臺灣高等法院高雄分院民事判決

112年度上字第284號

上　訴　人　國城建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　蔡麗環

上　訴　人　洪平森

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　葛光輝律師

　　馬思評律師

被上訴　人　六號綠洲管理委員會

000000000000000000

法定代理人　陳臣乾

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，上訴人對於中華民國112年9月8日臺灣高雄地方法院111年度訴字第864號第一審判決提起上訴，本院於民國113年3月27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、被上訴人之法定代理人原為許耕修，嗣於本院審理中，其法定代理人變更為乙○○，有高雄市○○區○○○○000○0○0○○市○區○○○00000000000號函可稽（見本院卷第151-152頁），被上訴人業以書狀聲明承受訴訟（見本院卷第149-150頁），核無不合，應予准許。

二、上訴人主張：上訴人國城建設股份有限公司（下稱國城公司）為被上訴人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○號即門牌號碼高雄市○○區○○街00號地下1層建物（下稱624號建物，國城公司應有部分為萬分之9995，洪平

朗應有部分為萬分之5)，洪平朗嗣於106年11月23日將624號建物應有部分以信託為原因移轉登記予上訴人甲○○。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624號建物登記為上訴人專有，上訴人就系爭大樓共用部分即同段863建號建物(下稱系爭863號建物)之應有部分為萬分之1215，並經全體區分所有權人默示同意游泳池使用之蓄水池、地下1層之14個未售汽車停車位約定由上訴人專用，上訴人並將14個未售汽車停車位中如系爭大樓使用執照竣工圖地下1層平面圖說（下稱系爭圖說）編號37至44號共8個汽車停車位（以下合稱系爭汽車停車位）改劃為機車停車位，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。詎系爭大樓之區分所有權人會議竟未經上訴人同意，擅自決議將系爭汽車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，自起訴前15年間即96年4月19日至111年4月18日止，以各車位每月租金新臺幣（下同）3,000元計算，扣除各車位每月應付清潔費300元後，被上訴人獲有利益3,888,000元，係屬為自己之利益管理上訴人之事務，上訴人先位依民法第177條第2項規定，請求被上訴人給付出租系爭停車位所得之利益。另被上訴人不具有收取系爭汽車停車位租金之正當性，係無法律上原因而受有利益，備位依民法第179條規定請求返還不當得利等語。並於原審聲明：㈠被上訴人應給付上訴人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、被上訴人則以：國城公司未於系爭大樓各區分所有權人購屋時，就地下1層特定範圍有任何明示或默示同意專用之約定，且國城公司取得系爭大樓使用執照或保存登記後，即將系爭汽車停車位變更為機車停車場而供作一般公共設施使用，顯然無將此區域作為特定共有人專用之意。又國城公司與系爭大樓買受人簽訂之預定房屋買賣契約書（下稱系爭契

約），關於「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，系爭汽車停車位係作為公共機車停車場使用，故上訴人並無約定專用權，且上訴人親自出席於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），未曾表達系爭汽車停車位歸其專用之意見，顯見上訴人對於系爭汽車停車位自始作為機車停車位並無異議，縱認上訴人曾有約定專用，其於系爭會議未為保留或專用之反對主張，於變更用途決議也予同意，可證其已拋棄專用之主張。系爭汽車停車位既屬共用部分，本可由區分所有權人會議決議使用方式，無庸取得上訴人同意，被上訴人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，未侵害上訴人之利益，系爭汽車停車位收益屬全體共有人所有，被上訴人係為全體共有人之利益管理事務，非為上訴人之利益，縱屬上訴人之事務，被上訴人主觀上非明知為上訴人之事務，上訴人無從依民法第177條第2項規定請求。另被上訴人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。此外，被上訴人自97年3月起出租系爭汽車停車位，扣除清潔費後總收入為3,585,600元，上訴人請求自96年4月開始計算之租金，自不可採。況上訴人起訴時，其於96年6月前之請求權已逾15年時效，且系爭汽車停車位適用租金之5年短期時效規定，上訴人之請求權已罹於時效等語置辯。

四、原審判決上訴人全部敗訴，上訴人不服提起上訴，於本院聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人應給付上訴人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；㈢願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

五、兩造不爭執事項：

㈠國城公司為被上訴人所管理之系爭大樓起造人。

㈡系爭大樓內之624號建物（附隨系爭大樓共有部分即系爭863號建物之應有部分萬分之1215），原登記為國城公司所有。

國城公司於93年1月20日以買賣為原因，將624號建物之應有部分萬分之5移轉登記予洪平朗，國城公司保留該建物之應有部分為萬分之9995。洪平朗於106年11月23日將624號建物之應有部分以信託為原因移轉登記予甲○○。

㈢國城公司、洪平朗因共有624號建物，共有系爭大樓共用部分即系爭863號建物之應有部分萬分之1215。

㈣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（見原審卷㈠第139至153頁）及系爭圖說（即原證16，見原審卷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，均屬法定停車位），另設有機車停車場。

㈤系爭圖說編號37至44號汽車停車位〔即原審審訴卷第53頁原證五系爭863建號建物地下一樓平面圖（下稱系爭平面圖）以紅色框線標示之車位，即系爭汽車停車位〕，未經國城公司出售予系爭大樓區分所有建物之特定承買人，並無製作購買停車位證明書，被上訴人並無取得或持有該證明書。

㈥國城公司取得系爭大樓使用執照後，曾將系爭汽車停車位改規劃為機車停車場（如系爭平面圖所示），並將系爭汽車停車格改劃設為機車停車格。

㈦系爭大樓95年12月23日區分所有權人會議，決議將系爭汽車停車位編為公有汽車停車位(編號23至30號)，出租予系爭大樓住戶使用，收費為每格每月3,000元。

㈧上訴人未曾向被上訴人繳納系爭汽車停車位之清潔費。

六、本件爭點：

㈠上訴人主張與系爭大樓全體區分所有權人成立分管契約，取得系爭汽車停車位之約定專用權，有無理由?

㈡上訴人先位依民法第177條第2項規定，請求被上訴人給付因出租系爭8個汽車停車位所得之利益3,888,000元，有無理由?

㈢上訴人備位依民法第179條規定，請求上訴人返還不當得利

3,888,000元，有無理由?

七、得心證之理由：

㈠上訴人主張與系爭大樓全體區分所有權人成立分管契約，取得系爭汽車停車位之約定專用權，有無理由?

1.按分管契約係指共有人間約定各自分別占有共有物之特定部分而為管理之契約，應由共有人全體協議定之，惟不以書面為必要，以明示或默示為之均無不可。訂立分管契約之共有人均應受其拘束，共有人得依分管內容就共有物分管部分使用收益及管理(最高法院102年度台上字第2089號判決意旨參照)。次按公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約(最高法院91年度台上字第2477號判決意旨參照)。又按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）。

2.上訴人主張國城公司為系爭大樓起造人，系爭汽車停車位未經國城公司售出，並作為私人汽車位使用，國城公司與系爭大樓全體住戶已約定系爭汽車停車位由其約定專用等語，為被上訴人所否認，辯稱上訴人已將系爭汽車停車格變更為公用機車停車場，未約定專用權等語。依民事訴訟法第277條本文規定，應由上訴人就系爭汽車停車位存在由上訴人約定專用之分管契約之利己事實負舉證責任。經查：

⑴系爭大樓之建築完成日期為80年7月23日，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，有系爭大樓之區分所有建物登記謄本及系爭863建號建

物登記謄本附卷足憑（見原審卷㈡第7-959頁、原審卷㈠第42、53至71頁），是系爭大樓係在84年6月28日公寓大廈管理條例公布施行前興建完成之區分所有建物。依系爭圖說之記載，系爭大樓地下1層之用途規劃為店鋪、避難室、停車空間及其他等，其中除有獨立建號之624號建物（登記為上訴人專有）外，其他部分為系爭大樓之共有部分即系爭863號建物，共用部分並劃設46個法定停車位及機車停車場，系爭汽車停車位即為系爭圖說編號37至44號之法定停車位等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項㈢）。故系爭汽車停車位係設在系爭大樓之共有部分，依前揭規定及說明，除經系爭大樓區分所有權人依分管契約約定專用外，原則上係屬全體區分所有權人共有，並為系爭大樓管理委員會管理之公共設施範圍。

⑵參諸系爭契約第12條固約定：「地下室一樓規劃為停車場部分，平時為私人停車位，戰時作為防空避難所。」（見原審審訴卷第69頁、原審卷一第233頁），但同契約之附件建材設備說明另補充「停車設備：地下室規劃為汽車私用停車場及公共機車停車場…」等語（見原審審訴卷第79頁、原審卷一第243頁），足見國城公司出售系爭大樓區分所有建物予各買受人時，係與買受人約定系爭大樓地下一層包含私人汽車停車位與公用機車停車場。又觀諸系爭大樓基地所有人王鐵生於77年間與訴外人洪玉雅所簽訂預定土地買賣契約書（下稱系爭土地契約）之記載，其中第3條約定按工程進度分期給付買賣價金，另同約第2條則註記「本宗土地買賣款含地下壹層車位第8號價金新臺幣肆拾萬元…」等語（見原審卷一第199-218頁），王鐵生與系爭大樓之其他買受人即陳愛緣、簡麗文、林碧霞、黃榮楚簽訂之系爭土地合約書亦有相同記載（見原審卷一第263-268、321-340頁），可知系爭大樓係於興建完成前即以預售方式對外銷售，有購買地下1層汽車停車位者會於系爭土地契約記載約定專用之汽車停車位編號，以此方式與系爭863號建物全體共有人就地下1層

特定編號汽車停車位成立分管契約，約定由該購買車位者專用。

⑶系爭契約之附件建材設備說明中另記載：「摘星泳池俱樂部：特別於地下Sunken Garden挑空處理，規劃二座半露天成人池、兒童池，並配滑水道，…，池畔空間設計更衣室、休憩區、娛樂室、韻律操教室、健身中心、乒乓球、撞球貴賓廳，住戶在此專屬俱樂部可充分享受此人性空間…」等語（見原審審訴卷第83頁），可知國城公司對外預售系爭大樓時，已將系爭大樓地下1層之泳池及上開娛樂設施所在空間（即624號建物）規劃為摘星泳池俱樂部，並將摘星泳池俱樂部作為系爭大樓之銷售亮點，因此特別於系爭契約載明摘星泳池俱樂部之設施。又上訴人自承系爭平面圖是當時規劃摘星泳池俱樂部之示意圖及銷售平面圖（見本院卷第40、169頁），且參諸系爭平面圖將系爭汽車停車位標示為「機車停車場」（見原審審訴卷第53頁），可知國城公司對外預售系爭大樓時，給欲購買者參考之地下1層平面圖即為系爭平面圖，故向國城公司買受系爭大樓之區分所有建物者於簽約時所見之地下1層空間規劃應如系爭平面圖所示，亦即將系爭汽車停車位規劃為機車停車場。

⑷國城公司對外預售系爭大樓時，既將系爭汽車停車位所在空間規劃為機車停車場，且國城公司取得系爭大樓使用執照後，未出售系爭汽車停車位，曾將系爭汽車停車位改規劃為機車停車場，並將系爭汽車停車格改劃設為機車停車格，此為兩造所不爭執；佐以證人楊春秀亦證述：伊是77年購買62號8樓，80年搬進去時，系爭汽車停車位當時是劃機車停車格，大家都在停等語（見原審卷一第129-133頁），均與系爭平面圖之規劃相符，足見國城公司雖於申請建造執照時規劃地下1層有46個法定汽車停車位，並於系爭圖說劃設系爭汽車停車位，但對外預售時規劃之地下1層空間配置乃將系爭汽車停車位之位置設為機車停車場，事後亦將該空間劃設機車停車格，實際作為公共機車停車場使用。是以，上訴人

主張其未出售系爭汽車停車格，仍將系爭汽車停車格作為私人汽車位使用，即與前揭客觀事證不符，難認可採，被上訴人辯稱上訴人已將系爭汽車停車格變更為機車停車場，要屬有憑。則依系爭契約附件建材設備說明「停車設備：地下室規劃為汽車私用停車場及公共機車停車場…」之約定及系爭平面圖所示，各買受人簽約時所認知之系爭汽車停車位所在空間係公共機車停車場，尚難認國城公司與系爭大樓區分所有建物買受人締結買賣契約時，有與各買受人達成系爭汽車停車位約定由國城公司專用之合意。

⑸上訴人固主張：依最高法院96年度台上字第1152號判決意旨，全部私人汽車停車位於出售前均為上訴人之分管專用範圍且為全體住戶簽約購屋時所明知，系爭大樓住戶均同意依其所規劃之私人汽車停車位成立分管契約，即經出售之車位由購買停車位之住戶所使用，而未經出售之車位由上訴人所使用，系爭汽車停車位屬未經出售之車位，故上訴人就系爭汽車停車位本於分管契約而有排除其他共有人使用之權，此觀上訴人就系爭863號建物應有部分高達1215/10000，可推知國城公司較其他住戶有更多汽車停車位數量等語。然上訴人預售時出示予買受人參考之系爭平面圖上已將系爭汽車停車位標示為機車停車場，系爭大樓取得使用執照後，該空間亦實際劃設機車停車格供住戶使用，業經本院認定如前，是系爭大樓各區分所有權人簽約時，自無系爭汽車停車格所在位置係屬私人汽車停車格，應由購買該停車格者或原始起造人國城公司專用之認知，並因此與國城公司成立默示分管合意，尚難僅因系爭圖說規劃系爭汽車停車位所在位置為法定停車位，即可當然推論國城公司與系爭大樓區分所有建物買受人有達成系爭汽車停車位由國城公司約定專用之分管合意。又上訴人所有624號建物對系爭大樓共有部分之系爭863號建物應有部分為萬分之1215，縱使比例高於其他共有人，但區分所有建物各共有人對共有部分權利範圍高低之可能原因多端，非可當然推論共有部分權利範圍較高者，必定有與

其他共有人達成享有特定私人停車位專用權之合意，是以，上訴人此部分主張，難認可信。

⑹上訴人另主張系爭大樓地下1層之公共機車停車位係位在系爭圖說以粉紅色螢光筆圈起處，而系爭平面圖上之系爭汽車停車位雖記載機車停車場，但未劃設一機車一格之機車停車格線，且法定汽車停車位係依建築技術規則建築設計施工編第59條、第59-1條及第59-2條規定最少應設置之汽車停車位，不得減縮，故系爭汽車停車位法律上仍屬汽車停車位而為上訴人之分管範圍等語。惟系爭汽車停車位之性質固為法定停車位，但上訴人於銷售系爭大樓時已自行將之規劃為機車停車場，並繪製於系爭平面圖上，系爭大樓區分所有建物買受人係依系爭平面圖之規劃及系爭契約之約定，與國城公司就系爭863號建物各區域達成分管約定，縱使國城公司將屬法定停車位性質之系爭汽車停車位改規劃為機車停車位違背上開規定，亦不影響國城公司與其他系爭863號建物共有人所成立之分管契約係約定系爭汽車停車位屬機車停車場之結論。再者，上訴人未曾向被上訴人繳納系爭汽車停車位之清潔費，此為兩造所不爭執，且系爭會議決議將系爭汽車停車位編為公有汽車停車位(編號23至30號)出租予系爭大樓住戶使用，收費為每格每月3,000元時，上訴人均親自出席，未曾表示系爭汽車停車位乃其約定專用之停車位，被上訴人不得管理收益等意見，有該次區分所有權人會議紀錄及第十六屆委員選票簽領冊可稽（見原審卷一第191-196頁），益徵上訴人主觀上亦不認為系爭汽車停車位屬其約定專用車位，否則上訴人豈會自始不繳納車位清潔費，並在系爭會議就決議內容未表達反對之意。是以，上訴人此部分主張難認有理。

3.綜合上情以觀，上訴人主張國城公司與系爭863號建物其他共有人間有達成系爭汽車停車位由其約定專用之合意，國城公司嗣後將624號建物部分應有部分讓與洪平朗，洪平朗因此與國城公司共有系爭汽車停車位約定專用權，甲○○再自

洪平朗受讓624號建物所有權而取得約定專用權，故甲○○及國城公司為系爭汽車停車位約定專用權人，為無理由。

㈡上訴人先位依民法第177條第2項規定，請求被上訴人給付因出租系爭8個汽車停車位所得之利益3,888,000元，備位依民法第179條規定請求上訴人返還不當得利3,888,000元，有無理由？

1.按管理事務不合於前條之規定時，本人仍得享有因管理所得之利益，而本人所負前條第1項對於管理人之義務，以其所得之利益為限。前項規定，於管理人明知為他人之事務，而為自己之利益管理之者，準用之。民法第177條定有明文。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條另有明文。

2.上訴人主張系爭汽車停車位係其約定專用之車位，被上訴人未經其同意，擅將系爭汽車停車位編為公有車位並出租予系爭大樓住戶使用，獲有利益3,888,000元，係屬為自己之利益不法管理上訴人之事務，應依民法第177條第2項規定，給付上訴人出租系爭停車位所得之利益，另被上訴人不具有收取系爭汽車停車位租金之正當性，係無法律上原因而受有利益，應依民法第179條規定返還不當得利3,888,000元，均為被上訴人所否認。而查，系爭汽車停車位非上訴人之約定專用停車位，而屬公用機車停車場，業經本院認定如前，是以，被上訴人將系爭汽車停車位編為公有車位出租，係管理系爭大樓共有部分之公共設施範圍，非屬管理上訴人之事務，上訴人亦未因被上訴人之管理行為受有損害，故上訴人依民法第177條第2項、第179條規定，請求被上訴人給付3,888,000元，均於法無據。

八、綜上所述，上訴人先位依民法第177條第2項規定，備位依同法第179條規定，請求被上訴人給付3,888,000元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。從而，原審為上訴人敗訴之判決，並駁回

其假執行之聲請，經核並無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

九、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

十、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　4　　月　　17　　日

民事第六庭

審判長法　官　魏式璧

法　官　黃悅璇

法　官　徐彩芳

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　　4　　月　　17　　日

書記官　王紀芸

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。