

臺灣高等法院高雄分院民事判決

109年度重上字第74號

上訴人 陳寶全  
訴訟代理人 陳志銘律師  
王耀德律師  
陳逸軒律師  
許駿彥律師

被上訴人 至安重工有限公司

法定代理人 王麗珠  
訴訟代理人 黃見志律師

上列當事人間請求確認停車位使用權存在事件，上訴人對於中華民國109年4月15日臺灣高雄地方法院107年度訴字第276號第一審判決提起上訴，本院於109年8月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人起訴主張：訴外人城安機械工程股份有限公司（嗣後更名為城安新科技股份有限公司，下稱城安公司）於民國81年12月21日向宏基建設股份有限公司（下稱宏基建設）購買系爭房地，辦畢所有權移轉登記，同月26日經大樓全體共有人將系爭6個停車位約定由城安公司使用，成立分管契約。城安公司於86年7月10日將系爭房地出售予原審共同被告國登公司並辦畢所有權移轉登記，系爭停車位所對應之共同使用部分與房地具密不可分之主從關係，故停車位隨同房地之共用部分一併移轉予國登公司。嗣於105年間，國登公司之債權人向法院聲請拍賣系爭房地（105年度司執字第00000號；下稱系爭執行程序），被上訴人於106年5月23日以新臺幣（下同）2,600萬元拍定取得系爭房地所有權，106年6月7日完成所有權移轉登記。被上訴人既經執行程序取得房地之所有權，則全體區分所有權人間就系爭停車位所對

應之共同使用部分18690建號所成立之分管契約，對被上訴人應繼續存在。然上訴人否認被上訴人就系爭車位之使用權，原審共同被告宏基管委會亦拒絕發給被上訴人停車證，被上訴人自得請求確認對訟爭車位有使用權存在。訟爭車位現由上訴人等占有並繳交清潔費，且由國登公司繼續使用，其等所為侵害被上訴人就訟爭車位之權利，並受有相當租金之不當得利，致被上訴人受有損害，依每一停車位市價月租2,500元計算，被上訴人分別請求上訴人及原審共同被告佳勝公司、國登公司返還訟爭車位，及自106年7月1日起至返還車位日止，各按月給付被上訴人15,000元，其等三人並應負不真正連帶給付之責。依民事訴訟法第247條第1項前段、民法第767條第1項、第821條、第179條、車位分管協議之法律關係提起本件訴訟，聲明請求：(一)確認被上訴人就高雄市○○區○○○段○○○○○○○○○○○號土地上建號186號（含共同使用部分18690號應有部分10000分之699）建物即門牌號碼高雄市○○區○○○路○○○號12樓（下稱系爭建物，與上述土地合稱系爭房地）如原審判決附圖一、二所示地下一樓車位編號12、13、14號，及地下二樓車位編號47、48、49號停車位之使用權存在（以下合稱訟爭車位）；(二)佳勝公司應返還被上訴人前項所示停車位，並自106年7月1日起至返還停車位之日止，按月給付被上訴人15,000元(三)上訴人應返還被上訴人前項所示停車位，並自106年7月1日起至返還停車位之日止，按月給付被上訴人15,000元(四)國登公司應返還被上訴人前項所示停車位，並自106年7月1日起至返還停車位日止，按月給付被上訴人15,000元。

二、上訴人則以：系爭大樓興建於公寓大廈管理條例施行前，斯時公寓大廈建物所有權與車位所有權係分離存在，車位得獨立於房屋所有權外自由買賣，表彰車位使用權之方式亦無法令限制。大樓於81年間建造完成時，系爭車位未獨立編列建號，僅編列一個建號即共同使用部分18690號，車位包含於公共設施內。城安公司於81年12月21日向宏基建設承購系爭

01 房地時，由全體區分所有權人同意由城安公司取得訟爭6個  
02 車位之使用權而成立分管契約，並以交付車位使用權證明書  
03 之方式表彰權利，故有無取得車位與占大樓公設比高低並無  
04 關聯。城安公司於86年7月10日將系爭房地出售予國登公司  
05 時，並未將訟爭車位一併出售，亦未交付車位使用權證明書  
06 ，可見國登公司並未取得訟爭車位。城安公司係因積欠陳寶  
07 全720萬元債務，於105年5月8日始將訟爭車位讓與斯時  
08 同為大樓區分所有權人之上訴人，以代清償，並交付車位使  
09 用權證明書正本，上訴人取得停車位使用權，並非無權占有  
10 。又執行程序各項文件，自查封、鑑價、拍賣公告均未標明  
11 車位數量、位置、面積、權利範圍及拍賣金額，被上訴人所  
12 出具之投標書，亦以無記載停車位之認知，以總價2,600萬  
13 元標購訟爭房地，顯見該房地之拍賣範圍不包含訟爭車位在  
14 內，被上訴人不因執行程序而取得訟爭車位。又，縱認訟爭  
15 車位為國登公司所有，而城安公司將車位轉讓予上訴人為無  
16 權處分，然此轉讓行為既為國登公司所知悉並承認，故城安  
17 公司之轉讓行為溯及於行為時生效。被上訴人既未取得使用  
18 停車位權利，自不得請求上訴人返還，亦不得請求上訴人給  
19 付相當於租金之不當得利等語，資為抗辯。

20 三、原審判決：(一)「確認原告(即被上訴人)就高雄市○○區○  
21 ○○段○○○○○○○○○○○○○○○號土地(權利範圍萬分  
22 之七〇六)上同段一八六九〇建號建物(權利範圍萬分之六  
23 九九)地下一樓如附圖一所示車位編號十二、十三、十四號  
24 及地下二樓如附圖二所示車位編號四七、四八、四九號停車  
25 位之使用權存在。(二)被告陳寶全(即上訴人)應返還原告前  
26 項所示之停車位，並自民國一〇六年七月一日起至返還前項  
27 停車位之日止，按月給付原告壹萬伍仟元。(三)原告其餘之訴  
28 駁回」。上訴人不服，上訴求將原判決不利於上訴人部分廢  
29 棄，駁回被上訴人在第一審之訴；被上訴人則請求駁回上訴  
30 (按：被上訴人在原審受敗訴判決部分，未據被上訴人上訴  
31 ；又被上訴人於原審固將宏基財經廣場管理委員會、佳勝營

造股份有限公司、國登營造股份有限公司同列為被告，惟經核被上訴人起訴之原因事實，其訴訟標的對於第一審共同訴訟之各被告間，並非必須合一確定，是而上訴人提起上訴，效力不及於第一審之其他共同被告）。

四、兩造不爭執事項：

(一)被上訴人經上該執行程序於106年5月23日拍定取得原屬國登公司所有之系爭房地，106年6月7日完成所有權移轉登記。法院執行拍賣公告並未載有訟爭車位使用權之相關記載。

(二)系爭房地所屬大樓之起造人為宏基建設，於81年5月4日辦理第一次登記。宏基建設於81年12月1日將系爭房地出售予城安公司，於81年12月21日以買賣為原因辦畢所有權移轉登記，81年12月26日將系爭車位含各該車位之「車位使用權證明書」由城安公司使用。

(三)城安公司於86年5月23日將系爭房地出售與國登公司，於同年7月10日以買賣為原因辦畢移轉登記。

(四)訟爭車位之管理費，自86年7月10日起至106年5月間，由國登公司繳納，自106年6月起由上訴人以臺灣綜合營造業同業公會高雄市辦事處二處之名義繳納。

(五)佳勝公司之實質負責人為上訴人。

(六)訟爭車位自城安公司於86年5月23日將房地出售與國登公司，迄106年5月被上訴人拍定系爭房地止，均由國登公司占有使用；被上訴人提起本件訴訟時，車位由上訴人占用。

(七)國登公司目前之法定代理人為邱翠蓮，實質負責人則為其配偶洪金富，而洪金富為城安公司之法定代理人。

(八)如被上訴人請求有理由，上訴人同意就相當於租金之不當得利，以每個停車位每月2,500元計算訟爭6個車位，即合計15,000元計算之。

五、本院判斷：

(一)訟爭房地所屬大樓之起造人宏基建設，就大樓之停車位係與其他公共設施併同登記為一建號（即高雄市○○區○○○段

○○○○○○○○○○ ○號），有建物所有權狀及建物謄本可稽（原審卷一第15頁、第20頁、卷二第197頁至第220頁），宏基建設於81年12月1日將系爭房地出售予城安公司，同年月21日以買賣為原因辦畢所有權移轉登記，並於同年月26日將系爭車位及車位證明書交予城安公司使用等情，亦有房地異動索引、車位證明書、宏基建設與城安公司間之不動產買賣契約書可考（原審卷一第30頁至第33頁、卷二第21頁至第27頁、第83頁至第84頁），且為兩造所不爭執之事實。按84年7月12日修正前土地登記規則第75條第1、2款規定，區分所有建物之共同使用部分，得另編建號，單獨登記，同一建物所屬各種共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共同使用部分者，得予除外。共同使用部分之所有權，應於各相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人。又，上揭車位證明書背面註2記載：「停車位應隨同主建物（房屋）一同轉讓不能單獨出售。停車位之轉讓需向管理委員會報備」，即特別註明系爭大樓停車位需隨同主建物一同移轉，依法不能單獨轉讓，以促注意。再依原審共同被告宏基管委會所提出之區分所有權人按謄本登記持分（即權利範圍）比率、共有部分之持分比率及車位使用範圍比較表計算式（原審卷三第101頁），除1、2樓為銀行另擁有地下室1層之公設，與14、15樓為樓中樓形式公設比較高者外，其餘各樓層區分所有權人所分得之停車位數量多寡，係依其所有權加總比率多寡，分配3至6個不等之停車位，大樓6、8至13樓（包含系爭建物之12樓），其區分所有權加總比率為7.04%至7.06%間，均分得6個車位之使用，上情足徵系爭大樓停車位雖與其他公共設施併同登記為一建號，由區分所有權人全體共有，惟有購買停車位者，共用部分登記之應有部分隨之增加。訟爭大樓區分所建物之買賣，係由建商與各承購戶定明停車位之使用權及其範圍，屬共有物之分管契約，有拘束各該

01 分管契約當事人之效力。而如前述，基於共有物分管而得專  
02 用之系爭車位，既與建物專有部分具有密切不可分之主從關  
03 係，則系爭房地嗣由城安公司移轉登記予國登公司，再由國  
04 登公司移轉登記與被上訴人所有，基於分管契約得使用系爭  
05 車位之地位，亦因而歸被上訴人享有，即被上訴人就系爭車  
06 位有專有使用權存在。

07 (二)上訴人雖以：城安公司於86年出售系爭房地予國登公司時，  
08 並未一同轉讓車位之使用權云云為辯。然依據國登公司及城  
09 安公司間就系爭房地買賣，係將大樓共同使用部分即第1869  
10 0建號之應有部分，權利範圍10000分之699一併移轉（原  
11 審卷二第87頁），訟爭車位自城安公司於86年5月23日將房  
12 地出售與國登公司，迄106年5月被上訴人拍定訟爭房地止  
13 ，均由國登公司占有使用，訟爭車位之管理費從86年7月10  
14 日起至106年5月間，亦均由國登公司繳納，106年6月起  
15 ，始由上訴人以臺灣綜合營造業同業公會高雄市辦事處二處  
16 之名義繳納，有停車位繳納證明書可考（原審卷三第81頁至  
17 第99頁），且為兩造所不爭執，可知於上訴人拍定房地前，  
18 實際使用訟爭車位及繳納車位管理費者，為國登公司，若國  
19 登公司未一併取得訟爭車位之使用權，當無使用訟爭車位期  
20 間長達20年之可能。又依宏基管委會就大樓停車位使用情形  
21 所登載，106年5月前就訟爭車位宏基管委會所為之登記使  
22 用人，均記載為國登公司，有宏基管委會管理費收繳標準統  
23 計表可稽（原審卷一第29頁、卷三第119頁），足認城安公  
24 司86年出售房地予國登公司，並移轉車位使用權時，亦有據  
25 車位證明書背面註2之記載，向管理委員會報備，始有上情  
26 ，國登公司86年間購買房地時，確有取得訟爭車位之使用權  
27 。城安公司於86年出售系爭房地予國登公司後，其已非系爭  
28 大樓之區分所有權人，業具宏基管委會具狀陳明明確（見本  
29 院卷二第156頁），城安公司既非大樓之區分所有權人，自  
30 無保有訟爭車位使用權之權限，是上訴人此部分所辯，自屬  
31 無據。至於上訴人另提出系爭車位證明書正本，要證明城安

01 公司出售房地予國登公司時，未一同轉讓車位使用權，而係  
02 城安公司嗣後另行轉讓予上訴人云云。然依證人即國登營造  
03 實際負責洪金富證陳：城安公司與國登公司之人事、辦公處  
04 所，幾乎都共用，訟爭車位證明書是由秘書張雅美保管（原  
05 審卷二第223頁至第225頁），足可判斷因國登公司與城安  
06 公司實質經營者相同，由國登公司及城安公司共同聘任之秘  
07 書張雅美保管車位證明書，而取得上該車位證明書，當不能  
08 憑車位證明書由何人持有，據為車位有無轉讓或證明車位專  
09 用權利之依據。上訴人執此為由，抗辯被上訴人未受讓取得  
10 系爭車位使用權云云，自非可取。

11 (二)上訴人復稱：城安公司於105年5月8日將系爭車位讓與上  
12 訴人，並交付停車位使用證明書，用以折抵城安公司對上訴  
13 人所負之720萬借款云云，提出車位使用權讓與契約書、車  
14 位證明書為證（原審卷一第247頁、第239頁至第244頁）  
15 。查上訴人在原審於107年12月4日準備程序時原稱：訟爭  
16 車位約於80、90年間應該是在國登公司取得停車位前取得，  
17 當時只有拿到車位證明書，並無其他書面文件（原審卷一第  
18 199頁），然而上訴人係遲至99年12月16日始登記為大樓14  
19 、15樓之區分所有權人（原審卷一第219頁反面），是而上  
20 訴人自無可能在未成為大樓區分所有權人前，受讓訟爭車位  
21 。衡諸常情，上訴人苟係於105年間即自城安公司取得訟爭  
22 車位，當於訴訟之初即提出證據以實其說，然實際上卻係訴  
23 訟審理逾10個月之108年1月14日時，始由國登公司首次提  
24 出該記載日期為105年5月8日車位使用權讓與契約書（原  
25 審卷一第247頁），核與事理有悖，上訴人所稱之情，已難  
26 信真實，且上訴人係遲至108年4月25日，始辯稱城安公司  
27 對上訴人負有債務，因代物清償而受讓訟爭車位（原審卷二  
28 第18、19頁），然據洪金富證稱：城安公司與國登公司都  
29 沒有向陳寶全借錢，是其於104年跟訴外人張家華借款，10  
30 5年間張家華向其要錢時，因無錢還款，張家華稱其有向上  
31 訴人借款，上訴人已向其催討，3人遂商議由其直接還錢給

01 陳寶全，因陳寶全限期要求一個月還款，並要求提供擔保，  
02 其始拿訟爭車位作為擔保，如有還款，上訴人就會將訟爭車  
03 位返還（原審卷二第223頁至第229頁），即依洪金富所證  
04 ，係因其個人欠張家華款項，始以車位作為擔保，與上訴人  
05 所述代物受償等情不同，上訴人所辯國登公司於105年5月  
06 8日將車位讓與於伊云云，自難採信。此再徵諸前述，以及  
07 上訴人未向宏基管委會陳報105年5月8日有受讓訟爭車位  
08 之事，並據宏基管委會陳報明白（見本院卷三第63頁），更  
09 證上訴人所辯，為不足採。況如前述，城安公司於86年間就  
10 訟爭車位已讓與國登公司，城安公司即無從再讓與車位予上  
11 訴人，上訴人抗辯其自城安公司受讓車位，即非足取。上訴  
12 人另稱縱認城安公司為無權處分，然已經實際所有權人國登  
13 公司事後承認云云。惟國登公司在訟爭房地被查封後，已無  
14 從處分訟爭車位，其於被上訴人拍定取得訟爭房地後業已喪  
15 失房地之所有權，自無從事後承認他人於108年5月8日就  
16 共用部分建物之無權處分行為，上訴人執此為辯，亦不足採  
17 。

18 (四)上訴人另稱：訟爭大樓興建於公寓大廈管理條例施行前，車  
19 位得獨立於房屋所有權之外自由買賣，上訴人係區分所有權  
20 人之一，雖非一併受移轉建物，但可單獨受讓訟爭車位；又  
21 本件拍賣執行，均未有關訟爭車位附隨房地併同拍賣之相關記  
22 載，被上訴人投標時僅對房地為出價而未提及車位，上訴人  
23 自不因拍賣取得訟爭車位之使用權云云為辯。查系爭大樓停  
24 車位係經由全體共有人訂有各專用權之分管契約，是而執行  
25 法院如有在公告中特別註明所拍賣之房地含有何專用車位，  
26 固應依其內容為準，惟若因實質關係是否有包括車位不明瞭  
27 ，而未予載明，則當應待將來有爭執者訴求實體認定以為解  
28 決，不因車位專用權未載入拍賣公告內，即認所拍賣之標的  
29 物，不包括原應包含在內之停車位。是拍定人若經由拍賣而  
30 繼受取得房地及共同使用部分車位之權利，自繼受該分管特  
31 約之權義，不因公告內未予特別記載而受影響。宏基建設公



司起造時即已規劃大樓停車位使用方式，並於出售時分別與區分所有權人約定，經大樓區分所有權人所同意而成立分管契約，系爭房地原所有人城安公司取得訟爭車位專用權，於轉讓房地予國登公司時，併將車位專用權讓與國登公司，由國登公司持續使用並繳納停車費，均如上述。拍賣公告雖僅載明系爭房地之所有權範圍，未特別提及車位使用權，惟國登公司有訟爭車位使用權，乃係就共同使用部分18690建號建物與大樓內區分所有權人間分管契約約定所致，縱未記載於拍賣公告，並無礙於繼受者即被上訴人因買受上該建物（含共用部分18690建號建物）依分管契約繼續使用各該車位之權利。又按，公寓大廈管理條例第4條第2項「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔」之規定，係基於區分建物之專用部分與共同使用部分，以及區分建物與坐落基地分屬不同人所有，將使法律關係趨於複雜，且造成區分建物之利用困難，故基於區分建物利用之一體性，認區分建物之基地與共同使用部分，均不得脫離區分建物之專用部分，而為單獨讓與之標的。土地登記規則於84年7月12日修正前之第72條第2款即規定：區分所有建物共同使用部分之所有權，應於各相關區分所有建物所有權移轉時，隨同隨車於同一人，即寓此旨。是就停車位與其他公共設施編列同一建號之性質而言，車位專用權除非與不動產所有權併同移轉外，不得單獨出讓與他人，此「他人」除非區分所有權人外，尚包括區分所有權人在內。則公寓大廈管理條例於84年6月28日公布施行前，因區分建物之共同使用部分，性質上屬共有，各共有人雖可依其共同使用部分之經濟目的，加以使用或約定分管，但因共同使用部分常助於區分建物之效用，而附屬於區分建物，與區分所有建物之專有部分，具有密切不可分之關係，基於維護區分建物經濟上利用價值之同一法律上理由，應認該共同使用部分，不得脫離區分建物之專用部分，而單獨為讓與之標的，故公寓大廈管理條例施行之前

，區分建物之專用部分移轉讓與他人時，應一併隨同由該他人繼受取得。上訴人主張其自城安公司受讓訟爭車位，微論所述之情並非真實，已如前述，況如上揭說明，其既未一併受讓各該車位所屬之18690建號建物絲毫應有部分，自無取得訟爭車位之權利可言。大樓之共同使用部分，為區分建物專用部分之從物，隨同專用部分之移轉而移轉，則存於該共同使用部分之分管契約，當亦隨同區分建物之專用部分移轉，是而訟爭車位已由繼受區分建物之被上訴人承受分管契約之權利義務。上訴人猶執上情抗辯，自屬誤解。

(五)按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；公寓大廈區分所有權人共有之停車位空間，訂有分管契約，共有人就所分管之部分，有單獨管理權，對於無權占用者，得為自己之利益，為回復共有物之請求。訟爭車位使用權人為被上訴人，上訴人並無占用各該車位之權源，竟占用訟爭車位，被上訴人依上開規定及分管契約請求上訴人返還訟爭車位，於法有據。被上訴人主張其於106年5月23日拍定取得房地之所有權包括訟爭車位使用權，同年6月7日完成所有權登記，上訴人自106年6月7日起無權占有訟爭車位，已如上述，上訴人對於被上訴人所主張所受利益每月15,000元，並不爭執。從而，被上訴人依不當得利法律關係，請求上訴人自106年7月1日起至返還車位之日止，按月給付15,000元之不當得利，洵屬正當。

六、綜上，被上訴人本於民法第767條第1項所有物返還請求權、分管契約等法律關係，請求確認其就訟爭車位有使用權存在，上訴人應將車位返還與被上訴人，並依民法第179條不當得利之規定，請求上訴人自106年7月1日起至交還車位之日止，按月給付15,000元，應予准許。原審因而肯認上揭確認及命上訴人給付之判決，核無違誤。上訴意旨猶執詞指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回上訴。又本件攸關勝負之爭點事實已明，兩造其餘攻擊、防禦方法

01 及所提資料，及上訴人聲明訊問證人張家華，欲以證明「上  
02 訴人對張家華有債權，張家華對洪金富有債權，張家華嗣將  
03 其對洪金富之債權讓與上訴人以清償債務」云云各情（本院  
04 卷第115頁），依上揭說明，均不影響判決之結果，爰不一  
05 一贅為說明或調查，併此敘明。

06 中 華 民 國 109 年 8 月 26 日

07 民 事 第 二 庭

08 審 判 長 法 官 黃 國 川

09 法 官 李 怡 諄

10 法 官 許 明 進

11 以上正本證明與原本無異。

12 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，其  
13 未表明上訴理由者，應於上訴後20日內向本院提出上訴理由書（  
14 均須按他造當事人之人數附繕本）。上訴時應提出委任律師或具  
15 有律師資格之人之委任狀，並依附註條文規定辦理。如委任律師  
16 提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 109 年 8 月 26 日

18 書 記 官 林 佳 蓉

19 附 註：

20 民 事 訴 訟 法 第 466 條 之 1：

21 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人，但上訴  
22 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

23 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為  
24 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法  
25 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。第1項但書及第2項  
26 情形，應於提起上訴或委任時釋明之。