

臺灣高雄地方法院民事判決

109年度重訴字第247號

原告 東炬營造股份有限公司

法定代理人 何楸香

原告 王碧玲

洪福生

陳雅玲

鍾桂真

蕭玉雪

蘇燕燕

郭愛華

上7人共同

訴訟代理人 何楸香

原告 王敏蓉

簡振茂

雄立建設有限公司

法定代理人 洪維明

原告 揚門開發事業有限公司

法定代理人 連明榮

被告 楊永世

汪芝儀

當事人間排除侵害等事件，本院民國110年5月18日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告連帶負擔。

事實及理由

壹、程序部分

按言詞辯論期日，當事人之一造不到場者，得依到場當事人之聲請，由其一造辯論而為判決；不到場之當事人，經再次通知而仍不到場者，並得依職權由一造辯論而為判決。民事訴訟法第385條第1項定有明文。本件原告甲○○、雄立建

設有限公司、揚門開發事業有限公司經多次合法通知，均無正當理由未於言詞辯論期日到場，有本院110年2月23日、110年3月31日、110年5月18日民事報到單附卷可稽（見本院卷第183、249、599頁），核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依民事訴訟法第385條第1項後段規定，職權由原告為一造辯論而為判決；至被告丙○○經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告聲請，由其一造辯論而為判決，先予敘明。

貳、實體部分

一、原告主張：原告與被告乙○○同為六合仁愛公寓大廈（下稱系爭大廈）之區分所有權人，被告乙○○為系爭大廈3樓房屋（門牌號碼：高雄市○○區○○路○○○號3樓，下稱系爭3樓房屋）之所有權人，被告乙○○前以其為系爭大廈之管理負責人自居（已於民國107年11月24日卸任），且與其配偶即被告丙○○無權占用屬防空避難室兼停車空間之系爭大廈地下2樓（下稱系爭地下2樓），藉以出租車位謀利。被告所為已侵害原告權益，原告依民法第767條第1項、第821條等規定，自得請求被告應將系爭地下2樓返還予原告及全體共有人。又被告自106年5月起即以上開方式共同侵害原告及全體共有人之所有權，如以30個停車位、每一車位每月租金新臺幣（下同）3,000元計算，被告3年來收取如相當於不當得利之租金計324萬元（計算式：30個車位×3,000元×36月=324萬），原告依民法第184條第1項前段、第185條、第179條等規定，自得請求被告連帶賠償原告及全體共有人324萬元，且被告應自起訴狀繕本送達之日起至返還系爭地下2樓之日止，按月給付原告及全體共有人9萬元。為此，爰依法提起本件訴訟，並聲明：（一）被告應將系爭地下2樓返還予原告及全體共有人；（二）被告應連帶賠償原告及全體共有人324萬元，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；（三）被告應自起

01 訴狀繕本送達之日起至返還系爭地下2樓予原告及全體共有
02 人之日止，按月給付9萬元予原告及全體共有人。

03 二、被告則以：原告與被告乙○○同為系爭大廈之區分所有權人
04 ，系爭大廈係因工務局建管處透過委外輔導人翟小姐輔導送
05 件完成報備程序，始成立「六合仁愛管理負責人」之管理組
06 織，被告乙○○則經系爭大廈公告推選擔任管理負責人，任
07 期自106年11月24日為期1年。又被告二人並非夫妻，且未
08 占用系爭地下2樓出租謀利，亦未將系爭地下2樓出口鐵捲
09 門門鎖自行拷貝管制，更無拒絕原告等人進出系爭地下2樓
10 停放車輛；其次，伊未曾收取停車位租金，自無出租車位之
11 帳本及收入憑證，而被告乙○○購入系爭3樓房屋後，依原
12 來使用方式使用公共空間，更出錢出力花費時間修繕系爭大
13 廈公用設備，原告不僅分文未出，更以同一事實多次對伊提
14 告。又系爭地下2樓停車位之使用，依約定系爭大廈6樓使
15 用2個停車位、5樓使用12個停車位、4樓使用9個車位、
16 被告所有之3樓使用6個停車位，該6個停車位伊均有出租
17 予他人，使用停車位之費用每月均交由5樓屋主代理人即訴
18 外人何瑞宇，且系爭地下2樓出入口鐵捲門門鎖拷貝管制設
19 制費用亦係3、4、5樓共同支出，而非被告自行裝設。從
20 而，伊並無侵害原告權益，亦無占用系爭大樓地下室2樓，
21 自無原告主張之返還原因。綜上，原告主張並無理由等語置
22 辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不
23 利判決，願供擔保，請准免為假執行之宣告。

24 三、兩造不爭執事項：

25 (一)原告與被告乙○○同為系爭大廈區分所有權人，被告乙○○
26 ○則為系爭3樓房屋之所有權人。

27 (二)系爭大廈於106年11月24日完成公寓大廈管理組織報備程
28 序，並以「六合仁愛管理負責人」為組織名稱，管理負責
29 人則為被告乙○○，任期1年。

30 (三)系爭地下2樓為停車空間，其中車位號碼編號17、19、23
31 、26、27、28配為被告專屬使用。

01 四、本院得心證之理由

02 (一) 按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
03 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有
04 權之虞者，得請求防止之。」；「各共有人對於第三人，
05 得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之
06 請求，僅得為共有人全體之利益為之。」民法第767條第
07 1項、第821條定有明文。依民法第821條之規定，各共
08 有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請
09 求，此項請求權既非必須由共有人全體共同行使，則以此
10 為標的之訴訟，自無由共有人全體共同提起之必要。所謂
11 本於所有權之請求權，係指民法第767條所規定之物權的
12 請求權而言，故對於無權占有或侵奪共有物者，請求返還
13 共有物之訴，得由共有人中之一人單獨提起，惟依民法第
14 821條但書之規定，應求為命被告向共有人全體返還共有
15 物之判決而已（最高法院28年上字第2361號裁判意旨參照
16 ）。原告主張：被告無權占用系爭地下2樓，藉以出租車
17 位謀利等語，被告則否認，並以前詞置辯，經查：

- 18 1.原告與被告乙○○均為系爭大廈區分所有權人，被告乙○
19 ○則為系爭3樓房屋之所有權人等情，業據兩造不爭執，
20 該等事實，堪以認定。系爭大廈於77年1月24日竣工，77
21 年1月29日發給使用執照，為地上7層、地下2層之建築
22 物，地上7層及地下1層供攤位、店鋪、零售業、兒童遊戲
23 場或辦公室等商業使用，系爭地下2樓為停車空間等情，
24 有高雄市政府工務局（77）高市工建築使字第00605號使
25 用執照在卷可稽（本院審重訴卷第60-61頁）。可見爭係
26 大廈確屬供商業使用，系爭地下2樓供前來購物之消費者
27 使用，與一般住宅大樓之地下停車位供特定住戶專屬使用
28 不同。又被告乙○○於106年購得系爭3樓房屋之後，系
29 爭地下2樓停車空間中車位號碼編號17、19、23、26、27
30 、28車位配為被告乙○○專屬使用，兩造均不爭執，此與
31 系爭大廈曾於103年5月16日召開會議之討論議案三：「

01 地下停車位部分：1.本大樓已荒廢多年，由五樓進駐後做
02 部分修繕，其停車場得已開始使用。地下停車位共可停32
03 部，有部分住戶持有原始管委會承租之證明，故要求保留
04 其停車權益。2.決議：同意保留之前最早管委會核發使用
05 證明停車權益，計一樓及地下一樓住戶7個停車位、印章
06 店2個停車位。另剩餘23個停車位暫時分配如下：三樓6
07 個停車位、四樓8個停車位、五樓9個停車位。爾後一個
08 停車位每月繳費壹仟元，作為地下停車場修繕及管理之用
09 。另五樓在進駐時即將無法使用之停車場維修至可使用狀
10 態，故五樓停車費以每月伍佰元計收，優待至104年5月
11 止，恢復每單位收壹仟元。」（本院卷第49頁）相符，可
12 見各樓層之所有權人均分配有專屬之車位，系爭大廈之公
13 共支出費用則由車位使用人所繳交之停車位管理費支應，
14 被告乙○○則為系爭3樓房屋之所有權人，亦配有6個專
15 屬停車位，在無車位之使用限制約定下，自得就其配得之
16 車位出租給他人使用。

17 2.原告提出591車租網之車位出租廣告及承租人之Line對話
18 記錄（審重訴卷第23頁，本院卷第201-202頁），以證明
19 被告確實出租車位與他人使用，然被告乙○○本就有權出
20 租其配有之6個車位，已說明如上，上開證據亦無法證明
21 乙○○有出租不屬於其配得之車位給他人，難為有利於原
22 告之認定。原告又提出其紀錄車輛停放於其他車位之編號
23 表（本院卷第123、607頁），欲證明乙○○有出租不屬
24 於其配得之車位給他人，然而，縱然原告紀錄之車輛停放
25 情形屬實，亦無法證明該編號表上之車輛均為被告出租予
26 他人使用。因此，原告主張：被告無權占用系爭地下2樓
27 ，藉以出租車位謀利云云，並不足採。

28 （二）原告既無法證明被告無權占用系爭地下2樓之停車空間，
29 其依侵權行為之法律關係請求被告賠償損害，以及依不當
30 得利之法律關係請求被告給付相當於不當得利之租金，均
31 無理由。

01 五、綜上所述，原告依民法第184條、第179條、第767條、第
02 821條之規定，請求(一)被告應將系爭地下2樓返還予原告及
03 全體共有人；(二)被告應連帶賠償原告及全體共有人324萬元
04 ，及自起訴狀繕本送達之翌日起至清償日止，按週年利率5
05 %計算之利息；(三)被告應自起訴狀繕本送達之日起至返還系
06 爭地下2樓予原告及全體共有人之日止，按月給付9萬元予
07 原告及全體共有人，均無理由，應予駁回。

08 六、本件事證已臻明確，兩造其餘陳述及攻擊防禦方法，核與判
09 決結果無影響，自無庸逐一論述，併此敘明。

10 七、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條、
11 第85條第2項，判決如主文。

12 中 華 民 國 110 年 6 月 11 日
13 民事第四庭 法官 郭任昇

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 110 年 6 月 11 日
18 書記官 林秀敏