臺灣高雄地方法院民事判決

106年度訴字第740號

原　　告　鴻展建設股份有限公司
法定代理人　曾張雪美
訴訟代理人　陳裕文律師
被　　告　吳柏叡
訴訟代理人　洪鐿珍律師
被　　告　張翠蓮
　　邱美連
　　張丹菁
上　一　人
訴訟代理人　林晉宇
被　　告　許伊涵
　　李俊坤
　　蘇雅惠
　　施順家
　　鄒沛汝
　　謝陳麗足
兼以上九人
共　　同
訴訟代理人　莊綉治

上列當事人間請求給付租金事件，本院於民國108 年6 月19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

一、原告主張：訴外人新都建設股份有限公司（下稱新都公司）前於民國94年3 月16日將如附表一所示土地（下稱系爭土地）及其上如附表二所示建物（下稱系爭房屋，與系爭土地合稱系爭房地）暨同棟大樓即吉祥如意大樓（下稱系爭大樓）編號20、27、34至41、44、46、48、51、62、64、81至85、

88、104 、106 、107 號車位（下合稱系爭25個停車位）信託登記予原告。原告嗣於94年11月11日將系爭房地及其中編號27、34至41、44、46、48、51號車位（下合稱系爭13個停車位）出售予訴外人蔡智嵩，惟編號20、62、64、81至85、88、104 、106 、107 號車位（下合稱系爭12個停車位），因無法獨立於主建物即系爭房屋外，雖一併移轉登記予蔡智嵩，然約定僅係暫過戶予蔡智嵩，由蔡智嵩代管（下稱系爭約定），是原告仍為系爭12個停車位之所有權人，且仍保有系爭土地權利範圍120/10000 之所有權（即系爭12個停車位所坐落之土地應有部分，下稱系爭土地持分）。其後，蔡智嵩因積欠系爭大樓管理費未繳，經系爭大樓管理委員會聲請強制執行，經本院以97年度司執字第82718 號給付管理費事件（下稱系爭執行事件）受理後，由被告吳柏叡於98年7 月23日經由拍賣程序得標買受系爭房地及系爭25個停車位，原告因不知悉系爭執行事件程序進行情形而無法主張權利，致吳柏叡因此取得系爭12個停車位使用權，惟系爭12個停車位及系爭土地持分仍屬原告所有，原告迄今仍就系爭土地持分繳納地價稅。而系爭12個停車位由吳柏叡先後輾轉出售予被告莊綉治、張翠蓮、邱美連、張丹菁、許伊涵、李俊坤、蘇雅惠、鄒沛汝、施順家及謝陳麗足等人（下合稱莊綉治等10人），茲因系爭土地及系爭12個停車位曾同屬原告所有，吳柏叡以拍賣方式取得系爭12個停車位之主建物即系爭房屋所有權，依法雖得繼續合法使用系爭土地持分，然本件應有民法第425 條之1 規定之適用，且系爭土地坐落高雄市鼓山區，鄰近凹仔底森林公園、明華國中、三民家商、漢神巨蛋、捷運站等，位處高雄市○○○段，生活機能甚佳，經鑑定認每個停車位每月租金應為新臺幣（下同）1,500 元。又吳柏叡雖已將系爭12個停車位出售予莊綉治等10人，然原告於105 年4 月20日向吳柏叡起訴請求給付租金，故得自105 年4 月20日回溯5 年即自100 年4 月20日起至吳柏叡將車位出賣時止，主張原告與吳柏叡間有推定之租賃關係存在，又吳柏

叡於102 年6 月7 日出售2 個停車位予莊綉治，可推算其自100 年4 月20日起至102 年6 月7 日止，應有2 個停車位，共計使用25個月；其於102 年7 月17日再出售1 個停車位予訴外人盧芳辰（盧芳辰嗣於103 年1 月3 日轉售予許伊涵），可推算其自100 年4 月20日起至102 年7 月17日止，有1 個停車位，使用期間為26個月，故請求吳柏叡給付租金如附表四所示；而莊綉治、張翠蓮、邱美連、張丹菁及許伊涵則分別於如附表三編號1 至5 所示時間向吳柏叡購買如附表三編號1 至5「車位編號」欄所示停車位，原告應得請求其等給付如附表三「請求金額」欄所示之租金；另得請求莊綉治、張翠蓮、邱美連、張丹菁自107 年5 月1 日起、許伊涵自107 年10月1 日起，按月給付每個停車位1,500 元之租金予原告；又李俊坤、蘇雅惠、鄒沛汝、施順家及謝陳麗足所有如附表三編號6 至10「車位編號」欄所示停車位，亦均係向吳柏叡所購買，原告得請求其等自108 年3 月1 日起按月給付每個停車位1,500 元之租金。為此，依民法第425 條之1 規定，提起本件訴訟等語。爰聲明求為判決：㈠吳柏叡應給付原告114,000 元，及自102 年8 月1 日起至清償日止，按週年利率5 %計算之利息。㈡莊綉治應給付原告174,000 元，並自107 年5 月1 日起，按月給付原告3,000 元。㈢張翠蓮應給付原告90,000元，並自107 年5 月1 日起，按月給付原告1,500 元。㈣邱美連應給付原告90,000元，並自107 年5 月1 日起，按月給付原告1,500 元。㈤張丹菁應給付原告90,000元，並自107 年5 月1 日起，按月給付原告1,500 元。㈥許伊涵應給付原告84,000元，並自107 年10月1 日起，按月給付原告1,500 元。㈦李俊坤應自108 年3 月1 日起，按月給付原告3,000 元。㈧蘇雅惠應自108 年3 月1 日起，按月給付原告1,500 元。㈨施順家應自108 年3 月1 日起，按月給付原告1,500 元。㈩鄒沛汝應自108 年7 月1 日起，按月給付原告1,500 元。㈪謝陳麗足應自108 年7 月1 日起，按月給付原告1,500 元。㈫上開11項聲明，原告願供擔保

請准宣告假執行。

二、被告方面

㈠吳柏叡以：就原告主張其與蔡智嵩於不動產買賣契約所為系爭約定乙節，因無從確認是否為事後增補，爰否認其形式上真正。其次，吳柏叡經由拍賣程序取得系爭房地及系爭25個停車位之所有權，並經登記在案，該等車位之車位費亦由吳柏叡繳納，足證吳柏叡確為系爭12個停車位之所有權人，原告雖以買賣契約書所載系爭約定主張其為所有人，然該約定顯係為規避公寓大廈管理條例第4 條第2 項規定，應認已因違反公寓大廈管理條例規定而無效，系爭12個停車位之所有權，既已登記予蔡智嵩，則由蔡智嵩取得所有權，吳柏叡嗣後已經拍賣程序取得所有權；退步言之，縱認系爭約定有效，原告已自承系爭12個停車位已移轉登記予蔡智嵩名下，吳柏叡依民法第759 條之1 規定，因信賴登記而取得上開車位之所有權，並善意以適法之法律行為取得權利移轉，而有善意取得之適用，原告稱系爭土地持分仍屬原告所有並繳納地價稅云云，然停車位屬建物之共用部分，與土地所有權應有部分應無關聯可言。再者，民法第425 條之1 之規定非請求權基礎，且吳柏叡既已登記為所有權人，依民法第759 條規定，推定適法有此權利，於登記塗銷前，使用、收益該等車位，自屬所有權利之正當行使，與原告並無成立租賃關係之可能；又吳柏叡既已取得系爭12個停車位之所有權，原告即已喪失該等車位所有權，自不得本於所有權人之地位對吳柏叡主張權利；另參最高法院100 年度台上字第2244號民事判決意旨，停車位不具構造上及使用上獨立性，僅為共有部分之空間利用，並無原告所述「建物」性質，而為公寓大廈內部之一部，自無民法第425 條之1 規定之適用，故本件原告請求為無理由等語置辯。並聲明：1.原告之訴駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准免為假執行。

㈡莊綉治等10人則以：依土地登記規則第81條第1 項規定、最高法院90年度台上字第605 號判決、內政部83年8 月2 日台

內地字第8309551號函文意旨，公寓大廈之停車位只存在於大樓公共設施部分，不存在於大樓基地上，擁有土地者，並不擁有停車位。且莊綉治等10人本即為系爭大樓區分所有權人，就系爭大樓主建物之共同使用部分（即如附表二編號2所示建物）原即有持分，莊綉治等10人因有購置停車位需求，故向吳柏叡購買停車位，並移轉建物即系爭大樓公共設施應有部分，此部分建物所有權移轉行為，依前揭實務見解，自屬適法而無疑義；況原告與蔡智嵩間之系爭約定僅為債權行為，債權契約僅有相對性，自不得拘束原告及蔡智嵩以外之人，吳柏叡係經由拍賣程序取得系爭12個停車位，而莊綉治等10人自權利人吳柏叡處取得停車位相對應之建物應有部分及車位使用權，乃屬有權取得。而原告並非系爭大樓區分所有權人，亦非公共設施之共有人，如何就屬於建物共有部分之停車位主張權利，顯有疑義；原告雖稱其尚有系爭土地持分，然土地應有部分所有權概念與停車位無關，原告認為其土地應有部分乃存在於系爭停車位上，嗣後因土地、房屋所有權各異其主，故有民法第425條之1推定租賃關係之適用，進而主張相當於租金之不當得利云云，顯屬無據。基此，原告主張莊綉治等10人受有不當得利，自無足採，本件原告請求為無理由等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、兩造不爭執事項

㈠新都公司於94年3月16日將系爭房地及系爭25個停車位信託登記予原告（105年度訴字第1507號卷第10至11頁）。

㈡原告於94年11月11日與蔡智嵩簽訂不動產買賣契約書，將系爭房地及其中編號27、34至41、44、46、48、51號車位出售予蔡智嵩，並於94年12月15日辦理所有權移轉登記完畢（105年度訴字第1507號卷第12至18頁）。

㈢蔡智嵩因積欠管理費未繳，經系爭大樓管理委員會聲請強制執行，經本院以系爭執行事件進行拍賣程序，由吳柏叡於98年7月23日得標買受系爭房地及系爭25個停車位，並經本院於98年7月30日核發不動產權利移轉證書，而取得系爭土地

（權利範圍186/10000）、系爭房屋及系爭13個停車位之所有權（原告爭執其並未取得系爭12個停車位之所有權）。

㈣系爭大樓編號20、84之停車位現為李俊坤所有，編號62之停車位現為謝陳麗足（管委會登記使用人為其配偶即訴外人謝文賠）所有，編號81之停車位現為張翠蓮所有，編號82之車位現為許伊涵所有，編號83之停車位現為邱美連所有，編號85之停車位現為蘇雅惠所有，編號88之停車位現為鄒沛汝所有（管委會登記使用人為其配偶即訴外人顧永紳），編號64、104之停車位現為莊綉治所有，編號106之位車位現為張丹菁所有，編號107之停車位現為施順家所有（見卷二第154至166頁）。

㈤莊綉治自102年6月7日起迄今使用編號64、104之停車位，張翠蓮自102年4月9日起迄今使用編號81之停車位，邱美連自102年4月9日起迄今使用編號83之停車位，張丹菁自102年4月9日起迄今使用編號106之停車位，其等所有之上開停車位均係向吳柏叡所購買。

㈥許伊涵自103年1月3日起迄今使用編號82之停車位，該停車位係於103年1月3日向盧芳辰所購買，而盧芳辰原係向吳柏叡所購買。

㈦李俊坤、蘇雅惠、鄒沛汝、施順家及謝陳麗足所有如附表三「車位編號」欄所示之停車位，亦均係向吳柏叡所購買。

四、得心證之理由

㈠原告主張系爭12個停車位為其所有，有無理由？

1.按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定

所有人使用。區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔，民法第799 條定有明文。次按同一建物所屬各種共同使用部分，除法令另有規定外，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。區分所有建物共同使用部分僅建立標示部，及加附區分所有建物共同使用部分附表，其建號，應於各區分所有建物之所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。區分所有物共同使用部分不得分割，除法令另有規定外，應隨同各相關區分所有建物移轉、設定或為限制登記，此觀84年7 月12日修正前之土地登記規則第72條（現行條文為第81條、第94條）之規定自明。因此，各該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，並不得單獨移轉於非區分所有人。而各共有人對於該共同使用部分之設施，雖可依其共有部分之經濟目的，加以使用或約定分管，但使用權為所有權之積極權能之一，不得與所有權分離而單獨為買賣標的。又地下室停車位共同使用部分，與建物專有部分，具有密切不可分之主從關係，建物專有部分所有人，不得將共同使用部分之車位使用權單獨出售他人，或保留車位使用權而將建物專有部分出售他人（最高法院85年度台上字第569 號判決可參）。又地下室如依建築藍圖及使用執照之記載，倘係供全體區分所有人防空避難或停車之用，為區分所有建築物公共設施之一，於構造上及使用上又無獨立性，自屬共同使用部分，該地下室在性質上即不得單獨為所有權之客體，應屬全體區分所有人共有，縱各區分建築物於辦理第一次所有權登記時，未辦理地下室為公共設施之登記，自無礙其附屬於區分建築物所有人共有之性質（最高法院88年度台上字第1553號判決可參）。

2.經查，系爭大樓地下室空間，依高雄市政府工務局106 年7 月19日高市工務建字第10635169500 號函所附使用執照建物原核准使用圖說面積計算表所示，地下室1 層為法定防空避難室兼停車空間，地下室2 層為增設停車空間（見卷一第13頁及外放之面積計算表），而停車空間無從編列門牌，不能單獨辦理所有權登記而欠缺定著物之獨立性，依84年7 月12日修正前之土地登記規則第72條規定，不得單獨作為所有權之客體，應為如附表二編號2 所示區分所有建物之公共設施之一，屬系爭大樓建物共同使用部分，依民法第799 條規定，應推定為系爭大樓各區分所有人之共有，縱未經登記，仍不失其共有之性質。至原告固提出其與蔡智嵩間之不動產買賣契約書，主張系爭12個停車位僅係由蔡智嵩代管，而暫過戶予蔡智嵩云云。惟原告於94年11月11日將系爭房地出售與蔡智嵩後，已非系爭大樓之區分所有權人，此為原告所不爭執，而地下室停車位共同使用部分，與建物專有部分具有密切不可分之主從關係，原告既非系爭大樓建物專有部分所有人，即未取得系爭12個停車位所在系爭大樓共同使用部分之應有部分，亦不得保留車位使用權而將建物專有部分出售他人，更無從與其他共有人成立分管協議而取得系爭車位使用權。因此，原告主張其於出售系爭房地後，仍保有系爭12個停車位之所有權云云，尚無足採。

3.原告再主張：其仍持有系爭土地持分，系爭土地持分所對應者即為系爭12個停車位之所有權云云，並聲請傳喚代書張福源作證。經查，證人張福源於本院審理時具結證稱：系爭大樓是舊大樓，以前的地下室停車位沒有為所有權登記，只有登記在公設部分，所以住戶只要跟建設公司買停車位，就會比其他未購買停車位的住戶有更多的土地持分及公共設施比例，此即為簡字卷第12頁住戶之土地權利範圍為58/10000，簡字卷第13頁住戶之土地權利範圍為50/10000之原因，這兩個土地權利範圍差異8/10000 就是有買車位及沒有買車位的差別；原告與蔡智嵩間之不動產買賣契約書，是由伊所擬，

當時土地部分移轉所有權的範圍是186/10000 ，因蔡智嵩有購買系爭13個停車位，故移轉土地權利範圍為186/10000 ，系爭大樓的停車位有大車位及小車位，小車位的土地持分會增加8/10000 ，再來是10/10000，還有12/10000，是大小停車位的差別；當時原告尚有保留系爭12個停車位，系爭12個停車位的土地持分是120/10000 ；而原告出售與蔡智嵩的系爭房地是原告所有的最後1 戶建物，依據稅捐稽徵法規定，沒有主建物，建物部分公共設施不能保留持分，所以當時建物部分移轉的持分是2773 /100000，這個持分是包含系爭25個停車位，上開不動產買賣契約書有記載，承買人（即蔡智嵩）同意讓原告保留系爭12個停車位，系爭土地持分沒有過給買受人等語（見簡字卷第23至28頁）。惟查，區分所有建物共同使用部分僅建立標示部，及加附區分所有建物共同使用部分附表，其建號，應於各區分所有建物之所有權狀中記明之，不另發給所有權狀，84年7 月12日修正前之土地登記規則第72條（現行條文為第81條、第94條）規定甚明。且各共有人對於共同使用部分之設施，雖可依其共有部分之經濟目的，加以使用或約定分管，但使用權為所有權之積極權能之一，不得與所有權分離而單獨為買賣標的，業如前述，是原告與蔡智嵩間之系爭約定，並不因此影響系爭大樓地下層防空避難室及停車空間不能單獨取得所有權之事實，故證人張福源上開證詞，與法不符，已難憑採。又邱美連於86年12月1 日登記買受系爭大樓門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號15樓時，並未同時購買停車位，斯時其取得之系爭土地權利範圍為58/10000；而訴外人王淳玄於84年9 月26日向原始建商即新都公司購買系爭大樓門牌號碼高雄市○○區○○路○○○ 號12樓時，同時購買1 個編號49號之停車位，斯時其取得之系爭土地權利範圍亦為58/10000等節，有莊綉治等10人提出之邱美連土地所有權狀、建物所有權狀、王淳玄土地所有權狀、建物所有權狀、地下室車位使用權利證明書及停車位位置圖可證（見卷二第67至73頁），顯見系爭大樓之區分

所有權人，不論有無購買停車位，其取得之土地權利範圍均為58/10000，因此，系爭大樓土地權利範圍之大小，與有無購買停車位並無關聯，益徵證人張福源前開證詞與事實不符，而非可採。況所謂應有部分，係指對物之所有權抽象之成數，而非該物具體之某一部分。而原告徒憑其仍保有系爭土地持分，即認系爭土地持分係對應於系爭12個停車位，然對於其間之法律關係，始終未能明確說明，且其並非系爭大樓區分所有權人，就系爭12個停車位，實無可能與其他區分所有權人成立分管契約，從而，本件原告主張，均與法未合，礙難憑採。

4.綜上，公寓大廈之停車位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，該共同使用部分不得分割，其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。因此，系爭12個停車位與建物區分所有人有不可分離之關係，於原告將所有系爭房屋所有權移轉與蔡智嵩時，即應隨同移轉於蔡智嵩。而吳柏叡經由系爭強制執行事件之拍賣程序購買系爭房地，則蔡智嵩之系爭房地專有部分所有權及共同使用部分所有權應有部分，經法院拍賣而移轉於吳柏叡，其共同使用之地下室停車位所有權應有部分亦已隨同移轉。至原告與蔡智嵩間之系爭約定，係屬其2 人之買賣行為，僅具債權效力，並不因此影響原告就系爭大樓地下層防空避難室及停車空間不能單獨取得所有權之事實，亦不得以之對抗取得該共同使用部分共有權之吳柏叡或莊綉治等10人。故原告主張其為系爭12個停車位之所有權人，而依民法第425 條之1 規定，請求被告等人給付租金，洵屬無據。

㈡原告得否依民法第425 條之1 規定，請求被告給付使用系爭12個停車位所坐落土地之租金？若可，其得請求之金額為何？

本件原告雖仍保有系爭土地持分，然其未能證明系爭土地持分即係對應於系爭12個停車位所有權，且系爭12個停車位在性質上不得單獨為所有權之客體，應屬全體區分所有人共有

，原告主張為其所有，並請求被告等人給付使用系爭12個停車位所坐落土地之租金，不應准許。

五、綜上所述，原告依民法第425條之1規定，請求被告等人給付使用系爭12個停車位所坐落土地之租金，為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，一併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　10　　日

民事第四庭　審判長法　官　謝雨真

法　官　王　琁

法　官　饒佩妮

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　108　　年　　7　　月　　10　　日

書記官　王楨珍

附表一：

編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍
	縣市◯	鄉鎮市區◯	段	◯◯段	地號		平方公尺	
1	高雄市	鼓山區	龍華	八	2325	建	1824	186/10000

附表二：

編	建號	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房	建物面積（平方公尺）	權利範圍

（續上頁）

號		建物門牌	屋層數	樓層面積合計	附屬建物主建築材料及用途	
1	5810	高雄市鼓山區龍華段八小段2325地號 高雄市鼓山區明華路245 號3 樓之3	16層樓鋼筋混凝土造	第三層：79.89 合計：79.89	陽台：9.85	全部
2	5865	高雄市鼓山區龍華段八小段2325地號 同上建物共同使用部分		總面積：5954.26 合計：5954.26		2773/100000

附表三：

編號	姓名	買受日期	車位編號	使用期間	承租期間	請求金額
1	莊綉治	102 年6 月7 日	64、104	102 年6 月7 日起至107 年4 月6 日	58個月	174,000元
2	張翠蓮	102 年4 月9 日	81	102 年4 月9 日起至107 年4 月8 日	5 年	90,000元
3	邱美連	102 年4 月9 日	83	102 年4 月9 日起至107 年4 月8 日	5 年	90,000元
4	張丹菁	102 年4 月9 日	106	102 年4 月9 日起至107 年4 月8 日	5 年	90,000元

（續上頁）

5	許伊涵	103 年1 月3 日	82	103 年1 月3 日起至107 年9 月2 日	56個月	84,000元
6	李俊坤	不　明	20、84	不　明	不明	無
7	蘇雅惠	不　明	85	不　明	不明	無
8	鄒沛汝	不　明	88	不　明	不明	無
9	施順家	不　明	107	不　明	不明	無
10	謝陳麗足	不　明	62	不　明	不明	無

附表四：

編號	姓　名	出　賣　日　期	車位編號	使　用　期　間	承租期間	請求金額
1	吳柏叡	102 年6 月7 日	64、104	100 年4 月20日起至102 年6 月6 日止	25個月	75,000元
2	吳柏叡	102 年7 月17日	82	100 年4 月20日起至102 年7 月16日止	26個月	39,000元