

臺灣高等法院民事判決

113年度上字第399號

上訴人 鼎家建設股份有限公司

法定代理人 陳逸亮

訴訟代理人 游開雄律師

被上訴人 鼎家花園廣場公寓大廈管理委員會

法定代理人 顏新宗

訴訟代理人 李協旻律師

上列當事人間請求返還借用物等事件，上訴人對於中華民國112年10月26日臺灣新北地方法院111年度訴字第2946號第一審判決，提起上訴，本院於113年11月13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、上訴人主張：坐落新北市○○區○○段000○號建物（下稱系爭建物，為地下一樓）主要用途為防空避難室兼停車場、車道、守衛室、騎樓。包含系爭建物在內之鼎家花園廣場社區（下稱系爭社區）建物係伊於民國88年3月19日起造興建完成，嗣陸續出售系爭建物應有部分予住戶作為停車位使用，起訴時伊尚持有系爭建物應有部分38/94。伊基於回饋社區理念，前曾交付6個停車位（位置詳附圖所示暫編894(1)至(6)部分，面積合計67.07平方公尺，備註96至101號停車格，下合稱系爭車位）無償提供被上訴人管理收益，以充實社區管理基金，兩造間就系爭車位成立使用借貸關係。現因被上訴人管理基金已有餘裕，且伊財務狀況欠佳，而有將系爭車位收回自行管理收益需求，爰以起訴狀繕本之送達終止兩造間使用借貸關係，擇一依民法第470條第2項、第472條

01 第1款、第263條準用第259條規定及類推適用使用借貸之法
02 律關係，請求被上訴人返還系爭車位。又兩造間使用借貸契
03 約或類似使用借貸無名契約既經合法終止，被上訴人已無法
04 律上原因卻仍繼續使用系爭車位，爰併依民法第179條之規
05 定請求被上訴人給付相當於租金之不當得利。求為命：被上
06 訴人應將系爭車位騰空返還上訴人，並自起訴狀繕本送達翌
07 日起至返還系爭車位之日止，按月給付上訴人新臺幣（下
08 同）1萬3,200元之判決等語。並陳明願供擔保請准宣告假執
09 行（原審駁回上訴人其餘請求部分，未據上訴人聲明不服，
10 不在本院審理範圍內）。

11 二、被上訴人則以：系爭建物原始規劃94個停車位，興建完成後
12 實際劃設102個停車位，多出8個停車位係占用系爭建物共用
13 部分，上訴人無法將其出售，經協商後將包含系爭車位在內
14 共8個停車位（下合稱系爭8車位）移交予伊管理收益，兩造
15 間就系爭車位並未成立使用借貸契約或類似使用借貸之無名
16 契約，上訴人請求伊返還系爭車位及給付相當於租金之不當
17 得利並無理由等語，資為抗辯。

18 三、原審為上訴人敗訴之判決。上訴人不服，提起上訴。上訴聲
19 明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第(二)項之訴部分廢棄；(二)
20 被上訴人應將系爭車位騰空返還上訴人，並自起訴狀繕本送
21 達翌日起至返還系爭車位之日止，按月給付上訴人1萬3,200
22 元；(三)願供擔保，請准宣告假執行。被上訴人答辯聲明：(一)
23 上訴駁回；(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
24 行。

25 四、兩造不爭執事項：（本院卷第115至116頁）

26 (一)系爭建物主要用途為防空避難室兼停車場、車道、守衛室、
27 騎樓。而系爭社區建物由上訴人於88年3月19日起造興建完
28 成，其中系爭建物於同年7月12日辦理第一次登記為上訴人
29 單獨所有後，上訴人陸續出售系爭社區房地，連同系爭建物
30 應有部分予原始承購戶作為停車場使用，有建物登記謄本及
31 異動索引可查（見原審卷第23至24、105至107頁）。

01 (二)系爭社區建物由上訴人出售予原始承購戶之房屋買賣契約內
02 容，如原證5所示契約（見原審卷第109至134頁，下稱系爭
03 房屋買賣契約）所載，汽車車位部分明確註記編號（如系爭
04 房屋買賣契約所附平面圖〈見原審卷第135頁，下稱系爭平
05 面圖〉所示，共劃設汽車車位102個），約定規格以地下室
06 現場為準，每個汽車車位權利範圍1/94（見原審卷第110至
07 111頁）。本件起訴時上訴人就系爭建物應有部分為
08 38/94（見原審卷第23至24頁），斯時上訴人已將系爭建物
09 設置102個汽車車位其中56個售出。

10 (三)系爭車位由上訴人交予被上訴人管理，現由被上訴人出租他
11 人使用。

12 (四)上訴人於112年2月13日與訴外人李泓德簽訂買賣契約，將系
13 爭建物編號22汽車停車位出售予李泓德，約定上訴人應將系
14 爭建物應有部分83/9400移轉登予李泓德（見原審卷第225
15 頁）。

16 (五)系爭建物於107年6月30日以前，乃由上訴人管理，包含系爭
17 建物之停車場管理、安全、環境清潔、清潔維修、水電費、
18 公共安全檢查及消防安全設備檢修之申報等事項均由上訴人
19 處理，並未經被上訴人之手。107年7月1日起交由被上訴人
20 管理至今（見原審卷第179至184頁）。

21 (六)上訴人於90年2月19日張貼公告記載：向管委會承租汽車停
22 車位每位每月2,000元，共8位車位可承租（見原審卷第211
23 頁）。

24 五、得心證之理由：

25 上訴人擇一依民法第470條第2項、第472條第1款、第263條
26 準用第259條規定及類推適用使用借貸之法律關係，請求被
27 上訴人返還系爭車位，及依民法第179條規定請求被上訴人
28 按月給付相當於租金之不當得利1萬3,200元，為被上訴人所
29 否認，並以上開情詞置辯，茲就兩造之爭點及本院之判斷，
30 析述如下：

31 (一)上訴人就系爭車位並未享有專用權：

01 按區分所有建物，依土地登記規則第81條第1款：「同一建
02 物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依各區分所有
03 權人使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區
04 分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共用部分
05 者，得予除外。」之規定可知，公寓大廈之停車位與其他公
06 共設施併同登記為一建號，由區分所有權人全體共有，如購
07 買車位者取得較多之應有部分，自得對該特定之車位享有專
08 用權。準此，公寓大廈區分所有建物之買賣，若已由建商或
09 起造人與各承購戶定明停車位之使用權者及其範圍者，當可
10 解釋為係一種共有物之分管契約，具有拘束各該分管契約當
11 事人之效力（最高法院96年度台上字第1152號裁判意旨參
12 照）。經查：

- 13 1.系爭建物由上訴人於88年3月19日起造興建完成，主要用途
14 為防空避難室兼停車場、車道、守衛室、騎樓，於同年7月
15 12日辦理第一次登記為上訴人單獨所有後，上訴人將系爭社
16 區房地陸續出售，其中系爭建物乃出售應有部分供原始承購
17 戶作為停車場使用。上訴人出售予原始承購者之房屋買賣契
18 約內容，如系爭房屋買賣契約所載，其中汽車車位部分：明
19 確註記編號（如系爭平面圖所示，共劃設汽車車位102
20 個），約定規格以地下室現場為準，每個車位應登記權利範
21 圍為系爭建物應有部分1/94，且上訴人於本件起訴時就系爭
22 建物之權利範圍為38/94，已將系爭建物設置102個汽車車位
23 其中56個售出等情，為兩造所未爭執（見不爭執事項(一)、
24 (二)，該情應堪認定。
- 25 2.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負
26 責人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第10條第2項本
27 文定有明文。上訴人執系爭房屋買賣契約書主張：依第一條
28 (二)車位部分、第四條地下層共同部分權屬之記載、系爭平面
29 圖及附件(五)地下層汽車位分管使用權同意書第二點之記載，
30 堪認上訴人與原始承購者間就系爭建物共用部分之停車空間
31 及車道合意成立分管契約，明定由停車位購買者管理使用系

01 爭平面圖所示特定編號之停車位，上訴人就尚未出售之各該
02 編號停車位自當同享有專用權等語。經查，系爭社區規約第
03 2條第4項規定：「停車空間應依與起造人或建築業者之買賣
04 契約書或分管契約書使用其約定專用部分。無買賣契約書或
05 分管契約書且為共同持分之停車空間，經區分所有權人會議
06 者，得將部分之停車空間約定為約定專用部分，供特定區分
07 所有權人使用…。」（見本院卷第283頁）。系爭房屋買賣
08 契約第一條(二)車位部分係約定「買方購買之停車位屬私設停
09 車位，為地下第一層平面式車位，編號第C11號車位乙個，
10 其車位規格以地下室現場為準（每個車位權利範圍為
11 1/94）」；而第四條地下層共同部分權屬則約定「(一)本契約
12 房屋地下共一層，除第二條所列地下層共用部分及依法令得
13 為區分所有之標的者外，其餘（即停車空間及車道）由賣方
14 依停車位（持分）產權另行出售予承購戶。(二)未購買停車位
15 之承購戶…除共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認
16 並同意對本地下室停車位無任何權利，包括持分所有權及使
17 用管理權等(見原審卷第110至113頁)」；又附件(五)地下層
18 汽車位分管使用權同意書第二點亦記載立同意書人同意有關
19 停車用之空間及各使用權人之停車位位置等語（見原審卷第
20 133頁），是上訴人係與各原始承購者約定，由承購人取得
21 系爭建物應有部分1/94後，管理使用系爭平面圖所示特定編
22 號之停車位（規格以地下室現場為準，即不問實際大小），
23 則依上揭規定及說明，上訴人與原始承購者間之約定可解釋
24 為就系爭建物成立分管契約，具有拘束上訴人與各該原始承
25 購者，惟其約定專用部分當僅限於原始承購者已取得或可得
26 取得系爭平面圖所示特定編號之停車格（規格以地下室現場
27 為準，即不問實際大小），其餘部分仍應認屬共用部分，且
28 並無區分所有權人會議決議將系爭車位約定為上訴人約定專
29 用部分，則依上揭系爭社區規約第2條第4項及公寓大廈管理
30 條例第10條第2項本文規定，應由系爭社區管理委員會（下
31 稱管委會）即被上訴人管理。而上訴人於售出56個汽車車位

01 後，就系爭建物登記應有部分亦已變更為38/94，業如前
02 述，依上揭分管約定，上訴人可再出售或原始承購者可得取
03 得之系爭平面圖所示特定編號停車位僅餘38個（計算式：
04 $38/94 \div 1/94 = 38$ ），是系爭建物雖劃設102個汽車停車位，
05 然約定專用部分僅為94個（計算式： $56 + 38 = 94$ ），逾此部
06 分之8個（計算式： $102 - 94 = 8$ ）汽車停車位，尚難認有何
07 約定專用可言，核屬應歸由被上訴人管理之共用部分。此自
08 上訴人於90年2月19日所張貼之公告載有：「…本社區地下
09 室停車場於90.1.1起改為收費停車，…承租方式如下：一、
10 向管委會承租汽車停車位每位每月2,000元。共8位車位可承
11 租。二、向鼎家建設承租汽車停車位每位每月2,000元。
12 （發票稅外加）…」（見原審卷第211頁），即住戶有欲租
13 用8個多出之停車位應向被上訴人承租亦明。是上訴人執系
14 爭房屋買賣契約之上開約定，主張其就包含系爭車位在內尚
15 未出售之各該編號停車位均享有專用權，尚不足採。

16 3. 上訴人雖於112年2月13日與訴外人李泓德簽訂買賣契約（見
17 原審卷第225至237頁），將系爭建物所設編號22汽車停車位
18 出售予李泓德，約定上訴人僅需將系爭建物應有部分
19 $83/9400$ 移轉登記予李泓德，然此核屬上訴人與李泓德間之
20 債權契約關係，即上訴人於締結此約前，所餘經分管約定專
21 用車位數量承前述共38個，與李泓德合意由李泓德僅買受系
22 爭建物應有部分 $83/9400$ ，即可取得編號22號車位專用權，
23 等同將其就系爭建物應有部分 $17/9400$ （計算式： $1/94 -$
24 $83/9400 = 17/9400$ ）形式上挪移至其餘37個尚未售出汽車車
25 位，與系爭建物其餘共有人無涉，尚難執此遽推認系爭車位
26 已經系爭建物共有人約定由上訴人專用。

27 4. 小結：上訴人與原始承購者就系爭建物之分管契約並未就系
28 爭車位約定專用，上訴人復未提出其他證據證明其有取得系
29 爭車位之專用權，是上訴人就系爭車位並未享有專用權。

30 (二) 上訴人並未就系爭車位與被上訴人成立使用借貸契約，或類
31 似使用借貸之無名契約：

01 按稱使用借貸者，謂當事人一方以物交付他方，而約定他方
02 於無償使用後返還其物之契約，民法第464條定有明文。又
03 按使用借貸為債權契約之一種，仍須當事人就一方無償以物
04 貸與他方使用，他方允於使用後返還其物等契約必要之點，
05 互有合致之意思表示，該項契約始能成立，此觀民法第153
06 條、第464條之規定自明（最高法院85年度台上字第3034號
07 判決意旨參照）。經查：

- 08 1. 上訴人執證人即被上訴人前主委陳添火及彭紹彬之證述，主
09 張：上訴人因被上訴人於90年間成立之初經費拮据，而應被
10 上訴人要求，先後將系爭車位無償交付予被上訴人管理收
11 租，直至經費充盈後返還等語。而證人陳添火固於原審證
12 稱：車位都是上訴人在管，管委會沒有權利，社區都沒有
13 錢，當初因為沒有錢，所以要求上訴人交付車位，後來開會
14 完，上訴人有把清潔費400元交給管委會收，交400元的人是
15 有買車位的人，其他的部分並沒有變更等語（見原審卷第
16 196頁）。惟陳添火亦證稱：從伊開始買房子之後，當時上
17 訴人就系爭車位有答應被上訴人，總共153戶扣掉22戶之違
18 章建築剩下131戶，如果有進來住一半給4個停車位，後來被
19 上訴人再跟上訴人要求，有再送2個，總共送6個，原本上訴
20 人是答應送8個，車位給被上訴人收租金，上訴人只有說特
21 定車位給被上訴人用、給被上訴人收租等語（見原審卷第
22 197至198頁）。又證人彭紹彬於本院則證稱：每屆交接的時
23 候，都會叮嚀說車位是上訴人要交給管委會，上訴人賣房子
24 的時候就是要交給管委會管理。當初賣房子給社區，就是要
25 交接車位給社區，由管委會來管理，當初是建設公司的老闆
26 說的，從90年開始每屆就一直傳下來，伊沒有親自參與交付
27 停車位的過程等語（見本院卷第241至242、245頁），足認
28 上訴人確有將系爭車位交付被上訴人管理使用收益，然系爭
29 車位為系爭建物之共用部分，本即為被上訴人管理，陳添
30 火、彭紹彬均未證稱被上訴人於經費充盈後應返還系爭車位
31 或上訴人有隨時要求返還系爭車位之可能，是上訴人所執證

01 人陳添火及彭紹彬上開證述，尚難為上訴人有利之認定，上
02 訴人此部分主張，尚不足採。

03 2.上訴人雖又執證人即被上訴人前主委莊鎡棋、前財務委員陳
04 清福及證人彭紹彬之證述，主張：因伊將系爭車位無償出借
05 被上訴人使用，被上訴人始與伊協商分攤房屋稅及地價稅1
06 萬9,200元作為補償，兩造成立附負擔之使用借貸契約等
07 語。然證人莊鎡棋證稱：上訴人3年沒有繳管理費，上訴人
08 說要被上訴人幫忙繳房屋稅、地價稅，才要繳管理費，於是
09 被上訴人就幫忙繳房屋稅、地價稅，上訴人才繳管理費等語
10 （見本院卷第181頁）。證人陳清福則證稱：伊任內被上訴
11 人有幫上訴人繳房屋稅、地價稅1萬2,000元，因為上訴人都
12 不繳管理費，所以伊跟上訴人會計許嘉真協商，上訴人的意
13 思就是要被上訴人幫忙繳地價稅、房屋稅，才願意繳回積欠
14 之管理費，伊即跟許嘉真協商，當初是要被上訴人繳比較
15 多，伊表示不然就是1萬2,000元，就是被上訴人只能幫忙出
16 1萬2,000元而已，經協商後伊有跟主委彭紹彬報備，主委同
17 意，錢是從管理費裡面扣除，沒有直接匯錢，上訴人後來確
18 實有繳納全部積欠之管理費等語（見本院卷第189至196
19 頁）。證人彭紹彬亦證稱：當時上訴人欠管委會20幾萬元，
20 一直拖這20幾萬元管理費不繳，後來上訴人表示管委會幫忙
21 出1萬多元地價稅，才要還給管委會這筆錢，折衷辦法就是
22 管委會幫忙出這筆錢，管委會花1萬多元可以收回20幾萬元
23 有划算，伊就跟陳清福商量後決定這樣解決，同意補貼上訴
24 人107年1萬9,200元、108年至110年每年1萬2,000元之稅費
25 等語（見本院卷第242頁）。核三人所證述之內容並無扞格
26 之處，足認被上訴人幫上訴人繳納部分之地價稅與房屋稅，
27 僅係與上訴人協商繳納所積欠管理費之結果，尚難認兩造有
28 就系爭車位成立附負擔之使用借貸契約。上訴人此部分主張
29 亦不足採。

30 3.小結：依上訴人之舉證，尚難認上訴人交付系爭車位予被上
31 訴人管理使用收益，有約定被上訴人應予返還，或兩造間有

01 就系爭車位成立附負擔之使用借貸契約。是上訴人並未就系
02 爭車位與被上訴人成立使用借貸契約，或類似使用借貸之無
03 名契約。

04 (三)上訴人請求被上訴人返還系爭車位，及按月給付相當於租金
05 之不當得利，均無理由：

06 上訴人就系爭車位並未享有專用權，且並未就系爭車位與被
07 上訴人成立使用借貸契約，或類似使用借貸之無名契約，均
08 如前述，則上訴人以其業已終止兩造間就系爭車位使用借貸
09 契約或類似使用借貸之無名契約為由，依民法第470條、第
10 472條第1款、民法第263條準用第259條規定及類推適用使用
11 借貸之法律關係，請求被上訴人返還系爭車位，均乏所據，
12 為無理由。又上訴人就系爭車位並未享有專用權，被上訴人
13 管理系爭車位非無法律上原因，則其以被上訴人占有使用系
14 爭車位，受有相當於租金之不當得利，而依民法第179條規
15 定請求被上訴人按月給付相當於租金之不當得利1萬3,200
16 元，亦無理由。

17 六、綜上所述，上訴人依民法第470條、第472條第1款、民法第2
18 63條準用第259條規定及類推適用使用借貸之法律關係，請
19 求被上訴人返還系爭車位，及依民法第179條請求被上訴人
20 自起訴狀繕本送達翌日起至返還系爭車位之日止，按月給付
21 上訴人1萬3,200元，均無理由，不應准許。原審為上訴人敗
22 訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄
23 改判，為無理由，應駁回上訴。

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

29 中 華 民 國 113 年 12 月 11 日

30 民事第二庭

31 審判長法官 紀文惠

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

法 官 王育珍
法 官 賴武志

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 113 年 12 月 12 日

書記官 蔡明潔