臺灣臺南地方法院民事判決

107年度訴字第61號

原　　告　游乃治
訴訟代理人　李育禹律師
訴訟代理人　曾靖雯律師
被　　告　湯景惟
訴訟代理人　蔡春月
被　　告　蔡春月
訴訟代理人　李慧千律師
被　　告　易昇鋼鐵股份有限公司
法定代理人　顏慶利
被　　告　許智偉
被　　告　駿達天下大樓管理委員會
法定代理人　蔡佶紋

上列當事人間請求遷讓車位等事件，經本院於民國108年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告湯景惟、蔡春月、易昇鋼鐵股份有限公司應自坐落臺南市○○區○○段○○○○○號土地及其上同段474建號即門牌號碼臺南市○○區○○里○○○路○○巷○○○號房屋之地下一、二樓編號1之停車位遷讓返還予原告；及被告湯景惟自民國106年11月14日起、被告蔡春月自民國106年10月8日起、被告易昇鋼鐵股份有限公司自民國107年1月23日起，均至返還上開停車位之日止，按月給付原告新臺幣1,300元。

二、被告湯景惟、蔡春月應自第一項所示不動產編號2之停車位遷讓返還予原告，及被告湯景惟自民國106年11月14日起、被告蔡春月自民國106年10月8日起，均至返還上開停車位之日止，按月給付原告新臺幣1,300元。

三、被告蔡春月應自第一項所示不動產編號18之停車位遷讓返還予原告，及自民國106年10月8日起，至返還上開停車位之日止，按月給付原告新臺幣1,300元。

四、被告許智偉應自第一項所示不動產編號20之停車位遷讓返還予

原告，及自民國106年10月18日起，至返還上開停車位之日止，按月給付原告新臺幣1,300元。

五、被告蔡春月應自第一項所示不動產編號28之停車位遷讓返還予原告，及自民國106年10月8日起，至返還上開停車位之日止，按月給付原告新臺幣1,300元。

六、被告駿達天下大樓管理委員會應將第一項所示不動產編號70（管3）停車位恢復為汽車停車格，並將編號68（管1）、編號69（管2）、編號70（管3）停車位遷讓返還予原告，及自民國106年10月18日起至返還上開停車位之日止，每個停車位按月給付原告新臺幣1,300元。

七、原告其餘之訴駁回。

八、訴訟費用由被告湯景惟、蔡春月、易昇鋼鐵股份有限公司負擔八分之一；被告湯景惟、蔡春月負擔八分之一；被告蔡春月負擔八分之二；被告許智偉負擔八分之一；被告駿達天下大樓管理委員會負擔八分之三。

九、本判決第一項於原告以新臺幣36,733元為被告湯景惟、蔡春月、易昇鋼鐵股份有限公司供擔保後得假執行。但被告湯景惟、蔡春月、易昇鋼鐵股份有限公司如以新臺幣110,200元為原告預供擔保，得免為假執行。

十、本判決第二項於原告以新臺幣36,733元為被告湯景惟、蔡春月供擔保後得假執行。但被告湯景惟、蔡春月如以新臺幣110,200元為原告預供擔保，得免為假執行。

十一、本判決第三項於原告以新臺幣36,733元為被告蔡春月供擔保後得假執行。但被告蔡春月如以新臺幣110,200元為原告預供擔保，得免為假執行。

十二、本判決第四項於原告以新臺幣36,733元為被告許智偉供擔保後得假執行。但被告許智偉如以新臺幣110,200元為原告預供擔保，得免為假執行。

十三、本判決第五項於原告以新臺幣36,733元為被告蔡春月供擔保後得假執行。但被告蔡春月如以新臺幣110,200元為原告預供擔保，得免為假執行。

㈥本判決第六項於原告以新臺幣110,200元為被告駿達天下大樓管理委員會供擔保後得假執行。但被告駿達天下大樓管理委員會如以新臺幣330,600元為原告預供擔保，得免為假執行。

㈦原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被告駿達天下大樓管理委員會（下稱駿達天下管委會）之法定代理人業於訴訟繫屬中由詹世賢變更為蔡佶紋，並經蔡佶紋於107年12月6日具狀聲明承受訴訟（見本院卷㈡第169頁至第172頁），核符規定，應予准許。

二、本件被告駿達天下管委會、易昇鋼鐵股份有限公司（下稱易昇公司）受合法通知，無正當理由，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

（一）法務部行政執行署臺南分署（下稱行政執行署）因訴外人金腦科技股份有限公司（下稱金腦公司）積欠營利事業所得稅，拍賣金腦公司所有坐落臺南市○○區○○段0000地號，面積1,749平方公尺，權利範圍30/10000之土地及其上臺南市○○區○○段○○○○號（含共同使用部分鹽新段592、593建號之應有部分）即門牌號碼臺南市○○區○○里○○○路○○巷○○○號，權利範圍10/70之建物（下稱系爭房地，本公寓大廈下稱系爭大樓），上開土地及建物於民國106年3月30日由原告應買，原告於106年7月13日取得不動產權利移轉證明書，並於106年7月26日取得上開不動產所有權，此有行政執行署不動產權利移轉證明書（證物1）、土地及建物所有權狀（證物2）及建物登記謄本（證物3）可參。

（二）臺南市○○區○○段○○○○號建物坐落系爭大樓地下一、二樓，面積3,112.02平方公尺，主要用途為避難室、停車

空間（見本院卷㈠第367-375頁，第397-411頁，下稱系爭592建號），目前作為停車場使用，規劃為70個停車位（下稱系爭停車位），編號為1-69為汽車停車位，編號70為機車停車位。原告因應買上開不動產，經與被告駿達天下管委會確認，原告取得停車位編號係編號1、2、18、20、27、28、33、68（管1）、69（管2）、70（管3），惟上開停車位均遭被告等人所占有，其情形如下：

1.系爭停車位編號1，為被告湯景惟向駿達天下管委會登記占有使用，並由被告蔡春月出租予被告易昇公司，每月租金1500元。

2.系爭停車位編號2，為被告湯景惟向駿達天下管委會登記占有使用，並由被告蔡春月占有使用。

3.系爭停車位編號18，為被告蔡春月向駿達天下管委會登記占有使用，曾由被告蔡春月出租他人，每月租金1800元，目前無出租，由被告蔡春月個人占有使用。

4.系爭停車位編號20，為被告許智偉占有使用。

5.系爭停車位編號28，為被告蔡春月向駿達天下管委會登記占有使用，並由被告蔡春月自108 年4 月16日出租第三人吳彥翬，每月租金2000元（見本院卷二第335頁）。

6.系爭停車位編號68、69、70，為被告駿達天下管委會占有使用，並以編號68、69停車位，每月租金1,300元、年繳11個月出租第三人，及編號70停車位出租第三人停放機車。

（三）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；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項前段、第821條定有明文。次按公寓大廈區分所有權人共有之共用部分設置之停車場，如有分管之特約，區分所有權人將其分管停車位相對應之共有部分之應有部分移轉所有權予他區分所有權人，其分管契約對於受讓人繼續存在，而共有人就共有物分管之部分

，即有單獨之管理權，對於無權占有或侵奪共有物者，得為自己之利益，為回復共有物之請求，無民法第821條但書規定之適用，此有最高法院91年度台上字第242號民事判決要旨可參。經查，訴外人金腦公司購買系爭房地時，系爭大樓之各住戶已有約定各自使用特定停車位，堪認各共有人間就停車位已訂有分管契約，共有人僅得就分管之特定停車位占有使用，原告嗣因拍賣取得系爭房地所有權，各住戶對於停車位所訂之分管契約對於受讓之原告自應繼續存在，故原告對於系爭房地地下室編號2、18、20、27、28、33、68(管1)、69(管2)、70(管3)等停車位即具有單獨之管理權。惟因上開停車位遭被告無權占有，顯已侵害原告對於上開停車位之單獨管理權，原告自得依法請求返還停車位。

（四）次按無法律上之原因而受有利益，致他人受損害者，應返還其利益，民法第179條本文定有明文。又依不當得利之法則請求返還不當得利，其得請求返還之範圍，應以對方所受之利益為度，非以請求人所受損害若干為準，無權占有他人土地，可能獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，最高法院61年台上第1695號民事判決意旨參照。查被告等人無權占有上開停車位之行為，自受有使用上開停車位之利益，並致原告受有損害，因停車位於當地每月租金行情為2,000元，是原告爰依民法第179條規定，向被告請求在返還停車位前，應按月支付原告相當於租金之不當得利。

（五）系爭大樓之地下一、二樓，規劃為70個停車位，共有人已為分管之協議，原告對於編號1、2、18、20、27、28、33、68(管1)、69(管2)、70(管3)等停車位具有單獨之管理權，理由如下：

1. 依行政執行署98年度營所稅執特專字第6395號義務人金腦公司之所得稅法-營利事業所得稅行政執行卷宗，金腦公司在102年5月10日提出之陳報狀第三段（證物15）及105

年6月17日現場執行筆錄（證物16），可知原告因拍賣所取得之標的係於系爭大樓地下一樓、二樓停車位。

2.上開資料雖未能呈現原告所拍賣取得停車位之特定位置，惟此部分可依證人羅會義之證詞，可證明於行政執行署對於系爭標的物進行特別拍賣前，羅會義取得系爭474建物之共有人名單（證物17），並與沈建富總幹事比對系爭大樓管理費收費管制表內所載「住戶名稱（車位）」攔位之「（車位）」編號（證物18），即可得知各停車位之使用名單，原告發現本件被告有使用停車位，但卻非建物所有權人，而得知編號1、2、18、20、27、28、33、68、69、70號車位之原所有權人應屬原金腦公司。

3.是本件原告拍賣取得原屬金腦公司所有編號1、2、18、20、27、28、33、68、69、70號停車位。被告蔡春月雖抗辯其有權使用編號1、2、18、28之停車位云云，惟基於債之相對性，被告不得以其與金腦公司間之法律關係對抗原告，被告蔡春月固提出司法院大法官會議釋字第349號及民法第148條規定，惟司法院大法官會議釋字第349號是在說明「共有人間有分管協議，共有物受讓人應受該分管協議拘束」之問題，而本件蔡春月並非共有人，亦無涉分管協議與共有物受讓人間之問題，自無法比附援引。

4.本件原告於90年2月12日向訴外人大大建設股份有限公司租購編號27號停車位（證物19），嗣大大建設股份有限公司更名為金腦公司，於94年間遭假扣押，原告寄發存證信函予金腦公司（證物20），但金腦公司始終未過戶。原告於106年7月13日因拍賣取得之車位，即包含上開編號27號停車位，是原告除先行繳納租購金外，也係另外支付買賣價金，始取得編號27號停車位所有權。是以，被告蔡春月抗辯就編號1、2、18、28號停車位曾有租購原因；被告許智偉有購買編號20號停車位云云，均非屬得管理使用上開停車位之正當理由。

5.按系爭大樓之地下一、二樓停車位部分，每個停車位係以

系爭474建號所有權應有部分為「1/70」呈現，原告有取得訴外人劉慧停車位買賣合約書，該合約書已有標明停車位位置及編號，並取得建號474建號權利範圍1/70建物所有權狀（證物21）可供參酌。

（六）爰聲明：

1.被告湯景惟、蔡春月、易昇公司應自坐落臺南市○○區○○段○○○○○號土地及其上同段474建號即門牌號碼臺南市○○區○○里○○○路○○巷○○○號房屋之地下一、二樓編號1之停車位遷讓返還予原告；及自起訴狀繕本送達翌日起至返還日止，按月給付2,000元予原告。

2.被告湯景惟、蔡春月應自第1.項所示不動產編號2之停車位遷讓返還予原告，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還日止，按月給付2,000元予原告。

3.被告蔡春月應自第1.項所示不動產編號18之停車位遷讓返還予原告，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還日止，按月給付2,000元予原告。

4.被告許智偉應自第1.項所示不動產編號20之停車位遷讓返還予原告，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還日止，按月給付2,000元予原告。

5.被告蔡春月應自第1.項所示不動產編號28之停車位遷讓返還予原告，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還日止，按月給付2,000元予原告。

6.被告駿達天下管委會應將第1.項所示不動產編號70（管3）停車位恢復為汽車停車格，並將編號68（管1）、編號69（管2）、編號70（管3）停車位遷讓返還予原告，及自起訴狀繕本送達翌日起至返還上開停車位之日止，每個停車位按月給付原告2,000元。

7.訴訟費用由被告負擔。

8.原告願供擔保請准宣告假執行。

二、被告方面：

（一）被告蔡春月：

1.被告蔡春月對於門牌號碼臺南市○○區○○○路○○巷○號地下室二樓之汽車停車位編號1、2、18及28之停車位為有權使用。

⑴查編號1及編號2停車位係訴外人鄭能波在89年1月間向大大建設股份有限公司以租轉售方式購買（證物1及證物2），編號2停車位部分已繳清全部價款21萬元，並由金腦公司於94年2月17日發函通知鄭能波將辦理產權移轉（證物3）。編號1停車位則因尚有部分價金尚未繳清，故未取得證明。被告蔡春月使用編號1及編號2停車位，係訴外人鄭能波授權管理使用，故被告蔡春月有權管理使用編號1及編號2停車位。

⑵編號18及編號28停車位為被告蔡春月在95年2月間向金腦公司以租轉售方式購買，契約書因98年8月間莫拉克颱風大雨而毀損，然金腦公司嗣後有補發一張協議書予被告蔡春月（證物4）。故被告蔡春月有權管理使用編號18及編號28停車位。

2.原告無權請求被告返還編號1、2、18、28停車位。

⑴原告提出行政執行署106年7月3日所出具之不動產權利移轉證明書及土地及建物權狀，證明其取得臺南市○○區○○段○○○○○號、面積1,749平方公尺、權利範圍30/10000之土地，及同段474建號、建物門○○○區○○○路○○巷1之4號權利範圍10/70（含共同使用部分鹽新段592、593建號之應有部分）之所有權，固屬有據。

⑵惟查，原告主張系爭大樓之各住戶對於地下樓層停車空間已訂有分管契約，而原告得分管之停車位包括編號1、2、18、28停車位，此部分原告應舉證證明其說。

3.原告應屬臺南市○○區○○○路○○巷○號地下室二樓之汽車停車位編號1、2、18及28之停車位之惡意應買人。

⑴按民法上之債權契約，除法律有特別規定外，固僅於特定人間發生其法律上之效力，惟物之受讓人若知悉讓與人已就該物與第三人間另訂有債權契約而猶於該契約成

立後惡意受讓該物之所有權者，參照司法院大法官會議釋字第349號解釋及民法第148條所揭櫫之誠信原則，該受讓人亦仍應受讓與人原訂債權契約之拘束。

⑵查原告為系爭大樓之住戶，在102年10月19日被告駿達天下管委會即張貼聲明公告表示「大樓車位18號及28號，…經委員會查明此2停車位不屬於大樓，…三立保全與大大建設有契約…」（證物5），原告對於被告有權使用系爭停車位應有知悉。再者，原告配偶羅會義在民國103年至104年間擔任駿達天下管委會之主任委員，對於被告蔡春月有權管理使用編號1、2、18及28之停車位更是清楚明白。

⑶基上，原告在明知被告蔡春月確曾向大大建設及金腦公司買受編號1、2、18、28停車位，而有權使用編號1、2、18、28停車位，卻仍於行政執行署拍賣上開停車位進場投標應買，則原告應為惡意應買人，依前開司法院大法官會議解釋及民法第148條規定，原告應受大大建設及金腦公司與被告蔡春月間之債權契約之拘束。

⑷被告蔡春月將編號1停車位租給被告易昇公司，每月租金1,500元；編號2停車位由蔡春月管理使用；編號18號停車位以1,500元出租給張家銘，後來以1,800元租給林致陞；編號28號停車位原先以1,800元出租給胡馨文，後來又2,000元出租給吳彥翬（見本院卷㈡第335頁）。

4.並聲明：

⑴原告之訴駁回。

⑵訴訟費用由原告負擔。

（二）被告湯景惟：

1.被告湯景惟係被告蔡春月之媳婦，意見及陳述同被告蔡春月。

2.聲明：請求判決駁回原告之訴。

（三）被告許智偉：

1.被告許智偉的前屋主有向前手購買編號20號停車位，購屋

時就一併購買該停車位，但是前屋主沒有前手那裡移轉所有權登記，所以被告許智偉也沒有取得所有權移轉登記。目前編號20號停車位出租給第三人詹世賢，每月租金900元。

2.聲明：請求判決駁回原告之訴。

（四）被告駿達天下管委會：

1.編號68、69、70號停車位自始就不存在，建築執照上面沒有這三個停車位，這是建商駿達建設開發股份有限公司（下稱駿達公司）自己增設的，駿達天下管委會有寄存證信函給建商要求處理，所以駿達公司派人把停車的線劃掉。但是因為空間多出來，所以管委會就規畫為停車格，管1、管2為汽車停車位，每月租金1,300元，年繳11個月，管3規劃為機車停車位，需要付清潔費，但租金數額不清楚，所收的費用做為大樓管理費。

2.關於各個停車位由何人使用，是依據各個住戶跟建設公司訂立買賣契約就有各個停車位的編號。事後再買賣的，就從一開始向建設公司買到的，再轉給下一手使用，有的有所有權狀，有的沒有所有權狀。

3.聲明：請求判決駁回原告之訴。

（五）被告易昇公司：

被告易昇公司未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

三、兩造不爭執事項：

（一）原告於106年3月30日向行政執行署應買債務人金腦公司所有臺南市○○區○○段○○○○○號土地（權利範圍30/10000），及同段474建號房屋（門牌號碼：臺南市○○區○○○路○○巷○○○號（權利範圍10/70），並於106年7月13日收受不動產權利移轉證書，106年7月26日登記為上開不動產之所有權人。

（二）臺南市○○區○○段○○○○號房屋，含共同使用部分同段592建號、應有部分3290/10000；同段593建號、應有部分

20/10000，由訴外人金腦公司於83年11月11日為第一次登記（見行政執行卷㈢第296頁）

（三）臺南市○○區○○段○○○○號建物坐落系爭大樓地下一、二樓，面積3,112.02平方公尺，主要用途為避難室、停車空間（見本院卷㈠第367-375頁，第397-411頁，下稱系爭592建號），目前作為停車場使用，規劃為70個停車位，編號為1-69為汽車停車位，編號70為機車停車位。

（四）系爭停車位編號1，為被告湯景惟向駿達天下管委會登記占有使用，並由被告蔡春月出租予被告易昇公司，每月租金1,500元。

（五）系爭停車位編號2，為被告湯景惟向駿達天下管委會登記占有使用，並由被告蔡春月占有使用。

（六）系爭停車位編號18，為被告蔡春月向駿達天下管委會登記占有使用，曾由被告蔡春月出租他人，每月租金1,800元，目前無出租，由被告蔡春月個人占有使用。

（七）系爭停車位編號20，為被告許智偉占有使用。

（八）系爭停車位編號28，為被告蔡春月向駿達天下管委會登記占有使用，並由被告蔡春月自108 年4 月16日出租第三人吳彥翬，每月租金2,000元（見本院卷㈡第335頁）。

（九）系爭停車位編號68、69、70，為被告駿達天下管委會占有使用，並以編號68、69停車位，每月租金1,300元、年繳11個月出租第三人，及編號70停車位出租第三人停放機車。

四、本件兩造所爭執者，在於：「原告主張其為系爭停車位之所有權人之一，因分管契約受分配管理系爭編號1、2、18、20、28、68、69、70停車位，乃依民法第767條、第821條、第179條，請求被告返還上開停車位予原告，及給付原告相當租金之不當得利，是否有理由？」本院分述得心證之理由如下：

（一）按公寓大廈管理條例係於84年6月28日公布，同年月30日施行，在該條例施行之前，倘大樓地主、建商與各承購戶

，就屬地下室作為停車場之管理範圍，訂有分管之約定，此應解該大樓共有人已默示同意成立分管契約，以維持共有物管理秩序之安定性，若受讓人知悉有該分管契約，或有可得知之情形，仍應受分管契約之約束，最高法院著有103年度台上字第850號判決意旨可資參照。

（二）系爭大樓係83年7月22日興建完成，於83年11月11日辦畢第一次登記，地下一、二樓編為臺南市○○區○○段○○○○號建物，面積3,112.02平方公尺，主要用途為避難室、停車空間（見本院卷㈠第367-375頁，第397-411頁），各停車位並無獨立之建號，目前作為停車場使用，規劃為70個停車位，編號為1-69為汽車停車位，編號70為機車停車位，此為兩造所不爭執應可認定。

（三）原告主張系爭大樓共有70個停車位，住戶向起造人即建設公司購買區分所有物時，如果有購買一個停車位，建設公司即移轉系爭474建號之應有部分1/70予住戶，原告向行政執行署應買金腦公司所有系爭474建應有部分10/70，應包含10個停車位等語，被告則以前揭情詞置辯。經查：

1.原告應買之系爭474建號房屋主建物之面積為21.26平方公尺，原告之持分換算面積僅3平方公尺，然系爭474建物之共有部分即作為避難室、停車空間之系爭592建號之權利範圍為3290/10000，以原告持分換算面積為146平方公尺，顯示原告應買之建物範圍，大部分係坐落系爭大樓地下一、二樓之避難室、停車空間。

2.按系爭大樓之起造人為駿達公司（按駿達公司於88年5月間變更名稱為大大建設股份有限公司，又於91年11月間變更名稱為金腦公司，有該公司之變更登記表附於行政執行署98年度營所執特專字第6395號卷㈡第94、126頁可按），起造時之停車位共67個，此經本院調取系爭大樓之建照執照、建築物竣工照片等核閱無誤。惟駿達公司實際上規劃70個停車位，此經被告駿達天下管委會到庭陳稱：「編號68、69、70停車位自始就沒有存在。當時建商雖有規劃

這三個車位，我們有寄存證信函給建商要求他處理，駿達公司有派人把停車的線畫掉。」等語（見本院卷㈠第255頁），並提出駿達天下管委會存證信函、駿達公司函在卷（見本院卷㈠271-275頁）。依上開資料顯示駿達公司在83年間完工時，系爭大樓規劃67個合法停車位，另駿達公司自行設置3個停車位共70個停車位。

3.駿達公司將系爭70個停車位出售予有購買意願之住戶，並於買賣時確定停車位之編號，此經被告駿達天下管委會到庭陳稱：「依據各個住戶跟建設公司的買賣契約就有各個使用停車位的編號。事後再買賣的，就從一開始向建設公司買到的，再轉手給下一手使用，有的有所有權狀，有的沒有所有權狀。」等語（見本院卷㈠第255頁），核與被告蔡春月提出其前手鄭能波與大大建設股份有限公司訂立編號1、2停車位之車位租賃契約書，及被告蔡春月向金腦公司以租轉售編號18、28號停車位之協議書（見本院卷㈠第115-133頁）；另原告於90年2月12日向大大建設股份有限公司購買之編號27號停車位，有車位租賃契約書（見本院卷㈠第261-265頁）；及訴外人劉慧向駿達公司購買編號41號停車位之停車位買賣合約書（見本院卷㈡第143頁）等情相符。再由原告、訴外人鄭能波之車位租賃合約書第五條約定：「乙方（即原告、鄭能波）租賃期滿且租金均給付完畢時，甲方（即大大建設股份有限公司）即將此車位所有權移轉予乙方，乙方負擔產權移轉之所有稅負及代書費用。」，另訴外人劉慧之停車位買賣合約書第一條約定：「…編號41號車位壹個，…其產權憑證依地政機關發給之地下層建築所有權狀持分所有。」等語。由此可知，系爭大樓之區分建物所有人乃藉由建商駿達公司出售房地時，按其是否購買停車位使用權，另與駿達公司單獨訂立買賣契約或租轉售契約，並已特定停車位之編號及移轉相關建物持分，則已購買停車位之住戶就系爭大樓地下一、二層之停車空間之管理使用，成立分管契約應可認定。

4.再查，金腦公司於行政執行署98年度營所稅執特專字第6395號執行案件中，於102年5月9日向行政執行署陳報稱：「台南市○○區○○○路○○巷○○○號，係『駿達天下』大樓地下一樓、二樓停車位登記持分處；本案於前手駿達建設出售時，即有停車位劃分使用等諸多爭議，后經金腦公司接手後，又被其他債權人申請假扣押限制登記中，因此多年來沒有處理而由大樓管理委員會管理使用中。」等語，有該陳報狀在卷（見本院卷㈠第191、192頁）。依其陳述，系爭大樓地下一、二層之停車位所有權係以臺南市○○區○○○路○○巷○○○號即系爭474建號之持分來表彰。按系爭474建號之共有部分即系爭592建號，係為作為避難室、停車空間，共有人均以1/70為單位持分，此有該建號登記公務用謄本可按（見本院卷㈠第293-313頁）。而比對原告提出系爭大樓106年度管理費收繳管理表（見本院卷㈠第199-217頁），除占有使用編號1、2、18、20、27、28、33、68（管1）、69（管2）、70（管3）號車位之使用者外，其餘60個停車位之使用人，均為系爭474建號之共有人，占有一個停車位即持分1/70，以此類推。例如系爭474建號共有人遠東商業銀行股份有限公司之應有部分4/70，其在系爭大樓則使用四個停車位，停車位編號為38、63、66、67；訴外人劉峰銘之應有部分2/70，其停車位編號為44、58；訴外人劉慧之應有部分1/70，其停車位編號為41，核與劉慧前揭向駿達公司購買編號41號停車位之停車位買賣合約書相符，故區分所有權人有系爭474建號持分1/70者，即擁有一個停車位之使用權。

5.又查，依前揭系爭大樓106年度管理費收繳管理表，被告湯景惟占有編號1、2、39之停車位，被告蔡春月占有編號18、28號停車位，被告許智偉占用編號11、20之停車位（見本院卷㈠第199、201、213頁），另駿達天下管委員亦占有管1、管2、管3停車位，惟依系爭474建號之登記謄本，被告湯景惟、許智偉有持分各1/70，依其持分能擁有一

個停車位使用權，逾此部分並無占有之合法權源，則被告湯景惟占有之編號1、2，被告蔡春月占有之編號18、28號停車位，許智偉占有之編號20停車位，及駿達天下管委會占有之管1、管2、管3停車位即屬無權占有。

6.雖被告蔡春月、湯景惟、許智偉辯稱，其等之停車位已向前手購買，僅係未完成所有權移轉登記云云。然查，以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅於特定人間發生法律上之效力，此為債權之相對性，而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，而對任何第三人均發生法律上之效力。被告等人既未完成系爭停車位之所有權移轉登記，即不得以其本人或前手與建商曾訂立之買賣契約對抗所有權人之原告。被告蔡春月又抗辯稱，原告請求返還停位有違大法官會議釋字349號解釋及誠信原則云云，然查，釋字第349號是在說明共有人間有分管協議，共有物受讓人應否受該分管協議拘束之問題，而被告蔡春月並非共有人之一，亦無涉分管協議與共有物受讓人間之問題，自無法比附援引。原告向行政執行署購得系爭474建號建物持分，為共有人之一，其依法請求返還所有物，難認其行使權利有何違反誠實信用原則、公共利益，或以損害他人為主要目的之情事，被告此部分之抗辯為無理由。

7.另被告駿達天下管委會抗辯稱，系爭大樓之建築圖僅有67個停車位云云。然查，系爭大樓之起造人駿達公司在取得使用執照後，又自行規劃3個停車，以總計70個停車位對外出售，每一個停車位之所有權人均獲移轉系爭474建號應有部分1/70。姑不論該3個停車位在建築管理法規上是否為合法，起造人駿達公司係以該70個停車位與各承購戶，就系爭大樓地下一、二樓停車場訂定分管協議，此應解為共有人已默示同意成立分管契約，並以70個停車位為標的而成立。被告駿達天下管委會在分管契約成立後，請駿

達公司移除該三個停車位，然不影響或變更駿達公司與其他共有人成立之分管契約。被告駿達天下管委會嗣後又自行規劃管1、管2、管3共三個停車位，然其非系爭474建號之所有權人，亦非分管契約之當事人，其占有編號管1、管2、管3停車應屬無權占有，其上開抗辯為無理由。

8.綜上，原告為系爭474建號之共有人之一，應有部分10/70，依系爭大樓地下一、二樓停車場之分管契約，應獲分配10個停車位；被告占有編號1、2、18、20、28、管1、管2、管3停車位而無合法占有權源，應屬無權占有，原告此部分之主張為有理由。

（四）原告主張其為系爭474建號共有人，持分10/70應獲分配10個停車位，依系爭大樓地下一、二樓停車場之分管契約，編號1、2、18、20、28及管1、管2、管3之停車位應由其單獨管理等語。被告則以原告未能證明其就上開停車位有管理權云云置辯。經查：

1.原告向行政執行署應買債務人金腦公司之系爭474建號建物，權利範圍10/70，已收受不動產權利移轉證書，並登記為上開不動產之所有權人，則系爭大樓地下一、二樓之停車位分管契約應對原告繼續存在，原告對金腦公司（大大建設股份有限公司、駿達公司）分管之範圍即有單獨管理之權。

2.查被告蔡春月、湯景惟、易昇公司占有編號1、2、18、28號停車位，係依被告蔡春月之前手鄭能波與大大建設股份有限公司訂立編號1、2停車位之車位租賃契約書，及被告蔡春月向金腦公司訂定租轉售編號18、28號停車位之協議書（見本院卷㈠第115-133頁）；另被告許智偉占有編號20號停車位，係因其前手向大大建設股份有限公司購買編號20號停車位，但未辦理所有權移轉登記，其購屋時一併購入（見本院卷㈠第103頁），其等占有之停車位均是原金腦公司分管之停車位；又被告駿達天下管委會占有之管1、管2、管3停車位，為駿達公司原規劃之編號68、69、

70號停車位，亦係金腦公司分管之停車位甚明。再參以原告提出系爭大樓106年度管理費收繳管理表，除占有使用之1、2、18、20、27、28、33、68、69、70號車位之使用者外，其餘60個停車位之占有使用人，均為系爭474建號之共有人，其等占有使用有合法權源，而上開編號27號停車位為原告之配偶羅會義占有使用，另編號33停車位為訴外人詹世賢占有，此本件無關，其餘系爭編號1、2、18、20、28、68、69、70號停車位之占有人即本件被告，未能舉證證明其占有之合法權源，原告抗辯稱上開停車位均屬金腦公司分管之停車位應可採信。

（五）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；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項前段、第821條定有明文。次按公寓大廈區分所有權人共有之共用部分設置之停車場，如有分管之特約，區分所有權人將其分管停車位相對應之共有部分之應有部分移轉所有權予他區分所有權人，其分管契約對於受讓人繼續存在，而共有人就共有物分管之部分，即有單獨之管理權，對於無權占有或侵奪共有物者，得為自己之利益，為回復共有物之請求，無民法第821條但書規定之適用。原告因拍賣取得金腦公司所有系爭房地，而金腦公司就系爭大樓共用部分設置之停車場，已分管特定之編號1、2、18、20、28、68（管1）、69（管2）、70（管3）號停車位，該分管之特約對原告繼續存在，原告就上開停車位有單獨管理之權。而系爭編號1停車位，為被告湯景惟向駿達天下管委會登記占有使用，並由被告蔡春月出租予被告易昇公司；編號2停車位為被告湯景惟向駿達天下管委會登記占有使用，並由被告蔡春月占有使用；編號18停車位為被告蔡春月占有使用；編號20停車位由被告許智偉占有使用；編號28停車位由被告蔡春月占有使用；另編號68、69

、70停車位由被告駿達天下管委會占有使用，此為兩造所不爭執，應可認定。從而，原告依上開規定請求被告駿達天下管委會將編號70（管3）停車位恢復為汽車停車格，被告應將其占有之編號1、2、18、20、28、68（管1）、69（管2）、70（管3）號停車位遷讓返還原告，為有理由，爰判決如主文第一至六項前段所示。

（六）末按，無權占有他人之停車位者，可能獲得相當於應納租金之利益，此為社會通常之觀念。查被告無法律上原因占用系爭編號1、2、18、20、28、68（管1）、69（管2）、70（管3）號停車位，使原告受有無法使用車位之損害，而系爭停車位或由被告個人使用，或由被告出租予第三人，出租之金額由900元至2,000元不等，此經被告陳明在卷，並有被告蔡春月提出之車位租賃契約書在卷（見本院卷㈡第333-337頁）。本院審酌系爭停車位坐落於臺南市○○區○○○路○○巷之「駿達天下大樓」地下一、二樓，被告占有系爭車位，或自用或出租而獲有利益，但仍須向管委會繳納管理費，車位並非時時出租，或有閒置之時，及被告駿達天下管委會管理之編號68（管1）、69（管2）停車位，以每月1,300元出租予住戶等情，認系爭停車位之租金應以每月1,300元為適當。從而，原告請求被告自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭占用停車位之日止，按月給付原告每個停車位1,300元之不當得利為有理由，應予准許；逾此之請求為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段規定、分管契約及不當得利之法律關係，請求被告駿達天下管委會應將編號70（管3）停車位恢復為汽車停車格，及被告湯景惟、蔡春月、易昇公司應將編號1之停車位，被告湯景惟、蔡春月應將編號2之停車位，被告蔡春月應將編號18之停車位，被告許智偉應將編號20之停車位，被告蔡春月應將編號28停車位，被告駿達天下管委會應編號68（管1）、編號69（管2）、編號70（管3）停車位遷讓返還予原告，及自起訴狀繕本送達

翌日起（即被告湯景惟106年11月14日、蔡春月106年10月8日、易昇公司107年1月23日、許智偉106年10月18日、駿達天下管委會106年10月18日）至返還上開停車位之日止，每個停車位按月給付原告1,300元為有理由，逾此之請求為無理由，應予駁回。

六、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，原告勝訴部分經核並無不合，爰酌定相當擔保金額准許之，並依職權宣告被告得供擔保免為假執行；原告敗訴部分，假執行之聲請失所依附，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列。

八、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第385條第1項前段、第79條、第390條第2項、第392條第2項，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　10　　月　　31　　日

民事第一庭　　法　官　張麗娟

以上正本係照原本作成。

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　　11　　月　　5　　日

書記官　黃郁淇