

臺灣高等法院臺南分院民事判決

112年度上更一字第24號

上訴人 黃欣儀

方茹玉
王漢重
黃敏治
林宜慧

共同

訴訟代理人 何永福律師

複代理人 陳惠敏律師

被上訴人 首富投資有限公司

法定代理人 魏夙苗

訴訟代理人 林更穎律師

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110年2月20日臺灣嘉義地方法院109年度訴字第831號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，本院於114年8月6日言詞辯論終結，判決如下：

主文

原判決主文第二項至第六項部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。廢棄部分第一審、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

一、本件被上訴人主張：坐落嘉義市○區○○段0000地號土地（權利範圍98360分之12918），及其上同段0000建號（門牌號碼嘉義市○區○○路000號0樓0、0〈下稱000號0樓0、0〉）、000建號（000號0樓0）、000建號（000號00樓）建物，包含000建號地下0樓（下均逕稱地號、建號）內住戶區

卷5個停車位(編號32、33、35、37、43號，下分稱編號，合稱系爭停車位)，原為訴外人尚漾國際有限公司(下稱尚漾公司)所有，於民國106年8月7日將前開房地信託予訴外人華煒資產開發有限公司(下稱華煒公司)。而伊經由原法院107年度司執字第35703號強制執行程序(下稱系爭執行事件)拍賣取得，原法院於108年9月19日核發權利移轉證書，伊於108年10月15日登記取得前開房地之所有權，系爭停車位自屬伊所有。上訴人黃欣儀以次5人(下分稱其姓名，合稱上訴人)均未取得000建號所有權應有部分(下逕稱應有部分)，並非000建號之共有人，無從就000建號成立分管契約，其等分別占有編號32、33、35、37、43號之停車位，自屬無權占有。又凱旋門公寓大廈(下稱系爭大樓)規約(下稱系爭規約)第2條第4款規定(下稱系爭停車位規定)，僅具債權效力之使用權，且系爭停車位之使用情形，亦非伊經由拍賣程序取得所有權所明知或可得而知，上訴人占有系爭停車位，自屬無正當權源，且按月各受有相當於租金新臺幣(下同)1,250元之不當得利等情。爰依民法第767條第1項前段及第179條之規定，求為命黃欣儀、方茹玉、王漢重、黃敏治、林宜慧應分別將編號32、33、35、37、43號之停車位交還被上訴人，並各應自108年10月16日起至將前述停車位交還被上訴人之日止，均按月給付1,250元予被上訴人之判決(被上訴人對上訴人逾上開範圍之請求，已受敗訴判決確定；上訴人就其敗訴部分聲明不服，提起上訴；未繫屬本院部分，不予贅述)。並答辯聲明：上訴駁回。

二、上訴人則以：伊等分別取得系爭大樓房屋暨系爭停車位使用權情形，及系爭停車位使用權移轉過程如後述兩造不爭執事項(三)至(七)所示，伊等於取得系爭停車位使用權後，除向系爭大樓管理委員會(下稱管委會)辦理停車位登記外，並按時繳納清潔費。嗣因尚漾公司取得000建號所有權，伊等又於106年7月14日重新向尚漾公司購買各該停車位所有權。依000建號原共有人之分管契約及系爭停車位規定之分管協議(下

稱系爭分管協議），伊等有使用、收益、處分系爭停車位之權利。被上訴人明知或依公寓大廈管理條例（下稱管理條例）第24條第1項規定，至少可得而知系爭分管協議，具有公示性質，依債權物權化之法律效果，被上訴人應受其拘束，伊等自非無權占有系爭停車位。況被上訴人請求伊等返還系爭停車位，亦違反民法第148條規定。故被上訴人請求伊等返還系爭停車位及給付不當得利，均無理由等語，資為抗辯。並上訴聲明：(一)原判決主文第2項至第6項部分，及該部分假執行之宣告暨訴訟費用之裁判均廢棄。(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴及假執行之聲請均駁回。

三、兩造不爭執事項：

(一)坐落0000地號（權利範圍98360分之12918），及其上000建號（門牌號碼000號0樓0，權利範圍全部）、000建號（門牌號碼000號00樓，權利範圍全部）、0000建號（門牌號碼000號0樓0、0，權利範圍全部），共用部分000建號（權利範圍90分之6、2分之1、90分之6）、000建號（權利範圍38234分之2160、38234分之4710、38234分之2550）、000建號（權利範圍13646分之920、13646分之2006、13646分之1086）、000建號（權利範圍4分之1、2分之1、4分之1）、000建號（權利範圍17545分之560、17545分之1225、17545分之665），原為尚漾公司所有，於106年8月8日，設定擔保債權總金額8,640萬元之最高限額抵押權予訴外人呂學良，並於同日將上開不動產以信託為原因，移轉登記予華煒公司所有。嗣呂學良於107年間向原法院聲請拍賣抵押物，經原法院以107年度司拍字第113號裁定准許確定，呂學良乃執上開裁定向原法院聲請強制執行（即系爭執行事件），經原法院拍賣前述不動產，第一次公開拍賣期日定於108年3月27日上午11時，無人應買，債權人亦未承受，其後第二次、第三次公開拍賣、公告應買（特別變賣）程序亦同，嗣於特別變賣程序後之減價拍賣程序，由被上訴人於108年9月4日得標買受，並繳足全部價金，原法院遂依強制執行法第97條規定，於10

01 8年9月19日核發權利移轉證書予被上訴人，並經被上訴人於
02 108年9月23日領得該權利移轉證書。被上訴人應買之特別變
03 賣程序後之減價拍賣公告附表「點交情形」欄，記載「不點
04 交標的：部分（土地）」；「備註」欄記載「四、本件係集
05 合社區住宅，土地之其他共有人並無優先購買權，其公共設
06 施、基地、道路等不點交」等意旨。

07 (二)000建號即為門牌號碼000號建物地下0樓之停車場；有取得
08 車位所有權者，每一車位之權利範圍為90分之1。

09 (三)蔡春新於80年10月15日買賣取得編號32號之停車位使用權，
10 於85年8月9日出售移轉予邱俊輝，邱俊輝於85年9月18日出
11 售移轉予林炳村，林炳村復於92年6月20日出售移轉予黃進
12 財。黃欣儀於102年6月11日取得486建號（門牌號碼嘉義市
13 ○區○○路○○○○路○000號0樓0）之所有權，並於同
14 日自黃進財受贈取得編號32號車位之停車位使用權。其等變
15 更登記詳本院前審卷第265至266頁車位使用權利狀所示。

16 (四)蔡碧鳳於80年9月27日買賣取得編號33號之停車位使用權，
17 嗣出售移轉予葉麗鳳。方茹玉於104年1月13日買賣取得480
18 建號（門牌號碼忠孝路599號）之所有權，並於104年1月10
19 日自葉麗鳳買賣取得編號33號車位之停車位使用權。其等變
20 更登記詳本院前審卷第267至268頁車位使用權利狀所示。

21 (五)葉美華於84年8月買賣取得編號35號之停車位使用權，王漢
22 重於84年7月27日買賣取得561建號（門牌號碼○○路000號0
23 樓0）之所有權，並於100年9月29日自葉美華買賣取得編號3
24 5號車位之停車位使用權。其等變更登記詳本院前審卷第269
25 至270頁車位使用權利狀所示。

26 (六)張秋鈴於80年8月26日買賣取得編號37號之停車位使用權，
27 黃敏治於92年10月24日買賣取得541建號（門牌號碼○○路0
28 00號）之所有權，並於94年1月1日自張秋鈴買賣取得編號37
29 號車位之停車位使用權。其等變更登記詳本院前審卷第271
30 至272頁車位使用權利狀所示。

31 (七)何秀燕於80年9月3日買賣取得編號43號之停車位使用權，於

01 102年6月13日移轉予莊富安。林宜慧於102年7月5日買賣取
02 得574建號（門牌號碼○○路000之0號0樓0）之所有權，並
03 於102年6月20日自莊富安買賣取得編號43號車位之停車位使
04 用權。其等變更登記詳本院前審卷第273至274頁車位使用權
05 利狀所示。

06 (八)上開486、480、561、541、574建號所有權狀「共有部分」
07 欄未含000建號，000建號亦未含486、480、561、541、574
08 建號。

09 (九)依嘉義市政府111年4月14日府都建字第1115009259號函，系
10 爭大樓建造執照圖號A2-1之地下室平面圖所示，地下一層為
11 防空避難室兼停車場，停車位數量為43部，另依同圖面法定
12 停車數檢討為43部。又系爭大樓地下一層申請建築面積原為
13 2014.26平方公尺，嗣起造人依土地登記規則第81條、第94
14 條規定，申請就其中1805.97平方公尺另編000建號，於80年
15 8月19日單獨登記為當時000建號（下稱原000建號，即系爭
16 大樓0樓）、000建號（即系爭大樓00樓，為飯店）區分所有
17 權人共有，應有部分各2分之1，該等共有人乃將000建號規
18 劃為住戶區停車場及飯店區停車場，約定各由原000建號、0
19 00建號區分所有權人專用。其後建商將所有9樓建物所屬之
20 住戶區停車場劃分為45個停車位，將其中39個編號出售予系
21 爭大樓之區分所有權人，原僅移轉該等停車位之占有，迄87
22 年間始同意買主就每個停車位各取得000建號應有部分90分
23 之1，並得專用所購買之停車位，然購買系爭停車位之買主
24 並未出面辦理應有部分移轉登記。建商嗣將9樓分割為0樓
25 0、0（即0000建號）及0樓0（即000建號），所屬000建號應
26 有部分各90分之6。

27 (十)被上訴人為000建號之共有人，其所有000、000、0000建號
28 分別取得000建號權利範圍90分之6、2分之1、90分之6。

29 (十一)尚漾公司信託予華煒公司之停車位包含系爭停車位，被上訴
30 人所取得000建號應有部分其中90分之6，即為系爭停車位及
31 編號19號停車位，被上訴人為系爭停車位之所有人。

01 (三)若被上訴人之請求有理由者，兩造同意每個停車位月租金以
02 1,250元計算。

03 (三)99年12月19日第3次修訂及110年3月21日第4次修訂之系爭大
04 樓規約第2條第4款均規定：「本公寓大廈之停車空間（含法
05 定停車空間及增設停車空間），依不動產買賣合約書協定，
06 凡有停車位使用權者，得自由使用、收益、處分之。」（即
07 系爭停車位規定）。

08 (四)上訴人於106年7月14日重新向尚漾公司購買系爭停車位所有
09 權，但迄未辦理所有權移轉登記。

10 (五)兩造現均仍為系爭大樓之區分所有權人。

11 四、兩造爭點：

12 (一)被上訴人依民法第767條第1項前段之規定，請求上訴人返還
13 系爭停車位，有無理由？

14 1.上訴人辯稱：黃進財、方茹玉、王漢重、黃敏治、林宜慧
15 （下合稱黃進財等5人）分別向其等之前手購買停車位使用
16 權，取得車位使用權利狀，黃進財嗣將編號32號停車位使用
17 權贈與黃欣儀，並向管委會登記持續使用，按月繳納清潔
18 費；上訴人又於106年7月14日重新向尚漾公司購買各該停車
19 位所有權。依000建號原共有人之分管契約及系爭停車位規
20 定之分管協議，伊等有使用系爭停車位之權利等語，是否有
21 據？

22 2.被上訴人於拍定前，是否明知或可得而知系爭停車位有上開
23 分管協議存在？縱已拍定取得系爭停車位，使其受該分管協
24 議拘束，是否令其遭受不測損害？上訴人抗辯：該分管協
25 議，已具有公示性質，依債權物權化之法律效果，得對被上
26 訴人主張有權占有等語，是否可採？

27 3.若被上訴人行使物上請求權為有理由，其行使權利是否合乎
28 民法第148條規定？

29 (二)被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人自108年10月1
30 6日起，至將系爭停車位交還被上訴人之日止，均按月給付
31 1,250元相當於租金之不當得利，有無理由？

01 五、本院之判斷：

02 (一)關於兩造爭點(一)部分：

03 1.按債權關係係存在於特定人與特定人之間，原則上僅具相對
04 性，並無排他效力，僅當具備特定條件，如法律另有規定或
05 其他特別情形下，基於特定目的之實現，始賦予債權對抗第
06 三人之效力（物權效），使其某種程度上發生債權不受第三
07 人受讓取得物權影響而繼續存在之效果，此即所謂「債權物
08 權化」，乃債權相對性原則之例外。債權物權化之效力，基
09 於法安定性、可預測性及交易安全，應採嚴格認定標準，俾
10 以衡平財產權之法益衝突，及確保共同生活和平法秩序之實
11 現。債權賦予物權效時，因買賣取得不動產所有權者，依民
12 法第767條行使權能，仍受該物權效拘束，例如區分所有權
13 人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束（最高法院11
14 3年度台上字第2037號判決意旨參照）。

15 2.次按所謂分管契約，係指共有人間約定各自分別占有共有物
16 之特定部分，而為使用、收益或管理之契約，乃於取得共有
17 物所有權之共有人間所成立之契約。倘非共有物之共有人，
18 無從成為分管契約之主體（最高法院101年度台上字第192號
19 判決意旨參照）。又共有人於與其他共有人訂立共有物分管
20 契約後，將其應有部分讓與第三人，為避免使善意受讓之第
21 三人遭受不測之損害，須該應有部分之受讓人知悉有分管契
22 約，或有可得而知之情形者，基於維持法律秩序之安定性，
23 始有使該受讓人受讓與人所訂分管契約效力拘束之必要，因
24 而例外產生債權物權化之法律效果（司法院釋字第349號解
25 釋意旨參照）。

26 3.查依兩造不爭執事項(一)、(九)至(十二)所載之事實，可知原000建
27 號（即系爭大樓0樓）、000建號（即系爭大樓00樓，為飯
28 店）之區分所有權人原共有000建號，應有部分各2分之1，
29 並將000建號規劃為住戶區停車場及飯店區停車場，約定各
30 由原000建號、000建號區分所有權人專用，000建號已經全
31 體共有人為分管之約定。其後建商將所有9樓建物所屬之住

01 戶區停車場劃分為45個停車位，並出售其中39個停車位予系
02 爭大樓之區分所有權人，原僅移轉該等停車位之占有，迄於
03 87年間同意買主各取得000建號應有部分90分之1，並得專用
04 所購買之停車位，然購買系爭停車位之買主並未出面辦理應
05 有部分移轉登記。建商嗣將系爭大樓9樓分割為9樓0、0（即
06 0000建號）及9樓0（即000建號），所屬000建號則各有應有
07 部分90分之6。其後，訴外人即抵押權人呂學良對尚漾公司
08 信託登記於華煒公司名下之000建號、000建號、0000建號及
09 所屬共有共用部分000建號（其中之應有部分90分之6即為系
10 爭停車位及編號19號停車位）、593建號、598建號、599建
11 號、600建號暨其坐落基地聲請強制執行，被上訴人經由系
12 爭執行事件之強制執程序，於108年9月23日取得上開房地
13 （含000建號應有部分）所有權（強制執行法第98條第1項參
14 照），而為系爭停車位之所有人。

15 4.次依兩造不爭執事項(三)至(八)、(四)所載之事實，參以原審共同
16 被告陳進文於原審陳稱：建商有賣車位才有編號，系爭6個
17 停車位（即系爭停車位及編號19號停車位）均有編號，當初
18 我們向前手買建物及車位，我係101、102、105、106年度之
19 管委會主委，仍保有39個停車位公告；嗣系爭6個停車位係
20 尚漾公司經由行政執行署拍賣取得，我們再向尚漾公司購
21 買，尚漾公司財務發生問題，將全部財產信託予華煒公司，
22 其後被上訴人又經拍賣取得等語（見原審卷第65頁）；證人
23 黃進財（即黃欣儀之父）於本院審理時證稱：我在83年買系
24 爭大樓597號2樓之2房屋時，有買11號車位，因為一開始房
25 子跟車位是脫勾的，後來才跟建商談好要給住戶保障，每個
26 車位有90分之1的持分，所以87年那時候建商才辦理車位所
27 有權移轉。系爭停車位是因為通知不到當時的住戶，所以87
28 年那時建商無法把所有權移轉給他們，被遺漏掉，沒有去辦
29 移轉所有權，就變成有使用權，沒有所有權。有車位的住戶
30 要繳清潔費，有名冊，名冊上面會記載有無繳納清潔費，委
31 員會會管理，如果沒有繳納，年底會催繳，系爭停車位住戶

有按時繳納清潔費。車位的名冊沒有對外公開，有個資問題，名冊由管理室統一管理，一年總結會交給主委，一年一本。黃欣儀還沒有買系爭大樓房屋時，我約於92年有另買1個32號車位，當時車位閒置在那裏，我問對方怎麼只有原始使用權，沒有所有權，對方說沒有住在嘉義，房子已經賣掉了，所以沒有去辦車位所有權移轉手續，當時規約有寫有車位的人有使用權，其可以租賃、處分…等，就沒有向林炳村追究要移轉90分之1持分給我們。黃欣儀102年買房時，我再將32號車位移轉給她等語（見本院卷第148至155頁）；及卷附建商或管委會所核發之系爭停車位使用權利狀（見本院前審卷第265至284頁）、系爭停車位收費總表（見本院卷第103至111頁）、上訴人與尚漾公司簽訂之系爭停車位買賣契約（見本院卷第329至353、387至389頁）等訴訟資料，足認系爭大樓之建商將設置於000建號內之系爭停車位出售予系爭大樓區分所有權人，再由該買受人、次買受人或再買受人出售予上訴人之前手，上訴人再自其前手本於買賣或贈與關係而取得系爭停車位使用權，占有使用系爭停車位。嗣尚漾公司取得系爭停車位所有權，上訴人於106年間重新向尚漾公司購買系爭停車位所有權，並繼續占有使用系爭停車位，但因尚漾公司財務發生問題，上訴人於尚未受移轉登記取得所有權前，即因系爭執行事件而由被上訴人拍定取得000建號之應有部分。

5.被上訴人主張上訴人無權占有伊所有之系爭停車位，應將系爭停車位返還予伊乙節，業經上訴人辯稱：依000建號原共有人之分管契約及系爭停車位規定之分管協議，伊等有使用系爭停車位之權利。被上訴人於拍定前，明知或可得而知有上開分管協議，該分管協議亦具有公示性質，依債權物權化之法律效果，伊等有占有系爭停車位之正當權源等語。經查：

(1)參諸000建號原全體共有人雖有專用停車位之分管約定，然因上訴人迄未取得000建號之應有部分，尚無從立於000建號

01 共有人之地位，繼受主張原共有人間分管契約之物權效，而
02 執以對抗受讓000建號應有部分之被上訴人。

- 03 (2)惟按為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，管理條例
04 第3條第12款規定：「規約：公寓大廈區分所有權人為增進
05 共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之
06 共同遵守事項。」、第24條第1項規定：「區分所有權之繼
07 受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影
08 印第35條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本
09 條例或規約所定之一切權利義務事項。」、第35條規定：

10 「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金
11 餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應
12 分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會
13 議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」。稽其立法
14 規範目的，係考量區分所有建築物之各區分所有權人因各專
15 有該建築物之一部，共同居住於同一公寓大廈之內，形成一
16 共同團體，而規約，係經區分所有權人會議決議之共同遵守
17 事項，乃多數區分所有權人基於平行與協同之意思表示相互
18 合致成立之法律行為，性質上屬於合同行為，該經由一定成
19 數區分所有權人之合同行為所形成之自治規章，依團體法制
20 原理，凡進入團體組織之構成員即應受其拘束，以維持法秩
21 序之安定性及和諧性。故區分所有權人及其繼受人（包括概
22 括繼受與因法律行為而受讓標的之特定繼受人在內）就規約
23 所生之權利義務，依團體法法理，無論知悉或同意與否，均
24 應受其拘束，方足以維持區分所有權人間所形成團體秩序之
25 安定，因而賦予區分所有權之繼受人於繼受前，有向管理負
26 責人或管委會請求閱覽或影印規約等文件之權利。

- 27 (3)又依管理條例第3條第5款規定：「約定專用部分：公寓大廈
28 共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」、第23條第
29 1項規定：「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及
30 其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定
31 之。」、第58條第2項規定：「公寓大廈之起造人或建築業

者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。」，據此可知，公寓大廈法定停車空間專用使用權之管理使用，得以規約定之，並得由區分所有權人取得特定停車位之專用使用權。

(4)根據原審共同被告陳進文及證人黃進財前揭所述各情，可知系爭大樓建商於出賣系爭大樓之區分所有建物及停車位時，與買受系爭大樓區分所有建物及停車位之各買受人，約定系爭大樓之停車位由購買停車位者取得專用使用權。而系爭大樓區分所有權人鑑於系爭大樓地下室停車位，前經建商將所屬住戶區停車場劃分為45個停車位，並將其中39個編號出售予系爭大樓之區分所有權人，而由區分所有權人取得特定停車位之專用使用權，嗣後部分區分所有權人因故未能自建商受讓取得000建號應有部分之特殊情事，遂於區分所有權人會議決議共同遵守事項，而以規約形成「本公寓大廈之停車空間（含法定停車空間及增設停車空間），依不動產買賣合約書協定，凡有停車位使用權者，得自由使用、收益、處分之。」之權利義務關係。是依管理條例第24條第1項規定，被上訴人既成為系爭大樓團體組織構成員之區分所有權人，無論被上訴人就系爭規約是否知悉或同意與否，均應於繼受後遵守系爭規約所定之一切權利義務事項，以維持區分所有權人間所形成團體秩序之安定。因之，上訴人辯稱：伊等因系爭分管協議，對於系爭停車位有專用使用權，非無權占有系爭停車位等語，難謂無據。

(5)其次，本院於113年3月19日準備程序當庭勘驗上訴人提出之停車場錄影光碟（影片標題：封閉型地下停車場），勘驗結果如下：自系爭大樓車道下到地下一樓，有以鐵捲門及格柵不鏽鋼電動門區隔成二個空間，格柵電動不鏽鋼門上有架設廣美大飯店專用電梯、專用停車場指示招牌，樑柱掛有「閒人勿入」標語。有鐵捲門及格柵電動不鏽鋼門外側為編號1

01 至2、52至56號停車位。內側空間大致分成二排，其中一排
02 為編號3至19號停車位，另一排為21至43號停車位。內側空
03 間末端有一後門坡道，可通往一樓地面空間（見本院卷第16
04 1頁）；參酌系爭大樓管委會113年2月6日函復內容略以：管
05 委會於108年1月1日起至109年9月19日期間，並無在系爭大
06 樓社區內公告或揭示系爭大樓所有停車位之使用權人、使用
07 狀況及清潔費繳納情形等語（見本院卷第127頁），及證人
08 黃進財於本院審理時證稱：我有做過系爭大樓20幾年的財務
09 委員或監察委員，系爭大樓車位在地下室，廣美大飯店原本
10 有在系爭大樓經營，84年、85年間地下室裡面有一個電動鐵
11 門，內外有分開，廣美大飯店有留10幾個車位，他們的車位
12 跟我們住戶區分別管理，裡面的是住戶的，電動門外面的是
13 飯店車位，生意不好，做了幾年就沒做了。住戶車位有管
14 制，只有有車位的人可以向管委會購買遙控器，這個有登記
15 的。外面的人一定不能進去系爭大樓地下室，那邊有監視
16 器，設在管理室，如果進去的話，管理員會看到，那邊有管
17 制也進不去，唯一一個方式就是要去管理室登記。從外面進
18 到系爭地下室停車場車道上面，有寫閒人勿入，一下車道有
19 一個鐵捲門，鐵門內側區域很深，如果不是社區住戶，外人
20 應該不行看到鐵門內側全部狀況，因為很深等語（見本院卷
21 第151至154、156、158、159頁），暨系爭大樓地下室停車
22 場照片（見本院卷第177至189頁），應可認非系爭大樓社區
23 住戶尚無權進入系爭大樓地下室查看停車場設置使用情況，
24 亦無從自外部窺見其內部使用狀況。

25 (6)又系爭大樓管委會113年2月6日函復另略以：非系爭大樓區
26 分所有權人或住戶，自108年1月1日起至109年9月19日期
27 間，均無權利向系爭大樓管委會查詢系爭停車位之使用權
28 人、使用狀況及清潔費繳納情形等語（見本院卷第127
29 頁），雖與管理條例第24條第1項及第35條之規定未盡相合
30 （管委會非不得以遮隱足資識別個人資料之方式為適當之揭
31 露），而非全然有據。惟觀諸被上訴人自陳其於投標前並未

01 至系爭大樓現場看過（見本院卷第162頁），而系爭大樓管
02 委會113年11月2日（113）凱旋管委字第11311002號函復亦
03 略以：系爭規約及自108年1月1日起至109年9月19日期間之
04 管委會決議，並未禁止或同意第三人閱覽，且該段期間文
05 件，並未有第三人向管委會提出申請閱覽等語（見本院卷第
06 307頁），由此可見，被上訴人於系爭執行事件公告拍賣期
07 間，確未曾主動向管委會請求閱覽或影印前揭文件而遭拒絕
08 之情形。是以，被上訴人雖不知系爭停車位規定及相關使用
09 權利義務關係，惟此尚難認與管委會誤解法律之行為間有相
10 當因果關係。

11 (7)復衡諸管理條例第35條所稱會計憑證，指證明會計事項之原
12 始憑證；會計帳簿，指日記帳及總分類帳；財務報表，指公
13 共基金之現金收支表及管理維護費之現金收支表及財產目
14 錄、費用及應收未收款明細（管理條例施行細則第10條參
15 照）。本件被上訴人於系爭執行事件之第一次公開拍賣期日
16 108年3月27日上午11時至108年9月4日特別變賣程序後之減
17 價拍賣程序，已有相當期間得依管理條例第24條第1項規
18 定，向管委會請求閱覽或影印同條例第35條所定文件，而依
19 系爭規約及財務報表等文件資料，亦已可得而知系爭停車位
20 規定，及系爭停車位係屬有人繳納清潔費占有使用之情形，
21 由此觀之，上訴人占有使用系爭停車位，具備使第三人知其
22 狀態之公示作用，而具有公示性。因此，上訴人辯稱：被上
23 訴人於拍定前，可得而知系爭分管協議之事實，依債權物權
24 化之法律效果，系爭分管協議對於受讓系爭停車位所有權之
25 被上訴人應仍繼續存在，伊等非無權占有系爭停車位等語，
26 亦非無據。

27 (8)綜上，公寓大廈之區分所有權人間依規約所生之權利義務，
28 繼受人應受拘束。本件被上訴人雖因系爭執行事件而拍定取
29 得000建號應有部分，惟其物上請求權之行使，應受系爭規
30 約所定之一切權利義務之拘束，且其於系爭執行事件公告拍
31 賣期間，確實已有可得知悉系爭停車位規定及系爭停車位為

約定專用使用權人占有使用之事實，則在系爭停車位規定未經系爭大樓區分所有權人會議修訂之前，使被上訴人於拍定後受系爭停車位規定之分管協議之拘束，尚不致使其遭受不測之損害，且可以確保系爭大樓區分所有權人長期以來所形成共同生活和平秩序之特定目的之實現。從而，上訴人以前揭情詞抗辯伊等係有權占有系爭停車位等語，應屬可採。

6.是故，被上訴人雖為系爭停車位之所有人，然上訴人辯稱伊等依系爭分管協議，為系爭停車位之專用使用權人，有占有系爭停車位之正當權源，既屬有據，則被上訴人主張上訴人為無權占有人，並依民法第767條第1項前段規定，請求上訴人返還系爭停車位，為無理由，尚難准許。又被上訴人既不得對上訴人行使物上請求權，則其行使該權利有無違反民法第148條規定之爭點，即無贅予論究之必要，附此敘明。

(二)關於兩造爭點(二)部分：

1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同。民法第179條定有明文。

2.查上訴人分別占有被上訴人所有之系爭停車位使用，而受利益，雖致被上訴人受有損害，然上訴人依系爭分管協議，為系爭停車位之專用使用權人，係屬有權占有，其等所受占有之利益，尚非無法律上之原因。則被上訴人依不當得利之法律關係，請求上訴人返還占用系爭停車位之不當得利，即非有據。

六、綜上所述，被上訴人依民法第767條第1項前段及第179條之規定，請求：(一)黃欣儀應將編號32號停車位交還被上訴人，並自108年10月16日起至將前開停車位交還被上訴人之日止，按月給付被上訴人1,250元；(二)方茹玉應將編號33號停車位交還被上訴人，並自108年10月16日起至將前開停車位交還被上訴人之日止，按月給付被上訴人1,250元；(三)王漢重應將編號35號停車位交還被上訴人，並自108年10月16日起至將前開停車位交還被上訴人之日止，按月給付被上訴人

1,250元；(四)黃敏治應將編號37號停車位交還被上訴人，並自108年10月16日起至將前開停車位交還被上訴人之日止，按月給付被上訴人1,250元；(五)林宜慧應將編號43號停車位交還被上訴人，並自108年10月16日起至將前開停車位交還被上訴人之日止，按月給付被上訴人1,250元；均為無理由，應予駁回。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第二項所示。

七、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併此敘明。

八、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第78條規定，判決如主文。

中 華 民 國 114 年 8 月 27 日
民事第五庭 審判長法官 張季芬

法 官 王雅苑

法 官 劉秀君

上為正本係照原本作成。

被上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提出理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）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訴訟法第466條之1第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴，發回更審後為訴之變更（追加、擴張）部分應一併繳納上訴裁判費。

上訴人不得上訴。

中 華 民 國 114 年 8 月 27 日

書記官 蘇玫心

01 **【附註】**

02 民事訴訟法第466條之1：

03 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
04 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

05 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
06 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
07 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

08 民事訴訟法第466條之2第1項：

09 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
10 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。