臺灣高等法院民事判決

114年度上字第308號

上　訴　人　周靜儀
訴訟代理人　曾國龍律師
　　石正宇律師
被 上訴 人　廖苗君
000000000000000000
訴訟代理人　辜得權律師
複 代理 人　鄧智徽律師
　　朱昱恆律師

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9月16日臺灣士林地方法院112年度訴字第9號第一審判決提起上訴，本院於114年7月15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：伊於民國111年2月9日拍賣取得訴外人彭建錞所有門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000巷00弄0○0號1樓房屋（即臺北市○○區○○段○○段00000○號建物全部及同小段30166建號建物應有部分277/10000，下各稱建號，合稱系爭房屋）及坐落同小段18、18-1、18-2地號土地（應有部分各為277/10000，下稱系爭土地，與系爭房屋合稱系爭房地）。系爭房地原由訴外人孫陳秀英於74年間向建商恒進實業股份有限公司（下稱恒進公司）第一手買受，並含地下1層共用部分（即30166建號）編號11號停車位〈即如臺北市士林地政事務所114年6月2日（複丈日期114年5月15日）複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分，下稱系爭停車位〉專用權，系爭房地所有權與系爭停車位專用權不得分離移轉，伊當然同時拍定取得。惟孫陳秀英前將系爭房地出售予訴外人謝世明，謝世明竟於102年9月18日將系爭停車位專

用權單獨出售予被上訴人，該專用權買賣應屬無效，被上訴人無權占用系爭停車位迄今，受有不當得利，應予返還等情。爰依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，求為命被上訴人應將附圖（原引用臺北市士林地政事務所113年4月19日土地複丈成果圖，於本院更正如附圖）編號A部分之系爭停車位騰空返還上訴人，並應自111年2月9日起至返還系爭停車位之日止，按月給付上訴人新臺幣（下同）7000元之判決。並願供擔保請准宣告假執行。【原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴】並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將附圖編號A部分之系爭停車位騰空返還上訴人。㈢被上訴人應自111年2月9日起至返還系爭停車位之日止，按月給付上訴人7000元。㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：伊於99年1月20日登記取得同公寓大廈門牌號碼中山北路7段114巷61弄2號3樓房屋（即同小段30133建號建物全部及30166建號建物應有部分259/10000）及所坐落基地之所有權（下稱2號3樓房地），為同公寓大廈之區分所有權人（下稱區權人），系爭停車位專用權得與系爭房地所有權分離移轉，伊於102年9月間向謝世明購得系爭停車位專用權，取得永久使用權證明書，自得合法使用之，伊為有權占有，並無不當得利等語，資為抗辯。並答辯聲明：㈠上訴駁回。㈡如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造不爭執事項（本院卷225至226頁）：

㈠臺北市○○區○○○路0段000巷00弄0○0○0○0○0○0○0○0○0號之「福琳公寓大廈」（下稱福琳大廈）於74年2月11日由恒進公司建築完成，共35戶區分所有權，該大廈地下1層即30166建號建物為全體區權人共有，登記用途為防空避難室兼停車場，設置13個法定停車位（見原審卷32、36頁使用執照存根、建物測量成果圖），區權人須另向恒進公司購買取得停車位之永久使用權屬證明，方取得停車位使用權（見原審卷162頁永久使用權證明書）。又各停車位無獨立建號，區權人就30166建號之應有部分並未加註有無含停車

位（見本院卷151至195頁土地建物登記謄本）。

㈡孫陳秀英於74年8月9日向恒進公司購買取得系爭房地（見原審卷214頁異動索引），並向恒進公司購買取得系爭停車位專用權。

㈢系爭房地於102年5月1日以買賣為原因辦理所有權移轉登記予謝世明（見原審卷214頁異動索引）。

㈣被上訴人於99年1月20日登記取得2號3樓房地所有權，為福琳大廈之區權人（見原審卷68、74、80、156頁土地建物登記謄本）。

㈤被上訴人於102年9月18日與謝世明簽訂系爭停車位專用權之買賣契約，約定買賣價金為175萬元（見原審卷164至166、370頁買賣契約書），取得系爭停車位永久使用權證明書（見原審卷162頁），並占有使用系爭停車位迄今（見原審卷268至274頁勘驗筆錄及現場照片）。

㈥系爭房地於106年6月3日以拍賣為原因辦理所有權移轉登記予彭建錞（見原審卷216頁異動索引）。

㈦上訴人於111年2月9日經原法院110年度司執字第33118號拍賣抵押物強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍定取得彭建錞所有之系爭房地所有權，並於同年月25日辦理登記，現為福琳大廈之區權人（見原審卷30至31、34至35、58、66、72、78、218頁權利移轉證書、土地建物登記謄本、異動索引）。

㈧上訴人提起本件訴訟後，福琳大廈住戶始成立管理委員會，並於113年3月31日召開區權人會議訂定「福琳公寓大廈規約」，關於系爭停車位權屬乙事保留依本件確定判決認定之（原審卷386至411、424、442頁）。

四、法院之判斷：

㈠按不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。民法第758條第1項定有明文。是以公寓大廈之停車位，與其他共用公共設施編列於同一建號者，區權人就該共用建物之應有部分是否即為停車位權利之表

彰，應視建物登記狀態而定。若在共用建物之應有部分登記狀態中加註含停車位者，或雖未加註但配賦取得與停車位相對應之應有部分者，固得認其所有權範圍包含停車位在內。反之，若無任何加註記載，亦未配賦取得相對應比例之應有部分，其共用建物之應有部分登記，即未表彰停車位之權利，此時共有人得否使用停車位，應視共有人間是否成立分管契約，或公寓大廈規約關於停車位約定專用權利之規定而定，此際，區權人依建物登記之權利範圍，按其應有部分對該共用建物之所有權（民法第817條第1項），與其就停車位之約定專用權利（公寓大廈管理條例第3條第5款），二者非屬同一權利，其法律依據、內涵及作用並不相同（最高法院110年度台上字第1712號判決同此意旨）。職是，民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項、土地登記規則第94條（84年7月12日修正前第72條第2款、90年9月14日修正前第80條）所指不得與專有部分分離移轉之共用部分，當係指該共用建物之應有部分而言。又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，該分管契約對於明知或可得而知之受讓人仍繼續存在（最高法院98年度台上字第633號、110年度台上字第858號判決要旨參照）。

㈡查福琳大廈於74年間由恒進公司建築完成，共35戶區分所有權，地下1層即30166建號建物為全體區權人共有，登記用途為防空避難室兼停車場，設置13個法定停車位，各停車位無獨立建號，區權人就30166建號之應有部分並未加註有無含停車位，恒進公司出售福琳大廈房屋時，與各承購戶約定須另加價購買停車位，取得停車位永久使用權屬證明，方可取得停車位之使用權（見兩造不爭執事項㈠），可見各承購戶向恒進公司購屋時，已就30166建號建物之停車位專用權成

立分管契約，由購買取得停車位永久使用權屬證明之承購戶取得停車位之約定專用權，而該分管契約約定內容，非不得由後續承購區分所有權建物者經由前手告知或自行觀察、訪查等方式而獲知停車位分管使用狀況，該分管契約對於各區權人之受讓人應有其拘束力而繼續存在。

㈢次依福琳大廈各區權人之土地、建物謄本記載可知（本院卷151至195頁），各區權人就30166建號建物之應有部分比例與各自就基地之應有部分比例相同，並未加註有無含停車位，亦未因加購停車位使用權而取得相對應比例之應有部分，亦即就共用建物30166建號建物之應有部分登記，並未表彰停車位之權利，依前揭說明，孫陳秀英向恒進公司買受系爭房地時，就共用部分30166建號建物所取得之應有部分權利，與其另加價購買取得系爭停車位之約定專用權，二者非屬同一權利，其法律依據、內涵及作用均不相同，則孫陳秀英及其受讓人謝世明於處分移轉系爭房地之專有部分時，固應就共用部分即30166建號建物之應有部分併為移轉，不可分離，但就系爭停車位專用權部分，既係源自30166建號建物共有人間之分管契約，而非以共用部分之登記為據，自得依分管契約在共有人間移轉變動，不因區分所有權是否隨之移轉變動而受影響。則系爭停車位專用權既屬另一獨立權利，復無住戶規約、分管契約或法律規定限制須與系爭房地所有權隨同移轉於同一人，則謝世明向孫陳秀英買受取得系爭房地所有權及系爭停車位專用權後，再於102年9月18日單獨將系爭停車位專用權出賣予同一公寓大廈之區權人即被上訴人，並未違背系爭停車位設置目的、使用性質及分管契約之約定，自非法所不許。被上訴人既於102年9月18日受讓取得系爭停車位及永久使用權證明書，並占有使用系爭停車位迄今，則其抗辯合法取得系爭停車位專用權，為有權占用，並無不當得利等情，自屬有據，堪予採信。上訴人主張系爭停車位專用權依民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條、土地登記規則第94條（84年7月12日修正前第72條第2

款、90年9月14日修正前第80條）等規定，不得與系爭房地所有權分離云云，無足可採。又上訴人所舉最高法院85年度台上字第569、1529號、87年度台上字第2199號、97年度台上字第694號、108年度台上字第2189號判決，係指區權人就共用部分所登記應有部分之權利範圍已有表彰停車位權利在內之情形，停車位使用權能附隨於應有部分所表彰之停車位權利，二者無從分離，與本件事實不同，自不得比附援用，併此敘明。

㈣又被上訴人已於102年9月18日自謝世明受讓取得系爭停車位專用權，則彭建錞於106年6月3日拍賣取得謝世明所有之系爭房地所有權時，自無可能併為取得系爭停車位專用權，上訴人嗣於111年2月9日拍賣取得彭建錞所有之系爭房地所有權時，亦無可能併為取得系爭停車位專用權甚明。再查，系爭執行事件對系爭房地實施現場指封、鑑價、使用現況調查、定拍及點交時，執行標的從未包含系爭停車位，系爭房地之拍賣公告備考欄僅記載「含共有部分：30166建號」，備考欄、點交情形欄、使用情形欄及備註欄，均無任何關於系爭停車位之記載，上訴人取得之權利移轉證書亦然等情，業經本院調閱系爭執行事件案卷核閱無訛，並有拍賣公告及權利移轉證書可佐（本院卷275至279頁），可見系爭執行事件執行過程，並無任何公示外觀得使上訴人誤信拍賣標的包含系爭停車位專用權在內。又福琳大廈區權人間係以取得停車位永久使用權證明書作為移轉取得停車位專用權之表彰，已如前述，上訴人徒以系爭停車位後方牆壁遺留之「D1F」殘漆（代表2之1號1樓之意，原審卷40、272至274頁照片參照），遽論其依此公示外觀取得系爭停車位專用權云云，亦難採認。從而，上訴人僅拍定取得系爭房地所有權，並未取得系爭停車位專用權，應堪認定，則其主張被上訴人無權占有系爭停車位，並受有相當於停車位租金之不當得利云云，即難採信，是其請求被上訴人遷讓返還系爭停車位，並給付不當得利，為無理由。

五、綜上所述，上訴人依民法第767條第1項前段、中段、第179條規定，請求被上訴人應將如附圖編號A部分之系爭停車位騰空返還，並應自111年2月9日起至返還系爭停車位之日止按月給付7000元，為無理由，不應准許。從而原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。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。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用證據，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。

七、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78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　7　　月　　29　　日

民事第四庭

審判長法　官　傅中樂

法　官　陳彥君

法　官　廖慧如

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　　114　　年　　7　　月　　29　　日

書記官　呂　筑