

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第460號

上訴人 徐金彰 住○○市○○區○○路0段00巷00號
訴訟代理人 張家萍律師
被上訴人 邱國森

0000000000000000
0000000000000000

羅惠文

共 同

訴訟代理人 王仁祺律師

上列當事人間請求返還停車位事件，上訴人對於中華民國112年7月28日臺灣臺中地方法院110年度訴字第3204號第一審判決提起上訴，本院於民國113年1月24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、上訴人起訴主張：伊於民國105年間因拍賣取得訴外人游永森所有如附表一所示建物（下稱甲建物），該建物所在之豐南大第大樓（下稱系爭大樓）住戶就地下1樓停車位定有分管契約，游永森原為如附圖編號A所示之停車位（下稱系爭車位）之使用權人，伊因上開拍賣一併取得該車位使用權。詎系爭車位遭被上訴人無權占有，故本於分管契約請求被上訴人返還系爭車位。倘認伊未取得系爭車位使用權，則主張游永森未取得系爭車位使用權，該車位既為系爭大樓全體區分所有權人所共有，被上訴人無權占有系爭車位，故備位依民法第767條第1項前段、第821條規定，請求被上訴人將系爭車位返還予伊及其他共有人全體。
- 二、被上訴人則以：羅惠文取得系爭大樓內如附表二所示建物（下稱乙建物）所有權後，另行以新臺幣（下同）32萬元購入系爭車位之使用權，並非無權占有。至邱國森為羅惠文之

家屬，經羅惠文同意使用系爭車位，僅係占有輔助人等語，資為抗辯。

三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服提起上訴，求為(一)原判決廢棄。(二)先位聲明：上廢棄部分，被上訴人應將系爭停車位返還給上訴人、備位聲明：上廢棄部分，被上訴人應將系爭停車位返還給上訴人及共有人全體。(三)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本件依民事訴訟法第270條之1第1項第3款規定，協議兩造簡化爭點為辯論範圍如下（見本院卷第63頁）：

(一)上訴人是否因拍賣而一併取得系爭車位使用權？

(二)羅惠文有無於100年6月18日向游永森購買系爭車位？

(三)邱國森有無占有系爭車位？

(四)上訴人先位依分管契約、民法第767條第1項前段訴請被上訴人返還系爭車位給自己，有無理由？如否，備位依民法第821條、第767條第1項前段請求被上訴人返還系爭車位給全體共有人，有無理由？

(五)兩造不再提出其他爭點。

五、本院的判斷：

(一)上訴人請求被上訴人返還系爭車位給自己，為無理由：

1.上訴人因拍賣取得甲建物，包括共有建物應有部分九十一，固為兩造所不爭執（見本院卷第63頁之不爭執事項3.），惟上訴人主張一併取得系爭車位使用權，則為被上訴人所否認，即應由上訴人就此舉證以實其說。查系爭大樓僅設有19個車位（見原審卷第167頁），較全體住戶數少，顯見並非每一住戶均可取得車位。雖系爭大樓住戶就共有建物之應有部分多在千分之二十至千分之三七間（見原審卷第27至29頁），惟上訴人取得之甲建物係包括一層及地下層共2層建物，總面積達185.06平方公尺（見原審卷第25頁），較羅惠文取得之乙建物為單層之3樓建物、面積僅82.03平方公尺（見原審卷第153頁）為大，而衡情一般公寓大廈之共有部分應有部分比例多隨專有部分面積大小而增減，本院自難僅憑上訴人就共有建物之應有部分比例高於其他住戶，即認上訴人當然取得系爭車位。又甲

建物原所有權人游永森於原審證稱起造時法令未規定須規劃車位，係台翌公司之法定代理人游永吉自行在系爭大樓地下1樓規劃停車位，與房屋分開買賣，全部車位都是台翌公司所有，全體住戶亦同意由游永吉使用等語（見原審卷第368至374頁），上訴人亦自承系爭大樓車位業經大樓住戶約定分管而由台翌公司另行出售使用權（見本院卷第58、158頁），顯見系爭大樓住戶就共有建物之應有部分大小與有無車位使用權並無相關，本院自無從以之推論其已取得系爭車位使用權。

2. 甲建物原所有權人游永森於原審另證稱其取得甲建物時未曾取得系爭大樓之車位使用權等語（見原審卷第370頁）。上訴人既係經拍賣而繼受取得游永森所有之甲建物，顯不可能取得較前手更大之權利，且原法院拍賣公告並無記載包括系爭車位，亦為上訴人所不爭執（見原審卷第213頁），故上訴人未能證明游永森於拍賣前已取得系爭車位使用權，自難認其已因拍賣而繼受取得系爭車位。

3. 準此，上訴人主張其基於分管契約而取得系爭車位使用權，進而請求被上訴人返還系爭車位，並無理由。

(二) 上訴人請求被上訴人返還系爭車位給全體共有人，為無理由：

1. 公寓大廈管理條例係於84年6月28日公布，同年月30日施行，該條例施行之前已取得建造執照之公寓大廈，關於公寓大廈共用部分，所約定專用有違法令使用限制之規定者，依同條例第55條第2項規定，不受第7條各款不得為約定專用部分之限制。經查，系爭大樓於81年間取得使用執照（見原審卷第25頁），其取得建造執照當早於此一時間點，根據上述說明，其約定專用不受公寓大廈管理條例第7條各款限制，合先敘明。

2. 公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共用部分由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約，區分所有權人應受該約定之拘束。而系爭分管契約如未消滅，受讓人自僅得按其前手分得之停車位為使用，則其請求同為共有人返還系爭停

車位予共有人全體，實已違背系爭分管契約之約定（最高法院101年度台上字第192號判決看法相同）。查系爭車位使用權於系爭大樓起造之初即由全體住戶訂立分管契約由台翌公司取得，並由台翌公司另行出售車位使用權予其他住戶等情，業如前述，若容任上訴人請求被上訴人返還系爭車位予全體共有人，無疑違背系爭分管契約，故於系爭分管契約未消滅之情形下，上訴人徒以系爭大樓之車位未出售前仍為全體住戶所有，進而請求被上訴人應將系爭車位返還給全體共有人，自屬無據。

3. 訴外人即羅惠文之母黃彩霞於100年6月14日向訴外人林政宏購買乙建物，嗣於同年7月7日移轉登記為羅惠文所有，為兩造所不爭執（見不爭執事項2.）。羅惠文主張以32萬元向游永森購買系爭車位使用權，業據提出蓋用台翌公司及系爭大樓管委會印章之停車位使用權證明書（見原審卷第165至167頁）為證，核與證人游永森於原審證稱：系爭大樓未成立管委會前，住戶係直接向台翌公司或游永吉洽購車位，管委會成立後，買賣時會另外交付事先印製之使用權同意書，由伊填寫購買人之姓名及車位編號，系爭車位原屬台翌公司所有，經游永吉同意由伊售予羅惠文，也有得到管委會之授權，羅惠文提出之車位買賣契約書係伊簽署，車位使用權證明書係伊簽約後交付給羅惠文等情相符。參酌證人即系爭大樓住戶游素真於原審證稱：伊於83年以50萬元向游永森購入系爭大樓編號10號之車位使用權，並取得游永森交付之停車位使用權證明書，住戶都知道車位之使用人為何人等情（見原審卷第234至237頁），及其提出之證明書（見原審卷第241至242頁）與羅惠文提出者格式相同等情，堪認羅惠文主張取得系爭車位使用權為真正。則根據上述說明，上訴人縱係事後取得系爭大樓之甲建物，亦應受上開分管契約拘束，上訴人泛稱羅惠文向游永森取得系爭車位僅具債權效力，不得對抗全體共有人云云，要無可取。上訴人另主張羅惠文取得系爭車位使用權屬於分管契約內容之變更，應得全體區分所有權人同意云云，但系爭分管契約之內容既係住戶同意系爭車位使

用權歸台翌公司所有，由台翌公司將車位使用權售予該大樓住戶，則台翌公司將使用權轉讓他人並無變更分管契約內容，上訴人所述並無可取。至上訴人另引用本院109年度上易字第461號判決為憑，然基礎事實與本件不同，自不得比附援引。

4. 上訴人主張羅惠文提出之買賣契約所載出賣人為游永森而非台翌公司，故該買賣契約對台翌公司不生效力，惟參以被上訴人於原審陳稱依其所知系爭大樓停車位均由游永森管理，有需要的住戶會向游永森購買等語（見原審卷第234頁），衡諸交易常情，羅惠文之真意當係向系爭車位之真正權利人購買，而游永森並無系爭車位使用權，其係為台翌公司出售車位，均如前述，尚不得僅因契約書記載出賣人為游永森，即認羅惠文之交易對象非台翌公司，上訴人此部分主張亦無足採。
5. 上訴人主張羅惠文於100年6月18日購買系爭車位當時並非系爭大樓共有人，違反土地登記規則第94條、公寓大廈管理條例第4條第2項規定云云，惟基於系爭分管契約，系爭大樓車位之使用權係由台翌公司另行出售予該大樓住戶，而各該住戶本均為共有建物之共有人。羅惠文之母購入乙建物後，羅惠文始經由游永森向台翌公司購買系爭車位使用權，並非單獨取得區分所有建物之共有部分，上訴人此部分主張顯有誤會，並無可取。
6. 清算人之代表有限公司，依公司法第113條第2項準用第79條、第85條之規定，以全體股東為清算人，清算人有數人時，除有推定代表公司之人並向法院聲報外，各有代表公司之權。查台翌公司於90年5月24日解散前係由游永森擔任董事長，且迄未向所在地之臺灣臺中地方法院呈報清算人、選派清算人或清算完結（見本院卷第83至84、87頁），參酌當時公司法第108條第1項規定，有限公司之董事需自有行為能力之股東中選任之，董事有數人時，得以章程特定1人為董事長，足見游永森亦為台翌公司股東而有權單獨代理台翌公司出售系爭車位使用權予羅惠文之權，上訴人主張應由全體股東擔任清算人並同意游永森出

售系爭車位，故該買賣契約尚未發生效力云云，顯屬無據。

六、結論：

綜上所述，上訴人先位請求被上訴人將系爭車位返還給自己，備位請求返還系爭車位給全體共有人，均無理由，應予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院斟酌後，對於判決之結果不生影響，故不再逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為無理由，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 7 日
民事第二庭 審判長法官 謝說容
法官 杭起鶴
法官 施懷閔

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 洪鴻權

中 華 民 國 113 年 2 月 15 日

【附表一】

編號	不動產	地號/建號	應有部分比例	備註
1	土地	臺中市○○區○○段000地號土地	百萬分之七〇八九四	
2	建物	臺中市○○區○○段 000 ○ 號 建 物 (門牌號碼同市區○○街 000 巷 00 號)	全部	共有部分：同段457建號建物(應有部分千分之九一)

【附表二】

編號	不動產	地號/建號	應有部分比例	備註
1	土地	臺中市○○區○○段000地號土地	百萬分之三一四二四	
2	建物	臺中市○○區○○段 000 ○ 號 建 物 (門牌號碼同市區○○街000巷00號3樓)	全部	共有部分：同段457建號建物(應有部分千分之三0)

【附圖】臺中市豐原地政事務所110年8月19日豐土測字第185500號土地複丈成果圖