

臺灣臺北地方法院民事判決

105年度訴字第262號

原告 朱琮典

謝美玲 住臺北市○○區○○街00巷00弄00號0
樓

游任堂

共同

訴訟代理人 張鈞綸律師

複代理人 許恬心律師

原告 陽鈺君

訴訟代理人 張鈞綸律師

複代理人 許恬心律師

訴訟代理人 唐瓊珮

被告 連紫烟

趙岳

李仙桂

宋志良

趙世滄

謝潮儀

劉明祥

余瑞鎮

陳俊賢

李麗妍

王如萍

林惠雪

萬安生活有限公司

法定代理人 柯大文

被告 李怡靜

劉漢昌

吳樹河

01 柯大文（即沈美慧之承當訴訟人）
02 0000000000000000
03 陳民璟
04 浦重光
05 施棒雄
06 施懿芳
07 郭亞薇
08 中山晴園B棟管理委員會
09 0000000000000000
10 上1 人
11 法定代理人 施棒雄
12 上23人
13 共 同
14 訴訟代理人 蕭元亮律師
15 被 告 張德和
16 0000000000000000
17 陳博光
18 陳金蘭
19 林美英
20 0000000000000000
21 李桂玲
22 劉漢興
23 施慧雯
24 0000000000000000
25 林益群
26 上列當事人間請求返還地下室事件，本院於民國109年3月4日言
27 詞辯論終結，判決如下：
28 主 文
29 原告之訴駁回。
30 訴訟費用由原告負擔。
31 事實及理由

01 壹、程序方面：

02 一、原告朱琮典、謝美玲、游任堂、陽鈺君（下合稱原告，如單
03 指其一即各稱姓名）原以其4人為中山晴園B棟大廈（下稱系
04 爭大廈）所屬如附表一所示地下室（下稱系爭建物）共有人
05 為由，依民法第767條第1項、第821條規定，請求如附表二
06 「原起訴」欄所示其他33名共有人（如單指其一即以姓名稱
07 之；除陳博光、李慶彌、張德和、陳金蘭、林美英、李桂
08 玲、劉漢興、沈美慧、施慧雯、林益群、陳欣怡等11人以外
09 之其餘22名被告，下合稱連紫烟等22人）返還該建物予全體
10 共有人（見本院卷(一)第4頁）：

11 (一)中山晴園B棟管理委員會（下稱中山晴園B棟管委會）業經報
12 備，有臺北市政府都市發展局（下稱北市都發局）所檢送報
13 備資料足憑（見本院卷(一)第173-174頁），中山晴園B棟管委
14 會亦不爭執系爭建物為其管理維護之範圍，其就本件訴訟有
15 訴訟實施權（見本院卷(四)第84-85頁），原告以中山晴園B棟
16 管委會為被告，自屬合法（有無理由，則於後述）。

17 (二)中山晴園B棟管委會之法定代理人原為宋志良，於訴訟進行
18 中依序變更為劉明祥、吳樹河、施棒雄，有區分所有權人
19 （下稱區權人）會議紀錄及北市都發局函可稽，並據其等分
20 別聲明承受訴訟（見本院卷(二)第262- 263、261頁、本院卷
21 (三)第210-212、208、271、261頁）；萬安生活有限公司（下
22 稱萬安公司）之法定代理人亦由柯大鈞變更為柯大文，有經
23 濟部商工登記公示資料查詢可參，且據聲明承受訴訟（見本
24 院卷(四)第209、213頁），核無不合，均應予准許。

25 (三)原告撤回對李慶彌及陳欣怡之起訴，已得其2人之同意（見
26 本院卷(一)第296頁正背面），依民事訴訟法第262條第1項規
27 定，其2人已非本件被告。

28 (四)陳金蘭（原名王陳金蘭）、陳博光於本件訴訟繫屬中，先後
29 於民國105年3月30日、106年4月12日以買賣為原因將其等就
30 系爭建物應有部分（依序為1萬分之331、1萬分之504）移轉
31 登記予陳愛子、范文峯（見本院卷(一)第13、12頁，卷(三)第23

01 9、241頁建物登記謄本、異動索引表），沈美慧亦於106年8
02 月18日將系爭建物應有部分（1萬分之334）以買賣為原因移
03 轉登記予柯大文（見本院卷(一)第15頁，卷(三)第240-241頁建
04 物登記謄本、異動索引表）：

- 05 1.原告雖於106年8月9日具狀撤回對陳金蘭及陳博光之起訴，
06 同時追加陳愛子及范文峯為被告（見本院卷(三)第199頁），
07 惟陳金蘭及陳博光尚未就撤回表示意見前，原告另具狀聲請
08 本院依民事訴訟法第254條第4項規定通知陳愛子及范文峯
09 （見本院卷(三)第218頁），應認並未發生撤回對陳金蘭及陳
10 博光起訴之效力。
- 11 2.本院依民事訴訟法第254條第4項規定，以書面將訴訟繫屬之
12 事實通知陳愛子及范文峯（見本院卷(三)第220頁），陳愛子
13 雖於107年3月19日聲請承當訴訟（見本院卷(三)第224頁），
14 惟本院於109年1月13日通知陳金蘭於109年1月10日前就是否
15 同意由陳愛子承當訴訟一事表示意見，陳金蘭經合法通知
16 後，並未提出書狀（見本院卷(四)第141-145頁），連紫烟等2
17 3人甚至表示陳金蘭不同意由陳愛子承當訴訟，即非他造
18 （即原告）不同意，陳愛子承當訴訟之聲請，與民事訴訟法
19 第254條第2項之規定不合，自不應准許，至范文峯經本院通
20 知是否承當訴訟，亦未表示意見（見本院卷(三)第222、223
21 頁），難認其有聲請代陳博光承當訴訟之意，原告對陳金蘭
22 及陳博光之請求，自仍由其2人為被告。
- 23 3.柯大文於108年5月31日聲請代沈美慧承當訴訟，已經原告及
24 沈美慧同意（見本院卷(三)第240、241、286頁，卷(四)第50
25 頁），依民事訴訟法第254條第2項前段規定，自應准許，沈
26 美慧已脫離繫屬而由柯大文為被告（柯大文與連紫烟等22人
27 下合稱連紫烟等23人）。
- 28 (五)嗣原告改為請求返還系爭建物如本院卷(二)211頁附圖所示黃
29 色斜線區域外之範圍（見本院卷(二)第209-210頁），繼又變
30 更為請求如附表二「本件被告」欄之31名被告（即連紫烟等
31 23人、陳博光、張德和、陳金蘭、林美英、李桂玲、劉漢

興、施慧雯、林益群）將如後附附圖（即本院卷(三)42頁成果圖）編號A部分扣除CDEF及編號中7、10號法定停車位之區域（下稱系爭區域）返還予全體共有人（見本院卷(三)第142、199頁）。核屬民事訴訟法第255條第1項第3款所定減縮應受判決事項之聲明，亦應予准許。

(六)因此，本件以如附表二「本件被告」欄所示之31名為被告，並以請求返還系爭區域予系爭建物之全體共有人為審理範圍。

二、陳博光、張德和、陳金蘭、林美英、李桂玲、劉漢興、施慧雯經合法通知，未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、原告主張：伊等與訴外人張明聰於103年6月11日簽訂不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），由伊等以新臺幣100萬元向張明聰購買其所有系爭建物（應有部分1萬分之1980），並於103年6月24日辦妥所有權移轉登記（伊等應有部分各1萬分之495）。70年11月13日建築完竣之系爭建物之法定用途為防空避難空間兼停車場，並設有停車位6格、辦公室2間，為中山晴園B棟管委會管理維護之範圍，詎遭該管委會在系爭區域任意增設停車位供其餘被告占有使用，已侵害伊等對系爭建物之所有權。爰依民法第767條第1項、第821條規定為請求，並聲明：被告應將系爭區域返還予全體共有人。

二、陳博光、張德和、陳金蘭、李桂玲、劉漢興、施慧雯未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀以供本院參酌，其餘被告則辯以下列情詞，並均聲明：原告之訴駁回。

(一)連紫烟等23人：系爭大廈與中山晴園A棟大廈（下稱A棟大廈）係地主與訴外人裕寶建設股份有限公司（下稱裕寶公司）於70年間所合建，裕寶公司口頭承諾每位地主可分得地下1層之1個車位，然因70年代私人車輛並不普及，遂未要求

履行該口頭承諾，惟裕寶公司已於出售系爭大廈廣告文宣（下稱系爭廣告文宣）之建材設備中載明地下室住戶專用停車場，顯已將系爭建物約定為供該大廈住戶專用。嗣99年9月系爭大廈成立管委會，並於100年9月14日制定中山晴園B棟大廈規約（下稱系爭規約），繼於101年8月18日之管委會會議決議制定「待配停車位住戶停車補貼公約」（下稱停車補貼公約），復於103年8月24日區權人會議決議制定「中山晴園B棟停車場管理辦法」（下稱停車管理辦法），並將該辦法納入系爭規約，系爭大廈之區權人顯已明示成立分管協議（下稱系爭分管協議），亦即系爭建物由系爭大廈之區權人或住戶使用，至於如何使用，則由系爭大廈之區權人協議。伊等既因買賣及繼承而成為系爭建物共有人及該大廈之區權人，自得依系爭分管協議及各該規定占用系爭建物。原告已稱係從事不動產投資，其等又是向訴外人即裕寶公司法定代理人張明聰買受系爭建物應有部分，應知悉系爭建物之使用情形，自受上開由系爭大廈區權人或住戶專用及所制定規定之拘束。原告利用公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）未施行前之法令規範不周延，可將單獨取得門號之地下室共有部分賣給該區權人以外之人，以取得該部分之少數所有權，之後再要求區權人買回其等之共有部分，否則即提出訴訟，從中賺取利益，其等購買系爭建物應有部分後起訴，顯以損害系爭建物其他共有人為主要目的，乃權利濫用，且違反誠信原則，自不應准許。

(二)林美英：伊於94年間買受系爭大廈之區分所有建物及基地時，一併取得系爭建物應有部分，但換算之面積不足停放一輛汽車，遂未參加使用系爭建物停車之抽籤，亦未使用系爭建物，原告對伊請求，並無理由。

(三)林益群：訴外人即伊父親林貞祥與訴外人名喬建設有限公司（下稱名喬公司）合建，並於68年1月1日簽訂合建契約書（下稱合建一契約），名喬公司將合建一契約之權利義務全部移轉予訴外人國聖建設有限公司（下稱國聖公司）後，林

01 貞祥與國聖公司另於68年4月17日簽訂合作建築契約書（下
02 稱合建二契約），嗣國聖公司又將合建之權利義務移轉予裕
03 寶公司，裕寶公司既承接該合建建案，自應受合建二契約之
04 拘束，亦即應移轉系爭建物應有部分1萬分之226予林貞祥，
05 惟裕寶公司僅移轉1萬分之153，伊係林貞祥之繼承人，已繼
06 受合建二契約，原告登記為系爭建物所有人，應不受土地法
07 第43條規定之保護，伊自得依合建二契約得對抗張明德之事
08 由對抗原告。又原告明知張明聰未依約移轉足額之系爭建物
09 應有部分，卻仍買受張明聰之應有部分，並據以起訴，顯違
10 反誠信原則，不能准許。

11 三、查，系爭大廈於70年11月13日建築完成，位於該大廈地下一
12 層之系爭建物之法定用途為防空避難空間兼停車場、辦公
13 室，共劃設6格停車位及2間辦公室，原告於103年6月11日與
14 張明聰簽訂系爭買賣契約，由其4人以100萬元買受張明聰就
15 系爭建物之所有權（應有部分合計1萬分之1980，即各1萬分
16 之495），並於103年6月24日辦妥所有權移轉登記，除中山
17 晴園B棟管委會以外之被告及李慶彌、陳欣怡亦為系爭建物
18 共有人（應有部分如附表二所示）等情，有70使字第1674號
19 使用執照存根、系爭建物登記謄本及系爭買賣契約可證（見
20 本院卷(一)第20-21、12-19頁，卷(二)第212-217頁），系爭建
21 物目前已取消辦公室而全部劃設停車位，亦經本院會同臺北
22 市大安地政事務所人員履勘及測量，並有勘驗筆錄、照片及
23 土地複丈成果圖可稽（見本院卷(二)第228-231、233 -239
24 頁，卷(三)第42、291頁），且為連紫烟等23人所不爭執，林
25 美英及林益群到場亦未加爭執，自堪信實。

26 四、原告主張其等為系爭建物共有人，應有部分各1萬分之495，
27 中山晴園B棟管委會在除李慶彌及陳欣怡所占用暨柱子以外
28 之系爭區域任意增設停車位供其餘被告占有使用，已侵害其
29 等對系爭建物所有權之行使，被告應返還系爭區域予全體共
30 有人等情，為連紫烟等23人、林美英及林益群所否認，並以
31 前揭情詞置辯，茲就本件爭執之事項及本院之判斷，析述如

下：

(一)原告是否取得系爭建物所有權？

- 1.按民法第759條之1第1項規定：不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。此登記之推定力，乃登記名義人除不得援以對抗真正權利人外，得對其他任何人主張之。
- 2.林益群雖抗辯其父親林貞祥與名喬公司合建，並簽訂合建一契約，因名喬公司轉讓合建一契約之權利義務而另與國聖公司簽訂合建二契約，嗣該合建權利義務又由裕寶公司承受，裕寶公司卻未依約移轉足額之系爭建物應有部分與林貞祥，反由該公司法定代理人張明聰將該應有部分出售予原告，原告應不受土地法第43條規定之保護云云（見本院卷(三)第44-47頁），並提出合建一契約、合建二契約及B棟移轉持分明細為證（見本院卷(二)第11-21、22-36、37-38頁）。惟原告已爭執該移轉持分明細之真正，該明細又無任何簽章，證人張明聰證述：「這好像有看過，但不是很有印象」，證人即另一合建地主王應林之子王汶斌亦證述：「這我大約是在民國90幾年的時候看到過的，不清楚這份文件是誰的」（見本院卷(三)第33頁背面、第28頁背面），林益群復未進一步證明究係何人製作之文書，自難遽認有形式證據力。至合建一契約及合建二契約，則僅能證明林貞祥係系爭大廈起造時之其一合建地主，縱如林益群所言裕寶公司承接該合建權利義務後，故意不移轉足額之系爭建物應有部分，而將登記於其名下之應有部分出售予原告，亦僅裕寶公司是否應負債務不履行責任之範疇，對於張明聰與原告間簽訂系爭買賣契約買賣系爭建物應有部分之效力，並不生影響，自不足以推翻原告登記為所有人之權利推定。依前揭規定，在系爭建物所有權（原告之應有部分合計1萬分之1980）之登記（如前三所述）未經塗銷前，應有絕對之效力，原告已取得系爭建物所有權（是否因權利濫用而不應准許其行使物上請求權，則如後述）。林益群上開所辯，尚非可取。

(二)被告有無占用系爭建物之正當權源？

01 1.按共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及
02 其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三
03 分之二者，其人數不予計算，98年1月23日修正公布之民法8
04 20條第1項定有明文。依民法物權編施行法第24條第2項規
05 定，自公布後6個月施行，惟民法物權編施行法就上述條文
06 並未設有溯及效力，關於修正生效前之共有物之管理事項，
07 仍有修正前民法第820條第1項「共有物，除契約另有訂定
08 外，由共有人共同管理之」之適用。次按共有物全部或一部
09 之出租，係屬民法第820條第1項所定管理行為，除契約另有
10 訂定外，應由共有人全體共同管理之。如共有人中之一人未
11 經他共有人之同意，擅將共有物之全部或一部出租他人，對
12 於他共有人不生效力（最高法院71年度台上字第4199號判決
13 意旨、107年度台上字第354號判決參照）。從而，在民法第
14 820 條規定修正生效後，共有人固得以多數決方式管理共有
15 物；至於民法第820條規定修正前，仍應由共有人全體共同
16 管理共有物，始屬適法。

17 2.連紫烟等23人辯稱建商承諾系爭大廈合建之每位地主可分得
18 地下1層之1個車位，又於銷售時之系爭廣告文宣記載地下室
19 住戶專用停車場，顯已約定系爭建物供系爭大廈區權人或住
20 戶專用一節，雖據援引上開合建一契約及合建二契約（見本
21 院卷(二)第11-21、22-36頁），並提出建案分配明細及系爭廣
22 告文宣（見本院卷(二)第202、201頁）為證。查：

23 (1)證人張明聰已證稱本件合建由國聖公司與地主簽約，裕寶公
24 司係投資關係，系爭建物は停車位兼防空避難室，當時法令
25 規定地下室以防空避難室為主，且當時對於停車位比較沒有
26 需求，大部分之需求都是建築物本身，戒嚴時期，住戶一定
27 要有部分的持分作為防空避難室用途等語（見本院卷(三)第30
28 頁背面-31頁、第32頁），原告及連紫烟等23人、林益群並
29 無指摘其證言之可信性；綜觀該二份契約，亦無關於地下室
30 停車空間分配之約定。則合建之每位地主是否經建商承諾各
31 分得1個停車位，並非無疑。又證人王汶斌固證述：「當初

01 合建廠商名喬建設有當我父親的面及另兩位地主面前說原始
02 住戶每戶都有一個車位…後來我父親沒有購買系爭地下室車
03 位，因為建商說地主每戶都有一個停車位，我家指定的車位
04 是11號。」（見本院卷(三)第27頁），但經提示李慶彌提出之
05 廣告文宣及系爭廣告文宣（見本院卷(一)第301-308頁，卷(二)
06 第201頁）後，另證述：「我沒看過裡面的平面圖，是以前
07 在簽合建合約之前有提供我們看過。至於建築師那面，我沒
08 有看過，304頁的地下室平面圖我也沒有看過。卷二這DM沒
09 有看過，當時建商在售屋時有做看板，我不確定內容是否相
10 同」（見本院卷(三)第27頁背面），以停車位所在位置亦影響
11 價值之社會通常觀念而言，豈有可能完全不提供停車位平面
12 圖即選定分配之停車位，證人王汶斌上開每位地主均獲配1
13 個停車位，其父親王應林亦配得編號11停車位之證言，即難
14 遽信。另細繹連紫烟之建案分配明細（見本院卷(二)第202
15 頁），雖記載公共設施面積，但依計算找補之計算式：
16 「(二)…公共設施面積5.61P（即坪）超過4.7P，故各以…4.7
17 P計算之。…(三)本合建戶土地坪數 $77\text{m}^2=23.29$ 坪。倍數 $=2.5$
18 5 。平均單價 $=6$ 萬/坪。應分標準建坪 $=23.29\times 2.55=59.389$
19 （坪）。總價 6 萬/坪 $\times 59.389$ 坪 $=356.33$ 萬。B1（壹樓）每坪
20 平均單價 $=8.6$ 萬。故總價款 $=8.6\times 47.04$ 【即總面積 33.87
21 （法定建築面積） $+8.47$ （最大陽台面積） $+4.70$ （最大公共
22 設施面積） $=47.04$ 坪】 $=404.54$ （萬）。剩餘價款 $=356.33-4$
23 $04.54=48.21$ （萬）（連小姐需付 48.21 萬給公司），可見
24 分得1樓之連紫烟所分得之公共設施為 5.61 坪，扣除計算分
25 得房屋價值之 4.7 坪，僅多分 0.91 坪，未足1個停車位，難認
26 其因合建分得系爭建物之1個停車位。再參以證人王汶斌證
27 稱伊印象中合建地主有28人，但建商僅點交5個停車位（見
28 本院卷(三)第27頁正背面），及事後陸續增設停車位等情（見
29 本院卷(二)第228-231、233-239頁勘驗筆錄、照片），更無可
30 能每位合建地主均分得1個車位。故連紫烟等23人辯稱建商
31 承諾系爭大廈合建之每位地主可分得地下1層之1個車位云

云，並非可採。

(2)又關於系爭廣告文宣，其建材設備之附屬設施部分記載：

「地下室住戶專用停車場採遙控自動門」（見本院卷(二)第201頁），李慶彌向裕寶公司購買系爭大廈其中一戶及系爭建物之其一停車位時所取得之中山晴園廣告文宣，亦載：「建築師的話」「-地下室停車場-鑑於本市停車問題日趨嚴重，地下室確實規劃為停車場，汽車及機車由專用車道引入地下停車場，為住戶提供一處安全又清潔的」停車空間」（見本院卷(一)第302頁背面），各該內容既為原告所不爭，則裕寶公司對於買受及因合建取得系爭大廈建物（含基地應有部分）之地主，應已有系爭建物所設置停車位由系爭大廈區權人或住戶專用之意思（中山晴園A棟地下室之使用非審理範圍）。至專用之標的，依卷附系爭建物辦理所有權第一次登記之建築改良物勘測成果圖（見本院卷(一)第21頁），雖劃設6個停車位及2個辦公室（如前三所述），但對外銷售時發送之廣告文宣地下室平面圖（見本院卷(一)第304頁），A、B棟（即中山晴園A棟及系爭大廈）又合計劃設22個停車位（系爭建物係編號8至18，原規劃辦公室之位置亦劃設停車場），證人張明聰亦證稱劃設辦公室係為取得門牌編號，當時地下室以防空避難室為主，兼設停車場，銷售時不會寫出係防空避難室，B棟約賣出3、4個停車位等語（見本院卷(三)第31頁正背面、第33頁背面），顯見系爭建物於建築完竣時所登記之6個停車位及2個辦公室係因法令之限制及取得門牌編號之需要，實際由系爭大廈區權人或住戶專用之停車位，則是銷售時所對外公示編號8至18之停車位。

(3)另依林美英所稱其買受系爭大廈區分所有建物所取得系爭建物應有部分換算之面積不足1個車位，遂未依停車管理辦法參與停車位之抽籤等語（見本院卷(一)第295頁背面），亦明林美英之前手已有其未另外付費購買停車位而不得使用之認知。則參諸李慶彌與裕寶公司所訂協議書（見本院卷(一)第299-300頁），及裕寶公司出具給陳欣怡前手之證明書（見本

院卷(一)第176頁)，均提及停車位之專用權，證人張明聰亦證述不是每位地主都有地下室之需求，且當時地下室都沒有人要購買而滯銷，對於購買停車位者，會給予書面證明，得否專用停車位，係以合建契約及買賣契約有無約定為準等語（見本院卷(一)第31頁正背面、第32頁背面、第33頁背面），暨裕寶公司與張德和於71年10月9日簽訂和解同意書（下稱系爭和解書），同意給付張德和1個車位及所有權（見本院卷(三)第150頁）等情，堪認裕寶公司、張明聰、參與合建之地主及系爭大廈區分所有建物（含基地應有部分）之買受人（包括因和解而取得1個車位之張德和）皆知悉並同意使用系爭建物之停車位要獲得裕寶公司分配、另外支付價金或和解取得停車位專用權，而非搶先登記使用之區權人或住戶享有停車位之專用權。

(4)再自前所述獲配停車位之合建地主與另外付費之系爭大廈區分所有建物買受人始取得停車位專用權，及裕寶公司以上開協議書、證明書承諾李慶彌、陳欣怡之前手有停車位之專用權，另以系爭和解書允諾給付張德和1個停車位，暨李慶彌、陳欣怡之前手確在系爭建物停放車輛（見本院卷(四)第29頁停車位明細及第109-111、136頁連紫烟等23人之說明）、張明聰自系爭大廈建築完成交屋起多年未以其仍為共有人而干涉系爭建物之使用等情以觀，應足推論於裕寶公司合建配屋及向裕寶公司買受系爭大廈區分所有建物（含基地應有部分）時，登記取得系爭建物所有權之共有人（包括張明德）間，已有由分得系爭建物停車位之合建地主及另外付費買受停車位之區權人或住戶，專用前所述編號8至18停車位之默示分管合意（下稱系爭專用協議）。至證人王汶斌證述建商點交含停車位在內之公共設施予伊父親，伊父親一直擔任主任委員，當時僅有5個車位，自70年間起，有需要停車位者，向管委會登記，停車之一戶一個月收取500元，當時戶外停車很方便，不一定想要停在室內，後來5個停車位不夠，由管委會依次往後編號，直至現在之22號，伊父親是老

一輩的人，識字不多等語（見本院卷(三)第27-28頁），則是因裕寶公司或國聖公司草率點交，以致發生由王汶斌之父親管理及劃設停車位之情形。但連紫烟等23人既稱20年來之停車位使用情形均如本院卷(四)第29頁簡圖（見同卷第136頁）所示，顯見李慶彌及陳欣怡之前手早已依所買受之停車位停放車輛，僅是編號及位置係由時任中山晴園B棟管委會主任委員之王汶斌安排，自仍無礙於系爭專用協議之成立，因和解而取得1個停車位專用權之系爭大廈其一區權人張德和，亦當屬另外付費之性質，而得依系爭專用協議抗辯有權使用1個停車位。

3.連紫烟等23人又辯稱系爭大廈99年間成立管委會，亦於100年間制定系爭規約，嗣並於101年8月18日及103年8月24日制定停車補貼公約及停車管理辦法，系爭大廈之區權人已成立系爭分管協議，亦即系爭建物由系爭大廈之住戶使用，至於使用方法則由區權人決議，其等自有占用系爭建物之權源云云。查：

(1)依前所述系爭大廈區權人於公寓條例施行前及修正之民法第820條第1項施行前，既成立由合建分得停車位及另外付費購買停車位之區權人專用之系爭專用協議，堪認屬公寓條例第3條第5款之共用部分之約定專用，依同條例第23條第2項第1款規定：「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。」，自應定於系爭規約，始生效力。然細觀100年9月14日制定之系爭規約（見本院卷(一)第228頁），並無此約定專用之規定，難認已對系爭大廈之區權人發生效力，系爭建物共有人就系爭建物之使用，仍應依系爭大廈甫建築完成時及銷售時成立之系爭專用協議。

(2)嗣系爭大廈管委會於101年8月18日制定停車補貼公約，區權人會議又於103年8月24日決議通過停車管理辦法，亦有原告未加爭執之系爭大廈社區公告、中山晴園B棟管委會第3次會

議紀錄、103年中山晴園B棟區權人會議紀錄（見本院卷(三)第5-14、15-16頁）可稽，固堪信實。惟依公寓條例第36條第1、2款關於管委會職務之規定，中山晴園管委會係執行區權人會議之決議事項，並負責共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，管委會會議實無決議通過何人始可申請於系爭建物停車之停車補貼公約（見本院卷(一)第232-233頁背面）之權限，系爭建物之共有人應不受該補貼公約之拘束。至停車管理辦法（見本院卷(一)第236-241頁），雖由103年8月24日區權人會議決議通過，然系爭建物之共有人早已成立由分得停車位之合建地主及另外付費之系爭大廈區權人或住戶所專用之系爭專用協議，依前所述，其管理方法之變更，實應依修正後（即現行）民法第820條第1項規定另行協議，連紫烟等23人既自陳該次會議並未通知張明聰及原告出席（見本院卷(四)第160頁），難認已生合意變更系爭專用協議之效力。連紫烟等23人依停車補貼公約及停車管理辦法抗辯有權占用系爭建物，尚非有據。

4. 林益群亦辯以裕寶公司未依約移轉足額之系爭建物應有部分，其得以對抗該公司之事由對抗原告云云。惟依前所述，合建一契約及合建二契約尚無法證明裕寶公司同意分配1位停車位予林貞祥，縱裕寶公司未依約移轉足額之系爭建物應有部分，僅裕寶公司應否負擔合建之債務不履行，林貞祥並未因此取得占用系爭建物之權源，繼承該合建權利義務之林益群自無從執此為辯。

5. 依上所述，連紫烟等23人抗辯系爭大廈區權人間已有由區權人或住戶專用之系爭分管協議，並得依停車補貼公約及停車管理辦法使用系爭建物，自有占用權源，林益群抗辯其得以對抗裕寶公司之事由對抗原告云云，全不足取，應僅得依系爭專用協議而為系爭建物之使用。然除李慶彌及陳欣怡提出已購買停車位之證明、張德和提出業與裕寶公司和解取得停車位專用之證明外，林益群所提B棟分配明細尚不具形式證據力，合建一、二契約不足證明林貞祥獲配1個停車位，連

01 紫烟之建案分配明細亦無法證明其獲配1個停車位，證人王
02 汶斌所證其父親亦分得1個車位，因之指定指定11號，復難
03 遽信，且未據張德和及中山晴園B棟管委會以外之其餘被告
04 證明因合建獲配停車位或另付價金購買停車位，除張德和及
05 中山晴園B棟管委會以外之被告自無從依系爭專用協議抗辯
06 有占用系爭建物之正當權源，中山晴園B棟管委會亦不得以
07 停車補貼公約及停車管理辦法抗辯得依之管理系爭建物。

08 (三)原告起訴請求被告返還系爭區域予全體共有人，有無權利濫
09 用或違反誠信原則之情事？原告之訴，有無理由？

10 1.按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
11 對於妨害其所有權者，得請求除去之。又各共有人對於第三
12 人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求；但回復共有
13 物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。分別為民法第76
14 7條第1項、第821條所明定。惟按權利之行使，不得違反公
15 共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，
16 應依誠實及信用方法。民法第148條亦有明文。而權利之行
17 使，是否以損害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所
18 能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損
19 失，比較衡量以定之。倘其權利之行使，自己所得利益極少
20 而他人及國家社會所受之損失甚大者，非不得視為以損害他
21 人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋
22 （最高法院71年台上字第737號判例參照）。準此，當事人
23 雖為權利之行使，但他人因此受有相當之損失，如衡量其自
24 己所得之利益較為輕微，但就他人所生之損失甚鉅，則其行
25 使權利，即不能准許。

26 2.原告已自張明聰取得系爭建物所有權而成為共有人，除張德
27 和及中山晴園B棟管委會以外之被告並無占用該建物之正當
28 權源，中山晴園B棟管委會亦不得抗辯得依停車補貼公約及
29 停車管理辦法管理系爭建物，均如前述，惟查：

30 (1)關於原告購買系爭建物應有部分之原由，原告陳稱：「1.因
31 張德和跟任職之宇鑫建設股份有限公司的同事邱一偉認識，

張德和和邱一偉曾提起張德和跟張明聰間無法移轉系爭建物應有部分之糾紛，請宇鑫公司研究可否提出解決方法，後來透過宇鑫公司的代書幫忙完成張德和所有權移轉問題，張德和因此覺得宇鑫公司具有不動產的專業，就跟張明聰提議希望藉由宇鑫公司的專業能力解決系爭建物的糾紛，張明聰就將系爭建物之應有部分全部出售給原告。2. 投資不動產是宇鑫公司的本業，而系爭見物屋齡已逾40年，原先以都更為前提作投資，但張德和說他已取得系爭建物之車位應有持份，管委會仍置之不理，無法依法定車位停車，請宇鑫公司幫忙處理，於是邱一偉及我有口頭上訊問張德和及張明聰關於法定車位之銷售情形，張德和有告知系爭建物數十年違章亂停之糾紛，張明聰就法定車位則回稱賣不到一半，希望透過合法之法律途徑取回張明聰就系爭建物應有部分之應有權利，後來因張明聰年紀已大，就希望宇鑫公司直接購買張明聰就系爭建物之應有部分，以協助張德和可以停車之合法權利。3. 原告是宇鑫公司之股東，本件涉及私人土地持份，所以由原告向張明聰購買系爭建物之應有部分。4. 原告購買系爭建物時，綜合評估應該可以循法律途徑取得近2個法定車位之使用權。」（見本院卷(四)第53-54頁）。

(2) 依原告上開陳述，可見其等評估是否買受系爭建物應有部分時，即知裕寶公司推出之中山晴園建案係同時出售停車位，僅買受人可選擇是否一併買受停車位，其等向張明聰買受之應有部分，實係當時未售出之停車位。以原告係以投資不動產為業之建設公司股東且與張明聰、張德和接洽上開買賣而言，自有買賣不動產之經驗與專業，衡情當會調查系爭大廈建築完成時之法令、系爭建物之登記狀況及裕寶公司銷售停車位之情形。但原告卻稱是在購買後才要進入現場，曾經要去，但中山晴園B棟管委會不讓其等進入，僅是透過張德和轉述大概的情形等語（見本院卷(四)第53頁，卷(三)第34頁背面），倘若原告所言屬實，其等未詳加確認張明聰前已出售、分配之停車位數量及編號，亦未特定所購買應有部分對

01 應之停車位編號及位置，僅稱綜合評估約取得2個法定停車
02 位，顯然不是本於使用停車位之目的而向張明聰購買應有部
03 分。且系爭建物目前係供停車之用，大安區地下1層之平面
04 車位1位之市價至少200萬元，原告卻以100萬元購得其所稱
05 約2個法定停車位，遠低於市場行情，益徵其等購買系爭建
06 物應有部分之動機為可議。

07 (3)又原告既有前所述之不動產買賣經驗與專業，琪等就裕寶公
08 司合建分配及銷售停車位以供專用之交易常情，當知之甚
09 詳，應可得而知系爭建物之停車位係由獲分配之合建地主及
10 另外付費之買受人所專用，甚已透過張明聰及張德和而知悉
11 僅獲分配停車位之合建地主及另外付費購買停車位之系爭大
12 廈區權人或住戶始得專用停車位，卻仍向並非系爭大廈區權
13 人之張明聰購買系爭建物應有部分，嗣再據以起訴請求被告
14 返還系爭區域，不無藉此迫使其共有人高價向其購買應有
15 部分之意圖。

16 (4)另中山晴園建案推出時所銷售之系爭建物停車位，如不限於
17 系爭大廈區權人始能購買及專用，原告因向張明聰購買系爭
18 建物應有部分而繼受尚未出售部分之停車位專用權，所能請
19 求者亦應限於可專用之特定區域遭占用部分，而非向系爭建
20 物其他共有人及中山晴園B棟管委會主張排除侵害及返還系
21 爭區域。然如前所述，原告未查明李慶彌與陳欣怡所買受及
22 張德和和解所取得停車位編號及位置，亦未查明及其他合建
23 地主所獲配停車位及編號，暨張明聰所出售停車位編號及位
24 置，所買受標的即非明確，縱得本於共有人身分行使物上請
25 求權，亦無法達到取得停車位專用權之目的。

26 (5)綜上各情，原告起訴所得受之利益顯然有限，反而損害其他
27 共有人對系爭建物之使用，應已構成權利濫用，而為法所不
28 許，自無理由。又原告行使物上請求權有權利濫用情事，是
29 否亦違反誠信原則，即無審究之必要，附此敘明。

30 五、從而，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告
31 將系爭區域返還予全體共有人，非有理由，應予駁回。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項本文。

中華民國 109 年 4 月 15 日
民事第六庭 法官 許純芳

得上訴以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中華民國 109 年 4 月 15 日
書記官 林蓮女

附表一：

編號	建號	基地坐落	建物門牌編號	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積 (平方公尺)	備註
1	臺北市 大安區 仁愛段 一小段 2426	臺北市大安區區仁愛段一小段 271、272、273、274、275、 296、296-1、297、297-1、29 8、298-1、299、300、301、 301-1、302、302-1、303地號	臺北市○○區 ○○○路000 巷00號地下	加強磚造 7層樓	地下1層 503.77	卷(二) 212 頁

附表二：

編號	原起訴	撤回起訴	承當訴訟	應有部分	本件被告	證據
1	連紫烟			1萬分之14	連紫烟	卷(一)12頁
2	陳博光		范文峯未聲請 承當訴訟	1萬分之504	陳博光	卷(一)12頁，卷(三) 189-190頁
3	趙岳			1萬分之334	趙岳	卷(一)12頁
4	李仙桂			1萬分之320	李仙桂	卷(一)12頁
5	李慶彌	105.04.11		1萬分之534		卷(一)13頁、296 頁正背面
6	宋志良			1萬分之148	宋志良	卷(一)13頁
7	趙世滄			1萬分之148	趙世滄	卷(一)13頁

8	張德和			1萬分之534	張德和	卷(-)13頁
9	陳金蘭		未由陳愛子承 當訴訟	1萬分之331	陳金蘭	卷(-)13頁，卷(三) 189頁
10	謝潮儀			1萬分之144	謝潮儀	卷(-)13頁
11	劉明祥			1萬分之162	劉明祥	卷(-)13頁
12	余瑞鎮			1萬分之486	余瑞鎮	卷(-)14頁
13	陳俊賢			1萬分之331	陳俊賢	卷(-)14頁
14	李麗妍			1萬分之350	李麗妍	卷(-)14頁
15	王如萍			1萬分之154	王如萍	卷(-)14頁
16	林惠雪			1萬分之331	林惠雪	卷(-)14頁
17	林美英			1萬分之162	林美英	卷(-)14頁
18	萬安生活 有限公司			1萬分之154	萬安生活 有限公司	卷(-)14-15頁
19	李桂玲			1萬分之320	李桂玲	卷(-)15頁
20	李怡靜			1萬分之334	李怡靜	卷(-)15頁
21	劉漢昌			1萬分之154	李漢昌	卷(-)15頁
22	劉漢興			1萬分之154	李漢興	卷(-)15頁
23	吳樹河			1萬分之331	吳樹河	卷(-)15頁
24	沈美慧		柯大文承當訴 訟	1萬分之334	柯大文	卷(-)15頁，卷(三) 240-241頁
25	陳民璟			1萬分之148	陳民璟	卷(-)15-16頁
26	浦重光			4萬分之993	浦重光	卷(-)16頁
27	施棒雄			1萬分之78	施棒雄	卷(-)16頁
28	施慧雯			1萬分之39	施慧雯	卷(-)16頁
29	施懿芳			1萬分之39	施懿芳	卷(-)16頁
30	林益群			1萬分之153	林益群	卷(-)16頁
31	陳欣怡	105.04.11		1萬分之488		卷(-)16頁、296 頁正背面
32	郭亞薇			1萬分之331	郭亞薇	卷(-)17頁
33	中山晴園 B棟管理 委員會				中山晴園 B棟管理 委員會	卷(-)173-174頁