

臺灣橋頭地方法院民事判決

112年度訴字第127號

原告 承源興業有限公司

法定代理人 柯志驊

訴訟代理人 陳水聰律師

簡汶珊律師

王舜信律師

被告 陳光耀

張涵芳

共同

訴訟代理人 陳樹村律師

宋瑞政律師

上列當事人間請求返還汽車停車位事件，本院民國112年6月8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：訴外人柯昭雄與其配偶呂梅花、長正建設股份有限公司（下稱長正公司）等人，於民國80年2月19日在坐落高雄市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上，起造興建長正建設萊茵清境第一期大樓（下稱系爭大樓）而同為該大樓之原始起造人。柯昭雄因此取得同段3824建號建物即門牌高雄市○○區○○路000號7樓之3房屋（含共有部分之同段3826建號、權利範圍10000分之264。下稱3824建物）；呂梅花因此取得同段3825建號建物即門牌高雄市○○區○○路000號7樓之2房屋（含共有部分之同段3826建號、權利範圍10000分之266。下稱3825建物），柯昭雄嗣後於87年11月10日將3824建號建物贈與呂梅花。柯昭雄之後再於87年12月31日以新臺幣（下同）2,328,328元，向長正公司購買系爭

01 大樓該公司所有共有部分即同段3826建號建物之地下二層編
02 號A1、A2、A3、B1、B2、B3號等5個汽車停車位（下稱系爭
03 車位）之永久使用權，柯昭雄係為3824、3825建物購買停車
04 位之意思而購買系爭車位，因系爭大樓之建商長正公司與柯
05 昭雄已訂立系爭讓渡書，約定購買系爭車位，柯昭雄即取得
06 系爭車位全部永久使用權，與系爭大樓之其他區分所有權人
07 成立分管契約（下稱系爭分管契約）。呂梅花嗣後再於100
08 年7月18日將同段3824、3825建物出售予原告，因此系爭車
09 位及系爭分管契約自亦隨同移轉予原告，原告亦因此而與與
10 系爭大樓之其他區分所有權人成立系爭分管契約。詎被告二
11 人共同拍賣取得同段3827建號地下室一、二層後，聲稱系爭
12 車位已由其拍得，於109年11月18日占用系爭車位並禁止原
13 告使用系爭車位。因原告已受讓系爭車位之系爭分管契約，
14 自得依系爭分管契約之法律關係請求被告返還系爭車位等
15 語。並聲明：被告應將系爭車位返還予原告；並願供擔保，
16 請准宣告假執行。

17 二、被告則以：柯昭雄於87年11月10日將3824號建物贈與呂梅花
18 之後，已非系爭大樓之區分所有權人，因此柯昭雄於之後之
19 87年12月31日向長正公司購買系爭車位，因違反公寓大廈管
20 理條例第4 條第2項之規定而違法無效，原告之請求為無理
21 由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

22 三、兩造不爭執事實：

23 (一)、訴外人柯昭雄與其配偶呂梅花、長正公司於80年2月19日均
24 為高雄市○○區○○段0000地號土地上長正建設萊茵清境第
25 一期大樓（即系爭大樓）之原始起造人，柯昭雄因而取得同
26 段3824建號建物即門牌高雄市○○區○○路000號7樓之3房
27 屋（含共有部分之同段3826建號、權利範圍10000分之264。
28 下稱3824建物）、呂梅花因而取得同段3825建號建物即門牌
29 高雄市○○區○○路000號7樓之2房（含共有部分之同段382
30 6建號、權利範圍10000分之266。下稱3825建物）。

31 (二)、柯昭雄嗣於87年11月10日將3824建號建物贈與呂梅花。

01 (三)、呂梅花於100年7月18日將3824、3825建號建物出售予原告。

02 (四)、被告於107年10月9日於法務部執行署高雄分署106年度營說
03 執特專字第87293號執行案件中拍定取得系爭高雄市○○區
04 ○○段0000○號即門牌高雄市○○區○○路000號地下一層
05 之一（含共有部分之同段3826建號、權利範圍10000分之217
06 8。下稱3827建物），並於於107年10月31日完成所有權登
07 記。

08 (五)、原告曾對被告提出竊佔告訴，經臺灣橋頭地方檢察署檢察官
09 以111 年度偵字第3722號為不起訴處分後，原告不服聲請再
10 議，亦經駁回後，聲請交付審判，經本院刑事庭以111 年度
11 聲判字第11號駁回聲請在案。

12 四、本件爭點：原告請求被告返還系爭停車位（原告有無合法之
13 系爭分管契約存在），有無理由？

14 五、本院論斷：

15 按「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其
16 基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負
17 擔。」，公寓大廈管理條例第4條第2項定有明文。依上開規
18 定，非大樓區分所有權人之人，如未向大樓區分所有權人購
19 買建物，而只單獨購買大樓停車位，因違反上開強制禁止規
20 定，自屬無效。經查，柯昭雄於87年11月10日將3824號建物
21 贈與呂梅花後已非系爭大樓之區分所有權人，因此柯昭雄於
22 之後之87年12月31日向長正公司購買系爭車位，因違反公寓
23 大廈管理條例第4 條第2項之規定而違法無效，自無從與系
24 爭大樓之其他區分所有權人成立分管契約。柯昭雄與系爭大
25 樓之其他區分所有權人既無合法之分管契約存在，呂梅花自
26 亦無合法之分管契約存在，原告自無從自呂梅花受讓合法之
27 分管契約。原告自無合法之分管契約存在，則原告依分管契
28 約之法律關係請求被告返還系爭車位，即於法無據，為無理
29 由。

30 六、綜上所述，本件原告之訴，為無理由，應予駁回。

31 七、原告之訴既經駁回，則其假執行之聲請，即失所依附，應併

01 予駁回。

02 八、本件事證及法律關係已臻明確，兩造其餘主張、陳述及舉
03 證，核與判決結果不生影響，爰不一一論列，附此敘明。

04 九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

05 中 華 民 國 112 年 6 月 30 日

06 民事第一庭 法 官 郭文通

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 112 年 6 月 30 日

11 書記官 林香如