

【裁判字號】99,台上,2005

【裁判日期】991028

【裁判案由】返還停車位

【裁判全文】

最高法院民事判決

九十九年度台上字第二〇〇五號

上訴人 甲○○

乙○○

丙○○○

丁○○

戊○○

己○○

庚○○

辛○○

壬○○

癸○○

共 同

訴訟代理人 黃振銘律師

被上訴人 聯邦商業銀行股份有限公司

法定代理人 子○○

上列當事人間請求返還停車位事件，上訴人對於中華民國九十九年一月二十九日台灣高等法院高雄分院第二審判決（九十七年度上字第二三號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決廢棄，發回台灣高等法院高雄分院。

理 由

本件被上訴人主張：伊於民國九十一年四月九日在台灣高雄地方法院（下稱高雄地院）九十年度執字第一三九二八號清償債務強制執行事件（下稱系爭執行事件）之執行程序中，承受坐落高雄市○○區○○段七二〇地號土地上富豪世家大樓中之建號一五四四號，門牌號碼高雄市○○區○○街三九號地下二樓區分所有建物（下稱系爭區分所有建物）。如原判決附表一（下稱附表一）所示停車位（下稱系爭停車位）均屬系爭區分所有建物之一部，詎上訴人竟占用該停車位等情。爰依所有物返還請求權之規定，求為命上訴人返還系爭停車位之判決。並以：系爭區分所有建物之車道非地下三樓停放車輛進出所必經，系爭區分所有建物為富豪世家大樓之專有部分，乃獨立之所有權客體，非屬各區分所有建物之共有部分。上訴人有無購買停車位與伊無關等語，對於上訴人所提反訴為抗辯。

上訴人則以：系爭區分所有建物屬富豪世家大樓之共用部分，即

坊間所稱之公共設施。伊本人或前手係向起造人即建商加華建設股份有限公司（下稱加華公司）購得如附表一所示之停車位，應有權使用系爭停車位。被上訴人於貸款予加華公司時曾為徵信，早知系爭停車位業經加華公司出售他人使用，且系爭區分所有建物之停車位於執行拍賣時，拍賣公告亦記載可使用者僅十八個停車位（該建物共有二十七個停車位），非全部停車位均可使用。足見被上訴人於承受系爭區分所有建物時，已同意繼受前手加華公司與買受停車位者之約定，而無加以保護之必要，其請求上訴人返還系爭停車位，實無理由等語，資為抗辯。並反訴主張：系爭區分所有建物性質上屬富豪世家大樓之共用部分，加華公司以約定共用部分專用權之方式，將系爭停車位出售與被上訴人或上訴人之前手雖無不合，然竟將系爭區分所有建物登記為富豪世家大樓之專用部分，顯違誠信。且被上訴人知悉停車位出售之情，即非善意第三人，自應將超過其應有之系爭區分所有建物應有部分塗銷，改登記為富豪世家大樓各區分所有人共有等情。依民法第七百六十七條中段、第八百二十一條規定，求為命被上訴人就系爭區分所有建物超過十萬分之二一六八〇應有部分塗銷，並將該應有部分所有權登記為如原判決附表二（下稱附表二）所示各區分所有人共有。（第一審就本訴部分為被上訴人勝訴之判決，並駁回上訴人之反訴。又上訴人反訴原請求被上訴人將系爭區分所有建物超過十萬分之七八三二〇應有部分所有權登記塗銷，於原審擴張請求為將該建物超過十萬分之二一六八〇應有部分所有權登記塗銷之判決。）

原審維持第一審所為被上訴人勝訴之判決，駁回上訴人之上訴並駁回其擴張之訴，無非以：系爭區分所有建物於八十一年五月七日辦理第一次所有權登記，並登記為加華公司單獨所有；被上訴人於九十一年四月九日在高雄地院九十年度執字第一三九二八號清償債務強制執行事件之執行程序中，以債務人加華公司之債權人地位，承受系爭區分所有建物之所有權，同年七月一日辦理產權移轉登記完畢。系爭停車位均位於系爭區分所有建物內，上訴人係向加華公司購得或輾轉購得停車位，現分別由附表一所示上訴人占有使用各情，為兩造所不爭。經向高雄地院調閱前開強制執行案卷，原執行法院並未將系爭停車位點交與被上訴人。上訴人亦非系爭執行事件之債務人，或係不爭執其在查封前無權占有系爭停車位，或其占有業經執行法院除去地上權、永佃權、地役權、典權及租賃關係者，且無證據證明上訴人係在查封系爭區分所有建物後始占有系爭停車位，被上訴人尚無從依強制執行法第九十九條第一項前段及第二項規定，聲請執行法院點交該停車位。按公寓大廈之地下層，依土地登記規則第七十六條規定（按該

條已刪除），限於性質上非屬共同使用部分，且已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，始能視同一般區分所有建物即公寓大廈管理條例第三條第三款所稱之專有部分，而辦理建物所有權第一次登記。依此規定反面觀之，若性質上為共同使用部分即公寓大廈管理條例第三條第四款所稱之共用部分者，自不能單獨成為所有權之客體，而應依同規則第七十五條規定（現已變更條次），另編建號，單獨登記為各區分所有人共有，且於區分所有建物移轉時，隨同移轉於同一人，不得單獨移轉於非區分所有人。而依建築法第一百零二條之一第一項及建築技術規則建築設計施工編第五十九條至第六十二條規定，建築物固應附建停車空間，但並無強制依法附建之停車空間僅能由區分所有人共有之意。建築物依法附建之法定停車空間，若在構造上得與其他部分區分隔離，在使用上亦具獨立之出入通道時，即非不得作為單獨所有權之客體，在約定為專有部分時，即應認為該部分亦屬獨立之區分所有建物。觀諸本件富豪世家大樓之地下二樓平面圖及使用執照樓層附表所載，系爭區分所有建物具有使用上之獨立性，且經編定建號為一五四四號，自屬公寓大廈管理條例所規範之專有部分即獨立之區分所有建物。上訴人辯稱其為富豪世家大樓各區分建物之共同部分，尚屬無據。次按買賣契約僅有債之效力，不得以之對抗契約以外之第三人。上訴人雖抗辯其就占有使用之系爭停車位係分別向被上訴人之前手即加華公司購得或輾轉購得，惟此項買賣契約僅具債之效力，不得以之對抗契約以外之被上訴人。是以上訴人占有系爭停車位，對被上訴人而言即屬無權占有。從而，被上訴人依民法第七百六十七條前段規定，訴請上訴人返還系爭停車位，非無理由，應予准許。未依富豪世家大樓地下二樓，地下三樓平面圖所示，上訴人反訴主張富豪世家大樓之地下三樓停車位須經系爭區分所有建物之車道始能進出，該建物性質上屬富豪世家大樓之共用部分云云，已屬無據。又依前所述，系爭區分所有建物具有使用上之獨立性，為富豪世家大樓之專有部分，為獨立之所有權客體，加華公司將之登記為富豪世家大樓之專有部分，亦無不合。被上訴人對系爭區分所有建物之使用收益及請求，既係基於所有權，即與被上訴人是否知悉加華公司已將系爭停車位出售及公司有無違背誠信無關，尤與被上訴人無涉。故上訴人反訴請求被上訴人塗銷系爭停車位之應有部分所有權登記逾十萬分之二一六八〇部分，並將之登記為如附表二所示各區分所有人共有，亦無理由，不應准許等詞，為其判斷之基礎。惟按審判長應向當事人發問或曉諭，令其為事實上或法律上陳述、聲明證據或為其他必要之聲明及陳述，其所聲明及陳述有不明瞭或不完足者，應令其敘明或補充之，此乃審判長因定訴訟關係

之闡明權，同時並為其義務，故審判長對於訴訟關係未盡此項必要之處置，違背闡明之義務者，其訴訟程序即有重大瑕疵，基此所為之判決，自屬違背法令。觀諸民事訴訟法第一百九十九條第二項規定即明。經查本訴部分，被上訴人係主張，伊於強制執行程序中，承受系爭區分所有建物之所有權，而依所有物返還請求權之規定，訴請上訴人返還設置於該區分所有建物範圍內之系爭停車位。該停車位為機械式之停車設備（依原判決附圖顯示，分A、B上下二層），拍賣公告附記六僅記載尚有十八個機械式停車位使用權（該區分所有建物內共設有二十七個停車位），及其編號，且載明「是否確有停車位使用權，請投標人自行查明，如有爭議，以實體確定判決為準」字樣，執行法院並未將系爭停車位點交與被上訴人，而由上訴人占有使用系爭停車位之情形，被上訴人亦無從依強制執行法第九十九條第一項前段及第二項規定，聲請執行法院點交該停車位各情，為原審確定之事實。準此，系爭停車位似未併付拍賣，被上訴人亦似未證明該機械式之停車設備（停車位）為其所有，遭上訴人無權占有。則何以因取得系爭區分所有建物產權，即得請求上訴人返還系爭停車位，原審疏未就此詳加闡明、釐清，令被上訴人敘明或補充事實上或法律上陳述，遽為上訴人敗訴之判決，於法自屬可議。次查土地登記規則第七十六條，業經內政部於九十二年七月二十九日以前授中辦地字第○九二○○八三八一七號令刪除，而刪除前該條文規定之內容為關於登記機關調處土地權利爭執之處理程序及方式，亦與原判決第六頁即事實及理由欄七之(一)記載者不同，原審執以為系爭區分所有建物得單獨登記產權之依據，已非允恰。況系爭建物係於八十一年辦理第一次所有權登記，公寓大廈管理條例則於八十四年六月二十八日總統令制定公布。上訴人提起反訴係主張系爭區分所有建物性質上屬富豪世家大樓之共用部分，加華公司將該建物登記為富豪世家大樓之專用部分，顯違誠信，被上訴人非善意第三人，自應將超過其應有之系爭區分所有建物應有部分塗銷，改登記為富豪世家大樓各區分所有人共有等情，訴請被上訴人將系爭區分所有建物超過十萬分之二一六八〇之應有部分塗銷，將該應有部分所有權登記為如附表二所示各區分所有人共有之判決。乃原審未遑查明系爭區分所有建物為第一次所有權登記時，其相關法規如何規定？有無上訴人主張之情形？徒以前揭情詞及業已刪除之土地登記規則第七十六條暨制定在後之公寓大廈管理條例規定，為上訴人反訴部分敗訴之判決，尤非無判決理由不備之違法。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、第四百七十八條第二項，判決如主文。

中 華 民 國 九十九 年 十 月 二十八 日

最高法院民事第七庭

審判長法官 陳 淑 敏

法官 黃 義 豐

法官 簡 清 忠

法官 王 仁 貴

法官 李 慧 兒

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九十九 年 十一 月 九 日

v