

最高法院民事判決

109年度台上字第30號

上訴人 黃秋來

訴訟代理人 林東乾律師

上訴人 萬鴻開發股份有限公司

法定代理人 李鴻儀

上列一人

訴訟代理人 謝秉錡律師

上列二上訴人

共同

訴訟代理人 謝易達律師

被上訴人 世貿名人廣場大廈管理委員會

法定代理人 闕朝枝

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 107 年 1 月 30 日臺灣高等法院第二審判決（106年度重上字第 593 號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人萬鴻開發股份有限公司騰空返還停車位，及命上訴人黃秋來給付金錢，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由

本件上訴第三審後，被上訴人之法定代理人先後變更為黃東凱、闕朝枝，其等遞次聲明承受訴訟，核無不合。

其次，被上訴人主張：門牌新北市○○區○○路0段000號、000號與000號共3棟區分所有建物之世貿名人廣場大廈（下稱系爭社區），其中238號地下1樓（下稱系爭地下1樓）如原判決附圖（下稱附圖）所示A區（下稱A區），與系爭社區其他各樓層之共用部分，經合編為新北市○○區○○段○○○○○號（下稱5514建號），屬系爭社區區分所有權人建物之共同使用部分。詎上訴人黃秋來竟以其為相鄰即附圖所示C1（同段6045建號）、C2（同段7454建號）建物（下稱C1、C2建物）之所有權人為由，無權占用A區內附圖編號51、52、61-68、72、75-78共15個停車位（下稱系爭

01 停車位），且各以月租約新臺幣（下同）2,500元對外出租。伊
02 為系爭社區管理委員會，得依民法第767條、第179條規定，及系
03 爭社區規約第22條第1項第3款約定，請求黃秋來返還系爭停車位
04 ，及給付相當租金之不當得利。黃秋來於訴訟繫屬後之民國106
05 年9月8日，將C1、C2建物所有權移轉登記與上訴人萬鴻開發股份
06 有限公司（下稱萬鴻公司），並由該公司占有系爭停車位，萬鴻
07 公司已就黃秋來被訴返還停車位部分承當訴訟等情，求為命萬鴻
08 公司將系爭停車位騰空，返還與系爭社區建物全體區分所有權人
09 ，及命黃秋來給付伊自103年10月7日起至105年11月7日止之不當
10 得利共93萬7,500元，暨自起訴狀繕本送達翌日起加付法定遲延
11 利息之判決（一審駁回被上訴人之訴，原審改判命萬鴻公司騰空
12 並返還系爭停車位與被上訴人，及命黃秋來給付被上訴人不當得
13 利43萬0,993元本息。上訴人就所受不利判決部分，提起第三審
14 上訴；被上訴人就其敗訴部分，不得聲明不服。其他未繫屬本院
15 部分，不予論述）。

16 上訴人則以：系爭社區建物坐落基地原地主顏紀雄等人與建商東
17 普建設股份有限公司（下稱東普公司）於81年間簽訂合建契約（
18 下稱系爭合建契約），約定該社區建物地下1樓之商場及停車空
19 間，由地主、建商各按52%、48%比例取得所有權。東普公司與
20 系爭社區建物承購戶簽訂之預定買賣契約書（下稱系爭買賣契約
21 ），亦約定系爭地下1樓停車位空間屬系爭地下1樓商場（即附圖
22 B1、C1、C2建物所有權人）單獨使用。嗣東普公司將其對系爭合
23 建契約之權利轉讓與俊傑營造有限公司（下稱俊傑公司），俊傑
24 公司與地主顏紀雄等人於90年10月24日簽訂世貿名人廣場共同使
25 用停車空間分管協議書（下稱地主建商分管契約），又將系爭停
26 車位分配與分得C1、C2建物之俊傑公司，足見俊傑公司與系爭社
27 區住戶間已達成分管協議，有權使用系爭停車位。其後C1、C2建
28 物經法院強制執行拍賣，由黃秋來及訴外人林世芳共同取得，系
29 爭停車位亦一併點交，黃秋來並於103年10月間取得C1、C2建物
30 所有權全部，得繼受該分管協議，單獨專用系爭停車位，非無權
31 占有，亦無不當得利可言。萬鴻公司於106年9月8日登記取得C1

、C2建物所有權全部，並占有系爭停車位，亦繼受分管協議，且基於占有連鎖，非無權占有等語，資為抗辯。

原審廢棄第一審所為被上訴人敗訴之判決，改判命萬鴻公司騰空返還系爭停車位與被上訴人，及命黃秋來給付被上訴人43萬0,993元本息，無非以：系爭社區原建商東普公司於81年12月間與地主顏紀雄等人簽訂系爭合建契約後，將其對該合建契約之權利移轉與俊傑公司。該社區係○○○區○○路○段000、000、000號共3棟區分建物組成，其中系爭地下1樓B1、C1、C2建物均編有獨立建號，屬各建物所有權人專有，A區空間則與系爭社區其他各樓層的共用部分合編為5514建號，屬系爭社區建物之共同使用部分，並設有系爭停車位。C1、C2建物建造完成時，使用執照上均登記為商場、辦公室用途，建物所有權狀及建物登記謄本均記載主要用途為商業用，且於系爭社區建物建造完成後，即經建商規劃供商場使用。俊傑公司經營不善，其分配所得之C1、C2建物，於94年間由黃秋來與林世芳共同拍定取得，103年間再由黃秋來單獨取得所有權。黃秋來自拍定取得上開建物後，即占有系爭停車位。萬鴻公司則於106年9月8日經移轉登記取得C1、C2建物所有權，系爭停車位亦改由該公司占有等情，為兩造所不爭。依系爭合建契約第3條、系爭買賣契約第2條約定，及系爭社區建物使用執照竣工圖附圖所載，系爭地下1樓全部（即C1、C2、B1建物），係由地主顏紀雄等人與建商東普公司各按52%、48%比例分配，由東普公司分配取得C1、C2建物。依東普公司銷售系爭社區建物時，於系爭買賣契約與各承購戶之約定，足認系爭社區建物全體區分所有權人間，已就系爭社區建物地下室1、2、3樓汽車停車空間及地下室2樓機車停車空間合意成立分管協議（下稱系爭分管協議），並有拘束該社區建物全體區分所有權人之效力。俊傑公司自東普公司受讓系爭合建契約之權利，並取得C1、C2建物所有權後，於90年10月24日與地主顏紀雄等人就系爭地下1樓停車空間，簽訂地主建商分管契約，約定由俊傑公司使用系爭停車位，依系爭分管協議，俊傑公司有權使用系爭停車位。觀諸C1、C2建物所有權狀及登記謄本均記載該等建物主要用途為「商

業用」，系爭買賣契約第2條並約定「地下室1樓停車位空間屬地下室1樓商場單獨管理使用」，佐以被上訴人陳稱：系爭社區建物落成時，建商是規劃將系爭地下1樓租給全聯福利中心經營賣場等語，可知建商係為使前來賣場購物消費者有停車空間，並避免外來車輛與社區住戶車輛混雜，造成管理不便，而與各承購戶約定，將系爭地下1樓停車空間由地下室1樓商場（即全聯福利中心）單獨管理使用。倘C1、C2建物未作商場使用，上開約定之目的即不存在。本諸誠信原則，原具有之衡平機能及對契約規整之機能，解釋該約定應認係附解除條件之法律行為，倘C1、C2建物未作為商場使用，依民法第99條第2項規定，該約定即自後失其效力。上訴人不爭執C1、C2建物自黃秋來拍定取得後即閒置不用，未實際自營或出租與第三人經營商場，前揭解除條件自己成就，上開分管約定即失其效力，黃秋來繼續占用系爭停車位，並出租與非系爭社區建物居民使用，為無權占有，且獲有相當租金之不當利益。萬鴻公司於106年9月8日登記取得C1、C2建物所有權後，占用系爭停車位，亦屬無權占有。被上訴人為系爭社區住戶依公寓大廈管理條例成立之管理組織，對於共用部分有管理權限，依民法第767條第1項、第179條規定，請求萬鴻公司騰空返還系爭停車位與伊，及請求黃秋來給付伊自103年10月7日至105年11月7日止，按該停車位坐落土地申報地價總額年息8%計算之不當得利共43萬0,993元本息，應予准許等詞，為其判斷之基礎。惟查系爭買賣契約第2條關於「本大廈附建之停車空間，地下室1樓停車位空間屬地下室1樓商場單獨管理使用」之約定（見一審重訴卷第29頁），並未見有何關於附解除條件及約定失效之記載。且系爭地下1樓C1、C2建物建造完成時，使用執照上均登記為商場、辦公室用途，建物所有權狀及登記謄本均記載主要用途為商業用，為原審認定之事實（見原判決第7頁），似見該等建物仍得隨時供作商場使用。果爾，得否僅因C1、C2建物所有權人中斷商場經營之事實，即認該約定之目的已不存在，即解釋該約定乃附有C1、C2建物未實際經營商場之解除條件？已滋疑義。況原審既謂我國區分所有建物不動產交易實務上，以預售方式為房屋

買賣者，對於建物地下層停車空位之取得，通常係由欲取得停車位使用權之人另支付車位買賣價金，建築業者則在預售屋契約書訂立分管約定，依讓售契約設定專用權，將地下層停車空間之使用權出賣與特定人（見原判決第10頁）。且系爭買賣契約第2條除上開內容外，同時並約定：「地下室2、3樓停車空間特別規劃之汽車停車空間持分限由本大廈承購戶選擇購買，未承購汽車停車空間持分者，自願放棄汽車停車空間之使用權，且不負擔汽車停車空間持分面積。並對於汽車停車空間之承購者不得要求任何權利或補償金」（見一審重訴卷第29、30頁），足見系爭社區地下室停車空間之使用權，係由該社區建物區分所有權人自行選擇是否承購，且承購停車空間者，除支出金錢對價外，尚需負擔汽車停車空間之持分面積，未承購者則否。準此，倘依系爭分管協議取得系爭停車位管理使用權之C1、C2建物所有權人，除本其原始或繼受系爭合建契約所取得之權利外，又負擔系爭停車位所對應系爭社區共同使用建號面積之相當比例，是否不能認為其所以得分管而專用系爭停車位，不僅為輔助建物所具商業用途之目的，尚因該分管權利人已付出相應財產上對價之緣故？亦滋疑義。苟如是，解釋前揭分管約定，可否以權利人未將C1、C2建物實際提供商場使用，作為分管約定之解除條件？該所認附解除條件之約定，是否符合當事人間分管協議之真意，且未失其誠信及公平？均亟待進一步釐清。原審未詳推細究，即遽為上訴人不利之判決，自屬速斷。又被上訴人既聲明請求萬鴻公司騰空並返還系爭停車位與全體區分所有權人（見原審卷第206頁、原判決第5頁），原判決主文却諭命該公司騰空及返還與被上訴人（見判決主文第2項），於法亦有未合。上訴論旨，指摘原判決不利於其部分違背法令，求予廢棄，為有理由。

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 109 年 3 月 18 日
最 高 法 院 民 事 第 六 庭
審 判 長 法 官 王 仁 貴

01						法官	魏	大	曉
02						法官	滕	允	潔
03						法官	林	金	吾
04						法官	李	瑜	娟
05	本件正本證明與原本無異								
06							書	記	官
07	中	華	民	國	109	年	3	月	24 日