨光寺之住持慈觀法師即出面協調，同意謝炳南

、彭松鑫、被告改為分別無償使用系爭26至28號停車位，其中如附圖所示編號A部分即系爭28號停車位係由被告使用。嗣於80年間，因系爭地下室新設鐵門，故伊向淨光寺購買進入系爭地下室之遙控器，伊亦均按時繳交清潔費用，迄至約10年前未將汽車停放於系爭28號停車位後方停止繳納。詎原告竟違反系爭協議，使伊於108年11月起即無法使用原有遙控器自由進出系爭地下室，妨害伊使用系爭28號停車位之權利，原告請求為無理由。答辯聲明：原告之訴駁回。

三、下列事項為兩造所不爭執（本院卷第103、104、250、251頁），且有系爭地下室之土地建物查詢資料、異動索引查詢資料附於限制閱覽卷可佐，堪以認定：

（一）系爭地下室為臺北市○○區○○段○○段000000000 0號建物，坐落於85地號土地上。

（二）75年12月24日，系爭地下室共有人為東宜公司（當時負責人為邱澤東，權利範圍2002/10000）、周綉鶯及淨光寺。

（三）94年10月20日，周綉鶯將其系爭地下室之應有部分贈與淨光寺。

（四）本院109年5月22日查詢時，系爭地下室共有人為東宜公司（權利範圍2002/10000）、淨光寺（權利範圍6999/10000）及劉惠涓、洪武、俞鴻波（權利範圍各333/10000）。

四、本院判斷：

（一）按民法第820條第1項於98年7月23日修正施行前規定：「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。」；修正施行後（即現行法）規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」。分管契約，係共有人就共有物之管理所訂定之契約，在民法第820條第1項規定於98年7月23日修正施行前所為之分管契約，自應由共有人全體共同協議訂定之（最高法院107年度台上字第354號判決參照）。又稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方於無償使用後返還其物

之契約；使用借貸未定期限，亦不能依借貸之目的而定其期限者，貸與人得隨時請求返還借用物。為民法第464條、第470條第2項所規定。是使用借貸如未定期限，亦不能依借貸之目的定其期限，貸與人自得隨時終止使用借貸關係，請求返還借用物（同院69年度台上字第2912號判決參照）。貸與人如為物之共有人，其終止使用借貸關係後，借用人即為無權占有，貸與人自亦得基於共有人之地位，依民法第767第1項「所有人對於無權佔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。」、第821條「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求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」，請求借用人返還借用物予共有人全體。

(二)東宜公司受系爭協議拘束：

查系爭協議業據被告當庭提出原本，經本院核對無誤，且為被告當庭不爭執其形式真正（本院卷第101、102頁）。依系爭協議之記載，乃東宜公司與被告、彭松鑫、謝炳南於75年12月24日就系爭鄰棟大樓地下室公共停車位爭議約定略以：東宜公司提供其所有系爭地下室停車位3個即系爭15、29、30號停車位免費供被告、彭松鑫、謝炳南使用，至其等出售位於系爭鄰棟大樓之房地或系爭鄰棟大樓地下室公共停車位現行違建拆除後，即告終止，歸還東宜公司（士簡調卷第98、99頁）；且系爭協議所附停車場位置圖，經核即為原告所提系爭地下室使用執照竣工圖（士簡調卷第99-1頁、本院卷第244頁）。而經本院至現場履勘，85、91地號土地的地下室確為相鄰二棟大樓的地下室，91地號土地地下室使用執照竣工圖原有13個停車位，但現場均作隔間及鐵門，並有部分商家作營業使用，與竣工圖所載不符，有勘驗筆錄在卷可稽（本院卷第196頁），此與被告陳稱系爭鄰棟大樓地下室未做停車空間使用而為違建，以及系爭協議約定借用期限包含至系爭鄰棟大樓地下室公共停車位現行違建拆除時止，均為相符。又系爭協議之簽署欄位，係邱澤東為東宜公司用

印（士簡調卷第98、99頁），而邱澤東當時即為東宜公司之負責人，並為兩造所不爭執（見貳、三、（二））。綜上堪認，系爭協議為真，且係邱澤東代表東宜公司與被告、彭松鑫、謝炳南簽署系爭協議，東宜公司自受系爭協議拘束。原告嗣更異其詞，爭執系爭協議之形式真正（本院卷第232、279頁），卻未舉證證明系爭協議為假（民事訴訟法第279條第3項規定參照），核不可採。

（三）被告已無占有系爭28號停車位之權源：

1. 系爭地下室在系爭協議75年12月24日簽署時係東宜公司、周綉鶯及淨光寺共有，且東宜公司權利範圍僅有2002/10000（見貳、三、（二）），依當時舊民法第820條第1項規定，除非全體共有人已合意由東宜公司分管系爭15、29、30號停車位，否則東宜公司逕同意將該等停車位無償供被告、彭松鑫、謝炳南使用至伊等出售位於系爭鄰棟大樓之房地或系爭鄰棟大樓地下室公共停車位之違建拆除時止，即係侵害其他共有人之權利，而如果被被告、彭松鑫、謝炳南目前仍占有使用系爭15、29、30號停車位，其他共有人自得基於所有權人之地位，向被告、彭松鑫、謝炳南請求返還，只是東宜公司亦可能因此對被告、彭松鑫、謝炳南負有未能履行系爭協議之債務不履行責任。

2. 原告已否認共有人間對系爭地下室曾有分管協議存在（本院卷第128頁），被告自應就75年12月24日當時有系爭15、29、30號停車位歸東宜公司管理之分管協議存在之積極利己事實負舉證責任。但被告僅就系爭地下室現今之狀況，主張：部分有編號之停車位（本院卷第166至170頁，即如本院卷第138頁示意圖所示之編號1至20停車位，此為新編號，不同於系爭協議之編號，下以各新編號停車位稱之，其中新編號13、14停車位即系爭編號29、30停車位，有本院卷第196頁勘驗筆錄可稽）係淨光寺於104年重新整理，該等有新編號之停車位係淨光寺使用、分管，其餘無編號之6個停車位（本院卷第172至176頁，即本院卷第138頁示意圖中無編

號的6個停車位，包含系爭28號停車位）則係東宜公司及其  
他共有人使用、分管等語（本院卷第160頁）。惟縱若屬實  
，亦僅係目前的分管狀態，究與75年12月24日當時有無系爭  
15、29、30號停車位之分管協議無涉，難認系爭協議簽署時  
，東宜公司係有權分管系爭15、29、30號停車位。被告既無  
法舉證上開分管協議存在，被告即無法以系爭協議對抗其他  
共有人，只能視情形依法對東宜公司主張債務不履行責任。

3. 又系爭協議僅係就系爭15、29、30號停車位之無償使用為約  
定，但被告實際占有使用者乃系爭28號停車位，實與系爭協  
議無涉。就此，被告另以前詞辯稱：當初係因系爭15號停車  
位位於車道，經周綉鶯即當時淨光寺之住持慈觀法師出面協  
調、同意，方改讓被告無償使用系爭28號停車位等語。此觀  
周綉鶯、淨光寺即為當時系爭地下室之共有人（見貳、三、  
（二）），原告亦自承周綉鶯當時即為淨光寺管理人（本院卷第  
197頁），且系爭15號停車位確實位於車道，有本院勘驗筆  
錄可稽（本院卷第196頁。不過，系爭15號停車位作為車道  
使用其實是不符合系爭地下室之使用執照竣工圖的，本院卷  
第244頁），周綉鶯、淨光寺自有動機為使車道順暢而協調  
、同意遷移，再者，被告長期占有系爭28號停車位，又有系  
爭地下室大門之遙控器，並為原告所不爭執（本院卷第281  
頁），堪認被告上開所言應非虛假，周綉鶯、淨光寺確有同  
意被告無償使用系爭28號停車位。

4. 但是，系爭協議並未因此作相應之修正，周綉鶯、淨光寺亦  
均未於系爭協議作補簽認之動作，系爭鄰棟大樓地下室公共  
停車位之爭議又與周綉鶯、淨光寺毫無所涉，自難據此即認  
周綉鶯、淨光寺亦同意受系爭協議所載之所有條件（亦即被  
告、彭松鑫、謝炳南可無償使用至伊等出售位於系爭鄰棟大  
樓之房地或系爭鄰棟大樓地下室公共停車位之違建拆除時止  
）拘束。是只得認為周綉鶯、淨光寺雖同意被告無償使用系  
爭28號停車位而彼此間存有使用借貸之法律關係，但未定有  
期限，亦不能依借貸之目的定其期限，則根據前開說明，周

01 綉鶯、淨光寺自得隨時終止該使用借貸關係，請求返還借用  
02 物。

03 5. 查淨光寺於94年10月20日受讓周綉鶯就系爭地下室之應有部  
04 分後，迄今淨光寺就系爭地下室之權利範圍已達6999/10000  
05 (見貳、三、(三)及(四))，超過2/3，依現行民法第820條第  
06 1項規定，有權就系爭地下室逕為管理行為，其既已提起本  
07 件訴訟請求被告返還系爭28號停車位，堪認有終止前開使用  
08 借貸關係之意思表示且已送達被告，則被告在使用借貸關係  
09 終止後，已無占有系爭28號停車位之權源，自應返還該停車  
10 位。又放置於系爭28號停車位上之物品，被告於本院現場履  
11 勘時已自承皆為其所有(本院卷第196頁)，自應併為清空  
12 。被告嗣雖改爭執有少部分物品非其所有，但亦未能清楚指  
13 明是哪些物品非其所有(本院卷第252、279頁)，且未能  
14 舉證以實其說(民事訴訟法第279條第3項規定參照)，其  
15 所辯自不可採。

16 五、綜上所述，原告依民法第767第1項、第821條規定，請求  
17 被告將系爭28號停車位即附圖所示編號A部分騰空返還予系  
18 爭地下室共有人全體，為有理由，應予准許。至於東宜公司  
19 應依系爭協議對被告負如何之債務不履行責任，則屬另事，  
20 不影響本件判斷之結論。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻  
22 擊防禦方法，經核與判決結果無影響，毋庸再一一審酌，附  
23 此敘明。

24 七、結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條規定，  
25 判決如主文。

26 中 華 民 國 110 年 1 月 8 日  
27 民事第四庭 法官 劉家昆

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若  
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不  
31 命補正逕行駁回上訴。

01 中 華 民 國 110 年 1 月 11 日  
02 書 記 官 黃 湘 美