

臺灣高等法院民事判決

111年度上更二字第171號

上訴人 金安年建設股份有限公司

法定代理人 劉賴偉

訴訟代理人 陳明暉律師

郭令立律師

被上訴人 張峻瑋

訴訟代理人 林欣頤律師

高子淵律師

許兆慶律師

複代理人 翁嘉均律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國106年3月1日臺灣新北地方法院105年度訴字第911號第一審判決提起上訴，經最高法院第二次發回更審，並為訴之追加，本院於112年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴部分，及訴訟費用之裁判（除確定部分外）均廢棄。

被上訴人不得在坐落新北市○○區○○段○○○○地號土地上如本判決附圖二A1（屬竣工圖中82號車位範圍，面積一平方公尺）、A2（屬竣工圖中82號車位範圍，面積三平方公尺）所示部分土地上停放任何車輛，並應將所占有之該部分土地返還予上訴人。

其餘上訴駁回。

第一、二審及發回前第三審訴訟費用（除確定部分外）由被上訴人負擔四分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、

第255條第1項第2款定有明文。又不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條亦定有明文。查上訴人於原審主張其與地主即原審原告劉賴偉、訴外人賴劉潔、賴月櫻於民國85年6月24日簽訂合建分售契約，約定由劉賴偉、賴劉潔、賴月櫻提供坐落新北市○○區○○段0000地號土地（下稱系爭土地），上訴人出資合建忠孝華廈社區大樓（下稱系爭大樓），共同銷售，而依當時與承購戶簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭契約）第22條約定，上訴人保有未出售法定停車位之專用權，被上訴人無權占有系爭土地如本判決附圖一A1、A2所示部分土地（下稱A1、A2土地）停放車輛，乃依民法第767條、第821條、第828條第2項規定，聲明請求被上訴人應將停放在A1、A2土地上之車輛移除，並將A1、A2土地返還予上訴人（上訴人及原審原告劉賴偉另請求拆除遮雨棚部分，經原審判決上訴人及劉賴偉敗訴，未據上訴人及劉賴偉提起上訴而確定，另劉賴偉請求移除車輛及返還土地予劉賴偉及其他共有人賴劉潔、賴月英部分，亦經本院106年度上字第536號判決劉賴偉敗訴，未據劉賴偉提起上訴而確定，均非本院審理範圍，不予贅述）。嗣於上訴後之本院106年度上字第536號程序中追加備位聲明，請求被上訴人將A1、A2土地返還予系爭土地之共有人全體（見本院106年度上字第536號卷，下稱上字卷，第93頁至第95頁），復於最高法院第一次發回更審後之本院109年度上更一字第31號程序中，追加公寓大廈管理條例第9條第1項、民法第831條準共有關係為其請求權基礎（見本院109年度上更一字第31號卷，下稱更一字卷，卷二第208頁），再於最高法院第二次發回更審後之本院追加第一備位聲明，請求被上訴人將A1、A2土地返還予系爭大樓之區分所有權人全體，並將原請求返還予系爭土地共有人全體部分之備位聲明改列為第二備位聲明（見本院卷第25頁至第29頁），繼於本院112年9月27日言詞辯論期日，將請求被上訴人移除車輛部分之不明確聲明更正為被

上訴人不得在A1、A2土地上停放任何車輛（見本院卷第447頁至第448頁）。核上訴人追加請求權基礎與備位聲明，均係本於其主張有權排除被上訴人無權占有A1、A2土地之同一基礎事實為請求，合於前揭規定，應予准許，另更正關於移除車輛部分之聲明，則屬更正事實上之陳述，以使其聲明具體明確、適於強制執行，非為訴之變更或追加，亦應准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：系爭大樓由上訴人出資興建銷售，於86年1月15日，上訴人將系爭大樓區分所有建物之門牌號碼新北市○○區○○路000巷0號房屋（下稱系爭房屋）暨系爭土地應有部分（權利範圍1072/100000，與系爭房屋合稱系爭房地）、編定為82號之法定停車位（下稱82號車位）出售予訴外人魏銓樟（原名魏善平），復於88年間與魏銓樟協議將82號車位更換為系爭大樓地下1層編號75號停車位（下稱75號車位），系爭房地及75號車位嗣輾轉出售、登記予訴外人詹東山、詹坤霖，依系爭契約第22條約定，上訴人保有82號車位之專用權。詎詹坤霖之配偶即被上訴人竟將車輛停放在82號車位即A1、A2土地上，已侵害上訴人就82號車位之專用權，上訴人自得請求被上訴人移除車輛及返還土地等情，爰依系爭契約第22條約定、民法第767條、第821條、第828條第2項規定，在原審求為被上訴人應將停放在A1、A2土地上之車輛移除，並將A1、A2土地返還予上訴人之判決。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，並於本院追加公寓大廈管理條例第9條第1項、民法第831條規定為其請求權基礎，主張縱A1、A2土地非全屬法定停車位而非由上訴人取得專用權，仍為系爭大樓全體區分所有權人所共有或系爭土地所有權人所共有，上訴人亦得本於系爭大樓區分所有權人身分及準共有關係排除被上訴人無權占有，上訴及追加備位聲明：(一)原判決關於駁回上訴人下開(二)1.部分廢棄。(二)1. 先位聲明：被上訴人不得在A1、A2土地上停放任何車輛，並應將A1、A2土地返還予上訴人。2. 追加第一備位聲明：被上訴人

01 不得在A1、A2土地上停放任何車輛，並應將A1、A2土地返還
02 予系爭大樓之區分所有權人全體。3. 追加第二備位聲明：被
03 上訴人不得在A1、A2土地上停放任何車輛，並將A1、A2土地
04 返還予系爭土地之共有人全體。（至上訴人逾此部分之請
05 求，經原審及本院前審判決上訴人敗訴，未據上訴人提起上
06 訴而確定，非本院審理範圍）

07 二、被上訴人則以：A1、A2土地係位在系爭房屋前方之法定空
08 地，上訴人非系爭土地之共有人，無從與系爭土地共有人成
09 立分管契約，是其先位依系爭契約第22條約定主張為專用權
10 人，非適格之當事人，而公寓大廈管理條例第9條第1項之使
11 用收益權，須以享有共有物之所有權為前提，上訴人既非系
12 爭土地之共有人，亦無從依民法第767條、第821條、第831
13 條規定本於所有權向被上訴人為請求，是其就第一、第二備
14 位聲明，亦非適格之當事人。又A1、A2土地與82號車位範圍
15 並非一致，自非屬法定停車位，A1、A2土地亦非系爭契約第
16 4條約定之公共設施，而屬由1樓建物區分所有權人即詹坤霖
17 取得專用權之空地，被上訴人經詹坤霖同意，自得合法使用
18 A1、A2土地，被上訴人在A1、A2土地上停車並無違反相關法
19 令及分管協議，上訴人無從請求被上訴人移除車輛及返還土
20 地，至上訴人與魏銓樟間縱有更換停車位之協議，並無拘束
21 被上訴人之效力等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴及追加之
22 訴均駁回。

23 三、本件經兩造確認之不爭執事項如下（見本院卷第189頁至第1
24 90頁，並由本院依卷證為部分文字修正）：

25 (一)上訴人與劉賴偉、賴劉潔、賴月櫻於85年6月24日簽訂合建
26 分售契約，約定由劉賴偉、賴劉潔、賴月櫻提供系爭土地，
27 上訴人出資合建系爭大樓，共同銷售。

28 (二)上訴人於00年0月00日出售系爭房地與82號車位予魏銓樟；
29 嗣魏銓樟於88年間與上訴人達成以82號車位更換系爭大樓地
30 下1層75號車位之協議。

31 (三)魏銓樟於00年0月00日出售系爭房地、75號車位予詹東山，

01 詹東山將系爭房地、75號車位登記為其子詹坤霖所有。

02 (四)A1、A2土地現由詹坤霖之配偶即被上訴人停放其所有車牌號
03 碼0000-00之自用小客車使用。

04 (五)上訴人並非系爭土地之共有人，但為系爭大樓建物即新北市
05 ○○區○○路000號房屋之區分所有權人。

06 (六)82號車位坐落系爭土地之法定空地上，並未辦理建物所有權
07 登記，亦非新北市○○區○○段0000○0000○號（即系爭大
08 樓共用部分）所有權登記範圍內。

09 四、上訴人主張其依系爭契約第22條約定，保有A1、A2土地即82
10 號車位之專用權，得就分管之82號車位單獨為回復之請求，
11 縱A1、A2土地非全屬法定停車位而非由上訴人取得專用權，
12 被上訴人在A1、A2土地上停放車輛，違反建築法令，上訴人
13 亦得本於系爭大樓區分所有權人身分及準共有關係，排除被
14 上訴人無權占有等情，為被上訴人所否認，並以前詞置辯，
15 是以，本件所應審究之爭點為：

16 (一)上訴人提起本件訴訟，當事人適格有無欠缺？

17 (二)A1、A2土地與82號車位範圍是否一致？

18 (三)上訴人先位依系爭契約第22條約定，或依民法第767條、第8
19 21條、第831條、公寓大廈管理條例第9條第1項規定，請求
20 被上訴人不得在A1、A2土地上停放任何車輛，並應將A1、A2
21 土地返還予上訴人，有無理由？

22 (四)上訴人第一備位依民法第767條、第821條、第831條、公寓
23 大廈管理條例第9條第1項規定，請求被上訴人不得在A1、A2
24 土地上停放任何車輛，並應將A1、A2土地返還予系爭大樓之
25 區分所有權人全體，有無理由？

26 (五)上訴人第二備位依民法第767條、第821條、第831條、公寓
27 大廈管理條例第9條第1項規定，請求被上訴人不得在A1、A2
28 土地上停放任何車輛，並應將A1、A2土地返還予系爭土地之
29 共有人全體，有無理由？

30 五、本院之判斷：

31 (一)按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之

01 名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之
02 資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關
03 係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當
04 事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務
05 人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上
06 有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺（最高法院110年
07 度台上字第2954號、109年度台上字第539號判決意旨參
08 照）。經查，本件上訴人主張其對於A1、A2土地有專用權及
09 依準共有關係提起本件訴訟，請求被上訴人不得在A1、A2土
10 地上停放車輛及返還土地，其當事人適格自無欠缺。被上訴
11 人抗辯上訴人非系爭土地之共有人，無從本於土地所有權人
12 之身分為請求，亦無從與系爭土地共有人成立分管契約取得
13 專用權，其提起本件訴訟當事人不適格云云，實屬上訴人本
14 件請求有無理由之範疇，尚不得遽指為上訴人無訴訟實施權
15 能，是被上訴人此部分抗辯，要無足取。

16 (二)上訴人主張A1、A2土地即82號車位乙節，為被上訴人所否
17 認，依原審勘驗結果：A1、A2土地上畫有停車格之格線，並
18 有編號「82」繪於其上，惟格線並不完整，有部分隱藏於與
19 隔鄰房屋間之磚牆下，且隔鄰房屋前亦有停車格之格線存
20 在，惟未見編號，並以雜物占滿，至編號80號之停車格格線
21 則完整可見等情，有原審之勘驗筆錄、勘驗當日拍攝之現場
22 照片在卷可參（見原審卷第111頁至第112頁、第126頁至第13
23 1頁）；而經新北市板橋地政事務所將A1、A2土地與系爭大樓
24 使用執照及第一層竣工平面圖進行比對，認A1、A2土地僅部
25 分屬82號車位範圍，有該所109年6月15日新北板地測字第10
26 96010635號函、同年月18日新北板地測字第1096011368號函
27 暨所檢附圖說在卷可參（見更一字卷一第221頁至第227
28 頁），再經本院囑託新北市板橋地政事務所測繪A1、A2土地
29 屬竣工圖上82號車位及非屬竣工圖上82號車位之範圍及面
30 積，亦經該所以112年3月17日新北板地測字第1125824603號
31 函檢附土地複丈成果圖（即本判決附圖二）函覆在卷（見本

院卷第221頁至第223頁），可見A1、A2土地與82號車位範圍並不一致。上訴人固依新北市政府109年7月15日新北府工使字第1091313826號函檢附之竣工照片（見更一字卷一第243頁至第246頁），主張勘驗當日拍攝之現場照片所示白色及灰色磁磚，係由上訴人於竣工前即施作完畢，並經工務局發給使用執照，其磁磚位置與現況無異，足認A1、A2土地即為82號車位云云，然新北市政府已於同份函文說明三表示：「另依所附照片查詢事項『地面灰色及白色磁磚暨標示82的白色磁磚所示區域』，對應執照竣工照片所示疑似前開『停車場室外105.00m²』之一部分，惟檢附之照片右側砌有一紅色牆壁及對應位置不明確，歉難明辨」等語（見更一字卷一第239頁），並無法認定A1、A2土地即為82號車位；另新北市政府工務局112年5月15日新北工使字第1120916927號函則援引建築法第70條規定，明確表示82號車位依圖標示為寬250公分×600公分，且經監、承造人及專任工程人員檢具監造證明書及按圖施工證明書，82號車位尺寸及位置應依原核准圖說施工劃設（見本院卷第227頁至第229頁），而A1、A2土地面積為16平方公尺，此業經新北市板橋地政事務所測量在案（即本判決附圖一），相較系爭大樓使用執照所附竣工圖82號車位面積標註250×600（見原審卷第27頁），換算面積為15平方公尺，A1、A2土地面積顯與使用執照所核准之法定停車位尺寸不同，復經地政機關將A1、A2土地與系爭大樓使用執照及第一層竣工平面圖進行比對後，確認A1、A2土地與82號車位範圍僅部分重疊，已如前述，上訴人猶執意主張A1、A2土地即為82號車位，自無可採。

(三)按公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，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契約。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103年度台上字第2061號、108年度台上字第2265號判決意旨參照）。經查：

1. 觀之上訴人銷售系爭大樓區分所有建物時，與承購戶簽訂系爭契約第4條約定：「公共設施部分以地政機關登記之共同使用面積為準，均係公共之用…壹樓空地除公共設施外，平時歸壹樓管理使用，屋頂平台除公共設施外，平時歸頂樓管理使用…」（見原審卷第14頁、第160頁）、第22條約定：「本大廈地下室公共設施及其他公共設施係按甲方（即承購戶）建物權狀建物面積欄之主建物面積比例持分所有。其餘部分之所有權及使用權屬乙方（即上訴人）所有，其出售使用由乙方自由處理。未購買法定停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括法定停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室持分面積亦未含法定停車位之持分面積，已確認並同意對本預售屋之地下室法定、增設、獎勵之車位無任何權利。」（見原審卷第18頁、第168頁），堪認區分所有權人間業已透過建商與各承購戶約定，合意成立分管契約，約定系爭大樓1樓除公共設施外之空地，歸1樓建物區分所有權人管理使用，屋頂平台除公共設施外，歸頂樓建物區分所有權人管理使用，地下室公共設施及其他公共設施由區分所有權人按持分比例所有，其餘部分所有權及使用權則仍屬上訴人，且就未出售之法定停車位由上訴人保有專用權。至被上訴人雖辯稱上訴人非系爭土地之共有人，無從與系爭土地共有人成立分管契約云云，惟按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，但另有約定者從其約定，公寓大廈管理條例第9條第1項定有明文，上訴人固非系爭土地之共有人，但為系爭大樓建物區分所有權人，為兩造所不爭執（見不爭執事項(五)），並有系爭大樓區分所有建物之門牌號碼新北市○○區○○路000號建物登記謄本在卷可按（見上字卷第135頁），上訴人並為興建系爭大樓之建商，自得透過與各承購戶簽訂系爭契約之方式，將系爭大樓之共用部分或其基地之空地約定由特定

01 共有人使用以成立分管契約。

02 2. 上訴人於00年0月00日出售系爭房地與82號車位予魏銓樟，
03 嗣魏銓樟於88年間與上訴人達成以82號車位更換系爭大樓地
04 下1層75號車位之協議，魏銓樟於00年0月00日出售系爭房
05 地、75號車位予詹東山，詹東山將系爭房地、75號車位登記
06 為其子詹坤霖所有，為兩造所不爭執（見不爭執事項(二)、
07 (三)），詹坤霖持有系爭大樓地下1樓所有權狀權利範圍亦載
08 明含75號車位（見原審卷第51頁），則上訴人主張82號車位
09 為其尚未出售之法定停車位乙節，核屬有據。被上訴人固以
10 法定停車位須經登記，82號車位未經登記，自非屬法定停車
11 位云云。惟按所謂法定停車位係建築物依都市計畫書、建築
12 技術規則建築設計施工編第59條及其他有關法令必須設置之
13 停車位，得設於區分所有建築物之共有部分或其基地內，其
14 設於基地內，屬區分所有人共有或準共有，其設於建築物共
15 有部分，本質上欠缺使用上之獨立性，不能成為專有部分，
16 非區分所有權之客體，而為區分所有建築物之公共設施（最
17 高法院108年度台上字2188號判決意旨參照）。82號車位雖
18 非系爭大樓共用部分即新北市○○區○○段0000○0000○號
19 所有權登記範圍，然此係因82號車位並未在辦理建物所有權
20 登記範圍，而屬第一層戶（室）外車位，未列入建築面積計
21 算非屬建物一部分，故無法辦理建物所有權登記等情，有新
22 北市板橋地政事務所109年6月15日新北板地測字第10960106
23 35號函存卷可考（見更一字卷一第221頁），惟82號車位確
24 屬法定停車位，並位於法定空地範圍乙節，業經新北市政府
25 工務局109年12月11日新北工建字第1092192635號函覆明確
26 （見更一字卷一第411頁），被上訴人僅以82號車位未辦理
27 建物所有權登記為由，否認其為法定停車位，要屬無據。是
28 以，82號車位確屬法定停車位，並劃設於區分所有建築物基
29 地之法定空地內，屬區分所有人共有或準共有，而得由上訴
30 人與各承購戶約定以成立分管契約，由上訴人保有未出售法
31 定停車位之專用權。

01 3. 被上訴人復辯稱上訴人與魏銓樟間縱有更換停車位之協議，
02 並無拘束被上訴人之效力云云。依系爭契約第23條前段約
03 定：「本約之一切規定對甲、乙雙方之受讓人與繼承人具同
04 等效力。」（見原審卷第19頁、第169頁）；而依魏銓樟於9
05 9年5月27日與詹坤霖父親詹東山所簽訂不動產買賣契約書所
06 附之不動產說明書第10條約定：「本案若買方並未承購停車
07 位者，買方同意依原住戶間協議使用持分共有、停車空
08 間。」（見原審卷第206頁）；另系爭大樓規約第2條第3項
09 亦載明：「停車空間應依區分所有權人之權狀，或與起造人
10 或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部
11 分。」（見上字卷第43頁），而被上訴人之配偶詹坤霖嗣經
12 登記為系爭房地、75號車位之所有權人，而為系爭大樓之區
13 分所有權人，對於上開約定自無不知之理；此外，魏銓樟於
14 上訴人對詹坤霖所提刑事竊佔告訴案件中證稱：伊有購買系
15 爭房屋及地下1層75號車位，伊係買預售屋，購買時建商表
16 示有1樓空地使用權，1樓空地使用權是指82號車位以外的地
17 方，伊賣給詹東山時，建商在82號車位擺放紐澤西護欄，伊
18 有告訴詹東山，該處產權有問題，不能使用等語（見原審卷
19 第209頁至第210頁），是依魏銓樟上開證述可知，其出售系
20 爭房地及75號車位當時，確有告知詹東山82號車位範圍不得
21 使用，詹坤霖身為詹東山之子，並為系爭房地之登記名義
22 人，自難委為不知，而應受上開約定之拘束。至被上訴人雖
23 提出詹東山於上開刑事竊佔案件作證之筆錄（見本院卷第33
24 7頁至第339頁），主張魏銓樟之證詞與詹東山證詞不符，且
25 有避重就輕之嫌，並不可採云云，然詹東山身為詹坤霖之父
26 親，復為系爭房地之買受人，與該案利害關係甚深，其於詹
27 坤霖涉嫌刑事竊佔案件中作證之內容是否確與事實相符，實
28 非無疑，反觀證人魏銓樟業經具結擔保其證詞之真實性，復
29 就其親身經歷而為上開證述，其證言即非不可採信，被上訴
30 人自不得以證人魏銓樟所證述之內容對其不利即指其證詞為
31 不可採。

01 4. 從而，82號車位係屬上訴人尚未出售之法定停車位，上訴人
02 已於申請使用執照當時特定作為法定停車位使用，並透過系
03 爭契約第22條與各承購戶約定，由上訴人保有該部分之專用
04 權，該82號車位之約定專用權，自非詹坤霖系爭房屋1樓空
05 地專用權所及，而該法定停車位現遭被上訴人無權占有停放
06 車輛，上訴人自得單獨為回復之請求，惟A1、A2土地僅如本
07 判決附圖二A1（屬竣工圖中82號車位範圍，面積1平方公
08 尺）、A2（屬竣工圖中82號車位範圍，面積3平方公尺）部
09 分屬82號車位範圍，有新北市板橋地政事務所112年3月17日
10 新北板地測字第1125824603號函暨所檢附之複丈成果圖（即
11 本判決附圖二）存卷可參（見本院卷第221頁至第223頁），
12 故上訴人得依系爭契約第22條約定，請求被上訴人不得停放
13 車輛及返還土地之範圍僅限於A1、A2土地上其中屬竣工圖中
14 82號車位範圍為限。至A1、A2土地上其中非屬竣工圖中82號
15 車位範圍部分，上訴人並未依系爭契約第22條取得專用權，
16 此部分土地核屬系爭大樓1樓建物區分所有權人依系爭契約
17 第4條約定得享有專用權之範圍，上訴人自無從依系爭契約
18 第22條約定向被上訴人為請求。又系爭契約第4條所約定歸
19 由1樓建物區分所有權人管理使用之1樓空地，僅限於公共設
20 施及已劃設作為法定停車位範圍以外之空地，被上訴人徒以
21 82號車位坐落系爭土地之法定空地上，據此主張其配偶詹坤
22 霖就系爭房屋屋前土地均具有管理使用權，其經詹坤霖同
23 意，有權使用屬法定停車位之82號車位範圍云云，並無可
24 取。至被上訴人另辯以系爭契約第4條、第22條約定有疑義
25 時，應依消費者保護法第11條第2項規定為有利於消費者之
26 解釋云云，惟系爭契約上開約定適用上並無疑義之處，被上
27 訴人主張應採有利於消費者之解釋，亦無足取。

28 (四)上訴人復主張縱認A1、A2土地有非屬法定停車位部分，仍屬
29 法定空地範圍，依公寓大廈管理條例第9條第2項、第3項、
30 第16條第2項規定，被上訴人不得在A1、A2土地上停放車輛
31 云云。惟按公寓大廈管理條例第9條第2項、第3項、第16條

第2項規定：「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前2項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」、「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。」，而違反前開規定者，依同條例第9條第4項、第16條第5項，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理或訴請法院為必要之處置，及請求損害賠償，足見公寓大廈管理條例第9條第2項、第3項、第16條第2項等規定，應僅屬取締規定，而非效力規定，而依系爭契約第4條約定，已將系爭大樓1樓除公共設施外之空地，分歸由1樓建物區分所有權人管理使用，該約款並未對於分管之使用方式有所限制，則被上訴人經1樓建物區分所有權人詹坤霖之同意，將車輛停放在公共設施及已劃設作為法定停車位範圍以外之1樓空地，僅屬違反上開取締規定而已，而無違反分管契約，非構成無權占有，復參照系爭大樓使用執照所附竣工圖（見原審卷第27頁），可知上訴人於申請使用執照當時，即在法定空地上規劃數個法定停車位供停車使用，被上訴人所停放之車輛縱有妨礙通行、影響通風與防火之虞，依公寓大廈管理條例前開規定，亦須透過系爭大樓管理委員會予以制止或按規約處理，非可由上訴人依民法第767條、第821條、第831條、公寓大廈管理條例第9條第1項規定，直接訴請被上訴人不得在A1、A2土地上其中非屬竣工圖中82號車位範圍停放任何車輛，是上訴人此部分主張，自屬無據。

01 (五)上訴人依系爭契約第22條約定，取得如本判決附圖二A1（屬
02 竣工圖中82號車位範圍，面積1平方公尺）、A2（屬竣工圖
03 中82號車位範圍，面積3平方公尺）所示部分土地之專用
04 權，得請求被上訴人不得在A1、A2土地上屬竣工圖中82號車
05 位範圍停放任何車輛，及將所占有之該部分土地返還予上訴
06 人，已如前述，而經本院准許上訴人先位部分之請求，則上
07 訴人追加第一備位主張A1、A2土地為系爭大樓之一部分，被
08 上訴人應將A1、A2土地返還予系爭大樓之區分所有權人全
09 體，及第二備位主張A1、A2土地為系爭土地共有人所共有，
10 被上訴人應將A1、A2土地返還予系爭土地之共有人全體，毋
11 庸再予審斷，併此敘明。

12 六、綜上所述，上訴人依系爭契約第22條約定，請求被上訴人不
13 得在坐落系爭土地上如本判決附圖二A1（屬竣工圖中82號車
14 位範圍，面積1平方公尺）、A2（屬竣工圖中82號車位範
15 圍，面積3平方公尺）所示部分土地上停放任何車輛，並應
16 將所占有之該部分土地返還予上訴人，為有理由，應予准
17 許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應
18 准許部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原
19 判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄
20 改判如主文第2項所示。至上訴人上開不應准許部分，原審
21 所採理由雖與本院不同，但結論並無二致，仍應予維持。又
22 上訴人先位之訴部分有理由，其另行追加備位之訴即毋庸審
23 判，附此敘明。

24 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
25 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
26 逐一論列，附此敘明。

27 八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
28 訟法第449條第2項、第450條、第79條，判決如主文。

29 中 華 民 國 112 年 10 月 18 日

30 民事第十六庭

31 審判長法 官 朱耀平

01 法 官 羅立德

02 法 官 王唯怡

03 正本係照原本作成。

04 被上訴人不得上訴

05 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
06 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
07 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
08 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
09 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
10 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

11 中 華 民 國 112 年 10 月 18 日

12 書記官 任正人