

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭民事判決

114年度中簡字第501號

原告 周國雄
訴訟代理人 陳怡婷律師
王雪雅律師
被告 羅敏文

訴訟代理人 沈孟生律師
複代理人 許嘗訓律師

上列當事人間塗銷所有權移轉登記等事件，本院於114年11月11日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。
訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：原告於97年間向訴外人夏鴻豫購買臺中市○○區○○段0000○號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路000號8樓之8、8樓之9號房屋，含共有部分臺中市○○區○○段0000○號建物，權利範圍10萬分之224；同段3058建號建物，權利範圍10萬分之132，下分稱2385建號建物、2718建號建物、3058建號建物）及其土地，並約定買賣範圍含地下2層編號第152號之停車位（下稱系爭停車位）。嗣兩造於106年4月21日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），約定由被告向原告購買上開2385建號建物及其土地，惟因原告有使用系爭停車位之需求，兩造即約定買賣之範圍不包含系爭停車位，故兩造就2385建號建物共有部分之買賣範圍應為2718建號建物，權利範圍10萬分之224；同段3058建號建物，權利範圍10萬分之42（下稱系爭原告賣出房屋）。詎於同年5月10日辦理系爭房地所有權移轉過戶之地政士，誤將3058建號建物登記的共有部分全部（即權利範圍10萬分之132）移轉登記予被告，而系爭停車位之應有部分係登記在共

01 有部分3058建號建物，並無單獨編號與權利範圍，經比對與
02 系爭房屋同棟同房型、面積、無車位之同段2565建號建物
03 （即門牌號碼臺中市○○區○○路000號14樓之8、14樓之9
04 號，下稱14樓建物）之建物謄本，該14樓建物之共有部分30
05 58建號建物之權利範圍為10萬分之42，可以得知系爭停車位
06 在3058建號建物所持有之權利範圍就是增加10萬分之90，故
07 被告無法律上原因，而受有系爭停車位對應之持分（即3058
08 建號建物權利範圍10萬分之90）於地政機關登記為所有權人
09 之利益，原告亦因此受有損害，爰依民法第179條、第767條
10 第1項規定請求被告塗銷並移轉登記系爭停車位對應之持分
11 予原告等語。並聲明：(一)被告應將坐落3058建號建物權利範
12 圍10萬分之90，於106年5月10日以買賣為原因之所有權移轉
13 登記予以塗銷，並回復登記為原告所有。(二)原告願供擔保，
14 請准宣告假執行。

15 二、被告則以：被告不爭執兩造約定買賣之範圍不包含系爭停車
16 位，被告沒有使用車位，也沒有繳納車位管理費，惟系爭買
17 賣契約就不動產標示及買賣權利範圍已載明：2385建號建
18 物、面積38.94m²、權利範圍全部；附屬建物共同使用部分
19 ①2718建號建物、面積5982.23m²、權利範圍224/10萬；②3
20 058建號建物、面積14747.41m²、權利範圍132/10萬（下稱
21 系爭被告買受房屋），此為兩造合意之買賣契約範圍，原告
22 自應受其拘束。又兩造當時係合意以被告買受房屋範圍之總
23 坪數24.124坪【含主建物坪數：11.779坪、附屬建物：2.40
24 2坪、公共設施：9.943坪（含2718建號建物共同使用：4.05
25 4坪、3058建號建物共同使用：5.889坪）、車位坪數：0.00
26 0坪】計算買賣總價，及買賣單坪價格，且被告所繳納之管
27 理費亦以總坪數24.124坪計算，可見被告交付買賣價金之範
28 圍已包含3058建號建物權利範圍10萬分之132，原告嗣後主
29 張3058建號建物權利範圍其中10萬分之90為其所有，於法不
30 合。況且原告無法證明系爭停車位有相對應之應有部分存在
31 等語，資為抗辯，並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁

01 回。(二)如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免假執行。

02 三、本院得心證之理由：

03 (一)原告主張其於106年4月21日與被告簽訂系爭買賣契約，約定
04 由原告出售2385建號建物（含共有部分）及其土地予被告，
05 並約定買賣標的不包含系爭停車位，總價金為418萬元，238
06 5建號建物【含共用部分2718建號建物（權利範圍10萬分之2
07 24）、3058建號建物（權利範圍10萬分之132）】及其土地
08 之所有權於106年5月10日移轉登記予被告等情，有系爭買賣
09 契約、系爭房屋登記謄本、所有權狀等件在卷可稽（見本院
10 卷第23、31至36、49頁），且為被告所不爭執，堪信為真
11 實。

12 (二)按稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支
13 付價金之契約；當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣
14 契約即為成立，民法第345條第1、2項定有明文。又依契約
15 嚴守原則，當事人本於自由意思訂定契約，如已合法成立，
16 即應依從該契約之內容或本旨而履行，其私法上之權利義
17 務，亦應受其拘束，非一造於事後所能主張增減（最高法院
18 111年度台上字第738號民事判決意旨參照）。查系爭買賣契
19 約載明3058建號建物之權利範圍為10萬分之132，依契約本
20 旨，兩造約定買賣標的範圍本應包含3058建號建物權利範圍
21 10萬分之132，且永慶不動產所製作之不動產說明書中，亦
22 記載3058建號建物之權利範圍為10萬分之132，且換算持分
23 面積為19.467平方公尺（即5.889坪），登記面積小計79.74
24 7平方公尺（即24.124坪），堪認兩造係合意以2385建號建
25 物總坪數24.124坪（含主建物坪數：11.779坪、附屬建物：
26 2.402坪、公共設施：9.942坪、車位坪數：0.000坪）計算
27 買賣總價無誤，故兩造約定之買賣價金418萬元應包含3058
28 建號建物權利範圍10萬分之132之對價甚明，依上開說明，
29 原告主張3058建號建物登記權利範圍其中10萬分之90非兩造
30 買賣標的，已乏依據。

01 (三)次按民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之
02 責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則
03 被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，
04 亦應駁回原告之請求（最高法院17年上字第917號裁判參
05 照）。又公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用
06 者，為約定專用部分；各區分所有權人按其共有之應有部分
07 比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，但另
08 有約定者從其約定；住戶對共用部分之使用應依其設置目的
09 及通常使用方法為之，但另有約定者從其約定，公寓大廈管
10 理條例第3條第5款、第9條第1項、第2項分別定有明文。而
11 公寓大廈之地下室停車位，有就停車位部分獨立編列建號，
12 而不與其他公共設施編列同一建號者；亦有與其他公共設施
13 共同編列於同一建號者。前者，僅購買停車位之區分所有權
14 人始取得該建號之應有部分，未購買停車位者，則非該建號
15 之共有人；後者，因公共設施之範圍包括停車位並編列在同
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，則應先視登記之
18 狀態而定，若在公共設施之應有部分登記狀態中加註含停車
19 位者，自得認所有權範圍係包含停車位在內，而與前述編定
20 獨立建號者相同，至若未為任何加註者，縱區分所有（專
21 有）部分之面積相同，而在公共設施部分之應有部分不同，
22 因無從完全確認該應有部分登記狀態之原因，尚難逕以在公
23 共設施之應有部分比例較高，即認係包含停車位在內。故在
24 公共設施與停車位均編列在同一建號之登記狀態，享有停車
25 位使用權者，即屬基於約定而取得約定專用權，應認各區分
26 所有權人間已合意成立分管契約，其他區分所有權人即不得
27 使用該特定停車位。又約定專用部分之停車位使用權利，本
28 質上為使用權，在建物登記謄本未載明停車位編號之情形
29 下，停車位使用權係隨分管契約之變動而變動，變動之結
30 果，僅係共用部分「約定專用或分管主體」之變更，原則
31 上，喪失停車位使用權之原分管主體，並不喪失其共用部分

01 之應有部分，取得停車位使用權之新分管主體，亦不增加共
02 用部分之應有部分，雖「專有部分」與「共用部分之應有部
03 分」之變動，連帶可能使受讓者繼受分管主體；但在受讓
04 前，讓與者若將停車位使用權讓與其他區分所有權人，則因
05 分管契約之變動，使讓與者喪失停車位使用權之分管地位，
06 此時受讓專有部分之人，雖同時亦受讓共用部分之應有部
07 分，但並未取得停車位之使用權。從而，「專有部分」與
08 「共用部分之應有部分」雖須一併移轉，但約定專用之停車
09 位使用權若已移轉他人，則並不當然隨同移轉。蓋建商初
10 次出售房地時，對於另行購買停車位者，通常分配予較多共
11 用部分之權利範圍，固屬合乎交易常規，然一般社區之停車
12 位使用權依法得於區分所有權人之間任意移轉，且移轉後並
13 未規定須辦理共用部分權利範圍之移轉登記。故公寓大廈之
14 停車位使用權，應得與其主建物分離而讓與大樓之其他區分
15 所有權人，且此一使用權之讓與，並未違反土地登記規則第
16 94條、公寓大廈管理條例第4條第2項有關「專有部分」與
17 「共用部分之應有部分」應一併移轉之規定。因各區分所有
18 權人間本即得自行約定建築物之共用部分之使用收益方式及
19 範圍，倘某特定專用部分之停車位由特定區分所有權人專
20 用，業經各區分所有權人合意或默示合意，則該特定區分所
21 有權人即得專用該特定專用部分之停車位，又該專用權人亦
22 得再將其停車位使用權移轉予同社區之其他區分所有權人，
23 自與其所持有之專有或共有應有部分之多寡無必然關係。從
24 而判定何人有停車位之使用權，並不能單以停車位所在相關
25 建物其應有部分之多寡為據，尚須究明其是否基於分管契約
26 而為特定車位之專有使用權人。

27 (四)本件原告主張兩造約定買賣標的不包含系爭停車位，此為兩
28 造所不爭執，惟原告主張系爭房屋就3058建號建物之權利範
29 圍應為10萬分之42，被告應塗銷並回復登記系爭停車位就30
30 58建號建物之權利範圍10萬分之90予原告，並提出14樓建物
31 之建物謄本為據等語，則為被告所否認，依上開說明，自應

01 由原告就此項有利於己之事實負舉證責任。經查：

02 1.3058建號建物屬社區共用部分，於85年7月26日為第一次登
03 記，總面積為14747.41平方公尺，其使用用途、範圍，依建
04 物平面圖所載為包含地下1樓之防空避難室（面積5449.55平
05 方公尺）及地下2樓之停車空間（面積9297.86平方公尺），
06 系爭停車位位於地下2樓，該車位係與其他公共設施共同編
07 列於3058建號建物，並無獨立編列建號及權狀，有系爭房屋
08 登記謄本、3058建號建物第一次登記資料及異動索引可稽
09 （見本院卷第23、231至238、247至251頁），依上開說明，
10 系爭停車位既以「共同使用」方式登記為3058建號建物，無
11 獨立之所有權登記，故關於停車位之使用方式應係由購買停
12 車位之住戶協議分配其停車位置並依分管契約為使用。

13 2.又原告主張係約定以持分共有之方式取得停車位，縱依原告
14 所主張14樓建物區分所有權人不合停車位就3058建號建物權
15 利範圍比例為10萬分之42屬實，然3058建號建物使用範圍尚
16 包括車道及其他公共設施之應有部分，業如前述，且依原告
17 提出大俊國車位證明書，地下二樓停車空料之車位型式分為
18 平面、機上、機下之分，亦證地下2樓之停車空間之車位大
19 小不一，且每個持分均無登記，依前揭說明，因無從完全確
20 認該應有部分登記狀態之原因，自難遽以原告在公共設施即
21 共用部分比例較高，亦即就3058建號建物權利範圍比例為10
22 萬分之132，即認有包含系爭停車位之所有權持分在內，原
23 告復未能舉出其他證據以證明系爭停車位所有權乃存在3058
24 建號建物之共有部分上，有停車位之人即有相對應之建物持
25 分，則原告僅以其於3058建號建物權利範圍比例較多為由，
26 主張其於系爭停車位就3058建號建物權利範圍為10萬分之90
27 之事實，自不足採。

28 (五)從而，原告未就3058建號建物（即公共設施共有部分）權利
29 範圍之登記，表彰系爭停車位有其所有權在3058建號建物權
30 利範圍為10萬分之90之利己事實提出其他具體事證以實其

01 說，原告自無從就3058建號建物行使民法第179條、第767條
02 之權利。

03 四、綜上所述，原告不能證明系爭停車位確實對應3058建號建物
04 有權利範圍10萬分之90之持分，則原告依民法第179條、第7
05 67條規定之法律關係，請求被告應將3058建號建物權利範圍
06 為10萬分之90，於106年5月10日以買賣為原因之所有權移轉
07 登記予以塗銷，並回復登記為原告所有云云，為無理由，應
08 予駁回。

09 五、本件判決之結果已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，核與判
10 決結果不生影響，毋庸一一贅述，附此敘明。

11 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

12 中 華 民 國 114 年 12 月 9 日

13 臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

14 法 官 林秀菊

15 以上為正本係照原本作成。

16 如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀，
17 同時表明上訴理由；如已於本判決宣示後送達前提起上訴者，應
18 於判決送達後十日內補具上訴理由（均須按他造當事人之人數附
19 繕本）。

20 中 華 民 國 114 年 12 月 9 日

21 書記官 蔡伸蔚