臺灣高雄地方法院民事判決

111年度訴字第864號

原　　告　國城建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡麗環

原　　告　洪平森

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　葛光輝律師

　　馬思評律師

被　　告　六號綠洲管理委員會

000000000000000000

法定代理人　許耕修

訴訟代理人　陳宏哲律師

上列當事人間請求返還不當得利事件，經本院於民國112年8月10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、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175條第1項、第176條分別定有明文。查被告法定代理人原為陳臣乾，嗣於本院審理中，其法定代理人變更為許耕修，茲據其以書狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀及高雄市三民區公所函文等附卷可稽（見本院卷㈠第179至182頁），核與首揭規定相符，應予准許。

二、原告主張：原告國城建設股份有限公司（下稱國城公司）為

被告所管理之六號綠洲大樓（下稱系爭大樓）起造人，並與訴外人洪平朗共有系爭大樓之高雄市○○區○○段000○號建物即門牌號碼高雄市○○區○○街00號地下1樓（下稱系爭建物，國城公司之權利範圍為萬分之9995，洪平朗之權利範圍為萬分之5)，嗣洪平朗於民國106年11月23日將上開權利範圍以信託為原因移轉登記予原告洪平森。國城公司興建系爭大樓之初，擬於地下1樓設立游泳池(即摘星泳池俱樂部)供住戶優惠使用並對外營業，故將系爭建物登記為原告專有，且將作為游泳池使用之蓄水池（下稱系爭蓄水池）面積計入系爭建物共用部分之權利範圍中，原告就系爭大樓共用部分即同段863建號建物(下稱863建號建物)之權利範圍為萬分之1215，即包含地下1樓之14個未售停車位權利範圍萬分之364、系爭蓄水池權利範圍萬分之782及系爭建物應配公設權利範圍萬分之69，原告並將14個未售停車位中之8個停車位（下稱系爭停車位）改劃機車停車位，擬供摘星泳池俱樂部員工或會員停放車輛使用及收取停車費，惟摘星泳池俱樂部因故未設立。上開14個未售停車位及系爭蓄水池確實均屬原告所有，並經全體區分所有權人默示同意由原告分管約定專用，業經本院98年度簡上字第323號民事判決（下稱系爭本院簡上判決）確認在案，且原告就系爭大樓共用部分權利範圍確實較其他區分所有權人為多，又依系爭大樓使用執照竣工圖地下1樓平面圖說（下稱系爭圖說）及竣工相片所示，系爭大樓地下1樓設有46個法定汽車停車位，系爭停車位為系爭圖說編號37至44號汽車停車位，復依系爭大樓之房屋買賣預定合約書（下稱系爭契約）第12條約定，系爭大樓地下1樓停車位屬私人停車使用，足證系爭大樓地下1樓停車位於興建完成取得使用執照時均為國城公司所有，除部分住戶當初購買主建物時向國城公司買受並以增加共用部分持分權利面積方式登記、分管使用停車位，並取得「購買停車位證明書」外，其餘停車位仍為原告所有。詎被告竟於96年間未經原告同意，逕以區分所有權人會議決議將系爭停車位編

為公有車位(編號23至30號)，出租予系爭大樓住戶使用。自96年起至110年止共計15年間，以每個車位每月租金新臺幣（下同）3,000元計算，扣除每個車位每月清潔費300元後，被告獲有利益3,888,000元，顯屬為自己之利益，管理原告之事務，原告自得依民法第177條第2項規定，請求被告給付因出租系爭停車位所得之利益。另被告不具有系爭停車位出租收益之正當性，原告前於109年10月7日以存證信函要求被告返還系爭停車位，並給付其因出租車位所獲得之利益，未獲置理。爰先位依民法第177條第2項、備位依第179條規定，提起本件訴訟。並聲明：㈠被告應給付原告3,888,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。㈡願供擔保，請准宣告假執行。

三、被告則以：原告就公設部分雖有萬分之1215之應有部分，然所謂應有部分，依民法第818條規定，實際存在於863建號建物之全部，無從特定於單一區域，難認系爭停車位為原告所有或有約定專用權，臺灣高等法院高雄分院109年度上字第120號確定判決（下稱系爭高分院判決），已依新訴訟資料，推翻系爭本院簡上判決理由關於國城公司對系爭蓄水池有約定專用權之認定。又國城公司除系爭建物外，尚有系爭大樓之同段756、757建號建物，其就863建號建物之應有部分分別為萬分之92、萬分之129，均較其他區分所有權人之應有部分為高，此係基於銷售所為之規劃，且系爭大樓區分所有權人不論有無停車位皆為相同比例之公設持分，亦有同有停車位，卻有不同比例之公設持分，顯然系爭大樓並非以應有部分作為有無停車位之證明。原告並未於各區分所有權人購屋時就地下1樓特定範圍有任何明示或默示同意專用之約定，亦不曾提出其應有部分萬分之1215詳細計算之根據，其片面主張享有未售停車位、蓄水池、應配公設之權利範圍，自不可採。被告僅係將系爭停車位從原有之公共機車停車場更改為汽車停車位，依系爭契約「停車設備」約定，地下室規劃為汽車私用停車場及公共機車停車場，系爭停車位係作

為公共機車停車場使用，原告並無約定專用權，且原告親自出席被告於95年12月23日召開之第16屆區分所有權人會議（下稱系爭會議），未曾表達系爭停車位應歸其專用之意見，顯見原告對於系爭停車位自始即作為機車停車位並無異議。再者，原告於取得使用執照或保存登記後即將系爭停車位變更為機車停車場而供作一般公共設施使用，顯然原告並無將此區域作為特定共有人專用之意，此亦有利於其行銷策略。縱認原告曾有約定專用，然於系爭會議均未為保留或專用之反對主張，於變更用途決議也予同意，亦可證明其已拋棄專用之主張。系爭停車位屬共用部分，本可由區分所有權人會議決議使用方式，無庸取得原告同意，且被告依公寓大廈管理條例第3條第9款規定執行區分所有權人會議決議，自屬合法。系爭停車位收益屬全體共有人所有，被告所為係為全體共有人之利益，非為原告或被告之利益而管理全體共有人之事務；縱認屬原告之事務，惟被告主觀上非明知為原告之事務，原告要無依民法第177條第2項規定請求。另被告對系爭停車位由機車停車場變更為汽車停車位，屬依區分所有權人會議決議對共用部分之使用規劃，無侵害原告權益，被告基於與個別車位承租人間之租賃契約收取租金，具法律上原因，不構成不當得利。被告自97年3月起出租系爭停車位，扣除清潔費後總收入為3,585,600元，原告請求自96年1月開始計算之租金，自不可採，況原告起訴時，其於96年6月前之請求權已逾15年時效，且系爭停車位適用租金之5年短期時效規定，原告起訴時逾5年之請求權已罹於時效等語置辯。並聲明：㈠原告之訴駁回。㈡願供擔保，請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（見本院卷㈠第361頁）：

㈠國城公司為被告所管理之系爭大樓起造人，與洪平朗共有系爭大樓社區內之系爭建物所有權（國城公司權利範圍萬分之9995；洪平朗權利範圍萬分之5），嗣後洪平朗將其權利範圍萬分之5以信託為原因，於106年11月23日登記予洪平森。

㈡系爭建物之共用部分為同段863建號建物，權利範圍為萬分之1215。

㈢依系爭大樓（80）高市工建築使字第933號使用執照之地下1層竣工照片（見本院卷㈠第139至153頁）及系爭圖說（即原證16，見本院卷㈠第81頁）面積檢討表中，「停車空間」記載，系爭大樓地下1層設置有「46個汽車停車位」（即系爭圖說下方編號1號至46號之汽車停車位），另設有機車停車場。

㈣系爭停車位之收費為每格每月3,000元。

㈤系爭停車位並無製作「購買停車位證明書」，且被告並無取得或持有中。

五、本件之爭點：㈠原告主張其就863建號建物之權利範圍萬分之1215，包含14個未售停車位(權利範圍萬分之364)，其中包含系爭停車位，並經全體區分所有權人默示同意由原告分管約定專用，有無理由?㈡原告依民法第177條第2項規定，請求被告給付因出租系爭停車位所得之利益3,888,000元，有無理由?㈢原告依民法第179條規定，請求被告返還不當得利3,888,000元，有無理由?本院分述判斷意見如下：

㈠系爭停車位為系爭大樓之之共同使用部分，並非獨立之建物區分所有權客體，非屬原告專有，而為全體共有人共有：

1.系爭大樓建築完成日期為80年7月23日，有系爭大樓之區分所有建物登記謄本在卷可佐（見本院卷㈡第7至959頁），其時間係在84年6月28日公寓大廈管理條例公布施行前，按當時有效之土地登記規則第73條規定：「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如依使用執照記載非屬共同使用性質，並已編列門牌者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。」另依於85年7月前修正之內政部訂頒之建物所有權第一次登記法令補充規定第11點規定：區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共同部分，如其屬80年9月18日台內營字第8071337號函釋前請領建造執照建築完成，依使用執照記載或由當

事人合意認非屬共用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第82條規定（85年修正時係72條）辦理建物所有權第一次登記。據此規定，公寓大廈之地下層，若具備「依使用執照記載非屬共同使用性質」與「已編列門牌」2項要件，即可申請單獨編立建號，得為獨立之建物區分所有權之客體，個人得據而取得單獨所有權。反之，若縱具有構造上獨立性與外部通行之直接性，但若性質上係作為區分所有建築物之共用部分使用者，例如附建有防空避難等其他設備或作為區分所有人之法定停車位（建築法第102條之1）使用者，該地下室應解釋為欠缺使用上之獨立性，當然不具專有部分之成立要件，不得作為區分所有權之客體（最高法院80年度台上字第1717號及100年度台上字第2244號等判決意旨參照）。

2.系爭大樓有地上22層、屋頂突出物及地下1、2層，全部公共設施僅編列1個建號即863建號，登記面積為12,098.95㎡，由全體區分所有權人共有，此為兩造所不爭執，並有863建號建物登記謄本附卷足憑（見本院卷㈠第42、53至71頁）。又依系爭圖說之記載（見本院卷㈠第81頁），系爭大樓地下1樓之用途為店鋪、避難室、停車空間及其他等，除有獨立編號之系爭建物為原告專有外，其他部分為系爭大樓之共有部分，此為兩造所不爭執（見本院卷㈠第42頁），足認該地下1樓除原告專有之系爭建物外，其餘部分並未具有使用上之獨立性，即非屬上揭土地登記規則規定，可申請單獨編列建號，並辦理建物所有權第一次登記甚明，則系爭大樓地下1樓，除原告專有之系爭建物外，其餘部分為系爭大樓之共同使用部分，非屬原告專有。而系爭停車位之位置，位於原證5之地下1樓平面圖（下稱系爭平面圖，見審訴卷第53頁）以紅色框線標記之車位，被告將其編為公有車位(編號23至30號)，此亦為兩造所不爭執（見本院卷㈠第42、44頁），並有現場相片在卷可憑（見本院卷第87至90頁），則系爭停車位並非系爭建物所在位置，自屬系爭大樓之共有部分，而由

全體區分所有權人共有。

3.況系爭停車位屬「法定停車位」乙節，此為原告所自承（見本院卷㈡第365頁），並有高雄市政府工務局（80）高市工建築使字第933號使用執照在卷可憑（見本院卷㈠第367、369頁），而法定停車位乃建築物依都市計畫書、建築技術規則設計施工編第59條至第62條及建築法第102條之1等法令必需設置之停車位，依該規定法定停車位係設置於區分所有建築物之共用部分或其基地內，基地固然是區分所有人共有或準共有，法定停車位如係設於建築物之一層或地下室者，該層或地下室縱有構造上之獨立性，甚或因有進出車道之存在，而得直接與外界相通，然因係區分所有建築物之公用設施，乃法定共用部分，是本質上已欠缺使用上之獨立性，不能與主建物分離而單獨為所有權客體，不能成為專有部分，自非區分所有權客體甚明。再依修正前民法第799條前段規定，數人區分一建築物，就其專有部分，在構造上及使用上具有獨立性，於該專有部分固成立區分所有權，但就專有部分以外之建築物部分，即共同部分，其與區分所有部分，在使用目的上有密不可分之關係，不得與區分所有建物分離，而個別成為單獨所有權之客體，依該規定推定其為各區分所有人所共有。

4.準此，系爭停車位為系爭大樓之之共同使用部分，並非獨立之建物區分所有權客體，非屬原告專有，而為全體共有人共有。原告主張：其就863建號建物之權利範圍萬分之1215，包含14個未售停車位(權利範圍萬分之364)，其中包含系爭停車位，系爭停車位為其所有云云，洵無足採。

㈡原告就863建號建物之權利範圍萬分之1215，無法特定於系爭停車位，原告就系爭停車位並無約定專用權：

1.按數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人；各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，民法第817條第1項、第818條定有明文。又所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比

例，而非指共有物之特定部分，因此分別共有之各共有人，得按其應有部分之比例，對於共有物之全部行使權利（最高法院57年台上字第2387號判例參照）。另法定停車位係設置於區分所有建築物之共用部分或基地，則其使用權之取得，應係在該共用部分（如屬法定共用部分之地下室）或基地，就停車位為特定區分所有人約定專用部分，取得使用權，此項使用權取得之方式，在公寓大廈管理條例施行後，是依區分所有權人會議議決之規約為之，而於該條例施行前，則係由區分所有人依分管契約為之（最高法院88年度台上字第3223號判決意旨參照）。公寓大廈區分所有建物之買賣，若已由建商或起造人與各承購戶定明停車位之使用權，當可解釋為係一種共有物之分管契約，有拘束各該分管契約當事人之效力（最高法院87年度台上字第2547號判決意旨參照）。再者，系爭大樓雖無法依共同使用部分所載之應有部分比例多寡，區分何區分所有權人有車位及其車位數量，惟系爭停車位既屬法定停車位，依法定停車位之使用權人僅限區分所有人，其所享用共用部分及基地之應有部分，乃是以其專有部分面積與專有部分之總面積之比例定之，本不因取得停車位之使用權而增加其應有部分比例，本件自無庸以共同使用部分之比例判斷何共有人享有系爭停車位之使用權，併予敘明。

2.經查，系爭大樓之起造人國城公司於銷售系爭大樓時，就停車位部分係採另外銷售，如需使用停車位者需另付款購買，而購買車位編號為何，均以「購買停車位證明書」記載為準等情，業據原告提出停車位編號第3號之「購買停車位證明書」及B1-17樓、C5-19及20樓、C6-18樓、C7-6樓、B1-18樓之土地賣買預定合約書等為證（見本院卷㈠第47、199至218、263至268、289、290、321至340頁），並經證人洪玉雅即B1-17樓（門牌號碼高雄市○○區○○街00號17樓）區分所有權人到庭證述：伊購屋當時有加價購買地下1樓編號第1號之停車位等語屬實（見本院卷㈠第255頁），參以系爭契

約第12條約定：「屋頂平台歸頂樓住戶保管及使用，露台歸當層所有，但不得拒絕緊急事件時必要之使用或必要之維護等；地下室1樓規劃為停車場部分，平時為私人停車位，戰時做為防空避難所。」（見審訴卷第69頁），則各區分所有權人就系爭大樓之地下1樓停車場部分，成立按國城公司分配位置使用之分管契約，停車位約定屬分管契約所約定之專用部分，各共有人應受該分管契約之約束。

3.原告雖主張：系爭停車位為國城公司當時未出售之停車位，依系爭契約第12條約定，應由原告取得約定專用權云云，固提出系爭圖說（見本院卷㈠第81頁）及以高雄市政府工務局112年3月27日函文檢附之（80）高市工建築使字第933號使用執照申請案地下1層竣工照片（見本院卷㈠第139至153頁）為證。然查，系爭圖說及上開竣工相片僅能證明系爭停車位於核發使用執照時為汽車停車格，而依原告提出之系爭平面圖（見審訴卷第53頁），系爭停車位所在位置均記載「機車停車場」，原告對於系爭停車位實際上原本規劃為機車停車格亦不爭執（見本院卷㈠第45頁），又證人楊春秀即系爭大樓區分所有權人於本院審理時亦到庭證稱：伊於77年購買系爭大樓之62號8樓，於80年間搬入，搬入時系爭停車位是機車停車格等語（見本院卷㈠第130頁），顯然系爭停車位當初雖規劃為汽車停車位，然於系爭大樓建造完成交付區分所有權人後，即已變更為機車停車場使用，復依系爭契約「停車設備」約定，地下室規劃為汽車私用停車場及公共機車停車場等語（見審訴卷第79頁），足認系爭停車位係作為公共機車停車場使用，原告並無約定專用權，況原告親自出席被告於95年12月23日召開之系爭會議，未曾表達系爭停車位應歸其專用之意見，顯見原告對於系爭停車位自始即作為機車停車場並無異議。縱認原告曾有約定專用，然於系爭會議均未為保留或專用之反對主張，於變更用途決議也予同意，亦可證明其已拋棄專用之主張，被告此部分所辯，洵堪採認。

4.至原告主張：系爭本院簡上判決確認原告有約定專用權存在云云，然系爭本院簡上判決係就系爭蓄水池為審理，本件係就系爭停車位為審理，尚無援引餘地，況系爭高分院判決，已依新訴訟資料，推翻系爭本院簡上判決理由關於國城公司對系爭蓄水池有約定專用權之認定，而認系爭蓄水池屬系爭大樓全體區分所有權人共有，並交被告管理使用，國城公司並無約定專用權存在，原告此部分主張，無從據為對其有利之認定，附此敘明。

㈢關於其餘爭點，因原告未能舉證證明系爭停車位為其所有或有約定專用權，業如前述，本院爰不就其餘爭點予以斟酌，併此敘明。

六、從而，原告先位依民法第177條第2項、備位依第179條規定，請求被告應給付原告3,888,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，均無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與本件判決結果無影響，爰不再予斟酌，併此敘明。

八、結論：本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　8　　日

民事第一庭法　官　秦慧君

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　　112　　年　　9　　月　　8　　日

書記官　林宜璋