

臺灣臺北地方法院民事判決

107年度訴字第269號

原告 亞通汽車客運股份有限公司

法定代理人 陳隆光

訴訟代理人 吳宜財律師

複代理人 謝玉山律師

被告 黃錫鑫

黃蕭鳳英

共同

訴訟代理人 楊進興律師

上列當事人間請求返還建物事件，本院於民國108年5月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告起訴時聲明：1.被告黃錫鑫、黃蕭鳳英應將坐落臺北市○○區○○段○○段000地號土地之門牌號碼臺北市○○區○○○路○○○號地下一層（下稱系爭建物）之停車位（實際占用面積及其範圍以複丈成果圖為準）騰空返還原告及其他全體共有人。2.願供擔保請准宣告得為假執行（本院卷一第2頁）。嗣於民國108年5月22日具狀變更聲明為：1.被告黃錫鑫、黃蕭鳳英應將系爭建物如附圖所示A區及B區之範圍騰空返還原告及其他全體共有人。2.願供擔保請准宣告得為假執行（本院卷二第191頁），核原告變更應受判決事項之聲明，係基於被告占用系爭建物之同一基礎事實，揆諸前開規定，尚無不符，應予准許。

二、次按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條第1項定有明文。本件

原告依民法第767條第1項、第821條規定請求被告將系爭建物返還原告及全體共有人，為因不動產之物權涉訟，而系爭建物位置在本院轄區，依上揭規定，本件專屬本院管轄。

貳、實體方面：

一、原告起訴主張：

(一)兩造均為系爭建物之22名。該建物係由訴外人太平洋建設股份有限公司(下稱太平洋公司)於69年興建完成，該公司在竣工圖規劃之停車位初僅14個，嗣增設1個停車位並編為第15號，可見全體共有人所成立分管契約內容，除竣工圖所載之14個停車位外，僅包括第15號之停車位(下以太平洋公司編號車位指稱此等原始車位)。嗣訴外人陳若苐自太平洋公司購買數個原始車位後，未經其他共有人之同意即擅將原有1個車位分割成2個車位使用，甚至在車道另行增劃新車位出售他人(下以陳若苐編號車位指稱此等車位)，歷年來均有其他共有人表達反對及異議，並為此召開所有權人會議討論，直至104年10月25日、106年8月17日之會議記錄中仍載有相關討論案，可見陳若苐編號車位並無何分管契約存在。而被告未經全體共有人同意，擅自停放車輛在陳若苐編號之第21號、第23號停車位(包含第21號與第23號中間相連之區域即複丈成果圖所示之A區及B區範圍)，前經向虹園社區管理委員會召開協調會及所有權人會議協調未果，原告依民法第767條第1項中段請求除去被告無權占用部分，並依同條項及第821條規定請求被告返還系爭建物予原告及其他全體共有人。

(二)縱認系爭建物之共有人就陳若苐編號第21號、第23號停車位存在分管契約，該分管契約內容顯與台北市政府工務局所核定之建築使用執照內容不合，且未依建築物使用類組及變更使用辦法第8條第5款申請變更使用執照，違反強制規定，依民法第71條規定應屬無效，被告亦不得占用。

(三)爰聲明：

1.被告應將系爭建物如附圖所示A區及B區之範圍騰空返還原告

及其他全體共有人。

2.願供擔保請准宣告得為假執行。

二、被告答辯則以：

(一)系爭建物共有人間至少於89年以前已存在停車位分管契約：

1.被告前手陳若苐於89年簽立如原證七所示不動產買賣契約時，該契約附圖已劃出編號第21號、第23號停車位，且除被告以外，尚有多人先後向陳若苐購買停車位使用，如此多人使用各個停車位逾20年均無人表示異議，各共有人更輪流負責維護收取費用。又依本院現場勘驗結果可知，編號第2、3、8、15、16、18、19至23號等停車位之黃色標線外框至少於70幾年時即已存在，可證系爭建物就停車位確有分管契約或默示分管契約存在。此外，96年間各共有人已就停車場開會討論相關管理、清潔、值日等問題，而原告遲至104年始對停車場增劃車位乙事提出異議，此間至少長達15年以上各共有均和平使用車位而無異議，亦可證確有分管契約存在。被告所有之應有部分換算持有面積比例，已逾2個停車位之平均值，被告自得依所有權而合法使用停車。

2.依臺北市政府都市發展局北市都建字第10635716800號函可知，系爭建物增設停車位數並無違反建築法第73條規定，故而無須申請變更使用執照，從而亦無違反民法第71條強制規定而無效之情。

(二)爰聲明：

1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。

2.如受不利判決願供擔保請准免為假執行。

三、不爭執事項：

(一)被告在系爭建物占用陳若苐編號第21號、第23號車位，並有如被證1所示之不動產所有權。

(二)被告因在上揭車位停車，曾向社區管委員繳納清潔費(本院卷一第32頁)，期間為106年1至12月。

(三)如原證4所示之竣工圖(本院卷一第57頁)，僅有太平洋公司編號第1號至第14號車位，尚無出現被告占用之陳若苐編號

第 21 號、第 23 號車位。

(四)系爭建物現在車位編至第 23 號，共可停放 29 輛車(使用情形詳如本院卷一第 58 頁所示)。

(五)原告使用太平洋公司編號第 7 號車位、第 15 號車位。

(六)陳若苻編號第 15 號、第 21 號、第 23 號等 3 個車位均為原始峻工圖所無。

(七)89 年陳若苻與盧木杞之買賣契約附圖(本院卷一第 85 頁)已存在編號第 15、21、23 號等三車位。

四、得心證理由：

原告主張被告無分管契約而擅自占用系爭建物停放車輛，惟被告否認之，並以前詞置辯，本件爭點厥為被告有無分管契約之使用權源。茲就本院判斷與理由析述如下：

(一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事訴訟法第 277 條定有明文。又所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第 767 條第 1 項前段定有明文。是以無權占有為原因，請求返還土地者，土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占有人自應就其取得占有係有正當權源之事實證明之，另有最高法院 72 年度台上字第 1552 號、85 年度台上字第 1120 號、88 年度台上字第 1164 號判決要旨可資參酌。次按，98 年 1 月 23 日修正前民法第 820 條第 1 項規定：「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。」共有人之一人或數人，除經全體共有人同意或經協議外，不得任意圈占共有物之一部或全部，否則對於他共有人仍屬無權占有。而共有人間就共有物之全部劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理者，為共有物之分管契約。共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，協議成立時間於 98 年 1 月 23 日民法第 820 條第 1 項修正前者，依該條項規定，應得共有人全體同意達成協議方得訂定之，而其協議之方式不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。所謂「默示」之意思表

01 示，係指依共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果
02 意思者而言。另共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，
03 倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，
04 互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未
05 予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在（
06 最高法院83年度台上字第1377號判決要旨參酌）。本件原告
07 主張被告未經全體共有人同意，擅自停放車輛，惟被告否認
08 之，辯稱係依分管契約而停放車輛，揆諸上開說明，應由被
09 告就具備分管契約之有利事實負舉證責任。

10 (二)有關係爭建物有無分管契約：

11 1.69年至89年2月24日前之分管情形：

12 查太平洋公司於69年辦理「向虹園」建案交屋後，系爭建物
13 經該公司辦理保存登記而由該公司單獨所有，該公司並劃有
14 15個車位，初以「買賣使用權」方式，將編號第1、5、9、
15 15號車位供他人停車之用，嗣於89年2月24日將應有部分十
16 五分之九賣予陳若苐時，陳若苐並取得太平洋公司編號第3
17 、4、6、8、10、11、12、13、14號車位加以使用，嗣於105
18 年11月16日以後，由原告購得十五分之一應有部分與太平洋
19 公司編號第7號車位後，又有上揭編號第1、5、9、15號車位
20 「使用權」人之人各購得十五分之一應有部分，太平洋公司
21 自己則留有編號第2號車位使用，應有部分僅餘十五分之一
22 等事實，有該公司108年5月13日(108)太設業發字第44號函
23 及其附件可稽(本院卷二第103頁)，且為兩造所不曾爭執者
24 ，堪認該公司自89年2月24日起，始與陳若苐共有系爭建物
25 ，並約由陳若苐就太平洋公司編號第3、4、6、8、10、11、
26 12、13、14號車位加以使用，而就系爭建物停車使用乙事，
27 成立分管契約。而陳若苐、太平洋公司以外之現共有人(含
28 兩造)尚非當時之共有人，自無地位就該分管契約表示意見
29 ，亦可認定，縱原告主張曾有人對停車方式異議乙節為真，
30 亦與分管契約之合意無涉。

31 2.89年2月24日至105年11月16日前之分管情形：

01 (1)查陳若苻購得應有部分十五分之九後，於89年間陸續由鄭信
02 忠、謝淑娟、莊嘉玲、黃錫鑫、李美華、洪元民、劉淑青、
03 黃麗華、鄭美珠、啟尚企業有限公司等人以買賣為原因，取
04 得所有權，有系爭建物第三類謄本可考(本院卷一第127、
05 128頁)。而原告所提89年5月17日陳若苻與盧木杞不動產買
06 賣契約書之附圖(本院卷一第85頁)、證人裘薇藝提出陳若苻
07 與鄭信忠之89年5月10日不動產買賣契約書附圖(本院卷一第
08 161頁)及被告所提陳若苻與被告之89年6月30日不動產買賣
09 契約書附圖(本院卷二第101頁)，陳若苻均有劃設編號第21
10 號、第23號車位並向各買受人為分管使用之明確意思表示，
11 證人裘薇藝並結稱伊於89年5月10日買受車位後，於大樓管
12 委會成立前，地下室都沒人管理，自願連絡車位主人，請大
13 家交水電費，伊做了五、六年類似值日生性質的事，以圖示
14 車位，一個月一個車位交300元，例如編號8、8A，就要交二
15 份錢，伊車位是黃線有寫「8」，就像圖畫的那樣，感覺有
16 兩格，賣方告訴伊可以停一輛大車和一輛小車等情，有本院
17 107年7月4日言詞辯論筆錄可稽(本院卷一第149至152頁)，
18 堪認自89年起，陳若苻就其與後手間，已有明示約定依陳若
19 苻編號車位圖分管使用之意思表示。再參諸本院107年11月
20 23日勘驗時，原告陳稱編號20、19、18、16、16A號停車位
21 之黃色標線係陳若苻所劃(本院卷一第286、287頁)，另有現
22 場相片可參(本院卷第291至323頁)，而編號19、18、16之車
23 主即為上揭啟尚企業有限公司、黃麗華、李美華(本院卷第
24 58頁)，可見陳若苻另以劃設黃線之方式，對外為重繪停車
25 位意思表示之事實，亦可認定。

26 (2)太平洋公司固稱就所用編號2車位未有任何妨礙情事，且未
27 接獲系爭建物增設車位、新劃、重劃通知，無從為相關說明
28 等情(本院卷二第105、73至75頁)，但按該公司於105年11月
29 26日第二次出售應有部分以前，就系爭建物之應有部分仍有
30 十五分之六，並就該公司編號第1、5、9、15號車位以「使
31 用權」方式與他人交易近15年，已如上述，其對系爭建物仍

有實質管理使用權能，就陳若苻以黃線劃設車位之意思表示及繼受陳若苻應有部分之新共有人依陳若苻編號車位停放車輛之事實行為，實難諉為不知，太平洋公司既無何反對意思，再徵諸上揭證人裘薇藝結稱伊只知道104年管委會成立後，陳若苻編號第21號、第23號車位發生爭議等情(本院卷一第151頁反面)，證人彭發中證稱最早三年前聽說明爭執等情(本院卷一第92頁)，益證於89年2月24日以後，至少有長達10年以上期間，系爭建物共有人對陳若苻編號車位並無何異議。此外，原告無何舉證反證此期間之太平洋公司曾就陳若苻編號第21號、第23號車位為爭執或反對之事實。是太平洋公司與陳若苻及陳若苻後手等共有人間，已有依陳若苻所編停車位方式，成立分管契約之默示合意，洵可認定。

(3)依上所述，系爭建物於89年2月24日以後、105年11月26日前之共有人，就停車位使用，已有另依陳若苻所編方式成立默示分管契約之事實。

3.被告有無使用陳若苻編號第21號、第23號車位權源：

被告辯稱依其與陳若苻之買賣契約而繼受使用陳若苻編號第21號、第23號車位等情，業已提出所有權狀紙、向虹園社區管理委員會收款通知收據、地下室停車場使用現況一覽表、房屋點交日確認事項表、向虹園地下室停車場96年2月12日會議紀錄及值星主委名單表(本院卷一第26、32、58、59、146、147頁)、89年6月30日房地產買賣契約書及附圖(本院卷二第89頁)等件影本為證，堪認所辯之事並非子虛。雖原告否認房屋點交日確認事項表影本之真正，惟該影本註記100年5月3日辦理交屋結案，買賣標號的「含車位、B1、21、12號」等語(本院卷一第59頁)，核與證人陳若苻結證確有賣出21號、第23號車位等情相符(本院卷一第93頁反面)，且有被告持有黃蕭鳳英之建物與土地所有權狀發狀日期為100年5月2日(本院卷一第28、29頁)可佐，堪認被告確有買受系爭建物應有部分與繼受陳若苻編號第21號、第23號車位權利之事實，而得依上揭分管契約使用陳若苻編號第21號、第23

01 號車位。原告雖現為系爭建物共有人，但其繼受取得應有部
02 分之事實既發生於000年00月00日以後，於已成立之分管契
03 約未解消前，自應受之拘束，不得任意否認被告依分管契約
04 取得之權利。

05 4.雖原告又主張縱認有分管契約，陳若苻編號第21號、第23號
06 車位不符依竣工圖，係違反強制規定，依民法第71條規定，
07 應屬無效。惟按竣工圖為建商或業主送政府主管機關審查之
08 資料，僅為該建案施工完成時之狀況，停車位外框標線則為
09 共有人達成分管使用目的之工具，倘共有人間另有分管協議
10 ，自得依協議調整停車位框線，或依法申請變更使用執照內
11 容，並無始終按照竣工圖所示內容為分管協議之理，可見竣
12 工圖與共有人之分管協議分屬二事，並不能僅以竣工圖內容
13 ，推認分管協議之存在及其約定內容，更無從認其後之更易
14 必為共有人擅自變更之結果。縱分管契約內容與竣工圖不一
15 致，或可能違反使用執照核定內容，亦屬行政取締問題(建
16 築法第73條、第91條參照)，無礙分管契約之效力，尚不能
17 據此認分管契約無效。

18 五、綜上所述，原告於取得系爭建物共有人地位前，原全體共有
19 人於89年2月24日以後、105年11月26日前，已另有依陳若苻
20 編號方式使用車位之默示分管契約，被告並有繼受使用陳若
21 苻編號第21號、第23號車位之權利，原告繼受取得太平洋公
22 司之應有部分後，應受該分管契約拘束，其主張被告無分管
23 契約使用權源，洵屬無據，原告依民法第767條第1項中段、
24 第821條規定，請求被告應自系爭建物如附圖所示A區及B區
25 之範圍騰空返還原告及其他全體共有人，非有理由，應予駁
26 回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失所附麗，應併
27 予駁回。

28 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
29 決結果無影響，爰不予一一論述，附此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 108 年 6 月 12 日

01 民事第二庭 法官 林修平

02 以上正本係照原本作成。

03 如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
04 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 108 年 6 月 12 日

06 書記官 賴靖欣

07 附圖：土地複丈成果圖影本（本院卷二第199頁）