

最高法院民事判決

109年度台上字第468號

上訴人 東峰建設股份有限公司

法定代理人 林怡萱

上訴人 姚秋旺

共同

訴訟代理人 陳生全律師

被上訴人 凱旋天下大樓管理委員會

法定代理人 張裕鑫

訴訟代理人 邢建緯律師

鄭謙瀚律師

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 107 年 7 月 10 日臺灣高等法院臺中分院第二審判決（107年度上字第 106 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中分院。

理 由

一、本件上訴人主張：伊等為坐落被上訴人凱旋天下大樓（下稱系爭大樓）門牌臺中市○○區○○路0段000巷0○0弄0號地下室（下稱系爭建物）之共有人，權利範圍分別為30000分之5532（上訴人東峰建設股份有限公司〈下稱東峰建設公司〉所有）、30000分之3766（上訴人姚秋旺所有）。系爭大樓預售時，即由建商提供定型化契約與各承購戶就系爭建物非共同使用部分，成立停車位空間之分管契約，即系爭建物於第一次登記由地主即姚秋旺及訴外人黃祥穎、黃桂芳（3位地主，下合稱黃祥穎等3人）各持有3分之1，再視住戶購買機械式或平面式停車位之不同，將各自應有部分移轉予購買車位之人，未售出部分均由渠等取得專用權。渠等於民國81年10月27日分別將系爭建物應有部分全部或部分出售予訴外人東峰營造股份有限公司（下稱東峰營造公司），東峰營造公司再於104年8月21日將其應有部分售予東峰建設公司。詎被上訴人以區分所有權人會議（下稱區權會）決議為由，

趁東峰建設公司於921地震後進行重整弱勢之際，擅自占有伊等分管之停車位，並拒絕返還等情。爰依（於二審更正）分管契約、侵權行為、不當得利之法律關係，擇一求為命被上訴人返還如原判決附圖（下稱附圖）所示編號A、B、C、D部分予東峰建設公司、返還如附圖所示編號E、F、G、H部分予姚秋旺之判決。

二、被上訴人則以：上訴人未舉證證明取得如附圖所示8個停車位之約定專用權及成立分管協議。況附圖編號A、B、C、G部分現未作為停車位使用，附圖編號D、E、F、H部分係伊依區權會決議始設置為停車位，實無從依78年簽訂之房屋土地預定買賣契約書（下稱房地買賣契約）成立停車位約定專用之分管協議等語，資為抗辯。

三、原審維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴，無非以：房地買賣契約第5條第(二)款固約定：地下室非屬共同使用之部分闢用獨立單位（如汽車停車場），為單位承購人所有，其產權、使用權均歸承購人所有等語，惟該契約或其附件，均未見該約定所規劃停車位所在及分管之具體內容；被上訴人否認上訴人所提空白車位預定買賣契約書（下稱車位買賣契約）之真正，且其內容係關於機械式停車位之出售，與上訴人所請求者係平面車位或機坑所在不同，所附地下室平面圖，雖畫有車格，但無編號，亦無分管之記載，並與系爭大樓地下室原始平面圖所示地下室配置、車位位置相歧；均難作為上訴人所稱車位專用分管約定之證明。至證人謝文友所製作之車位分配圖（即地下室平面圖加註手寫、著色等，下稱系爭分配圖），並未附於房地或車位買賣契約；觀其內容，至多僅可認係上訴人與黃祥穎等3人間之分配協議，而與他人無關；再參以上訴人自陳，系爭大樓於78年間預售，80年完工，81年辦理系爭建物第一次所有權登記為黃祥穎等3人各3分之1共有，81年10月27日各自出售應有部分全部或一部予東峰營造公司；伊所請求返還部分，於使用執照上原作辦公室使用，後打算規劃為車位，嗣因東峰建設公司重

整，致未完成規劃等情，可知系爭分配圖係於81年10月27日之後始製成，難認系爭大樓於預售時，系爭分配圖已附於房地買賣契約內，並就尚未規劃為車位之附圖所示編號A至H部分，得透過建商所擬之定型化契約，與系爭大樓買受人達成由上訴人專用之分管契約。從而，上訴人依分管約定、侵權行為或不當得利之法律關係所為請求，為無理由等情，為其判斷之基礎。

四、惟查系爭大樓於78年間預售，80年完工，81年辦理系爭建物第一次所有權登記為黃祥穎等3人各3分之1共有，81年10月27日各自出售應有部分全部或一部予東峰營造公司，東峰營造公司再於104年8月21日將其應有部分售予東峰建設公司，東峰建設公司所有系爭建物持分30000分之5532、姚秋旺所有系爭建物持分30000分之3766等情，為原審認定之事實。又系爭大樓係地主黃祥穎等3人與東峰建設公司合作興建，有合建契約書在卷可憑（見原審卷第33至36頁）。系爭建物主要用途係供門廳、辦公室、停車空間及避難室使用，由黃祥穎等3人再視住戶購買機械式或平面式停車位之不同，而將各自之持分分別移轉他人，為兩造所不爭（見一審卷第2、3、6頁、第34頁背面至第35頁）。稽諸以東峰建設公司為出賣人之房地買賣契約第5條第(一)、(二)款記載：「(一)本約房屋共同使用之地下層（或地下室）為變電室、機械房、發電機室、消防馬達室、消防蓄水池、機車停車位、汽機車出入道、社區活動中心休閒設施、梯間等為買受人所共有。(二)地下室非屬共同使用之部分闢用獨立單位，（如汽車停車場），為單位承購人所有，其產權、使用權均歸承購人所有，唯遇緊急狀況或空襲時，該法定防空避難室開放，作為防空避難之用」等語、以地主黃祥穎等3人為出賣人之車位買賣契約第1條記載：「茲因甲方預定…東峰凱旋天下○棟○樓壹戶，同時預定承購本建物之地下樓機械式停車位壹處○區○號（如附圖），特訂立本車位預定買賣契約。」（見原審卷第39、128頁、一審卷第11頁）。則除共同使用部分外，非

屬共同使用部分，由黃祥穎等3人陸續移轉予承購人，其餘保留部分，是否非屬其專用部分，已非無疑。佐以被上訴人曾以91年7月23日函（見原審卷第51、52頁），請東峰建設公司提供相關文件，證明4個平面車位產權所屬，及請東峰建設公司同意其於未施工安裝之停車機坑3處，自行封板鋪平，設置平面停車位等語。及證人即時任東峰建設公司副總經理並參與系爭大樓銷售之謝文友於原審證稱：系爭大樓係由東峰建設公司與地主黃祥穎等3人合作興建，後來黃祥穎將其土地出售東峰營造公司，系爭大樓於地下室留設4個平面車位及A至H區之8區機械式車位，在預售時有出售車位使用權，交付買受人1份房地買賣契約、1份車位買賣契約，並附有未著色、無手寫，僅有車位編號與車位總數，如A區有幾個車位、B區有幾個車位之系爭分配圖，完工後仍有30幾個車位未賣，伊依地主三方協議手寫系爭分配圖，黃色部分分配予東峰營造公司，橘色部分分配予姚秋旺，黃色部分標示平1、平2、平3、平4，原本即規劃為平面車位，為伊所寫，G、H區於協商時係機械車位，沒有設備，只是機械坑，還沒架設停車位等語（見原審卷第61頁背面至第63頁），上訴人所提出東峰建設公司預售系爭大樓定型化契約之房地買賣契約，及附有未加註手寫、著色之地下室平面圖之車位買賣契約（見原審卷第38至50、125至131頁、一審卷第10至16頁），似大致相符。則上訴人主張：系爭大樓完工後，未售完之車位（包括平面車位、未裝置設備之機坑、原辦公室規劃為停車位者），由地主（包括向黃祥穎承購土地之東峰營造公司）協議分配如系爭分配圖。被上訴人亦同意上訴人各自取得如系爭分配圖所示之機械停車位，惟因區權會決議，始函請東峰建設公司同意其於已施作停車機坑上封板鋪平，以設置平面停車位，東峰建設公司於預售房地時，透過定型化契約與承購戶就系爭建物所規劃之停車空間成立分管契約，上訴人得承受該分管契約等語，是否無可採？自有詳加研求之必要。乃原審未遑就前揭事證詳予調查審究，逕以系爭大

樓預售結束後，地主間就建商未完成變更車位規劃所為車位分配協議之系爭分配圖，非得為房地、車位買賣契約之附圖，自非系爭大樓預售時得與各承購戶達成分管約定合意之範圍，而為上訴人不利之論斷，尚嫌速斷。上訴意旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

五、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 11 月 26 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 袁 靜 文

法官 滕 允 潔

法官 林 金 吾

法官 石 有 為

法官 李 媛 媛

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 109 年 12 月 7 日