

臺灣高等法院民事判決

110年度重上字第813號

上訴人 柯富彬
訴訟代理人 邱雅文律師
彭義誠律師
複代理人 高毅律師
被上訴人 黃氏投資股份有限公司

法定代理人 黃正元
訴訟代理人 黃永琛律師
複代理人 孫誠偉律師

上列當事人間請求返還土地等事件，上訴人對於中華民國110年10月29日臺灣臺北地方法院109年度重訴字第1273號第一審判決提起上訴，本院於112年4月12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

一、上訴人起訴主張：兩造均為坐落臺北市○○區○○段○○段0地號土地及同區段3之1地號土地（下合稱系爭土地）上之建物尚業大樓之區分所有權人，伊是門牌號碼臺北市○○區○○路000號3樓之1（下稱186號3樓之1）之區分所有權人，被上訴人則是門牌號碼臺北市○○區○○路000號1樓（下稱182號1樓）之區分所有權人，伊並為系爭土地之共有人之一，權利範圍為10000分之340。被上訴人明知系爭土地上於尚業大樓後側中庭空地（下稱系爭空地），係屬尚業大樓之法定空地，而為尚業大樓全體區分所有權人所共有，未經共有人協議分管，復未徵得其他共有人同意，即無權占用系爭土地上如原判決附圖（下稱附圖）所示A、B、C、D、E、F部分空地（下稱系爭A至F部分空地），面積合計47平方公尺，作為停車位使用，妨礙其他共有人使用，爰依民法第767條1

01 項、第821條規定，求為命被上訴人將系爭A至F部分空地騰
02 空返還予系爭土地全體共有人所有。又被上訴人占用系爭A
03 至F部分空地，並作4個停車位使用，以尚業大樓出租大樓公
04 有停車位價格為每個月租金為新臺幣(下同)5,500元為計
05 算，伊並依民法第179條規定，求為命被上訴人返還伊自起
06 訴時回溯5年期間之相當於租金不當得利共計4萬4,880元
07 (計算式： $5,500 \times 4 \times 12 \times 5 \times 340 / 10000 = 44,880$)，及加付自
08 起訴狀送達被上訴人之翌日起至清償日止，按週年利率5%
09 計算之利息，暨自起訴狀繕本送達被上訴人之翌日起至其將
10 系爭A至F部分空地騰空返還伊及其他共有人全體之日止，按
11 月給付伊748元。(原審為上訴人全部敗訴之判決，上訴人
12 聲明不服，提起上訴)。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)被
13 上訴人應將坐落系爭土地如附圖所示編號A、B、C、D、E、F
14 部分(面積分別為12平方公尺、12平方公尺、6平方公尺、6
15 平方公尺、6平方公尺、5平方公尺)，騰空返還上訴人及其
16 其他共有人全體。(三)被上訴人應給付4萬4,880元予上訴人，及
17 自起訴狀送達被上訴人之翌日起至清償日止，按週年利率5%
18 計算之利息。(四)被上訴人應自起訴狀繕本送達被上訴人之翌
19 日起至返還聲明第(二)項所示土地予上訴人及其他共有人全體
20 之日止，按月給付748元予上訴人。(五)願供擔保，請准宣告
21 假執行。

22 二、被上訴人則以：系爭空地非屬建築法第11條所定之法定空
23 地，縱屬法定空地，亦非公寓大廈管理條例第7條所定不得
24 做為約定專用之共用部分。系爭土地原地主即訴外人黃材
25 凝、施阿留提供系爭土地與建商即訴外人尚業營造工程股份
26 有限公司(下稱尚業公司)於71年3月8日簽訂合建大樓契約
27 書(下稱系爭合建契約)合建尚業大樓，依系爭合建契約第
28 4條約定，本契約興建大廈完成後，甲方(即黃材凝、施阿
29 留)取得1至5樓所有權全部及地面空地全部之使用權，乙方
30 (即尚業公司)無權過問，乙方取得6至14樓所有權全部及
31 屋頂之使用權(公共設施除外)等語，是可知原始地主黃材

凝、施阿留與建商尚業公司間已就尚業大樓1樓全部空地訂有分管契約，約定由1樓住戶取得尚業大樓1樓全部空地之專用權，此與公寓大廈管理條例未公布前，由1樓住戶專用1樓空地及頂樓住戶取得屋頂使用權之習慣相符。又尚業大樓興建時，於系爭空地即有停車空間之規劃，並劃分為8個停車位，有尚業大樓建造執照、使用執照可稽，原地主黃材凝、施阿留並於尚業大樓興建完成後，取得尚業大樓182號1樓、186號1樓房屋（含坐落基地應有部分）所有權及系爭空地之使用權，使用系爭空地上之停車位，停放車輛，嗣伊於94年4月11日、94年5月12日分別因買賣取得182號1樓、門牌號碼臺北市○○區○○○路000號1樓（下稱186號1樓）房屋（含坐落基地應有部分）所有權，基於上開分管契約，繼續使用系爭空地之停車位；伊另於96年9月19日，將186號1樓房屋（含坐落基地應有部分）所有權讓與訴外人仁典投資股份有限公司（下稱仁典公司），仁典公司亦繼續使用系爭空地，是自原地主黃材凝、施阿留、伊乃至仁典公司占有使用系爭空地迄今，已36年有餘，具有公示作用，包含上訴人在內之尚業大樓全體區分所有權人對於系爭空地上劃設停車格供特定住戶專有使用（停車）之約定及事實，顯然明知或可得而知，依司法院大法官解釋第349號之意旨，應受上開分管契約之拘束，且尚業大樓全體區分所有權人對於系爭空地約定由1樓住戶專用一情，長久以來均未表示異議或干涉，亦可認尚業大樓全體區分所有權人就此有默示分管契約存在，上訴人應同受拘束，是伊使用系爭A至F部分空地係有權使用，自無構成不當得利等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項：

- (一)原地主黃材凝、施阿留於71年3月8日提供臺北市○○區○○段○○段0地號土地(嗣分割出同小段3-1地號土地，即系爭土地)，與建商尚業公司（法定代理人：林鴻年）簽立合建大樓契約書（即系爭合建契約），由尚業公司於系爭土地上

01 興建大樓即尚業大樓。

02 (二)系爭合建契約第4條約定：「本契約興建大廈完成後，甲方
03 (即黃材凝、施阿留)取得1至5樓所有權全部及地面空地全
04 部之使用權，乙方(即尚業營造)無權過問，乙方取得6至1
05 4樓所有權全部及屋頂之使用權(公共設施除外)。…」

06 (三)尚業大樓於73年2月17日取得73年使字277號使用執照，使用
07 執照及位置圖上，後側中庭空地上已有停車空間之規劃，並
08 劃分為8個車位。

09 (四)兩造均為尚業大樓之區分所有權人，上訴人先、後於89年4
10 月19日、104年6月12日以買賣為原因，分別取得186號13
11 樓、186號3樓之1房屋所有權。被上訴人於94年4月11日、94
12 年5月12日因買賣而取得182號1樓及186號1樓房屋所有權；
13 被上訴人嗣於96年9月19日將186號1樓房屋所有權讓與仁典
14 公司。

15 (五)系爭A至F部分空地，自上訴人提起本件訴訟之日(109年9月
16 1日)起回溯5年，由被上訴人占有使用中。

17 (六)系爭空地位於尚業大樓後側中庭空地上，為尚業大樓共用部
18 分。

19 四、兩造爭執事項：

20 (一)被上訴人就系爭空地有無約定專用權？被上訴人占用系爭土
21 地如附圖所示編號A至F部分土地有無正當權源？

22 (二)上訴人請求被上訴人騰空返還A至F部分土地及給付相當於租
23 金之不當得利，有無理由？

24 五、本院之判斷：

25 (一)就爭點(一)部分：

26 1.按98年7月23日修正施行前之民法第799條規定，數人區分
27 一建築物而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部
28 分，推定為各所有人之共有。此所謂共同部分，指區分所
29 有建物之特定部分，欠缺構造上之獨立性，或欠缺使用上
30 之獨立性，且其效用與專有部分及其附屬物具有一體之關
31 係，為全體區分所有人利用該建築物所不可或缺，而不能

01 作為專有部分之客體者而言。經查，系爭空地位於尚業大
02 樓後側中庭空地上，現場如附圖編號A、B、C、D、E、F所
03 示停車位現由被上訴人占有使用中，此經原審至現場勘驗
04 並制有勘驗筆錄可憑（見原審卷第147頁），復經本院函詢
05 臺北市松山地政事務所（下稱松山地政事務所）有關尚業
06 大樓中庭空地是否為臺北市○○區○○段○○段0000○號
07 建物範圍及應有部分比例，據松山地政事務所函覆：尚業
08 大樓之中庭空地依地政相關法規非屬建物產權可測量及登
09 記之範疇；且該空地係位於同地段3及3-1地號土地上等語
10 （見本卷二第77頁），足證系爭空地乃屬尚業大樓基地之空
11 地，仍屬尚業大樓共有部分。

12 2.復按公寓大廈管理條例第7條規定：「公寓大廈共用部分
13 不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為
14 約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通
15 數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門
16 廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要
17 樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有
18 違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並
19 屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」並未
20 將中庭空地列入不得約定專用部分，可徵中庭空地得列入
21 約定專用。況尚業大樓係於公寓大廈管理條例公布施行前
22 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
23 日取得使用執照，有建造執照存根及使用執照等影本在卷
24 足佐（見原審卷第105至108頁、第111至128頁），依公寓大
25 廈管理條例第55條第2項規定，亦得不受同法第7條各款不
26 得為約定專用部分之限制。基此，區分所有權人就尚業大
27 樓共有部分之系爭空地，仍得約定為專用部分，且此項分
28 管之約定，如無違法或無效之情事，尚業大樓之區分所有
29 人應受該分管契約之拘束。

30 3.又按共有部分設定專用權屬於共有物之管理，得適用98年
31 7月23日修正前民法第820條第1項之規定為之。即以分管

協議設定之。惟共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。共有物分管之約定，亦不以訂立書面為要件，倘共有人間實際約定使用範圍，對各自占有管領之部分互相容忍，對於他人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約存在(最高法院83年度台上字第1377號判決、89年度台上字第1228號判決參照)。經查：

(1)原地主黃材凝、施阿留於71年3月8日提供系爭土地，與建商尚業公司合建房屋，簽訂合建契約等情，有系爭合建契約書為證（見原審卷第77至94頁），依契約第4條約定：「本契約興建大廈完成後，甲方(即黃材凝、施阿留)取得1至5樓所有權全部及地面空地全部之使用權，乙方(即尚業公司)無權過問，乙方取得6至14樓所有權全部及屋頂之使用權(公共設施除外)。…」、第5條約定：「地下1樓及地下2樓均為停車場(含公共設施、供電室、機房等)甲方總計分得之26位停車位，總數14分之5，其位置於地下1層並集中於一角。屋頂突出物及屋頂平台，除電梯間、機房、樓梯間、水箱……等共同使用部份外，其餘非屬共同使用部份，全歸14層頂樓保養及使用。」等語，可知原地主戶黃材凝、施阿留與尚業公司約定將來分得尚業大樓地面空地全部之使用權及部分地下1、2樓停車位。

(2)尚業公司於72年10月6日，預售合建房屋(含坐落基地應有部分)時，與房屋訂購人黃燕燕簽訂「尚業大樓預定買賣契約書」，其中第10條約定：「乙方(即尚業公司)保留本大樓地下一、二層另有獨立產權外預定為停車場除電梯間、樓梯間、水電等公共設施外之所有權，並得由乙方在不妨礙防空避難使用情形下，逕行處分或以出售或以出租使用權方式辦理，甲方(即承購戶)不得表示異議。」等語(見本院卷三第29頁)，雖未訂明尚業大樓1樓空地除公共設施以外部分，歸由1樓住戶管理使用；

01 惟尚業大樓於73年2月17日取得73年使字277號使用執
02 照，使用執照及位置圖上，後側中庭空地上已有停車空
03 間之規劃，並劃分為8個車位（見不爭執事項(三)），則
04 證人魏河彬證述最近幾年才劃車位等語（見本院卷二第
05 449頁），其證詞自難採信。參之證人即尚業大樓原始
06 承購戶林高弘證稱：伊是從73年開始居住尚業大樓至
07 今，有在地下2樓購買停車位，知道大樓中庭空地有劃
08 設停車位，但何時劃的伊不知道，也沒有使用過那裡的
09 停車位，沒有使用的原因是因為自己有停車位，所以才
10 沒有去用等語（見本院卷三第7至9頁），及原始承購戶黃
11 燕燕及其配偶李懷大分別證陳：中庭空地車位應該只有
12 大樓的人在使用；當時伊要買地下1樓的停車位，尚業
13 公司要換成地下2樓的車位，伊就沒有買車位，1樓停車
14 位沒有讓伊選，伊有停過1樓停車位，但不知道這個車
15 位是誰的等語（本院卷三第10至12頁），足徵尚業大樓之
16 原始承購戶購買尚業大樓之區分所有建物時，亦明知如
17 未購買系爭空地停車位，即不能於該處停車，換言之，
18 黃材凝、施阿留以外之其餘共有人於尚業大樓建築完成
19 起，應可得而知系爭空地停車位有分管契約存在，未為
20 反對之意思，顯非單純之沈默，而係默許同意其分管之
21 協議，應受此分管契約之拘束。

22 (3)其次，尚業大樓於建築完成、經核發使用執照後之73年
23 5月25日，向地政機關為建物之第一次所有權登記，施
24 阿留、黃材凝因合建分得之1樓部分，經第1次登記而取
25 得182號1樓、186號1樓房屋所有權（下稱1樓地主
26 戶），此有尚業大樓73年使字第277號使用執照暨使用
27 執照申請書、尚業大樓1樓平面圖、位置及配置圖及臺
28 北市地籍異動索引附卷可稽（見原審卷第183至193頁、
29 第207頁、第97、101頁）。又興建及銷售尚業大樓之建
30 商即尚業公司既然於尚業大樓興建完成後，將系爭空地
31 依系爭合建契約分管約定交付由1樓地主戶占有使用，

另與其他承購戶約定共用部分之地下1、2樓停車位由購買地下1、2樓停車位之承購戶使用；嗣施阿留、黃材凝先後於94年4月11日、94年5月12日出售182號1樓及186號1樓房屋(含基地應有部分)所有權予被上訴人；被上訴人嗣於96年9月19日將186號1樓房屋(含坐落基地應有部分)所有權再讓與仁典公司，且自73年5月25日起迄109年9月1日上訴人提起本件訴訟止，系爭空地長期處於由1樓地主戶施阿留、黃材凝、被上訴人、被上訴人及仁典公司接續專用之狀態，且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36餘年（迄上訴人於109年9月1日起訴），核其情節，亦應認有默示分管契約存在。

4. 又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91年度台上字第2477號民事判決意旨參照）。故共有人就共有物所為之分管契約雖為債權契約，惟共有人之一將其應有部分讓與共有人以外之第三人，該分管契約是否拘束第三人，仍應以其是否知悉或可得而知該分管契約之內容而斷，若其知悉或可得而知該分管契約之內容，則受讓共有物應有部分之第三人，當受該分管契約之拘束。查尚業大樓之空間規劃並非複雜，2樓以上住戶之建物後方均臨系爭空地，上開占有使用現狀，各住戶及買受人極易瞭解，此觀兩造各自提出之現場照片甚明（見調字卷第33頁、原審卷第129至133頁）；且參諸2樓以上住戶係長期使用地下1、2樓停車位，長期知悉其等無權使用系爭空地停車等情，堪認上開默示分管契約成立後，嗣後輾轉自原始承購戶取得尚業大樓建物(含坐落基地應有部分)之區分所有人，有可得而知之情形，故應受分管契約之拘束。是以，上訴人先、後於89年4月19日、104年

01 6月12日以買賣為原因，分別取得186號13樓、186號3樓
02 之1房屋所有權(見不爭執事項(四))及坐落基地應有部分，
03 依一般社會通念，於購屋前，當有先行確認房地所
04 在位置、使用範圍，且自上訴人於104年第2次購買尚業
05 大樓區分建物時，該分管形式已行之多年，應堪認上訴
06 人於買受上開房地時，有知悉或至少可得而知前述分管
07 約定，而應受該分管契約之拘束。被上訴人抗辯其基於
08 分管契約，就系爭A至F部分空地占用之系爭土地有占有
09 權源，核屬有據。

10 (二)就爭點(二)部分：

11 1.按各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權
12 之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益
13 為之。所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返
14 還之；對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所
15 有權之虞者，得請求防止之，民法第821條、第767條第1
16 項固有明文。惟共有人於分管範圍，對於共有物有使用收
17 益之權，並非無權占有。而占有人有占用之正當權源者，
18 自非無權占有或侵奪、妨害所有權，所有人不得請求排除
19 或防止。次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害
20 者，應返還其利益，雖有法律上之原因，而其後已不存在
21 者，亦同。民法第179條固有規定，然若有法律上之原因
22 而受有利益，即無不當得利之可言。

23 2.依上所述，被上訴人基於分管契約就系爭A至F部分空地占
24 用之系爭土地有合法占有權源，上訴人主張被上訴人係無
25 權占有，其依民法第767條第1項前段、中段及第821條規
26 定，請求被上訴人將系爭土地A至F部分騰空返還予上訴人
27 及其他共有人全體，及依民法第179條規定，給付上訴人
28 相當於租金之不當得利，為無理由，不應准許。

29 六、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項、第821條及第179條
30 規定，請求(一)被上訴人應將坐落系爭土地A至F部分騰空返還
31 上訴人及其他共有人全體；(二)被上訴人應給付4萬4,880元予

上訴人，及自起訴狀送達被上訴人之翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息；(三)被上訴人應自起訴狀繕本送達被上訴人之翌日起至返還聲明第(一)項所示土地予上訴人及其他共有人全體之日止，按月給付748元予上訴人，均無理由，不應准許。從而原審所為上訴人敗訴之判決，所持理由雖與本院部分不同，惟結論並無二致，仍應予維持。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。

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2項、第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 26 日
民事第十九庭

審判長法 官 魏麗娟

法 官 張婷妮

法 官 郭佳瑛

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 112 年 4 月 26 日

書記官 黃麗玲