

臺灣高等法院民事判決

114年度上字第381號

上訴人 本理股份有限公司

法定代理人 呂佩珊

上訴人 蕭素靜

共 同

訴訟代理人 薛智友律師

張瑋芸律師

劉博文律師

黃羽岑律師

被上訴人 縣府雅築社區管理委員會

法定代理人 黃文志

訴訟代理人 廖克明律師

複代理人 曾雍博律師

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113年9月20日臺灣桃園地方法院112年度訴字第2336號第一審判決提起上訴，本院於114年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人後開第二項、第三項之訴部分，及訴訟費用之裁判均廢棄。

被上訴人應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○號即門牌號碼桃園市○○區○○街○○號地下一層建物如附圖所示編號二十五之空間返還上訴人蕭素靜，除不得供停車使用外，不得妨害上訴人蕭素靜對該空間之其他合法範圍之占有使用。

被上訴人應將坐落桃園市○○區○○段○○○○○號即門牌號碼桃園市○○區○○街○○號地下一層建物如附圖所示編號二十六之空間返還上訴人本理股份有限公司，除不得供停車使用外，不得妨害上訴人本理股份有限公司對該空間之其他合法範圍之占有使用。

其餘上訴駁回。

第一、二審訴訟費用由被上訴人負擔二分之一，餘由上訴人負擔。

事實及理由

一、上訴人主張：坐落桃園市○○區○○段000地號土地上之門牌號碼桃園市○○區○○○○○○區○○街00號1至5樓、00號1至5樓、00號1至5樓，及○○街00號1至5樓、00號1至5樓、00號1至5樓，與地下1層空間，為區分所有建築物，作集合住宅使用，總計30戶，由建商即訴外人信晟建設股份有限公司（已於民國93年3月29日解散，下稱信晟公司）、地主即訴外人蔡德勝合建並擔任起造人，該建案名稱為縣府雅築社區（下稱系爭社區），系爭社區之建築本體於84年2月22日開工、84年12月28日竣工，並於84年12月30日取得使用執照，其○○街00號1至5樓、00號1至5樓、00號1至5樓房屋，由信晟公司原始取得所有權，其餘房屋則由蔡德勝原始取得所有權，地下1層則劃分26個汽車停車位，由信晟公司、蔡德勝各分得13個，進行產權登記時，系爭社區地下1層停車空間（即桃園市○○區○○段0000○號，以下同段建號逕以建號稱之）之應有部分，由全體取得汽車停車位之人按比例分配，未購買停車位之人即無登記取得2189建號之應有部分。嗣信晟公司將系爭社區地下1層如附圖所示編號25之空間（下稱系爭25號空間）分配予○○街00號1樓房屋（即2161建號建物）所有權人使用，如附圖所示編號26之空間（下稱系爭26號空間）分配予○○街00號2樓房屋（即2162建號建物）所有權人使用，信晟公司復將○○街00號1樓房地及系爭25號空間轉讓予其法定代理人即上訴人蕭素靜（下逕稱其姓名），將○○街00號2樓房地及系爭26號空間轉讓予訴外人呂英豪（按為蕭素靜與配偶呂理達之子），呂英豪於109年11月間再將○○街00號2樓房地及系爭26號空間轉讓予上訴人本理股份有限公司（下稱本理公司，原法定代理人為呂理達，嗣變更為其女呂佩珊）。而系爭社區於預售時，

01 即於房地預定買賣合約書就系爭社區地下1層停車空間預立
02 分管約定，且20年來，每個車位每月均須繳納新臺幣（下
03 同）300元之管理費予被上訴人，上訴人復為地下1層2189建
04 號之共有人之一，足認上訴人基於該分管契約對於系爭25
05 號、26號空間有使用權。詎被上訴人自111年6月23日起，以
06 系爭社區之竣工圖無編號25、26停車位為由，張貼公告並圍
07 繞鍊條阻止上訴人使用系爭25號、26號空間，違反分管契
08 約，侵害上訴人使用系爭25號、26號空間之權利，致使上訴
09 人須至鄰近之停車場租用停車位，受有每個車位每月相當於
10 租金3,500元之損害等情，爰依分管契約、民法第767條第1
11 項前段、中段、第821條前段及第184條第1項前段、第213條
12 第1項規定，求為被上訴人應分別將系爭25號、26號空間返
13 還蕭素靜、本理公司，不得妨害蕭素靜、本理公司對該等空
14 間之占有使用，並應給付蕭素靜、本理公司自111年7月1日
15 起至112年10月31日止，共計16個月相當於租金之損害各5萬
16 6,000元，及自112年11月1日起至返還該等空間之日止，按
17 月給付蕭素靜、本理公司各3,500元之判決。原審為上訴人
18 敗訴之判決，上訴人提起上訴，聲明：(一)原判決廢棄。(二)被
19 上訴人應將系爭25號空間返還蕭素靜，不得妨害蕭素靜對該
20 空間之占有使用，並應給付蕭素靜5萬6,000元，及自112年1
21 1月1日起至返還該空間之日止，按月給付蕭素靜3,500元。
22 (三)被上訴人應將系爭26號空間返還本理公司，不得妨害本理
23 公司對該空間之占有使用，並應給付本理公司5萬6,000元，
24 及自112年11月1日起至返還該空間之日止，按月給付本理公
25 司3,500元。

26 二、被上訴人則以：系爭社區地下1層僅有24個汽車停車位，非
27 上訴人主張之26個，信晟公司向桃園縣政府（現為桃園市政
28 府）申報之竣工圖，地下1層亦僅記載24個停車位，桃園市
29 政府亦以地下1層共24個停車位為驗收，且地下1層之牆壁從
30 未標示「編號25」、「編號26」之停車位號碼，變更設計圖
31 說、使用執照亦均未有編號25、26停車位之記載或照片，顯

見系爭25號、26號空間係上訴人所私設。而系爭社區地下1層24個停車位之分管契約，係在信晟公司與蔡德勝於85年1月5日簽立合建房屋協議書時所成立，其等嗣後各自將房地分售予承購戶，承購戶即繼受該協議書之分管約定，取得特定車位之專用權，非上訴人所稱於預售時以房地預定買賣合約書所預立之分管契約。縱認有上訴人主張之分管契約存在，然系爭25號、26號空間因建築法令限制，無法規劃為停車位使用，該分管契約亦因違反建築法規之強制規定而屬無效。至被上訴人之所以向上訴人收取停車位管理費，係因上訴人及其家人長年堅持將車輛停放在私設車位，占用系爭社區地下1層公共空間之特定位置，被上訴人迫於無奈所為，非默示同意上訴人私設車位之舉。又即便確有上訴人主張之停車位存在，惟該等停車位違反建築法規，非住戶可以停放車輛使用，被上訴人為維護系爭社區住戶利益，張貼公告並禁止上訴人使用系爭25號、26號空間，難認有何侵權行為之故意、過失可言等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、經查，坐落桃園市○○區○○段000地號土地上之門號號碼桃園市○○區○○街00號1至5樓、00號1至5樓、00號1至5樓，及○○街00號1至5樓、00號1至5樓、00號1至5樓，與地下1層空間，為區分所有建築物，作集合住宅使用，總計30戶，係由信晟公司、蔡德勝合建並擔任起造人，該建案名稱為縣府雅築社區（即系爭社區），系爭社區之建築本體於84年2月22日開工、84年12月28日竣工，並於84年12月30日取得使用執照，其○○街00號1至5樓、00號1至5樓、00號1至5樓房屋，由信晟公司原始取得所有權，其餘房屋則由蔡德勝原始取得所有權，並由該2人就所分得房地各自對外預售；○○街00號房屋（即2161建號建物）暨其坐落土地，嗣經信晟公司於86年3月3日以買賣為原因移轉登記為蕭素靜所有，○○街00號2樓房屋（即2162建號建物）暨其坐落土地，嗣經信晟公司於86年5月15日以買賣為原因移轉登記為呂英豪所有，呂英豪再於109年11月3日以買賣為原因移轉登記為本

01 理公司所有等情，為兩造所不爭執（見本院卷一第154
02 頁），是此部分事實，堪信為真。

03 四、上訴人主張其等基於分管契約對於系爭25號、26號空間有使
04 用權，被上訴人阻止上訴人使用，違反分管契約，侵害上訴
05 人使用該等空間之權利，致使上訴人受有每個車位每月相當
06 於租金3,500元之損害等情，為被上訴人所否認，並以前詞
07 置辯，是以，本件所應審究之爭點為：

08 (一)上訴人請求被上訴人將系爭25號、26號空間返還，有無理
09 由？

10 (二)上訴人請求被上訴人賠償其無法使用系爭25號、26號空間之
11 損害，有無理由？

12 五、本院之判斷：

13 (一)按公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓
14 大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別
15 有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已
16 按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有
17 部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約
18 之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束
19 （最高法院103年度台上字第2061號、108年度台上字第2265
20 號判決意旨參照）。又公寓大廈管理條例施行之前，倘大樓
21 之原地主、建商與各承購戶，就屬地下室作為停車場之管理
22 使用範圍，訂有分管之約定，應解為該大樓共有人已默示同
23 意成立分管契約；為維持共有物管理秩序之安定性，若受讓
24 人知悉有該分管契約，或有可得而知之情形，自應受其拘束
25 （最高法院110年度台上字第2380號、第1704號判決意旨參
26 照）。經查：

27 1. 觀之上訴人所提出信晟公司與承購戶陳進良、曾麗雲、許月
28 娥、賴寶琛、鄒文仁、徐佰正及徐一雷、陳敏惠所簽訂如附
29 表編號1至7所示之房地預定買賣合約書，以及蔡德勝與承購
30 戶詹月嬌、白文亮、李鋒麗、曾日雄、陳進興所簽訂如附表
31 編號8至12所示之房地預定買賣合約書（見原審卷一第163頁

01 至第198頁、第203頁至第218頁、卷二第5頁至第258頁），
02 除因詹月嬌未一併購買車位，故其所簽署之房地預定買賣合
03 約書未附有車位配置圖，而係以記載「立書人詹月嬌茲同意
04 拋棄汽車停車位之使用權。本項委託授權乙方蔡德勝，基於
05 誠信之製作分配，絕無異議，恐口無憑，特立此書以茲存
06 查」之同意書所取代（見原審卷一第198頁、卷二第195
07 頁），其餘承購戶簽署之房地預定買賣合約書均附有如附圖
08 所示之車位配置圖，另於上開房地預定買賣合約書第19條約
09 定：「甲方承購本戶的停車位為地下B1編號第__號位置，產
10 權依政府規定辦理之。」，房地預定買賣合約書之附件一建
11 材設備說明關於停車場設備記載：「地下B1層設汽車停車
12 場、車位另購」，堪認建商與地主已預先於系爭社區建物完
13 工前之預售階段，透過房地預定買賣合約書之定型化契約與
14 各承購戶就系爭社區地下1層停車空間合意成立分管契約，
15 約定停車位承購者得就系爭社區地下1層共用部分之特定空
16 間取得專用權。被上訴人對於系爭社區地下1層停車空間有
17 成立分管契約乙節並不爭執（見本院卷三第143頁），惟辯
18 稱該分管契約僅有24個汽車停車位，且係在信晟公司與蔡德
19 勝於85年1月5日簽立合建房屋協議書時所成立云云，然觀之
20 劉鴻潤代理地主蔡德勝與建商信晟公司於84年1月5日簽立之
21 合建房屋協議書（見原審卷三第129頁、本院卷二第35
22 頁），僅約定「地下室興建1層，停車位地主分得3分之2，
23 建商分得1/3」，並無關於停車位數量之記載，而證人劉鴻
24 潤雖於原審證稱：蔡德勝是伊妻舅，因蔡德勝大部分時間都
25 在大陸，就由伊代理蔡德勝處理銷售系爭社區之事務，在與
26 呂理達接觸合作過程中，原先地下室要興建2層，地上有4
27 棟，其中1棟有6層，但因鄰居有爭議，就改成地下室只蓋1
28 層，本來伊與呂理達協議停車位各一半，但因為後來地下室
29 僅蓋1層，停車位僅剩下24個，伊同意停車位伊分3分之2、
30 呂理達分3分之1，伊不知道有編號25、26停車位，如果有這
31 2個停車位，伊應該要分到17.3個停車位，但伊只分到16個

01 停車位等語（見原審卷三第88頁至第89頁），然蔡德勝與白
02 文亮、李鋒麗、曾日雄、陳進興所簽訂如附表編號9至12所
03 示之房地預定買賣合約書，均附有如附圖所示之車位配置
04 圖，該車位配置圖已明確將系爭社區地下1層分別編為1至26
05 號空間區域，可見蔡德勝顯已透過其及建商與各承購戶間之
06 約定，就房地預定買賣合約書所附車位配置圖所示26個空間
07 區域合意成立分管契約，況證人劉鴻潤並不否認本理公司
08 （應為「信晟公司」之口誤）有交付車位配置圖予伊（見原
09 審卷三第89頁），且劉鴻潤於系爭社區即將完工之84年11月
10 12日，親自代理蔡德勝將系爭社區房地及車位出售予承購戶
11 呂秀芬所簽立如附表編號13所示之不動產買賣契約書，亦附
12 有車位附圖（見原審卷一第200頁至第202頁、卷二第281頁
13 至第286頁、本院卷二第103頁至第113頁），雖該車位附圖
14 （見原審卷一第201頁、卷二第285頁、本院卷二第111頁）
15 其中編號1至24之順序與如附圖所示車位配置圖之編號順序
16 有所不同，惟仍係將系爭社區地下1層分別編為1至26號空間
17 區域，劉鴻潤所稱伊不知有編號25、26停車位，自不足採，
18 則信晟公司與蔡德勝間原於合建階段以24個停車位進行分配
19 之約定嗣於銷售階段已然合意變更為26個停車位，被上訴人
20 徒以合建房屋協議書及證人劉鴻潤所為上開證詞，辯稱系爭
21 社區地下1層停車空間之分管契約僅有24個汽車停車位乙
22 節，難認可採。

- 23 2. 被上訴人雖否認如附圖所示車位配置圖之形式真正，辯稱如
24 附圖所示車位配置圖並非房地預定買賣合約書之附件，房地
25 預定買賣合約書僅有7個附件，建商自行將如附圖所示車位
26 配置圖浮貼在房地預定買賣合約書後方，並編為附件八，該
27 項證據應係偽造、變造而來云云。然經原審及本院受命法官
28 當庭勘驗上訴人所提出之如附表編號1至12所示房地預定買
29 賣合約書原本，均核與卷內影本相符（見原審卷一第276
30 頁、本院卷二第122頁），雖如附圖所示車位配置圖係以黏
31 貼方式附於房地預定買賣合約書內，且未按照附件編列之順

01 序為之，但於黏貼處均有蓋用契約當事人之印文，被上訴人
02 雖又辯稱承購戶於簽立房地預定買賣合約書當時，有於附件
03 七授權及委託建商或地主代刻印章，專供辦理產權登記及申
04 請貸款手續等用途，該車位配置圖上之印文係信晟公司持該
05 印章擅自蓋用云云，惟被上訴人並未否認上訴人所提出房地
06 預定買賣合約書其上各承購戶簽名及印文之真正，而車位配
07 置圖黏貼處之印文既核與各承購人於簽約時所蓋用之印文相
08 符，且各承購人印文之大小、字體均不相同，自無可能如被
09 上訴人所辯係建商事後另持統一代刻之印章所盜蓋。另參諸
10 證人陳進良亦於原審證稱：伊簽立房地預定買賣合約書向信
11 晟公司買受系爭社區房屋時，有一併購買停車位，當時契約
12 書即有附車位配置圖，係在簽約時就附在一起等語，並經陳
13 進良當庭提供其所簽立之房地預定買賣合約書，經原審檢視
14 確附有如附圖所示之車位配置圖（見原審卷一第301頁），
15 再衡以停車位所在位置影響使用人停車難易度與便利性與
16 否，停車位承購者不可能對於所購買停車位之具體位置漠不
17 關心，系爭社區於尚未完工之預售階段，與建商或地主簽立
18 房地預定買賣合約書之承購戶僅能透過圖面選購車位，若房
19 地預定買賣合約書僅標示停車位編號而未附有車位配置圖，
20 停車位承購者根本無從挑選，被上訴人主張房地預定買賣合
21 約書並未附有車位配置圖乙節，顯與常情有違，其復未能提
22 出系爭社區承購戶方所留存之房地預定買賣合約書供本院核
23 對，空言主張大部分之承購戶均未自信晟公司處取得房地預
24 定買賣合約書，如附圖所示車位配置圖係信晟公司事後自行
25 添加變造云云，委無可採。至證人即系爭社區區分所有權人
26 梁淑惠雖於原審證稱：伊係向地主購買系爭社區房屋，有一
27 併購買車位，當時伊與地主委託之劉鴻潤接洽，原本給伊的
28 停車位是9號，但因該停車位兩旁有電錶箱，伊覺得危險，
29 後來換到12號停車位，伊當初沒有看過車位平面圖，伊去該
30 處選停車位時，有騎機車繞一下等語（見原審卷一第304頁
31 至第307頁），而梁淑惠當庭提出如附表編號14所示之不動

01 產買賣契約書雖未附有車位配置圖（見原審卷一第319頁至
02 第327頁），然由梁淑惠之簽約日期為90年8月16日，可知梁
03 淑惠係在系爭社區完工交屋多年後始向蔡德勝購買，而系爭
04 社區早於預售階段，由地主、建商與各承購戶透過房地預定
05 買賣合約書之約定就系爭社區地下1層停車空間合意成立分
06 管契約，由停車位承購者就所承購之特定空間取得專用權，
07 梁淑惠事後再向蔡德勝購買房地及車位，並自陳有親自至停
08 車場挑選停車位，自然得以知悉有該分管契約之存在，而應
09 受分管契約之拘束。該分管契約除經全體共有人同意終止
10 外，不因系爭社區事後多數區分所有權人不同意上訴人占有
11 使用系爭25號、26號空間，並於111年3月26日召開區分所有
12 權人會議決議由被上訴人向上訴人訴請返還系爭25號、26號
13 空間（見原審卷一第261頁至第262頁），或系爭社區住戶蔡
14 德勝、連文成、詹月嬌、陳敏惠、陳長恢、許素貞、梁淑惠
15 等人出具證明書（見原審卷三第13頁至第25頁），聲明系爭
16 25號、26號空間原係劃設機車停車格，該處牆壁與地板未有
17 標示「編號25」、「編號26」之文字等情，而影響業已成立
18 之分管契約。

- 19 3. 此外，參以系爭社區地下1層停車空間即2189建號應有部分
20 之產權登記方式，現係登記由25個主建物分別共有，惟其中
21 主建物2169建號就2189建號之權利範圍登記為7211/10000
22 0，其餘24個主建物就2189建號之權利範圍則登記為3343/10
23 0000至4316/100000之間，此有2189建號建物登記第一類謄
24 本在卷可參（見本院卷二第31頁至第32頁），可知2169建號
25 主建物就2189建號之權利範圍明顯大於其他建號主建物就21
26 89建號之權利範圍甚多，約相當於2倍。再觀諸桃園市桃園
27 地政事務所114年5月28日桃地所登字第1140006484號函檢送
28 之2189建號保存登記、移轉登記資料（見本院卷一第201頁
29 至第458頁），2189建號最初辦理保存登記時亦係登記由25
30 個主建物分別共有，其中門牌號碼○○街00號2樓房屋即216
31 2建號建物就2189建號之權利範圍登記為7370/100000，其餘

24個建物就2189建號之權利範圍亦登記為3343/100000至4316/100000之間（見本院卷一第211頁至第212頁），此情核與被上訴人所提出系爭社區住戶陳敏惠、許素貞所留存之2189建號建築物改良登記簿所附區分所有建物共同使用部分附表所示情形完全相符（見原審卷三第45頁、第71頁），顯示斯時2162建號建物就2189建號之權利範圍明顯大於其他建號建物就2189建號之權利範圍甚多，亦約相當於2倍；嗣2167建號建物於85年4月8日將其就2189建號之權利範圍3840/100000移轉予2172建號建物，2173建號建物於85年5月24日將其就2189建號之權利範圍3760/100000移轉予2167建號建物，2162建號建物於86年6月17日將其就2189建號之權利範圍7370/100000其中之3868/100000移轉予2169建號建物，2162建號建物就2189建號之權利範圍剩餘3502/100000，2169建號建物就2189建號之權利範圍由原先之3343/100000變更為7211/100000，此有上訴人提出之2189建號建築物改良登記簿所附區分所有建物共同使用部分附表存卷可考（見原審卷三第174頁），另2170建號建物又將其就2189建號之權利範圍4187/100000移轉予2165建號建物，最終成為目前之產權登記情形（見本院卷二第31頁至第32頁），被上訴人復不否認2169建號建物現就2189建號有2個停車位使用權（見本院卷二第209頁），堪認系爭社區地下1層停車空間係以26個使用空間向地政機關辦理應有部分登記，該登記方式核與內政部80年9月18日台內營字第8071337號函所揭示「區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有」之意旨相符（見本院卷一第181頁），亦即就系爭社區地下1層停車空間特定區域取得約定專用權之區分所有權人，始登記取得2189建號之應有部分。被上訴人雖辯稱2189建號登記之應有部分比例係信晟公司片面決定，而2189建號僅有25個區分所有登記，即係包含系爭社區地上1個，地下1層24個，共25個法定停車

位云云，然桃園市桃園地政事務所114年5月28日桃地所登字第1140006484號函檢送之2189建號保存登記資料中，已附有信晟公司、蔡德勝、訴外人呂秀麗85年1月13日簽立之協議書（見本院卷一第208頁），載明其等共同起造系爭社區之建物為辦理所有權第一次登記，就公共設施其等同意依後列附表所示分配持分，可知2189建號辦理第一次所有權登記其應有部分之比例，業經起造人信晟公司、蔡德勝、呂秀麗同意辦理，非信晟公司片面決定，縱該協議書非由蔡德勝親自簽名於其上，亦係經蔡德勝授權同意而為之，又系爭社區經建築管理單位核准之法定停車位僅有地下1層24個、地上1個，此有系爭社區變更設計圖說面積計算表及地下1層平面圖與1層平面圖在卷可參（見原審卷一第101頁、卷三第81頁、本院卷二第153頁、第311頁至第314頁、第375頁、第405頁至第407頁），並為兩造所不爭執（見本院卷二第225頁），系爭社區僅地下1層24個法定停車位設於區分所有建築物之共有部分，該地上1個法定停車位則設於基地之法定空地內，而土地及建物為不同之物權客體，設於法定空地上之法定停車位絕無可能與設於地下1層24個法定停車位合併登記於2189建號之內，是被上訴人前揭主張，均非可採。則由蕭素靜所有2161建號建物現仍登記持有2189建號權利範圍4316/100000，本理公司所有2162建號建物現仍登記持有2189建號權利範圍3502/100000（見原審卷一第33頁至第35頁、本院卷二第31頁），亦見上訴人主張其就系爭25號、26號空間有使用權乙節，核屬有據。

4. 被上訴人再辯以縱認有上訴人主張之分管契約存在，惟於系爭25號、26號空間所在位置劃設停車位，違反建築法規之強制規定，應屬無效云云。按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分；約定專用有違法令使用限制之規定者，或其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，不得為約定專用部分，公寓大廈管理條例第7條第4、5款固定有明文。惟同條例第55條第2項但書已規定

於本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制。而區分所有權人就共有部分為專用之約定時，依公寓大廈管理條例第9條第3項規定，固不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定，惟該條例對於違反此項規定之效力如何，並未規定，是區分所有權人所為行為，違反上開法律規定者，自應視其所違反者，係取締規定或效力規定而定其效力。又建築法第73條第2項規定：「建築物應依核定之使用類組使用，其有變更使用類組或有第9條建造行為以外主要構造、防火區劃、防火避難設施、消防設備、停車空間及其他與原核定使用不合之變更者，應申請變更使用執照。但建築物在一定規模以下之使用變更，不在此限。」，違反此項規定者，依建築法第91條第1項第1款規定，主管機關得對違反者科處罰鍰加以制裁，以禁遏其行為，足見建築法第73條第2項規定，係屬取締規定，而非效力規定。系爭社區係於公寓大廈管理條例84年6月28日施行前之83間取得建造執照，此據本院調閱（83）桃縣工建執照字第其356號建造執照卷宗可稽，則系爭社區區分所有權人就系爭社區地下1層停車空間之分管約定，不受公寓大廈管理條例第7條不得為約定專用部分之限制。至上訴人不否認系爭25號、26號空間未符合當時建築法令要求之規格，無法申請為法定停車位，並表示因法定停車位會顧及車道及迴轉空間，如將系爭25號、26號空間劃設符合法定停車位之尺寸，即會占用車道或導致迴轉空間不足，所以未以劃設該2車位之圖說提出申請等語（見原審卷一第6頁、本院卷二第226頁至第227頁），足認系爭25號、26號空間如劃設停車位供停車使用，即會占用車道及迴轉空間，而違反建築法第73條第2項規定，然違反者，僅係主管機關就違規設置停車位部分，得依同法第91條第1項第1款規定，對建築物所有權人、使用人為科處罰鍰、限期改善等行政處分而已，尚不得謂系爭社區區分所有權人就系爭社區地

01 下1層停車空間所成立之分管契約係違背強制規定而屬無
02 效。

03 5. 從而，系爭社區之區分所有權人已就系爭社區地下1層停車
04 空間合意成立分管契約，並約定由停車位承購者就所承購如
05 附圖所示車位配置圖之特定空間取得專用權，信晟公司並將
06 保留未出售之系爭25號、26號空間分別分配予2161、2162建
07 號建物，○○街00號房屋（即2161建號建物）暨其坐落土
08 地，經信晟公司於86年3月3日以買賣為原因移轉登記為蕭素
09 靜所有，○○街00號2樓房屋（即2162建號建物）暨其坐落
10 土地，經信晟公司於86年5月15日以買賣為原因移轉登記為
11 呂英豪所有，呂英豪再於109年11月3日以買賣為原因移轉登
12 記為本理公司所有等情，為兩造所不爭執，業如前述，受讓
13 人蕭素靜、本理公司自得本於該分管契約占有使用系爭25
14 號、26號空間，惟被上訴人否認上訴人就系爭25號、26空間
15 有使用權，並圍繞鍊條阻止上訴人使用系爭25號、26號空
16 間，此有上訴人提出之公告及現場照片可證（見原審卷一第
17 39頁至第45頁），則上訴人依該分管契約之約定，請求被上
18 訴人應分別將系爭25號、26號空間返還蕭素靜、本理公司，
19 應屬有據。

20 (二)次按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
21 任，民法第184條第1項前段定有明文。而侵權行為損害賠償
22 責任，除行為人之行為具不法性、被害人受有損害外，尚須
23 以行為人之不法行為與被害人所受損害間具有相當因果關係
24 為其成立要件，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於
25 侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院98年度台上字
26 第1452號、100年度台上字第328號判決意旨參照）。經查，
27 蕭素靜、本理公司固依分管契約之約定，分別對系爭25號、
28 26號空間有使用權，然上訴人已自陳系爭25號、26號空間未
29 符合當時建築法令要求之規格，無法申請為法定停車位，如
30 將系爭25號、26號空間劃設符合法定停車位之尺寸，即會占
31 用車道或導致迴轉空間不足等語（見本院卷二第226頁至第2

27頁），再對照卷附系爭社區地下1層變更設計後之圖說（見原審卷一第101頁、本院卷二第153頁），可知系爭25號空間位在發電機及消防泵浦前方及車道底端，系爭26號空間上方為緊急出口並鄰近車道轉彎處，被上訴人主張於系爭25號、26號空間停放車輛有安全及通行上之疑慮，即非無憑，而依公寓大廈管理條例第9條第4項規定，住戶對於共用部分之使用，如有違反該條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定，管理負責人或管理委員會應予制止，同條例第15條亦規定，住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更，違反者，管理負責人或管理委員會應予制止，上訴人既否認系爭25號、26號空間非屬經建築管理單位核准之法定停車位，系爭社區並於111年3月26日召開區分所有權人會議，決議就系爭社區地下室公共空間遭車輛占用之事進行處理，此有該會議紀錄在卷可憑（見原審卷一第261頁至第262頁），房地預定買賣合約書附件六系爭社區住戶公約亦約明住戶不得在禁止停車地點停放車輛，則被上訴人依系爭社區區分所有權人會議決議內容，禁止上訴人將車輛停放在不得停車之地點，自無何不法可言。況上訴人或其法定代理人均屬信晟公司負責人或其至親，並稱該編號25、26停車位並非法定停車位，故為建商之保留車位，而未對外出售（見本院卷三第145頁），顯然明知系爭25號、26號空間不符合建築法令要求之規格，無法申請為法定停車位，自不得作為停車使用，而僅於其他合法範圍內得為占有使用，是上訴人本件主張其須另行支付租金租用停車位，顯與被上訴人禁止其於系爭25號、26號空間停放車輛間不具有相當因果關係，而上開空間乃共有部分，依一般常情，除供合法停車及防空避難外，並無其他可供商業利用情形，上訴人復未能舉證證明其因無法使用系爭25號、26號空間究竟受有何損害，本院自無從依民事訴訟法第222條第2項之規定酌定其數額，故上訴人依民法第184條第1項前段、第213條第1項規定，請求被上訴人負侵權行為賠償責

任，並無理由。

六、綜上所述，上訴人依分管契約之約定，請求被上訴人應分別將系爭25號、26號空間返還蕭素靜、本理公司，除不得供停車使用外，不得妨害蕭素靜、本理公司對該等空間之其他合法範圍之占有使用部分，為有理由，應予准許，逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第2、3項所示。至上開不應准許部分，原審所採理由雖與本院不同，但結論並無二致，仍應予維持，上訴人指摘原判決該部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其該部分之上訴。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

八、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第449條第2項、第450條、第79條、第85條第1項本文，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 1 月 21 日

民事第十六庭

審判長法 官 朱耀平

法 官 陳婉玉

法 官 王唯怡

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（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有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

01 中 華 民 國 115 年 1 月 21 日

02 書記官 許怡芬

03 附表：

04 編號	承購戶	出賣方	契約文件名稱	簽約日期	卷證出處
1	陳進良	信晟公司	房地預定買賣合約書	84年1月17日	原審卷一第163頁至第173頁
2	曾麗雲	信晟公司	房地預定買賣合約書	84年1月23日	原審卷一第175頁至第178頁、卷二第93頁至第114頁
3	許月娥	信晟公司	房地預定買賣合約書	84年2月15日	原審卷一第179頁至第182頁、卷二第71頁至第92頁
4	賴寶琛	信晟公司	房地預定買賣合約書	84年3月15日	原審卷一第183頁至第186頁、卷二第157頁至第178頁
5	鄒文仁	信晟公司	房地預定買賣合約書	84年6月28日	原審卷一第187頁至第190頁、卷二第115頁至第136頁
6	徐佰正 徐一雷	信晟公司	房地預定買賣合約書	84年2月24日	原審卷一第191頁至第194頁、卷二第49頁至第70頁
7	陳敏惠	信晟公司	房地預定買賣合約書	84年3月21日	原審卷二第5頁至第26頁
8	詹月嬌	蔡德勝	房地預定買賣合約書	84年1月26日	原審卷一第195頁至第198頁、卷二第179頁至第218頁
9	白文亮	蔡德勝	房地預定買賣合約書	84年1月8日	原審卷一第203頁至第206頁、卷二第239頁至第258頁
10	李鋒麗	蔡德勝	房地預定買賣合約書	84年1月8日	原審卷一第207頁至第210頁、卷二第219頁至第238頁
11	曾日雄	蔡德勝	房地預定買賣合約書	84年1月22日	原審卷一第211頁至第214頁、卷二第137頁至第156頁
12	陳進興	蔡德勝	房地預定買賣合約書	84年1月14日	原審卷一第215頁至第218頁、卷二第27頁至第48頁
13	呂秀芬	蔡德勝	不動產買賣契約書	84年11月12日	原審卷一第200頁至第202頁、卷二第281頁至第286頁、本院卷二第103頁至第113頁
14	梁淑惠	蔡德勝	不動產買賣契約書	90年8月16日	原審卷一第319頁至第327頁