

臺灣臺北地方法院民事判決

113年度重訴字第995號

原告 柯富彬

訴訟代理人 邱雅文律師

彭義誠律師

複代理人 葉欣宜律師

被告 悅禾莊園國際股份有限公司

法定代理人 劉洪鐘

訴訟代理人 張本皓律師

複代理人 徐欣瑜律師

上列當事人間確認使用權不存在等事件，本院於民國一百一十四年六月二十五日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將臺北市○○區○○段○○段0000○號如附圖甲所示編號B倉庫之門鎖拆除，並不得以上鎖或其他任何方法妨害原告及其他共有人全體使用B倉庫內設置之消防栓。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查本件原告原起訴聲明請求：一、確認被告對於臺北市○○區○○段○○段0000○號(下稱系爭2536建號)建物逾8個停車位部分之使用權不存在。二、被告應將系爭2536建號建物如起訴狀附圖所示編號A部分倉庫(實際位置、面積以測量為準)騰空返還原告及其他共有人全體；及將A部分倉庫之門鎖拆除，並不得以上鎖或其他任何方法妨害原告進出、使用A部分倉庫。三、被告應將系爭2536建號

建物如起訴狀附圖所示編號B 部分倉庫（實際位置、面積以測量為準）騰空返還原告及其他共有人全體；及將B部分倉庫之門鎖拆除，並不得以上鎖或其他任何方法妨害原告進出、使用B 部分倉庫。四、被告應給付原告新臺幣（下同）14萬7,429元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。五、被告應自起訴狀繕本送達被告之翌日起至將系爭2536建號建物如起訴狀附圖所示A 部分、B 部分倉庫騰空返還予原告及其他共有人全體並拆除倉庫門鎖之日止，按月給付原告1,714元。六、第二至五項聲明部分，願供擔保，請准宣告假執行。嗣經原告特定主張之停車位及本院囑託臺北市松山地政事務所（下稱松山地政）現地測量後，最終變更上開聲明第一、二、三、五項為：「一、被告應將系爭2536建號建物如114年6月13日松山地政土地複丈成果圖（下稱系爭附圖乙）所示編號A即35-1停車位及編號B即35-2停車位（下分稱35-1停車位、35-2停車位，合稱系爭停車位）返還原告及其他共有人全體。二、被告應將系爭2536建號建物如114年1月10日松山地政土地複丈成果圖（下稱系爭附圖甲）所示編號A倉庫（下稱系爭A倉庫）騰空返還原告及其他共有人全體；及將A倉庫之門鎖拆除，並不得以上鎖或其他任何方法妨害原告進出、使用A 倉庫。三、被告應將臺北市○○區○○段○○段0000○號（下稱系爭2538建號，與系爭2536建號合稱系爭建號）建物如系爭附圖甲所示編號B倉庫（下稱系爭B倉庫）騰空返還原告及其他共有人全體；及將B倉庫之門鎖拆除，並不得以上鎖或其他任何方法妨害原告進出、使用B倉庫。五、被告應自起訴狀繕本送達被告之翌日起至將系爭2536建號建物如系爭附圖甲所示A倉庫，及系爭2538建號建物如系爭附圖甲所示B倉庫，均騰空返還予原告及其他共有人全體並拆除A、B倉庫門鎖之日止，按月給付原告1,714 元」（見本院北司補卷第7-8頁、卷二第39-40頁、第159頁）。核原告上開所為變更與原訴均係本於被告就系爭停車位及A、B倉庫有無使用權而生爭執之同

一基礎事實，揆諸前開規定，於法尚無不符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：兩造均為臺北市○○區○○○路○段000號至000號尚業大樓之區分所有權人，伊為臺北市○○區○○段○○段0000○0000○0000○0000○0000○號（權利範圍皆為1分之1）之區分所有權人，被告則為同小段2398建號即臺北市○○區○○○路○段000號2樓（權利範圍為1分之1）之區分所有權人。兩造並均為系爭2536、2538建號建物即○○區○○○路○段000號地下1樓之共有人。被告明知其僅就坐落於系爭2536建號建物編號1、20、21、22、23、24、25號停車位（下稱系爭7車位）及編號35之停車位有使用權，竟將原先劃設為橫向之編號35停車位鄰接兩側之空地占用後，自行重新劃設及增設為縱向之編號35、35-1、35-2停車位，被告就坐落系爭2536建號建物之系爭停車位及系爭A倉庫、坐落系爭2538建號建物之系爭B倉庫，未經全體共有人約定專用或協議分管，其復未徵得其他共有人同意，並無使用權即無權占用系爭停車位及A、B倉庫如系爭附圖甲、乙所示，並將A、B倉庫之鐵門上鎖，妨礙其他共有人使用。且系爭B倉庫內尚有尚業大樓之室內消防栓，縱被告就系爭B倉庫有使用權，然系爭B倉庫四週以牆隔成一私密空間，鐵門並有上鎖，顯達排除尚業大樓其他區分所有權人或消防人員進入使用之程度，其使用方法已影響消防安全，應非通常使用方法，侵害全體區分所有權人之所有權，伊亦得請其將門鎖拆除及不得妨害伊進出及使用。爰依民法第767條1項、第821條規定，請求被告將系爭停車位返還、將A、B倉庫騰空返還予伊及其他共有人全體，並應將A、B倉庫之門鎖拆除，且不得妨害伊進出及使用。又被告無權占用系爭停車位及A、B倉庫，受有相當於租金之利益，致伊及其他共有人受有損害，尚業大樓1個停車位出租每月租金為6,500元、1個倉庫租金為7,500元，伊就系爭2536建號建物之應有部分為70分之8，以此計算，伊自得依民法第179條規定，請求被告返還伊自

起訴時回溯5年期間之相當於租金不當得利共計14萬7,429元，及自起訴狀繕本送達被告之翌日起至返還系爭停車位、A、B倉庫予伊及其他全體共有人之日止，按月給付伊1,714元等語。並聲明：(一)被告應將系爭2536建號建物如系爭附圖乙所示系爭停車位返還原告及其他共有人全體。(二)被告應將系爭2536建號建物如系爭附圖甲所示系爭A倉庫騰空返還原告及其他共有人全體；及將A倉庫之門鎖拆除，並不得以上鎖或其他任何方法妨害原告進出、使用A倉庫。(三)被告應將系爭2538建號建物如系爭附圖甲所示系爭B倉庫騰空返還原告及其他共有人全體；及將B倉庫之門鎖拆除，並不得以上鎖或其他任何方法妨害原告進出、使用B倉庫。(四)被告應給付原告14萬7,429元，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。(五)被告應自起訴狀繕本送達被告之翌日起至將系爭2536建號建物如系爭附圖甲所示A倉庫，及系爭2538建號建物如系爭附圖甲所示B倉庫，均騰空返還予原告及其他共有人全體並拆除A、B倉庫門鎖之日止，按月給付原告1,714元。(六)第(二)至(五)項聲明部分，願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則以：

(一)伊於112年3月29日向訴外人聯一餐飲有限公司(下稱聯一公司)購買臺北市○○區○○○路○段000號2樓建物及系爭2536建號建物(權利範圍70分之16)時，買賣標的物本即包括系爭2536建號建物即地下一層編號1、20、21、22、23、24、25、35、35-1、35-2共計10個停車位之使用權，而伊所有系爭2536建號建物之最初前手即訴外人黃材凝、顧振家均係前開建號建物之原始起造人，自73年間使用執照核發起，黃材凝使用系爭2536建號建物之系爭7車位、顧振家使用系爭2536建號建物編號35停車位，其後於75年間訴外人賴玟璇向黃材凝買受系爭2536建號建物(權利範圍70分之14)，買賣標示物記載包含系爭7車位，由賴玟璇之子女即魯柏君、魯怡君登記為買受人。嗣85年間魯柏君向顧振家買受系爭2536

01 建號建物(權利範圍70之2)，買賣標的物記載包含車位編號
02 為35號，其後由管理委員會將編號35停車位及兩側劃設為3
03 5、35-1、35-2，仍歸屬魯柏君使用。伊輾轉買受上開10個
04 車位所屬系爭2536建號建物所有權，長達近40年期間，皆無
05 人對伊之前手提出訴訟，顯見共有人間均無異議，並各自使
06 用自己劃分之車位，有默示分管協議存在。

07 (二)系爭B倉庫位處尚業大樓公設建號即系爭2538建號建物之範
08 圍，原為洗手間，伊就系爭2538建號建物持有權利範圍為1
09 萬分之257，於76年間由尚業大樓管理委員會與柏園餐廳魯
10 守道即魯柏君、魯怡君之父簽訂同意書，由魯柏君、魯怡君
11 以編號1停車位與尚業大樓之系爭B倉庫交換使用，伊自繼受
12 系爭B倉庫之約定專用權，其內雖有設置消防栓，惟僅佔B倉
13 庫空間之一小部分，且尚業大樓係於公寓大廈管理條例施行
14 前已取得建造執照之公寓大廈，不受公寓大廈管理條例第7
15 條各款限制，本得約定專用，伊並已將系爭B倉庫門外之鑰
16 匙交付尚業大樓總幹事，供尚業大樓區分所有權人於需消防
17 使用時得使用該消防栓，並無影響大樓消防安全。系爭A倉
18 庫部分，黃材凝於75年9月15日與賴玟璇簽訂車位買賣契約
19 書，將編號1停車位出售予魯柏君、魯怡君時，因該時編號2
20 停車位原業主黃材凝同意部分面積給涵祥餐廳設置『冷氣主
21 機房』，編號2停車位剩餘面積不足一個車位面積，黃材凝
22 口頭同意餘面積由1號魯柏君、魯怡君共同使用，其後尚業
23 大樓管理委員會以空間之A倉庫與柏園餐廳魯守道、賴玟璇
24 合意換取編號2停車位使用權，伊自繼受系爭A倉庫之約定專
25 用權。且雙方各自占有管領交換使用部分，係互相容忍，未
26 予干涉，並已歷37餘年，亦有默示分管協議存在，被告使用
27 A、B倉庫係屬有權使用。

28 (三)另尚業大樓管理委員會為充分利用系爭建號建物之共用部
29 分，至少在聯一公司100年3月15日向魯柏君等買受系爭2536
30 建號建物所有權前，即將編號35停車位重新劃定，並於該車
31 位兩旁新設系爭停車位，而交付伊之各前手及伊使用，以多

01 收取兩個停車位之管理費，及就編號1、2停車位與A、B倉庫
02 交換使用部分，均符合公寓大廈管理條例第10條第2項管理
03 委員會對共有部分之管理權益規定，伊依上開規定，備位答
04 辯伊就系爭停車位及A、B倉庫均有權使用。

05 (四)伊使用系爭停車位及A、B倉庫係有權使用，自無構成不當得
06 利可言。況魯柏君、魯怡君以所有之編號1、2停車位換取
07 A、B倉庫使用權，使尚業大樓管委會得將編號1、2停車位出
08 租收取租金，額外獲取停車位管理費及租金，原告又屬於該
09 尚業大樓之住戶之一，自受有因該等經費收入而減輕支付管
10 理費之利益，並無受有損害，原告請求伊給付不當得利，並
11 無理由等語置辯。並聲明：(1)原告之訴及假執行之聲請均駁
12 回。(2)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

13 三、兩造不爭執事項（見本院卷二第159-160頁）：

14 (一)兩造均為臺北市○○區○○○路○段000號至000號尚業大樓
15 之區分所有權人，臺北市○○區○○段○○段0000○0000○
16 0000○0000○0000○號（權利範圍皆為1 分之1 ）為原告所
17 有。同小段2398建號（即臺北市○○區○○○路○段000 號
18 2 樓，權利範圍為1 分之1 ）為被告所有。兩造就系爭2536
19 建號建物即○○區○○○路○段186 號地下1 樓權利範圍各
20 為原告70分之8（即70分之6及70分之2）、被告70分之16（見
21 本院北司補卷第31-33頁、卷二第119-131頁、第153頁）。

22 (二)系爭2538建號（即地下1 樓）為尚業大樓區分所有權人所有
23 建號建物、2536、2537建號建物等之共有部分，權利範圍經
24 計算後各為原告1 萬分之424 、被告1 萬分之257（見本院
25 卷一第187-193 頁、卷二第133頁）。

26 (三)被告就編號1 、20、21、22、23、24、25、35停車位有使用
27 權。原告則使用編號26、27、28、29停車位。

28 (四)編號1、2停車位現由管理委員會出租予他人使用。

29 (五)系爭2538建號建物內之B倉庫現由被告使用，B倉庫內設有室
30 內消防栓（見本院卷一第547頁）。系爭2536建號建物內編
31 號35-1、35-2停車位及A倉庫現由被告使用，系爭停車位現

01 由被告出租於第三人。A、B倉庫現門外均為上鎖情形，被告
02 於訴訟中已將B 倉庫之鑰匙交付予尚業大樓總幹事。

03 四、得心證之理由：

04 原告主張被告無權占有使用系爭停車位及A、B倉庫，被告應
05 將上開占用之停車位及倉庫騰空返還予原告及全體共有人，
06 並給付相當於租金之不當得利等情，則為被告否認，並以前
07 揭情詞置辯。經查：

08 (一)原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告返還系
09 爭停車位予原告及其他共有人全體，有無理由？

10 1.被告與尚業大樓區分所有人間就編號35-1、35-2停車位之使
11 用權，有無默示分管協議存在？

12 (1)按公寓大廈之共用部分，係指公寓大廈專有部分以外之其
13 他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者而言；
14 各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共
15 用部分及其基地有使用收益之權，但另有約定者從其約定
16 ，公寓大廈管理條例第3條第4款、第9條第1項分別定有明
17 文。而所謂另有約定者，包括同法第3條第5款所定共用部
18 分經約定供特定區分所有權人使用之約定專用部分在內。
19 是公寓大廈之公共設施，倘經區分所有權人約定為特定區
20 分所有權人專用，則該區分所有權人使用該特定專用部分
21 ，即屬有專用權。次按所謂默示之意思表示，除依表意人
22 之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者
23 外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情
24 事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦
25 非不得謂為默示之意思表示。是以共有物分管之約定，不
26 以訂立書面為要件，倘公寓大廈等集合住宅之買賣，建商
27 與各承購戶或各承購戶間約定，公寓大廈之共用部分由特
28 定共有人使用者，各共有人間對各自占有管領之部分，互
29 相容忍，對於他共有人所占有土地之使用、管理，未予干
30 涉，歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。於此
31 情形，倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他

共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院98年台上字第1570號判決意旨參照）。

(2)被告辯稱其於112年3月29日向聯一公司購買臺北市○○區○○○路○段000 號2 樓建物及系爭2536建號建物(權利範圍70分之16)時，買賣標的物本即包括系爭7車位、編號35及系爭停車位共10車位之使用權，上開10車位之最初前手即訴外人黃材凝、顧振家均係前開建號建物之原始起造人，自73年間使用執照核發起，黃材凝使用系爭7車位、顧振家使用編號35停車位，其後於75年由賴玟璇向黃材凝買受系爭2536建號建物(權利範圍70分之14)包含系爭7車位使用權，由賴玟璇之子女即魯柏君、魯怡君登記為所有人。嗣85年間魯柏君向顧振家買受系爭2536建號建物(權利範圍70之2)包含車位編號35，其後編號35停車位及兩側重劃為35、35-1、35-2停車位等情，業據其提出黃材凝與賴玟璇之車位買賣契約書、魯柏君與顧振家之不動產買賣契約書、被告與聯一公司之不動產買賣契約書、合建大樓契約書、臺北市地籍異動索引等件為證(見本院卷一第45-51頁、第65-72頁、卷二第9-21頁、限閱卷)，堪可信實。佐以兩造就系爭7車位及編號35停車位被告有使用權，編號26、27、28、29停車位原告有使用權乙節並不爭執，而系爭停車位與系爭7車位、編號35停車位均長期處於由被告及其歷次前手聯一公司、魯柏君、魯怡君、黃材凝、顧振家等人接續專用之狀態，顯見尚業大樓之各共有人對各自占有管領部分，係互相容忍，未予干涉，並已歷數十餘年，尚業大樓並向被告收取系爭停車位之管理費用，亦有尚業大樓管理委員會函暨所附108年1月後有留存之繳費資料(見本院卷一第195-492頁)，足徵被告就系爭停車位、系爭7車位、編號35停車位與系爭2536建號建物共有人間有默示分管協議存在。

01 (3)參以證人楊國初於本院審理時具結證稱：我太太李繡錦是
02 聯一公司負責人，她掛名，但實際上是我在處理公司的
03 事。該不動產買賣契約記載標的物包括「地下一層，共計
04 10個停車位」是指如原證3（北司補卷第37頁）車位編號
05 1、20、21、22、23、24、25、35，綠色標示的全部都
06 是，當時我以為是子母車位，即編號22、23、24的後方標
07 示都是，當時編號35車位應有寫到之幾之幾，但我沒有去
08 記。編號35-1、35-2車位的位置就是原證3編號35車位綠
09 色那一排。想要停35、35-1、35-2的車位，必須22、23、
10 24空著才停的進去，所以我才以為是子母車位。當初買10
11 個車位金額是3,000萬元，我當初還問賴玟璇說為什麼是
12 這樣的車位，1個要賣300萬元這麼貴，故印象深刻，當
13 時賣給我們的時候，賴玟璇說編號1的車位很大，1號車
14 位已換了倉庫使用，故我不能使用1號車位等語（見本院
15 卷二第41-45頁），而聯一公司係於100年3月15日買受系爭
16 2536建號建物應有部分乙節，有臺北市地籍異動索引附卷
17 可佐（見本院卷二第63頁）。依上可知，系爭停車位並非被
18 告自行劃設，且姑不論系爭停車位係由何人所劃設，惟確
19 實早於聯一公司100年3月15日向魯柏君買受系爭2536建號
20 建物所有權前系爭停車位即已存在，並由賣方魯柏君專
21 用，其後則由聯一公司取得專用權，更證被告就系爭停車
22 位與系爭2536建號建物共有人間有默示分管協議存在。

23 (4)又系爭2536建號建物係規劃作為停車場使用，而各共有人
24 有其各自專用編號之停車位，其中系爭停車位位於編號35
25 車位左右兩側，依其編號模式，可知應係由編號35衍生而
26 出，且系爭停車位坐落位置處於編號22-24停車位後方，
27 於劃設後車輛出入僅得由前方之22-24停車位方向駛入及
28 駛離，如22-24停車位有停放車輛，即須挪車始能駛入及
29 駛離，非若一般車位進出不受限制，該處共6個車位，一
30 直以來陸續均為魯柏君等、聯一公司及被告所使用，依系
31 爭停車位設置後之占有使用現狀，各共有人及其後之買受

人應極易瞭解，有車位現場照片可參(見本院北司補卷第39-40頁)。原告早於94年6月23日即曾以買賣為原因，取得系爭2536建號建物之應有部分，迄至104年間仍有買賣系爭2536建號建物之情事，有臺北市地籍異動索引表附卷可佐(見限閱卷)，自魯柏君取得編號35及系爭停車位迄今，期間系爭停車位分管形式已行之多年，原告亦有其得專用之車位編號，且依系爭停車位坐落位置及使用現況，應堪認原告於買受尚業大樓建物及系爭2536建號建物時，有知悉或至少可得而知前述分管約定，而應受該分管契約之拘束。則被告抗辯其基於默示分管協議，就系爭停車位有占有使用權源，核屬有據。

2.原告雖主張系爭2536建號建物全體共有人並未就系爭停車位約定專用或成立分管契約，依被告就系爭2536建號建物之應有部分70分之16計算，換算後得使用停車位應僅有8個，被告復未經全體共有人之同意，編號35之停車位原先係劃設為橫向，被告佔用鄰接編號35停車位之空地並自行劃設及增設為縱向之編號35及系爭停車位，系爭停車位並非由編號35停車位所分割而來，被告就系爭停車位並無使用權等語，並提出編號35、系爭停車位內劃有橫向停車位白線之照片為證(見本院卷一第545頁)。然縱系爭停車位係其後增設，惟被告與其他共有人間就系爭停車位有默示之分管協議，已如前述，且歷年來尚業大樓區分所有權人均依循系爭2536建號建物內停車位分管之約定行事，原告購買尚業大樓建物及系爭2536建號建物時亦然，此客觀事實顯而易見，期間原告或其他共有人均未異議，全體區分所有權人並非僅為單純沉默，原告前開主張尚非可採。

3.綜上所述，被告本於默示分管協議，就系爭停車位既有占有使用權源，則原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告返還系爭停車位予原告及其他共有人全體，即無理由。

(二)原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求被告騰空

01 返還A、B倉庫予原告、其他共有人全體及拆除門鎖，不得妨
02 害原告進出使用A、B倉庫，有無理由？

03 1.被告與尚業大樓區分所有權人間就使用A、B倉庫有無默示分
04 管協議存在？

05 (1)魯怡君、魯柏君前就編號2停車位是否有使用權？

06 被告抗辯編號2車位係黃材凝於75年9月15日與賴玟璇簽訂
07 車位買賣契約書時，同意由買受編號1停車位之魯柏君、
08 魯怡君使用等情，業據其提出「車位買賣契約書」為證
09 (見本院卷二第75頁)。細繹上開車位買賣契約書記載內
10 容：「一、○○○路○段000號地下室車位買賣契約書。
11 二、二號車位原業主黃材凝同意部分面積給涵祥餐廳設置
12 『冷氣主機房』，因此不足一個車位面積。原業主口頭同
13 意餘面積由1號魯柏君、魯怡君共同使用」等語，佐以黃
14 材凝與賴玟璇於75年9月15日簽訂車位買賣契約書上即約
15 定買賣標的為「座落台北市○○○路○段000號地下室壹
16 樓1、20、21、22、23、24、25號車位柒個之所有權及有
17 關設備」，並由魯怡君、魯柏君登記為000號地下室壹樓
18 之所有權人(權利範圍共計70分之14)乙節，亦有該車位買
19 賣契約書、所有權移轉契約書等件可證(見本院卷一第45-
20 48頁)，而編號1、2車位為相鄰車位，有尚業大樓地下室B
21 1停車位分配表附卷可佐(見本院北司補卷第37頁)，可知
22 魯怡君、魯柏君於75年間經由買受系爭7車位時，黃材凝
23 同時將位於編號1車位旁之編號2車位之使用權交予魯怡
24 君、魯柏君，足認魯怡君、魯柏君前就編號2車位具有使
25 用權。

26 (2)魯柏君、魯怡君有無以編號2、1號停車位分別與尚業大
27 樓管理委員會交換A、B倉庫之使用權？

28 查系爭B倉庫係由魯柏君、魯怡君以編號1停車位與尚業大
29 樓交換使用，系爭A倉庫則係以編號2停車位與尚業大樓交
30 換使用等情，有76年之交換使用書、同意書、車位買賣契
31 約書在卷可按(見本院北司補卷第43-45頁、卷二第75

頁)。觀上開76年12月17日交換使用書所載內容：「一、地下一樓洗手間與柏園餐廳交換使用一節，現已將內部拆除，該餐廳要求加裝通風設施...。二、柏園餐廳為恐住戶誤會起見要求訂立交換使用同意書作為依據。檢附同意書..」、76年12月22日便簽「一、地下一樓空房提供貴餐廳作為倉庫之用，內部通風設施...已裝設及修補完成。惠請將倉庫物品遷移儲存」，及76年12月25日同意書記載：「一、為解決本大樓住戶停車問題，經與柏園餐廳負責人魯守道先生(按魯守道為魯怡君、魯柏君之父)協議，將其地下一樓目前充作倉庫用之1、2號車位，同意騰出提供本會作停車之用。二、本會在地下一樓撥出空房一間供柏園餐廳作為倉庫之用..。」等情，顯見尚業大樓管理委員會於76年間確曾為解決大樓之停車問題，而以將原地下一樓洗手間拆除整理及撥出空房供作柏園餐廳之倉庫使用之方式，將之與原由魯怡君、魯柏君供作柏園餐廳倉庫使用之編號1、2停車位交換使用，且由尚業大樓於其所提供之倉庫空間內部通風設施等裝設及修補完成後，旋即通知柏園餐廳將置放於編號1、2停車位之物品遷移儲存，加以編號1、2停車位現由尚業大樓管理委員會出租予他人使用，兩造復不爭執，堪認確有交換事宜無訛。酌以證人楊國初於本院審理時具結證稱：當時賣給我們的時候，賴玟璇說編號1 的車位很大，1 號車位已換了倉庫使用，故我不能使用1 號車位，我延續前手的使用方式，就沒有換回來，我就使用倉庫，共有2 個倉庫，其中1個倉庫在廁所旁邊，另1 個倉庫在編號1 、2 車位旁邊。當時賴玟璇是說用編號1 車位去換來的，說1 號車位很大，換2 個倉庫，最後是使用9 個車位、2 個倉庫。賴玟璇有提到說以後若不需要倉庫，可以把1 號車位換回來，但因為我做生意，也需要用倉庫，我就沒有換回來。聯一公司有將A、B 倉庫使用權交予被告公司使用等語(見本院卷二第41-45 頁)，可證尚業大樓供作與編號1、2車位交換使用之空間

01 即為A、B倉庫，被告並輾轉自聯一公司繼受A、B倉庫之約
02 定專用權。

03 (3)再者，A、B倉庫自76年間即由魯怡君、魯柏君以編號1、2
04 車位與尚業大樓管理委員會交換使用後，雙方各自占有管
05 領交換使用部分，其後則由聯一公司取得專用權，再由被
06 告繼受該專用權，此分管模式已歷時數十餘年，共有人間
07 互相容忍，未予干涉，足認被告就A、B倉庫與系爭2536建
08 號建物共有人間有默示分管協議存在。況A、B倉庫係由尚
09 業大樓管理委員會以拆除原地下一樓洗手間內部整修方式
10 提供空間予魯怡君、魯柏君交換使用，並立據為憑，原告
11 早於94年6月23日即曾以買賣為原因，取得系爭2536建號
12 建物之應有部分，迄至104年間仍有買賣系爭2536建號建
13 物之情事，有臺北市地籍異動索引表附卷可佐(見限閱
14 卷)，自魯怡君、魯柏君取得A、B倉庫使用權迄今，期間
15 分管形式已行之多年，此均同前系爭停車位之情況，應堪
16 認原告於買受尚業大樓建物及系爭2536建號建物時，有知
17 悉或至少可得而知前述分管約定，而應受該分管契約之拘
18 束。則被告抗辯其基於默示分管協議，就A、B倉庫有占有
19 使用權源，堪可信實。

20 (4)綜上所述，被告本於默示分管協議，就A、B倉庫既有占有
21 使用權源，則原告依民法第767條第1項、第821條規定，
22 請求被告將A、B倉庫騰空返還予原告及其他共有人全體，
23 及將A倉庫之門鎖拆除，並不得以上鎖或其他任何方法妨
24 害原告進出、使用A倉庫，即均無理由。

25 2.原告請求拆除系爭B倉庫門鎖，及不得妨害原告進出使用B倉
26 庫部分，是否有據？

27 (1)原告主張縱被告就系爭B倉庫有使用權，然系爭B倉庫四週
28 以牆隔成一私密空間，鐵門並有上鎖，顯達排除尚業大樓
29 其他區分所有權人或消防人員進入使用之程度，其使用方
30 法已影響消防安全，應非通常使用方法，侵害全體區分所
31 有權人之所有權，被告應拆除門鎖，並不得以上鎖或其他

方式妨害尚業大樓全體區分所有權人進入等語。查按公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，於區分所有權人會議訂定規約前，以第60條規約範本視為規約。但得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制。公寓大廈管理條例第55條第2項固定有明文。惟上開規定僅就同條例公布施行前之公寓大廈得不受同條例第7條各款不得為約定專用部分之限制而已，並不排除同條例第9條規定之適用。次按公寓大廈管理條例第9條規定：「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」。查公寓大廈管理條例於84年6月28日公布施行，而尚業大樓係於公寓大廈管理條例公布施行前之70年6月26日取得建造執照，並於興建完成之73年2月17日取得使用執照，有建造執照存根及使用執照等影本在卷足佐（見本院北司補卷第47頁），既係於公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照，故依公寓大廈管理條例第55條第2項規定，系爭B倉庫雖設置有室內消防栓，惟區分所有權人就系爭B倉庫之分管協議自不受不得約定專用部分之限制，但住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。

(2)經查，系爭B倉庫內置有一室內消防栓乙節，有照片附卷可佐（見本院卷一第547頁），且為兩造所不爭執。消防栓係屬尚業大樓地下一樓之防火設備，於尚業大樓有火災等緊急事故發生時，須能即時使用消防栓此等內部設備，而被告將系爭B倉庫外鐵門上鎖，確會影響該室內消防栓之使用，遇突發狀況時無法立即使用以排除危害，被告使用

01 系爭B倉庫之方法已有違其內該消防栓之設置目的及通常
02 使用方法。被告雖辯稱其已將系爭B倉庫門外之鑰匙交付
03 尚業大樓總幹事，供尚業大樓區分所有權人於需消防使用
04 時得使用該消防栓，並無影響大樓消防安全云云，然尚業
05 大樓倘發生突發火災狀況時，必須能即時開門使用該室內
06 消防栓以排除危害，非尚須找尋取用鑰匙延誤排除危害時
07 間，堪認系爭B倉庫於進出該室內消防栓之通行範圍上
08 鎖，顯已有違室內消防栓之設置目的及通常使用方法。被
09 告本於分管協議雖仍有使用系爭B倉庫之權源，惟揆諸前
10 揭說明，原告依民法第767條第1項中段、第821條規定，
11 請求被告除去違法使用之結果即將B倉庫之門鎖拆除，並
12 不得以上鎖或其他任何方法妨害原告及其他共有人全體使
13 用該室內消防栓，應屬有據。

14 (三)原告依民法第179條規定，請求被告給付原告相當於租金之
15 不當得利部分，有無理由？

16 經查，被告本於系爭建號建物共有人間之分管協議，占有使
17 用系爭停車位及A、B倉庫，並非無權占有，業經認定如前，
18 其占有即非無法律上之原因，原告依民法第179條規定，請
19 求被告給付相當於租金之不當得利，應屬無據。

20 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條規定，請求
21 被告將系爭2538建號建物如系爭附圖甲所示系爭B倉庫之門
22 鎖拆除，並不得以上鎖或其他任何方法妨害原告及其他共有
23 人全體使用B倉庫內設置之消防栓，為有理由，應予准許。
24 至逾此部分之請求為無理由，應予駁回。原告之訴就上開應
25 准許部分，性質不適於假執行，至其餘之訴既經駁回，其假
26 執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
28 據，經審酌後認與本件判決之結果不生影響，爰不另一一論
29 述，併此敘明。

30 七、據上論結，本件原告之訴為一部理由，一部無理由，依民事
31 訴訟法第79條，判決如主文。

01 中 華 民 國 114 年 7 月 23 日

02 民事第八庭 法 官 蔡世芳

03 以上正本係照原本作成。

04 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

05 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 114 年 7 月 23 日

07 書記官 黃文誼