

臺灣高等法院民事判決

109年度重上更一字第51號

上訴人 世貿名人廣場大廈管理委員會

法定代理人 闕朝枝

訴訟代理人 余瑞陞律師

被上訴人 黃秋來

訴訟代理人 林東乾律師

被上訴人 萬鴻開發股份有限公司

法定代理人 李鴻儀

訴訟代理人 謝秉錡律師

複代理人 李秉哲律師

共同

訴訟代理人 謝易達律師

上列當事人間請求返還停車位等事件，上訴人對於中華民國106年6月27日臺灣士林地方法院106年度重訴字第52號第一審判決提起上訴，經最高法院第1次發回更審，本院於109年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審及發回前第三審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張略以：世貿名人廣場大廈（下稱系爭社區）由門牌新北市○○區○○路0段000○○000○○000號共3棟區分所有建物（下稱系爭社區建物）組成，其中238號地下1樓（下稱系爭地下1樓）如附圖(一)所示A區（下稱A區），與系爭社區其他各樓層之共用部分，經合編為新北市○○區○○段0000○○號（下稱5514建號），屬系爭社區區分所有權人建物之共同

01 使用部分。詎被上訴人黃秋來以其為相鄰之同段6045、7454
02 建號建物（即附圖(一)所示C1、C2，下稱C1、C2建物）所有權
03 人為由，無權占用A區內附圖(一)編號51、52、61-68、72、75
04 -78共15個停車位（下稱系爭停車位），且對外出租。伊為
05 系爭社區管理委員會，得依民法第767條、第179條規定，及
06 系爭社區規約第22條第1項第3款約定，請求黃秋來返還系爭
07 停車位及給付相當於租金之不當得利。黃秋來於訴訟繫屬後
08 之民國106年9月8日，將C1、C2建物所有權移轉登記予被上
09 訴人萬鴻開發股份有限公司（下稱萬鴻公司，與黃秋來合稱
10 為被上訴人），並由該公司占有系爭停車位，萬鴻公司已就
11 黃秋來被訴返還停車位部分承當訴訟。爰依上開規定，請求
12 萬鴻公司將系爭停車位騰空，返還予系爭社區全體區分所有
13 權人，及黃秋來給付自103年10月7日起至105年11月7日止，
14 按系爭停車位坐落基地申報地價年息8%計算之不當得利共新
15 臺幣(下同)43萬0,993元，暨自起訴狀繕本送達翌日起至清
16 償日止，按年息5%計算利息（原審及本院前審分別駁回上訴
17 人請求確認系爭停車位為系爭社區建物全體區分所有權人之
18 共用部分，及請求黃秋來給付逾上開金額之不當得利，均未
19 據上訴人聲明不服，已告確定，不予論述）。

20 二、被上訴人則以：系爭社區建物坐落基地之原地主顏紀雄等人
21 與建商東普建設股份有限公司（下稱東普公司）於81年間簽
22 訂合建契約（下稱系爭合建契約），約定該社區建物地下1
23 樓之商場及停車空間，由地主、建商各按52%、48%比例取得
24 所有權，東普公司與承購戶簽訂「匯普世貿名人廣場大廈房
25 屋預定買賣契約」（下稱系爭買賣契約），亦約定地下1樓
26 停車位空間屬地下1樓商場單獨使用，足認系爭社區建物全
27 體區分所有權人間，已就地下1、2、3樓汽車停車空間及地
28 下2樓機車停車空間合意成立分管協議（下稱系爭分管協
29 議）。嗣東普公司將其對系爭合建契約之權利轉讓與俊傑營
30 造有限公司（下稱俊傑公司），俊傑公司與地主顏紀雄等人
31 於90年10月24日簽訂世貿名人廣場共同使用停車空間分管協

01 議書（下稱地主建商分管協議），又將系爭停車位分配予俊
02 傑公司，則俊傑公司與系爭社區住戶已達成分管協議，有權
03 使用系爭停車位。其後C1、C2建物經法院強制執行拍賣，由
04 黃秋來及訴外人林世芳共同取得，系爭停車位一併點交，黃
05 秋來再於103年10月間取得C1、C2建物所有權全部，得繼受
06 該分管協議，單獨專用系爭停車位，非無權占有，亦無不當
07 得利。萬鴻公司於106年9月8日登記取得C1、C2建物所有權
08 全部，並占有系爭停車位，亦繼受分管協議，且基於占有連
09 鎖，非無權占有等語，資為抗辯。

10 三、原審判決駁回上訴人之訴，上訴人不服，提起上訴，聲明：

11 (一)原判決除確定部分外廢棄。

12 (二)上開廢棄部分，萬鴻公司應將系爭停車位騰空，並返還予系
13 爭社區建物全體區分所有權人。

14 (三)黃秋來應給付上訴人43萬0,993元，及自105年11月5日起至
15 清償日止，按年息5%計算之利息。

16 (四)願供擔保請准宣告假執行。

17 被上訴人均於本院答辯聲明：

18 (一)上訴駁回。

19 (二)如受不利判決，請准供擔保宣告免為假執行。

20 四、兩造不爭執事項（本院卷第88頁，並由本院依相關卷證為部
21 分文字修正）：

22 (一)系爭社區建物係由門牌新北市○○區○○路0段000○○000○○
23 00號共3棟區分所有建物組成，系爭地下1樓使用執照竣工平
24 面圖即附圖(一)；上訴人為系爭社區住戶依公寓大廈管理條例
25 (下稱公寓條例)成立之管理組織。

26 (二)系爭地下1樓如附圖(一)所示B1、C1與C2空間編有獨立建號，
27 屬B1、C1、C2建物所有權人專有，C1、C2建物於建造完成
28 時，使用執照上登記為商場、辦公室等用途，建物所有權狀
29 及建物登記謄本上均記載主要用途為商業用。

30 (三)A區空間與系爭社區其他各樓層之共用部分合編為5514建
31 號，屬系爭社區建物共同使用部分。其中系爭停車位設於A

01 區，原由黃秋來占有使用，萬鴻公司於106年9月8日登記取
02 得C1、C2建物所有權，而改由萬鴻公司占有系爭停車位。

03 (四)系爭社區建物所在基地原地主為顏紀雄等人，於81年12月間
04 與東普公司間簽定系爭合建契約，第3條約定「地下1層之商
05 場」即指系爭地下1樓全部，由地主、建商各按52%、48%比
06 例取得所有權（原審重訴卷第16至20頁）。

07 (五)嗣東普公司將系爭合建契約讓與俊傑公司，因俊傑公司經營
08 不善，C1、C2建物於93至94年間遭原法院民事執行處（下稱
09 執行法院）拍賣，由黃秋來與林世芳共同取得，黃秋來再於
10 103年間取得C1、C2建物之所有權全部（原審重訴卷第23至2
11 6頁）。上開拍賣程序中，執行法院未將A區空間或系爭停車
12 位空間之使用狀況或分管情形載入拍賣公告內，惟當時執行
13 債權人曾向系爭社區當時管理委員會查詢C1、C2建物車位配
14 置圖並陳報執行法院。

15 (六)東普公司與系爭社區建物承購戶簽訂系爭買賣契約（原審重
16 訴卷第29頁），第2條第1項記載：「停車空間約定：（一）本大
17 廈附建之停車空間，地下室一樓停車位空間屬地下室一樓商
18 場單獨管理使用。地下室二樓圖示機車停車（如附表五）屬
19 本大廈所有住戶共同管理使用」（下稱系爭約款）。

20 (七)黃秋來曾將系爭停車位出租予非系爭社區居民使用，每月每
21 車位租金為2,000元至3,000元不等。

22 五、上訴人主張系爭停車位遭黃秋來無權占有並出租予第三人使
23 用，萬鴻公司嗣後取得C1、C2建物所有權，仍繼續占用系爭
24 停車位，上訴人得請求萬鴻公司清空返還系爭停車位，並請
25 求黃秋來給付相當於租金之不當得利；被上訴人則否認，並
26 以前詞置辯。茲就兩造之爭點及本院之判斷，分述如下：

27 (一)上訴人依民法第767條規定，請求萬鴻公司騰空並返還系爭
28 停車位，有無理由？

29 1.按契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相
30 表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人為媒介
31 而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致

者，仍不得謂契約未成立。公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管協議。準此，建商以預售方式為房屋買賣者，對於建物地下層停車空位之取得，通常係由欲取得停車位使用權之人，另支付車位買賣價金，建築業者則在預售屋契約書訂立「分管約定」，即將「分管協議」預先於預售階段簽訂完畢。即公寓大廈之起造人或建築業者，得在建築物完成之前，在毫無共有關係基礎之情形下，以預立分管約定方式，附隨於預售屋買賣契約，依讓售契約設定專用權，將地下層之停車空間之使用權出賣與特定人。故此項預立分管協議之效力，當於其後建物完成，共有關係確定成立時，即發生效力。又倘共有人已按分管協議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，其受讓人對於分管協議之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管協議之拘束（最高法院91年度台上字第2477號判決意旨參照）。該分管協議除經全體共有人之同意終止外，當不因公寓條例施行後區分所有權人會議決議另訂規約而失其效力（最高法院99年度台上字第1191號判決意旨足參）。

2. 上訴人主張C1、C2建物自104年即未再作為商場使用，黃秋來已改建為停車場，萬鴻公司並於108年申請變更用途為辦公室、停車空間，足證C1、C2建物主客觀上顯無繼續或隨時作為商場使用之可能，系爭分管協議已失效云云。經查，系爭約款記載：「(一)本大廈附建之停車空間，地下室一樓停車位空間屬地下室一樓商場單獨管理使用」等語（不爭執事項六），並未見有何關於附解除條件及約定失效之記載。且C1、C2建物建造完成時，使用執照上均登記為商場、辦公室用途如附圖(一)(原審湖調卷第15頁)，建物所有權狀及登記謄本(原審湖調卷第20、21頁)均記載主要用途為商業用，則所謂「地下室一樓商場」，應係指系爭地下一樓使用執照設計為商場之C1、C2、B1建物空間如附圖(一)所示。可知東普公司

01 係以簽立系爭買賣契約之方式，與購買系爭社區建物之各區
02 分所有權人互相約定，將系爭地下一樓之停車位，由C1、C
03 2、B1建物之所有權人專用，而系爭停車位如附圖(二)(詳後述
04 5.)位在A區，由C1、C2建物之所有權人使用。上訴人指稱系
05 爭約款以系爭地下一樓應實際為商場使用，始有分管適用，
06 乃附有解除條件之停車位使用權，實與系爭約款內容不符，
07 為不足採。上訴人另稱系爭約款之商場，係源自內政部訂定
08 之「建築物使用類組及變更使用辦法」之定義，與建物所有
09 權登載商業用無關。而依系爭約款文義、目的及歷史解釋，
10 可單獨管理地下1樓停車位之權利人，應限縮指地下1樓商場
11 業者，非C1、C2建物所有權人，且僅地下1樓建物作為商場
12 使用時，才能排除住戶使用地下1樓停車位之權利，不能僅
13 以所有權狀記載商業用即認合於商場。即系爭約款之真意係
14 以地下1樓作為商場使用，此一繼續性狀態存在為條件，始
15 成立分管協議云云。惟系爭約款並無附解除條件，已述如
16 前，且如上訴人所言系爭停車位係供商場業者使用，非C1、
17 C2建物所有權人，亦與分管協議不合，誠無可取。

18 3.又，依系爭分管協議取得系爭停車位管理使用權之C1、C2建
19 物所有權人，除本其原始或繼受系爭合建契約及前開地主建
20 商分管協議所取得之權利外，又負擔系爭停車位所對應系爭
21 社區共同使用5514建號面積之相當比例，即系爭社區建物占
22 5514建號應有部分比例多為8萬分之300以下，而C1、C2建物
23 占5514建號應有部分為8萬分之2416、8萬分之3272(原審重
24 訴卷第102、103頁)，依最高法院96年度台上字第1152號、1
25 09年度台上字第30號判決意旨，被上訴人依分管協議，本得
26 對共有物特定部分取得專用權，更因取得較多應有部分，正
27 當化對特定停車位享有專用權。益證被上訴人依分管協議而
28 專用系爭停車位，不僅為輔助建物所具商業用途之目的，尚
29 因該分管權利人已付出相應財產上對價。基此，上訴人主張
30 其為系爭地下1樓停車場所有人，中止黃秋來與承租車位者
31 之契約(原審湖調卷第22頁)，逕變更分管協議，有違誠信及

01 公平原則，揆前說明，尚有不合，自不生效，則上訴人依系
02 爭社區規約第22條第1項第3款(原審湖調卷第31頁)為權利主
03 張，洵非有據。

04 4.又一般建商對於同一區分所有建案之預售契約書，均為同一
05 制式契約，對區分所有建物共用部分約定分管專用條款，亦
06 均使用相同文字內容而為約定，以求達到約定分管之效力，
07 是系爭買賣契約之系爭約款，在各承購戶間亦應有同樣之約
08 定。被上訴人提出部分住戶之系爭買賣契約，可認東普公司
09 與購買系爭社區建物之其他區分所有權人所簽訂之制式契
10 約，亦有相同約定。上訴人稱其他系爭買賣契約未必有系爭
11 約款，未舉證以實其說，自難憑取。則被上訴人辯稱其由系
12 爭社區區分所有權人就系爭買賣契約之系爭約款，繼受取得
13 系爭停車位分管專用權，要非無據。

14 5.又，C1、C2建物前曾經執行法院拍賣，債權人曾向系爭社區
15 當時管理委員會查詢C1、C2建物車位配置圖如附圖(二)所示，
16 並陳報法院(不爭執事項(五))，可知當時系爭社區管理委員
17 會，已將系爭停車位列入債務人(即俊傑公司)管領範圍。足
18 見系爭停車位由地主與建商依系爭合建契約及地主建商分管
19 協議等分管約定，已交由C1、C2建物所有權之繼受人俊傑公
20 司(即被上訴人前手)分管專用。而系爭停車位已由系爭地
21 下一樓商場使用多年，系爭社區區分所有權人已知悉，雖事
22 後商場不再營業，亦不影響既存分管之約定。

23 6.上訴人主張：縱有分管協議，然C1、C2建物已非商場使用，
24 應屬情事變更，得依民法第227條之2情事變更規定，廢止該
25 分管協議云云。

26 ①按確定判決之內容如尚未實現，而因言詞辯論終結後之情
27 事變更，依其情形顯失公平者，當事人得更行起訴，請求
28 變更原判決之給付或其他原有效果。民事訴訟法第397條
29 定有明文。又按契約成立後，情事變更，非當時所得預
30 料，而依其原有效果顯失公平者，當事人得聲請法院增、
31 減其給付或變更其他原有之效果。前項規定，於非因契約

所發生之債，準用之。民法第227條之2亦有明文。該民事訴訟法第397條或民法第227條之2規定，乃因不可歸責於當事人之事由致客觀上環境或情事變更，非當時所得預料者為前提。如得預見情事將有變更，或情事變更係由於當事人自身主觀事由所導致，即無適用。

②查，C1、C2建物原為商場、辦公室使用(不爭執事項(二))，依法令為變更用途，並無不可。而系爭停車位與C1、C2建物並無附解除條件之分管協議，業如前述，則C1、C2建物之變更用途，自不影響系爭停車位之分管專用權。何況系爭停車位由實際之商場使用或由所有權人出租使用，均提供予區分所有權人以外之消費者或承租人，係兩造間可得預見之情事，實與情事變更無關，亦與顯失公平無涉，則上訴人依情事變更請求法院調整契約內容、變更或廢止系爭分管協議，洵無足取。

7.據上，黃秋來因拍賣取得而占有系爭停車位，嗣由萬鴻公司繼受至今，乃基於分管協議，均有正當權源而非無權占有。則上訴人依民法第767條規定，請求萬鴻公司將系爭停車位清空返還，即無所據，不能准許。

(二)上訴人依民法第179條規定，請求黃秋來給付上訴人43萬0,993元本息，有無理由？

被上訴人係基於分管協議繼續占有系爭停車位至今，萬鴻公司並非無權占有如前述。而黃秋來使用系爭停車位，並將之出租獲利，非無法律上原因，則上訴人以黃秋來無權占有系爭停車位受利益，依不當得利及系爭社區規約第22條第1項第3款約定，請求黃秋來給付相當租金不當得利43萬0,993元本息，亦無理由。

六、綜上所述，上訴人依民法第767條、第179條規定，及系爭社區規約第22條第1項第3款約定，請求萬鴻公司應將系爭停車位騰空，並返還予系爭社區建物全體區分所有權人；黃秋來應給付上訴人43萬0,993元本息，為無理由，不應准許。從而上開不應准部分，原審所為上訴人敗訴之判決並駁回假執

行之聲請，並無不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

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。

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

中 華 民 國 109 年 12 月 1 日
民事第二十庭

審判長法 官 周祖民

法 官 鄭威莉

法 官 馬傲霜

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（詳附註）所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 109 年 12 月 1 日

書記官 劉文珠

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

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

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院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。