

臺灣臺北地方法院民事判決

108年度重訴字第505號

109年度重訴字第949號

原告即

主參加被告 敦煌大廈管理委員會

法定代理人 簡依玲

訴訟代理人 王昱文律師

被告即

主參加被告 林仲安

訴訟代理人 黃宗哲律師

被告 曾惠蓉

訴訟代理人 鄒志鴻律師

主參加原告 元容貿易有限公司

法定代理人 李芬雪

訴訟代理人 鍾周亮律師

上列原告敦煌大廈管理委員會與被告林仲安及曾惠蓉間請求返還車位等事件（108年度重訴字第505號），元容貿易有限公司提起主參加訴訟以敦煌大廈管理委員會及林仲安為主參加訴訟被告提起請求返還車位等事件（109年度重訴字第949號），本院合併審理於民國112年10月23日合併言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告曾惠蓉應將坐落臺北市松山區寶清段一小段第○三四一地號土地上，如附圖即臺北市松山地政事務所民國一一一年八月三十日土地複丈成果圖編號13(面積十平方公尺)及編號14(面積十平方公尺)所示之土地返還與全體共有人。

原告敦煌大廈管理委員會其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告曾惠蓉負擔十分之一，其餘由原告敦煌大廈管理委員會負擔。

01 本判決第一項如原告敦煌大廈管理委員會以新臺幣肆拾柒萬元為
02 被告曾惠蓉預供擔保得假執行。但被告曾惠蓉如以新臺幣壹佰肆
03 拾壹萬伍仟肆佰捌拾元為原告敦煌大廈管理委員會預供擔保後，
04 得免為假執行。

05 主參加原告之訴均駁回。

06 主參加訴訟費用由主參加原告負擔。

07 事實及理由

08 壹、程序事項：

09 一、按就他人間之訴訟標的全部或一部，為自己有所請求者，得
10 於本訴訟繫屬中，以其當事人兩造為共同被告，向本訴訟繫
11 屬之法院起訴，民事訴訟法第54條第1項第1款定有明文。復
12 按民事訴訟法第54條所定之訴訟，應與本訴訟合併辯論及裁
13 判之，民事訴訟法第205條第3項前段定有明文。經查，原告
14 敦煌大廈管理委員會（下稱敦煌大廈管委會）提起本訴請求被
15 告林仲安、曾惠蓉（下合稱被告，如單指其一各稱其姓名）
16 應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地（下稱系
17 爭土地）上如附圖所示編號1至14號之車位（下合稱系爭車
18 位）返還原告及其他全體共有人，並依民法第179條規定，
19 請求被告返還不當得利；而主參加原告元容貿易有限公司
20 （下稱元容公司）則以其因買賣關係取得坐落臺北市○○區
21 ○○段○○段000○號建物（下稱765建號）、同段772建號
22 建物（下稱772建號）及系爭土地（權利範圍：10000分之30
23 1）而為敦煌大廈之區分所有權人，並繼受取得系爭土地上
24 如附圖所示編號1至6號之車位之管理使用權限為由，提起主
25 參加訴訟，訴請林仲安應返還附圖所示編號1至6號之車位予
26 主參加原告，及敦煌大廈管委會應容忍主參加原告占有使用
27 附圖所示編號1至6號之車位，係主參加原告就原告與被告間
28 訴訟標的之全部，為自己有所請求，揆諸首揭規定，主參加
29 原告以本訴之兩造即敦煌大廈管委會、林仲安為共同被告，
30 提起主參加訴訟即本院109年度重訴字第949號事件，核與主
31 參加訴訟之要件相符，應予准許，並由本院與108年度重訴

字第505號事件合併辯論、裁判。

二、次按不變更訴訟標的，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條亦有明文。查原告敦煌大廈管委會起訴時聲明為：(一)被告林仲安應將坐落臺北市○○區○○段○○段000000000地號土地上，如附圖所示編號1至12號之土地返還原告及全體共有人。(二)被告曾惠蓉應將坐落臺北市○○區○○段○○段000000000地號土地上，如附圖所示編號13至14號之土地返還原告及全體共有人。(三)被告林仲安應給付原告新臺幣（下同）144萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告曾惠蓉應給付原告24萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(五)願供擔保請准宣告假執行（見108年度北司調字第434號卷，下稱調字卷，第5至6頁）。嗣經本院於民國111年8月30日會同兩造與主參加原告，並邀同臺北市松山地政事務所至現場勘驗，由該所於110年10月7日檢附複丈成果圖到院（見本院108年度重訴字第505號卷二，下稱第505號卷二，第503至504頁、第513至515頁），原告敦煌大廈管委會遂變更聲明(一)、(二)為：(一)被告林仲安應將系爭土地上如附圖即臺北市松山地政事務所民國一一一年八月三十日土地複丈成果圖編號1至編號12之土地返還原告及全體共有人；(二)被告曾惠蓉應將系爭土地上如附圖即臺北市松山地政事務所民國一一一年八月三十日土地複丈成果圖編號13及編號14之土地返還原告及全體共有人（第505號卷二第569頁）；另主參加原告起訴時聲明：(一)被告敦煌大廈管理委員會應容忍主參加原告佔有管理使用系爭土地上，如附圖所示編號1至6號之車位，且不得就上開停車位主張排除侵害及請求不當得利；(二)被告林仲安應將系爭土地上如附圖所示編號1至6號車位之該部分土地返還主參加原告，且不得向主參加原告請求任何款項。嗣於勘驗後以地政事務所複丈成果圖變更聲明為：(一)被告敦煌大廈管理委員會應容忍主參加原告佔有管理使用系爭土地上，如臺北市松山

01 地政事務所土地複丈成果圖即如附圖所示編號1至6號土地地
02 號及面積之車位，且不得就上開停車位主張排除侵害及請求
03 不當得利；(二)被告林仲安應將系爭土地上如附圖所示編號1
04 至6號車位之該部分土地返還主參加原告，且不得向主參加
05 原告請求任何款項（本院109年度重訴字第949號卷，下稱第
06 949號卷，第549至551頁）。核原告及主參加原告上開所為
07 與前揭規定並無不合，應予准許。

08 三、敦煌大廈管委會法定代理人由江國雄變更為簡萬華，有臺北
09 市都市發展局函文可查（第505號卷二第599至605頁；第949
10 號卷第673至679頁），並據其聲明承受訴訟，於法核無不
11 合，應予准許。

12 貳、本訴訟部分：

13 一、原告敦煌大廈管委會主張：伊為系爭土地上敦煌大廈(下稱
14 敦煌大廈)之管理委員會。依建築執照圖，圖面上載有
15 「建」字，係由建商提出並經主管機關核准之圖說，比對該
16 建照圖與使用執照後，可知系爭停車位共14個。依臺北市建
17 築管理工程處建築檔案，敦煌大廈設有14個停車位(下合稱
18 系爭停車位)，屬法定停車位，並非為任何區分所有權人專
19 有，為敦煌大廈全體區分所有權人共有，自應由全體區分所
20 有權人依規約或法定為使用收益，依公寓大廈管理條例（下
21 稱公寓條例）第3條第4款、敦煌大廈住戶管理規約(下稱系
22 爭規約)第2條第一(二)點、公寓條例第9條第1項、第2項，
23 屬於公寓大廈之共用部分，除有約定者外，各區分所有權人
24 均得依其應有部分之比例就共用部分為使用收益，且須依其
25 設置之目的及通常使用方法進行使用，以保障全體區分所有
26 權人之權益。縱系爭停車位並非法定停車位，仍屬敦煌大廈
27 共有部分。又，敦煌大廈分為ABC三棟，系爭停車位位於C棟
28 前方空地，為建築技術規則第14節第59條、第59-1條、第59
29 -2條之法定停車位，須以所屬共有部分之持分方式辦理登
30 記，並無獨立之權狀，因系爭停車位並無任何分管協議，且
31 屬公寓條例第3條第4款之共用部分，僅得由全體區分所有權

人約定管理。且長年以來系爭停車位均由區分所有權人自由使用。然自101年起，林仲安占用系爭停車位之編號1至12號停車位(下稱系爭1至12停車位)，並以當時不存在之敦煌大廈C棟管理委員會自居，自行於系爭1至12停車位設置車輛擋板鎖，依此方式妨害其他共有人使用，甚而將車位出租收取費用，經原告屢次請求返還，林仲安仍拒絕返還，係無權占用，已侵害全體區分所有權人之權益。另，曾惠蓉所有之房屋已占用系爭停車位之編號13至14號停車位(下稱系爭13至14停車位)，亦屬無權占用。為此，爰依公寓條例第3條、第4條、第9條第4項、民法第767條第1項、第821條規定請求被告林仲安及曾惠蓉返還系爭停車位。且因被告林仲安及曾惠蓉無權占用系爭停車位，屬無法律上原因受有利益，並使其其他區分所有權人因此受有損害，自應返還不當得利，系爭停車位依市價而言，對外租金每月至少3000元以上，原告以每一停車位每個月2000元計算，依民法第179條請求相當於五年租金之不當得利，林仲安應返還不當得利144萬元；曾惠蓉應返還不當得利24萬元等語。並聲明：(一)被告林仲安應將坐落臺北市○○區○○段○○段000000000地號土地上，如附圖即臺北市松山地政事務所民國一一一年八月三十日土地複丈成果圖所示編號1至12號之土地返還原告及全體共有人。(二)被告曾惠蓉應將坐落臺北市○○區○○段○○段000000000地號土地上，如附圖即臺北市松山地政事務所民國一一一年八月三十日土地複丈成果圖所示編號13至14號之土地返還原告及全體共有人。(三)被告林仲安應給付原告144萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(四)被告曾惠蓉應給付原告24萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。(五)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告林仲安則以：伊為敦煌大廈C棟管委會之監察委員，並未占用系爭停車位，伊僅收取清潔維護之費用，每車位每月1000元，並非收取停車費，因系爭停車位在該棟大樓門口，

01 長年無人管理，由住戶自行管理；設置車輛擋板鎖係因管理
02 需求，已有要求所有使用之住戶須共同承擔清潔費用，因當
03 時敦煌大廈並未正式成立管理委員會，住戶方以敦煌C棟管
04 委會名義予以公告，因有住戶拒絕繳納清潔費用，為維護清
05 潔管理而公告通知住戶遵守，目前正式管委會(即敦煌大廈
06 管委會)並未定出公共空間使用辦法，不知如何執行。且敦
07 煌大廈管委會係於106年12月成立，雖有規約，但無管理辦
08 法約定系爭1至12停車位之使用，敦煌大廈管委會並無請求
09 權，系爭1至12停車位目前係由其他住戶使用。又，敦煌大
10 廈社區共分A、B、C三棟，係由訴外人即原地主張麗椿及萬
11 立琴等2人提供基地，及訴外人信州建設股份有限公司（下
12 稱信州公司）出資建築而成，並由信州公司、張麗椿、萬立
13 琴及原基地住戶即訴外人莊火生等24戶於69年3月15日簽訂
14 合建契約書，建商分得敦煌大廈社區A棟及B棟，張麗椿及萬
15 立琴因提供基地而分得敦煌大廈C棟1樓共計4戶即門牌號碼
16 臺北市○○區○○街000巷00號、16號、18號、20號建物；
17 原基地住戶莊火生等24戶則分得敦煌大廈C棟(即14號、16
18 號、18號、20號建物)2樓至7樓。敦煌大廈於71年4月15日建
19 築完成，並於71年6月22日辦理建物保存登記即第一次所有
20 權登記，訴外人林堯民為伊之祖父，亦為上開原基地住戶莊
21 火生等24戶之原始住戶之一，伊因繼承取得建物與土地。系
22 爭合建契約書約定：「壹樓樓梯間前後空地為本大廈共同使
23 用，其餘前後空地歸壹樓管理使用。」，是除敦煌大廈C棟1
24 樓樓梯間前後空地因供2至7樓區分所有權人出入，為共同使
25 用外，其餘空地則歸1樓區分所有權人各自分管，敦煌大廈C
26 棟一樓共計四戶即14號、16號、18號、20號一樓區分所有權
27 人同意將其門口之停車位開放由住戶使用，並由敦煌大廈C
28 棟管委會管理，敦煌大廈管委會自不得請求伊返還。系爭合
29 作改建契約經見證人予以見證，且契約內容與實際情形相
30 符，且臺北市○○區○○街000巷00號、16號、18號及20號
31 全體住戶(即原糧食局宿舍住戶、敦煌大廈C棟住戶)於系爭

建物71年6月22日辦理保全登記後，於71年8月29日成立管理委員會(下稱敦煌大廈C棟管委會)，第一次管委會即討論系爭停車位遭人侵占之問題，於71年11月28日第二次管委會討論停車場違建及訂立「台北市政府敦煌大廈A座管理委員會組織章程」，其中第3條約定以寶清街105巷14號至20號即敦煌大廈C棟為自治管理範圍，第5條約定管委會之共有財產及設施包括停車場，第19條約定管委會之管理與維護工作包括停車場及訂定台北市政府敦煌大廈A座公約，其中第11條約定停車場不得隨便搭建物。退步言之，縱無明示分管契約，亦有默示分管契約存在，因敦煌大廈於71年4月15日建築完成，並於同年6月22日辦理建物保存登記後，系爭車位即按照系爭合建契約書之約定分管，除原告提出本件訴訟外，尚無人異議，且敦煌大廈法定空地皆已被一樓區分所有權人占用停放汽機車或搭蓋違建。另，林仲安名下並無任何汽車，敦煌大廈管委會所提出敦煌大廈C棟之公告及告示牌等，製作人為敦煌大廈C棟管理委員會，並非林仲安所為，原告以林仲安占有系爭1至12停車位而請求返還，實無所據。另，關於不當得利部分，林仲安否認占有使用系爭停車位，系爭停車位既經分管，敦煌大廈管委會亦不得請求相當於租金之不當得利，況敦煌大廈管委會係於106年12月26日始成立，不得請求其成立前之相當於租金之不當得利。另依土地法第97條、第105條規定，原告計算相當於租金之不當得利方式與上開法律規定相悖，並無理由等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、被告曾惠蓉則以：否認原告主張系爭13至14停車位為法定停車位，原告起訴援引之附圖，為當時建造人申請建造執照所提出建築圖說，並非核發使用執照所附之竣工圖。又，於原告敦煌大廈管委會成立時，約000年00月間，伊到現場才知悉係對系爭停車位討論，開會時並未讓伊等發言，第二次開會通知選委員，因係指定選舉，伊拒絕投票而認為敦煌大廈

01 管委會並未成立，係於不知情下成為被告。伊係向仲介購買
02 後並無住戶主張為法定停車位。依松山地政事務所函覆：03
03 41地號登記建物之建物成果圖無繪製法定停車位(第505號卷
04 一第210頁)，敦煌大廈管委會主張附圖編號1至14為法定停
05 車位，並無理由。於97年12月26日，伊向訴外人陳林素盆簽
06 訂不動產買賣契約書，買受臺北市○○區○○街000巷00號
07 建物(權利範圍：全部，下稱系爭建物)暨坐落之系爭土地
08 (權利範圍297/10000)，於98年1月5日完成所有權移轉登
09 記。於買受後，伊從未有任何增建、擴建或自行占用之情，
10 且依買受時之交屋照、林務局農林航空測量所於73年7月15
11 日空照圖可見系爭建物當時即已存在。且敦煌大廈尚有共用
12 部分係編列0793建號，而系爭建物共用部分之權利範圍為31
13 6/10000，故敦煌大廈所屬共同使用部分，雖另編列0793建
14 號，但未依土地登記規則第81條第1項(修正前第75條)規
15 定，單獨登記為區分所有權人共有。伊自買受後僅按現況裝
16 修使用，未曾有區分所有權人或住戶質疑被告如何違法無權
17 占用共有部分，亦無屢次規勸並未改善之情，而其餘區分所
18 有權人之共用部分權利範圍究竟為何，為起造人信聯建設股
19 份有限公司於出售敦煌大廈之區分所有權時，是否有按共用
20 部分權利範圍之比例，分別與各買受人間達成以約定專用方
21 式取得共有部分專用權之分管契約，並非無疑。依敦煌大廈
22 之730至792建號等63筆建物登記謄本、0341地號土地登記謄
23 本，敦煌大廈區分所有權人間就一樓前方臨寶清街105巷道
24 土地之使用，有分管契約：依公寓條例第4條第2項，建物之
25 基地與共同使用部分，不得脫離建物之專有部分。則公寓條
26 例於84年6月28日施行前，因區分建物之共同使用部分，性
27 質為共有，各共有人雖可依其共同使用部分之經濟目的加以
28 使用或約定分管，但共同使用部分常助於區分建物之效用而
29 附屬於區分建物，與建物之專有部分具有密切不可分之關
30 係，應認共同使用部分不得脫離專有部分而成為單獨讓與之
31 標的。公寓大廈所屬共同使用部分，若未另編列建號，或雖

另編列見號，但未依土地登記規則第81條第1項(修正前為第75條)規定單獨登記為區分所有權人共有，本件敦煌大廈管委會全體63戶之建物、土地，除一樓各戶之共有全權範圍為236/10000至306/10000不等外，其餘2樓至7樓各戶之共有權利範圍均為129/10000至143/10000不等，故敦煌大廈一樓區分所有建物共有土地部分之權利範圍，均比2樓至7樓範圍較大，參以103之2號、103之3號、105巷8號、105巷10號之使用現狀，均已逾建照執照核准平面圖說所示之建築線而瀕臨寶清街105巷道，建商於出售建物時，乃按共有部分權利範圍之比例，與各承購人間達成以約定專用方式，由一樓承購人取得其前方臨寶清街105巷道之專用權之分管契約等語置辯。並聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

參、主參加訴訟部分：

一、主參加原告元容公司主張：伊向訴外人板信商業銀行股份有限公司（下稱板信銀行）購買臺北市○○區○○街000巷00號1樓(建號0765)、臺北市○○區○○街000巷00號1樓(建號0772)及各坐落土地即系爭土地，板信銀行係向法院強制執行拍賣取得而轉售元容公司，依系爭合作改建契約及附件之「壹樓樓梯間前後空地為本大廈共同使用，其餘前後空地歸壹樓管理使用。」，該分管契約對於受讓之元容公司繼續存在，因公寓大廈區分所有權人共有之共用部分設置停車場，如有分管之特約，區分所有權人將其分管停車位相對應之共用部分之應有部分移轉所有權與他區分所有權人，分管契約對於受讓人繼續存在，受讓人嗣將其專有部分所有權移轉於他人，依公寓條例第4條第2項其所屬共用部分之應有部分應隨同移轉，縱就其分管停車位相對應之共用部分之應有部分未辦理所有權移轉登記，亦應認其已歸他人取得所有權，繼受分管契約。共有人就共有物分管之部分，有單獨之管理權，對於無權占有或侵奪共有物者，得為己之利益為回復共有物之請求，無民法第821條但書規定之適用，故元容公司

自得向無權占有人林仲安請求返還，且敦煌大廈管委會應容忍元容公司使用系爭1至6停車位。且敦煌大廈管委會住戶之臺北市○○街000巷00000號1樓、8號1樓、10號1樓之一樓前後空地均為一樓約定專用，6號、8號、10號、12號7樓之頂部均為7樓約定專用，故約定專用契約有效。又依系爭建築物使用執照1樓平面圖所示，系爭車位非法定停車位，而係法定空地，且依分管契約，敦煌大廈A棟及B棟1樓前後空地歸1樓管理使用，7樓頂部則歸7樓使用，即可證約定專用契約為有效，再依公寓條例第4條第2項規定，因專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分分離而為移轉，係主參加原告為敦煌大廈C棟1樓區分所有權人而繼受分管契約，系爭車位相對應之共用部分之應有部分縱未辦理所有權移轉登記，亦應認主參加原告已取得附表所示編號1至6號之車位管理使用權。另依釋字第349號解釋意旨在考量善意第三人權益保障，認為應以受讓人明知或可得而知分管契約存在時，始受拘束，該解釋係考量第三人免受不測之損害，但如第三人願意受拘束時，則不受該解釋之限制，元容公司於購買765建號、772建號及系爭土地時，可得而知系爭分管契約存在，非上開解釋所示之情形，且元容公司願受分管契約之拘束。又系爭合建契約第12條約定「至全部工程完工，交屋清楚時，自動失效」，意旨為系爭合建契約係因敦煌大廈改建而設，故交屋後改建即完成，系爭合建契約之目的即已履行完成，而自動失效，然此於本件改建完成前已成立之分管契約不生影響。係主參加原告自得依民法第184條第1項前段、第767條之規定，向無權占有人林仲安請求返還附表所示編號1至6號之車位，並請求敦煌大廈管理委員會應容忍主參加原告佔有管理上開車位。又林仲安不具備公寓條例之當事人能力，亦不符合民事訴訟法第40條第3項之非法人團體資格，並有臺北地方法院104年度小抗字第5號判決可證，顯見林仲安於本件不具當事人能力，再如上述，主參加原告依分管契約取得附表所示編號1至6號之車位之單獨管理使用權，

01 係林仲安無權向主參加原告收取管理費，就其所收取之管理
02 費並無法律上依據，應依不當得利予以返還。為此，爰依民
03 法第184條第1項前段、第767條等規定起訴請求林仲安返還
04 附表所示編號1至6之車位等語。並聲明：(一)主參加被告敦煌
05 大廈管理委員會應容忍主參加原告佔有管理使用系爭土地
06 上，如臺北市松山地政事務所土地複丈成果圖即如附表所示
07 編號1至6號土地地號及面積之車位，且不得就上開停車位主
08 張排除侵害及請求不當得利；(二)被告林仲安應將系爭土地上
09 如附表所示編號1至6號車位之該部分土地返還主參加原告，
10 且不得向主參加原告要求含管理費等在內之任何名目款項。

11 二、主參加被告敦煌大廈管委會：元容公司為敦煌大廈C棟一樓
12 之區分所有權人，並非原始住戶，元容公司雖以「壹樓樓梯
13 間前後空地為本大廈共同使用，其餘前後空地歸壹樓管理使
14 用。」，惟敦煌大廈1樓現況使用範圍相較於其權狀已有外
15 推，係所謂1樓樓梯間的前後空地，應指其外推佔用之空
16 間，並不包含系爭車位在內，且林仲安亦曾於鈞院103年度
17 北小更一字第4號訴訟進行中，具狀表示上開系爭合建契約
18 約定內容並不包含系爭車位，係主參加原告元容公司主張系
19 爭合建契約書為分管契約，而因此取得附表所示編號1至6號
20 車位之使用權，自不可採。且證人林賢一、梁山田、楊仁賢
21 等為敦煌大廈A、B棟住戶，均表示不知系爭合建契約書存在
22 之情，證人蘇群惠為敦煌大廈C棟住戶，亦到庭表示敦煌大
23 廈A、B棟住戶是由建商出售，為獨立購買戶，僅有C棟為原
24 住戶分配取得，故系爭合建契約書與A、B棟住戶應無涉等
25 語，足徵系爭合建契約書僅有C棟原始住戶與建商簽約，縱
26 其達成協議，亦與其餘區分所有權人無涉，係依契約之相對
27 性，本不拘束非契約之當事人，更何況分管契約係涉及全體
28 區分所有權人共有部分應如何使用收益之事，顯無可能在僅
29 有少部分區分所有權人同意下即得作成分管契約卻要求拘束
30 全體區分所有權人之情，故縱認敦煌大廈C棟一樓前後空地
31 包含系爭車位在內，系爭合建契約書亦非分管契約。再依大

法官解釋第349號意旨，可知縱有分管契約之存在，倘為受讓人所不知或無可得而知情形時，亦無法拘束該受讓人，而系爭合建契約書係敦煌大廈C棟原始地主與建商間之合約，敦煌大廈A、B棟住戶或其後手均無從得知，係C棟原始1樓住戶不得向其他區分所有權人主張分管協議存在，而主參加原告於買受765建號、772建號所有權時，其前手應有告知買賣範圍並不包含附表所示編號1至6號車位，係主參加原告自應繼受前手之權利，而無正當法律依據向其他區分所有權人主張履行分管協議，又依系爭合建契約書第12條約定：「本契約書壹式貳拾捌份，甲方、乙方（廿四戶）、丙方及見證人各執壹份，至全部工程完工，交屋清楚時，自動失效。」，而敦煌大廈於71年4月15日建築完成，則依上開契約意旨，系爭合建契約內容已然失效，從而系爭車位並無分管契約存在等語置辯。並聲明：主參加原告之訴駁回。

三、主參加被告林仲安：元容公司係於109年3月16日始取得敦煌大廈建物所有權，且係因法院拍賣程序取得，元容公司之前前手即原所有權人簡氏企業有限公司、簡正義積欠債務而遭拍賣，根本未與元容公司交接，元容公司提起主參加訴訟之主張並無依據。敦煌大廈C棟一樓合計四戶：即14號、16號、18號、20號之區分所有權人張麗椿同意將其分管之系爭停車位郊遊敦煌大廈C棟其他住戶使用，因而目前由敦煌大廈C棟管委會收費管理。敦煌大廈C棟住戶係由原住戶與地主組成，而敦煌大廈A、B棟住戶則由建商出售，為獨立購買戶，係敦煌大廈A、B棟與C棟區分所有權人與建商間之法律關係及權利義務關係並不相同，顯見張麗椿除與建商簽定系爭合建契約外，就敦煌大廈A、B棟應另存有相關之合建契約，係敦煌大廈A、B棟與C棟區分所有權人除有適用系爭合建契約為分管之約定外，其餘應與係敦煌大廈C棟無涉，而系爭合建契約書亦約定：「壹樓樓梯間前後空地為本大廈共同使用，其餘前後空地歸壹樓管理使用。」，是除敦煌大廈C棟1樓樓梯間前後空地因供2至7樓區分所有權人出入，而為

共同使用外，其餘空地則歸1樓區分所有權人各自分管，惟張麗椿於71年11月28日敦煌大廈A座(即目前之C棟)管理委員會第二次會員大會時，選派唐姓代理人出席參與該次會議，約定系爭車位成立分管契約，即同意將系爭車位交由敦煌大廈C棟住戶使用並由敦煌大廈C棟大廈管理委員會統一管理，並經全體住戶決議通過。張麗椿嗣將765建號、772建號分別移轉予訴外人簡禎寬與簡正義，再由簡禎寬與簡正義移轉予訴外人林光義及簡氏企業有限公司，板信銀行於108年11月12日經法院拍賣程序取得上開765建號及772建號，嗣於109年3月16日再出售，並由主參加原告買受並取得該二筆建號及系爭土地所有權，惟於強制執行程序過程中，法院並未就系爭車位請求合併拍賣，係765建號及772建號拍賣底價未包含系爭車位之價值，顯見拍賣程序之標的不包含系爭車位，故系爭車位現由敦煌大廈C棟管理委員會收費管理，主參加原告因買賣關係自應繼受分管契約，即主參加原告並非分管權利人，對系爭車位並無何權利可資主張，且林仲安亦無占有使用系爭車位，係主參加原告之主張並無理由等語。並均聲明：(一)原告之訴駁回；(二)如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

肆、查，敦煌大廈坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○地號土地，有使用執照申請書、地籍資料可參(108年度重訴字第505號卷一，下稱第505號卷一，第171頁)。敦煌大廈於71年4月16日完工，並分為A、B、C三棟，A棟部分：建物門牌號碼臺北市○○區○○街000號之2、103號之3；105巷6號2樓至7樓、105巷6號2樓之1至7樓之1、105巷8號、105巷8號2樓至7樓，有A棟部分之建物登記謄本可參(第505號卷一第330至381頁)。B棟部分：建物門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00號、105巷10號2樓至7樓、105巷12號(0758建號，第505號卷一第212頁)、105巷12號2樓至7樓，有B棟部分之建物登記謄本可查(第505號卷一第383至420頁)。C棟部分：建物門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00號、105巷14

號2樓至7樓、105巷16號、105巷16號2樓至7樓、105巷18號、105巷18號2樓至7樓、105巷20號、105巷20號2樓至7樓(第505號卷一第184頁)，有C棟部分之建物登記謄本可證(第505號卷一第421至498頁)。上開A、B、C三棟之範圍核與敦煌大廈管委會報備範圍相同(調字卷第21頁)，且均坐落系爭土地即0341地號之上。又，C棟1樓共計4戶即門牌號碼臺北市○○區○○街000巷00號、16號、18號、20號建物，由張美椿取得；原基地住戶莊火生等24戶則分得敦煌大廈C棟(即14號、16號、18號、20號建物)2樓至7樓。另，訴外人劉李淑子於70年8月25日取得系爭土地(0341地號，應有部分297/10000)之所有權，林建美於95年9月8日繼受劉李淑子取得系爭土地(0341地號，應有部分297/10000)之所有權，陳林素盆於95年10月4日繼受林建美取得系爭土地(0341地號，應有部分297/10000)之所有權，曾惠蓉於98年1月5日繼受陳林素盆取得系爭土地(0341地號，應有部分297/10000)之所有權。

伍、本院之判斷：

一、原告敦煌大廈管委會請求被告林仲安返還系爭1至12停車位及返還相當於租金之不當得利144萬元，有無理由？

(一)系爭1至12停車位係位在系爭土地上一節，有臺北市松山地政事務110年10月7日檢附複丈成果圖可證(第505號卷二第513至515頁)，系爭土地為敦煌大廈區分所有權人共有，亦有建物及土地謄本可查。又，該土地並無繪製法定停車位之情，有臺北市松山地政事務所108年11月5日函覆在卷(第505號卷一第210頁)。從而，敦煌大廈管委會主張系爭1至12停車位之性質，除經約定專用或有分管契約、默示分管等情，依公寓條例第3條第4款規定應為敦煌大廈全體區分所有權人(即A、B、C三棟)所共有而共同使用。

(二)林仲安辯稱：敦煌大廈於改建時因系爭合作改建契約而有分管契約云云，然此為原告敦煌大廈管委會所否認，查，觀之系爭合作改建契約，係由張麗椿、萬立琴、房屋現住人(即

01 莊火生等24戶)、建築商信州建設股份有限公司，有該契約
02 可查(第505號卷一第79至91頁)，然依敦煌大廈之建築物使
03 用執照可知，該大廈實係由信聯建設股份有限公司為起造人
04 予以興建完成。則系爭合作改建契約並非由實際起造興建之
05 信聯建設股份有限公司所簽立，是否得據以主張為敦煌大廈
06 之分管契約，並非無疑。再者，該約係由改建前之房屋現住
07 人(即莊火生等24戶)即敦煌大廈C棟住戶所簽訂，亦非敦煌
08 大廈全體共有人所為，對此，證人蘇群惠到庭結證略以：於
09 103年起居住在敦煌大廈，母親為謝雪玉，蘇群惠有看過系
10 爭合作改建契約及附件之切結書，敦煌大廈之A、B棟是獨
11 立購買戶，由建商出售，僅有C棟是原住戶分配取得，所以
12 改建完成後這份合約就與A、B棟無涉等語(第505號卷二第
13 34頁)，依此可證，系爭合作改建契約應未與敦煌大廈A、
14 B棟區分所有權人成立分管契約。自無從據以認定為敦煌大
15 廈全體區分所有權人之分管契約。

16 (三)林仲安另辯以：依興建後使用情形亦可認就系爭1至12停車
17 位成立默示分管云云，然查，證人莊美英對此證稱：自敦煌
18 大廈改建前即居住該處，房屋所有權人為其父親莊火生，莊
19 火生亦有簽立合作改建契約，就系爭停車位之管理曾聽聞莊
20 火生說過有開會處理系爭停車位上之違建，其有使用過系爭
21 1至12停車位，但不清楚依系爭合作改建契約應由敦煌大廈C
22 棟區分所有權人使用該停車位，其於100年間有擔任過敦煌
23 大廈C棟管委會之主委，當時沒有收費，A、B棟住戶會過來
24 使用系爭1至12停車位，後來停車位開始收費，每一車位每
25 月1000元，開始收費後即由敦煌大廈C棟住戶使用等語(第50
26 5號卷二第37至39頁)，核與證人許幼初所證相符(第505號卷
27 二第41至43頁)，依此可證，於莊美英擔任敦煌大廈C棟管委
28 會主委期間，對於系爭1至12停車位並未如林仲安所辯僅限
29 於敦煌大廈C棟住戶方得使用之情，亦無從據以認定敦煌大
30 廈全體區分所有權人間已有默示分管之情，至林仲安所辯敦
31 煌大廈其他A棟或頂樓空間使用亦屬默示分管云云，然上開

始用狀態縱使為真，亦僅能證明該空間使用之現況，然系爭1至12停車位仍有A棟、B棟等區分所有權人予以使用之事實，既為證人證述明確，則就系爭1至12停車位之部分，實無從據以認定有何默示分管之情。

(四)然查，系爭1至12停車位實係敦煌大廈C棟住戶間以成立敦煌大廈C棟管委會方式予以管理，亦經證人前開證述明確，足徵系爭1至12停車位並非林仲安個人所占用，至原告敦煌大廈管委會所提敦煌大廈C棟管委會之公告等情，其內容既非以林仲安個人名義為之，敦煌大廈管委會復未舉證證明林仲安確實為占用系爭1至12停車位之人，則敦煌大廈管委會請求林仲安應返還系爭1至12停車位，尚屬無據，應予駁回。

(五)承上，原告敦煌大廈管委會請求林仲安返還相當於租金不當得利部分，亦無理由，併予駁回。

二、原告敦煌大廈管委會請求被告曾惠蓉返還系爭13及14停車位及返還相當於租金之不當得利24萬元，有無理由？

(一)原告敦煌大廈管委會請求被告曾惠蓉返還系爭13及14停車位，有無理由？

1.經查，系爭13至14停車位亦坐落在系爭土地上一節，有臺北市松山地政事務110年10月7日檢附複丈成果圖可證（第505號卷二第513至515頁），系爭土地為敦煌大廈區分所有權人共有，亦有建物及土地謄本可查。又，該土地並無繪製法定停車位之情，有臺北市松山地政事務所108年11月5日函覆在卷（第505號卷一第210頁）。從而，敦煌大廈管委會主張系爭13及14停車位之性質，除經約定專用或有分管契約、默示分管等情，依公寓條例第3條第4款規定應為敦煌大廈全體區分所有權人（即A、B、C三棟）所共有而共同使用。

2.被告曾惠蓉雖辯稱其向前手購買該屋後，即維持原狀，故占有系爭13及14號停車位，乃係基於分管契約，且該建物之占有情形亦有交屋照及73年7月15日空照圖可證，其他住戶並未爭執曾惠蓉以該方式使用系爭13及14號停車位之土地云云，然則，曾惠蓉買受取得建物為105巷12號（即0758建號，

第505號卷一第212頁)，乃係敦煌大廈B棟，核與前開敦煌大廈C棟之情並不相同，曾惠蓉並未舉證證明敦煌大廈全體區分所有權人已同意以該方式占用系爭13至14停車位之土地，則其所辯已分管契約一節並不可採。

3. 被告曾惠蓉另稱：依敦煌大廈全體區分所有權人共有系爭土地之比例，乃係一樓較二樓以上之住戶為大，依共有部分權利範圍之比例，可知建商即信聯公司於出售時已就敦煌大廈達成約定專用云云，然敦煌大廈係於公寓條例施行前所興建完成，且依區分所有權人取得比例亦無從計算各一樓住戶所應得主張分管之範圍，況由本件證人證述可知，敦煌大廈之頂樓部分亦經其他區分所有權人予以占用，且區分所有權人就此亦非無爭議。是無從認定曾惠蓉為有權占有系爭13至14停車位之土地。

4. 從而，原告敦煌大廈管委會依公寓條例第3條、第4條、第9條第4項、民法第767條第1項、第821條規定請求被告曾惠蓉返還系爭13至14停車位與全體區分所有權人，為有理由，應予准許。至敦煌大廈管委會並非區權人，自無從請求曾惠蓉將該土地返還與敦煌大廈管委會，是此部分請求並無理由，應予駁回。

(二) 原告敦煌大廈管委會請求被告曾惠蓉返還相當於租金之不當得利24萬元，有無理由？

1. 按「(一)按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管委會係由區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，無實體法上完全之權利能力，自與區權人之自然人具有完全權利能力者，並不相同。(二)公寓大廈管委會之訴訟當事人能力與權利能力，為不同法律概念意義，內容亦異，管委會依公寓大廈管理條例第38條第1項有當事人能力。惟有當事人能力，並非即可因此取得原屬區權人之實體上權利。另民法第767條有關所有物返還請求權，其權利人為物之所有權人。本件管

01 委會苟非區權人，無所有權存在，則區權人對無權占用人本
02 於該條或同法第821條之權利行使，當非管委會對無權占有
03 人所得據以主張之實體權利。又公寓大廈管理條例第6條第
04 3項、第9條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、
05 第22條第1項、第2項、第33條第3款但書，固已賦予管委會
06 就上開規定事項，得訴請法院為必要之處置。惟管委會僅在
07 其職務範圍內，依規約約定或區權會決議，或基於權利義務
08 主體即公寓大廈區權人之授權，本於任意訴訟擔當法理，對
09 他人提出訴訟，使判決效果直接歸屬於區權人。基此，管委
10 會以自己名義為訴訟行為，應就其有訴訟實施權之原因，提
11 出證據資料證明，法院亦應就訴訟擔當之實施權有無為實質
12 認定，必要時應通知利害關係人即區權人，令其有參加訴訟
13 之機會。」，有最高法院109年度台上字第2087號判決可資
14 參照。

15 2.原告固主張被告曾惠蓉無權占有系爭13至14停車位，受有相
16 當於租金之不當利益，爰依民法第179條之不當得利法律關
17 係，請求被告曾惠蓉返還該期間無權占有系爭13至14停車位
18 所受相當租金之不當得利24萬元予原告敦煌大廈管委會云
19 云；惟查，原告敦煌大廈管委會為非法人團體，無實體法上
20 完全之權利能力，且依公寓大廈管理條例第6條第3項、第9
21 條第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1
22 項、第2項、第33條第3款但書等相關規定，管委會僅在其職
23 務範圍內，依住戶規約約定或區分所有權人會議決議，或基
24 於權利義務主體即公寓大廈區權人之授權，本於任意訴訟擔
25 當法理，而對被告訴請返還無權占有系爭13至14停車位，受
26 有相當於租金之不當利益，惟原告並未提出任何證據證明有
27 其係依住戶規約約定或區分所有權人會議決議，或全體區分
28 所有權人之授權而訴請被告返還不當利益，依前揭說明，原
29 告所為該部分訴訟，核屬無據，不能准許。

30 三、元容公司提起主參加訴訟主張敦煌大廈管委會應容忍其使用
31 系爭1至6停車位、林仲安應將系爭1至6停車位返還元容公司

01 等，有無理由？

02 (一)元容公司對於系爭1至6停車位主張其有約定專用之權？及元
03 容公司因買受建物而已繼受分管契約，有無理由？

04 1.經查，系爭合作改建契約尚無從認定為敦煌大廈之分管契約
05 一節，已如前述，則元容公司主張其因買受臺北市○○區○
06 ○街000巷00號1樓、16號1樓建物而得以繼受系爭合作改建
07 契約，依該約第12條及附件之「壹樓樓梯間前後空地為本大
08 廈共同使用，其餘前後空地歸壹樓管理使用。」主張其得已
09 繼受系爭1至6停車位之分管契約，亦不可採。

10 2.復查，系爭1至12停車位之使用情形，於敦煌大廈C棟管委會
11 成立前乃敦煌大廈之A棟、B棟、C棟住戶均得使用，業經證
12 人即敦煌大廈區分所有權人證述在卷，亦如前述，且由卷內
13 證據所示，亦無從憑認元容公司以分管契約或默示分管方式
14 排除其他區分所有權人之使用，是亦難認系爭1至6停車位有
15 何默示分管之情，是元容公司此部分主張，亦無可採。從
16 而，元容公司主張敦煌大廈管理委員會應容忍主參加原告佔
17 有管理使用系爭土地上，如臺北市松山地政事務所土地複丈
18 成果圖即如附表所示編號1至6號土地地號及面積之車位，且
19 不得就上開停車位主張排除侵害及請求不當得利云云，並無
20 理由，應予駁回。

21 3.又，系爭1至12停車位乃係因敦煌大廈C棟住戶成立敦煌大廈
22 C棟管委會所實際占用管理，並非由林仲安以個人名義所
23 為，則元容公司另請求被告林仲安應將系爭土地上如附表所
24 示編號1至6號車位之該部分土地返還主參加原告，且不得向
25 主參加原告要求含管理費等在內之任何名目款項等情，亦無
26 理由，應予駁回。

27 陸、綜上所述，原告敦煌大廈管委會依民法第767條第1項、第82
28 1條規定，請求如主文第1項所示之部分，為有理由，應予准
29 許。至原告敦煌大廈管委會其餘請求，則無理由，應予駁
30 回。又原告敦煌大廈管委會及被告曾惠蓉均陳明願供擔保，
31 聲請宣告假執行或免為假執行，核與法律規定相符，爰分別

酌定相當之擔保金額，予以准許。另，主參加原告元容公司對敦煌大廈管委會、林仲安之請求，並無理由，應予駁回。柒、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論列。至兩造其餘聲請調查證據，均核無必要，應予駁回。

捌、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第79條。

中 華 民 國 112 年 11 月 24 日
民事第六庭 法 官 陳智暉

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 112 年 11 月 24 日
書記官 簡硯姝

附圖：臺北市松山地政事務所民國一一一年八月三十日土地複丈成果圖