

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第903號

上訴人 亞通汽車客運股份有限公司

法定代理人 陳廷怡

訴訟代理人 吳宜財律師

複代理人 謝玉山律師

被上訴人 黃錫鑫

黃蕭鳳英

共同

訴訟代理人 楊進興律師

上列當事人間請求返還建物事件，上訴人對於中華民國108年6月12日臺灣臺北地方法院107年度訴字第269號第一審判決提起上訴，本院於109年6月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面

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。查本件上訴人亞通汽車客運股份有限公司原主張被上訴人黃錫鑫、黃蕭鳳英占用如附圖一編號A面積19m²及編號B面積25m²，並聲明請求被上訴人應將臺北市○○區○○段0○段000地號土地上門牌號碼臺北松山區民族東路759號向虹園地下一層（下稱系爭建物）如附圖一編號A、B之範圍騰空返還上訴人及其他全體共有人（見原審卷2第191頁）；嗣被上訴人在本院表示其實際依附圖四編號21、23號停車位占用如附圖二編號A、B面積17.76m²、14.10m²（見本院卷第453至454頁），上訴人因而將聲明更正為被上訴人應將系爭建物如附圖二編號A、B之範圍騰空返

還上訴人及其他全體共有人（見本院卷第454頁），核此屬不變更訴訟標的而補充或更正事實上之陳述，揆諸首揭規定，自非為訴之變更或追加。

二上訴人之法定代理人變更為陳廷怡（經濟部商工登記公示資料查詢見本院卷第493頁），經其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第485頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面

一上訴人主張：兩造均為系爭建物之共有人，伊、被上訴人黃錫鑫及黃蕭鳳英之應有部分分別為1/15、240/15000、710/15000。系爭建物由訴外人太平洋建設股份有限公司（下稱太平洋公司）於民國69年興建完成，該公司在竣工圖規劃之停車位初僅14個，嗣增設1個停車位並編為第15號，可見全體共有人所成立分管契約內容，除竣工圖所載之14個停車位外，僅包括第15號之停車位，如附圖五太平洋公司編號車位所示。嗣訴外人陳若苻（配偶謝潔永）於89年3月30日自太平洋公司購買9個原始車位後，未事先告知其他共有人，亦未經伊同意即擅自將原有1個車位分割成2個車位使用，以及拆除公共廁所及房間，而增劃全新車位出售他人。被上訴人復未經全體共有人同意，擅自停放車輛在陳若苻編號第21、23號停車位而無權占有，爰依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求被上訴人除去無權占有並將如附圖二所示A、B之範圍騰空返還上訴人及其他全體共有人。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴。其上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應將系爭建物如附圖二所示A部分17.76m²及B部分14.10m²之範圍騰空返還上訴人及其他全體共有人。（三）願供擔保請准宣告假執行。

二被上訴人則以：陳若苻向太平洋公司購買者為系爭建物應有部分9/15，而非9個車位，並約定於不妨礙其他已有使用之6個車位以外，陳若苻可自行使用。且太平洋公司於105年12月23日出售移轉應有部分予上訴人之前，就系爭建物仍有6/15應有部分，其僅出售車位之使用權，表示太平洋公司就系爭建物6/15應有部分仍有實質管理使用權能，而陳若苻向太平洋公司買受

取得系爭建物9/15應有部分後，重新劃設停車格前通知其餘使用人，於89年間陸續出賣予伊及受告知人鄭信忠、謝淑娟、莊嘉玲、李美華、洪元民、劉淑清、黃麗華、鄭美珠、啟尚企業有限公司等人，附圖四之不動產買賣契約書停車位位置圖附件均可見陳若苐劃設編號第21、23號停車位，堪認陳若苐與其後手有明示約定依附圖四編號分管使用之意思表示，太平洋公司未對陳若苐以黃線劃設車位及繼受陳若苐應有部分之新共有人依附圖四編號車位停車等事實表示反對，足證陳若苐與太平洋公司間確實有分管契約或默示分管契約存在等語，資為抗辯。

三兩造為系爭建物之共有人，系爭建物之共有人有22人。上訴人於105年12月23日登記取得系爭建物所有權應有部分1/15，黃錫鑫於89年8月15日登記取得應有部分240/15000，黃蕭鳳英於100年5月2日登記取得應有部分710/15000，被上訴人之女黃明玉於104年12月9日登記取得應有部分480/15000，有建物謄本在卷（見原審卷1第8至13頁、第127至130頁）。系爭建物69年使字第1508號使用執照竣工圖僅有太平洋公司編號1至14號車位，並無編號15、21、23號車位。89年5月17日陳若苐與盧木杞之買賣契約附件已存在編號第15、21、23號車位。系爭建物目前車位編至23號，共可停放29輛車。上訴人目前使用附圖五太平洋公司編號7、15號車位；被上訴人使用附圖四陳若苐編號21、23號車位，被上訴人自106年1至12月有向社區管委員繳納編號21、23號車位清潔費，為兩造所不爭執（見本院卷第310頁），並有系爭建物69年使字第1508號使用執照竣工圖、陳若苐與盧木杞之買賣契約附件、向虹園社區地下室停車場使用現況一覽表、向虹園社區管理委員會收款通知收據可稽（見原審卷1第57頁、第85頁、第58頁、第32頁）。被上訴人所使用附圖四編號21、23號車位之位置及面積，經本院會同兩造勘驗，並經臺北市政府地政局土地開發總隊鑑測結果，為附圖二A部分面積17.76平方公尺及B面積14.10平方公尺，有準備程序筆錄、勘驗筆錄、照片及鑑定圖可稽（見本院卷第352頁、第383頁、第405至411頁、第423至425頁）。

01 四上訴人主張被上訴人無權占用系爭建物如附圖二A、B之範圍，
02 依民法第767條第1項前段、中段及第821條規定，請求被上訴
03 人除去無權占有並將如附圖二所示A、B之範圍騰空返還上訴人
04 及其他全體共有人，為被上訴人所拒，並以前開情詞置辯。經
05 查：

06 (一)系爭建物有依附圖四陳若苐重劃格線編號之默示分管契約存
07 在。

08 1. 系爭建物面積933.46平方公尺，於69年10月23日建築完成並
09 取得使用執照，於70年1月13日建物第一次登記為太平洋公
10 司單獨所有（原因發生日期為69年10月23日），有建物謄
11 本、使用執照存根、太平洋公司108年5月13日函在卷（見原
12 審卷1第6頁、第79頁，原審卷2第103頁）。系爭建物之使用
13 執照竣工圖及竣工照片顯示，69年10月23日取得使用執照
14 時，地下室設計停車14部，為畫有白色格線紅色編號1至14
15 之停車位，並無編號15號停車位，業經本院向臺北市建築管
16 理工程處調取69年使字第1508號使用執照（使用執照竣工圖
17 及竣工照片彩色影印外放，部分竣工圖見附圖三）。取得使
18 用執照後，太平洋公司在系爭建物原14個車位之外，另增設
19 編號15之停車位，並陸續對外出售編號1、5、9、15車位之
20 使用權，有太平洋公司函及停車位使用權買賣契約書在卷
21 （見原審卷2第103頁、第117至121頁、第147頁、第161頁、
22 第173頁）。

23 2. 系爭建物原為太平洋公司單獨所有，太平洋公司於89年3月3
24 0日第一次出售移轉系爭建物所有權應有部分9/15予陳若
25 苐，有陳若苐建物所有權狀可稽（見原審卷1第200頁），自
26 該日起系爭建物為太平洋公司與陳若苐2人所共有，太平洋
27 公司應有部分6/15並使用編號1、2、5、7、9、15號車位，
28 陳若苐應有部分9/15並使用編號第3、4、6、8、10、11、1
29 2、13、14號車位。陳若苐於89年3月30日取得系爭建物所有
30 權應有部分9/15後，重新畫設格線並增設停車位編號至23號
31 後，自89年5月起至104年12月9日止陸續將應有部分及停車

01 位出售移轉予鄭信忠、謝淑娟、莊嘉玲、黃錫鑫、李美華、
02 洪元民、劉淑青、黃麗華、鄭美珠、啟尚企業有限公司、黃
03 蕭鳳英、黃明玉等人，有建物謄本及勘驗筆錄、照片足憑
04 (見原審卷1第127、129頁，同卷第286至323頁)，其中黃錫
05 鑫於89年8月15日自陳若荇取得應有部分240/15000，黃蕭鳳
06 英於100年5月2日取得應有部分710/15000，被上訴人之女黃
07 明玉於104年12月9日取得應有部分480/15000，黃錫鑫於100
08 年5月3日受點交編號21、23之停車位，各該不動產買賣契約
09 書，均有如附圖四停車位位置圖所示編號1至23號車位，有
10 不動產買賣契約書、房屋點交日確認事項表在卷(見本院卷
11 第197至227頁)。房屋點交日確認事項表註記100年5月3日
12 辦理交屋結案，買賣標號的「含車位B1 21、23號」(見原審
13 卷1第59頁，本院卷第211頁)，核與陳若荇在原審證稱：有
14 賣出21、23號車位等情相符(見原審卷1第93頁反面)，亦與
15 其配偶謝潔永在本院證稱：當時就已編號至23號如附圖四才
16 開始賣，被證1、2、3不動產買賣契約書(黃錫鑫、黃蕭鳳
17 英、黃明玉)及房屋點交日確認事項表是伊所賣的等情相符
18 (見本院卷第236至237頁)，又黃蕭鳳英建物與土地所有權狀
19 發狀日期為100年5月2日(見原審卷1第28、29頁)，堪認被上
20 訴人確有買受系爭建物應有部分繼受陳若荇編號第21、23號
21 車位權利，而得依附圖四編號第21、23號車位占有使用附圖
22 二編號A、B之範圍。陳若荇與盧木杞間89年5月17日不動產
23 買賣契約書(11號車位)之停車位位置圖附件(原審卷1第85
24 頁)，陳若荇與鄭信忠間89年5月10日不動產買賣契約書(8
25 及8A號車位)之停車位位置圖附件(原審卷1第161頁)，陳若
26 荇與黃錫鑫間89年6月30日不動產買賣契約書(3及3A號車
27 位)之停車位位置圖附件(原審卷2第101頁)，均如附圖四所
28 示有編號1至23號車位。參諸原審107年11月23日勘驗時，上
29 訴人陳稱編號20、19、18、16、16A號黃色停車位格線及係
30 陳若荇所劃(見原審卷1第286、287頁)，另有黃色停車位格
31 線編號之現場相片可稽(見原審卷1第291至323頁)，而編號1

01 9、18、16之車主為啟尚企業有限公司、黃麗華、李美華，
02 有地下室停車場使用現況一覽表在卷(見原審卷1第58頁)。
03 可知陳若荇於89年3月30日取得應有部分9/15之後，以黃線
04 重繪停車位格線編號後出售車位並移轉應有部分，其不動產
05 買賣契約書之車位位置圖附件均如附圖四所示有編號1至23
06 號車位，足認陳若荇與其後手各買受人間，有明示約定依陳
07 若荇編號車位圖分管使用。

- 08 3. 按共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為限，共有
09 人默示之意思表示，亦包括在內。又共有物分管之約定，亦
10 不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上約定使用範圍，對
11 各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益
12 各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默
13 示分管契約之存在。又共有人間若可認定已成立分管契約，
14 他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，
15 其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，
16 應受分管契約之拘束。若共有人占有區分所有權人共用之特
17 定部分，已歷有年所，顯而易見，倘共有人未曾默許，應無
18 不加干涉之理，應認共有人間就上開占有特定部分已成立默
19 示分管合意，縱嗣後應有部分經移轉予第三人所有，對於知
20 悉或可得知悉有分管契約第三人仍繼續存在，該第三人仍應
21 受分管契約拘束。系爭建物原為太平洋公司單獨所有，太平
22 洋公司於89年3月30日第一次出售移轉系爭建物所有權應有
23 部分9/15予陳若荇後，於105年12月23日始第二次出售系爭
24 建物應有部分，將編號1、5、7、9、15號停車位及應有部分
25 各1/15出售移轉予林黃淑媛、盧木杞、上訴人、王偉育、林
26 雪卿，有建物謄本、太平洋公司函及停車位買賣契約書在卷
27 (見原審卷1第127至130頁，原審卷2第103至175頁)。在上
28 開第一次出售移轉應有部分之後，至第二次出售移轉應有部
29 分之前，即在第一、二次出售移轉應有部分之間，太平洋公
30 司留有應有部分6/15，即編號1、2、5、7、9、15號車位之
31 應有部分各1/15，其中編號第1、5、9、15號車位已於75年2

01 月14日、77年8月8日、76年7月6日、75年9月27日出售使用
02 權予楊化育、盧木杞、王偉育、林雪卿，有太平洋公司函在
03 卷（見原審卷2第103、105頁），楊化育、盧木杞、王偉
04 育、林雪卿在105年12月23日之前均非系爭建物之共有人，
05 太平洋公司仍保有該等編號車位之所有權應有部分，編號2
06 號車位則一直由太平洋公司自己使用，有太平洋公司函及經
07 該公司員工湯玉燕證述在卷（見原審卷2第103、105頁，本
08 院卷第240頁、第243頁），故自89年3月30日起至105年12月
09 23日之十餘年期間，實際上由太平洋公司就編號1、2、5、
10 7、9、15號車位占用使用或出售使用權予楊化育等人，其餘
11 編號車位則由陳若苻以黃色重新劃設車位格線及編號後，依
12 附圖四編號出售予後手停車使用。由於太平洋公司一直自行
13 使用有編號2號之車位，對於系爭建物內原白色格線及紅色
14 編號1至15號停車位，變更為黃色格線及黃色編號1至23號停
15 車位，不得諉為不知，陳若苻及其後手占用之特定部分（即
16 編號3、6、8、10至12、16至23號車位），已歷有年所，顯而
17 易見，倘太平洋公司未曾默許，應無不加干涉之理，足認太
18 平洋公司與陳若苻或其後手，對各自占有管領之部分，互相
19 容忍，未予干涉，有依附圖四陳若苻重劃格線編號之停車
20 位，成立默示分管之合意。上訴人主張太平洋公司為單純沈
21 默、不能謂有分管契約之默示合意云云，並不足採。

- 22 4. 太平洋公司在原審108年5月13日回函固以「目前本公司就編
23 號2車位之使用因從未有任何妨礙無法使用之情事，且本公
24 司亦從未接獲任何向虹園建案地下室車位增設、新劃或重劃
25 通知之情事」（見原審卷2第103、105頁），然太平洋公司
26 該函之承辦人湯玉燕到場證稱：伊任太平洋公司專員，處理
27 產權移轉登記、買賣簽約等事宜，伊未經手謝潔永（陳若
28 苻）與太平洋公司的買賣契約，原非向虹園案件承辦人，伊
29 於105年間發現太平洋公司應有部分6/15，但只使用編號2號
30 之停車位，清查後發現89年間有賣9個停車位有移轉產權，7
31 5年間賣4個停車位使用權沒有移轉產權，伊105年到現場發

01 現停車格位置與太平洋公司銷售的位置不同，伊不知道原因
02 為何，目前太平洋公司只有伊最清楚此事，伊從公司資產查
03 出89年賣9個停車格，公司電腦記載賣給陳若苻編號3、4、
04 6、8、10、11、12、13、14號停車格，伊不知當時由何人承
05 辦，找不到與謝潔永（陳若苻）的契約書等語，有筆錄及太
06 平洋公司內部銷售系統資料在卷（見本院卷第240至244頁、
07 第249頁），由於太平洋公司一直自行使用有編號2號之車
08 位，對於系爭建物內原白色格線及紅色編號1至15號停車
09 位，變更為黃色格線及黃色編號1至23號停車位，不得諉為
10 不知，陳若苻及其後手占用之特定部分（即編號3、6、8、1
11 0至12、16至23號車位），已歷有年所，顯而易見，倘太平洋
12 公司未曾默許，應無不加干涉之理，因太平公司承辦人員變
13 更，目前承辦人湯玉燕自105年間始辦理系爭建物事宜，其
14 僅能就現存資料回覆，尚難因此認為太平洋公司與陳若苻或
15 其後手間無如附圖四之默示分管契約存在。

- 16 5. 自89年3月30日起至105年12月23日之前之期間，太平洋公司
17 與陳若苻或其後手間，有依附圖四陳若苻重劃格線編號之停
18 車位，成立默示分管合意，業如上3.所述。太平洋公司於10
19 5年12月23日始第二次出售系爭建物應有部分，將編號1、
20 5、9、15號之停車位及應有部分各1/15出售移轉予林黃淑
21 媛、盧木杞、王偉育、林雪卿，並將編號7號之停車位及應
22 有部分1/15出售移轉予上訴人，有太平洋公司函及停車位買
23 賣契約書在卷（見原審卷2第103至175頁）。太平洋公司在1
24 05年12月23日第二次出售應有部分之前，已與陳若苻或其後
25 手間，依附圖四陳若苻重劃停車位格線及編號，成立默示分
26 管契約，太平洋公司應受該默示分管契約之拘束。林黃淑
27 媛、盧木杞、王偉育、林雪卿及上訴人於105年12月23日自
28 太平洋公司取得應有部分，成為系爭建物之共有人，亦應受
29 上開已成立默示分管契約之拘束。林雪卿之配偶鄭國春於10
30 7年5月23日在原審固證稱：15號車位是林雪卿的，伊一開始
31 停時旁邊是廁所，謝潔永把公共設施及廁所拆掉畫車位編成

20幾號來賣，現在把廢棄的車放在那邊，影響到伊的進出，一開始這件事吵吵鬧鬧，除伊有意見外，停編號1號的林金波也有意見等語（見原審卷1第106至107頁），林金波同日在原審證稱：伊在8、9年前開始使用編號1號車位，有人賣車位占用公用地，有的車子會影響到別人，編號15號車位車主不同意黃錫鑫使用，一直在吵等語（見原審卷1第110至112頁），然上訴人於105年12月23日之前並非系爭建物之共有人，在默示分管契約成立時既非共有人，則上訴人或鄭國春或林金波或其他於105年12月23日之前非共有人之人，縱曾對停車方式異議，亦與默示分管契約之成立無涉。

(二)被上訴人就附圖二編號A、B之範圍並非無權占有，上訴人請求返還，為無理由。

1. 系爭建物有依附圖四陳若苻重劃格線編號之默示分管契約存在，被上訴人及其女黃明玉於89年8月15日、100年5月2日、104年12月9日陸續取得系爭建物所有權應有部分，並於100年5月3日受點交附圖四編號21、23之停車位，繼受陳若苻之應有部分，而得依使用附圖四編號第21、23號車位即附圖二編號A、B之範圍，業如上(一)2.3.所述。

2. 被上訴人就附圖二編號A、B之範圍既非無權占有，則上訴人依民法第767條第1項中段、第821條規定，請求被上訴人將附圖二編號A、B之範圍騰空返還上訴人及其他全體共有人，為無理由。

五綜上所述，系爭建物有依附圖四陳若苻重劃格線編號之默示分管契約存在，被上訴人自陳若苻取得系爭建物應有部分及附圖四編號21、23號車位使用，其位置面積即附圖二編號A部分面積17.76平方公尺及B面積14.10平方公尺，並非無權占有，上訴人依民法第767條第1項中段、第821條規定，請求被上訴人除去無權占有並將系爭建物如附圖二所示A、B之範圍騰空返還上訴人及其他全體共有人，非屬正當，不應准許。從而，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

01 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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐
03 一論列，附此敘明。

04 七據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、
05 第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 109 年 6 月 23 日
07 民事第十八庭

08 審判長法 官 吳青蓉

09 法 官 林政佑

10 法 官 周美雲

11 正本係照原本作成。

12 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
13 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀
14 （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
15 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
16 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
17 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
18 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

19 中 華 民 國 109 年 6 月 24 日

20 書記官 呂 筑

21 附註：

22 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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

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