

【裁判字號】85,台上,239

【裁判日期】850131

【裁判案由】返還房屋

【裁判全文】

最高法院民事判決

八十五年度台上字第二三九號

上訴人 村邦建設股份有限公司

法定代理人 蔡謝碧

訴訟代理人 張良律師

林首愈律師

被上訴人 甲○○

乙○○

李正宗

謝在淦

趙志中

劉中豪

林淑苓

林健俚

蘇宜春

新萬國實業股份有限公司

右一人

法定代理人 何振聲

被上訴人 黃榮宗

鍾日新

沙濟中

右十三人

訴訟代理人 洪貴參律師

被上訴人 彭海庭

謝坤章

張木坤

范登松

葉根生

陳新德

郭智峰

孟人靜

伍祖光

蔡國明

廖水發

右當事人間請求返還房屋事件，上訴人對於中華民國八十三年十月十七日台灣高等法院第二審更審判決（八十二年度上更(二)字第六一號），提起上訴，本院判決如左：

主 文

原判決除假執行部分外廢棄，發回台灣高等法院。

理 由

本件上訴人主張：坐落台北市○○區○○段七小段五二三號土地上，門牌號碼台北市○○路○段二四五巷六至四二號、及同路段二六五巷十一至三一號房屋地下層、建號一三〇八號、面積二五六三・八四平方公尺，如第一審卷附圖所示之防空避難室兼停車場（以下簡稱系爭停車場）為伊與訴外人蔡文慶、蔡文鴻所共有。被上訴人並無任何權源，竟私自開啓該建物門栓，停放自用轎車，無權占有系爭停車場，致伊無法使用收益等情，爰依民法第七百六十七條之規定，求為命被上訴人遷讓返還系爭停車場，並自訴狀繕本送達翌日起，按月連帶給付損害金新台幣（下同）四萬元之判決。於原審擴張、變更聲明，求為命被上訴人（沙濟中、廖水發除外）將系爭停車場返還伊及其他共有人，並自民國七十八年五月二十六日起至八十二年六月十五日止，連帶給付伊按月以四萬元計算之損害金；另被上訴人沙濟中應自八十二年六月十六日起至八十三年八月十一日止、廖水發自八十二年六月十六日起至八十三年八月二十五日止，其餘被上訴人應自八十二年六月十六日起至遷讓交還系爭停車場之日止，連帶給付伊及其他共有人按月以四萬元計算之損害金之判決（上訴人於原審撤回對被上訴人沙濟中、廖水發關於交還系爭停車場部分之訴；又第一審為上訴人敗訴之判決後，於原審撤回其對共同被告張敏華、李榮雄、周麗君、黃芳惠、稽國忠、竇重光、吳益宏、曾瓊華、黃嚙珠部分之訴）。

被上訴人則以：系爭停車場為全體住戶公司共有。因大廈地下室及停車空間，依法為住戶共同使用部分，建商不能單獨取得所有權，且無從編列門牌，依土地登記規則第七十三條之規定，不能單獨辦理所有權登記，又欠缺定著物之獨立性，不得單獨為所有權之客體。況且上訴人於銷售房屋時，其公司經理黃正文已承諾被上訴人得在系爭停車場停車。再者，上訴人房屋基地之應有部分僅一○○○○分之七二，與地上建物各樓房屋所有人之土地應有部分相若，顯見上訴人僅有地下室停車場之建物所有權而無土地所有權，系爭停車場所有權登記為上訴人公司名下，為不合理且不合法等語，資為抗辯。

原審駁回上訴人之上訴及擴張、變更之訴，係以：台北市○○路○段二四五巷六至四二號及同路段二六五巷十一至三一號房屋，連同地下室，均係上訴人所建造，被上訴人則為向上訴人購買該大樓房地之住戶。地下層面積共計二八五八・八四平方公尺，其中三二八・五六平方公尺登記為住戶共有，二五六三・八四平方公尺則登記為上訴人所有。按區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如依使用執照記載非屬共同使用性質，並已編列門牌者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記，舊土地登記規則第七十三條固定有明文。然全體住戶一五〇戶集合住宅，依台北市政府工務局七十四使字第〇四六六號使用執照，顯屬共同使用性質，且系爭停車場亦係供防空避難之用，屬共同使用性質，又未獨立編列門牌，即屬全體住戶之公司共有。又按大廈地下室及停車空間，依法為住戶共同使用部分，建商不能單獨取得所有權，雖然建商與住戶於買賣契約另有約定，亦不影響此一事實。防空避難室之性質既屬共同使用之建物，停車空間無從編列門牌，依舊土地登記規則第七十

三條之規定，不能單獨辦理所有權登記。故上訴人取得系爭停車場所有權，已屬可議。又系爭停車場既已依土地法（土地登記規則）登記為其所有，依土地法規定，固有絕對之效力，然查系爭停車場所在土地，上訴人應有部分僅一〇〇〇〇分之七二（折計僅三二平方公尺），與地上建物各樓房屋住戶之土地應有部分相若，此與系爭停車場建物所有權總面積達二五六三・八四平方公尺相去甚遠。顯見上訴人雖有地下室停車場之建物所有權，但無足之土地所有權以供興建，被上訴人在系爭停車場停車，應認為係逕停放在住戶共有之土地上。上訴人主張被上訴人為無權占有云云，尚屬未洽。次查上訴人銷售房屋時，上訴人公司之經理黃正文已承諾被上訴人可在系爭停車場停車。黃正文在職務之執行上係屬上訴人公司之負責人，上訴人自應受其承諾之拘束。縱係於廣告銷售時承諾，惟被上訴人購買上訴人興建之大廈時，自亦考慮有停車之場所，故依誠信原則，應認被上訴人占有部分系爭停車場係本於上訴人之同意，並非無權占有。上訴人請求被上訴人遷讓交還系爭停車場，並給付損害金，為無理由等語，為其判斷之基礎。

惟查系爭停車場為上訴人所建，並經辦畢建物所有權第一次登記在案，為原審確定之事實，其所有權屬於上訴人，似無疑問。乃原審復謂系爭停車場屬於該樓房全體住戶之公同共有云云，其間法理如何調整，應有所說明，否則即有判決理由先後矛盾之違法。次查證人黃正文在第一審結稱：「我們於七十五年十一月十四日將全部車位租給住戶張永昌，七十六年七月底，他因欠租三月未付，故上訴人收回，自始未同意被上訴人使用。售屋當時並未同意停車場由住戶無償使用（有同意使用，但非無償使用）」等語（見一審卷二〇九頁反面）。原審並未推敲其所稱非無償使用（有償使用）是否意指住戶得以承租車位，而遽執同意使用一語，即為不利於上訴人之判斷，亦嫌速斷。上訴論旨，指摘原判決不當，求予廢棄，非無理由。

據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第一項，判決如主文。

中 華 民 國 八 十 五 年 一 月 三 十 一 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 吳 啓 賓

法官 洪 根 樹

法官 謝 正 勝

法官 劉 福 來

法官 黃 熙 媽

右正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 八 十 五 年 二 月 十 七 日