

臺灣高等法院民事判決

113年度上易字第1074號

上訴人 洪龍全
訴訟代理人 林拔群律師
阮皇運律師
被上訴人 張憶萍
劉美玲

共同
訴訟代理人 林衍鋒律師
徐偉瀚律師

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113年5月2日臺灣新北地方法院112年度訴字第1414號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於114年6月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

上訴人於原審聲明請求：(一)被上訴人騰空返還上訴人坐落新北市○○區○○段000地號土地及其上同段3403建號建物（下稱3403建號建物）地下1層停車空間如附圖A所示編號2之停車位（下稱系爭停車位）。(二)被上訴人劉美玲（下與被上訴人張憶萍各稱其名，合稱被上訴人）應給付上訴人新臺幣（下同）4萬2,500元本息。(三)劉美玲自起訴狀繕本送達翌日起至騰空交還系爭停車位之日止，按月給付上訴人2,500元。(四)張憶萍自起訴狀繕本送達翌日起至騰空交還系爭停車位之日止，按月給付上訴人2,500元。(五)前2項所命給付，如其中一被上訴人已為給付，另一被上訴人在該給付範圍內，免給付義務。嗣於本院追加聲明請求：(一)張憶萍應給付上訴人4萬2,500元本息。(二)前項及原審聲明(二)所命給付，如其中

一被上訴人已為全部或一部之給付，其他被上訴人在該給付範圍內免除給付義務。核其追加之訴與原訴均係本於系爭停車位遭被上訴人占用所為之主張，主要爭點及證據資料相同，請求之基礎事實同一，合於民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：門牌號碼新北市○○區○○路00巷00號等建物（下稱系爭建物）地上共5層5戶，3403建號建物為各戶共有之地下層及公共設施，設有5個停車位（下稱系爭停車場），系爭建物原所有權人於民國86年1月間成立分管契約，約定各戶專用停車位如附圖A所示（下稱系爭分管契約），系爭建物1樓所有權人約定專用系爭停車位，伊於110年7月28日買受系爭建物1樓，繼受系爭分管契約，得專用系爭停車位。詎系爭建物3樓所有權人劉美玲，未經伊同意，將系爭停車位借用予系爭建物2樓所有權人張憶萍使用，被上訴人均無權占有系爭停車位，並受有相當於租金之不當得利，爰依系爭分管契約、民法第179條前段規定，求為命：（一）被上訴人騰空返還系爭停車位；（二）劉美玲給付4萬2,500元及自112年3月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息；（三）劉美玲自112年3月9日起至返還系爭停車位之日止，按月給付2,500元；（四）張憶萍自112年3月9日起至返還系爭停車位之日止，按月給付2,500元。（五）前2項所命給付，如其中一被上訴人已為全部或一部之給付，其他被上訴人在該給付範圍內免除給付義務之判決（未繫屬本院部分，下不贅述）。原審就本院審理範圍為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴，上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）被上訴人應將系爭停車位騰空返還予伊。（三）劉美玲應給付伊4萬2,500元，及自112年3月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息。（四）劉美玲應自112年3月9日起至返還系爭停車位之日止，按月給付伊2,500元。（五）張憶萍應自112年3月9日起至返還系爭停車位之日止，按月給付伊2,500元。（六）前2項所命給付，如其中一被上

01 訴人已為全部或一部之給付，其他被上訴人在該給付範圍內
02 免除給付義務。上訴人於本院追加聲明：(一)張憶萍應給付伊
03 4萬2,500元，及自112年3月9日起至清償日止，按年息5%計
04 算之利息。(二)上訴聲明第3項及追加聲明第1項所命給付，如
05 其中一被上訴人已為全部或一部之給付，其他被上訴人在該
06 給付範圍內免除給付義務。。

07 二、被上訴人則以：張憶萍、劉美玲分別為系爭建物2樓、3樓之
08 原所有權人，建商於售屋時與各戶成立分管契約，依停車位
09 車台棧板上噴漆所標示之樓層，約定各戶專用停車位如附圖
10 B所示，張憶萍專用附圖B編號2停車位，劉美玲專用附圖B編
11 號3停車位即系爭停車位，劉美玲有權將之借用予張憶萍，
12 伊等非無權占有系爭停車位，且自113年12月起無法繼續使
13 用，亦未受有不當得利。又上訴人購買系爭建物1樓時已知
14 上開使用情形，所為本件請求違反誠信原則且係權利濫用等
15 語，資為抗辯，並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。

16 三、兩造不爭執事項：

17 (一)系爭建物地上共5層5戶，1樓現為上訴人所有，2樓現為張憶
18 萍所有，3樓現為劉美玲所有。地下1層為停車空間，共5個
19 機械式停車位，每戶均分配到1個停車位，每戶就其分配之
20 停車位，有約定專用權。

21 (二)上訴人於110年7月28日向訴外人劉建宏買受系爭建物1樓及
22 系爭停車場之停車位。

23 (三)系爭停車位由劉美玲借用予張憶萍停放車輛。

24 四、本院之判斷：

25 (一)系爭停車位係約定由系爭建物3樓之所有權人專用，被上訴
26 人非無權占有系爭停車位：

27 1.按公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，
28 為約定專用部分。公寓大廈管理條例第3條第5款定有明
29 文。又公寓大廈區分所有建物之買賣，若已由建商或起造
30 人與各承購戶定明停車位之使用權者及其範圍者，當可解
31 釋為係一種共有物之分管契約，具有拘束各該分管契約當

01 事人之效力(最高法院96年度台上字第1152號判決要旨參
02 照)。

03 2.經查：

04 (1)張憶萍於86年1月31日登記為系爭建物2樓之所有權人，
05 其與訴外人潘秋（由訴外人潘允泉代理）簽訂不動產買
06 賣契約書之第16條特約條款記載：「甲方（即張憶萍）
07 之車位編號2號。」並經潘允泉親筆簽名等情，為兩造
08 所不爭執（見本院卷第132頁），並有不動產買賣契約
09 書及建物登記謄本為憑（見原審司調卷第73、177
10 頁）。又劉美玲86年1月21日登記為系爭建物3樓之所有
11 權人，其與潘秋（由潘允泉代理）簽訂不動產買賣契約
12 書第16條特約條款記載：「甲方（即劉美玲）之車位編
13 號為3號。」亦有建物登記謄本及不動產買賣契約可憑
14 （見原審司調卷第75、187頁）。又證人潘允泉證述：
15 系爭建物1至5樓均由伊代理潘秋出售，由伊負責車位的
16 編號，以電腦的編號為準，1樓車位就是1號，2樓車位
17 就是2號，3樓車位就是3號，以下類推，按1號就是1樓
18 的車位會出來，1樓的買主姓陳，買賣契約有寫停車位
19 編號1，伊向系爭建物每層樓的買主具體說明停車位的
20 位置，並按電腦按鍵操作給買主看後交付鑰匙，平移的
21 車位是3號等語（見原審卷第77至84頁）。足見系爭建
22 物1至5樓就停車位專用之約定，係由潘允泉代理出賣人
23 潘秋，各自與買主約定每戶之停車位置，堪認系爭建物
24 共有人間有就系爭停車位之位置成立分管契約。

25 (2)證人即系爭停車位設備維修人員邱武德證稱：伊自94年
26 起至111年間維修系爭停車設備，伊於94年去的時候，
27 停車位車板上就有噴1F、2F、3F、4F、5F，管理者殷先
28 生跟伊說，那些是建商噴的，噴1F就是1樓在使用，噴2
29 F就是2樓在使用，噴3F就是3樓在使用，各樓層係按照1
30 F、2F、3F、4F、5F的噴漆在停車，伊於11年的維修期
31 間所有停車位編號沒有變更過，噴3F的停車位是橫移的

01 停車位，一開始就是3樓殷先生（即劉美玲之夫）在停
02 等語（見原審卷第222至229頁）。又承作及維護保養系爭
03 停車場機械式停車設備之友偉實業有限公司於93年起至
04 113年12月31日維護保養期間，車位控制電腦及編號，
05 無何更動變換乙節，有該司114年3月25日(114)友字第1
06 140325號函可稽（見本院卷第227頁）。足見系爭建物
07 全體住戶就系爭停車場所成立之分管契約係依照車板所
08 噴「1F、2F、3F、4F、5F」使用之。且系爭停車位車板
09 上噴有「3F」字樣，當系爭停車位在右側平面時，面對
10 系爭停車位上方車位車板上噴有「1F」，面對系爭停車
11 位下方車位車板上噴有「2F」，面對系爭停車位左上方
12 停車位車板噴有「4F」，面對系爭停車位左下方停車位
13 車板上噴有「5F」乙情，為兩造所不爭執（見本院卷第
14 133頁）。堪認系爭停車位經系爭建物全體住戶約定為3
15 樓住戶劉美玲專用。

16 (3)原審勘驗被證8錄影光碟內容：叫1號車位，按「1F」、
17 按「確認」，現在上升的是4F車位，然後3F的車位就向
18 左移動，再來1F的車台就會往下降到平面，1號車位就
19 可以進出了，地板上面也是漆有1F。接下來叫2F的車，
20 按「2F」、然後按「確認」，現在1F車位就往上升，再
21 來2F的車位就往上升，車台上也有噴2F，此時3F車位並
22 無任何移動。再按下「3F」，車台沒有移動，這是因為
23 車台已經就定位要出去了。接下來叫4F的車，按「4
24 F」、按「確認」，2F車台往下降，然後3F車台往右
25 移，然後4F車位往下降，然後4F車位就定位要出去了。
26 然後叫5F車位，按「5F」、按「確認」，這時4F車位往
27 上升，然後5F的車台往上升，然後5F車台就定位乙節，
28 為兩造所不爭執（見本院卷第133頁），核與前揭證人
29 邱武德所述各住戶使用停車位情形相符，益徵系爭停車
30 位經系爭建物全體住戶約定由3樓住戶劉美玲專用。

31 3.上訴人稱：伊之前手劉建宏及前前手蔡仁忠於出售系爭建

01 物1樓房屋之買賣契約均標示停車位編號為2號等語，並提
02 出不動產買賣契約為佐(見原審司調卷第55、81頁)。經
03 查，上訴人與劉建宏簽立不動產買賣契約書，第3條停車
04 位標示勾選「有停車位：共1位、本車位為地上/地下第一
05 層、編號第2號」、「所有權（持分併入公共設施）」
06 「升降機械式」；劉建宏向蔡仁忠買受系爭建物1樓時，
07 買賣契約記載「含停車位，在地下一層，現場編號第2號
08 車位」，買賣契約書均無附圖等情，固為兩造所不爭執
09 （見本院卷第133頁）。然上開買賣契約書既均無附圖，
10 即無從特定所約定車位之位置，要難憑為有利於上訴人之
11 認定。

12 4.上訴人又稱：噴有3F字樣之系爭停車位確係約定為系爭建
13 物1樓所有權人所專用，而與電腦按鍵顯示之編號不符等
14 語，並以證人劉建宏於原審證述為據。經查，證人劉建宏
15 雖證以：伊停車位係面對停車格，右邊的停車格，位置在
16 平面，伊停中間跟地面平的位置，賣方跟仲介交屋的時候
17 跟伊說位置，後來伊賣給上訴人契約書上寫編號第2，也
18 是平面的位置等語（見原審卷第216至218頁）。然劉建宏
19 亦證稱：伊不記得右邊總共有幾層停車位，因為伊後來就
20 沒有再停。應該是3層，上、中、下，但實際上伊不確
21 定，不記得在現場有看到伊的停車上有寫「2」，伊不知
22 道上面、下面那格是何人在停，伊都不清楚，伊不停之
23 後，不清楚停車格是何人使用，伊沒有在管，伊沒印象車
24 台上是否有用噴漆噴3F，也不清楚其他停車格上面是否有
25 噴1F、2F、3F、4F、5F，伊不記得伊的車位在電腦按的數
26 字等語（見原審卷第216至219頁），可見其對於系爭停車
27 位之使用狀況、車台噴漆、停車位電腦操作方式等，不甚
28 明瞭。況劉建宏出售系爭建物1樓含停車位予上訴人，對
29 上訴人負擔出賣人之責任，與本件有利害關係，其證詞之
30 憑信性即非無疑，難為有利於上訴人之佐證。

31 5.上訴人再稱：系爭停車場設備之電腦按鍵及貼紙號碼曾經

01 更換及變動，故無法以現在電腦按鍵對應之停車位認定系
02 爭停車位之約定專用情形等語，並舉證人即系爭建物5樓
03 住戶許廣南為證。證人許廣南固證稱：伊買的時候前屋主
04 跟仲介公司說伊的停車位在左下方，1樓的車位是平面的
05 可以左右，伊之前看到3樓殷先生與伊相同停在下面的位
06 置，系爭停車場設備之電腦按鍵及貼紙號碼曾經更換及變
07 動等語（見原審卷第41至43頁）。然查，許廣南就系爭停
08 車場控制電腦之按鈕更動時點，前稱：「不確定，這是20
09 幾年的地方了，不確定是什麼時候變動的等語（見原審卷
10 第43頁），嗣又改稱：「從3樓殷先生不太能處理事情之
11 後有變動過」等語（見原審卷第44頁），證詞前後歧異，
12 且針對按鍵變動原因、方式、費用等，均無法為詳實說
13 明，所證尚難憑信。復參許廣南、劉建宏均係系爭建物繼
14 受之買主，而非首任屋主，即非原始成立分管契約之人，
15 由其等所述之分管契約內容均係前任屋主告知，亦不足為
16 有利於上訴人之認定。

17 6.上訴人復稱：依系爭建物使用執照內附之地下1層平面
18 圖、機械式停車位現場照片及圖書顯示，系爭停車位配置
19 右側之停車位由上而下依序為編號1至3，左側為編號4、5
20 之車位，故系爭車位所在位置為附圖A編號2等語。經查，
21 系爭停車場使用執照卷宗所附平面圖右側停車位雖記載編
22 號「123」（見原審卷第319頁），車位上方橫桿亦有「12
23 345」之噴漆（見原審司調卷第70頁、原審卷第317頁），然
24 證人邱武德證稱：橫桿上面「12345」是機械編號，代表5
25 個車位，不是右邊依照123來定車位等語（見原審卷第22
26 4、225頁），足徵上開橫桿及平面圖之編號1至5僅說明車
27 位之數量及區分左右兩側，與系爭停車位之定位無涉。上
28 訴人此部分主張，洵無足採。

29 7.上訴人另稱：系建物1樓所有權人共有部分之權利範圍為1
30 0000分之2068，其餘2至5樓僅有10000分之1983，又由證
31 人劉建宏證述可知系爭停車位之面積較其他車位大，故上

01 訴人專用系爭停車位，符合交易常情等語。按分管契約係
02 依共有人間之約定所為之管理使用，其占有使用之範圍，
03 不以按應有部分計算者為限，較應有部分換算之面積為多
04 或少，部分共有人有未占有共有物之情形者，均無不可
05 （最高法院107年度台上字第1789號判決意旨參照旨）。經
06 查，系爭停車位於使用執照之平面圖記載1、2、3其中之
07 一，而3個車位均畫在一起，長度、寬度與其他車位相同
08 （見原審卷第319頁），足認系爭停車位無面積較大之情
09 形。又證人潘允泉證述：系爭建物1樓有列管夾層故面積
10 較大，車位之約定專用與樓層面積無關等語（見原審卷第
11 83頁），可見系爭建物共有部分權利範圍與停車位約定專
12 用無關。上訴人上開主張，委無足採。

13 8.基上，系爭停車位約定由系爭建物3樓所有權人即劉美玲
14 專用，則劉美玲借予張憶萍使用，合於分管契約之約定，
15 被上訴人占有系爭停車位，非無正當權源。上訴人主張被
16 上訴人無權占有系爭停車位，洵非有據。

17 (二)按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
18 益。民法第179條前段固定有明文。惟被上訴人占有系爭停
19 車位有正當權源，已如前述，上訴人主張被上訴人無權占有
20 系爭停車位而受利益，致上訴人受有損害，委無足採。上訴
21 人請求被上訴人給付相當於租金之不當得利，即無理由。

22 五、綜上所述，上訴人依分管契約，請求命被上訴人騰空返還系
23 爭停車位，及依民法第179條前段規定，請求劉美玲給付4萬
24 2,500元，及自112年3月9日起至清償日止，按年息5%計算之
25 利息，及被上訴人各自112年3月9日起至返還系爭停車位之
26 日止，按月給付2,500元，暨負不真正連帶責任，非屬正
27 當，不應准許，原審所為上訴人敗訴之判決，並無不合。上
28 訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回
29 其上訴。上訴人於本院追加請求張憶萍給付4萬2,500元，及
30 自112年3月9日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及與
31 劉美玲負不真正連帶責任，亦無理由，併予駁回。

01 六、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
02 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
03 逐一論列，附此敘明。

04 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
05 第449條第1項、第78條，判決如主文。

06 中 華 民 國 114 年 7 月 22 日
07 民事第三庭

08 審判長法 官 劉又菁

09 法 官 林伊倫

10 法 官 徐淑芬

11 正本係照原本作成。

12 不得上訴。

13 中 華 民 國 114 年 7 月 22 日
14 書記官 馮得弟