

01 本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1項
02 定有明文。次按被上訴人於言詞辯論終結前，得為附帶上
03 訴；又上開規定於簡易程序第一審判決之上訴程序準用之，
04 民事訴訟法第460條第1項前段、第436條之1第3項規定分別
05 定有明文。再按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法
06 律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條
07 定有明文。經查：

- 08 (一)本件被上訴人於本院審理中具狀提起附帶上訴，嗣於本院言
09 詞辯論期日，當庭撤回附帶上訴（見本院卷第91至97頁、第
10 316頁），則其所為附帶上訴之訴訟繫屬即消滅，本院自毋
11 庸再就此部分為審判，合先敘明。
- 12 (二)本件被上訴人於本院提起反訴，請求確認被上訴人位於新竹
13 縣○○鄉○○段000○號建物內之停車位(編號62)專用使用
14 權存在(見本院卷第223頁)，嗣其於本院言詞辯論程序時已
15 陳明撤回反訴，並經上訴人同意（見本院卷第316頁），本
16 院即毋庸就此反訴為裁判。
- 17 (三)本件上訴人於起訴時以籃諭璋、黃筱亭為被告，於本院言詞
18 辯論時當庭撤回對籃諭璋之起訴，並經其同意(見本院卷第3
19 16頁)，核其一部撤回，並無不合，應予准許。
- 20 (四)本件上訴人原上訴聲明第二項為：「被上訴人應將坐落於新
21 竹縣○○鄉○○段000○號如附圖1所示車道騰空返還與全體
22 共有人，並禁止於上開建號上停車或為其他占用行為。」，
23 於言詞辯論程序中更正聲明為「被上訴人應將坐落於新竹縣
24 ○○鄉○○段000○號如另案112年度竹北簡字第343號卷一
25 第129頁編號62照片所示長度560公分、寬度223公分之車道
26 騰空返還與全體共有人，並禁止於上開建號上停車或為其他
27 占用行為。」(見本院卷第291頁、第315頁)，經核係補充相
28 關聲明之陳述，與前開規定相符，自應允准。

29 貳、實體方面

30 一、上訴人主張除與原審判決記載相同茲予引用外，另補稱：

31 (一)被上訴人為寶佳富邑透天大廈(下稱系爭社區)A8戶住戶，其

01 所使用之車牌號碼000-0000號汽車，長期停放於新竹縣○○
02 鄉○○段000○號如上訴聲明二所示位置(下稱系爭車道)。
03 依被上訴人與訴外人寶誠建設股份有限公司(下稱寶誠公
04 司)所簽訂「寶佳富邑透天房屋買賣契約書」(下稱系爭契
05 約)第2條第2款約定：「買方所有之停車空間位置詳如附件
06 (三)之車位編轄圖。」，且寶誠公司於原審陳稱：「上開各
07 戶之特定車位位置，均標示於各戶之透天房屋預定買賣合約
08 書之附件(三)『地下一層停車空間編轄管理圖』中。」，並
09 於雷同情節之他案(本院112年度竹北簡字第343號，月股)
10 函覆稱：「『寶佳富邑』透天房屋社區於建築之初，即有每
11 棟透天住戶設置停車空間，與各住戶約定停車之位置，均標
12 示於各戶之透天房屋預定買賣合約書之附件(三)『地下一層
13 停車空間編轄管理圖』」，由此可知，各共有人就以下兩點
14 成立明示分管協議：1. 各共有人停車空間位置即如附件(三)
15 『地下一層停車空間編轄管理圖』所示，各共有人有管理、
16 收益、處分及排除他人干涉之權利。2. 各共有人就前揭停車
17 空間以外範圍，不得主張有管理、收益、處分及排除他人干
18 涉之權利。據此，既然被上訴人向寶誠公司承購「A8」房屋
19 時，已簽訂系爭契約，並於系爭契約附件(三)「地下一層停
20 車空間編轄管理圖」中標示「A8」之正方形區域及附件(九)
21 停車空間分管同意書上分別蓋上私印，即可證明被上訴人同
22 意與其他共有人就上開兩點成立分管協議，則被上訴人依前
23 揭明示分管協議約定內容，自不得就系爭車道主張有任何管
24 理、收益、處分及排除他人干涉之權利。

25 (二)又上訴人95年4月10日函文說明第2點所載：「各住戶請將其
26 車輛停入自家之停車庫內，勿將其車輛停至車道或併排停
27 車，以免危險。」、107年5月1日區分所有權人會議亦向各
28 住戶宣導：「地下室車道勿任意停車於車道及減速行
29 駛…。」，足見早於95年間即有社區住戶對於被上訴人使用
30 系爭車道之權利提出質疑。被上訴人迄未舉證全體區分所有
31 權人究有何舉動或其他情事，足以間接推知全體區分所有權

01 人有何默示同意被上訴人占有使用系爭車道之分管協議存
02 在。

03 (三)次按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分，其為下
04 列各款者，並不得為約定專用部分：二、連通數個專有部分
05 之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳，公寓大廈管理
06 條例第7條第2款前段定有明文。再按倘分管契約之約定事項
07 違反公寓大廈管理條例第7條之規定，即難維繫全體區分所
08 有權人團體生活之公共利益及秩序，應認為無效，始能貫徹
09 維護公寓大廈居住品質等公眾利益之立法目的，臺灣高等法
10 院104年度上字第632號民事判決參照。依據建築測量成果圖
11 所示，系爭車道依其建築設計及登記之用途，係屬「地下一
12 層走道」，乃連通地下室各專有部分之走廊及供社區住戶人
13 車通往室外之道路，除為一般住戶出入通行使用外，亦有防
14 火、消防、避難逃生之考量，而須保持暢通、不受阻礙，而
15 不得由區分所有權人約定供做專有部分。是倘系爭車道真有
16 原判決所稱默示分管契約者，亦因違反公寓大廈管理條例第
17 7條第2款前段規定而無效，以保障本件社區住戶之人身安
18 全。

19 (四)按「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事
20 項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約
21 定共用部分之範圍及使用主體。」公寓大廈管理條例第23條
22 第2項第1款定有明文。系爭車道所屬新竹縣○○鄉○○段00
23 0○號，係於93年4月14日開工，並於93年12月22日始完成第
24 一次所有權登記，且被上訴人於93年12月28日始簽署系爭契
25 約，可見系爭車道於93年1月1日前並無任何約定專用之分管
26 契約，嗣後僅能透過「規約」方式約定專用，但系爭社區規
27 約並無約定由被上訴人專用系爭車道，是被上訴人迭稱其以
28 「分管契約」作為系爭車道之占有權源云云，顯與法規不
29 符。

30 (五)原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。先
31 位上訴聲明：1、原判決廢棄。2、被上訴人應將坐落於新竹

01 縣○○鄉○○段000○號如另案112年度竹北簡字第343號卷
02 一第129頁編號62照片所示長度560公分、寬度223公分之車
03 道騰空返還與全體共有人，並禁止於上開建號上停車或為其
04 他占用行為。3、被上訴人應給付全體共有人新臺幣(下同)3
05 5,396元整，及自112年6月6日起至清償日止按年息百分之5
06 計算之利息；暨自112年6月6日送達翌日起至返還第2項車道
07 予全體共有人之日止，按月給付590元。4、第一審及第二審
08 訴訟費用，均由被上訴人負擔。備位上訴聲明：1、原判決
09 廢棄。2、被上訴人應將坐落於新竹縣○○鄉○○段000○號
10 如另案112年度竹北簡字第343號卷一第129頁編號62照片所
11 示長度560公分、寬度223公分之車道騰空返還與全體共有
12 人，並禁止於上開建號上停車或為其他占用行為。3、被上
13 訴人應給付上訴人趙淑娟651元整，及自112年7月15日起至
14 清償日止按年息百分之五計算之利息；暨自112年7月15日起
15 至返還第2項車道予全體共有人之日止，按月給付新臺幣11
16 元。4、第一審及第二審訴訟費用，均由被上訴人負擔。

17 二、被上訴人抗辯：

18 (一)原審並未單純以社區住戶沉默為理由，而是綜合寶誠公司提
19 供的資料，上訴人之陳述及系爭社區車輛進出情形等因素為
20 考量，據以認定本件成立默示分管契約，上訴人所提出之證
21 據並無法判斷與本案有關，被上訴人車輛亦未妨礙社區住戶
22 車輛之行進，自無佔據車道之問題。

23 (二)系爭契約內附件三有停車格標示者為「地下一層停車空間建
24 照設計原圖」、及未標示之「地下一層停車空間編轄管理
25 圖」，兩圖應合併觀察，非單指某一份，此由附件九停車空
26 間分管同意書直接指停車空間位置詳附件三，而未指明其中
27 某一圖示即可證明等語。

28 三、本院之判斷：

29 (一)按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用、收
30 益之權；共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理
31 之，民法第818條、第820條第1項分別定有規定。是以，共

01 有物之管理原則應由全體共有人共同管理之，例外得經共有
02 人全體同意以契約之方式約定究以何法為管理使用，此即所
03 謂分管契約或分管協議。所謂分管協議，乃共有人間就各自
04 分別占有共有物之特定部分約定如何使用收益之契約，此項
05 關於共有物之管理方式，雖不以訂立書面為必要，但依上開
06 規定，仍應經共有人全體之同意為必要。依大法官會議釋字
07 第349號解釋意旨，分管契約訂立後，若將其應有部分讓與
08 第三人，其分割或分管契約，若應有部分之受讓人不知悉有
09 分管契約，亦無可得而知之情形，即不得認受讓人應受分管
10 契約之拘束，以保障善意第三人。準此，共有物分管契約對
11 共有物應有部分之受讓人有無效力，應以受讓人是否知悉或
12 有無可得而知有分管契約存在為斷。次按有關公寓大廈、基
13 地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另
14 有規定外，得以規約定之；規約除應載明專有部分及共用部
15 分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：
16 一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。二、
17 各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及
18 住戶對共用部分使用之特別約定，公寓大廈管理條例第23條
19 第1項、第2項第1款、第2款亦有明文。再按公寓大廈等集合
20 住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或
21 其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共
22 有人間已合意成立分管契約，倘共有人已按分管契約占有共
23 有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，
24 除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有
25 可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院98年台
26 上字第633號判決要旨參照）。綜上，依上開規定及目前實
27 務見解可知，公寓大廈之共有部分（如地下室停車位）如供
28 特定區分所有權人使用，須經約定，成立方式分別有：(1)
29 全體區分所有權人同意成立分管契約；(2)明文定於公寓大
30 廈規約內；(3)區分所有建物原始出賣人（通常為建商或起
31 造人），於分批出售區分所有權時，以定型化契約約定特定

01 區分所有權人對共有部分有專用權。據此，須有該當上揭3
02 種情形，始認就該共有部分有分管協議存在，而得拘束其餘
03 共有人或其他受讓人。

04 (二)經查：依系爭契約第2條第2項約定：「買方所有之停車空間
05 位置詳如附件三之車位編轄圖」，第17條約定：「本透天社
06 區地下室共壹層除供作消防機械室…等公共設施外，由賣方
07 負責規劃為各戶之汽車停車空間及共用車道（但遇空襲時應
08 開放供全體住戶緊急避難之用）。日後所有之管理使用權，
09 買方（含管理人）共同約定遵守之」，契約附件九「停車空
10 間分管同意書」則載明「停車空間位置圖詳如附件三」，其
11 第1條並約定：「買方同意停車空間在個別劃定分管契約範
12 圍內，有管理、收益、處分及排除他人干涉之權利，對於劃
13 定範圍外，不得主張上開權利；就本社區停車場之規劃及約
14 定，買方均已充分認知了解且能符合需求」、第3條約定：
15 「本社區全體區分所有權人，均了解並同意前述車位之規劃
16 及使用方式，任何妨礙上開車位之使用者（含管理人）應對
17 買賣雙方均負損害賠償責任」、第5條約定：「買方產權如
18 有出售轉讓時，應將本停車空間分管同意書所同意切結事項
19 告知受讓人，並明訂於買賣（相關）契約中，而效力及於立
20 同意書之受讓人、繼承人、管理人或承租人」（見原審卷第2
21 65頁、第329頁），且系爭社區其他住戶如A1、A2、A9、B27
22 向寶誠公司購買系爭社區房屋時，亦皆簽訂相同之「寶佳富
23 邑透天房屋買賣契約書」，此有本院112年度竹北簡字第343
24 號判決內容及相關卷證資料在卷可稽（見該案卷一第77至105
25 頁，卷二第199至401頁，以下簡稱竹北簡343號卷），並經本
26 院調取上開案卷確認無誤，堪認該社區住戶均係透過其等簽
27 立之上開「寶佳富邑透天房屋買賣契約書」及附件九「停車
28 空間分管同意書」，達成以該契約書附件三所標示位置使用
29 停車位之分管協議。

30 (三)次查，系爭契約附件三為2紙文件，其一為「地下一層停車
31 空間建造設計原圖」、另一為「地下一層停車空間編轄管理

01 圖」，其中「地下一層停車空間編轄管理圖」僅標示出各戶
02 專有部分位置，並無標示停車位，而「地下一層停車空間建
03 照設計原圖」除標示各戶之專有部分位置以外，尚有以隔線
04 標示出停車格，且該圖面以格線標示之停車格標線及編號，
05 與新竹縣政府核准使用執照地下一層平面圖所標示之停車空
06 間位置相同(見原審卷第335頁)。上訴人雖稱依系爭契約第2
07 條第2項約定：「買方所有之停車空間位置詳如附件三之車
08 位編轄圖」，依文字內容應係指附件三之「地下一層停車空
09 間編轄管理圖」，惟系爭社區A2住戶於另案所提出之「寶佳
10 富邑透天房屋買賣契約書」附件三所附「地下一層空間建照
11 設計原圖」與本案系爭契約之「地下一層停車空間編轄管理
12 圖」為相同之圖面，而其「地下一層停車空間編轄管理圖」
13 則與本案系爭契約所附「地下一層停車空間建照設計原圖」
14 為相同之圖面(見竹北簡343號卷第236至237頁)，可見寶誠
15 公司於銷售系爭社區之房屋時，有將附件三之2紙文件名
16 稱、內容相互流用之情形，是系爭契約第2條第2項約定所指
17 之買方所有停車空間，尚不得僅以使用「車位編轄圖」之文
18 字，即謂單獨指附件三2紙文件中之「地下一層停車空間編
19 轄管理圖」，而應綜合附件三之2紙文件觀之，因系爭契約
20 之「地下一層停車空間編轄管理圖」僅標示戶號，因此應以
21 「地下一層停車空間建照設計原圖」所繪製之停車位空間為
22 寶誠公司所規劃並售予被上訴人之停車位。而依照上開「地
23 下一層停車空間建照設計原圖」所示，A8、A9戶專有部分地
24 下室外確實劃有編號61、62號2個停車位(而編號62號停車位
25 即為上訴聲明所指系爭車道位置)，是此62號停車位即為寶
26 誠公司出售予被上訴人之停車位。

27 (四)上訴人雖主張系爭車道為系爭社區全體住戶共有之共用部
28 分，依法全部均僅能作為車道使用，無法規劃停車位，縱達
29 成停車位分管契約，亦違反公寓大廈管理條例第7條第2款規
30 定屬無效等情。惟查，依新竹縣政府核准之系爭社區地下一
31 層平面圖所載，系爭社區地下一層共用部分於A2、A8、A1

01 1、A12、A16、A17戶專有部分地下室外之位置，分別標示各
02 2個獎勵停車空間（見原審卷第335頁），此停車位亦經新竹
03 縣政府以112年5月23日府工使字第1123633803號函確認該停
04 車格為法定及獎勵停車格（見原審卷第177頁），且上訴人塗
05 銷上開車位時，新竹縣政府亦函請上訴人就上開經管委會塗
06 銷之停車位回復原狀（見竹北簡343號卷二第21頁），足見
07 系爭社區經核准之使照圖說，系爭車道位置自始即規劃為停
08 車空間、並非車道，且該位置亦非公寓大廈管理條例第7條
09 第2款所指「連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室
10 外之通路或門廳」，自無上訴人所稱就上開停車空間約定專
11 用違反法令限制之情，則上訴人主張上開停車位分管協議違
12 反法令而無效，並非可採。

13 (五)上訴人復主張依據公寓大廈管理條例第23條第2項之規定，
14 認上開約定專用之分管協議未經載明於規約不生效力。然被
15 上訴人係與寶誠公司簽訂系爭契約購買該社區A8戶房地時，
16 以附件九參照附件三所示位置而約定得使用62號停車格（即
17 上訴人所指系爭車道所在位置），且上開約定於寶誠公司出
18 賣系爭社區房屋之際，皆以相同之附件九與附件三之文件載
19 於系爭社區之各買受人契約內，足認系爭社區之承購戶對於
20 此分管協議，應有通常即可得而知之情況存在，而屬上開取
21 得共用部分使用權方式(3)之情形，應認公寓大廈管理條例
22 第23條第2項並未排除上開實務見解之適用，被上訴人仍得
23 依據分管契約使用62號停車位。

24 (六)至於上訴人所稱系爭社區住戶對於被上訴人占用系爭車道有
25 爭執，並提出系爭社區於95年4月制定之門禁管制及地下室
26 停車辦法、107年區分所有權人107年第一次會議決議宣導事
27 項，因無法證明上開管理辦法制定之動機，以及上開宣導事
28 項即係指稱被上訴人使用62號停車位一事，實無法作為系爭
29 社區住戶不同意被上訴人使用上開車位之證明，且被上訴人
30 已依分管契約取得使用之權利，已如上述，是上訴人所提證
31 據尚不足以作為動搖分管契約效力之證據，附此敘明。

01 四、綜上所述，上訴人先位上訴聲明請求原判決廢棄、被上訴人
02 應將系爭車道騰空返還與全體共有人，並禁止於上開建號上
03 停車或為其他占用行為並給付全體共有人不當得利暨利息，
04 備位上訴聲明請求原判決廢棄、被上訴人應將系爭車道騰空
05 返還與全體共有人，並禁止於上開建號上停車或為其他占用
06 行為並請求給付上訴人趙淑娟不當得利暨利息部分，皆無理
07 由，應併予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，經核並無違
08 誤，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，
09 應駁回其上訴。

10 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，經審酌
11 結果均不影響本判決之結果，爰不逐一論述，併此敘明。

12 六、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
13 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

14 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
15 民事第一庭 審判長法官 彭淑苑
16 法官 張詠晶
17 法官 高上茹

18 以上正本係照原本作成。

19 本判決不得上訴。

20 中 華 民 國 114 年 3 月 26 日
21 書記官 陳筱筑