

臺灣桃園地方法院民事判決

108年度訴字第1663號

原告 名揚資產管理有限公司

法定代理人 朱啓良

被告 呂亦真

訴訟代理人 呂穆德

上列當事人間請求返還車位事件，於民國108年9月18日辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應將坐落桃園市○○區○○路○○○號地下二樓編號二一〇號停車位返還予原告及其他共有人全體，並自民國一〇八年七月十五日起至前開車位予及其他共有人全體之日止，按月給付原告及其他共有人新臺幣貳仟伍佰元。

訴訟費用由被告負擔。

本判決第一項前段於原告以新臺幣貳拾伍萬陸仟元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣柒拾陸萬捌仟元供擔保後，得免為假執行。

本判決第一項後段於各期到期後，原告每期以新臺幣玖佰元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以已到期部分全額，為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：原告向鈞院民事執行處（案號：107年度司執字第53928號）標買得桃園市○○區○○路○○○巷〇號房屋（下稱系爭房屋）及桃園市○○區○○路○○○號地下2樓編號210停車位（下稱系爭停車位），原告已於108年7月15日辦理移轉登記，進而取得系爭房屋及停車位之所有權，又地下室停車位屬於社區大樓共有部分，是原告請求被告應將車位返還原告及其他人共有人。被告無權占有部分，雖經被告主張其係向訴外人陳勝發承租，但被告向鈞院所提出之租約並無包含系爭停車位，是被告應無權使用系爭停車位，原告依民法第821條及同法第767條之共有物物上返還請求權，請求被告返還系爭停車位給原告及其他共有人。又被告無權

占有系爭停車位，顯然構成不當得利，是原告依民法第179條不當得利的法律關係請求被告賠償每月停車位的相當於租金損失新臺幣（下同）2,500元。並聲明：如主文所示。

二、被告則以：本件系爭停車位係隨同主建物亦即系爭房屋，一同拍賣移轉而由原告所取得，故被告租賃系爭房屋，應無捨棄系爭停車位之理，是被告與陳勝發所簽訂之房屋租賃契約，應包括租賃系爭停車位。另被告租賃系爭房屋之契約內容，並未記載包括系爭停車位，係因被告及陳勝發皆非高等教育人士，無法熟諳法律事務，而未採用特制格式，是被告應可使用系爭停車位，且系爭房屋之租金，已包含系爭停車位租金在內，應不再另外加計。並聲明：駁回原告之訴及其假執行之聲請。訴訟費用由原告負擔。如受不利之判決，願提供擔保請准宣告免為假執行。

三、本院得心證之理由：

（一）原告主張其向本院民事執行處（案號：107年度司執字第53928號）購買系爭房屋及系爭停車位，並已移轉所有權，且地下室停車位屬於社區大樓所共有之部分，業據其所提出桃園市○○區○○段○○○○○號建物登記第一類謄本、150地號土地登記第一類謄本、5803建號建物登記第一類謄本、本院107年度司執字第53928號拍賣公告、不動產權利移轉證書為證（見本院卷第9至第38頁），且為被告所不爭執，本院綜合上開事證認與原告主張相符，堪認原告上開主張為真正。

（二）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；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，民法第767條第1項、第821條分別定有明文。經查，原告為系爭房屋之所有權人及系爭停車位之共有人已如前述，故原告依民法第767條第1項、第821條規定請求被告返還系爭停車位予原告及其他共有人，應屬有理。

01 由。惟被告就此抗辯，縱其所提出之系爭房屋之租賃契約內
02 容未包含系爭停車位，然其與訴外人陳勝發簽約時，已經達
03 成合意，該租賃契約範圍是包含系爭房屋及系爭停車位，故
04 其並非無權占有等語。然查，被告於本院107年度司執字第
05 53928號拍賣程序中，所提出之系爭房屋租賃契約書，內容
06 確實僅記載租賃系爭房屋，而未記載包括系爭停車位，此有
07 公證書影本及系爭房屋租賃契約書影本可憑（存本院民事執
08 行處107年度司執字第53928號卷）。雖證人陳勝發於本院
09 審理時到庭證稱：「（系爭租約並沒有提到車位，你有出租
10 車位嗎？）車位合併房屋一起使用，那間房子有一個車位…
11 …」、「（租約是不是有含車位？）租約沒有寫，但是我私
12 下有承諾。」等語，然經對照原告所提出該社區管理室公布
13 欄看板之照片，其備註欄上記載車位出租行情每月約2,200
14 至2,500元，且證人陳勝發亦證稱：「（上網查該社區一樣
15 是三房不含車位出租就開價要每月2萬元？）該社區出租有
16 的含車位，有的不含車位，不含車位是1萬5,000元上下，
17 含車位大約1萬7,000至8,000元。如果單獨車位應該是2,
18 000至2,500元。」等語，再參照被告所提出系爭房屋之租
19 賃契約可知，被告與陳勝發所簽訂承租系爭房屋之租金為每
20 月5,000元，若與該大樓其他包含車位之房屋出租行情，約
21 每月1萬7,000元至8,000元相比，相差甚遠，且縱與未包
22 含車位之房屋出租行情相較，亦有所落差，認陳勝發明顯以
23 低於市價的價錢出租給被告，是認被告租賃系爭房屋每月5,
24 000元之租金，應不包含系爭停車位之租金，即為合理。況
25 陳勝發積欠多筆債務，為躲債及履行對子女之扶養義務，方
26 與被告前往本院公證處公證將原屬於其所有之系爭房屋於被
27 法院拍賣前出租被告，若包含系爭停車位豈有不於租約中記
28 明以杜爭議，足見，證人陳勝發前述證詞證稱有口頭承諾云
29 云，與事實不符，尚難採信。況被告就該相同社區大樓，亦
30 有另一停車位之所有權，而系爭停車位僅係提供予其子女來
31 訪時所用，被告應無再租賃一停車位之需求，應認被告與陳

勝發之租賃契約並不包含系爭停車位，始符合公平正義，則被告占有系爭停車位之行為應屬無權占有，原告主張被告應將系爭停車位返還給原告及其他共有人全體，應屬有理由。

(三)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條亦定有明文。而就他人之物為使用收益，而無正當之權源者，即屬不法侵害他人之權利，自應成立侵權行為，而負損害賠償之責任；又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79年度台上字第253號判決及同院61年台上字第1695號判例意旨參照）。本件被告無正當權源占有系爭停車位使用，業經本院認定如前，原告自得依上開規定，請求被告給付相當於租金之損害。又據原告所提出管理室公布欄看板之照片及證人陳勝發之證詞，可知該社區大樓停車位之出租行情每月約2,200至2,500元，是原告請求被告就系爭停車位每月給付原告及其他共有人相當於租金之不當得利2,500元之金額，符合社區行情，洵屬有據，應予准許。又查，本件原告於108年7月15日登記為系爭停車位之所有權人，此有原告所提出建物登記第一類謄本（參本院卷第23頁）在卷可稽，是被告於108年7月15日起占有系爭停車位之行為，即屬於無權占有，可認原告主張被告應自108年7月15日起至返還系爭停車位之日止，按月給付原告及其他共有人所受相當於租金之損害2,500元，為有理由，應予准許。

四、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條及第179條之規定，請求被告應將系爭停車位返還原告及其他共有人，並自108年7月15日起至返還系爭停車位之日止，按月給付原告及其他共有人所受相當於租金之損害2,500元，洵屬有據，應予准許。又本件兩造分別陳明願供擔保聲請宣告假執行及免為假執行，經核均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，

均核與本案判決所認結果不生影響，爰毋庸逐一再加論述，
附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中華民國 108 年 10 月 25 日

民事第五庭 法官 徐培元

正本係照原本作成。

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。

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 108 年 10 月 25 日

書記官 康馨予