

臺灣彰化地方法院北斗簡易庭民事判決

114年度斗簡字第138號

原告 劉玉蕉
訴訟代理人 林世祿律師
被告 陳如惠
訴訟代理人 蕭博仁律師
簡詩展律師

上列當事人間請求返還停車位事件，本院於民國114年10月7日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、原告之訴駁回。
- 二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：附表所示不動產（門牌號碼：彰化縣○○鄉○○路000號，下稱系爭不動產）所在之普民及第社區（下稱系爭社區）在地下室即彰化縣○○鄉○○段00○號建物（下稱65建號建物）劃有停車位，停車位均無獨立所有權狀，為系爭社區之共用部分，其中編號21號停車位（下稱系爭停車位）原為訴外人陳國明所有，中國信託商業銀行股份有限公司（下稱中國信託）於強制執行程序中承受系爭不動產時一併取得之。後原告於民國93年4月5日向中國信託買受系爭不動產，並於93年5月13日辦理移轉登記，而取得系爭不動產之所有權時，一併取得系爭停車位之使用權，詎系爭停車位現遭被告無權占有，故依分管契約或民法第821條、第767條之規定請法院擇一有理由，命被告返還系爭停車位。並聲明：被告應將坐落65建號建物如起訴狀附圖車位表所示「陳國明」之停車位（面積12.07平方公尺，即系爭停車位）騰空，並將該停車位返還予原告。

二、被告則以：系爭停車位原為陳國明所有，因陳國明對張秀麗負有債務，故以系爭停車位及編號8號停車位抵債，張秀麗因而取得編號8號停車位及系爭停車位之使用權。被告為系

01 爭社區之區分所有權人，因有車位需求而於93年間向張秀麗
02 購買系爭停車位之使用權，故被告並非無權占有等語，資為
03 抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

04 三、兩造不爭執事項（見本院卷第443至444頁，依卷內證據更正
05 或調整部分文字用語）：

06 (一)兩造均為系爭社區之區分所有權人。系爭社區在65建號建物
07 劃有停車位（含系爭停車位），停車位均無獨立所有權狀，
08 為系爭社區之共用部分。

09 (二)系爭不動產原為陳國明所有，經中國信託聲請對陳國明之系
10 爭不動產為強制執行，經本院將系爭不動產拍賣，由中國信
11 託承受並繳足價金，而取得系爭不動產之所有權。原告於93
12 年4月5日向中國信託買受系爭不動產，並於93年5月13日辦
13 理移轉登記，現原告為系爭不動產之所有人。

14 (三)系爭停車位現由被告占有使用中。

15 四、本院之判斷：

16 (一)按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足
17 以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交
18 易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可
19 認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。
20 次按公寓大廈管理條例係於84年6月28日公布，同年月30日
21 施行，該條例施行之前區分所有建物之買賣，若已由建商或
22 起造人與各承購戶定明停車位之使用權者及其範圍，當可解
23 釋為係一種共有物之分管契約，具有拘束各該分管契約當事
24 人之效力。而公寓條例施行之前，倘大樓之原地主、建商與
25 各承購戶，就屬地下室作為停車場之管理使用範圍，訂有分
26 管之約定，應解為該大樓共有人已默示同意成立分管契約；
27 為維持共有物管理秩序之安定性，若受讓人知悉有該分管契
28 約，或有可得知之情形，自應受其拘束（最高法院110年度
29 台上字第2380號判決意旨參照）。又約定專用部分之停車位
30 使用權利，本質上為使用權，在建物登記謄本未載明停車位
31 編號之情形下，停車位使用權係隨分管契約之變動而變動，

01 變動之結果，僅係共用部分「約定專用或分管主體」之變
02 更，原則上，喪失停車位使用權之原分管主體，並不喪失其
03 共用部分之應有部分，取得停車位使用權之新分管主體，亦
04 不增加共用部分之應有部分，雖「專有部分」與「共用部分
05 之應有部分」之變動，連帶可能使受讓者繼受分管主體；但
06 在受讓前，讓與者若將停車位使用權讓與其他區分所有權
07 人，則因分管契約之變動，使讓與者喪失停車位使用權之分
08 管地位，此時受讓專有部分之人，雖同時亦受讓共用部分之
09 應有部分，但並未取得停車位之使用權。從而，「專有部
10 分」與「共用部分之應有部分」雖須一併移轉，但約定專用
11 之停車位使用權若已移轉他人，則並不當然隨同移轉。蓋建
12 商初次出售房地時，對於另行購買停車位者，通常分配予較
13 多共用部分之權利範圍，固屬合乎交易常規，然一般社區之
14 停車位使用權依法得於區分所有權人之間任意移轉，且移轉
15 後並未規定須辦理共用部分權利範圍之移轉登記。

16 (二)原告主張於向中國信託買受系爭不動產時，一併取得系爭車
17 位使用權，為被告所否認，原告就此應舉證以實其說，經
18 查：

- 19 1.系爭社區在地下室即65建號建物劃有停車位，停車位均無獨
20 立所有權狀，為系爭社區之共用部分（見兩造不爭執事項
21 (一)），而系爭不動產原所有權人為陳國明，陳國明於購置系
22 爭不動產時，一併取得系爭停車位之使用權，為兩造所不爭
23 執，且有原告所提出之附圖可證（即普民及第車位表，見本
24 院卷第15頁），堪認系爭社區全體區分所有權人間有默示同
25 意成立分管契約，約定系爭停車位由陳國明使用。
- 26 2.原告固主張中國信託於對陳國明之執行程序中承受並繳足價
27 金取得系爭不動產之所有權時，有一併承受系爭停車位之使
28 用權，故原告向中國信託買受系爭不動產並辦理移轉登記，
29 自應一併取得系爭提車位之使用權。然中國信託既是經拍賣
30 程序既受取得陳國明所有之系爭不動產，而本院之拍賣公告
31 並無記載包括系爭停車位（見本院卷第139頁），而系爭不

01 動產之共用部分權利範圍或較其他區分所有權人之權利範圍
02 多，但系爭停車位使用權之移轉，不當然與共用部分之應有
03 部分隨同移轉，是難遽認中國信託業已透過拍賣程序取得系
04 爭停車位之使用權，則原告亦未必於向中國信託買受系爭不
05 動產時，一併取得系爭停車位之使用權。再者，據證人張秀
06 麗到結證證稱：劉克明為系爭社區之區分所有權人，伊為劉
07 克明之妻子，因家中之事都由伊處理，當時購置系爭社區之
08 房屋亦是伊去看屋，登記在劉克明名下，因陳國明、蕭麗梅
09 對伊有債務，因此其等於90年間將系爭停車位及8號停車位
10 以10萬元之對價轉讓給伊；伊有問過建設公司，建設公司表
11 示要有轉讓契約，建設公司方願意變更車位表；因伊家中僅
12 有一部車，故系爭停車位與8號停車位均閒置，至93年間因
13 亟需用錢，故將系爭停車位以4萬元之對價轉讓予被告，伊
14 於2個車位都轉讓與他人後，方一併請建設公司辦理車位表
15 變更，伊於變更後沒多久即見普民及第車位表張貼在系爭社
16 區地下室，而本院卷第75頁所示普民及第車位表即是伊向建
17 設公司辦理變更後，建設公司方將之張貼在系爭社區等語
18 (見本院卷第570至575頁)。足見中國信託於92年間取得系爭
19 不動產所有權時，陳國明已無系爭停車位之使用權，中國信
20 託即無從自陳國明受讓之，原告向中國信託買受系爭不動
21 產，自無一併取得系爭停車位之使用權。基此，原告主張其
22 為系爭停車位使用權人，依分管契約法律關係請求被告返還
23 系爭停車位，即屬無據。

24 3.原告雖另主張張秀麗非系爭社區之區分所有權人，其不得取
25 得系爭社區之共用部分。然據張秀麗前揭所述，其購置系爭
26 社區房屋時，看屋、貸款等均是因其處理，但因家中金錢來
27 源為劉克明，故房屋登記在劉克明名下；系爭停車位買賣之
28 事亦是由伊出面，劉克明對此均知悉，因劉克明從事運輸
29 業，返家均已晚間9至10時許，故由伊處理等語（見本院卷
30 第574頁），足見張秀麗係因其夫劉克明為系爭社區之區分
31 所有權人，而劉克明忙碌，故由伊出面向陳國明購買系爭停

01 車位使用權，其主觀上之真意應是為劉克明所有之專有部分
02 取得系爭停車位之使用權，與單純取得系爭停車位使用權之
03 情形有別，原告此主張難謂有據。又原告質疑被告未於訴訟
04 之初即提出張秀麗與陳國明所定之停車位買賣契約書，然被
05 告非該買賣契約書之契約當事人，未持有該買賣契約書之書
06 面本即合乎情理，該買賣契約書係張秀麗於證述時當庭呈
07 手機存取版本，被告庭後提出列印版本(見本院卷第613
08 頁)，而就締結該買賣契約書之緣由、經過等，業據張秀麗
09 證述如前，原告主張該契約書為事後製作、陳國明之簽名及
10 「21」為事後加填，然未就此為任何舉證，自無可採。

11 4.縱上，原告主張其有取得系爭停車位之使用權，依分管契約
12 請求被告返還系爭停車位，即無理由，應予駁回。

13 (三)按各共有人對於第三人，就共有物之全部，本於所有權之請
14 求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，
15 為民法第821條所明定。亦即行使所有物返還請求權時，不
16 得請求返還於共有人自己，倘以訴訟請求時，其聲明如僅請
17 求向自己返還者，應將其訴駁回(最高法院41年台上字第61
18 1號判決意旨參照)。本件原告雖依民法第821條、第767條
19 之規定起訴，但非為共有人全體之利益，請求返還於共有人
20 全體。揆諸前開說明，原告依此請求，亦屬無據，應併予駁
21 回。

22 五、綜上所述，原告依分管契約法律關係，及民法第767條第1
23 項、第821條規定，請求被告將系爭停車位返還原告，為無
24 理由，應予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，
26 經審酌均於判決結果無影響，爰不予逐一論駁，併此敘明。

27 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

28 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日
29 北 斗 簡 易 庭 法 官 吳 怡 嫻

30 以上正本係照原本作成。

31 如對本判決不服提起上訴，應於送達後20日內，向本院提出上訴

01 狀並表明上訴理由(須按對造人數附繕本)。

02 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日

03 書記官 施嘉玫

04 【附表】

05

編號	不動產	地號	應有部分比例
1	土地	彰化縣○○鄉○○ ○段000地號	46分之2
2	土地	彰化縣○○鄉○○ ○段000地號	全部

06

編號	不動產	建號	應有部分比例	面積 (平方公尺)		備註
1	建物	彰化縣○○鄉○○○ 段00○號	全部	地面層：35.87 二層：42.69 三層：42.69 四層：27.18 騎樓：9.05	坐落基地：彰 化縣○○鄉○ ○○段000地號	
2	建物	彰化縣○○鄉○○○ 段000○號	全部	地面層：5.63	坐落基地：彰 化縣○○鄉○ ○○段000地號	此建物為7 2建號建物 之增建部 分
3	建物	彰化縣○○鄉○○○ 段00○號	46分之2	地下一層：601.09	坐落基地：彰 化縣○○鄉○ ○○段000○00 00000○000○ 000○000地號	