

臺灣高等法院民事判決

111年度上易字第666號

上訴人 陳森義

輔佐人 廖湘傑

被上訴人 丹霞灣管理委員會

法定代理人 洪英德

訴訟代理人 樊皓期

被上訴人 怡昌投資股份有限公司

法定代理人 陳世姿

被上訴人 于涓

共同

訴訟代理人 林明俊律師

上列當事人間請求確認停車位使用權事件，上訴人對於中華民國111年3月8日臺灣士林地方法院第一審判決（110年度士訴字第5號）提起上訴，本院於111年12月6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、本件於第二審上訴程序中，被上訴人丹霞灣管理委員會（下稱丹霞灣管委會）之法定代理人於民國110年12月30日由范英倫變更為洪英德，有新北市淡水區公所函文可稽（見本院卷第123至124頁），洪英德聲明承受訴訟，核無不合，應予准許。

二、上訴人主張：伊於民國84年10月18日與訴外人洪幸惠簽立不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約），向其購買坐落丹霞灣社區（原建案名稱：仁壽別墅，下稱系爭社區）A棟之新北市○○區○○段0000地號土地應有部分115/10000，及其上同段900建號建物所有權（門牌：同市區○○○路0段000號0、0樓）、同段0000建號（下稱0000建號）建物應有部分128/10000，並於同年11月30日完成所有權移轉登記，並繼受分管契約取得如原判決附圖（下稱附圖）所示編號甲、丙停車位（即B2編號

01 3、4停車位，面積依序為17.63、17.27平方公尺；下稱系爭兩
02 車位）之專用權。詎伊於106年間使用系爭兩車位時，竟遭被
03 上訴人怡昌投資股份有限公司（下稱怡昌公司）驅趕，並將該
04 車位交由被上訴人于涓占用、使用，于涓復於如附圖所示編號
05 甲至丙及車道等位置（下稱系爭範圍）設置地上物。負責管理
06 系爭社區公共事務之丹霞灣管委會亦否認伊對系爭停車位有使
07 用權存在等情，爰依分管契約及不當得利之法律關係，求為確
08 認伊就系爭兩車位有使用權存在，及命于涓拆除系爭車位範圍
09 內之地上物、返還系爭兩車位，並給付自110年9月25日起至返
10 還前述車位之日止之每月不當得利新臺幣（下同）6,703元；
11 以及命怡昌公司給付40萬2,200元，並加計自110年9月25日起
12 算法定遲延利息之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不
13 服，提起上訴）。上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)確認上訴人就
14 系爭兩車位有使用權存在。(三)于涓應將系爭範圍內之地上物拆
15 除，並返還系爭兩車位予上訴人，及自110年9月25日起至遷讓
16 返還系爭兩車位之日止，按月給付上訴人6,703元。(四)怡昌公
17 司應給付上訴人40萬2,200元，及自110年9月25日起至清償日
18 止，按年息5%計算之利息。

19 三、被上訴人均答辯聲明：上訴駁回。並分別抗辯如下：

20 (一)怡昌公司、于涓：怡昌公司前向興建系爭社區之建商買受取得
21 A棟10至12樓房地所有權（含系爭兩車位之專用權，下同），
22 並同意將上開車位借予同社區住戶即訴外人陳世錦使用，嗣怡
23 昌公司於110年11月間將前述房地出售予于涓，並完成點交。
24 上訴人與洪幸惠間之買賣契約載明其買受之停車位為B、23車
25 位（即地下室編號第23號停車位）；其前於106年間以系爭兩
26 車位所有權人自居，向臺灣士林地方檢察署（下稱士林地檢
27 署）對陳世錦提出竊佔之刑事告訴（案列：106年度他字第249
28 0號、同年度偵字第16931號；下合稱106年偵案，分稱其編
29 號），亦經該署查明實屬怡昌公司所有，而對陳世錦作成不起
30 訴處分確定；嗣上訴人又將其機車停在系爭兩車位，亦經怡昌
31 公司對之提出刑事告訴（案列：同署107年度他字第890號、同

01 年度偵字第8516號、同年度偵續字第222號；下合稱107年偵
02 案，分稱其編號），其於該案偵查中切結不會再於此停車，始
03 獲該署檢察官為不起訴處分確定。故伊等係有權占有及使用系
04 爭兩車位，上訴人之請求並無依據等語。

05 (二)丹霞灣管委會：系爭社區區分所有權人取得地下停車位之使
06 (專)用權，係按其買受停車位之種類為一般或大型停車位而
07 異，前者持有1004建號建物應有部分64/10000，後者則為128/
08 10000。上訴人向洪幸惠買受取得前述建物之應有部分為128/1
09 0000，應僅取得編號第23號（大型）停車位之使用權；怡昌公
10 司則持有同號建物應有部分256/10000，對應取得系爭兩車位
11 之使用權，上訴人對於系爭兩車位並無使用權等語。

12 四按區分所有建物，依（98年7月6日修正前）土地登記規則第81
13 條第1款規定：「同一建物所屬各種共用部分，除法令另有規
14 定外，應依各區分所有權人使用情形，分別合併，另編建號，
15 單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不
16 需使用該共用部分者，得予除外。」，可知公寓大廈之停車位
17 與其他公共設施併同登記為一建號，由區分所有權人全體共
18 有，如購買車位者取得較多之應有部分，自得對該特定之車位
19 享有專用權。是公寓大廈區分所有建物之買賣，若已由建商或
20 起造人與各承購戶定明停車位之使用權者及其範圍者，自可解
21 釋為係一種共有物之分管契約，具有拘束各該分管契約當事人
22 之效力；如區分所有權人將其分管停車位相對應之共用部分之
23 應有部分移轉予他區分所有權人，可認其分管契約對於受讓人
24 繼續存在。倘當事人間就前開事實有所爭執，雙方就其所主張
25 有利於己之事實，均應負舉證之責。

26 五查上訴人主張於84年10月間向其前手洪幸惠買受系爭房地所有
27 權，並繼受分管契約取得系爭兩車位之使（專）用權，無非係
28 以其與洪幸惠所立買賣契約記載：「車位：淡水鎮中正東路1
29 段117號等房屋地下一、二層.B. 23. 停車位. 建號1004. 持分壹
30 萬分之壹貳捌」；及買賣時取得之手寫字條記載：「台北縣○
31 鎮○○○路0段000號0樓…③公共設施：6.83（小公）、20.

38（大公）、④車庫：19.26」等內容，故「B區」系爭兩車位及「編號23」停車位，均為伊買受之停車位等語為論據（見原審卷(一)第140頁），並提出系爭買賣契約及手寫字據（見原審卷(一)第22至26、50頁）以佐其說。惟查：

(一)怡昌公司前於79年5月間與建商簽立之預定房地買賣契約書，內容記載其於斯時向建商買受系爭社區之地下室下層編號第3號及第4號停車位，其位置詳如契約附件九之地下室上、下兩層停車場平面圖所示（即該契約之附件九，各停車位均標有編碼；見第2490號偵卷第99至126頁、第8516號偵卷第11至18頁），核與附圖編號甲、丙所示系爭兩車位之位置相符，足認上開二者確為怡昌公司當初與建商簽約買賣時，即已約定將來由其取得使用權之專用停車位無訛。

(二)又證人蘇懷遠（即上訴人之前手洪幸惠配偶）於106年、107年偵案結證：伊（太太）出售給上訴人的停車位只有1個，出售時已告知所附停車位為何，並記載於買賣契約之中，當時記載之停車位為地下1、2層的B層23號停車位（即B23車位），至於B1至B4等車位，伊不知是何人所有，伊猜是同棟的人所有，伊跟上訴人交屋時有碰面，並沒有告訴他可以停在B3、B4的停車位（即系爭兩車位），且該車位也不是伊（太太）的，後來上訴人有為了此事找過伊，伊有跟他說那不是伊（太太）的等語綦詳（見第890號偵卷第25至26頁、第16931號偵卷第16至17頁），難認上訴人之前手洪幸惠於出售前已因分管而取得系爭兩車位之專用權，及其後將之出售並點交予上訴人之事實。且上訴人所提手寫字據究為何人書立不明，關於車庫之記載部分亦未標示單位，難認「車庫：19.26」係指坪數，而非平方公尺，亦不足採為有利於其之認定。

(三)此外，丹霞灣管委會辯稱：伊社區區分所有權人取得地下停車位之使用權，依其買受為一般停車位或大型停車位，而分別持有1004建號建物之應有部分64/10000或128/10000，上訴人僅向洪幸惠買受取得前述建物應有部分128/10000，已取得編號第23號大型停車位之使用權；怡昌公司持有1004建號建物應有

01 部分計256/10000，係取得系爭兩車位使用權等情，已據提出
02 與所述相符之1004建號登記謄本、車位登記表及同社區其他買
03 戶與建商簽立之預定車位買賣契約書為憑（見原審卷(一)第106
04 至126頁）。上訴人前於107年偵案中亦自承：伊認為伊買了兩
05 戶房屋，就應該有兩個車位，蘇懷遠曾向伊表示系爭兩車位大
06 家都可以停，所以伊才將車子停在該車位，想要對方提出分管
07 協議，看看到底是誰的等語綦詳（見第890號偵卷第25頁）；
08 核與證人陳世錦於同案證稱：伊於25年前即擁有系爭社區C棟
09 及D棟12樓同層房屋兩戶，及編號8、9號之停車位，因不夠使
10 用，所以另向A10（即A棟10樓）之屋主商借3號及4號停車位
11 （即系爭兩車位）長期使用，上訴人是後來才來跟伊搶車位等
12 語相符（見第8516號偵卷第25頁），足證上訴人係買受後始基
13 於個人主觀之臆測，認為其買受之車位不只編號第23號停車
14 位，益證其嗣後於本件所為之主張，並無可採。

15 (四)從而，上訴人訴請確認伊對系爭兩車位有使用權存在，並請求
16 于涓拆除地上物後返還系爭兩車位，及與怡昌公司分別返還伊
17 等占有、使用該車位之利益，即屬無據。

18 六綜上所述，上訴人依分管契約及不當得利之法律關係，請求確
19 認上訴人就系爭兩車位有使用權存在，及于涓應將系爭範圍內
20 之地上物拆除、返還系爭兩車位予伊，並自110年9月25日起至
21 遷讓返還系爭兩車位之日止，按月給付6,703元，以及怡昌公
22 司給付40萬2,200元，及自110年9月25日起至清償日止，按年
23 息5%計算之利息，為無理由，不應准許。從而原審為上訴人敗
24 訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改
25 判，為無理由，應駁回其上訴。

26 七本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經核與
27 判決結果無影響，爰不逐一論列，附此敘明。

28 八據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

29 中 華 民 國 111 年 12 月 20 日

30 民事第七庭

31 審判長法 官 林翠華

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12

法 官 許炎炆
法 官 黃珮茹

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 111 年 12 月 20 日

書記官 黃文儀