

臺灣高等法院高雄分院民事判決

113年度上易字第284號

上訴人 許錦玲

訴訟代理人 蕭宇凱律師

被上訴人 許金鳳

訴訟代理人 陳樹村律師

楊佳琪律師

上列當事人間請求返還停車位等事件，上訴人對於中華民國113年8月9日臺灣高雄地方法院112年度訴字第927號第一審判決提起上訴，經本院於114年2月19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、被上訴人主張：伊於民國81年間以新臺幣（下同）800萬元向訴外人祥發建設股份有限公司（下稱祥發公司）購買富貴祥發大樓（下稱系爭大樓），即坐落高雄市○○區○○段000○○地號土地（下稱系爭土地）及其上門牌號碼高雄市○○區○○路000號11樓建物（下稱系爭甲屋）暨其共有部分所有權（下合稱系爭不動產）及地下室編號78號停車位（下稱系爭停車位），並經由祥發公司於買賣系爭大樓區分所有建物時與全體買受人約定地下層停車位之分管。再於82年10月25日將系爭不動產出售予上訴人之配偶即訴外人邱家雄，買賣時並言明因伊仍為系爭大樓273號11樓建物（下稱系爭乙屋）及土地（下合稱系爭他不動產）之所有權人，須保留系爭停車位使用，因此買賣標的不包括系爭停車位，後伊持祥發公司所出具之車位使用證明書（下稱系爭證明書）向大樓管理委員會（下稱系爭管委會）登記系爭停車位改由系爭乙屋使用，系爭管委會則改通知由系爭乙屋住戶繳納系爭停車

01 位清潔費。嗣上訴人於85年1月9日經邱家雄移轉取得系爭不  
02 動產所有權後，竟於110年11月1日起無權占用系爭停車位，  
03 伊自得本於所有權及分管契約請求上訴人騰空返還系爭停車  
04 位。又上訴人無法律上之原因而受有占用系爭停車位之利  
05 益，致伊受有損害，伊得請求上訴人返還自110年11月1日起  
06 至112年2月28日止，無權占用系爭停車位，每月所受利益3,  
07 000元，合計4萬8,000元，並應自112年3月1日起至返還系爭  
08 停車位之日止，按月給付3,000元，爰依民法第767條第1項  
09 前段、中段、第179條之規定及分管契約提起本訴等語。並  
10 聲明：(一)上訴人應將系爭停車位騰空返還予被上訴人。(二)上  
11 訴人應給付被上訴人4萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日  
12 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自112年3月1  
13 日起至返還系爭停車位之日止，按月給付被上訴人3,000  
14 元。(三)願供擔保，聲請宣告假執行。

15 二、上訴人則以：邱家雄向被上訴人購買系爭不動產時，被上訴  
16 人惡意不告知系爭不動產附帶系爭停車位，並長年占用，導  
17 致邱家雄及伊均不知悉系爭不動產包含系爭停車位，而系爭  
18 停車位之所有權係包含於系爭不動產所有權內，伊繳納之管  
19 理費乃包含停車位之坪數，所繳納之地價稅、房屋稅亦有含  
20 括系爭停車位，被上訴人向伊請求返還系爭停車位及相當於  
21 租金之不當得利，於法不合。又系爭大樓有購買車位之區分  
22 所有權人共同使用部分之應有部分，較諸未購買者之應有部  
23 分多，系爭停車位乃屬法定防空避難室，屬於公共使用空間  
24 之共有部分，依法不得與專有部分之建物分離買賣，而系爭  
25 不動產之共同使用部分應有部分為1萬分之62，多於未購買  
26 車位者，即已包含系爭停車位，是伊方為系爭停車位之所有  
27 人。另被上訴人未提出系爭大樓之分管協議，只提出系爭證  
28 明書作為分管契約，並據以主張權利，惟系爭證明書並非分  
29 管協議，且其上載明使用人為系爭甲屋，足以證明系爭停車  
30 位是由系爭甲屋使用，況被上訴人與邱家雄並未於系爭不動  
31 產買賣契約載明排除系爭停車位而單獨出售系爭不動產，伊

01 不知悉此情，因此不受分管契約之拘束，系爭停車位之權利  
02 應連同系爭不動產一同移轉予伊等語為辯。並聲明：被上訴  
03 人之訴駁回。

04 三、原審為被上訴人全部勝訴之判決，上訴人不服，提起上訴，  
05 上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人在第一審之訴及假執  
06 行之聲請均駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

07 四、兩造不爭執事項為：

08 (一)被上訴人於81年間向祥發公司購買系爭不動產及停車位。

09 (二)邱家雄前為上訴人之配偶，於105年間離婚。

10 (三)邱家雄前向被上訴人購買系爭不動產，並於83年7月4日辦畢  
11 所有權移轉登記，嗣邱家雄再將系爭不動產所有權移轉登記  
12 予上訴人，並於85年2月8日辦畢所有權移轉登記。

13 (四)被上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予邱家雄時，亦為系  
14 爭他不動產之所有權人，仍為系爭大樓之區分所有權人。

15 (五)被上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予邱家雄後，仍占有  
16 使用系爭停車位，且繳納車位清潔費，直至110年10月31  
17 日。

18 (六)上訴人自110年11月1日起占有使用系爭停車位，並繳納車位  
19 清潔費予系爭管委會。

20 五、本院得心證理由如下：

21 (一)按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。  
22 對於妨害其所有權者，得請求除去之，民法第767條第1項前  
23 段、中段定有明文。又公寓大廈管理條例係於84年6月28日  
24 公布，同年月30日施行，該條例施行之前，倘大樓地主、建  
25 商與各承購戶，就屬地下室作為停車場之管理範圍，訂有分  
26 管之約定，此應解為該大樓共有人已默示同意成立分管契  
27 約，為維持共有物管理秩序之安定性，若受讓人知悉有該分  
28 管契約，或有可得知之情形，仍應受分管契約之約束(最高  
29 法院103年度台上字第850號裁判要旨可參)。次按公寓大廈  
30 中屬於共同使用部分之地下室停車位，固得為買賣之標的  
31 物，但須與區分所有建物所有權隨同移轉於同一人，如區分

01 所有人買受停車位後，因故不需停車位者，依修正前之土地  
02 登記規則（即84年7月12日修正）第75條第1款及第80條關於  
03 「不需使用共同使用部分者得予除外」之規定，即得單獨移  
04 轉予同一公寓大廈之其他區分所有人(最高法院90年度台上  
05 字第605號、89年台上字第1994號裁判參照)。被上訴人主張  
06 其為系爭停車位之專用權人，上訴人無權占用系爭停車位，  
07 其得請求上訴人騰空返還等語，並提出系爭停車位使用證明  
08 書為證(原審審訴卷第87頁)，惟為上訴人以前揭情詞置辯。  
09 經查：

- 10 1.公寓大廈管理條例施行前暨相關配合法規修正前之公寓大廈  
11 之地下室停車位，有就停車位部分獨立編列建號，而不與  
12 其他公共設施編列同一建號者；亦有與其他公共設施共同編  
13 列於同一建號者。前者，僅購買停車位之區分所有權人始取  
14 得該建號之應有部分，未購買停車位者，則非該建號之共有  
15 人；後者，因公共設施之範圍包括停車位在內，均編列在同  
16 一建號，此時，各區分所有權人之應有部分雖有不同，但就  
17 其應有部分是否即係停車位所表彰之權利，則仍應視登記之  
18 狀態而定，若未為任何加註者，因無從完全確認該應有部分  
19 登記狀態之原因，尚難逕以在公共設施之應有部分比例較  
20 高，即認係包括停車位在內。且如前所述，公寓大廈中屬於  
21 共同使用部分之地下室停車位，係屬得為買賣之標的物，又  
22 依修正前之土地登記規則等相關規定，如區分所有人買受停  
23 車位後，因故不需停車位者，得單獨移轉予同一公寓大廈之  
24 其他區分所有人，此時因停車位仍與公共設施編列在同一建  
25 號之登記狀態，並參以此類登記狀態並無從區別算出停車位  
26 之應有部分所表彰之比例，亦無法可據以分割而辦理該停車  
27 位所表彰之應有部分，致無從為移轉登記，是在公共設施與  
28 停車位均編列在同一建號之登記狀態下，各區分所有權人間  
29 合意就地下室停車位成立分管契約，並經同一大廈受讓停車  
30 位之區分所有權人，向管理委員會為登記之方式，以資證明  
31 享有停車位之約定專有使用權，基於管理委員會為依法執行

01 區分所有權人會議決議事項及管理維護工作所設立之組織，  
02 可向其查詢該公寓大廈之相關事項，則其所為登記，自具有  
03 相當之公示性，並得據以拘束嗣後受讓取得之區分所有權  
04 人，是若區分所有權人以上開方式受讓停車位，在法所允許  
05 之情形下，應受推認得依分管約定而享有停車位專用權。

06 2.被上訴人係於81年間購買取得系爭不動產及系爭停車位，而  
07 地下室停車位則位於系爭大樓共同使用部分之地下層，且未  
08 獨立編列建號，有建物登記謄本可稽(原審審訴卷第91頁)，  
09 是系爭大樓屬公寓大廈管理條例(84年6月28日公布)施行  
10 前即存在之大樓，該地下室停車位性質上屬共同使用部分，  
11 依前所述，尚難僅以在共同使用部分之應有部分比例較高，  
12 即認當然包括停車位在內，故上訴人辯稱其因取得系爭不動  
13 產共有部分之應有部分為1萬分之62，已包含系爭停車位，  
14 而為系爭停車位之所有人等語，尚屬無據。

15 3.依被上訴人與祥發公司間買賣系爭甲屋所簽訂地下室權屬同  
16 意書上載：「茲同意座落於鳳山市○○段00000○地號土地  
17 上，即祥發建設股份有限公司所興建富貴祥發之地下室權  
18 屬，屬於共同使用之面積約880坪，按各戶面積占本大樓總  
19 建物面積比例持分，隨同房屋購買人所共有，作為公共設  
20 施，其餘非屬於共同使用部份(汽車停車位)約420坪，除  
21 避難時提供本大樓住戶使用外，其產權及使用權專屬購買地  
22 下室汽車停車位者共有及使用，特立此書為證」等語(原審  
23 審訴卷第47頁)，足認系爭大樓之所有區分所有權人均持有  
24 地下室之共同使用部分，惟停車位之所有權及使用權則專屬  
25 購買者。又祥發公司為建設公司，觀諸前述同意書除立同意  
26 書人是以手寫填入，其餘均是印刷文字，是該同意書應為祥  
27 發公司預定用於系爭大樓區分所有建物出售之同類契約，依  
28 此，系爭大樓其餘承購戶與祥發公司所簽訂買賣契約，應除  
29 買賣標的及價金外，內容應都相同，則祥發公司與系爭大樓  
30 各承購戶乃在公寓大廈管理條例施行前，就地下室作為停車  
31 場部分之管理範圍，顯訂有分管之約定，地下停車位之使用

01 權乃由購買車位之承購戶使用。再者，被上訴人因向祥發公  
02 司購買系爭停車位，乃取得祥發公司與系爭大樓管理委員會  
03 共同發給之車位使用證明書，該證明書於第三點第三項、第  
04 四項分別載明：「車位使用人，如有轉讓他人使用時，應向  
05 大樓管理委員會報備，以便管理」、「本車位轉讓限讓予本  
06 大樓住戶，不得讓與大樓以外之他人使用」，有該證明書可  
07 參（原審審訴卷第87頁），又系爭大樓規約之管理組織章程  
08 第4條第2項第4點約定：「停車空間應依與起造人或建築業者  
09 之買賣契約或分管契約書使用其約定專有部分。」停車場管  
10 理辦法第8條亦規定：「車位所有權人如將車位轉售或出租  
11 予其他住戶（不得轉租、售非本社區住戶）必須告知管委  
12 會，以便納入管理」等語，有系爭大樓規約附卷足參（原審  
13 訴字卷第167至201頁），依上各情，亦足徵系爭大樓之建商  
14 與各承購戶暨其後系爭大樓區分所有權人，就屬地下室作為  
15 停車場之管理範圍所定系爭分管契約，乃約定購得系爭大樓  
16 地下室停車位者，可將該車位使用權以報備管理委員會之方  
17 式轉售予大樓其他住戶。則依上開說明，自應認系爭大樓共  
18 有人已默示同意成立分管契約（下稱系爭分管契約），為維  
19 持共有物管理秩序之安定性，若系爭大樓區分所有權之受讓  
20 人知悉有該分管契約，或有可得知之情形，即應受分管契約  
21 之約束。

22 4.承前，被上訴人所有之系爭不動產出售予邱家雄，而證人即  
23 為被上訴人辦理買賣及過戶之地政士高弘博於原審業證述：  
24 被上訴人與邱家雄洽談系爭不動產買賣契約時，其有參與其  
25 中，斯時被上訴人有提及只賣房屋不賣車位，因為車位要自  
26 己使用，其當時有詢問被上訴人過戶要如何處理，被上訴人  
27 表示建設公司就車位有給予證明書，因此其於買賣契約沒有  
28 提及車位問題，並將建物所有權登記的共有部分全部移轉登  
29 記予買方等語（原審訴字卷第435至436頁）。以證人與兩造  
30 均無密切之利害關係，應無甘冒偽證罪之風險而故意虛偽為  
31 有利於任一造之可能，上開證述內容應可採信。就此，上訴

01 人雖聲請傳訊證人詹誌宏以彈劾高弘博證詞之可信性，其傳  
02 訊理由為詹誌宏曾聽說邱家雄購買系爭不動產時沒有講到保  
03 留停車位等，惟詹誌宏既係聽聞，而非在場親自見聞之人，  
04 自無從證明被上訴人與邱家雄之買賣經過，而無傳訊之必  
05 要。是依高弘博上開所證，另佐以系爭證明書迄今仍為被上  
06 訴人所持有，且被上訴人將系爭不動產所有權移轉登記予邱  
07 家雄後，仍占有使用系爭停車位直至110年10月31日，系爭  
08 大樓管理委員會就系爭停車位之車位清潔費直至110年10月3  
09 1日都是向被上訴人收取等節，又為兩造所不爭執，堪信邱  
10 家雄於購買系爭不動產時，已知悉系爭停車位不在買賣範  
11 圍，上訴人抗辯被上訴人出售系爭不動產時，惡意未告知邱  
12 家雄有系爭停車位，且未證明有與邱家雄協議保留系爭停車  
13 位等語，尚非可採。至邱家雄固於原審審理中亦到庭證述：  
14 其前向被上訴人購買系爭不動產，係第1次購買房屋，未注  
15 意停車位問題，被上訴人亦未告知有無含停車位等語。惟其  
16 亦證述：知悉系爭大樓有地下停車位，其購買後有實際居住  
17 系爭不動產，但因工作關係都在北部，會從北部開車返回系  
18 爭甲屋，車子則停放於住家附近學校周圍等語（原審訴字卷  
19 第356至359頁）。以證人邱家雄於購買時既知悉系爭大樓有  
20 停車位，本身又有開車，且實際會居住於系爭甲屋，自有停  
21 車之需求，則其於購買系爭不動產時未詢問停車位之相關問  
22 題，殊難想像，是其上開證述內容與常情有違，自難採信而  
23 為有利於上訴人之認定。

- 24 5.另系爭大樓管委會雖函覆表示：「本大樓地下室停車位之轉  
25 讓事宜，依大樓住戶規約及建管法規，僅得移轉予同大樓之  
26 住戶，且應將公同共有部分分割萬分之19予取得停車位權利  
27 之人，並將『車位轉售』及『分割讓予』之事實通知本大樓  
28 管理委員會」、「車位使用人變更登記不在歷任管委會移交  
29 之列，且本大樓管委會已歷經三十任移交，無從查起當時  
30 （民國80餘年）的狀況」等語，有該會112年11月14日112富  
31 貴字第1121114號函在卷可參（原審訴字卷第165頁），惟證

01 人即系爭大樓管理總幹事陳清杉於原審審理中到庭證述：其  
02 自112年5月1日起開始擔任系爭大樓總幹事，上訴人為系爭  
03 大樓管理委員會112年4月30日起至113年4月30日止之主任委  
04 員，上開函文不是其所為，應該是主任委員處理，其任職期  
05 間曾有區分所有權人將其停車位，由名下二戶房屋中之一戶  
06 變更到他戶，當時其並未過問是否有為登記持分之變更等語  
07 （原審訴字卷第362至372頁）。以證人陳清杉乃為系爭大樓  
08 總幹事，對於任職期間系爭大樓公共事務運作情形應知悉甚  
09 詳，其上開證述內容自可採信，則前述函文既為與本件有密  
10 切利害關係之上訴人以所擔任主任委員之管理委員會名義回  
11 覆，內容又與前述系爭規約之停車場管理辦法第8條規定內  
12 容不符，自難採為有利於上訴人之認定。

13 6.上訴人另辯稱系爭大樓其他住戶進行停車位權利移轉時，均  
14 會將共有部分之應有部分1萬分之19移轉登記等語，並舉台  
15 灣省高雄縣鳳山市文山段建築改良物登記簿區分所有建物共  
16 同使用部分附表（原審訴字卷第145至163頁）為證。惟由上  
17 開附表固然可以得知系爭大樓區分所有權人間有就共有部分  
18 之應有部分1萬分之19移轉登記之記錄，然尚無法從該等記  
19 錄遽認該1萬分之19應有部分移轉登記，係為變更地下室停  
20 車位專用權人所為，況依上訴人所提系爭大樓文衡路259號1  
21 1樓及13樓之建物登記謄本，其所稱乃同一戶型，但差別為  
22 有無停車位，惟依謄本所載，其共有部分之權利範圍係差距  
23 1萬分之20，並非1萬分之19，有建物登記謄本可參（原審訴  
24 字卷第121、123頁），是顯無從單憑該份附表即得逕認系爭  
25 大樓區分所有權人移轉停車位專用權時，均有將共有部分之  
26 應有部分1萬分之19辦理變更登記，並進而推認系爭分管契  
27 約是約定以變更共有部分之應有部分1萬分之19所有權登  
28 記，為變更停車位專用權之方式，以取得該應有部分者為停  
29 車位專用權人，是上訴人上開抗辯，仍非可採。

30 7.上訴人又抗辯系爭停車位為系爭大樓共有部分，不得分離而  
31 單獨移轉，被上訴人自無從取得系爭停車位專用權，且被上

01 訴人買受之系爭乙屋並未包含系爭停車位之共有部分，是被  
02 上訴人於轉讓系爭不動產所有權後，無從保有系爭停車位之  
03 使用權等語。惟區分所有建物之共同使用部分，性質上雖屬  
04 共有，且附屬於區分所有建物，因此共有人將各相關區分所  
05 有專有部分之建物移轉時，其共同使用部分之所有權，亦隨  
06 之移轉與同一人，但各共有人對於該共同使用部分設施，依  
07 其共有部分經濟目的，加以使用或約定分管後，依前所述，  
08 非在禁止範圍，而被上訴人於出售系爭不動產後，仍為系爭  
09 大樓之區分所有權人，是依前揭說明，自非不得將系爭停車  
10 位專用權保留。又依前所述，系爭大樓區分所有權人就系爭  
11 分管契約乃是約定購得系爭大樓地下室停車位者，可將該車  
12 位使用權以報備系爭大樓管理委員會之方式轉售予大樓他住  
13 戶，則被上訴人於出售系爭不動產時，自得本於自己仍為系  
14 爭乙屋之所有權人，而依該方式保留系爭停車位，是上訴人  
15 上開抗辯，均非可採。

16 8.至上訴人固抗辯其不知悉被上訴人與邱家雄於系爭不動產契  
17 約排除系爭停車位而單獨出售系爭不動產，因此應不受系爭  
18 分管契約之拘束，系爭停車位之權利應連同系爭不動產一同  
19 移轉予其等語。惟邱家雄前向被上訴人購買取得系爭不動產  
20 所有權，於83年7月4日辦畢所有權移轉登記，邱家雄再將系  
21 爭不動產所有權移轉登記予上訴人，於85年2月8日辦畢所有  
22 權移轉登記等節，為兩造所不爭執。又證人邱家雄於原審已  
23 證述其購買系爭不動產是要供父母、斯時配偶即上訴人及子  
24 女居住，購買後有實際居住其中，一家6人戶籍都在系爭不  
25 動產等語（原審訴字卷第356頁、第358頁）。依其所證，上  
26 訴人原為邱家雄配偶，距自邱家雄處受讓系爭不動產前，已  
27 居住於系爭不動產1年餘，其自得透過系爭大樓規約、公  
28 告、向系爭大樓管理委員會查詢，以及斯時其配偶停車狀  
29 況、地下室有停車位等情，而知悉或可得知悉系爭分管契  
30 約，依前揭所述，上訴人應受此一分管契約之拘束，其上開  
31 所辯，仍非可採。

01 9.綜上所述，被上訴人為系爭停車位所在系爭大樓共有部分之  
02 共有人，且依系爭大樓區分所有權人間系爭分管契約，對於  
03 系爭停車位有專用權，而上訴人並未舉證證明其占有使用系  
04 爭停車位具有法律上之權源，自屬無權占用，是被上訴人自  
05 得本於所有權及系爭分管契約請求上訴人騰空返還之。

06 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利  
07 益，民法第179條前段定有明文。經查：上訴人自110年11月  
08 1日起占有使用系爭停車位，為兩造所不爭執。又被上訴人  
09 對於系爭停車位有專用權，上訴人占有使用並無法律上之權  
10 源，已如前述，則上訴人乃無法律上之原因占用系爭停車  
11 位，因而獲有相當於租金之利益，且致被上訴人受有損害，  
12 是被上訴人自得依上開規定，請求上訴人返還其自110年11  
13 月1日起至返還系爭停車位之日止，無權占用系爭停車位所  
14 受之利益。又依證人陳清杉於原審審理中到庭證述：系爭大  
15 樓住戶會委請其代為公告出租停車位，因此其知悉系爭大樓  
16 地下停車位市場行情大約每月租金3,000元，亦有以3,500元  
17 出租者等語（原審訴字卷第368頁），可認系爭大樓地下停  
18 車位租金市場行情約在每月3,000元。則被上訴人以每月3,0  
19 00元請求計算上訴人無權占用系爭停車位所受之利益，應屬  
20 可採。從而，被上訴人請求上訴人返還其自110年11月1日起  
21 至112年2月28日止共4萬8,000元，及自112年3月1日起至返  
22 還系爭停車位之日止，按月給付3,000元，自屬有據。

23 六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段、中段、分管  
24 契約、民法第179條之規定，請求上訴人騰空返還系爭停車  
25 位，並給付4萬8,000元，及自起訴狀繕本送達翌日即112年5  
26 月6日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，暨自112年  
27 3月1日起至返還系爭停車位之日止，按月給付3,000元，為  
28 有理由，應予准許。原審就此而為上訴人敗訴之判決，並無  
29 不合。上訴人仍執陳詞，指摘原判決不當，求予廢棄改判，  
30 為無理由，應駁回其上訴。

31 七、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

01 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
02 逐一論列，併此敘明。

03 八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

05 民事第二庭

06 審判長法官 黃宏欽

07 法官 陳宛榆

08 法官 楊國祥

09 以上正本證明與原本無異。

10 本件不得上訴。

11 中 華 民 國 114 年 3 月 5 日

12 書記官 楊明靜