臺灣高等法院民事判決

109年度上易字第946號

上　訴　人　沈尚奇
訴訟代理人　林清漢律師
複 代 理人　林勵律師
　　侯銘欽律師
被 上 訴人　總瑩建設股份有限公司
000000000000000000
法定代理人　張廖泓境
被 上 訴人　楊碧玲
共　　同
訴訟代理人　洪翰今律師
　　邱俊諺律師

上列當事人間請求履行契約事件，上訴人對於中華民國109年6月9日臺灣桃園地方法院108年度訴字第1350號第一審判決提起上訴，本院於110年9月14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：

按「當事人得於訴訟繫屬中，將訴訟告知於因自己敗訴而有法律上利害關係之第三人。」；「訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人。」，民事訴訟法第65條第1項、第67條之1第1項有明文規定。本件上訴人主張其自前手受讓取得坐落桃園市○○區○○段0地號土地（下稱6地號土地）上如桃園市中壢地政事務所民國108年10月14日土地複丈成果圖即原審判決附圖所示編號6(1)即紅色部分、面積24平方公尺（下稱系爭土地）之約定專用權，依買賣契約及讓與之法律關係，請求被上訴

人交付系爭土地予上訴人等語。被上訴人則辯稱其業於民國107年間將湯城世紀社區公共設施包含系爭土地在內完全移交給湯城世紀社區管理委員會（下稱湯城世紀管委會）管理，其已未占有系爭土地，自無從交付等語。是本件主要爭點為上訴人對系爭土地有無前述約定專用權？系爭土地現為何人占有管理？故本件訴訟之結果對於湯城世紀管委會有法律上利害關係，因此，原審法院依職權告知湯城世紀管委會本件訴訟（見原審卷一第211、287頁），核與前揭規定相符。又湯城世紀管委會受告知訴訟後，並未參加訴訟，合先敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：訴外人張珈瑄於100年11月6日與被上訴人總瑩建設股份有限公司（下稱總瑩公司）簽訂房屋預定買賣合約，及與被上訴人楊碧玲（以下逕稱姓名）簽訂土地預定買賣合約（以下與前述房屋預定買賣合約，合稱系爭買賣契約），購買總瑩公司於楊碧玲所有之6地號土地上所興建之「湯城世紀戊區編號G棟2號」之房屋及其基地（下分別稱G2房屋、系爭基地，合稱系爭房地），且前述房屋預定買賣合約與土地預定買賣合約係契約之聯立，被上訴人均應依系爭買賣契約負責，並經由系爭買賣契約之簽立，與所有購買湯城世紀社區房地之人，依照買賣契約附件即土地暨空地使用分管同意書之內容，就G2房屋門前如桃園市中壢地政事務所108年10月14日土地複丈成果圖即原審判決附圖所示編號6(1)即紅色部分、面積24平方公尺（即系爭土地），成立分管契約，是系爭土地為G2房屋之約定專用部分，退步言，縱使未成立分管契約，亦不影響被上訴人依系爭買賣契約所負交付系爭土地之義務。從而，被上訴人除應移轉系爭房地之所有權登記外，亦應點交系爭土地予G2房屋所有權人，然被上訴人未經G2房屋所有權人同意，亦未依原社區規劃，而擅將系爭土地鋪設柏油作為公有社區道路使用，致G2房屋所有權人之權益遭受損害。嗣伊於107年1月29日向張珈瑄買受系

爭房地，張珈瑄並將系爭買賣契約之權利義務轉讓予伊，伊乃以起訴狀繕本之送達，為債權讓與之通知，且將債權讓與書寄送予被上訴人等語，爰依民法第348條第1項系爭買賣契約及債權讓與之法律關係（不再主張民法第946條準用同法第761條第1項之請求，見本院卷第379頁），求為命被上訴人應將系爭土地交付予上訴人（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應將系爭土地交付予上訴人。

二、被上訴人則以：張珈瑄移轉系爭買賣契約相關權利義務予上訴人，並未依前述房屋預定買賣合約第17條約定，事先以書面方式徵得伊等之同意，該債權讓與對伊等不生效力，兩造間應無任何契約之權利義務關係存在。又伊等與張珈瑄簽立系爭買賣契約時，並無任何有關土地之約定，亦未有約定專用部分，系爭買賣契約本文及其他任何附件內均無關於系爭土地之應轉讓或約定專用之記載，且系爭土地於設計圖上更無長寬標記及面積，若為應移轉之部分，豈會如此草率？再者，系爭土地為湯城世紀社區住戶共有之公用通行道路，伊等業於107年間連同其他公共設施一起點交給湯城世紀管委會，現為湯城世紀管委會所管理，伊等現並未占有系爭土地，亦無從交付予上訴人。另張珈瑄係於G2房屋蓋好後3至4年，始出賣系爭房地予上訴人，當時系爭土地早已為既成道路，外觀上明顯無法作為停車之用，上訴人反再向伊等請求交付系爭土地，顯然違反誠信原則，更影響社區整體通行出入，甚者，導致消防車及救護車無法出入社區，不但造成社區整體之重大危害，亦有違相關消防法規，是以現實上及法理上根本不容許將系爭土地交付予上訴人，上訴人之請求毫無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（見本院卷第73、100、101頁）：

㈠張珈瑄於100年11月6日與總瑩公司簽訂前述房屋預定買賣合約，及與楊碧玲簽訂前述土地預定買賣合約及土地暨空地使用分管同意書，購買總瑩公司興建、坐落桃園市○○區○○

段0地號土地之「湯城世紀戊區編號G棟2號」之G2房屋（門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00弄00號）及其基地。

㈡張珈瑄於107年1月29日將系爭房地所有權出售予上訴人，並於107年2月12日辦理所有權移轉登記（見原審卷一第103至104頁）。

㈢張珈瑄於108年10月1日書立債權讓與書，表明將「坐落桃園市○○區○○段0地號土地即門牌號碼桃園市○○區○○路0段000巷00弄00號門前之土地面積，即臺灣桃園地方法院108年度訴字第1350號訴訟上之權益」讓與上訴人，但未將該讓與情事，依前述房屋預定買賣合約第17條約定，事先以書面方式徵得被上訴人之同意（見原審卷一第273頁）。

㈣如附圖編號6(1)面積24平方公尺面積之土地（即系爭土地），經總瑩公司鋪設柏油作為公有湯城世紀社區道路使用。

四、茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

㈠上訴人之前手就系爭土地是否有約定專用權或系爭買賣契約是否有約定被上訴人應交付系爭土地予上訴人之前手占有？

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其應有部分合計過半數之同意行之。」，民法第820條第1項本文定有明文。又所謂分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂定之契約（最高法院107年度台上字第879號民事裁判）。

2.本件上訴人主張其前手張珈瑄向被上訴人購買系爭房地時就系爭土地有約定專用權或系爭買賣契約有約定被上訴人應交付系爭土地予上訴人之前手占有等語，然為被上訴人所否認。準此，應由上訴人就其前開主張，負舉證之責。上訴人舉下列事證為憑，茲分述如下：

⑴上訴人主張系爭買賣契約之附件「G2房屋平面圖」（原證二）、「土地暨空地使用分管同意書」與附圖及其放大圖（原證三、原證四及附圖一），均可明確看出由被上訴人所提供之社區配置圖上確有將G2房屋門前空地有劃出獨立區隔

之區域，若非包含於出售或約定專用範圍內，何須特定標示等語，並提出前述平面圖、附圖及其放大圖為證（見原審卷一第93、95、97、101頁）。惟查，「G2房屋平面圖」所示1樓門前之虛線標示（見原審卷一第93頁），經對照湯城世紀社區之使用執照（見原審卷一第99頁），每戶門前幾乎均有相似之虛線標示，上訴人亦稱G排除G1、G2（G2部分詳後所述）外門前空地均未約定專用（見原審卷一第350頁），可見該等虛線應非約定專用或標示出賣範圍之意思。又「土地暨空地使用分管同意書」第5條約定「…若『非屬開放範圍』之空地則依附圖上所標示範圍內之空地分別按其座落區位分別管理使用…」等語（見原審卷一第29頁），而證人張珈瑄提出其與被上訴人所簽立系爭買賣契約之附圖及其放大圖（見本院卷第299、301頁），顯示G2房屋門前空地並無劃出獨立區隔之區域，與上訴人前開所提出者並不相同，且經證人張珈瑄於本院具結證述明確稱：伊將系爭房地賣給上訴人時，沒有說G2房屋前面空地是約地專用等語（見本院卷第284頁），又該附圖亦顯示G2房屋門前係「六米基地內通路」（見本院卷第299頁），更可見G2房屋門前係社區通行之道路，顯屬「開放範圍」，上訴人雖稱原設計之柵欄出口方向及地點非現狀所示，然仍無礙於G2房屋門前係規劃為社區通行之道路，另前述同意書第6條雖約定「…邊間或屋『後』毗鄰之空地為邊間或直接毗鄰屋使用管理權…」（見原審卷一第29頁），惟G2房屋非邊間，亦非該條約定情形，是上訴人以此主張係約定專用或為出售範圍云云，實非可取。再者，上訴人主張被上訴人於銷售時所廣告之整體社區樣品屋縮小模型，可知G2房屋前土地為該戶所專用云云，並提出湯城世紀社區戊區樣品屋縮小模型圖照片2幀為憑（見原審卷一第267頁），然從該等照片中看不出G2房屋門前有約定專用區域，且證人張珈瑄證稱：銷售人員當時解說拿的應該是平面圖，沒有模型等語（見本院卷第287頁），因此，前開模型照片亦不足證明就系爭土地有約定專用或屬出

售範圍內。

⑵證人即上訴人之前手張珈瑄具結證稱：伊當時買系爭房屋時，都還沒有蓋好，都是空地，當時並未針對停車問題或額外停車需求有特別跟銷售小姐討論，伊是先買了G3才買G2，銷售小姐是說要不要再買G2這間，因為前面可以多停1台車，伊不確定售屋小姐有無說只有伊能停，其他人不能停。伊當時想買2間房屋是想可以將2間打通。G2、G3前面不可停車，因為會卡到路，原來規劃的出口是從01旁邊的空地，後來改成從G1那邊出去，伊當時有打電話去客服，但客服沒有承認有專用權，說那個就是路，因系爭買賣契約沒有提到G2房屋前面空地有專用權，伊就接受了，被上訴人已依系爭買賣契約點交結清，並無尚未點交部分。伊是將系爭房屋先過戶到伊哥哥張順賢名字，並於107年將系爭房屋出賣給上訴人，是現況買賣，沒有告訴上訴人G2房屋前面空地是屬於他專用，記載將G2房屋前面土地面積訴訟上的權益讓與給上訴人等之原證11債權讓與書，應該是仲介寫的，伊以為是買賣房屋一定要簽的等語（見本院卷第283至289頁），是證人張珈瑄既已證述G2房屋屋前空地並無約定專用權、被上訴人亦無同意交付占有，故證人張珈瑄自未告知上訴人有關約定專用等情事，而證人張珈瑄雖有證稱當時銷售小姐有說G2房屋前面可以多停1台車，然若有約定專用或屬契約範圍內之法效意思，應會在契約或附件上標示長寬及面積與坐落位置，方得為雙方權利義務之準據，惟觀諸土地預定買賣合約書第2條第1項約定：「買方（即張珈瑄）購買湯城世紀戊區，編號G2，房屋壹戶，計約柒貳點捌參平方公尺（貳貳點零參坪）（含房屋所在基地面積及依法持份之道路或共同使用面積）並同意無償提供作社區道路或通路使用。」及前述土地暨空地使用分管同意書第6條約定：「『湯城世紀』社區由區分所有權人依約應分擔之土地持分面積，若規劃為私設道路或其他公共空間使用者，則立書人（區分所有權人)無條件同意無償供本社區各區分所有權人通行、使用。邊間或屋

後毗鄰之空地為邊間或直接毗鄰屋使用管理權，交屋後不得增改建。」（見原審卷一第11、29頁），均無載明張珈瑄對系爭土地有約定專用或系爭土地屬被上訴人依約應交付之範圍（見原審卷一第9至91頁），則綜上以觀，堪認銷售小姐陳述可多停一台車，應僅係就當時狀況所為之描述，並非雙方有約定專用或納入契約範圍之法效意思存在。況被上訴人與張珈瑄於101年3月25日簽立之客戶工程變更確認書之變更設計圖可知，並不包含系爭土地（見原審卷一第161、159頁），且被上訴人與張珈瑄於104年10月3日完成交付房屋，並簽立交屋明細單（見原審卷一第163、165頁），張珈瑄並未就系爭土地之交付使用或專用部分有所保留，益證被上訴人與張珈瑄並無就系爭土地約定專用或將系爭土地納入契約範圍達成具法效意思之意思表示合致，而系爭買賣契約及附件既無系爭土地由張珈瑄專用之記載，即無從經由被上訴人之媒介使6地號土地共有人間就系爭土地由張珈瑄管理使用達成分管之合意，故自始無分管契約存在。

⑶上訴人主張湯城世紀社區之戊區，其中G排共有21戶，除G1、G2住戶買受或約定專用範圍，與G排其他住戶有異外，其餘G排住戶買受範圍均相同，即不包含門前空地，比較G2及其他住戶以G5、G6為例，G5、G6坐落基地權利範圍均為10萬分之117，G2坐落基地權利範圍則為10萬分之150，超過部分則為建物門前空地，依比例換算面積各為94.704平方公尺、73.869平方公尺，落差20.835平方公尺，與系爭土地面積24平方公尺相距不遠，均可明被上訴人確實有將門前土地出賣或約定專用等語，並提出G2、G5、G6房屋之建物登記謄本為證（見原審卷一第215、353、355頁）。被上訴人則辯稱系爭買賣契約所載買賣土地面積為72.83平方公尺，而過戶予張珈瑄指定之張順賢土地為應有部分100000分之150，換算面積為94.704平方公尺（6地號土地面積63,136㎡×150/100000＝94.704㎡），已超過契約所定坪數等語。查被上訴人與張珈瑄間之系爭買賣契約本文及附件均無關於系爭土地約定

專用之記載，且上訴人與張珈瑄間關於系爭房地買賣契約書係依照不動產現況說明書所載內容點交系爭房屋，而買賣標的標示及不動產現況說明書亦均無關於系爭土地約定專用之分管記載（見本院卷第309、317、325頁），則被上訴人移轉張珈瑄超過系爭買賣契約所約定之面積，應僅係預售屋買賣之面積找補問題，與約定專用無關，上訴人前開主張亦非可取。

⑷上訴人主張其相鄰住戶即G1住戶所有權人王明霞對被上訴人同依買賣契約對於屋前及屋側約定專用部分及其他瑕疵，提起民事訴訟，並經臺灣桃園地方法院104年度重訴字第495號民事判決認定G1房屋具有與不具有屋前、屋側土地專用權（1,587,000元）及隔戶圍牆（18,000元）之差異金額合計160萬5,000元等而准許王明霞請求170萬元（現由本院107年度重上字第284號審理中），可明G1屋前面積業為約定專用部分，並非做為車道所用等語，並提出前開判決書及昇揚不動產估價師聯合事務所鑑定報告為憑（見原審卷一第233至266頁，本院卷第173至264頁），惟基於契約相對性，G1房屋有約定專用，並不必然G2房屋就系爭土地有約定專用之情形，況前開104年度重訴字第495號民事判決中共有9名原告，僅有G1買受戶請求不具備屋前、屋側土地專用權及隔戶圍牆之價值減損，及張珈瑄就所購買G2、G3房地僅對總瑩公司請求漏水之瑕疵、缺少溫泉供應，並未對約定專用部分有任何之請求，顯見張珈瑄亦不爭執系爭土地並無約定專用之性質，益證系爭土地並未約定專用。

⑸綜上，足認上訴人之前手張珈瑄就系爭土地並無約定專用權，且系爭買賣契約亦無約定被上訴人應交付系爭土地予上訴人之前手張珈瑄占有。而上訴人之權利既承自於前手張珈瑄，張珈瑄對系爭土地既無約定專用或請求被上訴人交付之權利，上訴人亦無該等權利。

㈡系爭土地之性質為何？依法得否約定專用？

按「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下

列各款者，並不得為約定專用部分：…二連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。…四約定專用有違法令使用限制之規定者。五其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」，公寓大廈管理條例第7條定有明文，是該條各款規定部分約定專用者，該約定應屬無效。查觀諸上訴人所提出與桃園市政府建築管理處109年4月7日函所檢附之湯城世紀社區使用執照（見原審卷一第99頁，卷二第31頁），顯示系爭土地業經規劃為桃園市○○區○○路0段000巷00弄之巷道之一部分，揆諸前揭規定，不得為約定專用部分，不得成為約定專用之標的，因此，上訴人主張系爭土地得約定專用云云，亦非有據。

㈢從而，張珈瑄就系爭土地並無約定專用權，且系爭買賣契約亦無約定被上訴人應交付系爭土地予張珈瑄占有，因此，上訴人依民法第348條第1項系爭買賣契約及債權讓與之法律關係，請求被上訴人交付系爭土地，即屬無據，為無理由。

五、綜上所述，上訴人依民法第348條第1項系爭買賣契約及債權讓與之法律關係，請求被上訴人應將系爭土地交付予上訴人，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。

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，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　28　　日

民事第十七庭

審判長法　官　黃雯惠

法　官　趙伯雄

法　官　賴秀蘭

正本係照原本作成。

不得上訴。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　29　　日

書記官　林淑貞