

臺灣新竹地方法院民事判決

114年度簡上字第53號

上訴人 余昌遠

訴訟代理人 余正杰

上訴人 古秀金

被上訴人 齊岡企業有限公司

法定代理人 李沃擁

訴訟代理人 詹連財律師

上列當事人間遷讓停車位等事件，上訴人對於中華民國114年2月7日本院竹東簡易庭113年度竹東簡字第116號第一審判決提起上訴，本院於民國115年2月25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、被上訴人於原審起訴主張：坐落新竹縣○○鎮○○段0000○○0000地號，應有部分各為10000分之33土地暨其上門牌號碼新竹縣○○鎮○○街000巷00號9樓之同段2416建號房屋（下稱系爭房屋），及系爭房屋附屬公共設施同段2457建號權利範圍81000分之999之共同使用部分（供停車位使用），原均為訴外人鍾享宏所有，鍾享宏受分配之車位即為東方新都第三期大樓之地下二樓編號26號停車位（下稱系爭車位）。系爭房屋及系爭車位於民國100年7月12日由鍾享宏出賣並移轉予訴外人黃鴻鈞，再由黃鴻鈞於101年8月20日出賣移轉予訴外人林金梅。嗣經本院108年度司執字第15040號強制執行事件予以拍賣（下稱系爭拍賣程序），由被上訴人於109年2月18日拍定，被上訴人並於109年3月16日取得權利移轉證書，系爭房屋及系爭車位現為被上訴人所有。而上訴人二人為新竹縣○○鎮○○街000巷00號7樓之2144建號房屋所有人，對系爭車位無正當占有權源，卻無權占用系爭車位，將上訴人

古秀金所有之車號000-0000號自用小客車（下稱系爭車輛）停在系爭車位上，屢經被上訴人催促返還均置之不理，被上訴人自得依據民法第767條第1項規定請求上訴人返還系爭車位。又被上訴人自109年3月16日領得權利移轉證書，上訴人自109年3月16日起即屬無權占有系爭車位，被上訴人自得依不當得利之規定，請求上訴人二人連帶給付相當於租金之不當得利。而系爭車位位在竹東鎮，同鎮停車場平面車位租金約為新臺幣（下同）1,500元至2,400元，是被上訴人主張以每月1,000元為系爭車位租金之計算標準。自109年3月16日起至起訴時之113年1月26日止，共46個月，合計相當於不當得利之租金數額為46,000元，並請求上訴人二人自113年2月26日起至返還系爭車位時止，按月給付1,000元。

二、上訴人則以：

- （一）系爭房屋於100年7月12日雖由訴外人鍾享宏出賣並移轉予訴外人黃鴻鈞，但因黃鴻鈞向鍾享宏購買之始即因資金不足，而未連同停車位買受。系爭車位係上訴人於103年12月30日借用鄭志龍（同為東方新都第三期大樓之所有權人）名義向鍾享宏買受，此有車位讓渡書可稽。上訴人買受系爭車位後，除向管委會登記備案外，即占有使用至今，並按月繳納管理費，並非無權占有，而堪認上訴人已繼受前手就系爭車位之分管契約。
- （二）東方新都第三期大樓之停車位雖不能辦理獨立之所有權登記，但並非不能交付占有使用而享有使用權，如違章建築未能登記所有權，但並非不得買賣而取得使用權，此乃眾所週知之事，而同社區大樓所有權人間單就停車位買賣比比皆是。坊間諸多似此交易買賣停車位之方式，非但屢見不鮮，且法無明文禁止，更經證人即東方新都第三期社區管委會前主任委員許雪蓮於另案偵查中證述在卷。
- （三）被上訴人雖拍賣取得系爭房屋，但遍查拍賣公告上僅記載系爭房屋含共同使用部分，未註明該共同使用部分即對應系爭編號26號車位，執行法院亦未就該停車位予以鑑價，

01 除均無拍賣系爭車位之文字或停車位編號之記載，點交建
02 物時，更未將之一併點交予被上訴人，是被上訴人所買受
03 之房地，是否包括系爭車位並經點交，顯有疑問。被上訴
04 人明知投標買受係不含停車位之標的，其提起本件訴訟，
05 顯係以損害他人為目的，而有違誠信原則，更屬權利濫
06 用。

07 （四）本件就系爭車位專用權部分，係源自建物共有人間之分管
08 契約，而非以共用部分之登記為據，自得依分管契約在共
09 有人間移轉變動，不因區分所有權是否隨之移轉變動而受
10 影響。

11 三、原審為上訴人全部敗訴之判決，命上訴人應將坐落新竹縣○
12 ○鎮○○段0000○0000地號土地上之同段2457號建物共同使
13 用之地下二樓編號26號停車位遷讓返還予被上訴人；上訴人
14 應連帶給付46,000元本息，暨自113年2月26日起至返還系爭
15 車位之日止，每月給付被上訴人1,000元，並依職權宣告假
16 執行。上訴人不服，提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被
17 上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人則答辯聲明：上訴駁
18 回。

19 四、本院之判斷：

20 （一）按區分所有建物之共同使用部分，性質上屬共有，且附屬
21 於區分所有建物，共有人將各相關區分所有專有部分之建
22 物移轉時，依土地登記規則第72條第2款（現為第94條）
23 規定，其共同使用部分之所有權，亦隨之移轉與同一人。
24 各共有人對於該共同使用部分之設施，雖可依其共有部分
25 之經濟目的，加以使用或約定分管，但使用權為所有權之
26 積極權能之一，不得與所有權分離而單獨為買賣標的。又
27 地下室停車位共同使用部分，與建物專有部分，具有密切
28 不可分之主從關係，建物專有部分所有人，不得將共同使
29 用部分之車位使用權單獨出售他人，或保留車位使用權而
30 將建物專有部分出售他人（最高法院85年台上字第569號
31 判決參照）。系爭車位之產權係登記在前業主黃某持有之

大樓公共設施之應有部分萬分之三三三，此應有部分已由被上訴人取得。上訴人雖同為大樓之區分所有建物所有人，並已向黃某單獨價購系爭車位，惟此屬其與黃某間之買賣行為，僅具債權效力，不得以之對抗被上訴人，是上訴人抗辯其向黃某購買系爭車位，非屬無權占有，即無足採取（最高法院87年度台上字第2199號判決參照）。

（二）查上訴人余昌遠於原審自承訴外人鍾享宏向建商購得車位是系爭26號車位（見原審卷第189頁），復據證人即東方新都第三期社區管委會前主任委員許雪蓮於偵查中證述：東方新都第三期社區停車位產權登記方式，私人停車位部分是登記於公共設施持分，亦即住戶若有購買停車位，就會取得公共設施持分，但停車位有私下交易情形，停車位所有權人會將使用權出賣給其他住戶，不會辦理公共設施持分所有權的移轉登記等語（見原審卷第89頁），足見東方新都第三期社區區分所有權人就共用部分所登記應有部分之權利範圍已有表彰停車位權利之情形，停車位使用權能附隨於應有部分所表彰之停車位權利，二者無從分離；再依建物登記第一類謄本（所有權個人全部）竹東鎮資源段2416建號所載，建物標示部部分，明確列載共有部分資源段2457建號權利範圍81000分之999，主要用途登記為停車場（見原審卷第63頁），益徵就共用部分所登記應有部分之權利範圍已有表彰停車位權利在內之情形，停車位使用權能附隨於應有部分所表彰之停車位權利，二者無從分離。

參諸前開說明，地下室停車位共同使用部分與建物專有部分，具有密切不可分之主從關係，建物專有部分所有人，不得將共同使用部分之車位使用權單獨出售他人，則鍾享宏將原附屬於其專有建物之系爭車位單獨出售予上訴人，僅具債權效力，上訴人自不得執此對抗嗣後取得系爭房屋及其附屬共有部分之被上訴人，系爭車位仍屬於系爭房屋得使用之車位，自不因拍賣公告未註明該共同使用部分對

01 應系爭26號車位而認系爭車位未經被上訴人拍定取得。上
02 訴人以此指摘被上訴人明知投標買受係不含停車位之標
03 的，其提起本件訴訟，顯係以損害他人為目的，而有違誠
04 信原則，更屬權利濫用云云，為不足採。

05 (三) 上訴人復提出停車位證明書，主張本件就系爭車位專用權
06 部分，係源自建物共有人間之分管契約，而非以共用部分
07 之登記為據，然此與前開證人許雪蓮所為「住戶若有購買
08 停車位，就會取得公共設施持分」之證述已然相悖；再
09 者，依本院不動產權利移轉證書所載（見原審卷第51
10 頁），新竹縣○○鎮○○段0000○0000地號之地上建物建
11 號共165棟、341棟，然地下二樓之同段2457建號登載之主
12 建物資料不足百戶，業經本院職權調閱該建號建物查詢資
13 料查明，益證2457建號非東方新都第三期社區區分所有權
14 人全體共有，被上訴人與證人許雪蓮均主張停車位權利以
15 2457建號持分表彰，並非無據。又共用部分所登記應有部
16 分之權利範圍雖有表彰停車位權利，然各停車位由何人專
17 用，端視該社區是否訂有分管協議（契約）而定，即以停
18 車位證明書或其他文件來表彰約定專用部分誰屬，兩者並
19 不衝突。此外，上訴人並未提出其他足以證明停車位權利
20 非以共用部分之登記為據之證據以供本院審酌，則其上開
21 主張，因舉證不足，尚難憑採。

22 五、綜上所述，原審依民法第767條、第179條規定，判命上訴人
23 應將坐落新竹縣○○鎮○○段0000○0000地號土地上之同段
24 2457號建物共同使用之地下二樓編號26號停車位遷讓返還予
25 被上訴人；上訴人應連帶給付46,000元本息，暨自113年2月
26 26日起至返還系爭車位之日止，每月給付被上訴人1,000
27 元，並依職權宣告假執行，經核並無違誤，應予維持。上訴
28 意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄，為無理由，應予駁
29 回。

30 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻
31 擊防禦方法，經本院斟酌後，核與本件判決結果不生影響，

01 爰不一一論述，附此敘明。

02 七、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第436條之1第
03 3項、第449條第1項、第78條，判決如主文。

04 中 華 民 國 115 年 4 月 15 日

05 民事第一庭 審判長法官 林南薰

06 法官 潘韋廷

07 法官 林哲瑜

08 以上正本係照原本作成。

09 本判決不得上訴。

10 中 華 民 國 115 年 4 月 15 日

11 書記官 林怡芳