

最高法院民事判決

112年度台上字第986號

上訴人 黃欣儀
王漢重
黃敏治
方茹玉
林宜慧

共同

訴訟代理人 何永福律師

被上訴人 首富投資有限公司

法定代理人 魏夙苗

訴訟代理人 林更穎律師

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111年12月22日臺灣高等法院臺南分院第二審判決（110年度上字第104號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院臺南分院。

理 由

一、本件於第三審上訴程序中，被上訴人之法定代理人變更為魏夙苗，有臺中市政府函及有限公司變更登記表等影本可稽，並據其聲明承受訴訟，核無不合，合先敘明。

二、被上訴人主張：伊經由拍賣取得訴外人尚漾國際有限公司（下稱尚漾公司）所有信託予訴外人華煒資產開發有限公司（下稱華煒公司）之坐落○○市○○區○○段（下稱同興段）0000地號土地（應有部分98360分之12918），及其上同段0000建號（門牌號碼○○市○○區○○路〔下稱○○路〕555號9樓1、2，應有部分全部）、590建號（門牌號碼同號9樓3，應有部分全部）、591建號（門牌號碼同號10樓，應有部分全部）、共用部分同段592建號應有部分90分之6、90分之6、2分之1）等建物（下合稱系爭房地），包含592建號即○○路555號地下1樓停車場（下稱系爭停車場）住戶區編號1

01 9、32、33、35、37、43號停車位（下合稱系爭6個停車位，
02 後5個停車位下合稱系爭停車位），於民國108年10月15日完
03 成所有權移轉登記，上訴人並未取得592建號之應有部分，
04 其等占有系爭停車位，應無正當權源等情。爰依民法第767
05 條第1項前段、第179條規定，求為命上訴人分別交還如附表
06 所示停車位，及各自108年10月16日起至交還各該停車位
07 止，按月給付新臺幣（下同）1250元予伊之判決。

08 三、上訴人則以：伊等分別取得○○○公寓大廈（下稱系爭大
09 樓）房屋暨系爭停車位使用權情形及系爭停車位使用權移轉
10 過程如附表所示。伊等於取得系爭停車位使用權後，除向系
11 爭大樓管理委員會（下稱管委會）辦理停車位登記外，並按
12 時繳納清潔費，伊等係基於分管使用約定，得以對抗被上訴
13 人等語，資為抗辯。

14 四、原審維持第一審就上述聲明所為上訴人敗訴之判決，駁回其
15 上訴，無非以：系爭房地原為尚漾公司所有，其於106年8月
16 8日以信託為原因，將之移轉登記予華煒公司所有，嗣由被
17 上訴人拍賣取得，於108年10月15日完成所有權移轉登記。
18 其所有1363、590、591建號分別取得592建號應有部分90分
19 之6、90分之6、2分之1。592建號即為系爭停車場，系爭大
20 樓區分所有權人（原判決誤載為住戶，下同）有取得（住戶
21 區）停車位所有權者，就每一停車位有592建號應有部分90
22 分之1。系爭大樓地下一層為停車空間及防空避難室，申請
23 建築面積原為2014.26平方公尺，嗣起造人依土地登記規則
24 第81條、第94（原判決誤載為91）條規定，申請就其中180
25 5.97平方公尺另編592建號，於80年8月19日單獨登記為當時
26 590建號（下稱原590建號，即系爭大樓9樓）、591建號（即
27 系爭大樓10樓，為飯店）區分所有權人共有，應有部分各2
28 分之1，該等共有人乃將592建號規劃為住戶區停車場及飯店
29 區停車場，約定各由原590建號、591建號區分所有權人專
30 用。其後建商將所有9樓建物所屬之住戶區停車場劃分為45
31 個停車位，將其中39個編號出售予系爭大樓之區分所有權

01 人，原僅移轉該等停車位之占有，迄89年（應為87年之誤）
02 間始同意買主就每個停車位各取得592建號應有部分90分之
03 1，並得專用所購買之停車位，然購買系爭6個停車位之買主
04 並未出面辦理應有部分所有權移轉登記。建商嗣將9樓分割
05 為9樓1、2（即1363建號）及9樓3（即590建號），所屬592
06 建號應有部分各90分之6。尚漾公司信託予華煒公司之停車
07 位包含系爭6個停車位，被上訴人所取得592建號應有部分其
08 中90分之6，即特定為系爭6個停車位。至上訴人各取得系爭
09 大樓房屋暨系爭停車位使用權情形及系爭停車位使用權移轉
10 過程如附表所示，惟上訴人僅分別自前手受讓系爭停車位使
11 用權，均未取得592建號應有部分，就該建號並無分管契約
12 存在，自未合法取得占用系爭停車位之權源。系爭大樓規約
13 第2條第4款雖規定系爭大樓之停車空間（含法定停車空間及
14 增設停車空間），依不動產買賣書協定，凡有停車位使用權
15 者，得自由使用、收益、處分之，然上訴人既未取得592建
16 號應有部分，無從僅憑其等持有車位使用權利狀及繼續繳納
17 清潔費，主張有權占用系爭停車位。上訴人另提出臺灣嘉義
18 地方法院101年度簡上字第7號判決為據，然該判決事實與本
19 件並不相同，不得比附援引。上訴人既屬無權占有，則被上
20 訴人依民法第767條第1項前段、第179條規定，請求上訴人
21 分別交還如附表所示停車位，及各自108年10月16日起至交
22 還各該停車位止，按月給付1250元（原判決誤載為2000元）
23 予其，為有理由，應予准許等詞，為其判斷之基礎。

24 五、惟按共有人訂立分管之特約後，將其應有部分讓與第三人，
25 如其分管之事實為第三人明知或可得而知，其契約內容仍非
26 不得對第三人發生法律上之效力。查592建號於80年8月19日
27 被規劃為住戶區停車場及飯店區停車場，其後建商將其所有
28 9樓建物所屬之住戶區停車場劃分為45個停車位，並出售其
29 中39個停車位予系爭大樓之區分所有權人，迄87年間又同意
30 買主各取得592建號應有部分90分之1，並得專用所購買之停
31 車位，然購買系爭6個停車位之買主並未出面辦理應有部分

所有權移轉登記；又被上訴人於108年間經由拍賣取得系爭房地（含592建號應有部分）等情，為原審所認定之事實。第一審共同被告陳進文於第一審陳稱建商有賣車位才有編號，系爭6個停車位均有編號，當初渠等向前手買建物及車位，渠係101、102、105、106年度之管委會主委，仍保有39個停車位公告；嗣系爭6個停車位係尚漾公司經由行政執行署拍賣取得，渠等再向尚漾公司購買，尚漾公司財務發生問題，將全部財產信託予華煒公司，然後被上訴人又經拍賣取得等語，並提出其車位買賣合約書及授權書等影本為憑（見一審卷第65頁、第75至81頁）。上訴人向前手購買系爭停車位後，均有向管委會辦理停車位登記，管委會保有車位使用人名冊，有建商或管委會所核發之系爭停車位使用權利狀影本可稽（見一審卷第65頁、第85頁；原審卷第265至284頁、第415頁、第438頁）。觀諸各使用權利狀背面變更登記紀要詳載歷次車位變動情形。原判決亦認定系爭大樓規約第2條第4款有規定：系爭大樓之停車空間（含法定停車空間及增設停車空間），依不動產買賣書協定，凡有停車位使用權者，得自由使用、收益、處分之乙節，有該規約影本可證。系爭停車場似自建商出售伊始，迄110年10月27日已經592建號全體共有人為分管之約定，參以尚漾公司取得所有權後，亦未請求上訴人返還。上訴人占有使用系爭停車位似具公示性。果爾，被上訴人於拍定前是否非明知或可得而知系爭停車位有上開分管契約存在？其縱已拍定取得系爭停車位，使其受該分管契約拘束，是否令其遭受不測損害？自滋疑義。乃原審未詳為推闡審究，遽以前述理由為上訴人不利之論斷，未免速斷。上訴論旨，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由。依民事訴訟法第477條第1項、第478條第2項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 8 月 24 日
最高法院民事第五庭

01		審判長法官	袁	靜	文
02		法官	林	金	吾
03		法官	陳	靜	芬
04		法官	石	有	為
05		法官	許	秀	芬
06	本件正本證明與原本無異				
07		書記官	林	沛	侯
08	中華民國	112 年 9 月 4 日			