

臺灣高等法院民事判決

109年度上字第775號

上訴人 朱琮典
陽鈺君

上一人

訴訟代理人 高傳盛律師
唐瓊珮

上訴人 謝美玲

0000000000000000

游任堂

0000000000000000

0000000000000000

上四人共同

訴訟代理人 張鈞綸律師

被上訴人 李仙桂
宋志良
余瑞鎮

上一人

訴訟代理人 周正揚

0000000000000000

被上訴人 陳俊賢
李麗妍
王如萍
萬安生活有限公司

0000000000000000

兼上一人

法定代理人 柯大文（即沈美慧之承當訴訟人）

0000000000000000

被上訴人 李怡靜
劉漢昌
浦重光

01 施懿芳
02 郭亞薇
03 中山晴園B棟管理委員會

04 0000000000000000

05 兼 上一人
06 法定代理人 林惠雪
07 被 上訴人 施棒雄
08 李桂玲
09 上17人共同
10 訴訟代理人 蕭元亮律師
11 被 上訴人 陳博光
12 訴訟代理人 周金城律師
13 複 代理人 周奇杉律師
14 被 上訴人 陳金蘭
15 劉漢興
16 施慧雯

17 0000000000000000

18 0000000000000000

19 上列當事人間請求返還地下室事件，上訴人對於民國109年4月15
20 日臺灣臺北地方法院105年度訴字第262號第一審判決提起上訴，
21 上訴人並為訴之追加，本院於民國110年4月27日言詞辯論終結，
22 判決如下：

23 主 文

24 被上訴人陳俊賢應將如附表一所示建物中附圖編號R部分返還予
25 上訴人。

26 上訴人其餘追加之訴及上訴均駁回。

27 第一審（除確定部分外）、第二審（含追加之訴）訴訟費用，由
28 上訴人負擔百分之九十五，餘由被上訴人陳俊賢負擔。

29 事實及理由

30 壹、程序方面

31 一、被上訴人中山晴園B棟管理委員會（下稱中山晴園管委會）

01 之法定代理人已變更為林惠雪，有臺北市政府都市發展局函
02 文在卷可稽（見本院卷第769-773頁），並據其具狀聲明承
03 受訴訟（見本院卷第765頁，另已出具委任狀，見同卷第767
04 頁），核無不合，先予敘明。

05 二、上訴人於原審訴請如原判決附表二所示「本件被告欄」之31
06 名被告將如民國105年6月21日複丈成果圖編號A部分扣除CDE
07 F及編號中7、10號法定停車位之區域返還予全體共有人（下
08 稱原訴聲明，見原審卷三第142、199頁），嗣於上訴後撤回
09 對被上訴人連紫烟、趙岳、謝潮儀、劉明祥、吳樹河、陳民
10 璟、趙世滄、張德和、林益群、林美英之起訴，業經連紫
11 烟、趙岳、謝潮儀、劉明祥、吳樹河、陳民璟、張德和、林
12 益群及林美英同意（見本院卷第325-326、386、667頁），
13 且趙世滄並未表示異議（見本院卷第362頁），該部分已生
14 撤回起訴之效力。

15 三、按在第二審為訴之變更或追加，非經他造同意，不得為之，
16 但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明
17 者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第
18 2、3款定有明文。查，本件上訴人原審請求為如上述之原訴
19 聲明（見原審卷三第142、199頁），後於本院追加先位聲明
20 為如附表三編號2所示（見本院卷第665-667、675-677、760
21 頁），除未到場之被上訴人陳金蘭、劉漢興、施慧雯外，其
22 餘被上訴人不同意上開追加聲明（見本院卷第667、760
23 頁），惟核追加之訴與原訴均為如附表一所示建物（下稱系
24 爭建物）所生之爭議，其基礎事實同一，依前揭說明，應予
25 准許。又原訴聲明嗣減縮如附表三編號3所示，並無不合，
26 併以敘明

27 四、陳金蘭、劉漢興、施慧雯均受合法通知，皆未於言詞辯論期
28 日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴
29 人之聲請，由其一造辯論而為判決，併此敘明。

30 貳、實體方面

31 一、上訴人主張：伊等與訴外人張明聰於103年6月11日簽訂不動

01 產買賣契約書，由伊等以新臺幣（下同）100萬元向張明聰
02 購買其所有系爭建物應有部分1萬分之1980，並於103年6月2
03 4日辦妥所有權移轉登記（伊等應有部分各1萬分之495）。
04 系爭建物法定用途為防空避難空間兼停車場，並設有停車位
05 6格、辦公室2間，為中山晴園管委會管理維護之範圍，詎遭
06 該管委會任意增設停車位供被上訴人占有使用，已侵害伊等
07 對系爭建物之所有權。爰依民法第767條第1項、第821條規
08 定，請求如附表三編號2、3所示。（未繫屬本院者，不予贅
09 述）。

10 二、被上訴人答辯部分

11 (一)被上訴人李仙桂、宋志良、余瑞鎮、陳俊賢、李麗妍、王如
12 萍、林惠雪、萬安生活有限公司（下稱萬安公司）、李怡
13 靜、劉漢昌、柯大文、浦重光、施懿芳、郭亞薇、中山晴園
14 管委會、施棒雄、李桂玲（下稱李仙桂等人）則以：

15 1.上訴人單獨取得系爭建物應有部分及公共設施共用部分，已
16 違反土地登記規則第94條、第81條第1項規定之應隨同各相
17 關專有部分而為移轉，及公寓大廈管理條例（下稱公寓條
18 例）第45條規定，依民法第71條規定應屬無效。

19 2.中山晴園B棟大廈（下稱B棟大廈）與中山晴園A棟大廈（下
20 稱A棟大廈，與B棟大廈合稱系爭大廈）係地主與訴外人裕寶
21 建設股份有限公司（下稱裕寶公司）於70年間所合建，裕寶
22 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
23 代私人車輛並不普及，遂未要求履行該口頭承諾，惟裕寶公
24 司已於出售系爭大廈廣告文宣（下稱系爭廣告文宣）之建材
25 設備中載明地下室住戶專用停車場，顯已將系爭建物默示約
26 定為供該大廈住戶專用，上訴人非B棟大廈住戶，自不得使
27 用系爭建物。

28 3.嗣99年9月B棟大廈成立管委會，並於100年9月14日制定中山
29 晴園B棟大廈規約（下稱系爭規約），繼於101年8月18日之
30 管委會會議決議制定「待配停車位住戶停車補貼公約」（下
31 稱停車補貼公約），兼顧現行停車位使用習慣事實，系爭建

01 物共有人對於各自占用部分顯有默示分管協議；復於103年8
02 月24日區權人會議決議制定「中山晴園B棟停車場管理辦
03 法」（下稱停車管理辦法），並將該辦法納入系爭規約，B
04 棟大廈之區分所有權人（下稱區權人）顯已明示成立分管協
05 議，亦即系爭建物由B棟大廈之區權人或住戶使用，伊等既
06 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
07 得依該分管協議及各該規定占用系爭建物。另上訴人係從事
08 不動產投資，其等又是向裕寶公司法定代理人張明聰買受系
09 爭建物應有部分，應知悉系爭建物之使用情形，自受上開由
10 系爭大廈區權人或住戶專用及所制定規定之拘束。

11 4.系爭建物現編號9停車位為訴外人范婉曲向建商購買後轉賣
12 予訴外人林清標，再轉賣予余瑞鎮分管。

13 5.又上訴人利用公寓條例未施行前之法令規範不周延，可將單
14 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
15 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
16 部分，否則即提出訴訟，從中賺取利益，其等購買系爭建物
17 應有部分後起訴，顯以損害系爭建物其他共有人為主要目
18 的，乃權利濫用；甚且張明聰未依法通知共有人行使優先購
19 買權，亦有違反誠信原則等語置辯。

20 (二)陳博光則以：伊於75年系爭大廈完成交屋時，即購買該大廈
21 29號4樓建物，當時已購入現編號8之停車位，因而持有系爭
22 建物應有部分比例已超過法定停車位面積，並與系爭大廈29
23 號6樓住戶陳裕光共同使用迄今，系爭建物之共有人有分管
24 或默示協議存在，上訴人應受拘束；又上訴人明知購買系爭
25 建物為當時未出售之停車位，卻未與出賣人張明聰確認對應
26 之停車位，買賣標的即非明確，且以低於市場行情之100萬
27 元購得停車位，並訴請被上訴人返還，實有權利濫用之情等
28 語置辯。

29 (三)陳金蘭、劉漢興、施慧雯未於言詞辯論期日到場，亦未提出
30 書狀為任何聲明或陳述。

31 三、原審就上訴人之請求，判決上訴人敗訴，上訴人不服提起上

訴，並追加先位聲明及補正備位聲明：如附表三編號2、3所示。到場被上訴人答辯聲明：上訴駁回。（原判決關於駁回上訴人請求逾附表三編號3所示之附圖範圍部分，未據上訴人不服提起上訴，不予贅述）

四、上訴人與到場之被上訴人不爭執事項（見本院卷第251頁）：

(一)系爭建物於70年11月13日建築完成，並於71年3月23日為第一次所有權登記，為B棟大廈之防空避難室兼停車場，原規劃設置6格停車位及2間辦公室（見原審卷一第12-21頁）。

(二)張明聰於103年6月24日以買賣為登記原因，由張明聰將系爭建物所有權應有部分移轉登記予上訴人，應有部分各為10000分之495。

(三)系爭建物由中山晴園管委會管理維護（見原審卷四第84-85頁）。

五、本院之判斷

上訴人及到場被上訴人均同意簡化本件爭點項目（見本院卷第761頁），茲分述如下：

(一)上訴人是否為系爭建物共有人？

1.按不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利，民法第759條之1第1項定有明文。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。查，依建物登記謄本所載，系爭建物領有門牌號碼，並有登記共有部分為仁愛段一小段2427建號，上訴人於103年6月24日，以原因發生日期103年6月11日、登記原因買賣，登記為系爭建物之所有權人，權利範圍各為10000分之495（見原審卷一第12、17頁），核與建物所有權狀相符（見本院卷第809-824頁），依前揭規定，上訴人即為系爭建物共有人。

2.李仙桂等人雖辯稱上訴人取得系爭建物所有權違反土地登記規則第94條、第81條第1項規定之應隨同各相關專有部分而為移轉，及公寓條例第58條規定之強制規定而無效云云。然

01 查：

02 (1)按區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如依使用執照記
03 載非屬共同使用性質，並已編列門牌者，得視同一般區分所
04 有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記，
05 69年1月23日修正公布、同年3月1日施行之前土地登記規則
06 第73條定有明文；又區分所有建物地下層依法附建之防空避
07 難設備或停車空間應為共有部分，其屬內政部中華民國80年
08 9月18日台內營字第8071337號函釋前請領建造執照建築完
09 成，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部
10 分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，得依土地登記
11 規則第73條規定辦理建物所有權第一次登記，內政部81年5
12 月30日修正公布之建物所有權第一次登記法令補充規定第11
13 點亦有明文。

14 (2)內政部80年9月18日（80）台內營字第8071337號函：「…依
15 建築法第102條之1規定，建築物依規定應附建防空避難設備
16 或停車空間，按其性質應依土地登記規則第72條規定辦理所
17 有權登記，但為考量社會實際發展需要，依左列規定辦理：
18 (一)區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均
19 不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人
20 所共有或合意由部分該區所有建築物區分所有權人所共有。
21 (二)前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空
22 間所有權登記，參照土地登記規則第72條規定辦理。(三)區分
23 所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉
24 承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。二、基於法
25 律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請
26 建造執照之案件，應依前開結論辦理」（見本院卷第723
27 頁），係就80年9月18日以後新申請建造執照之案件所為之
28 規定，即關於區分所有建物之法定防空避難設備或法定停車
29 空間，其所有權自斯時以後新申請建造執照之建案，應登記
30 為該區分所有建物全體區分所有權人共有，或合意由部分區
31 分所有權人所共有，其移轉承受人亦應為該區分所有建物之

區分所有權人。在此之前已申請建造執照之案件，其法定防空避難設備或法定停車空間之所有權，非不得登記為該區分所有建物之區分所有權人或他人單獨所有。換言之，80年9月18日之前申請建造執照之區分所有建物內之法定防空避難室或法定停車空間，非當然為該區分所有建物全體區分所有權人共有，如依使用執照記載或由當事人合意認非屬共用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第73條規定（85年修正時係72條）辦理建物所有權第一次登記。

(3)承上，系爭建物於70年11月13日建築完成，雖系爭建物之使用執照記載用途為防空避難室兼停車場、辦公室，亦非當然屬B棟大廈區分所有權人共有；況系爭建物已領有門牌號證明，並已依斯時土地登記規則第73條規定，於71年3月23日為第一次所有權登記，其上並登記尚有共有之系爭2427號建物，具有構造上之獨立性，且性質非屬B棟大廈共同使用部分，而單獨成為所有權之客體，自非B棟大廈區分所有權之共用部分，而有應隨同各相關專有部分為移轉之適用，是被上訴人前揭抗辯，不足為採。

(二)系爭建物有無分管或默示分管協議？如有，內容為何？

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，民法第767條第1項前段定有明文；又以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法院106年度台上字第2511號民事判決意旨參照）。查，上訴人主張系爭建物為兩造及其他共有人等人共有，系爭建物使用執照上劃設有6格停車位，現則劃設為如附圖編號A至R所示停車位，且被上訴人無權占用如附表三編號2所示停車位等情，已提出系爭建物謄本可按（見原審卷一第12-17頁），並經本院赴現場履勘屬實，製有勘驗筆錄，另有臺北市政府地政局土地開發總隊繪製之鑑定圖即附圖、現場照片可證（見本院卷第426-454、577-581

頁），則被上訴人抗辯共有人間有分管契約或默示分管而非無權占用系爭建物如附表三編號2所示範圍，依上開說明，自應就占有之正當權源存在（即分管契約或默示分管）之事實，負舉證之責。

2. 次按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98年1月23日修正前民法第820條第1項定有明文。共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，須各共有人互相表示意思一致始能成立。所謂互相表示意思一致，不限於共有人直接為之，其經第三人媒介而將共有人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，自成立分管契約；至民法第820條修正後，管理方法之變更，即應依該條第1項規定之多數決；或依同條第2項、第3項規定聲請法院以裁定變更。又不動產之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109年度台上字第2287號、109年度台上字第2291號、109年度台上字第2031號民事判決意旨參照）。查：

(1) 參以系爭大廈使用執照卷，系爭大廈起造人為裕寶公司等26名，嗣後又於70年10月9日申請變更起造人，並註記「地下室及屋頂突出物由訴外人陳梅玉、李吳阿蝦、曹阿妙、李慶彌、陳騰培娟、陳博光、裕寶公司、鄭美環、楊華君、趙岳、陳裕光、李幼剛、莊葉蘭惠、張德和、范婉曲共同持份）。地下室15m²為陳博光、15m²為范婉曲、15m²為莊葉蘭惠、299.4m²為張明聰」（見本院卷第641頁、使用執照卷）。

(2) 裕寶公司出具之證明書內容為「茲證明座落於臺北市○○○路000巷○○○○○○地○○○○○○0號位置（如附圖及地下室標示），歸由該大廈B棟6樓莊葉蘭惠君所承購使用，他人絕無權使用特此證明」等語（見原審卷一第176頁），核與臺北市建成地政事務所建築改良物勘測成果表其上記載地

01 下層申請人莊葉蘭惠（原審卷一第21頁），及前揭使用執照
02 起造人變更申請人中莊葉蘭惠為起造人之一（見使用執照
03 卷）相符，堪認莊葉蘭惠確實自系爭大廈建商裕寶公司購買
04 使用執照平面圖編號7即系爭建物現編號8（即附圖編號M）
05 之停車位無誤，而莊葉蘭惠業已將前揭房地及停車位出售與
06 何太裕，再轉售予訴外人陳新怡配偶邱垂宏，後再以夫妻贈
07 與原因所有權登記予陳欣怡（見原審卷一第177-184頁）。

08 (3)李慶彌提出之協議書第2條第2項約定，裕寶公司同意在交屋
09 時將地下室停車場編號第10號停車場所有權移轉登記與李慶
10 彌（見原審卷一第299頁），及李慶彌所提出中山晴園廣告
11 圖其中地下室劃設編號8-18（即原使用執照平面圖之7-12，
12 再加計原辦公室畫設1車位、樓梯旁各劃設2車位（原審卷一
13 第304頁），核與前揭使用執照起造人變更申請人中李慶彌
14 為起造人之一（見使用執照卷）相符，以及李慶彌就系爭建
15 物之應有部分為10000分之534較之其他共有人為高（見原審
16 卷二第52-58頁），足認裕寶公司確實有將系爭建物現編號1
17 0號（即附圖編號0）停車位出售予李慶彌。

18 (4)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
19 爭和解書），其內容略為張德和交付25萬元以支付所欠之購
20 屋自備款及交付貸款所需資料，並協助裕寶公司辦理貸款。
21 裕寶公司給張德和1個車位及車位所有權（見原審卷三第149
22 -150頁），及張德和就系爭建物之應有部分為10000分之534
23 較之其他共有人為高（見原審卷二第52-58頁），以及張德
24 和於原審及本院審理時陳稱：伊與建商有爭執和解了，建商
25 就給伊一個車位，73年過戶，就給張明聰錢，後來接任的主
26 委應該也知道伊有一個停車位，和解書上寫的很清楚，裕寶
27 公司在交還地下室管理權時，地下室固定車位下面有寫名
28 字，伊車位是倒數第3個的地上（見審卷三第143頁、本院卷
29 第473頁），足見張德和確實向裕寶公司購買系爭建物之1停
30 車位，且為倒數第三個即附圖編號P。

31 (5)證人林向華於本院審理時證稱：伊與張明聰的同學陳貞雄建

01 築師一起投資中山晴園建案160萬元，房屋興建完成時，本
02 錢沒有拿回來，張明聰給伊一戶房屋及一個車位，該建案有
03 地下停車位，法定車位A棟6個，B棟也有6個。伊認識陳博
04 光、陳慧美，有協助陳慧美向裕寶公司負責人張明聰購買中
05 山晴園29號4、6樓，4樓是陳博光的，6樓是陳裕光，當時只
06 有買一個車位的權利，是4樓的陳博光買的，買哪一個車位
07 伊不太清楚，只有記得是B棟的1、2、3、4、5、6第3個，當
08 時陳博光買的時候，張明聰寫了一張使用權的證明，口頭上
09 是說買一個等語（見本院卷第467-469頁），核與證人即曾
10 任裕寶公司法定代理人張明聰於原審審理時證稱：伊曾持有
11 系爭建物所有權，是因為當時沒有停車位需求，賣不出去，
12 陳博光應有部分為10000分之504看起來應該會有停車位等語
13 （見原審卷三第32頁），及前揭變更起造人申請書附表記載
14 地下室15m²為陳博光（見本院卷第641頁）相符，堪認陳博
15 光於變更起造人時，已就地下層即系爭建物特定其面積，得
16 以認定在購買該大廈29號4樓房屋時，確實有向裕寶公司購
17 買系爭建物停車位。

18 (6)證人林清標於本院審理時證稱：伊是向訴外人范婉曲購買B
19 棟大廈33號7樓建物連同停車位，伊記得車位是車道下去右
20 邊第一個，只有晚上會使用車位，白天就讓管理員使用，當
21 時沒有編號，也沒有車位證明，鈞院卷第185頁的契約是伊
22 簽署等語（見本院卷第602-604頁），核與前揭變更起造人
23 申請書附表記載地下室15m²為范婉曲（見本院卷第641頁）
24 相符；再參以林清標與余瑞鎮間就系爭大廈33號7樓房地契
25 約書，其上記載買賣標的包括地下一層平面式第9編號車位
26 （見本院卷第189頁），亦與證人林清標證稱有購買車位相
27 符，其雖證稱車位是車道下去右邊第一個，契約上編號9車
28 位不是伊寫的等語（見本院卷第602、604頁），然觀之系爭
29 建物現況照片及使用執照地下層平面圖所示（見本院卷第43
30 4-438頁），系爭建物車道下方第一個車位編號為8，而所謂
31 之右邊第一個亦可認定為系爭建物內編號為9之車位，是此

01 部分恐為證人林清標對於編號部分記憶有誤，由上開證詞及
02 照片、平面圖等可知，林清標係向范婉曲購買B棟大廈33號7
03 樓房屋，且同時購買系爭建物現況編號9之停車位，而范婉
04 曲則於變更起造人時，已就地下層即系爭建物特定其持有面
05 積，而得以認定在購買系爭大廈33號7樓房屋時，確實有向
06 裕寶公司購買系爭建物現編號9之停車位（即附圖編號N），
07 嗣後出售予余瑞鎮。

08 (7)證人張明聰於原審審理時證稱：本件合建由國聖公司與地主
09 簽約，裕寶公司係投資關係，系爭建物是停車位兼防空避難
10 室，當時法令規定地下室以防空避難室為主，且當時對於停
11 車位比較沒有需求，大部分之需求都是建築物本身，戒嚴時
12 期，住戶一定要有部分的持分作為防空避難室用途，不是每
13 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
14 滯銷，對於購買停車位者，會給予書面證明，得否專用停車
15 位，係以合建契約及買賣契約有無約定為準，卷一第176號
16 是其印章，卷一第300頁是伊簽名，每個購買車位均有該文
17 件，B棟賣出3、4個車位等語（見原審卷三第30頁背面-33頁
18 背面）。

19 (8)承上可知，系爭大廈於興建完成時，已經由建商即裕寶公司
20 媒介而成立分管契約，系爭建物共有人同意向裕寶公司購買
21 停車位之人即莊葉蘭惠、李慶彌、張德和、陳博光、范婉曲
22 之人及未出售之法定停車位由裕寶公司（此部分業已移轉登
23 記予張明聰）分管各該停車位之協議（下稱系爭協議）；再
24 參以李慶彌、陳欣怡之前手確在系爭建物停放車輛（見原審
25 卷四第29頁停車位明細及第109-111、136頁連紫烟等23人之
26 說明），及證人王汶斌證述建商點交含停車位在內之公共設
27 施予伊父親，伊父親一直擔任主任委員，當時僅有5個車
28 位，自70年間起，有需要停車位者，向管委會登記，停車之
29 一戶一個月收取500元，當時戶外停車很方便，不一定想要
30 停在室內，後來5個停車位不夠，由管委會依次往後編號，
31 直至現在之22號，伊父親是老一輩的人，識字不多等語（見

原審卷三第27-28頁)等情以觀,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,自仍無礙於前揭分管協議之成立,是系爭建物現況莊葉蘭惠原分管系爭建物中現編號8停車位(即附圖編號M,如前五、(二)2.(2)所述)已變更為使用系爭建物現編號12(即附圖編號Q),李慶彌使用系爭建物現編號10號(即附圖編號O)、張德和使用之位置則為系爭建物使用執照平面圖倒數第三位之現編號11(即附圖編號P)、陳博光使用系爭建物現編號8(即附圖編號M)、余瑞鎮使用系爭建物現編號9(即附圖編號N)、裕寶公司則使用系爭建物現編號13(即附圖編號R),其等自得依分管協議使用各該停車位,其餘避難室、原辦公室均屬未定有管理方法,而須由全部共有人管理之。

3.李仙桂等人辯稱建商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,又於銷售時之系爭廣告文宣記載地下室住戶專用停車場,顯已默示分管約定系爭建物供系爭大廈區權人或住戶專用云云。然查:

(1)按所謂默示之意思表示,係指依表意人之舉動或其他情事,足以間接推知其效果意思者而言,而默示之意思表示與單純之沉默有別,單純之沉默,則除有特別情事,依社會觀念可認為一定意思表示,或經法律明定視為已有某種意思表示者,不得謂為默示之意思表示;又單純之沈默,與默許同意之意思表示不同,對無權占有人之使用未加異議,僅單純沈默而未為制止者,不生任何法律效果,亦非默許同意繼續使用(最高法院107年度台上字第2467號、105年度台上字第13號民事判決意旨參照)。

(2)證人張明聰已證稱:本件合建由國聖公司與地主簽約,裕寶公司係投資關係,系爭建物は停車位兼防空避難室,當時法令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需求,大部分之需求都是建築物本身,戒嚴時期,住戶一定要有部分的持分作為防空避難室用途等語(見原審卷三第

30頁背面-31頁、第32頁），及參以二份68年間合建契約（見原審卷二第11-36頁），均未有地下室停車位分配之約定，已難遽認合建之每位地主是否經建商承諾各分得1個停車位。

(3)證人王汶斌固證述：當初合建廠商名喬建設有當伊父親的面及另兩位地主面前說原始住戶每戶都有一個車位…後來伊父親沒有購買系爭地下室車位，因為建商說地主每戶都有一個停車位，我們家指定的車位是11號等語（見原審卷三第27頁），但其亦證稱：伊沒看過裡面的平面圖，是以前在簽合建合約之前有提供我們看過。至於建築師那面，伊沒有看過，304頁的地下室平面圖伊也沒有看過。卷二這DM沒有看過，當時建商在售屋時有做看板，伊不確定內容是否相同等語（見原審卷三第27頁背面），又未提出任何證明有分配或購買停車位之證明，證人王汶斌上開證稱每位地主均獲配1個停車位，其父親王應林亦配得編號11停車位等語，即難遽信。

(4)細繹連紫烟之建案分配明細（見原審卷二第202頁），雖記載公共設施面積，但依計算找補之計算式：「(二)…公共設施面積5.61P（即坪）超過4.7P，故各以…4.7P計算之。…(三)本合建戶土地坪數 $77\text{m}^2=23.29\text{坪}$ 。倍數=2.55。平均單價=6萬/坪。應分標準建坪= $23.29\times 2.55=59.389$ （坪）。總價6萬/坪 $\times 59.389\text{坪}=356.33\text{萬}$ 。B1（壹樓）每坪平均單價=8.6萬。故總價款= 8.6×47.04 【即總面積33.87（法定建築面積）+8.47（最大陽台面積）+4.70（最大公共設施面積）= 47.04坪 】= 404.54 （萬）。剩餘價款= $356.33-404.54=48.21$ （萬）（連小姐需付48.21萬給公司），可見分得1樓之連紫烟所分得之公共設施為5.61坪，扣除計算分得房屋價值之4.7坪，僅多分0.91坪，未足1個停車位，難認其因合建分得系爭建物之1個停車位。

(5)再參以證人王汶斌證稱伊印象中合建地主有28人，但建商僅點交5個停車位（見原審卷三第27頁正背面），及事後陸續

01 增設停車位等情（見原審卷二第228-231、233-239頁），更
02 無可能每位合建地主均分得1個車位，故李仙桂等人辯稱有
03 默示分管云云，並非可採。

04 (6)至系爭廣告文宣，其建材設備之附屬設施部分雖記載：「地
05 下室住戶專用停車場採遙控自動門」（見原審卷二第201
06 頁），李慶彌向裕寶公司購買系爭大廈其中一戶及系爭建物
07 之其一停車位時所取得之中山晴園廣告文宣，亦載：「建築
08 師的話」「-地下室停車場-鑑於本市停車問題日趨嚴重，地
09 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
10 車場，為住戶提供一處安全又清潔的停車空間」（見原審一
11 第302頁背面），雖得認裕寶公司對於買受及因合建取得系
12 爭大廈建物（含基地應有部分）之地主，已有系爭建物所設
13 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
14 棟地下室之使用非審理範圍），然系爭建物既單獨為所有權
15 客體，自應由系爭建物之共有人就管理方法達成協議，是裕
16 寶公司前揭廣告文宣並未有限制系爭建物共有人管理方式，
17 不能因此認系爭建物共有人非B棟大廈之住戶即不得使用系
18 爭建物。

19 4.李仙桂等人又抗辯B棟大廈99年間成立管委會，亦於100年間
20 制定規約，嗣並於101年8月18日及103年8月24日制定停車補
21 貼公約及停車管理辦法，B棟大廈之區權人已成立分管協
22 議，亦即系爭建物由系爭大廈之住戶使用，至於使用方法則
23 由區權人決議，其等自有占用系爭建物之權源云云。惟查：

24 (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
25 第820條第1項施行前，已成立系爭協議。

26 (2)依公寓條例第23條第2項第1款規定：「規約除應載明專有部
27 分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，
28 不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用
29 主體。」，是約定專用自應定於規約，始生效力。然B棟大
30 廈之規約（見原審卷一第228頁），並無此約定專用之規
31 定，何況分管而約定專用部分乃系爭建物共有人間之意思表

示合致，自不足以規約或區權人會議排除系爭建物共有人但
非B棟大廈區權人之正當權利行使，系爭建物共有人就系爭
建物之使用，仍應依該建物甫建築完成時及銷售時成立之系
爭協議。

(3)嗣B棟大廈管委會於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（見原審卷三第5-14、15-16頁）可稽，
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（見原
審卷一第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（見原審卷一第236-
241頁），雖由103年8月24日區權人會議決議通過，然該辦
法第3條已約定地下一層之停車位由共有人共有，其管理使
用由共有人協議之，其中購買法定停車位所有權人優先保障
其地下停車位（見原審卷一第236頁），卻未記載購買法定
停車位為何人，已難認此部分已變更前揭系爭建物之共有人
早已成立之系爭協議，李仙桂等人既自陳該次會議並未通知
張明聰及上訴人出席（見原審卷四第160頁），難認已生合
意變更系爭協議之效力（參最高法院99年度台上字第1191號
民事判決意旨），是李仙桂等人前揭所辯，不足為取。

(三)上訴人主張依民法第767條第1項前段規定，請求如附表三編
號2所示，是否有據？

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。
民法第767條第1項前段定有明文。查，依前述，系爭建物之
停車位其中附圖編號M由陳博光專用、附圖編號N由余瑞鎮專
用，附圖編號O由李慶彌專用，附圖編號P由張德和專用，附
圖編號Q由陳欣怡（莊葉蘭惠之後手，如前五、(二)2.(2)所
述）專用，附圖編號R部分為張明聰專用，其餘部分則未達

成分管之協議，系爭建物各承買人及其後之受讓人應受該分管契約之拘束，而張明聰已將其所有系爭建物出售予上訴人，是上訴人主張依民法第767條第1項規定請求附表三編號2先位聲明之(五)，即屬有據，逾此部分請求，即屬無據。

2. 次按權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法，民法第148條固定有明文。查，依前述，系爭建物附圖編號R部分為張明聰讓與予上訴人，陳俊賢既無合法權源占用附圖編號R，已如前述，是上訴人既為系爭建物之所有權人，且分管該停車位，請求陳俊賢返還該占用車位並非以損害他人為主要目的，其對於無權占用之陳俊賢，訴請返還附圖編號R所示停車位，係本於適法之權利，並不因無權占用該車位之人占用之期間長久或短暫而有區別，自無因行使所有物返還請求權及所有權妨礙排除請求權，抑或上訴人購買系爭建物應有部分價值較之市價為低，即可謂有違誠信及公平原則。

3. 又按各共有人，得自由處分其應有部分；共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。民法第819條第1項、土地法第34條之1第2項亦有明文。另按土地法第34條之1第4項僅規定共有人出賣共有土地之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，並未如同法第104條第2項後段設有出賣人未通知優先承買人而與第三人訂立買賣契約書，其契約不得對抗優先購買權人之規定；故該條項之優先承購權係指他共有人於共有人出賣其應有部分時，對該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言，此項優先購買權屬債權性質，故共有人倘違反法律規定將其應有部分出賣與他人，已依法取得所有權時，他共有人不得主張該買賣為無效而塗銷其依法所為之登記（最高法院83年度台上字第220號民事判決意旨參照）。是被上訴人雖辯稱張明聰出售系爭建物應有部分時未通知他共有人，然依前述，此優先購買權屬債權性質，違反時不影響上訴人已依法取得所有權，其自得行使所有權人權利。

01 (四)上訴人備位主張依民法第767條第1項前段、第821條規定，
02 請求如附表三編號3所示，是否有據？

03 按各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有
04 物之全部，有使用收益之權，民法第818條亦有明文，係指
05 各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，
06 可按其應有部分行使用益而言。是共有人對共有物之特定部
07 分占有使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有
08 人得對共有物之任何一部或全部有自由使用、收益之權利。
09 準此，依前述，系爭建物之共有人已成立就附圖編號M、N、
10 O、P、Q、R分管之系爭協議，該分管部分除附圖編號R外，
11 請求返還應非有理，已如前述，其餘部分共有人對於共有物
12 之全部，於無害他共有人之權利限度內，本即有使用收益之
13 權；上訴人僅泛稱被上訴人為系爭建物共有人，系爭建物如
14 附圖編號A至R（扣除O、Q）之區域，因管委會每年重新抽籤
15 停車位，可能會換位置，其等共同占用上開位置，侵害所有
16 權云云（見本院卷第757頁），然被上訴人既為共有人，本
17 即得使用收益系爭建物扣除系爭協議之分管範圍，而上訴人
18 並未實際舉證證明被上訴人現確實占用附圖編號A至L之區
19 域，抑或嗣後將會占用該區域，自難認其等確實有無權占用
20 附圖編號A至L之區域，是上訴人前揭主張，亦不足採。

21 六、綜上所述，上訴人追加先位主張依民法第767條第1項前段規
22 定，請求如附表三編號2先位聲明之(五)即陳俊賢應將附圖編
23 號R部分返還予上訴人，於法有據，應予准許；逾此部分之
24 請求，於法無據，不應准許。另上訴人備位主張依民法第76
25 7條第1項前段、第821條規定，請求如附表三編號3所示，於
26 法亦無據。原審為上訴人敗訴之判決，經核並無不合，上訴
27 意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其
28 等之上訴。

29 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
30 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
31 逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件追加之訴為一部有理由、一部無理由，上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第79條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中華民國 110 年 5 月 11 日
民事第二十庭

審判長法官 周祖民
法官 馬傲霜
法官 林玉蕙

正本係照原本作成。

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項所定關係之釋明文書影本。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 110 年 5 月 11 日

書記官 蕭麗珍

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○○區○○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	鋼筋混凝 土7層樓	地下1層 503.77	原審 卷一 第12 頁

原判決附表二

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	原審卷一12頁
2	陳博光		范文峯未聲請 承當訴訟	1萬分之504	陳博光	原審卷一12頁， 卷〇000-000頁
3	趙岳			1萬分之334	趙岳	原審卷一12頁
4	李仙桂			1萬分之320	李仙桂	原審卷一12頁
5	李慶彌	105.04.11		1萬分之534		原審卷一13頁、 296頁正背面
6	宋志良			1萬分之148	宋志良	原審卷一13頁
7	趙世滄			1萬分之148	趙世滄	原審卷一13頁
8	張德和			1萬分之534	張德和	原審卷一13頁
9	陳金蘭		未由陳愛子承 當訴訟	1萬分之331	陳金蘭	原審卷一13頁， 卷三189頁
10	謝潮儀			1萬分之144	謝潮儀	原審卷一13頁
11	劉明祥			1萬分之162	劉明祥	原審卷一13頁
12	余瑞鎮			1萬分之486	余瑞鎮	原審卷一14頁
13	陳俊賢			1萬分之331	陳俊賢	原審卷一14頁
14	李麗妍			1萬分之350	李麗妍	原審卷一14頁
15	王如萍			1萬分之154	王如萍	原審卷一14頁
16	林惠雪			1萬分之331	林惠雪	原審卷一14頁
17	林美英			1萬分之162	林美英	原審卷一14頁
18	萬安生活 有限公司			1萬分之154	萬安生活 有限公司	原審卷一14-15 頁
19	李桂玲			1萬分之320	李桂玲	原審卷一15頁
20	李怡靜			1萬分之334	李怡靜	原審卷一15頁
21	劉漢昌			1萬分之154	李漢昌	原審卷一15頁
22	劉漢興			1萬分之154	李漢興	原審卷一15頁
23	吳樹河			1萬分之331	吳樹河	原審卷一15頁
24	沈美慧		柯大文承當訴 訟	1萬分之334	柯大文	原審卷一15頁， 卷〇000-000頁
25	陳民璟			1萬分之148	陳民璟	原審卷一15-16 頁
26	浦重光			4萬分之993	浦重光	原審卷一16頁
27	施棒雄			1萬分之78	施棒雄	原審卷一16頁
28	施慧雯			1萬分之39	施慧雯	原審卷一16頁
29	施懿芳			1萬分之39	施懿芳	原審卷一16頁

(續上頁)

01

30	林益群			1萬分之153	林益群	原審卷一16頁
31	陳欣怡	105.04.11		1萬分之488		原審卷一16頁、 296頁正背面
32	郭亞薇			1萬分之331	郭亞薇	原審卷一17頁
33	中山晴園 B棟管理 委員會				中山晴園 B棟管理 委員會	原審卷○000-00 0頁

02

03

附表三

項次	聲明	內容	請求權基礎	原審判決
1	原審聲明	如附表二所示「本件被告欄」之31名被告將如附圖一編號A部分扣除CDEF及編號中7、10號法定停車位之區域返還予全體共有人（見原審卷三第142、199頁）	民法第767條第1項前段、第821條規定	駁回
2	上訴先位聲明	(一)原判決廢棄。 (二)被上訴人陳博光應將如109年11月29日鑑定圖（即附圖二）所示建物中編號M部分返還上訴人。 (三)被上訴人余瑞鎮應將附圖二所示建物中編號N部分返還上訴人。 (四)被上訴人王如萍應將附圖二所示建物中編號P部分返還上訴人。 (五)被上訴人陳俊賢應將附圖二所示建物中編號R部分返還上訴人。	民法第767條第1項前段（本院卷第249頁）	

		(六)被上訴人劉漢昌應將附圖二所示建物中編號L部分返還上訴人。 (七)被上訴人李怡靜應將附圖二所示建物中編號K部分返還上訴人。 (八)被上訴人李仙桂應將附圖二所示建物中編號J部分返還上訴人。 (九)被上訴人陳金蘭應將附圖二所示建物中編號F部分返還上訴人。 (十)被上訴人萬安生活有限公司應將附圖二所示建物中編號H部分返還上訴人。 (十一)被上訴人柯大文應將附圖二所示建物中編號D部分返還上訴人。 (十二)被上訴人林惠雪應將附圖二所示建物中編號B、A部分返還上訴人。 (十三)被上訴人施棒雄應將附圖二所示建物中編號G部分返還上訴人。 (十四)被上訴人李桂玲應將附圖二所示建物中編號E部分返還上訴人。 (十五)被上訴人宋志良應將附圖二所示建物中編號C部分返還上訴人。		
3	上訴備位聲明	(一)原判決廢棄。	民法第767條第1項前	

		(二)被上訴人應將附圖二所示建號臺北市○○區○○段○○段0000號(門牌號碼：臺北市○○○路000巷00號地下室)建物中編號A至R，扣除O、Q之外區域返還予全體共有人。	段、第821條	
--	--	--	---------	--