臺灣高等法院高雄分院民事判決

114年度上易字第187號

上　訴　人　王文婷

訴訟代理人　陳瑩紋律師

　　利文正

被上訴人　　中興麗園大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　吳孝慈

訴訟代理人　李杰儒律師

上列當事人間請求返還停車位事件，上訴人對於中華民國114年6月12日臺灣屏東地方法院113年度訴字第32號第一審判決提起上訴，被上訴人並為訴之追加，本院於114年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原判決廢棄。

被上訴人於第一審之訴及追加之訴均駁回。

第一、二審（含追加之訴）訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：被上訴人為坐落屏東縣○○段0000地號土地（下稱系爭土地）上「中興麗園大廈」（門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000巷0號，下稱系爭大廈）之管理委員會，本得於職務範圍內，基於任意訴訟擔當之法理，代全體區分所有權人提起訴訟。緣系爭大廈係於民國88年4月21日取得使用執照，而有公寓大廈管理條例之適用。上訴人於111年3月7日向訴外人羅明窗買受門牌號碼屏東縣○○鄉○○路000巷0號3樓之6（同段299建號，下稱系爭房屋）及其共用部分即同段313建號建物（權利範圍412/10000），並登記為系爭大廈之區分所有權人，上訴人主張其繼受羅明窗就如原判決附圖編號1052⑴所示之編號8停車位（下稱系爭停車位）之使用權，然系爭大廈就停車位並無專用之分管約定，系爭大廈之區分所有權人復於100年1月9日通過先前已購車位之區分

所有權人一旦出售房屋，停車權利即由被上訴人收回，不得隨屋出售或轉租之決議，且羅明窗業於109年間將系爭停車位之使用權交還被上訴人，上訴人自無從取得系爭停車位之使用權，爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條；公寓條例第9條第4項等規定擇一主張，並聲明：上訴人應將系爭停車位騰空返還予系爭大廈之全體區分所有權人。

二、上訴人則以：上訴人係於112年間始成立，故於100年1月9日召開之區分所有權人會議是否合於法律規定已非無疑。系爭停車位係建商即訴外人廣得利建設股份有限公司（下稱廣得利公司）興建完畢後約定予羅明窗使用，性質上屬於約定專用，嗣後由羅明窗將廣得利公司所核發之麗園車位使用權利證明書交付予上訴人持有；又上訴人就系爭大廈共有部分即313建號土地之權利範圍為412/10000，相較於其他無停車位住戶之共有部分權利範圍高出甚多，足徵上訴人對系爭停車位有約定專用權或分管契約存在，被上訴人無權請求返還系爭停車位等語置辯。

三、原審判決被上訴人全部勝訴，上訴人不服提起上訴，上訴聲明：㈠原判決廢棄；㈡被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。另追加聲明：上訴人應給付被上訴人新台幣（下同）24,083元及自民事答辯暨追加訴之聲明狀（下稱追加聲明狀）繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；並自上開書狀送達本院之日起至返還系爭停車位之日止，按月給付被上訴人800元。上訴人答辯聲明：追加之訴駁回。

四、兩造不爭執事項

㈠被上訴人係系爭大廈住戶依公寓大廈管理條例成立之管理組織；上訴人為系爭大廈之區分所有權人（門牌號碼同鄉光明路284巷1號3樓之6，即系爭房屋）。

㈡系爭停車位坐落系爭大廈地上一層內，即如原判決附圖編號102⑴所示部分，面積10.17平方公尺，屬系爭大廈之共用部分。

㈢系爭大廈為坐落於同段1052地號土地之區分所有建物（門牌號碼同鄉光明路284巷1號等），於88年3月29日建築完成（使用執照字號88年屏建管使（內）2644號），包括地上5層樓1棟27戶之集合住宅，經屏東縣○○鄉○○於00○0○00○○○○○○○0000號使用執照，其中地上一層作為停車場使用，且竣工照片之法定停車位共計13個，包含平面停車位7個、機械停車位6個；嗣於領得使用執照後，始取消機械停車設備，僅留原平面停車位7個，另合併柱位空間及其他空間增劃3個平面停車位，重劃共10個平面停車位。其共同使用部分，另編為同段313建號建物單獨登記。

㈣被上訴人於111年7月11日始向屏東縣內埔鄉公所申請報備成立。

㈤上訴人於111年2月11日向羅明窗購買系爭大廈之同段1052地號土地（權利範圍372/10000）及系爭房屋（權利範圍全部）、313建號建物（權利範圍412/10000），嗣於111年3月7日辦畢所有權移轉登記；2人間簽訂不動產買賣契約第1條約定：「本約買賣標的物包括地上，有建物產權登記、持分併入公共設施，車位編號：有車位編號，目前車位編號：8」等語。

五、本院之判斷：

㈠按公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分由特定共有人使用，除別有規定外，可認為共有人間已合意成立分管契約，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院108年度台上字第775號判決意旨參照）。又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者及其範圍，當可解釋為係一種共有物之分管契約，具有拘束各該分管契約當事人之效力，倘大樓之原地主、建商與各承購戶，就屬地下室作為停車場之管理使用範圍，訂有分管之約定，應解為該大樓共有人已默示同意成立分管契

約；為維持共有物管理秩序之安定性，若受讓人知悉有該分管契約，或有可得知之情形，自應受其拘束（110年度台上字第2380號判決意旨參照）。

㈡上訴人之前手羅明窗就系爭停車位有無分管使用之權利？

被上訴人固主張系爭大廈並未將約定專用部分應如何使用載明於規約中，任何住戶均不得主張系爭停車位為其約定專用範圍，上訴人之前手羅明窗雖私下向建商廣得利公司購得系爭車位之使用權，但不得對抗全體區分所有權人云云，經查：

1.證人即上訴人之前手羅明窗於原審證稱系爭停車位係其於20幾年前直接向建商買的，建商有發給麗園車位使用權利證明書，後來其將房子連同車位一起賣給上訴人，其一開始並沒有購買車位，是隔1、2年後建商說有車位，其便與配偶黃明真各買1個，1個15萬元，建商一共只賣出3個停車位，其他車位都還是建商的，後來上訴人也沒有收取這3個停車位的使用費，其他人使用停車位則須每個月付500元給上訴人等語（原審卷一第376至378頁）；證人即羅明窗之妻黃明真則證稱其與羅明窗一開始向建商買了4間房子，建物剛蓋好時因為沒有車子，後來有車才買了2個停車位，就其所知建商蓋好房子時就有在賣停車位了，有10幾個車位給當時住戶選購，只是沒有人買，其也是隔了2年後才買車位的，當時是在樓下遇到建商的負責人王坤寶本人，才知道可以買車位，其知道建商總共賣了3個車位，1個15萬元，建商說車位如果是買的就不收使用費，因為當時沒有管委會，所以是建商自己在管理，當時沒有賣出去的停車位，如果有人使用就必須每月繳納500元給管理員等語（原審卷一第380至382頁），經核其2人所為證詞大致相符，應非憑空捏造，並與訴外人劉尚佳於其2人所涉竊佔案件（台灣屏東地方檢察署109年度偵字第5398號）中證稱其向廣得利公司買房子不久後，再花10多萬元向廣得利公司買車位，當時有給一張麗園車位權利使用

證書等語（原審卷一第277頁）亦相一致，應可信為真實。又證人即建商廣得利公司監察人及系爭大廈銷售人員余美秀則證稱系爭大廈房子蓋好後，停車位是分開賣的，因為停車位只是賣權利的，系爭大廈的停車位原本是機械式的，但蓋好要出售前就改成平面的了，當初銷售停車位時，建商有核發證明書，如果沒有這張證明書，就表示車位之前是建商的，因為後來建商的負責人過世，建商原本的戶數被法拍，停車位的部分均由上訴人接收，當初羅明窗的車位是向建商原負責人王坤寶購買的，王坤寶是老闆，羅明窗直接把錢交給王坤寶，其有在場等語（原審卷一第442至444頁）；另參以卷附之系爭土地異動索引，羅明窗係於90年5月14日以買賣為原因登記取得所有權，嗣後廣得利公司除陸續出售其他區分所有建物外，迄於96年至101年間尚有多筆查封、塗銷查封及拍賣紀錄等節（原審卷一第99、102、106、111頁），亦與證人余美秀所述相符，堪可認定。

2.查上訴人係於111年7月11日始向屏東縣內埔鄉公所申請報備成立，而系爭大廈迄未制訂規約等節，業如前述，並有屏東縣內埔鄉公所函覆之上訴人報備資料可佐（原審卷一第179至196頁）。綜以前開事證，建商廣得利公司於系爭大廈興建完成後，係先將停車空間改建為10個平面式停車位後，始陸續出售其他區分所有建物，其間僅分別售出3個停車位使用權予羅明窗、黃明真及劉尚佳，其餘停車位使用權與尚未出售之區分所有建物，自均仍歸廣得利公司所有，迨廣得利公司之負責人過世，名下房屋遭法拍，所餘停車位始均由上訴人收回管理。是廣得利公司本為系爭大廈各區分所有建物含全部停車位空間之唯一所有權人，以大樓內劃設之各停車空間須向建商併為價購始得有約定專用權，未購者即無，本為購屋常識，並為購屋者所不得諉為不知，故縱建商所訂買賣契約未明定購屋者於買賣時即均同意另價購停車位者得有約定專用或分管之權，亦應

認全體購屋者於向建商購屋時（含法拍程序在內，以出賣人即債務人仍為建商故），均已分別默示此情，是廣得利公司嗣於陸續出售各區分所有建物之過程中，將停車位出售予系爭大廈區分所有權人羅明窗、黃明真、劉尚佳3人時，既已分別約定由其等取得各停車位之使用權，且其他嗣後購屋但未價購停車位使用權者，應均已認知並默示合意此節（上訴人購買停車位時尚未出售之區分建物因均屬建商所有，合意者即為建商），全體區分所有權人自已就此成立分管契約，此由廣得利公司迄於101年間仍為系爭大廈內數區分所有建物之所有權人，及上開證人均證稱其餘未出售之車位仍為廣得利公司所有，並由其管理，沒買車位的住戶若要使用車位，每月須另向車位權利人廣得利公司繳納500元之使用費及廣得利公司核發有「麗園車位使用權利證明書」乙節，亦可徵之，上訴人辯稱羅明窗向建商廣得利公司承購系爭停車位之使用權時，業與當時之全體區分所有權人（含建商）成立分管契約，應可認定。被上訴人主張尚無可採。

㈢上訴人是否繼受取得系爭停車位之專用權？

1.按分管契約，固係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之債權契約，惟共有人訂立分管之特約後，將其應有部分讓與第三人，如其分管之事實為第三人明知或可得而知，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力（參司法院大法官釋字第349號解釋理由書）。而公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶定明停車位之使用權人及其範圍者，應認共有人間已合意成立分管契約，具有拘束各該分管契約當事人之效力。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情形外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，應受分管契約之拘束。又共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，依98年1月23日修正前之民法第820條第1項規定，應

由共有人全體共同協議訂定之。而分管契約之終止關涉共有物管理方法之變更，自須經共有人全體同意，始得為之，尚不因大廈管理條例施行後區權人會議之多數決議即生終止之效力（最高法院114年度台上字第908號判決意旨參照）。

2.查上訴人之前手羅明窗就系爭停車位業與全體區分所有權人成立分管契約而有專用權，業經本院認定如上，則羅明窗將其名下之系爭房屋及共用部分（313建號）權利範圍讓與上訴人時，該分管契約對上訴人仍有效力，上訴人即得繼受該分管契約而對系爭停車位享有專用權，應屬明確。

3.被上訴人雖以系爭大廈之區分所有權人業於100年1月9日之區分所有權人會議中通過「已購買車位者，限自用或轉租同住戶。當房屋出售，停車權利由管委會收回，不得隨屋出售或轉租」之決議，故羅明窗不得將系爭停車位之使用權出售予上訴人云云，並提出會議紀錄影本為憑（原審潮補卷第27頁），然此為上訴人所否認。觀之該會議紀錄影本，左側之簽名部分與右側之會議內容，顯係拼貼後影印，是否真正已非無疑；又系爭大廈共有27戶，而左側之簽名人數僅12人，顯未經全體區分所有權人出席，則依前開說明，尚無從終止或變更原分管契約，上訴人主張系爭停車位使用權業經上訴人收回，自屬無據。

㈣被上訴人得否就上訴人使用系爭停車位追加請求相當租金之損害或不當得利？

被上訴人另以上訴人無權使用系爭停車位，其無法律上原因占用，致全體區分所有權人受有相當於租金之損害云云，然上訴人就系爭停車位業與全體區分所有權人成立分管契約，而為有權使用，均如前述，則被上訴人依民法第821條及侵權行為、不當得利之法律關係，請求上訴人賠償相當租金之損害或不當得利24,083元及於返還系爭停車位前按月給付800元，即無理由，不應准許。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項、第821條、公寓大廈管理條例第9條第4項等規定請求上訴人將系爭停車位騰空返還予系爭大廈全體區分所有權人，並無理由。原審為被上訴人勝訴之判決，尚有未洽。上訴人指摘原判決不當，求予廢棄改判，為有理由，應由本院廢棄改判如主文第2項所示。被上訴人另於本院追加請求上訴人應給付相當租金之損害或不當得利部分24,083元及於返還系爭停車位前按月給付800元，亦無理由，應併予駁回。

七、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。

八、據上論結，本件上訴為有理由，被上訴人追加之訴為無理由，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　21　　日

民事第一庭

審判長法　官　黃宏欽

法　官　劉傑民

法　官　謝雨真

以上正本證明與原本無異。

本件不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　21　　日

書記官　林秀珍