

臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上易字第138號

上訴人 丁玉雯
訴訟代理人 熊尚毅
被上訴人 夏綠蒂大樓管理委員會

法定代理人 林麗萍
訴訟代理人 呂宗燁律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國113年1月18日臺灣臺中地方法院112年度訴字第261號第一審判決提起一部上訴，並為訴之追加，本院於113年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文；而上開規定，於第二審程序準用之，同法第463條亦有明文。次按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，同法第446條第1項但書、第255條第1項第2款亦有明文。上訴人於原審聲明其中如附表一所示部分，係依民法第767條第1項前段、第962條及第179條規定請求，上訴人於本院併依民法第767條第2項準用同條第1項前段規定請求，係補充法律上之陳述，符合上開規定，應予准許。又上訴人於本院追加如附表二括號內文字所示之請求，並追加依民法第821條但書為請求權基礎（見本院卷一第122至123頁、卷三第52頁、第72頁），核其追加之事實理由與原訴之基礎事實同一，亦符合上開規定，應予准許。

01 貳、實體部分：

02 一、上訴人主張：夏綠蒂大樓（下稱系爭大樓）之建商即訴外人
03 傑富建設股份有限公司（下稱傑富公司）與各原承購戶就坐
04 落於臺中市○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）上之
05 系爭大樓共用部分即地下二層停車空間（下稱系爭停車場）
06 成立分管契約，其中門牌號碼臺中市○區○○○○街00號0
07 樓之0（下稱系爭房屋）住戶專用之停車空間，即為原審法
08 院111年度中簡字第3176號卷（下稱中簡卷）第31頁附圖1所
09 示編號00機械式上層停車位（下稱原00號機械車位）。伊於
10 民國106年間拍賣取得系爭房屋之所有權而繼受分管契約，
11 自得使用原00號機械車位。嗣被上訴人拆除系爭停車場之機
12 械式停車位，並將原00號機械車位所在位置重新編號為中簡
13 卷第35頁附圖3所示編號13平面停車位（下稱系爭00號平面
14 車位）。詎被上訴人以伊不符「夏綠蒂大樓地下二樓停車場
15 使用管理辦法」（下稱系爭停管辦法）第4條第2項規定為
16 由，拒絕將系爭00號平面車位交付予伊，而無權占用該停車
17 位，並致伊受有無法使用系爭00號平面車位每日60元利益之
18 損害。爰依民法第767條第1項前段、第2項、第962條、第
19 821條但書規定，擇一請求如附表二編號一所示，及依民法
20 第179條、第821條但書規定，請求如附表二編號二所示（原
21 審判決駁回上訴人之訴及假執行之聲請，上訴人就附表一所
22 示部分不服，提起一部上訴，其餘部分則未上訴，不在本院
23 審理範圍）。並上訴聲明：(一)原判決關於駁回附表一所示部
24 分廢棄，(二)上開廢棄部分，應命如附表一所示。並追加聲
25 明：如附表二括號內文字所示。

26 二、被上訴人則以：系爭停車場前經臺中市政府都市發展局（下
27 稱都發局）認定違反建築法第73條第2項、第77條之1第1項
28 規定，並限期命伊恢復原狀或補辦手續，經伊於111年8月拆
29 除原機械式停車位並回復為平面式停車位，上訴人所稱之分
30 管契約已因不可歸責於雙方當事人之事由，致其標的不能為
31 使用收益且不能回復而消滅。系爭大樓於111年12月17日區

01 分所有權人會議（下稱系爭區權會）決議通過系爭停管辦
02 法，並於112年3月26日臨時區分所有權人會議（下稱系爭臨
03 時區權會）決議通過追認系爭停管辦法並據以增修住戶規約
04 第33條約定。因上訴人未提出系爭停管辦法所規定之文件而
05 無從取得停車位使用權，故伊不負返還系爭00號平面車位及
06 不當得利之責任等語置辯。並答辯聲明：上訴駁回。

07 三、得心證之理由：

08 (一)系爭停車場於111年8月8日由被上訴人拆除違法之機械式停
09 車位前，上訴人有原00號機械車位使用權：

10 1.傑富公司興建系爭大樓，於80年1月18日領到使用執照後，
11 未經核准擅自於地下二層系爭停車場變更使用而增設機械式
12 停車設備，並與系爭大樓之各原承購戶就系爭停車場成立分
13 管契約（下稱原分管契約）；系爭房屋屬系爭大樓之專有部
14 分，其登記次序第一次之所有權人為訴外人林○玲，87年11
15 月3日由訴外人○○○拍賣取得，嗣輾轉於102年4月26日由
16 訴外人袁○璘以買賣取得，再於106年12月11日由上訴人拍
17 賣取得，而上訴人及系爭房屋之前手均為原00號機械車位於
18 111年8月8日拆除前之占有人等情，為兩造所不爭執（見本
19 院卷三第56至57頁不爭執事項(一)至(三)、(五)）。

20 2.上訴人主張其有原00號機械車位使用權，為被上訴人所否
21 認。經查，證人○○○即訴外人○○○之配偶具結證稱：伊
22 因法拍買到精誠○○○00號0樓之0（即系爭房屋）要搬進
23 去，但沒有拿到車位證明書，法院的文件上亦未特定，伊有
24 找系爭大樓管理室要，管理室人員有給伊一個書面，是全部
25 地下室車位的配置圖，上面有寫00（0樓之0）就是配00號車
26 位（即原00號機械車位），伊就去停00號車位，伊出售房屋
27 時，有拿地下室平面圖給後手，向後手說可以停這個00號車
28 位等語（見原審卷二第110至114頁）。參以103年間「夏綠
29 蒂大樓住戶停車位重整登記表」記載：戶別0-0袁○璘，停
30 車位使用憑證影本00號上層停車位等語（見中簡卷第51
31 頁），被上訴人復不爭執該登記表之真正（見本院卷三第55

01 頁)，可知系爭房屋於前手○○○、袁○璘為所有權人期
02 間，均可依原分管契約使用原00號機械車位。上訴人主張其
03 取得系爭房屋所有權，因繼受原分管契約而得使用原00號機
04 械車位，自屬有據。

05 (二)原分管契約已於111年8月因系爭停車場拆除機械式停車位而
06 消滅：

07 1.按共有人協議分管共有物，如共有人分管之特定部分，因不
08 可歸責於雙方當事人之事由致不能為使用收益，且已不能回
09 復者，依民法第225條第1項、第266條第1項規定，各共有人
10 即免其提供共有物特定部分予他共有人使用收益之義務，分
11 管契約當然從此歸於消滅（最高法院109年度台上字第15號
12 民事判決意旨參照）。

13 2.都發局於110年2月18日發函被上訴人，以系爭停車場涉未經
14 核准擅自變更使用及未申請昇降設備許可證一案，請被上訴
15 人於110年3月18日前恢復原狀或完成補辦手續，否則將依建
16 築法有關規定查處。系爭大樓110年9月17日系爭區權會乃決
17 議依都發局前揭函文辦理系爭停車場回復原狀，而將系爭停
18 車場機械式停車位於111年8月8日進行拆除、填平工程等
19 情，為兩造所不爭執（見本院卷三第57頁不爭執事項(六)(七)
20 (九)）。系爭停車場原有56個停車位，於機械式停車位拆除填
21 平後，僅存32個停車位，上訴人原使用之原00號機械車位之
22 位置，於拆除填平後重新設置編號00號平面車位，再將編號
23 改列為系爭00號平面車位等情，亦有系爭停車場拆除前後之
24 停車場位置圖及施工照片可按（見中簡卷第31至35頁、本院
25 卷二第123至130頁）。是系爭停車場原機械式車位依建築法
26 規拆除填平，係因不可歸責於各區分所有權人之事由，而不
27 能為使用收益，且已不能回復，準此，原分管契約於111年8
28 月當然歸於消滅。上訴人對於原00號機械車位之使用權，亦
29 不復存在。上訴人主張原分管契約關於所定共有物管理方法
30 之變更或終止分管契約，應適用修正前民法第820條第1項之
31 規定，即須經全體共有人同意始得為之，其仍可依原分管契

01 約使用填平後之系爭00號平面車位云云，委無可取。

02 (三)上訴人無系爭00號平面車位之使用權：

03 1.按公寓大廈管理條例第23條第1項、第2項第2款規定：「有
04 關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互
05 關係，除法令另有規定外，得以規約定之。規約除應載明專
06 有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約
07 者，不生效力：…二、各區分所有權人對建築物共用部分及
08 其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。
09 …」已明定公寓大廈得訂立規約，針對區分所有權人對建築
10 物共用部分之使用收益權及住戶對共用部分之使用加以約
11 定。系爭大樓共用部分即地下二層系爭停車場成立之原分管
12 契約既已消滅，則系爭停車場應如何管理使用，自得經由增
13 訂規約之方式重新約定。

14 2.系爭停車場於111年8月8日依建築法規拆除機械式停車位
15 後，系爭大樓於111年12月17日系爭區權會決議通過系爭停
16 管辦法，並於112年3月26日系爭臨時區權會決議通過追認系
17 爭停管辦法，並通過增修住戶規約第33條約定系爭停車場之
18 使用管理悉依系爭停管辦法辦理等情，為兩造所不爭執（見
19 本院卷三第57頁不爭執事項□□），復有系爭區權會與臨時
20 區權會會議紀錄及系爭停管辦法在卷可參（見原審卷一第61
21 至67頁、第209頁、第49至53頁）。可知被上訴人為因應系
22 爭停車場由56個停車位銳減為32個停車位所造成原分管契約
23 消滅之狀況，就系爭停車場之管理使用，經由上開區權會決
24 議以增修系爭大樓規約第33條約定之方式，依系爭停管辦法
25 辦理，當屬有效，足資做為系爭停車場拆除機械停車位後之
26 管理使用依據，上訴人主張被上訴人不得透過區分所有權人
27 會議決議授權之方式審查分配填平後之系爭停車場車位云
28 云，尚無可取。上訴人雖又主張目前32個停車位仍有違反建
29 築法規致分管契約有無效之情形云云，惟為被上訴人所否
30 認，且系爭大樓規約第33條約定既未經撤銷，對各區分所有
31 權人自有拘束力，則上訴人就系爭00號平面車位是否有使用

01 權，應依新增訂規約所納入之系爭停管辦法決之。

02 3.依系爭停管辦法第4條第2項規定，上訴人須提供起造之傑富
03 公司所發給之車位使用證明，或法院拍賣公告、權利移轉證
04 明書、記載有停車位使用權之正本，或法院確定判決正本認
05 定有特定位置之停車權利等文件供審核，經審核符合停管辦
06 法上開規定後，始有系爭00號平面車位之使用權限（見原審
07 卷一第49頁）。惟上訴人並未取得傑富公司核發之停車位證
08 明書（見本院卷三第56至57頁不爭執事項四），其以配偶熊
09 尚毅名義提出之車位文件審查單上，亦未勾選有其他可供審
10 核之文件，僅提出系爭房屋前屋主袁○璘與承租戶之租約上
11 有註記可全日使用底二層機械式停車位，但未載明車位號碼
12 （見原審卷一第103頁）。上訴人因未能符合系爭停管辦法
13 第4條第2項規定，被上訴人依系爭停管辦法審查結果不予通
14 過，自非無據。被上訴人辯稱上訴人無從取得系爭00號平面
15 車位使用權，自屬可採。從而，上訴人請求被上訴人返還系
16 爭00號平面車位予上訴人，或返還系爭土地全體共有人並由
17 上訴人代為受領，並進而主張被上訴人無權占有系爭00號平
18 面車位，應返還不當得利予上訴人，或返還系爭土地全體共
19 有人並由上訴人代為受領，均屬無據，不應准許。

20 (四)○上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、第2項、第962
21 條、第821條但書規定，為附表一所示之請求，為無理由，
22 應予駁回。原審為上訴人敗訴之判決，並駁回其假執行之聲
23 請，核無不合，上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，
24 為無理由，應駁回其上訴。另上訴人追加依民法第179條、
25 第821條但書規定，為附表二括號內文字所示之請求，亦無
26 理由，應併予駁回。

27 四、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經
28 本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必
29 要，附此敘明。

30 五、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，爰判決如主
31 文。

01 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日
02 民事第五庭 審判長法官 黃綵君
03 法官 高士傑
04 法官 陳宗賢

05 以上正本係照原本作成。
06 不得上訴。

07 書記官 金珍華

08 中 華 民 國 113 年 12 月 24 日

09 附表一：

- 10 一、被上訴人應將系爭00號平面車位返還上訴人。
11 二、被上訴人應自111年9月23日起至返還系爭00號平面車位之日
12 止，每日給付上訴人60元。

13 附表二（括號內文字為追加部分）：

- 14 一、被上訴人應將系爭00號平面車位返還上訴人，「或返還系爭
15 土地全體共有人，並由上訴人代為受領」。
16 二、被上訴人應自111年9月23日起至返還系爭00號平面車位之日
17 止，「或將系爭00號平面車位返還系爭土地全體共有人並由
18 上訴人代為受領之日止」，每日給付上訴人60元，「或給付
19 系爭土地全體共有人並由上訴人代為受領」。