

臺灣高等法院臺中分院民事判決

110年度上更一字第1號

上訴人 東峰建設股份有限公司

法定代理人 林怡萱

上訴人 姚秋旺

共 同

訴訟代理人 陳生全律師

被上訴人 凱旋天下大樓管理委員會

設臺中市○○區○○路○段000巷0○○
弄0號

法定代理人 廖進隆

訴訟代理人 邢建緯律師

複代理人 林更穎律師

官厚賢律師

陳婉寧律師

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106年12月22日臺灣臺中地方法院106年度訴字第574號第一審判決提起上訴，經最高法院第一次發回更審，本院於110年11月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決廢棄。

被上訴人應將坐落臺中市○○區○○路0段000巷0○○弄0號地下室如附圖一所示編號A、B、C、D部分返還東峰建設股份有限公司；被上訴人應將附圖一所示編號E、F、G、H部分返還姚秋旺。第一審、第二審及發回前第三審訴訟費用由被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人法定代理人原為張○鑫，嗣於本院訴訟繫屬中變更為廖進隆，此有台中市北屯區公所110年5月4日函在卷可稽（本院卷第197頁），並由其具狀聲明承受訴訟，於法尚無

01 不合，應予准許。

02 二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述，
03 非為訴之變更或追加，民事訴訟法第463條、第256條定有明
04 文。上訴人於原審起訴聲明為被上訴人應將坐落臺中市○○
05 區○○路0段000巷0○0弄0號地下室（下稱系爭建物）如臺
06 中市中正地政事務所複丈成果圖即附圖一所示編號A、B、
07 C、D、E、F、G、H等8個部分返還上訴人，於本院變更聲明
08 為被上訴人應將系爭建物如附圖一所示編號A、B、C、D部分
09 返還上訴人東峰建設公司；被上訴人應將附圖一所示編號
10 E、F、G、H部分返還上訴人姚秋旺。核係就其不甚明確之聲
11 明補充使之明確，不涉訴之變更。

12 貳、實體方面：

13 一、上訴人主張：伊等坐落凱旋天下大樓（下稱系爭大樓）之系
14 爭建物（臺中市○○區○○段000○號）共有人，其中東峰
15 建設股份有限公司（下稱東峰建設公司）權利範圍為30000分
16 之5532、姚秋旺權利範圍為30000分之3766。系爭大樓民國7
17 8年間預售時，即由建商提供定型化契約與各承購戶就系爭
18 建物非共同使用部分，成立停車位空間之分管契約，即系爭
19 建物於第一次登記由地主即姚秋旺及訴外人黃○穎、黃○芳
20 （合稱黃○穎等3人）各持有3分之1，再視住戶購買機械式
21 或平面式停車位之不同，將各自應有部分移轉予購買車位之
22 人，未售出部分均由渠等取得專用權。渠等於81年10月27日
23 分別將系爭建物應有部分全部或部分出售予訴外人東峰營造
24 股份有限公司（下稱東峰營造公司），東峰營造公司再於10
25 4年8月21日將其應有部分售予東峰建設公司。東峰建設公司
26 擁有之平面車位有4個，如附圖一編號A、B、C、D所示之位
27 置；姚秋旺所擁有之平面車位亦有4個，即如附圖一編號E、
28 F、G、H所示之位置（下合稱系爭8個停車位）。詎被上訴人
29 以區分所有權人會議決議為由，擅自占有系爭8個停車位，
30 現狀如附圖二即臺中市中正地政事務所110年4月15日複丈成
31 果圖編號A、B部分劃橘色網狀線禁止停車，於C2部分劃設部

分編號10停車位，於D、E、F、H1劃設停車位占用、於G部分以圍籬圍住，並拒絕返還。爰依分管契約、侵權行為以及不當得利之法律關係，擇一求為命被上訴人返還如附圖一編號A、B、C、D、E、F、G、H 部分予東峰建設公司及姚秋旺之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被上訴人應將坐落系爭建物如附圖一所示編號A、B、C、D部分返還東峰建設公司；被上訴人應將附圖一所示編號E、F、G、H部分返還姚秋旺。

二、被上訴人則以：(一)伊自始非區分所有權人，上訴人主張依分管協議，請求伊返還系爭8個停車位，顯屬當事人不適格。又依照公寓大廈管理條例第38條規定，伊僅有程序上之當事人能力，無實體法上權利能力，此部分亦是當事人不適格。(二)系爭大樓停車位與其他社區公設均為系爭大樓之共用部分。而系爭大樓各區分所有人不論有無購買停車位，均取得系爭建物之應有部分，且購買停車位之區分所有權人，其應有部分權利範圍亦未特別註記停車位編號。關於停車位約定專用權之歸屬，實務上並無僅憑應有部分比例之多寡為認定，系爭建物除停車位外，尚有車道及其他非屬停車位之空間，上訴人非當然取得附圖一編號A至H部分。又上訴人所提出之車位預定買賣契約書影本之甲方欄位為空白，無從由條文僅記載「地下機械停車位」字樣即認定上訴人對於平面停車位取得約定專用權，亦無法證明上訴人持有之機械式停車位數量及其位置，無從判斷與何人達成分管協議。再者，附圖一編號A、B、C、G部分現均未作為停車位使用，即附圖二編號A、B部分係劃設槽化線，作為地下停車場車道、迴轉道之用，應為各區分所有權人所共有，顯無約定專用之可能，伊亦無占用，自不生不當得利之情事；附圖二編號D、E、F部分，係作為大樓門廳、辦公室使用，編號G、H1部分則係地下污水池使用，於98年、99年區分所有權人會議決議前皆非規劃為停車位使用，上訴人顯難於78年間房屋預售時，依空白車位買賣契約及房地買賣契約第5條第2項約定與各區分

所有權人成立分管契約取得該部分之車位專用權。縱依房屋土地預定買賣契約書有成立停車位約定專用之分管協議，應僅針對當時可使用之停車位而言，不及於全體區分所有權人事後新設置之停車位。至伊於91年7月23日曾發函予東峰建設公司，僅係為杜絕日後爭議，以供伊執行上開98、99年區分所有人會議設置平面車位，尚無承認上訴人有停車位專用權之意思；若認上訴人有與全體區分所有權人達成分管契約，依前開上訴人出具機坑使用同意書後，應可認定上訴人同意受上開98、99年區分所有人會議決議之拘束，就該未施工機坑部分之使用、管理方式，變更由管委會設置平面停車位，並由取得停車位之人有專用權等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、本院之判斷：

上訴人主張系爭大樓於預售簽約時，已就系爭大樓地下室所規劃之停車位部分，與承買人分別達成專用分管約定，由東峰建設公司取得如附圖一編號A、B、C、D所示位置之4個平面車位專用權，姚秋旺取得如附圖一編號E、F、G、H所示位置4個停車位專用權，被上訴人擅自占有該系爭8個停車位，應負返還責任等語，並提出系爭大樓房地買賣契約書2份【一為東峰建設公司預售系爭大樓定型化空白契約（見前審卷第38-40頁），一為證人謝○友承買之契約書（見前審卷第125-131頁）】、空白車位買賣契約書（見原審卷第10-16頁）、系爭建物（地下室）平面圖（見原審卷第6頁，前審卷第31頁）等件為證，惟為被上訴人否認，以前情詞置辯。經查：

（一）按訴訟法上所謂當事人適格，係指當事人就具體特定訴訟標的有無實施訴訟之權能而言，此項權能之有無，應依當事人與特定訴訟標的之關係定之。給付之訴，當事人主張其為訴訟標的法律關係權利主體，他造即為訴訟標的法律關係義務主體，其當事人即為適格，至於其是否確為權利人或他造是否確為義務人，乃訴訟標的法律關係在實體上有無理由之問

題，非為當事人適格之欠缺。次按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管委會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力。然現今社會生活中，以管委會之名義為交易者比比皆是。於民事訴訟法已有第40條第3項：「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」規定之外，公寓大廈管理條例更於第38條第1項明文規定：「管理委員會有當事人能力」，明文承認管委會具有成為訴訟上當事人之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權；並於同條例第6條第3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，規定其於實體法上亦具享受特定權利、負擔特定義務之資格，賦與管委會就此類紛爭有其固有之訴訟實施權。故管委會倘基於規約約定或區分所有權人會議決議所為職務之執行致他人於損害，而應由區分所有權人負賠償責任時，其本身縱非侵權行為責任之權利義務歸屬主體，亦應認被害人得基於程序選擇權，並依上開同條例第38條第1項規定及訴訟擔當法理，選擇非以區分所有權人而以管委會為被告起訴請求，俾迅速而簡易確定私權並實現私權，避免當事人勞力、時間、費用及有限司法資源之不必要耗費（最高法院台上字第790號判決意旨參照）。上訴人主張對被上訴人有物之返還、損害賠償、不當得利等請求權，係以自己為實體法上之損害賠償請求權人，被上訴人為賠償義務人，即為適格之當事人，至於上訴人在實體法上此等請求權有無存在，屬訴有無理由之問題。被上訴人以其僅有程序上之當事人能力，無實體法上權利能力，即謂其不具當事人適格、上訴人請求無據云云，尚有未合。

(二)關於系爭大樓之區分所有權人是否已就系爭建物成立分管契約部分：

01 1、按契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相
02 表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人為媒介
03 而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致
04 者，仍不得謂契約未成立。公寓大廈之買賣，建商與各承購
05 戶分別約定，該公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定
06 共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分
07 管契約。又倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，
08 他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，
09 其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，
10 而應受分管契約之拘束(最高法院91年度台上字第2477號判
11 決意旨參照)。

12 2、系爭大樓係由地主黃○穎等3人與東峰建設公司合作興建，8
13 1年辦理系爭建物第一次所有權登記為黃○穎等3人各3分之1
14 共有；系爭建物於80年10月28日完成，主要用途係供門廳、
15 辦公室、停車空間及避難室之用，由黃○穎等3人再視住戶
16 購買機械式或平面式停車位之不同，而將各自之持分分別移
17 轉他人；黃○穎等3人於81年10月27日各自出售應有部分全
18 部（黃○穎）或一部（姚秋旺及黃○芳）予東峰營造公司，
19 東峰營造公司再於104年8月21日將其應有部分售予東峰建設
20 公司，目前東峰建設公司所有系爭建物持分為30000分之553
21 2、姚秋旺所有系爭建物持分為30000分之3766等情，為兩造
22 所不爭執（見原審卷第1、2頁及第34頁背面），且有合建契
23 約書、系爭建物第一類登記謄本、臺中市北屯區建業段建築
24 改良物登記簿、臺中市地籍異動索引、建築改良物所有權買
25 賣移轉契約書、合建契約書等件附卷可稽（見原審卷第7-
26 9、17-19頁，前審卷第32-36頁），堪信實在。

27 3、觀之上開系爭大樓房地買賣契約書即東峰建設公司為出賣人
28 之房地買賣契約第5條第(一)、(二)款記載：「(一)本約房屋共同
29 使用之地下層（或地下室）為變電室、機械房、發電機室、
30 消防馬達室、消防蓄水池、機車停車位、汽機車出入道、社
31 區活動中心休閒設施、梯間等為買受人所共有。(二)地下室非

屬共同使用之部分闢用獨立單位，（如汽車停車場），為單位承購人所有，其產權、使用權均歸承購人所有，唯遇緊急狀況或空襲時，該法定防空避難室開放，作為防空避難之用」等語（見前審卷第39頁），以及空白車位買賣契約書即以地主黃○穎等3人為出賣人之車位買賣契約第1條記載：「茲因甲方預定…東峰凱旋天下○棟○樓壹戶，同時預定承購本建物之地下樓機械式停車位壹處○區○號（如附圖），特訂立本車位預定買賣契約。」等語（見原審卷第11頁），可知關於系爭建物之權屬，共同使用部分由房屋承購人共同使用，非屬共同使用部分得設置停車位而闢出獨立單位予以出售給承購人使用，由黃○穎等3人陸續移轉予承購人，依此，其餘非屬共同使用部分，既未經黃○穎等3人移轉他人而為其等自行保留，以利規劃設置停車位（詳後述），應認屬其等專用部分。是依上開契約約定，堪認東峰建設公司、房屋承購人、車位承購人、系爭建物所有權人就系爭建物之使用確有分管契約之存在。

- 4、證人即時任東峰建設公司副總經理並參與系爭大樓銷售之謝○友於前原審已具結後證稱：系爭大樓係由東峰建設公司與地主黃○穎等3人合作興建，後來黃○穎將其土地出售東峰營造公司，系爭大樓於地下室留設4個平面車位及A至H區之8區機械式車位，在預售時有出售車位使用權，交付買受人1份房地買賣契約、1份車位買賣契約，並附有未著色、無手寫，僅有車位編號與車位總數，如A區有幾個車位、B區有幾個車位之系爭分配圖，完工後仍有30幾個車位未賣，伊依地主三方協議手寫系爭分配圖，黃色部分分配予東峰營造公司，橘色部分分配予姚秋旺，黃色部分標示平1、平2、平3、平4，原本即規劃為平面車位，為伊所寫，G、H區於協商時係機械車位，沒有設備，只是機械坑，還沒架設停車位等語明確（見前審卷第61頁背面至第63頁），且核與上開上訴人所提出之東峰建設公司預售系爭大樓定型化契約之房地買賣契約，及附有未加註手寫、著色之地下室平面圖之空白車

位買賣契約書，以及已經手寫、著色之系爭建物（地下室）平面圖等資料吻合，已足信實。則系爭大樓完工後，未售完之車位（包括平面車位、未裝置設備之機坑、原辦公室規劃為停車位者），由姚秋旺、黃○芳、東峰營造公司協定分配如系爭建物（地下室）平面圖，該分配圖上所劃分車位分別為姚秋旺、黃○芳、東峰營造公司等3人約定專用，自亦是系爭大樓分管契約之一部，區分所有權人亦應受該系爭建物（地下室）平面圖所拘束。而依系爭建物（地下室）平面圖，東峰營造公司所分配之車位（黃色部分），即是原審會同地政機關至現場勘驗測量之臺中市中正地政事務所製作之土地複丈成果圖即附圖一編號A、B、C、D部分，姚秋旺所分配之車位（橘色部分）即為附圖一編號E、F、G、H部分（見原審卷第50-55頁）。而東峰營造公司於104年8月21日將其應有部分售予東峰建設公司，東峰建設公司迄未出售其應有部分，依分管契約及前揭系爭建物（地下室）平面圖所示，東峰建設公司自有附圖一編號A、B、C、D所示位置之專用權；姚秋旺迄亦未出售其應有部分，亦仍保有附圖一編號E、F、G、H所示位置之專用權。至附圖一編號A、B、C、D、E、F、G、H部分有無作為平面或機械停車位使用，並無礙於東峰建設公司、姚秋旺就該等部分之專用權，被上訴人以附圖一編號A、B、C、D、E、F、G、H部分之使用狀況而抗辯無約定專用之可能云云，尚難憑採。

- 5、被上訴人曾以91年7月23日函，請東峰建設公司提供相關文件，證明系爭4個平面車位產權所屬，及請東峰建設公司同意其於未施工安裝之停車機坑3處，自行封板鋪平，設置平面停車位等語，惟東峰建設公司並未簽立同意書（見前審卷第51、52頁），足徵附圖一編號A、B、C、D部分並非獨立單位而由單位承購人專用，亦非屬房屋承購人共同使用部分而可由被上訴人逕依區分所有人會議決議予以執行，否則豈需取得東峰建設公司之同意，既東峰建設公司未為同意而捨棄該等部分之專用權，被上訴人辯稱東峰建設公司同意受上開

01 98、99年區分所有權人會議決議之拘束，就該未施工機坑部
02 分之使用、管理方式，變更由管委會設置平面停車位，並由
03 取得停車位之人有專用權云云，並無可採。

04 6、依上事證，系爭建物所有權人就系爭建物之使用應有分管契
05 約存在，且系爭建物中非屬共同使用部分之系爭8個車位，
06 即附圖一編號A、B、C、D部分，確實已約定為東峰建設公司
07 專用，附圖一編號E、F、G、H 部分則屬姚秋旺專用，系爭
08 大樓之區分所有人即應受該分管契約所拘束。

09 (三)目前系爭建物中之系爭8個停車位，確屬東峰建設公司（附
10 圖一編號A、B、C、D）及姚秋旺（附圖一編號E、F、G、H）
11 約定專用範圍，已如前述，而系爭建物現況，其中即附圖一
12 編號A、B部分已分劃橘色網狀線禁止停車，編號C之一部分
13 劃設為停車位，編號D、E、F及H之一部份劃設停車位，編號
14 G部分則為機坑以鐵欄圍護等情，業經本院履勘現場並由地
15 政事務所人員測量，有勘驗筆錄、現場照片及臺中市中正地
16 政事務所110年4月21日中正地所二字第0000000000號函附土
17 地複丈成果圖即附圖二足稽（見本院卷第121-139、149-151
18 頁）。又被上訴人已陳稱其係經98年2月21日區分所有權人
19 會議及99年3月14日第19屆區分所有權人會議授權而執行上
20 開現狀之分劃（見本院卷第51頁）。是被上訴人確實有占用
21 附圖一編號A至H位置而分別規劃為禁止停車區、停車位及機
22 坑維護區之情形，僅附圖一編號C部分限縮如附圖二編號C2
23 範圍為停車位，附圖一編號H部分限縮如附圖二編號H1範圍
24 為停車位，整體觀之，仍足認被上訴人就系爭建物之規劃方
25 式有排除東峰建設公司、姚秋旺就附表一編號A至H位置之專
26 用權。又被上訴人占用附表一編號A至H位置，妨礙東峰建設
27 公司、姚秋旺就該等位置之使用及收益，惟其無法律上原因
28 而受利益，致東峰建設公司、姚秋旺受有損害，亦應負返還
29 不當得利之責。準此，東峰建設公司、姚秋旺依分管契約及
30 不當得利之法律關係，請求被上訴人返還如附圖一編號A、
31 B、C、D部分予東峰建設公司、返還如附圖一編號E、F、G、

01 H 部分予姚秋旺，應屬有據。

02 四、從而，上訴人依分管契約及不當得利之法律關係，請求被上
03 訴人應將坐落系爭建物如附圖一所示編號A、B、C、D部分返
04 還東峰建設公司；被上訴人應將附圖一所示編號E、F、G、H
05 部分返還姚秋旺，核屬正當，應予准許。原審就此部分，為
06 上訴人敗訴之判決，容有不當，上訴意旨指摘原判決此部分
07 不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院予以廢棄，改判
08 如主文第2項所示。

09 五、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
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 予逐一論列，附此敘明。

12 六、據上論結，本件上訴為有理由，爰判決如主文。

13 中 華 民 國 110 年 11 月 30 日

14 民事第四庭 審判長法官 林慧貞

15 法官 劉惠娟

16 法官 王怡菁

17 正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於收受送達後二十日內向本院提出上訴書狀，
19 其未表明上訴理由者，應於提出上訴後二十日內向本院補提理由
20 書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。因疫情而遲誤不變期
21 間，得向法院聲請回復原狀。

22 上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
23 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
24 訴訟法第四百六十六條之一第一項但書或第二項所定關係之釋明
25 文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追
26 加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

27 書記官 盧威在

28 中 華 民 國 110 年 11 月 30 日