

臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上字第236號

上訴人 承源興業有限公司

0000000000000000

法定代理人 柯志驊

訴訟代理人 簡汶珊律師

王舜信律師

陳水聰律師

被上訴人 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，上訴人對於中華民國112年6月30日臺灣橋頭地方法院112年度訴字第127號第一審判決提起上訴，本院於113年4月16日言詞辯論終結，判決如下：

主文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：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），同為該大樓之原始起造人。柯昭雄取得同段3824建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路000號7樓之3，含共有部分之同段3826建號、權利範圍10000分之264。下稱3824號建物）；呂梅花取得同段3825建號建物（門牌號碼高雄市○○區○○路000號7樓之2。含共有部分之同段3826建號、權利範圍10000分之266。下稱3825建號建物），柯昭雄嗣於87年11月10日將3824號建物贈與呂梅花。柯昭雄於87年12月31日

以新臺幣（下同）2,328,328元，向建商長正公司購買系爭大樓該公司所有之共有部分即同段3826建號建物之地下二層編號A1、A2、A3、B1、B2、B3號等6個汽車停車位（下稱系爭停車位）之永久使用權，柯昭雄係為3824、3825建號建物購買停車位之意思而購買系爭停車位，因長正公司與柯昭雄已簽立讓渡書，約定購買系爭車位，柯昭雄即取得系爭停車位之永久使用權，與系爭大樓之其他區分所有權人成立分管契約（下稱系爭分管契約）。呂梅花嗣於100年7月18日將3824、3825建號建物出售予上訴人，系爭停車位及系爭分管契約自亦隨同移轉予上訴人，上訴人因此與系爭大樓之其他區分所有權人成立分管契約。被上訴人嗣後共同拍賣取得同段3827建號地下室一、二層後，應受系爭分管契約拘束，然其等於109年11月18日占用系爭停車位並禁止上訴人使用，上訴人自得依系爭分管契約之法律關係，請求被上訴人返還停車位。聲明：（一）被上訴人應將系爭停車位返還予上訴人；（二）願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：柯昭雄於87年11月10日將3824建號建物贈與呂梅花後，即非系爭大樓之區分所有權人，不能成立分管契約享有車位使用權，柯昭雄87年12月31日向長正公司購買系爭停車位，因違反公寓大廈管理條例第4條第2項規定而無效，上訴人之請求為無理由等語，資為抗辯。

三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，聲明：（一）原判決廢棄；（二）被上訴人應將系爭停車位返還予上訴人；（三）願供擔保請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

（一）訴外人柯昭雄與其配偶呂梅花、長正公司於80年2月19日均為高雄市○○區○○段0000地號土地上長正建設萊茵清境第一期大樓（即系爭大樓）之原始起造人，柯昭雄因而取得同段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）、呂梅花因而取得同段3825建號建物即門牌

01 高雄市○○區○○路000號7樓之2房（含共有部分之同段382
02 6建號、權利範圍10000分之266）。

03 (二)柯昭雄嗣於87年11月10日將3824建號建物贈與呂梅花。

04 (三)呂梅花於100年7月18日將3824、3825建號建物出售予上訴
05 人。

06 (四)被上訴人於107年10月9日於法務部執行署高雄分署106年度
07 營稅執特專字第87293號執行案件中拍定取得系爭高雄市○
08 ○區○○段0000○號即門牌高雄市○○區○○路000號地下
09 一層之1（含共有部分之同段3826建號、權利範圍10000分之
10 2178。下稱3827建號建物），並於107年10月31日完成所有
11 權登記。

12 (五)上訴人曾對被上訴人提出竊佔告訴，經臺灣橋頭地方檢察署
13 檢察官以111年度偵字第3722號為不起訴處分後，上訴人不
14 服聲請再議，亦經駁回後，聲請交付審判，經原法院刑事庭
15 以111年度聲判字第11號駁回聲請在案（下稱系爭刑案）。

16 五、本件爭點：上訴人請求被上訴人返還系爭停車位（上訴人有
17 無合法之系爭分管契約存在），有無理由？

18 六、本院判斷：

19 (一)公寓大廈管理條例於84年6月28日制定公布，該條例所稱公
20 寓大廈之共用部分，指公寓大廈專有部分以外之其他部分及
21 不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；公寓大廈之約定
22 專用部分，指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人
23 使用者。各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築
24 物之共用部分及其基地有使用收益之權，但另有約定者從其
25 約定，公寓大廈管理條例第3條第4款、第5款、第9條第1項
26 分別定有明文。所謂另有約定者，包括同法第3條第5款所定
27 共用部分經約定供特定區分所有權人使用之約定專用部分在
28 內。是公寓大廈之公共設施，倘經區分所有權人約定為特定
29 區分所有權人專用，則該區分所有權人使用該特定專用部
30 分，即屬有權使用。又公寓大廈區分所有建物之共同使用部
31 分，性質上係屬共有，各共有人對於該共同使用部分之設

01 施，雖可依其共有部分之經濟目的，加以使用或協議分管，
02 但使用權為所有權之積極權能之一，不得與所有權分離而單
03 獨為買賣標的（最高法院108年度台上字第2189號判決意旨
04 參照）。再按公寓大廈之專有部分不得與其所屬建築物共用
05 部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而
06 為移轉或設定負擔，亦為公寓大廈管理條例第4第2項明定。
07 是以，區分建物之基地與共同使用部分，均不得脫離區分建
08 物之專有部分，為單獨讓與之標的，應併同專有部分移轉。
09 而屬於共用部分設施之停車位，因使用權為所有權之積極權
10 能之一，不得與所有權分離而單獨為買賣標的，自仍應併同
11 區分建物之專有部分及共用部分而為移轉。

12 (二)系爭大樓於80年1月2日建築完成，為地上7層、地下2層之集
13 合住宅，80年1月2日發給使用執照，原始起造人為長正公
14 司，依建物登記謄本記載，系爭大樓之共同使用部分為3826
15 建號，共同使用部分包含大樓1層至7層、屋頂突出物、騎樓
16 及地下層之公共設施，系爭停車位則位於大樓地下二層，依
17 使用執照記載地下二層建築要項避難設備為「避難室兼停車
18 空間」（地下二層另設有儲藏室，為3827建號建物專有部
19 分），有使用執照、3826建號建物登記謄本暨建物測量成果
20 圖可稽（見原審卷一第37、59至63頁），系爭停車位並無另
21 編建號，為兩造所不爭執，上訴人提出之車位讓渡契約書第
22 4條記載：「本讓渡地下二樓停車位，因無產權登記，
23 …。」，第6條記載：「本買賣地下二樓停車位，依法遇空
24 襲或緊急事件，須利用地下二樓空間時，甲方須無條件提供
25 該停車位供公眾使用，不得有妨礙之行為。」（見原審卷一
26 第65頁），堪認系爭停車位並無獨立建號，且為3826建號共
27 同使用部分之一部分，由各區分所有權人全體按其應有部分
28 共有。

29 (三)上訴人主張：柯昭雄向建商購買系爭停車位，係與區分所有
30 權人成立分管契約，上訴人於100年間取得3824、3825建號
31 建物所有權，已受讓系爭分管契約，有停車位使用權等語，

01 並提出柯昭雄與長正公司簽立之車位讓渡契約書、停車位使用
02 權證明書為證。經查，上開車位讓渡契約書於87年12月31
03 日簽立，內容雖記載由柯昭雄向長正公司購買系爭大樓地下
04 二樓6個停車位之永久使用權，然第5條約定：「本件地下二
05 樓停車位甲方（柯昭雄）同意僅得讓售（或出租）於本大樓
06 其他所有權人或隨同本大樓內房地所有權人一併讓售，不得
07 單獨讓售、質押、出租或以其他方式供本大樓所有權人以外
08 之第三人使用，甲方若有違反本條約定，其所為不得對抗本
09 大樓所有權人。」（見原審卷一第65頁），將停車位使用
10 權，限於讓售、出租予大樓其他所有權人或隨同大樓內房地
11 所有權人一併讓售；上開停車位使用權證明書第3條則明
12 載：「本證明效力隨本戶房地所有權移轉一併讓與。」（見
13 原審卷一第67頁），亦可徵系爭停車位之使用權應隨同區分
14 建物專有及附屬共用部分一同移轉。而柯昭雄於80年2月19
15 日取得3824建號建物所有權（含共用部分3826建號之應有部分
16 10000分之264），嗣於87年11月10日以夫妻贈與為原因，
17 將3824建號建物所有權移轉登記予呂梅花，有建築改良物登
18 記簿、地籍異動索引可參（見原審卷一第43、45、77頁），
19 則柯昭雄嗣於87年12月31日簽立車位讓渡契約書，向長正公
20 司購買系爭停車位使用權當時，已非大樓區分所有權人，亦
21 非系爭大樓3826建號共用部分之共有人，無從與大樓區分所
22 有權人就停車位成立分管契約，約定由柯昭雄專用停車位，
23 長正公司將系爭停車位使用權讓與柯昭雄，應不得對抗上該
24 共有人。況且，屬於共用部分設施之停車位，不得與所有權
25 分離而單獨為買賣標的，長正公司並未將其所有之專有部分
26 及共有部分移轉予非區分所有權人之柯昭雄，亦難認柯昭雄
27 已合法取得系爭停車位之使用權。依前開說明，本件無從認
28 定柯昭雄已與其他區分所有權人成立停車位使用權之分管契
29 約，不能以上開車位讓渡契約書、停車位使用權證明書拘束
30 其他區分所有權人。又柯昭雄購買系爭停車位使用權時，38
31 24建號建物先前既已贈與呂梅花，自無可能於讓與3824建號

01 建物時一併移轉停車位使用權，且柯昭雄並未與大樓區分所
02 有權人成立系爭分管契約，即無將停車位使用權讓與區分所
03 有權人呂梅花或上訴人之權利，呂梅花亦無從於100年間移
04 轉3824、3825建號建物時，一併將停車位使用權讓與上訴
05 人，上訴人執車位讓渡契約書、停車位使用權證明書，主張
06 受讓系爭停車位之分管契約，自屬無據。

07 (四)至上訴人雖辯稱：呂梅花為柯昭雄配偶，仍得使用系爭停車
08 位，呂梅花一直在使用停車位，且柯昭雄係3824建號建物僅
09 係借名登記呂梅花名下，其二人間係通謀虛偽贈與3824建號
10 建物予呂梅花，實際權利人為柯昭雄云云，並聲請訊問證人
11 呂梅花。然柯昭雄於刑案偵查中係陳稱：因為都是我在使用
12 停車位，我的車停在那邊，所以用我的名義買車位使用權等
13 語（見刑案他字卷第282頁），與上訴人主張係由呂梅花使
14 用停車位已然有異。又公寓大廈區分所有權人悉以地政機關
15 登記為準，柯昭雄於購買停車位使用權時既非大樓區分所有
16 權人，亦無從就停車位與其他區分所有權人成立由其專用之
17 分管契約，不因其實際是否有提供呂梅花使用停車位，或其
18 移轉3824建號建物所有權予呂梅花之原因，而有不同，上訴
19 人前揭所辯，並無可取，自無贅為訊問呂梅花之必要。

20 (五)長正公司於87年12月31日將系爭停車位使用權讓與柯昭雄，
21 與各共有人間不生分管契約之效力，如前所述，而長正公司
22 所有之3827建號建物（含地下一層面積257.69平方公尺、地
23 下二層面積61.20平方公尺）及共用部分3826建號（應有部分
24 10000分之2178），遭法務部行政執行署高雄分署拍賣
25 （即拍賣公告之甲標），由被上訴人於107年10月31日因拍
26 賣取得所有權，有拍賣公告及3827建號建物登記謄本可稽
27 （見刑案他字卷第99、103頁、原審卷一第85頁），依拍賣
28 公告記載，經不動產所在之萊茵清境第一期管理委員會協助
29 查明結果，甲標編號2即共有部分3826建號有6個平面停車
30 位，管委會說明交屋時已約定予義務人使用，後因汽車升降
31 機損壞未再使用（見刑案他字卷第103頁），而該行政執行

01 之義務人即為長正公司，被上訴人既拍定拍賣取得3827建號
02 建物及附屬之共用部分3826建號（應有部分10000分之217
03 8），系爭停車位為共用部分設施之一部分，使用權不得與
04 所有權分離而單獨為買賣標的，自應隨同長正公司之專有部分、
05 共用部分建物移轉，由被上訴人取得停車位之使用權。
06 上訴人雖提出行政執行署高雄分署110年10月29日函、楠梓
07 地政事務所110年12月14日函（見原審卷一第121、123
08 頁），主張：行政執行署函文記載拍賣公告中之6個停車
09 位，並無具體位置，該案未點交，故未由被上訴人拍定取得；
10 楠梓地政事務所函文記載3827建號建物地下二層面積6
11 1.20平方公尺非指系爭停車位範圍，無法證明停車位為被上
12 訴人所有等語。查上開拍賣公告雖未載明停車位具體位置，
13 然拍賣公告已載明甲標不動產之共有部分3826建號有6個平
14 面停車位，且兩造對於系爭大樓僅有6個停車位均無爭執
15 （見本院卷第80頁），依系爭大樓地下二層平面圖亦可確認
16 停車位之具體位置（見刑案他字卷第186頁），系爭停車位
17 之使用權，係併同3827建號建物及3826建號共用部分移轉予
18 被上訴人，亦與拍賣標的是否點交無涉。又系爭停車位係位
19 於共用部分3826建號地下二層之公共設施，3827建號建物所
20 含地下二層之專有部分面積，本與停車位所在範圍不同，此
21 觀諸3826、3827建號建物測量成果圖、停車位使用權證明
22 書，係將地下二層右上角之儲藏室列入3827建號建物範圍即
23 明（見原審卷一第63、67、87頁），自不足以前開函文為有
24 利上訴人之認定。

25 (六)上訴人雖又主張：柯昭雄使用停車位數十年，為住戶、管委
26 會及管理人員知悉，被上訴人應受分管契約拘束等語。惟按
27 分管契約，固係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所
28 訂定之債權契約，惟共有人訂立分管之特約後，將其應有部
29 分讓與第三人，如其分管之事實為第三人明知或可得而知，
30 其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力（參司法院
31 大法官釋字第349號解釋理由書）。依前開拍賣公告記載，

01 管理員係稱系爭停車位由義務人即長正公司使用，並非由柯
02 昭雄、呂梅花或上訴人使用，且系爭停車位僅編號A2、B2經
03 停放自用小客車各1部，車身積塵甚厚，外觀陳舊，顯然長
04 期無人使用，亦未見有足以辨識車位使用人之外觀或標示，
05 該2部車輛懸掛之車牌號碼00-0000號、WQ-2273號，車主分
06 別為和源塑膠工業股份有限公司、長聖實業股份有限公司，
07 車牌已分別在87年4月30日、87年6月30日逾檢註銷，亦有現
08 場照片、車籍資料可稽（見刑案警卷第41至42頁），客觀上
09 未能使被上訴人於應買時知悉系爭停車位有經上訴人為使用
10 之現況及存在分管契約等表現事實。是而，縱令上訴人主張
11 柯昭雄曾取得系爭停車位之使用權，然長正公司因遭行政執
12 行而將其專有部分及共用部分之應有部分讓與被上訴人，被
13 上訴人亦無從知悉柯昭雄、呂梅花或上訴人就系爭停車位有
14 分管或受讓分管契約之事實存在，上訴人仍不能執柯昭雄之
15 車位讓渡契約書及車位使用權證明書，主張對被上訴人發生
16 法律上之效力，被上訴人亦不受該契約書及使用權證明書之
17 拘束。

18 (七)依上開說明，柯昭雄於87年12月31日購買系爭停車位使用權
19 時，並非大樓區分所有權人，非共用部分之3826建號共有
20 人，自無可能就停車位之專用權與其他區分所有權人成立分
21 管契約，上訴人主張其已受讓分管契約，並無可採，不能認
22 上訴人已取得停車位之約定專用權；縱認有分管契約存在，
23 其分管之事實亦非為被上訴人明知或可得而知，其契約內容
24 仍不得對被上訴人發生法律上之效力。又系爭停車位為共用
25 部分設施之一部分，使用權不得與所有權分離而單獨為買賣
26 標的，隨同長正公司持有之3826建號共用部分移轉，由被上
27 訴人取得停車位之使用權，上訴人請求被上訴人返還系爭停
28 車位，不應准許。

29 七、綜上所述，上訴人依分管契約之法律關係，請求被上訴人應
30 將系爭停車位返還予上訴人，不應准許。原審為上訴人敗訴
31 之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改

判，為無理由，應駁回上訴。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及舉證，經審酌後認不影響判決結果，爰不逐一論述，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 5 月 21 日

民事第三庭

審判長法 官 許明進

法 官 蔣志宗

法 官 周佳佩

以上正本證明與原本無異。

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，其未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。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 113 年 5 月 21 日

書記官 蔡佳君

附註：

民事訴訟法第466條之1：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法院認適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

第1項但書及第2項情形，應於提起上訴或委任時釋明之。