最高法院民事判決

108年度台上字第2188號

上　訴　人　張峻瑋
訴訟代理人　許兆慶律師
　　林欣頤律師
被上訴人　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

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11月14日臺灣高等法院第二審判決（106年度上字第536號），提起上訴，本院判決如下：

主　文

原判決關於命上訴人移除車輛、返還土地及該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理　由

本件被上訴人主張：伊與第一審共同原告劉賴偉、訴外人賴劉潔、賴月櫻（以上3人下合稱劉賴偉等3人）簽訂合建分售契約，約定由劉賴偉等3人提供坐落新北市○○區○○段○○○○ ○號土地（下稱系爭土地），由伊出資合建「忠孝華廈社區」（下稱系爭社區）大樓。嗣伊於民國 86年1月15日與訴外人魏銓樟（原名魏善平）簽訂房屋預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約），將上開大樓門牌號○○區○○路○○○巷○號1 樓房屋（下稱系爭房屋）及該屋斜前方如原判決附圖（下稱附圖）所示A1、A2之編號82號停車位（下稱系爭車位）出售予魏銓樟，並於88年間與魏銓樟達成以系爭車位更換為地下一樓編號75號停車位（下稱75號車位）之協議。魏銓樟再於 99年5月27日將系爭房屋及75號車位出售予訴外人詹東山，經詹東山登記予其子即訴外人詹坤霖所有。系爭車位屬法定停車位，伊保有未出售車位之所有權及使用權，系爭買賣契約之約定效力及於詹坤霖。系爭車位並非系爭買賣契約第 4條約定之空地或公共設施，不屬於詹坤霖之使用範圍，竟遭上訴人即詹坤霖之配偶無權占有，將其所有車號0000-00 之自用小客車

停放於系爭車位，影響伊之使用權等情，爰依民法第 767條、第821條、第828條第2 項規定及系爭買賣契約之約定，以先位聲明求為命上訴人將系爭土地如附圖所示A1、A2之系爭車位上之車輛移除，返還系爭車位予伊使用之判決，並於原審追加備位聲明，求為命上訴人將系爭土地如附圖所示A1、A2之系爭車位上之車輛移除，返還系爭車位予系爭土地全體共有人之判決（被上訴人及劉賴偉請求上訴人拆除系爭車位上方如附圖A2所示遮雨棚部分，於第一審受敗訴之判決後，未據其等聲明不服；另其等先位請求將系爭車位返還予劉賴偉等3 人，及劉賴偉於原審追加備位聲明，請求將系爭車位上之車輛移除，返還系爭車位予劉賴偉及系爭土地之全體共有人部分，分別經原審駁回該部分上訴及追加之訴，未據被上訴人及劉賴偉提起第三審上訴，已告確定。又上訴人對劉賴偉上訴部分，經本院另以裁定駁回）。

上訴人則以：系爭車位為系爭房屋1 樓前之法定空地，詹坤霖為系爭房屋之屋主，依系爭買賣契約第4 條之分管約定得單獨管理、使用系爭車位，伊經詹坤霖之同意將車輛停放於系爭車位，並非無權占有。又系爭買賣契約第22條係就新北市○○區○○段○○○○號之地下室法定停車位為分管約定，與系爭車位所涉1 樓空地之使用無關；且依系爭社區規約第2條第3項後段約定，在未經區分所有權人會議決議授權前，系爭車位不屬於被上訴人專用。縱認系爭車位是法定停車位，其面積亦與使用執照竣工圖所繪82號車位之面積不符，被上訴人不得請求返還等語，資為抗辯。

原審就被上訴人上開先位聲明，將第一審所為被上訴人敗訴之判決廢棄，改判命上訴人將系爭車位上之車輛移除，返還附圖所示A1、A2之土地予被上訴人使用，無非以：系爭土地上如附圖所示A1、A2部分，地上畫有停車格之格線，並有編號「82」繪於其上；且依系爭社區之使用執照竣工圖所示，在新北市○○區○○路○○○巷○號（即Ｂ2棟）與同巷11號（即Ｂ3棟）房屋間之前方土地，亦有標示「㉜至㉞，250× 600、法定」等字之3 個停車位，核與建物測量成果圖中Ｂ2、Ｂ3棟前方畫有三個停車格位相符，可知建商興建忠孝華廈社區時，已於Ｂ2棟、Ｂ3棟建物前方規劃㉜

至㊽之停車位，堪認系爭車位為社區之法定停車位。而法定停車位之設置，不以設置於建築物內為限，且得由社區規約或分管契約約定由特定區分所有人就約定專用部分取得專用權。雖系爭買賣契約第4條約定「壹樓空地除公共設施外，平時歸壹樓管理使用」，惟系爭房屋屋前已規劃特定用途之系爭車位，即與無特定用途之空地不同。又依同條前段約定，系爭社區之公共設施部分，以地政機關登記之共同使用面積為準，而新北市板橋地政事務所就該社區所登記之共同使用部分，不包括系爭車位在內，可見系爭車位並非系爭買賣契約所約定之公共設施。系爭買賣契約第22條前段既約定系爭社區之地下室公共設施及其他公共設施以外之「其餘部分」，由被上訴人取得所有權及使用權；而系爭車位非屬公共設施，亦非1樓之空地，自屬前開條文約定之「其餘部分」。顯見被上訴人與魏銓樟間已以系爭買賣契約就系爭車位達成由被上訴人取得所有權及使用權之分管協議。惟系爭車位坐落於系爭土地上，並無獨立之產權登記，其所有權應屬系爭土地全體共有人所有，被上訴人復自承其無系爭土地應有部分，則其主張有系爭車位所有權云云，即無可採。堪認被上訴人與買受人間達成之分管協議，僅限於系爭車位之專用權。再依系爭買賣契約第23條，及魏銓樟於99年5月27日與詹東山簽訂不動產買賣契約書所附不動產說明書第10條之約定，可知被上訴人與魏銓樟間之分管協議，對詹東山及登記名義人詹坤霖亦有拘束之效力。參酌魏銓樟於另案被上訴人告訴詹坤霖涉嫌竊佔案件時之陳述，堪認詹坤霖知悉其對系爭車位無使用權，自應受上開分管協議之拘束。被上訴人主張上訴人無權占有系爭車位，洵屬可信。另被上訴人確實將75號車位登記予魏銓樟所有，魏銓樟既可與被上訴人協商更換停車位，足見魏銓樟向被上訴人購買系爭房屋時，對於系爭買賣契約第22條之約定，並非不及知或無磋商或變更之餘地，被上訴人與買受人在契約約定專用權條款，並無顯失公平，亦難認違反民法第247條之1規定而無效。被上訴○○○區○○路○○○號房屋之所有權人，即為系爭社區之區分所有權人，自有該社區規約第2條第3項約定之適用，亦即停車空間應依建築業者之買賣

契約書或分管契約書使用其約定專用部分。從而，被上訴人依系爭買賣契約第22條前段之分管協議，先位請求上訴人將系爭車位上之車輛移除，返還附圖所示A1、A2之土地予被上訴人使用，即有理由；而其備位聲明未能獲得較有利之判決，無審酌必要等詞，為其判斷之基礎。

按建築物與其基地乃兩個獨立之不動產，法定停車位係建築物依都市計畫書、建築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停車位，得設於區分所有建築物之共有部分或其基地內，其設於基地內，固屬區分所有人共有或準共有，其設於建築物共有部分，本質上欠缺使用上之獨立性，不能成為專有部分，非區分所有權之客體，亦即法定停車位屬區分所有建築物之公共設施。原審先則認系爭車位為系爭社區之法定停車位（原判決第5頁），繼又謂系爭車位不是公共設施（原判決第6頁），已有相互矛盾之違誤。又系爭買賣契約第4 條約定：「……壹樓空地除公共設施外，平時歸壹樓管理使用」等語，似見一樓買受人經由系爭買賣契約之分管約定，取得管理使用除公共設施外之一樓空地專用權。果爾，上訴人依該分管約定得使用之一樓空地，究竟位於何處？範圍為何？倘若系爭車位不是公共設施，是否非屬上訴人得使用之空地？亦待釐清。其次，共有人依分管契約之約定，就共有物分管之部分，有單獨之管理權，對於無權占有或侵奪共有物者，得為自己之利益，為回復共有物之請求，固無民法第821 條但書規定之適用；惟所謂分管契約係指共有人間約定各自分別占有共有物之特定部分而為管理之契約，係取得共有物所有權之共有人間所成立之契約，倘非共有物之共有人，即無就共有物成立分管契約，進而為自己之利益請求回復共有物之餘地。系爭車位坐落於系爭土地上，其所有權屬於系爭土地全體共有人所有，且被上訴人無系爭土地應有部分，既為原審所確定之事實，則原審認被上訴人經由系爭買賣契約第22條前段約定達成分管協議，取得系爭車位專用權，進而為上訴人不利之論斷，依上說明，尤有可議。究竟系爭車位所有權屬於系爭土地全體共有人所有？抑或屬於系爭社區大樓全體區分所有權人所共有？被上訴人

是否經由分管協議取得系爭車位之專用權？均有未明。凡此俱與被上訴人能否請求移除車輛、將系爭車位返還予其自己使用之判斷，所關頗切，自非無再進一步研求之必要。原審未遑詳加調查審認，遽以上述理由逕為上訴人不利之判決，不免速斷。上訴論旨，執以指摘原判決此部分不當，求予廢棄，非無理由。末按預備訴之合併，係以當事人先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件；先位之訴無理由，為備位之訴之停止條件。而先位之訴有理由，為備位之訴之解除條件，其解除條件應以先位之訴判決確定時，始為其解除條件成就之時。原判決就先位聲明判決被上訴人勝訴部分，既因上訴有理由而未確定，則備位聲明之訴訟繫屬應認為未消滅，爰將該部分併予發回，附此指明。

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　　109　　年　　2　　月　　6　　日

最高法院民事第七庭

審判長法官　鄭　傑　夫

法官　盧　彥　如

法官　林　麗　玲

法官　張　恩　賜

法官　吳　麗　惠

本件正本證明與原本無異

書　記　官

中　　華　　民　　國　　109　　年　　2　　月　　17　　日