

論法定停車位使用權之移轉

古振暉*

壹、前言

現今都市化發展迅速，人口集中，致都會地區的車位一位難求，產生停車位與建築物需求不同之狀況，區分所有建築物之專有部分與停車位使用權分開計價現象越趨明顯，停車位原本僅是供停放車輛使用處所，漸成為獨立之交易客體。惟停車位使用權之主要形態即法定停車位，係以分管契約及規約之約定而產生，故使用權之讓與仍只侷限於分管或規約之主體即區分所有權人間，且須以變更分管約定或規約為之，並不符合交易迅速及安全之要求。為解決上述困難，現行登記及司法實務均有相應措施，例如於建物登記謄本加註，承認「因分配停車位而增加之應有部分」得獨立移轉等。本文以我國現行法律對法定停車位交易實效及安全保護之規

範體系為本，從案例研究探討法定停車位紛爭形態，特別就「因分配停車位而增加之應有部分」分析其法律依據及實效性，俾以提供未來停車位法制改進之參考。

貳、問題說明

區分所有建築物之停車空間依其設置是否因法令之強制規定為標準，可分為法定停車空間¹、獎勵增設停車空間（下稱獎勵停車空間）與自行增設停車空間（下稱增設停車空間）三種。設置於停車空間內，在特定位置劃定供個別停車使用之格位，則為停車位（建築技術規則建築設計施工編60）。因此，實務上建築物之室內停車位可分為三種，即法定停車位、獎勵停車位及增設停車位²。

獎勵停車空間係主管機關為供公眾停車之

* 本文作者係國立中正大學法律研究所博士，臺灣高等法院法官。

註1：依建築法第102條之1第1項規定：建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間。其中防空避難設備，依建築技術規則建築設計施工編第140條本文規定，凡經中央主管建築機關指定之適用地區，有新建、增建、改建或變更改用途行為之建築物或供公眾使用之建築物，應設置之。同規則第142條第1款前段規定，防空避難設備原則上應附建於地下層空間。是防空避難設備係建築物之必要設備，為「法定」設備，且多建於建築物地下室空間。停車空間則依停車場法第21條規定，建築物附設之防空避難設備，其標準符合停車使用者，兼作停車空間使用；同編第142條第6款更具體規定，供防空避難設備使用之樓層地板面積達到200平方公尺者，以兼作停車空間為限；並於第59條規定，建築物有新建、改建、變更改用途或增建部份，依都市計畫法令之規定應設置停車空間。此類停車空間，不僅係防空避難設備，在不違反原本防空避難目的下，所兼作之停車空間，以解決都市停車位問題，且與防空避難設備同屬依法應附設之設備性質，一般稱為「法定停車空間」。

註2：謝在全（2023），《民法物權論》上，自版，第293頁；蔡明誠（2012），〈地下室所有權應有部分與停車位使用權讓與及分管契約——最高法院一〇一年度台上字第一九二號民事判決〉，收錄於《月旦裁判時報》，第18期，第93頁。

用，鼓勵建築物建造時依都市計畫法令按鼓勵係數或一定公式計算，另行增設之停車空間。往往位於建築業者在區分所有建築物多建或地下多挖一或數層處，該空間因係建築物被區分部分，通常因具有專有部分成立要件，性質上為專有部分之一種。而獎勵停車空間之各停車位使用權人則係以取得該停車空間專有部分之應有部分，成為共有人，復經分管之約定，取得獎勵停車位使用權。因此，此類停車位使用權得以其在停車空間專有部分之應有部分移轉予受讓人，具有讓與性³。另增設停車空間設置之場所倘有獨立空間，具有區分明確性，符合專有部分之成立要件者，性質應與獎勵停車空間無異。從而，該類停車位之使用權應與獎勵停車位相同，具有可讓與性⁴。上開停車位使用權不僅在同棟建築物之區分所有權人，甚至是受讓專有部分應有部分之第三人間均得移轉交易，尚無疑慮。

至法定停車空間部分，依建築法第102條之1規定：建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間。而區分所有建物內之法定防空避難設備或法定停車空間（如依建築技術規則建築設計施工編第59條設置之法定停車空間），均不得與主建物分離，應為區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分區

分所有建築物所有權人所共有（88台上627）。內政部於81.5.30台（81）內地字第8181119號函訂頒、85.7.16台（85）內地字第8584078號函修正之建物所有權第一次登記法令補充規定第十一點並明定：「區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共同使用部分」。故在我國現存區分所有建築物，大部分之法定停車空間⁵，及部分之增設停車空間（此部分連同所屬增設停車位，以下均以法定停車空間及法定停車位之探討代替，不再併予論述）性質為共用部分。因區分所有建築物之共用部分原則上無法與專有部分分離單獨讓與（下詳述），故僅能以使用權移轉方式在同棟區分所有建築物內區分所有權人間相互讓與。且法定停車位使用權縱得在區分所有權人間讓與移轉，但該使用權之取得，依公寓大廈管理條例（下稱本條例）第3條第5款、第7條本文之反面解釋，須將停車位預定由特定區分所有權人（如停車位買受人）取得專用使用權（下稱專用權），並依本條例第23條第2項規定，將該停車位之範圍及使用人約定於規約內，始取得使用權。即使於本條例施行前，亦須經全體區分所有權人變更分管約定，始產生讓與停車位之效力⁶。程序上均須經區分所有權人之決議或全體區分所有權人重行約

註3：謝在全，前揭註2書，第295、297頁。

註4：謝在全，前揭註2書，第297頁。

註5：內政部87年11月1日台內地字第8790796號函釋略以：公寓大廈之室內法定停車空間如符合1.不兼防空避難室使用，2.其為地面層主建物附建且相連或上下直接連通，3.並有獨立出入口通室外道路，具使用上之獨立性及為區分所有之標的者，性質上屬專有部分，該法定停車空間於申辦建物所有權登記時，得併入主建物內辦理測繪登記。

註6：謝在全，前揭註2書，第296頁。

定，不免曠日廢時，不符交易之便利性。且因公示效力規定各異（本條例施行前依司法院釋字第349號解釋；施行後依同條例第24條第1項規定），特定繼受人對法定停車位有無與約定之區分所有權人間往往發生爭執。

因此，實務上為證明有法定停車位使用權存在或移轉之事實，當事人往往必須提出證明資料如拍賣公告、不動產估價報告書之勘估標的資料、不動產移轉權利證書、停車位置圖之註記、管理委員會車位所有人明細、區分所有權人應有部分明細、管理費收繳明細表、管理委員會收費單、建築業者出具之地下停車位使用權利證明書等，另司法實務尚承認因分配停車位而增加之應有部分作為推知之依據。然對於紛爭消弭效用如何？是否有助於法定停車位使用權之交易安全？則非清晰。故有就現行實務運作現況探討之必要。

本文以現行地政登記、司法實務對於法定停車位使用權之規範，是否有助於法定停車位使用權之交易流通，並提高安全，以若干改編案例佐為說明，最後並分析檢討「因分配停車位而增加之應有部分」之合法性及可行性，以檢討現行制度之運作效果。

參、法定停車位使用權移轉之效力與公示

一、法定停車位使用權移轉約定之效力

關於法定停車位使用權之移轉，在語意上，有可能指該使用權自身之移轉，抑或隨同法定停車空間共用部分之應有部分之移轉而為用益之移轉。學說及實務通說均因法定停車空間之性質屬區分所有建築物之共用部分，法定停車位之使用權，本質為該共用部分之用益權能，不能與共有物所有權分離而為處分，自不得與區分所有權人在法定停車空間之應有部分分離而為移轉，而均不採使用權自身移轉之見解⁷。以下分就法定停車位使用之債權約定及分管、規約之約定，探討其效力。

（一）債權契約之約定

本於契約自由原則，於不違反強制規定及公序良俗之範圍內，當事人間既得自由訂定各種不同內容之契約，即使物之使用價值，除違反強制規定及公序良俗外，自亦得為買賣之標的。故即使係所有權之「使用權能」，難謂不得為買賣之標的，故停車位使用權得成為買賣契約之標的⁸。

註7：王澤鑑（2023），《民法物權》，自版，第316頁。蔡明誠，前揭註2，第95頁。謝在全，前揭註2，第298頁。楊智守（2015），〈區分所有建築物特定停車位之使用權與所有權之關聯性紛爭探討——兼評最高法院102年度台上字第2118號民事判決〉，《法令月刊》，第66卷第4期，第103-104頁。最高法院97年度台上字第694號民事判決：「按公寓大廈區分所有建物之共同使用部分，性質上係屬共有，各共有人對於該共同使用部分之設施，雖可依其共有部分之經濟目的，加以使用或協議分管，但使用權為所有權之積極權能之一，不得與所有權分離而單獨為買賣標的。又共同使用部分之停車位，與建物專有部分，具有密不可分之主從關係，建物專有部分所有人，不得將共同使用部分之停車位使用權單獨出售他人，或保留停車位使用權而將建物專有部分出售他人」。相同意旨之判決尚有最高法院83年台上字第3243號民事判例、86年度台上字第1656號民事判決、101年度台上字第192號民事判決。

註8：最高法院92年度台上字第510號民事判決意旨參照。

【案例1】

區分所有權人A係本於買賣之法律關係（建築業者之分售契約）請求建築業者B交付停車位。法院認為A既基於債之關係請求B為給付，關於B有無交付停車位之義務，即應以系爭買賣契約之內容定之。因A買受專有部分時，雖經B告知，如需使用停車位，應另行支付60萬元，然A審理時自承：其認為該費用於買房子時就應該已包含在內等語，顯然未另行支付該60萬元價金，足見兩造就買受特定停車位使用權一事並未達成合意，B無依買賣契約提供特定停車位予A使用之義務，而駁回A之訴訟⁹。

依案例1，當事人得以如買賣契約等債權契約將法定停車位使用權作為標的，約定彼此間之權利義務關係，並不因該停車位使用權為不動產所有權之積極權能，不得成為標的物，致契約無效。

（二）分管或規約之約定

由學理上停車位使用權之取得，係自該車位所在停車空間，經區分所有權人約定，成為特定區分所有權人之專用權，故停車位之設置，本質為專用權之取得。則停車空間為共用部分且係分別共有者，專用權之設定即為全體共有人間就共用部分之利用方法所為

合意（即分管約定），如該使用權並經載明於規約，具有公示性，而成為具有物權效力¹⁰之權利，則法定停車位使用權是否有與所有權分離，並單獨移轉之可能？

法定停車位使用權之約定既為區分所有權人間對於法定停車空間以分管或規約定之，約定效力原僅存在於區分所有權人間，與物權具有對世效力不同。且達成分管之合意後，權利人對其餘區分所有權人取得請求履行協議分管之請求權，與物權係直接支配特定物之利益之權利性質不同。故法定停車位使用權之移轉與物權之變動完全不同，不得比附援引。

又讓與停車位使用權時，倘停車位使用權係依分管契約取得者，區分所有權讓與時，依司法院釋字第349號解釋，得對抗惡意之特定繼受人；在本條例或民法修正規定施行後，區分所有權之讓與可對抗區分所有權之特定繼受人（民799-1IV、本條例24 I）。可見停車位使用權在區分所有權人間，因專用權或分管之約定得對抗特定繼受人，確具有讓與性。但不論是停車位使用權分管或規約之登載，因非不動產登記事項，均有公示不足之弊病，不免糾紛時起¹¹。

【案例2】

A因借款予B，B無力清償，將其所有

註9：改編自臺灣高等法院99年度上易字第906號民事判決案情。

註10：關於專用權具有物權性質之學說，可參玉田弘毅（1981），〈建物區分所有法の現代的課題〉，《商事法務研究會》，第191頁。惟專用權僅能依目的使用共用部分（最高法院105年度台上字第1677號判決意旨參照），專用權人在該使用範圍外，不得排斥其他區分所有權人使用，例如將地下室為特定區分所有權人設定專用停車位後，當專用權人駛出暫未使用時，亦不礙及其他區分所有權人本於應有部分權利，將地下室充作臨時集會場所或兒童遊戲場所使用，這與物權之直接支配與保護絕對性不符，故專用權具有物權性質之說法，不無疑義。

註11：謝在全，前揭註2書，第298頁。

位於旅順名園公寓大廈地下層編號29機械停車位（下稱系爭停車位）讓與A，雙方簽定讓渡書1份，B同時交付A停車位權利證明書為憑。A嗣發現系爭停車位為區分所有權人C停放車輛占用，向C請求返還，C以B在旅順名園公寓大廈之房地，因積欠債務而遭強制執行，經法院公告拍賣，並為其拍定購得上開房地，拍得部分包含主建物、共同使用部分，故包含停車位等語為辯，拒絕返還系爭停車位。A以C為被告提起訴訟，為第一審法院駁回後，不服提起上訴，復補稱：B之房屋遭法院拍賣時，法院之拍賣公告並未有附屬停車位之記載或點交，故C任意占用系爭停車位，自非合法云云，執為主張。上訴審以B將系爭停車位讓與A之4年前，即因積欠債務，遭債權人聲請拍賣旅順名園房地而喪失區分所有權，附隨於該主建物之系爭停車位使用權亦隨同上開拍賣程序而移轉至C。故B轉讓A系爭停車位使用權時，已然無該停車位之使用權利，乃維持第一審判決，駁回B之上訴¹²。

【案例3】

A聲請強制執行其債務人B（即建築業者）富豪世家大樓中之區分所有權，因無法拍定，同意承受，詎事後發現C占用B原使用27個停車位（該大樓全部之停車位，下稱系爭停車位）之1個停車位（下稱特定停車位），故以系爭停

車位為其所承受區分所有權之一部，本於所有物返還請求權，訴請C返還所占特定停車位使用權。C則以其係向富豪世家大樓建築業者B購得其特定停車位使用權，且A聲請拍賣B之區分所有權時，拍賣公告所拍賣之停車位僅18個，可見A承受時，已同意繼受B與買受停車位者之約定，而無加以保護之必要等語置辯。第一、二審法院均准許A之請求。最高法院則以A聲請強制執行之拍賣公告僅記載尚有18個機械式停車位使用權及其編號，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A，而由C占有使用特定停車位之情形，A亦無從依強制執行法第99條第1項前段及第2項規定，聲請執行法院點交該停車位。準此，系爭停車位似未併付拍賣，A亦似未證明該機械式之停車設備（停車位）為其所有，遭C無權占有。則何以因取得區分所有權，即得請求C返還特定停車位，廢棄二審判決並發回重新審理¹³。

以【案例2】言，因使用權為所有權之積極權能之一，不得與所有權分離而單獨為買賣標的；又法定地下室停車空間，為區分所有建築物共用部分，與專有部分具有密切不可分之主從關係，建築物專有部分所有權人，不得將共用部分之車位使用權單獨出售他

註12：改編自臺灣臺中地方法院101年度簡上字第301號民事判決案情。

註13：改編自最高法院99年度台上字第2005號民事判決案情。

人，或保留車位使用權而將建物專有部分出售他人。本件C早在A與B之約定前，即因拍賣取得B之專有部分及共用部分應有部分，且已順利受讓B在法定停車空間之權利，A不得持與B間所簽立讓渡書、停車位權利證明書，對抗C所取得之使用權。惟應注意者，法院強制執行拍賣區分所有權之程序，執行法院往往本於私法自治原則，以區分所有權人全體合意為優先，且無從替代拍定人於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印本條例第35條規定之文件，以確認停車位使用權確屬存在及分管權益，故拍賣公告往往僅記載「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」，以致常被解為執行法院未將停車位併予拍賣，【案例3】即以此為由認定拍定取得區分所有權之A尚有另須證明繼受法定停車位之必要，而廢棄二審法院之判決。

二、法定停車位使用權之公示

法定停車位使用權本質上原本為所有權之積極權能之一，不得與所有權分離而單獨為買賣之標的，其移轉不生物權變動，除了足可拘束特定繼受人之對抗效力外，原不需對世之公示效力。但因法定停車位使用權交換價值日升，且在多數住戶之公寓大廈，區分所有權人間之移轉交換常發生糾紛，需以類似登記方式達成公示效果，以消弭訟爭。可資探討者為在建物登記謄本上之註記及因分

配停車位而增加之應有部分，茲亦分述如下。

（一）在建物登記謄本上之註記

除了由法院在訴訟程序中實質認定法定停車位使用權之歸屬，另一方面登記實務為加強停車位使用權移轉之公示性，以避免交易糾紛。內政部85.09.7台內地字第8580947號函曾就法定停車空間內產權（即停車位）登記方式說明：「有關停車位以共同使用部分登記者，其產權登記方式，得由申請人於申辦登記時，選擇依內政部80.09.18.台（80）內營字第8071337號函、81.08.01.台（81）內營字第8184759號函¹⁴所示之現行登記方式，或依下列方式辦理：(1)在區分所有建物共同使用部分標示部備考欄加註『停車位共計0位』，並另於現行區分所有建物共同使用部分附表增列『車位編號』欄，並於該欄位登載車位編號，其權利範圍則於上開附表備考欄記載『含停車位權利範圍×××分之××』，及於建築改良物所有權狀主任署名欄上方空白處分別登載『車位編號0號』，…。又土地登記以電子處理者，依下列方式辦理：(1)有關『停車位共計…』、『車位編號…』二項之記載，應依內政部85.07.29.台（85）內地字第8587284號函說明一方式登記…。為利於登記實務作業之需，建物測量成果圖應按竣工圖應轉繪所劃設之停車位、編號，及於『位置圖』欄加註停車位之數量」。故於建物登記謄本標示部可記載車位編號及權利範圍，並

註14：該函釋意旨略以直轄市、縣（市）建築主管機關關於審查法定停車空間及法定避難設備時，請要求以顏色標明位置。至其確切範圍，應請由登記機關要求起造人或申請人就法定停車空間及法定防空避難設備部分予以劃定據以登記。

於建物測量成果圖標識所劃設之停車位、編號，對於法定停車位之公示已達近似所有權變動之保護程度。除了係在區分所有建築物共用部分標示部備考欄加註，而非所有權部外，該加註之公示效果已非常接近所有權變動之公示作用，具有減少停車位糾紛之效果，確屬保障人民財產權之極佳措施¹⁵。

【案例4】

A經由法院拍賣取得原為B所有鄉根大廈之區分所有權，所屬區分所有建築物共同使用部分另編建號，面積為7137.84平方公尺，權利範圍分別為應有部分672/10000、22/10000。而B向建築業者購買區分所有權時，曾於停車位置圖註記買賣標的物含有之車位數量。因C占用之系爭（法定）停車位，係B所購買之停車位之1，且依建物登記謄本所示，上開區分所有權於B經法院查封拍賣前，均未有變動，顯見C未向B購買系爭停車位，為此訴請C返還系爭停車位。經第一審法院駁回A之訴後，A不服上訴，二審法院以本件拍賣標的公告、不動產估價報告書之勘估標的資料、不動產移轉權利證書既均僅記載標的物之地址及建號，建物登記謄本既未載明A有因拍賣取得上開停車位使用權之事實，實難依該等登記文件，即認A就系爭停車位具專用權存在。而C為鄉根大廈區分所有權人，且有管理委員會車位所有人明細、鄉根大廈區分所

有人萬分比明細、管理費收繳明細表、鄉根大廈管理委員會收費單、建築業者出具予C之地下停車位使用權利證明書，足可證明C曾向建築業者約明具有系爭停車位之專用使用權。故維持第一審法院判決結果，駁回A之上訴¹⁶。

依【案例4】所示，主張具有法定停車位之原告A固提出拍賣公告、不動產估價報告書之勘估標的資料、不動產移轉權利證書、停車位置圖之註記、建物登記謄本等件為證，然因建物登記謄本在A取得區分所有權後，共用部分之權利範圍未變動，且未清楚載明權利範圍及車位編號。故被告C就其主張只須具有使用收益系爭停車位之證明，如C提出管理委員會車位所有人明細、區分所有人應有部分明細、管理費收繳明細表、管理委員會收費單、建築業者出具之地下停車位使用權利證明書，堪認所辯已非無據。法院認為原告未盡舉證之責，而駁回原告之訴。益見建物登記謄本之註記在法定停車位移轉之公示作用，具有關鍵性之地位。

（二）因分配停車位而增加之應有部分

區分所有權人關於共用部分之共有，性質為分別共有，均具有一定比例之應有部分（本寓條例9 I），其目的應如民法第818條規定，供為全體共有人利益分配之依據。因此，各區分所有權人不論是區分所有建築物、基地，甚至是成員權利，為界定彼此間權利義務比例，自應採具有一定對應關係之權義比例之立法為宜。再者，區分所有建築

註15：謝在全，前揭註2書，第298頁。

註16：改編自臺灣高等法院臺中分院95年度上字第386號民事判決案情。

物共用部分之存在與專有部分之維持、利用具有不可分之關係，故即使土地登記規則於1995年7月12日修正前，於該規則第72條第2款已明訂：「共同使用部分之所有權，應於各相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人」¹⁷，不容許共用部分之應有部分割裂後有單獨移轉者。但本條例施行（1995年6月28日經總統令公布施行）前，區分所有權人申辦區分所有建築物第一次登記，共用部分之應有部分於登記時，依當時內政部函釋，係先依各相關區分所有權人協議決定，未能協議者，始由申請人依各自之專有部分面積占各該相關區分所有建物之總面積之比訂定之¹⁸，專有部分與共用部分之應有部分比例並非必然具有對應關係。且登記實務從寬認定，區分所有建築物共同使用部分（即共用部分）倘經依法登記完畢，嗣所有權人為實際需要，經相關區分所有權人及他項權利人同意，將其專作停車空間用途之共同使用部分移轉於同一建物之他區所有權人者，參照內政部79.07.16台地字第819823號函釋「區分所有建物共同使用部分經依法登記完畢，嗣後所有權人為因應實際需要，如經相關區分所有權人及他項權利人同意，得將其共同使用部分權利範圍之一部，移轉予其他區分所有權人」意旨，登記機關得予受理¹⁹。

嗣本條例施行後，民法第799條第4項前段²⁰增訂：區分所有權人就區分所有建築物共用部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。似已為專有部分與共用部分之應有部分間具一定對應關係，確立立法基礎。另本條例第4條第2項、民法第799條第5項規定，專有部分與其所屬之共用部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔，亦為處分一體性原則²¹之明文化。然內政部仍在85.2.5台內地字第8578394號函釋示：「主旨：關於公寓大廈管理條例第四條第二項規定，登記機關於受理登記案件時，應如何配合執行乙案，請依說明二會商結論辦理。說明：『有關【公寓大廈管理條例】第四條第二項規定登記機關如何配合執行乙案，請依左列原則為之：（二）區分所有建物共用部分之應有部分如移轉或調整於該建物之區分所有權人時，不受本條項之限制。』」等語，是以區分所有建物共用部分之應有部分（如：停車位），如移轉於建築物之區分所有權人時，亦不受公寓大廈管理條例第四條第二項不得單獨移轉之限制」。同部85.9.7台內地字第8580947號函並明示：「因擁有停車位而增加之共同使用部分之應有部分，則於建物標示部分及所有權狀共同使用部分之『權利範圍』欄內加

註17：與現行土地登記規則第94條：「區分所有建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利為移轉、設定或限制登記」意旨大致相同。

註18：內政部71年10月20日台內地字第101985號函參照。

註19：蔡明誠（2003），〈停車位所有權及專用權相關問題探討從最高法院八十九年臺上字第一九九四號民事判決談起〉，《台灣法學雜誌》43期，第43頁。

註20：民法第799條於2009年1月23日經總統令修正公布，於公布後6個月（同年7月23日）施行。

註21：謝在全（2015），〈建築物區分所有權與基地權利之對應關係〉，《台灣環境與土地法學雜誌》，第15期，第130頁。

註」。司法實務亦迭有承認共用部分應有部分得因取得法定停車位專用權而在交易之區分所有權人間移轉若干應有部分（即因分配停車位而增加之應有部分）之見解²²。可見本條例施行後，仍有以在法定停車空間應有部分比例多少，作為推知具有法定停車位使用權之表徵，然此等因分配停車位而增加之應有部分對於停車位之編號、位置均未能明確表示，故仍然有導致紛爭可能。

關於因分配停車位而增加之應有部分得成為單獨交易之對象，純粹係地政登記及司法實務為了法定停車位使用權移轉之表徵而擬制之標的，因承認此等應有部分，顯破壞專有部分與共用部分之應有部分間之對應性及區分所有建築物處分一體性原則等立法原則。有學者即認法定停車位倘設置於法定共用部分，該共用部分應為全體區分所有權人

共有，其應有部分應屬一致，如因取得停車位使用權而取得比例較大之應有部分，應與法律規定不合²³。法務部於99.8.21法律字第10903509100號函亦謂：「…區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，原則上應依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之；但亦得從各區分所有人全體之約定，惟尚不得僅由部分區分所有權人相互間，就應有部分比例重為協議，將共同使用部分或基地應有部分之權利範圍，作部分調整。…」，亦採同樣反對之見解。但無可否認民間就法定停車位使用權之購置，普遍仍有因購買較多之應有部分就是購買車位者之實感。且土地登記規則第81條第1項：「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登

註22：如最高法院86年度台上字第1655號判決：「…蓋各區分所有人有需停車位者，有不需停車位者，需停車位者於買受其專有部分時，得一併買受地下室停車位，即共同使用部分之應有部分，未買受停車位者，即予除外，而無該共同使用部分之應有部分；且地政機關於建築改良物登記簿上就共同使用部分係另編建號，詳列各區分所有人就共同使用部分之權利範圍（即應有部分），故作為停車位之地下室，即共同使用部分並非當然屬於全體住戶所共有。若買賣契約已載明未買受地下室停車位，地政機關就地下室，即共同使用部分所登記之權利範圍亦因其有無買受停車位而有差異，而無依民法第七百九十九條規定『推定』為各區分所有人共有之餘地。申言之，公寓大廈地下室停車位，固得為買賣之標的物，但須與區分所有建物所有權隨同移轉於同一人；如區分所有人買受停車位後，又因故不需停車位者，依上述不需使用共同使用部分者，得予除外之規定，亦得單獨移轉於同一公寓大廈之其他區分所有人。而買受地下室停車位者，地政機關係於建築改良物登記簿上就共同使用部分另編建號，記載其就共同使用部分之權利範圍即應有部分，以示區別」。

最高法院91年度台上字第242號判決：「按公寓大廈區分所有權人共有之共用部份設置之停車場，如有分管之特約，區分所有權人將其分管停車位相對應之共用部分之應有部分移轉所有權予他區分所有權人，其分管契約對於受讓人繼續存在」。

最高法院101年度台抗字第95號裁定：「按公寓大廈管理條例第四條第二項及土地登記規則第九十四條規定，雖不得將區分所有建物之共同使用部分與其專有部分之主建物分離而為移轉，但在同一區分所有建物之區分所有權人相互間，就區分所有建物之共同使用部分之應有部分比例（權利範圍）所為之調整，應非不許，故共同使用部分之應有部分自非不得與其主建物分離而移轉予同建物之其他區分所有權人，即難認本件聲請無實益」。

註23：林旺根（2023），〈公寓大廈區分規劃與登記（六）〉，《當代法律》，第20期，第101頁

記為各相關區分所有權人共有」規定仍然存在，得資為以在法定地下停車空間共用部分之應有部分之有無，作為區別區分所有權人有無購買停車位使用權之基準。又區分所有權人與建築業者間訂定購買應有部分即為購買車位之約定，於全體區分所有權人與建築業者間均成立相同之約定後，形同以建築業者為媒介，使停車空間之共有人均默示同意依該約定方式停放車輛，亦得解為係民法第799條第4項但書之「另有約定」，藉以排除同條第4項法定之專有部分與共用部分之應有部分間之對應性，故有其法律依據。更甚者在於，承認該等因分配停車位而增加之應有部分之存在，與建築業者為買受區分所有權之人設定法定停車位使用權之行為（本條例58 II 反面解釋）結合，即由建築業者為購買停車位使用權者，分配此等因分配停車位而增加之應有部分，其後復在建物登記謄本上為權利範圍及車位編號之註記，則因謄本之登載以具有因分配停車位而增加之應有部分為前提，似已形成法定停車位使用權特殊之公示制度。致該等應有部分之存在，在目前法定停車位使用權之取得及移轉，更屬不可或缺。故否認說之見解，在現行制度下，仍有未妥。

【案例5】

A於法院強制執行事件，拍定取得B公司所有系爭土地應有部分147/10000，及其上7244建號之主建物暨7238建物應有部分147/10000、7239建號建物之應有部分17591/100000，並辦妥所有權移轉登記完畢。7239建物位在美術

達觀公寓大廈甲棟之地下1樓至地下3樓，其登記主要用途為防空避難室兼停車空間，因建築業者將7239建物所有權平均移轉登記予甲棟中之63戶區權人共有時，默示約定以該建築物應有部分123/10000或124/10000，擁有1格停車位為計算基礎，而成立分管契約。A經拍定取得7239建物應有部分比17591/100000，按該比例得分管使用14格停車位（下稱系爭停車位）。詎A向管理委員會請求交付系爭停車位，為管理委員會拒絕。A對管理委員會提起訴訟，並請求：確認其對管理委員會有系爭停車位之使用權。嗣經一、二審法院查明美術達觀公寓大廈坐落之基地，因被6公尺寬計畫道路貫穿而一分為二，建築業者規劃建築甲、乙棟建築物時，即申請市政府准予依「建物貫穿地下道執行通則」之規定，將該2棟建物之地下室，經由該6公尺寬計畫道路用地之地底下而相互貫通，以利停車空間之使用。故該2棟建築物之地下室停車空間等公共設施之使用與管理，具有整體不可分性，甲、乙棟建築物之全體區分所有權人合併成立管理委員會，共同訂定社區規約。7239建物及7210建物均登記為防空避難室及停車空間，雖各自坐落在甲、乙棟建築物之地下層，惟2棟建築物之地下2樓、3樓相互打通，車輛均須使用同一坡道與車道經由1樓進出。建築業者興建公寓大廈時，將作為停車空間之7239、7210建物打通作為

整體利用，並與各承購戶約定就購買之停車位有專用權而成立分管契約。對照7239、7210建物各具獨立之建物所有權，各該建物之共有人與公寓大廈之專有部分所有權人，並非完全相同；建築業者與各承購戶，就屬地下室作為防空避難室兼停車空間之7239、7210建物管理範圍，訂定由共有人各就特定停車位為使用、收益之分管約定，堪認美術達觀公寓大廈之7239、7210建物共有人已同意成立分管契約。為維持共有物管理秩序之安定性，若7239、7210建物應有部分之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。故並不採A主張以應有部分比例計算之基準，而駁回A之訴²⁴。

【案例6】

A將自己所持有甲公司股權作價轉讓予B，因甲公司所有坐落台北縣三重市房地之區分所有權及系爭停車位，實際為A、B共有，兩人結算後約定系爭停車位使用權應移轉予A。嗣B固將系爭停車位使用權移轉予A，卻未將因分配停車位而增加之應有部分（下稱系爭應有部分）移轉登記予A。A經催告無效後，對B提起訴訟，請求B應將系爭應有部分移轉登記予A。B則否認系爭停車位有相對應之應有部分；且A所提出之「股權買賣合約書」，並未記載B須

將系爭停車位辦理移轉登記予A之約定內容，實際上B願移轉系爭停車位占有，係因A承諾於股權出讓後，仍應協助B順利運作甲公司一切事務，並承諾不得有經營同樣性質公司之競業行為，惟A違反不競業之承諾；再者，A掌管甲公司帳目不明，涉有偽造文書，且於出售股權後竟違反競業禁止之義務，馬上開設同樣性質之公司，挖走甲公司原有客戶及員工，B得主張不完全給付及瑕疵擔保請求權，並對A請求為同時履行抗辯權之行使等抗辯事由，拒絕履行。經第一審法院認系爭停車位有相對應之應有部分外，前開區分所有權及系爭停車位，實際確為A、B共有，並非甲公司資產，有關甲公司股權讓售及系爭停車位過戶移轉應屬二事，B不得以A違反兩造股權買賣合約之競業禁止約定等事由，主張不完全給付、瑕疵擔保請求權及同時履行抗辯權，而拒絕將系爭停車位過戶予A，故准許A之請求。B不服提起上訴，A於第二審法院追加甲公司為被告，第二審法院認定系爭停車位應屬甲公司所有，B與A間之協議內容，實為B贈與A系爭停車位，自屬無權處分。惟查明甲公司事後同意B之處分，B之無權處分行為即因甲公司事後之承認而生效力，A、B間贈與契約為有效，甲公司即負有移轉系爭停車位所

註24：改編自最高法院109年度台上字第1449號民事判決案情。

註25：改編自臺灣板橋地方法院92年度訴字第525號、臺灣高等法院92年度上字第1079號民事判決。

有權予A之義務。故廢棄第一審判決，駁回A在第一審之訴，但判決追加被告甲公司應將系爭停車位對應之應有部分移轉登記予A²⁵。

依【案例5】所示，因分管約定可能跨越數建築物，或在本條例第53條之集居地區適用同一規約，致專用權之劃定無法單純與單一建築物停車空間共用部分之應有部分對應，故因分配停車位而增加之應有部分似無法應用在上述情形，承認分配停車位而增加之應有部分得單獨移轉，本有其侷限性。再者，如【案例6】所示，分配停車位而增加之應有部分往往由法院以推知方式，判認有購買停車位之事實，但該等應有部分無法在登記簿上彰顯與其他應有部分之不同，卻可單獨移轉，在實務上極易為拒絕給付者以其他法律關係對抗（如同時履行抗辯），或以借名方式無權處分，日後如何改進，仍有待立法解決。

肆、結論

本文以法定停車位使用權之移轉為主要課題，探討該等停車位在現行法制下讓與移轉之交易效率與安全性，總結目前法律規範及實務發展，可得如下結論：

- 一、法定停車位使用權之本質仍係所屬法定停車空間共用部分之用益權能，不能自體為移轉。
- 二、雖法定停車位使用權之性質為所有權之權能，但得以債權契約作為標的，約定為移轉，並非無效。

三、法定停車位使用權得在區分所有權人間讓與移轉，且得以專用權或分管之約定對抗特定繼受人。但不論是停車位使用權分管或規約之登載，因非不動產登記事項，均有公示不足之弊病，不免糾紛時起。

四、為證明法定停車位使用權之存在，當事人往往提出拍賣公告、不動產估價報告書之勘估標的資料、不動產移轉權利證書、停車位置圖之註記、管理委會車位所有人明細、區分所有人應有部分明細、管理費收繳明細表、管理委員會收費單、建築業者出具之地下停車位使用權利證明書等為證。司法實務尚承認因分配停車位而增加之應有部分可資作為推知之依據。惟強制執行不具查明法定停車位之功能，不足為證明之用，其餘均大部分可供推知權利人有使用收益之事實。登記機關於1996年間同意於建物登記謄本標示部可記載車位編號及權利範圍，並於建物測量成果圖標識所劃設之停車位、編號，則使法定停車位之公示措施接近所有權變動之公示制度，具有減少停車位糾紛之效果。

五、登記及司法實務承認因分配停車位而增加之應有部分可單獨移轉，固有推知曾設置法定停車位之作用，但欠缺所有權內容之明確性，仍易造成訴訟上之紛爭。但因仍有法律上之依據，且在不動產實務已沿用多年，不易消除。

近代法係將所有權當作是交換價值之獨占支配權，所有權法係以交換價值為中心，物的利用價值僅具有從屬之意義，為貫徹商品流通，所有權之內容、客體及主體就必須保持單一性²⁶。法定停車位使用權之移轉倘有

進一步流通需求，為擴大移轉對象、提高公示、促進交易安全，自仍有極大改進空間²⁷。則確立法定停車位使用權之主、客體及內容之單一、明確化，以消弭紛爭，應為未來制度改革之歸趨。

註26：川島武宜（1976），《所有權の理論》，第24頁，岩波書局。古振暉（2006），《共同所有之比較研究》，自版，第188頁。

註27：有關附設建築物停車位制度改革主要著作，請參考中華民國專業者都市改革組織編（計畫主持人：謝在全、協同主持人：林旺根），改進區分所有建物之停車空間制度研析工作案期末報告，2021年，第158頁以下。