

【裁判字號】99,台上,1191

【裁判日期】990630

【裁判案由】返還所有物

【裁判全文】

最高法院民事判決 九十九年度台上字第一一九一號

上訴人 萬泰建築經理股份有限公司

法定代理人 乙○○

訴訟代理人 張德銘律師

參加人 萬榮行銷顧問股份有限公司

法定代理人 丙○○

被上訴人 甲○○

訴訟代理人 張睿文律師

上列當事人間請求返還所有物事件，上訴人對於中華民國九十九年二月二日台灣高等法院第二審更審判決（九十八年度上更(一)字第六九號），提起上訴，本院判決如下：

主 文

原判決關於命上訴人給付不當得利及該訴訟費用部分廢棄，發回台灣高等法院。

其他上訴駁回。

第三審訴訟費用，關於駁回其他上訴部分，由上訴人負擔；因參加訴訟所生之費用，由參加人負擔。

理 由

本件被上訴人主張：坐落台北市○○區○○段一小段七八二、七八三地號土地應有部分各一〇、〇〇〇分之五及其上建號二三七二即門牌號碼為台北市○○街一號地下一、二樓之建物（下稱系爭建物）應有部分二〇〇分之一原為訴外人沈秋華所有，並經該建物共有人全體約定其中編號八一號停車位（下稱系爭車位）歸沈秋華使用。民國九十五年九月二十七日，伊以新台幣（下同）一百六十八萬三千元應買上開房地，並於九十六年五月七日辦畢所有權移轉登記，惟伊至現場調查卻發現上訴人無法律上之原因占用系爭車位，因而受有相當於每月租金八千元之利益，致伊受有無法使用該車位之損害等情，爰依民法第七百六十七條前段、第一百八十四條第一項及第一百七十九條之規定，求為命上訴人將系爭車位返還及自九十六年五月七日起至返還車位之日止，按月給付八千元之判決。

上訴人則以：系爭建物乃公共設施之一部分，被上訴人之前手沈秋華既非該建物所在世界通商金融中心大樓（下稱系爭大樓）之區分所有權人，自不能取得系爭建物應有部分。系爭建物之全體共有人就該建物並無分管之約定，縱有約定分管，得管理使用系

爭車位者，係訴外人東怡營造工程股份有限公司（下稱東怡公司），並非沈秋華，且該分管契約亦因系爭大樓區分所有權人會議訂定管理規則而失其效力。況伊之前手萬泰商業銀行股份有限公司（下稱萬泰銀行）拍定取得系爭建物應有部分時，並不知系爭車位歸沈秋華分管，且系爭大樓管理委員會（下稱管委會）亦將之點交予萬泰銀行使用，嗣伊向萬泰銀行買受系爭建物應有部分，買賣契約書並註明該應有部分係平面式系爭車位。伊係善意第三人，依司法院大法官會議釋字第三四九號解釋意旨，不受該分管約定之拘束，自屬有權占用系爭車位等語，資為抗辯。

參加人亦以：伊並非上訴人及萬泰銀行之關係企業，買受系爭建物應有部分，已依法登記在案，適用善意取得之規定，為合法之所有權人，即屬有權占用系爭車位等語置辯。

原審以：按公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已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部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，應受該分管契約之拘束。查沈秋華於七十七年十月二十日向訴外人嘉馥建設開發股份有限公司（下稱嘉馥公司）買受系爭建物應有部分，買賣契約雖未明定系爭車位為沈秋華所有，但該契約之附件平面圖上則以星號標示在車位八一號處，其餘停車位亦均註明有姓名及公司行號名稱等情，有不動產買賣契約書、附件車位平面圖可稽。再參以證人即建造系爭大樓之嘉馥公司職員郭信隆於台灣台北地方法院檢察署（下稱台北地檢署）九十三年度偵字第一八二〇三號竊佔等案件偵查中證稱：嘉馥公司與沈秋華簽訂之不動產買賣契約書所附車位平面圖係契約之附件，該平面圖編號八一有星號之註記，表示此號車位賣予沈秋華。另車位平面圖註明嘉馥車位九、一一、八一、一〇七、一〇八、一〇九及一一〇等七個，係指訂約當時嘉馥公司所擁有之車位編號，至其他註記人名如永太、先施，則係最初取得車位者等語以觀，可見沈秋華簽約時，有按上開平面圖所示車位分管之約定，因而取得系爭車位之使用權。又台北地院九十四年度執助字第二四七七號強制執行事件，拍賣沈秋華所有系爭建物應有部分，被上訴人於九十五年九月二十七日以一百六十八萬三千元應買，並於九十六年五月七日辦畢所有權移轉登記等情，為兩造所不爭執，則該分管契約對被上訴人仍屬存在，被上訴人因而取得系爭車位之使用權。且東怡公司先後於七十六年七月十八日、七十九年七月十三日、八十二年七月九日向嘉馥公司、李芳村、金緯纖維股份有限公司（下稱金緯公司）依序購買系爭大樓十樓及系

爭建物應有部分二〇〇分之一即編號三七號車位、六樓及系爭建物應有部分一〇〇分之一即編號二六號車位、十一樓及系爭建物應有部分二〇〇分之一即編號十一號車位，並於七十八年十二月五日、七十九年五月三十一日、八十二年八月二十四日分別向華南商業銀行股份有限公司（下稱華南銀行）、萬泰銀行貸款，設定抵押權予各該銀行等情，業經調閱上開竊佔等案偵查卷所附系爭建物登記簿可稽，核與上開車位平面圖所示及證人即金緯公司負責人鄭雲生於上開竊佔等案件偵查中證述之情節相符。證人即萬泰銀行總經理胡建助於上開刑事案件偵查中亦證稱：「貸款當時有個副理陳龍騰去看不動產（指系爭建物）及車位」等語，有訊問筆錄可稽。則東怡公司受讓系爭建物應有部分二〇〇分之一、一〇〇分之一、二〇〇分之一依序分管三七號（十樓部分）、二六號（六樓部分）、十一號（十一樓部分）車位，萬泰銀行貸款予東怡公司時即明知或可得而知系爭建物有分管車位之約定。嗣萬泰銀行因東怡公司財務困難，無法清償本息，於八十六年九月十三日聲請拍賣系爭十一樓及系爭建物應有部分即十一號車位，無人應買，由萬泰銀行承受，有台北地院八十六年度執字第一三九四五號民事執行卷可稽。且萬泰銀行於八十八年十一月二十五日將十一樓及系爭建物應有部分轉售予上訴人，而萬泰銀行與上訴人屬關係企業，亦有萬泰銀行公司變更登記表記載上訴人爲其股東之一可資證明。是上訴人自其關係企業萬泰銀行受讓系爭建物應有部分，即難謂不知系爭建物有分管之約定，依司法院大法官會議釋字第三四九號解釋意旨，上訴人自應受該分管契約之拘束。次查，華南銀行於八十六年十月二十二日聲請拍賣系爭大樓六、十樓及地下室車位，台北地院八十六年度執字第一五六八八號強制執行事件中，執行筆錄記載：「慶城街一號地下一、二層（即系爭建物），爲平面式停車位，停車位車號爲固定十一、二六、三七號」；華南銀行亦陳稱：「據大樓管理中心總幹事稱債務人（東怡公司）目前車位確有三位，分別爲六樓、十樓、十一樓（非債權人之抵押物），屬於標的物部分應各有一位，權利範圍應爲二〇〇分之三」等語，而十一、二六、三七號車位，管委會點交予拍定人應華工業股份有限公司（下稱應華公司）（十一號車位）、林我宏、蕭素華（二六、三七號車位）等情，爲兩造所不爭執，並經證人即管委會總幹事李自強證述屬實。惟林我宏、蕭素華共同拍定系爭建物應有部分爲一〇〇之一，僅得分配二六號車位即可，亦爲兩造所不爭執，足見該管委會誤將三七號車位分配予林我宏、蕭素華二人，東怡公司僅有三車位，萬泰銀行因而已無車位可分配。上訴人雖提出之管委會費用分攤表記載東怡公司有四個車位，惟其自承此乃沈秋華自始爲東怡公司財務

經理、或總經理或董事身分，因此該管委會就十一、二六、三七、八一號車位均由東怡公司人員繳納應分攤之電費、清潔費等語，足證東怡公司所有車位僅有三個，另一個車位屬沈秋華所有，並不因費用東怡公司支付，而改變使用權歸屬。復查，依管委會提出車位所有人及使用人名冊固載系爭車位所有人為上訴人，然東怡公司僅有三個車位，已點交應華公司、林我宏及蕭素華，應無車位再點交予上訴人之前手萬泰銀行，則管委會點交系爭車位予萬泰銀行，顯屬錯誤。從而上訴人受讓萬泰銀行系爭車位，亦屬有誤。再管委會造冊時，並未參考所有權持分，係依區分所有權人告訴有幾個車位而作登記，只買車位的人就沒有處理等情，亦經李自強證述明確，則該管委會造冊時，並未將僅有地下室即系爭建物應有部分之被上訴人列入，該名冊有關車位分配，顯失公平，即不能拘束被上訴人。該名冊有關車位縱經規約指定使用人，亦因損害共有人之權益，對被上訴人不生效力。又查，被上訴人之前手沈秋華所有系爭建物應有部分，經台北地院民事執行處以九十四年度執助字第二四七七號拍賣，拍賣公告雖記載「拍定後不點交」等語，惟依上開分管之約定，對被上訴人仍繼續存在，已如前述，自不因拍賣公告未載明點交系爭車位而改變分管約定。且東怡公司以十一樓及地下室之車位辦理貸款，係八十二年間，有萬泰銀行貸款授信資料可稽，而該公司十樓、六樓及地下室之車位拍賣，係在八十六、八十七年間，則系爭大樓管委會於八十二年間尚無分配車位錯誤之情形發生。東怡公司於八十二年間，就十一樓向萬泰銀行貸款時，明知依上開分管約定其所有車位為十一號車位，並不包括系爭車位。且萬泰銀行就十一樓及車位設定抵押權鑑估時，僅有上開分管約定，尚無規約或管委會嗣後製訂之車位所有人及使用人名冊，該銀行已知上開分管約定，系爭車位非東怡公司所有。東怡公司原三個車位，因管委會錯誤分配予應華公司、林我宏及蕭素華，已無車位得受分配，而將東怡公司代沈秋華繳納清潔費之系爭車位誤分配予萬泰銀行使用，即屬無權占用。上訴人受讓萬泰銀行系爭建物應有部分而占有系爭車位，亦屬無權占有，可獲得相當於租金之利益為社會通常之觀念，已構成不當得利應返還所受相當於租金之利益，且系爭車位租金為每月八千元等情，為兩造所不爭執，則被上訴人依不當得利之法則，請求上訴人自系爭建物登記之日即九十六年五月七日起至返還系爭車位止，按月給付相當租金之八千元，即屬有據。未按依據物上請求權，請求現占有人返還不動產，於訴訟繫屬中，現占有人即被告將其占有移轉於第三人，揆諸民事訴訟法第二百五十四條第一項前段規定，於訴訟無影響，仍由原當事人繼續進行訴訟，其判決之既判力，則依民事訴訟法第四百零一條

第一項之規定，及於該占有之第三人。上訴人於九十七年十月三日將其所有十一樓及附屬車位即系爭建物應有部分出賣予參加人，並辦妥所有權移轉登記在案，為兩造所不爭執，惟此乃屬訴訟繫屬中，將占有移轉之物權行為，如被上訴人勝訴判決確定，該既判力將及於參加人，並無所謂給付不能問題。則被上訴人依民法第七百六十七條及第一百七十九條之規定，請求上訴人將系爭車位返還及自九十六年五月七日起至返還車位之日止，按月給付八千元，為有理由，應予准許等詞，因而將第一審所為被上訴人敗訴之判決廢棄，改判如其聲明。

關於廢棄發回部分：

按無權占用他人停車位，依社會通常之觀念，可獲得相當於租金之利益，固構成不當得利，應返還所受相當於租金之利益，惟返還義務人返還範圍，以其所受之利益為限，則無權占用之時間，足以影響不當利益額之計算。且有多數利得人，應各按其利得數額負責。本件被上訴人經拍賣取得系爭建物應有部分，並於九十六年五月七日辦畢所有權移轉登記，而取得系爭車位之使用權，且上訴人之前手萬泰銀行承受東怡公司所有系爭大樓十一樓及系爭建物應有部分，經該大樓管委會誤將系爭車位分配予萬泰銀行，嗣萬泰銀行於八十八年十一月二十五日將該大樓十一樓及系爭建物應有部分轉售予上訴人，上訴人於九十七年十月三日又將該十一樓及附屬車位即系爭建物應有部分出賣於參加人，既為原審所認定之事實，則被上訴人於九十六年五月七日取得系爭車位之使用權後，上訴人及參加人無權占用系爭車位時間各有若干利得？即應查明。原審未詳予調查，就不當得利部分，遽為上訴人不利之判決，即有可議。上訴論旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，非無理由。

關於駁回其他上訴部分：

原審認定被上訴人請求交還系爭車位部分，為有理由。爰將第一審就此部分所為被上訴人敗訴之判決廢棄，改判如其聲明，經核於法並無違背。又按公寓大廈管理條例係於八十四年六月二十八日公布，同年月三十日施行，該條例施行之前，系爭大樓建商與各承購戶，就屬地下室作為防空避難室兼停車場之管理範圍，訂有分管之約定，此應解該大樓共有人已默示同意成立分管契約，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約，或有可得知之情形，仍應受分管契約之約束。該分管契約既未經全體共有人之同意終止，自不因公寓大廈管理條例施行後區分所有權人會議決議另訂規約而失其效力。原審既認定被上訴人之前手沈秋華於七十七年十月二十日向建商嘉馥公司購買系爭建物應有部分，該建物係於公寓大廈管理條例施行之前建築完成，且有

按車位平面圖所示分管之約定，兩造均應受該分管契約之拘束，則該分管契約不因該條例施行後另訂規約而失效。原審以系爭大樓管委會依規約指定系爭車位使用人，對被上訴人不生效力，而為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨，指摘原判決此部分不當，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由。依民事訴訟法第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項、第四百八十一條、第四百四十九條第一項、第七十八條、第八十六條第一項前段，判決如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 六 月 三 十 日

最高法院民事第四庭

審判長法官 劉 延 村

法官 許 澍 林

法官 黃 秀 得

法官 許 正 順

法官 魏 大 曉

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九 十 九 年 七 月 十 三 日

m