

第四章 有關地下層停車空間之法律糾紛 及解決

由於地下層停車空間在分類上非可截然劃分，實際上重疊之情形所在多有。本文擬以地下層停車空間所有權歸屬之情形，大致上區分為屬於專有部分之地下層停車空間與屬於共用部分之地下層停車空間兩大類，說明地下層停車空間實務上法律糾紛及其解決之方式。

第一節 地下層停車空間轉讓所有權及 專用使用權之疑義

關於地下層停車空間使用權之取得，倘為屬於專有部分之地下層停車空間，例如：獎勵增設停車空間、設置於專有部分之自行增設停車空間，使用人當係以取得區分所有建築物專有部分之應有部分之方式，成為專有部分之區分所有權人，並訂立共有物之分管契約，從而取得停車空間劃設停車位之用益權及管理權。至於為屬於共用部分之地下層停車空間，例如法定地下層停車空間、設置於共用部分之自行增設停車空間，則其使用權應係在地下層，就停車空間劃設之停車位為特定區分所有權人約定專用部分，取得專用使用權。此項專用使用權取得之方式，於公寓大廈管理條例施行後，是依區分所有權會議議決之規約為之。而於該條例施行前，則係由區分所有權人依分管契約為之¹⁵³。

然地下層停車空間專用使用權取得後，實務上有生建築業者先出售共用部分地下層停車空間之使用權，嗣後再將其所有權出售予第三人，並辦理登記之情形。此時即生地下層停車空間之所有權與使用權之衝突。然欲討論問題前，應先探究共用部分之地下層停車空間使用權得否與所有權分離而為買賣標的之疑

¹⁵³ 謝在全著，同前註 36，第 434 頁至第 435 頁。

義。再者，當區分所有權人轉讓地下層停車空間所有權時，其他區分所有權人得否主張優先購買權，亦為實務上所常見，本文以下則分別析述之。

第一項 地下層停車空間之轉讓

一、 單獨轉讓地下層停車空間之所有權或共有權

區分所有權人買受地下層停車空間並辦妥登記，不論為屬於專有部分之地下層停車空間或屬於共用部分之地下層停車空間，買受人均得取得地下層停車空間之所有權（參照土地登記規則第八十一條、第八十條）。嗣後買受人如欲單獨轉讓地下層停車空間所有權或共有權予他人時，有無限制受讓人之資格？本文則區分屬於共用部分之地下層停車空間與屬於專有部分之地下層停車空間，說明如後：

（一） 屬於共用部分之停車空間而言：

- 1、 首先為屬於共用部分之停車空間共有權，轉讓予非區分所有權人時，實務上先後有下列見解：
 - （1） 司法院民國八十年十月二日廳民三字第○九四八號函，司法院第一廳研究意見認為：「…地下室車位既為共同使用部分，而與建物專有部分具有密不可分之主從關係，則建物專有部分承買人就共同使用部分之車位之使用權再予單獨出售他人，揆之上揭說明，自屬違背法令之行為，依公證法第十七條之規定，公證人就該「車位使用權買賣契約」，自得拒絕予以公證。…」
 - （2） 司法院第八期公證實務研討會（民國八十八年五月）就區分所有建築物之共用部分（例如法定停車空間）與專有部分之主建物分離移轉與同棟建築物之其他區分所有權人辦理公證之問題，採折衷見解，認為得單獨轉讓停車位而不包含樓梯、公共走道等公共設施於其他區分所有權人，至於轉讓

與非區分所有權人時，似仍持否定見解¹⁵⁴。

(3) 臺灣高等法院八十六年度上字第七八七號判決，爰引內政部九一八號函第三點，「區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人」，而認為「雖可單獨移轉，但其移轉之對象限於該建築物之區分所有權人」等語，亦採折衷見解。

(4) 臺灣高等法院八十六年度上易字第二一六號判決¹⁵⁵認為，按八十四年七月十二日修正後之土地登記規則第七十五條第一款、第八十條規定採折衷說。

2、屬於共用部分之停車空間共有權，轉讓予他區分所有權人者

按內政部於民國七十九年七月十六日以台內地字第八一九八二三號函釋：「有關區分所有建物共同使用部分經依法登記完畢，如經相關區分所有權人及他項權利人同意當事人得申請權利範圍移轉變更登記。」、民國八十三年八月二日台內地字第八三〇九五五一號函釋：「區分所有權人就區分所有建物專作停車空間用途之共同使用部分之權利移轉於同一建物之他區分所有權人者，登記機關得予受理。」可知，區分所有建築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，不受本項之限制。

其次，最高法院八十六年度台上字第一六五六號判決亦認為：「如區分所有人買受停車位後，又因故不需要停車位者，依土地登記規則第八十一條第一款規定：『同一建物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依各區分所有權人使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共用部分者，得予除外。』不需使用共用部分者，得予以

¹⁵⁴ 司法院民國八十八年五月第八期公證實務研究會採折衷說：「區分所有建物之共同使用部分，如僅屬停車位而不包含樓梯間、公共走道等公共設施在內，可採肯定說之見解，否則以採否定說為宜。」

¹⁵⁵ 臺灣高等法院八十六年度上易字第二一六號判決要旨：「…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；如區分所有權人買受停車位後，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權人故未為所有權登記之地下室停車空間，如具有獨立使用之經濟價值，除原始建築人有特約將地下室之應有部分隨同房屋一併出賣外，該區分所有建物之各樓層所有人並不當然按其房屋之面積取得地下室之應有部分。…」

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。」

依據以上之實務見解可知，公寓大廈管理條例第四條第二項所規定區分所有權之專有部分不得與建築物或其基地之應有部分分離而為移轉，是指對於區分所有權人不得將共有部分之應有部分移轉於區分所有權人以外之第三人而言，至於區分所有權人相互間移轉時，則不包括在內，即同一棟公寓內相互間得自由移轉其共用部分，僅不得移轉為至零而已，而違反應有部分與專有部分之從屬關係。然若將地下層停車空間共用部分之應有部分移轉與區分所有權人以外之第三人時，得必須與其專有部分一併移轉始得為之，否則違反上開規定，應屬無效¹⁵⁶。

（二） 屬於專有部分之停車空間而言：

屬於專有部分之停車空間，實務上就此討論不多，主要係以視同一般區分所有建築物得自由處分，不受限制為意見¹⁵⁷。然專有部分之地下層停車空間仍與其他區分所有權人共同使用該停車空間之問題，故除出賣人轉讓其供停車使用及其附屬必要設施所佔比例之應有部分與承買人，且全體共有人已成立分管契約者，該出賣人基於分管契約已佔有共有物之特定部分，類推適用民法第三百四十八條第二項規定，將該特定部分交付承買人外，承買人自無請求交付共有物之特定部分¹⁵⁸。

二、 單獨讓與屬於共用部分之地下層停車空間使用權之疑義

關於此問題實務及學說上之見解如下：

（一） 否定說：

按區分所有建物之共同使用部分性質上係屬共有，共有人將各相關區分所有

¹⁵⁶ 盧江陽著，公寓之執行，司法周刊第一一二五期，第二版。

¹⁵⁷ 參照台灣省政府建設廳民國七十八年九月二十日建四字第三四七三九號函。

¹⁵⁸ 最高法院八十四年臺上字第二五一三號判決要旨：「…應有部分乃共有人對於共有物權利抽象之成數，而非共有物具體之某一部分，是應有部分之出賣，與物之出賣，自屬有別。故除共有人係轉讓其全部應有部分與他人，該共有人又基於分管契約已佔有共有物之特定部分，得類推適用同條第二項規定，認應將該分管之特定部分交付受讓人外，受讓人無從請求交付共有物之特定部分。」

專有部分之建物所有權移轉時，依土地登記規則第九十四條規定：「區分所有建物之共用部分不得分割，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記。」可知，其共用部分之所有權，亦隨之移轉同一人，各共有人對於該共用部分之設施，雖可依其共有部分之經濟目的，加以使用或約定分管，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。又地下層停車空間共同使用部分，與建物專有部分，具有密切不可分之主從關係，建物專有部分所有人不得將共同使用部分之車位使用權單獨出售他人，或保留車位使用權而將建物專有部分出售他人。最高法院八十七年台上字第二一九九號判決、八十五年度台上字第五六九號、八十一年度台上字第二九六二號判決，戴森雄先生亦採相同之見解¹⁵⁹。

（二） 肯定說：

而所有權與其權能得予分離之實例甚多，例如民法第一〇一七、一〇一九條及典權設定。而權利之買賣亦為民法第三百七十七條所明許。查停車空間之所有權雖有內政部營建署通函禁止所有權單獨移轉登記之行政命令，但其使用權之轉讓並無明文禁止之規定。其次，停車位有人自願將其停車權利讓與他人（所有權自我限制），而受讓人亦明知其無所有權而買受後僅為停車之方便使用，並無損及第三人。再者，停車空間使用權買賣契約之出賣人係以發給買受人「同車空間使用證明書」，並交付停車空間供買受人使用之方式履行其買賣契約，似無契約無法履行之處。況且，隨著資本主義之發展，為完全發揮所有權之價值，將所有權之內容予以分化，物之利用價值常以利用權之型態，歸屬於物之用益權人，所有權人則收取對價，此即為「物權價值化」，就此趨勢而言，所有權能已得分化為權利客體。因此，應將地下層停車空間使用權買賣契約解釋為無名契約，出賣人負有使買受人占有停車空間之義務¹⁶⁰。

本文以為，若區分所有權人單獨將屬於共用部分之地下層停車空間（例如：

¹⁵⁹ 戴森雄著，公寓大廈管理條例爭訟實務（上），全國律師第五卷第八期，第 77 頁。

¹⁶⁰ 楊智守著，同前註 107，第 89 頁至第 91 頁。

林永汀先生亦採相同之見解，載於氏著，同前註 110，第 203 頁至第 207 頁。

地下層法定停車空間)之使用權出賣並轉讓予他區分所有權人時，實屬使用權「賣斷」之行為，將使不動產之用益權永久歸屬他人，所有權之權能無異遭致架空，如同司法院八十年十月二日廳民三字第○九四八號函結論所示，『車位使用權買賣契約』之內容係區分建物所有權人將區分所有建物之共用部分，即將地下層規劃為停車位，單獨出售與買受人永久使用，其結果實與創設法定以外之物權（永久使用權）無異，為法之所不許（參照民法七五七條），否定說應為妥當。

然而，欲授與他區分所有權人地下層停車空間之使用權，除出賣使用權外，尚有其他可行之作法，例如設定地上權、訂立租賃契約或無償使用借貸等均可。故於當事人間約定模糊不明確時，若可從其契約內之文字及條款，應得本於尊重私法自治之精神，將之解釋為基於地下層停車空間之租賃、使用借貸或地上權設定契約，使之為有效解釋。

三、 關於地下層停車空間劃設停車位經二重買賣之效力

地下層停車空間所有權之取得，原則上須經登記，始生效力。按最高法院八十三年台上字第三二四三號判例特別強調，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。因此在二重買賣之場合，出賣人如已將不動產之所有權移轉登記與後買受人，前買受人縱已占有不動產，後買受人仍得基於所有權請求前買受人返還所有物，前買受人即不得以其與出賣人間之買賣關係，對抗後買受人。

查系爭停車位僅係一使用權利，且不能脫離地下第二層建物而獨立存在。被上訴人固先向建築公司系爭停車位，並由建築公司發給被上訴人地下停車位置證明書，惟該建築公司並未依該證明書中之說明第四項所載將地下一、二樓之所有權移轉登記為全體住戶共有，及購買車位者增加其應有部分於共同使用部分權利內。竟將地下第二層出售並將所有權移轉登記予第三人，再輾轉出售予上訴人，並辦畢所有權移轉登記，為地下第二層建物之所有權人。該判決認為，原審認定上訴人非系爭停車位之真正所有權人，已有未合。且上訴人主張被上訴人僅係基

於債權關係（使用權買賣契約）而占有系爭停車空間，自不得以其與建築公司間之買賣關係，對抗上訴人等語，原判決對於上訴人上開攻擊方法未於理由項下記載不予採取之意見，自有判決不備理由之違法。

前述判決認為，如有停車位雙重買賣之情形，取得停車位之物權者，其效力優於買賣停車位之普通債權關係，值得留意。

第二項 屬於共用部分之地下層停車空間轉讓之優先承買權

按土地登記規則第九十八條規定：「土地法第三十四條之一第四項之規定，於區分所有建物連同基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形，不適用之。」倘執行法院拍賣區分所有建築物之專有部分及其所屬基地應有部分外，並拍賣於同棟大樓所有地下層停車空間之應有部分及所屬基地，此時其他停車位之共有人有無優先承買權？其主要爭執點在於停車空間之共有人有無適用土地登記規則第九十八條規定，即排除土地法第三十四條之一第四項之優先承買權？以下分為兩點討論之：

一、 屬於共用部分之地下層停車空間：

（一） 否定說：

- 1、 地下層停車空間係以應有部分方式登記，拍賣之標的物乃地下室之應有部分，並非單獨所有之特定停車位，係與其他人共有地下室建物所有權（與該地下室建物坐落基地所有權應有部分），就該地下室建物之共有關係，與一般公寓大廈建物係區分所有登記固不相同。惟若該地下室各停車位權利人均有固定之車位位置，就其車位使用有完全之獨立性，得自由使用、收益及處分，排除他人（含其他地下室停車場建物共有人）之干涉，非如一般共有物之各共有人係按其應有部分對於共有物之全部有使用、收益之權，就此地下室建物共有使用關係，類似區分所有建物，應得類推適用土地登記規則第九十八條之規定，於停車位連同基地一併拍賣時，認地下室建物及基地之他共有人無優先承買權。
- 2、 至於非地下室建物共有人之其他基地共有人（即有地上建物其他樓層房屋所有權之基地共有人），依土地登記規則第九十八條規定，對拍賣屬大樓地上

區分所有之地下室建物及其基地應有部分自均無優先承買權¹⁶¹。

(二) 肯定說：

地下層停車空間是分別共有之客體，為獨立之區分所有建築物，土地登記規則第九十八條係限制大樓地上區分所有建築物及其基地，而非地下室共有人，對於地下層停車空間應有部分之拍賣故無優先承買權，然地下層及其基地共有人或基地其他共有人亦為地下層停車空間之共有人時，依土地法第三十四條之一第四項規定，對地下室建築物應有部分及其基地應有部分之拍賣，有優先承買權乃屬當然¹⁶²。

本文以為：(1) 前揭肯定說既肯認共用部分之停車空間為區分所有建築物，而土地登記規則第九十八條僅限制共有人之優先承買權於區分所有建物連同基地應有部分之所有權一併移轉時不適用，並未區分地上或地下區分所有建築物有不同適用之情形，肯定說之見解似有矛盾之處。(2) 土地法第三十四條之一第四項規定之優先承買權係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言¹⁶³，倘共有人係將共有土地及建築改良物合併出售時，此項「合併出售」之條件，他共有人亦應依此條件與出賣人之共有人訂立買賣契約，而不得任選土地或建築改良物主張優先承買權，否則即非按共有人出售之同樣條件合法行使優先承買權¹⁶⁴。再者，基於公寓大廈管理條例第四條第二項規定，法院於查封區分所有建築物及其基地必同時查封共用部分停車空間而一併拍賣，故停車空間之共有人行使優先承買權，勢必須同時承買區分所有建築物、其基地之應有部分、及共用部分停車空間之應有部分，始符合優先承買權之條件，然衡諸土地登記規則第九十八條之立法意旨並未區分地上或地下之區分所有建築物，且有意排除區分所有建物之基地共有人以土地法第三

¹⁶¹ 民國九十一年十一月六日臺灣高等法院暨所屬法院九十一年法律座談會民事執行類提案第十八號。民國八十六年十一月臺灣高等法院暨所屬法院法律座談會，亦採相同見解。

¹⁶² 司法院民國八十二年四月三十日廳民二字第○七七—四號函。

¹⁶³ 參照最高法院六十五年度臺上字第八五三號判例。

¹⁶⁴ 參照最高法院八十八年度臺上字第二一二六號判決。

十四條之一第四項規定優先承買區分所有建築物及其基地。從而，應以否定說為當，亦即轉讓屬於共用部分之地下層停車空間時，其共有人應不得行使優先承買權。

二、以專用部分登記之地下層停車空間

公寓大廈管理條例第四條第二項規定，專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權分離而為移轉，同條例第三條第三款對於專有部份係規定「指公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者」，第二款對於區分所有係規定「指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權」，均未狹隘規定區分所有或專有部分應依建號是否獨立來劃分，是該地上區分所有建築物與地下層停車空間在該建築物中既具有使用上之獨立性，又同屬區分所有權人一人所有，解釋上應認其係合一之專有部份，而非兩個獨立之專有部分。依該土地登記規則第九十八條規定，專有部分本應與其基地併同拍賣，其他共有人自無優先承買權可言¹⁶⁵。

¹⁶⁵ 民國九十年十一月二十二日臺灣高等法院暨所屬法院九十年法律座談會民事執行類提案第二號。

第三項 地下層停車空間分攤共用部分及基地應有部分權利之問題

一、 地下層停車空間分攤共用部分之應有部分

地下層停車空間分攤共用部分之應有部分權利，依其產權登記形式可分為下述三點說明¹⁶⁶：

(一) 單獨編列建號，以一般區分所有建築物辦理產權登記，而領有單獨所有權狀之停車空間，應分攤共用部分。

不論因建造執照於內政部九一八函前取得而將法定停車空間或法定防空避難設備編列獨立建號或法定防空避難設備，亦或是依法自行增設或獎勵增設之停車空間而編列單獨建號者，單獨辦理一般區分所有建物之登記，此類停車空間都必需分攤共用部分。而分攤比例計算可以採固定持分比例分攤，亦可按協議分配之停車位面積計算分攤共用部分之應有部分。

(二) 合併或附屬在其他樓層區分所有建築物內，以附屬建物辦理登記之停車空間，應分攤共用部分之應有部分

法定停車空間或法定防空避難室兼停車空間於內政部九一八函頒前，如合併或附屬在其他樓層區分所有建築物內，以附屬建物辦理登記者，通常都是將此類停車空間併入該區分所有建築物內一併計算應分攤共用部分之應有部分比例，然若此類停車空間面積過大而恐分攤太多共用部分之應有部分比例時，亦有不計入分攤共用部分之應有部分的情形。

(三) 屬於共用部分之地下層停車空間，不再分攤其他共用部分之應有部分。

¹⁶⁶ 林永汀著，同前註 110，第 234 頁至第 235 頁。

二、 地下層停車空間分攤基地之應有部分

地下層停車空間分攤基地之應有部分權利，可分為下述三點說明：

- (一) 單獨編列建號，以獨立產權登記，領有單獨所有權狀之地下層停車空間，因其性質為區分所有建築物單元之一，應分擔基地之應有部分權利，使建物與土地之權屬關係有明確之使用狀態區隔。

倘若擁有此類停車空間，於地下樓層亦擁有房屋者，或同時擁有兩個以上此類停車空間者，於申辦產權登記或移轉時，應依前述一人在同一建築基地擁有兩個以上區分所有建物單元處理。

(二) 以附屬建物附於地上樓層房屋之地下層停車空間

- 1、 因主建物已分擔基地應有部分權利，故附屬建物性質之地下層停車空間不再分擔基地應有部分。
- 2、 因附屬建物性質之地下層停車空間已併入主建物計算分擔基地應有部分權利之面積內，雖不得單獨分擔基地應有部分權利，實際上卻已因併入主建物面積內而分擔基地應有部分之權利。
- 3、 以共用部分辦理登記之地下層停車空間，性質上係屬整體主建物之從物，已由全體區分所有權人共有（即俗稱大公），或已由部分區分所有權人共有（即所謂小公），通常不計入分擔基地應有部分之面積，以免造成計算基地應有部分之困擾。

第二節 停車空間變更設計與公平交易法、消費者保護法之關係

按公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同，公寓大廈管理條例第五十六條第一項定有明文。起造人若未依此項規定辦理，公寓大廈因無明文處罰規定，對此建築管理機關僅得不核准其建照執照或其變更設計。

關於地下層停車空間之糾紛案件，實務上最常見者多屬廣告所載停車位與核准施工圖不符，例如施工圖為平面式車位、廣告所載卻為機械式停車位，或廣告所載停車位數較核准施工圖停車位為多，或核准施工圖車道、廣告及日後實際施工卻為平面式或機械式停車位所在，類此事件均因未變更使用用途而難謂有違規使用。類此廣告所示停車位與核准施工圖所示停車位，無論在數量、位置、設施均有差異之不符情事，甚至在取得使用執照後擅自變更停車位大小、位置、設施而增加停車位數量之行為，是否違反公平交易法以及消費者保護法之相關規定？爰分為下列二個方向討論：

一、 公平交易法

(一) 公平交易法第二十一條之適用

公平交易法第二十一條規定：「事業不得在商品或其廣告上，或以其他使公眾得知之法，對於商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地等，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。事業對於載有前項虛偽不實或引人錯誤表示之商品，不得販賣、運送、輸出或輸入。前二項規定於事業之服務準用之。廣告代理業在明知或可得知情形下，仍製作或設計有引人錯誤之廣告，與廣告主負連帶損害賠償責任。廣告媒體業在明知或可得知其所傳播或刊載之廣告有引人錯誤之虞，仍予

傳播或刊載，亦與廣告主負連帶損害賠償責任。」

廣告之效力一般而言，屬於要約之引誘，目的在於喚起不特定人向廣告者要約，再由廣告者對提出要約者給予承諾而成力契約。故依傳統理論，售屋廣告之內容除非為契約之內容之一部，否則契約雙方應以契約內容所載為準，作為釐清雙方之權利義務。然於公平交易法第二十一條公佈施行後，廣告商需負廣告之責任。該法對於商品標示與廣告，無論事業將商品之內容，透過商品之包裝、說明書、廣告賣點展示、商品展覽、各種刊物、宣傳單、電視媒體、廣告公司、電影院等方式，告知社會大眾，均應屬之。該法規範之行為包括「虛偽不實」及「引人錯誤」二種。所謂「虛偽不實」，係就商品之內容或其交易條件，捏造事實，使消費者形成之印象與認知異於商品之事實；至於「引人錯誤」之表示，係事實俱在，惟標示方法不當，或標示不全或未標示，使消費者誤以為商品之品質或規格優於實際商品。雖用語不同，然實際上意義並無差別，虛偽不實之廣告一定要產生引人錯誤之效果，否則不構成虛偽不實之廣告，因此，二者非獨立之概念。公平交易法第二十一條規定處分虛偽不實或引人錯誤之重要原則，在於「事業本應提供符合法令規定之商品予消費者，故事業所提供之商品縱與廣告相符，如該商品有不合法性存在，不符一般消費大眾之期待者，該廣告即具有非難性」。

如建築業者有將「施工圖上之停車空間重新規劃，變更尺寸、增加數量」、「於非核准之停車空間規劃停車位」、「施工圖為平面車位、廣告為機械式車位」及「將施工圖上之車道變更為車位，或增設停車位數量涉及車道之增設」等情事，依行政院公平交易委員會八十三年公參字第六五二一四號函所示：「事業刊登廣告後，因情事變更或事實需要，依據法律規定所得行使之權利，在未損及交易相對人權益之前提下，並未因此即受剝奪。」認為建築業者復得依據建築法第三十九條規定，必要時得因事實上需要依法變更設計，其變更、或增設之行為，遽難逕認為違法，故難認有違公平交易法第二十一條規定（參照內政部七十七年八月三日台內營字第六一五八九一號函、八十二年一月十八日台內營字第八一〇六三一

三號函、內政部營建署八十五年七月三十日營署建字第一二二三八號函)¹⁶⁷。

(二) 公平交易法第二十四條之適用

公平交易法第二十四條規定：「除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。」

將核准施工圖之停車空間重新規劃，變更尺寸與設施以增加停車位，或將未經核准之空間劃設停車位，或將原屬車道之範圍劃設車位…等行為，如前所述，雖然不能遽認為違反公平交易法第二十一條之規定，惟如依公平交易法第二十四條規定，雖未必無可非難。下列兩則行政院公平交易委員會就預售屋未售出部分逕自變更隔間設計以增加戶數之銷售行為作成見解，可為參考：

1、行政院公平交易委員會八十三年十月二十一日公參字第六五二一四號函

按公平交易法第二十一條規定事業不得於商品或其廣告上為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，故事業如藉不實廣告引誘交易或影響交易相對人權益，即違反上開法條規定；至事業刊登廣告後，因情事變更或事實需要，依據法律規定所得行使之權利，在未損及交易相對人權益前提下，並未因此即受剝奪；復建築法第三十九條：「起造人應依照核定工程圖樣及說明書施工；如於興工前或施工中變更設計時，仍應依照本法申請辦理。但不變更主要構造或位置，不增加高度或面積，不變更建築物設備內容或位置者，得於竣工後，備具竣工平面、立面圖，一次報驗。」意即起造人於申領建造執照後，在法規許可範圍內，必要時得因事實上需要依法變更設計，故建築業者依該核定工程圖樣及說明書所為之廣告行為，倘未刻意以虛偽不實或引人錯誤之廣告欺騙買受人，尚難逕認有違公平交易

¹⁶⁷ 按行政院公平交易委員會為防範建築業者業者二次施工致有害於消費者之權益，承辦單位擬辦方式有三：一為廣告所表示之停車位與實際不符，且差距難為一般大眾所接受者，該廣告違反公平交易法第二十一條規定；二為廣告與實際相符，惟與施工、竣工圖不符者，請檢舉人先向營建主管機關反應；三為廣告所表示停車位經營建主管機關認定為違法者，該廣告違反公平交易法第二十一條規定。然雖經行政院公平交易委員會邀集相關機關協商討論，然並未作成決議。

法第二十一條規定。惟公平交易法第二十四條規定：「除本法另有規定外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。」所謂「交易秩序」應包括事業間之交易秩序及事業與消費者間之交易秩序，故一事業從事商業活動時，如於交易過程中為欺罔或顯失公平之手段，而足以影響交易秩序時，即違反上開法條之規定。是以，建築業者未知會原買受人，即逕自變更原廣告上所載之設計，使原買受人無從選擇而不得不接受，顯有憑恃其以收售價金等優勢地位，為影響交易秩序之顯失公平行為；按建築業者為變更設計固非無據，然原買受人亦非就此毫無利益損害，既建築業者因一己對市場供需評估之失，而需就建物未售出部分變更原廣告所載隔間設計以增加銷售戶數尋求轉機，自應通知原買受人，並給予表示同意、解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇，方為對等；故為維護公平競爭、保護消費者權益，對建築業者未通知原買受人，並給予表示同意、解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇，即逕自就建物未售出部分變更原廣告所載之隔間設計以增加銷售戶數之不公平競爭行為，應論以違反公平交易法第二十四條規定。復查，建築業者就預售屋未售出部分逕自變更隔間設計以增加戶數銷售之行為，屬建築業共通問題，本會秉於行政指導立場為行業導正，相關受理個案暫不予處分，八十四年元月一日起倘發現業者再為相同或類似之行為，本會將依公平交易法第四十一條逕予處分。

2、 行政院公平交易委員會八十四年一月二十六日公參字第〇〇五七三號函

按建築業者於契約中雖未保證整棟大樓總戶數，惟建築業者於銷售建物時，即以廣告平面圖所刊載內容作為給付之約定，如建築業者任意「就預售屋未售出部分逕自變更隔間設計，以增加戶數銷售行為」，即俗稱「大坪數變為小坪數」，則因建築物給付內容變更，地約基礎亦有所不同，對原買受人而言，自有不同程度之影響；故不論建築業者變更設計之次數，皆須通知同一建造執照所載同棟建築物內之「原買受人」，並給予表示同意、解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇機會，若原買受人所提措施建築業者不能接受，或部分原買受人同意，部

分不表示同意變更設計時，倘建築業者能證明已提出合理之解決方案，因已盡告知義務並賦予原買受人選擇機會，則其爭議應由當事人循民事救濟途徑尋求解決，而與公平交易法無涉；至於建築業者其他變更設計之行為，雖不受前開本會第一五五次決議（即前述之函釋）之規範，惟仍須視個案情形審議是否另涉及不是廣告情事。另建築業者倘於預售房屋時在廣告及買賣契約書上，以明顯方式事先載明建築業者有權就未售出部分變更設計，將「大坪數」變更為多「小坪數」房屋（非概括稱「建築業者依法有權變更設計」），並經購屋者充分審閱、瞭解、簽章認可，事後實際從事此項變更，縱未再行通知原買受人，因已有約定在先，本會可認其不違反公平交易法規定。

按建築業者為變更設計固非無據，然原買受人亦非就此毫無利益損害（例如：原買受人係因停車位數量少而考量使用單純、安全性、進出方便…等因素而購買，增加停車位數目後，當初購買之考量因素完全不存在），既建築業者因一已對市場供需評估之失，而需就建物未售出部分變更原廣告所載隔間設計以增加銷售停車位數尋求轉機，自應通知原買受人，並給予表示同意、解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇，方為對等；若建築業者未為上述之通知，而逕自變更設計，應論違反公平交易法第二十四條之規定。

二、 消費者保護法

消費者保護法第二十二條規定：「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。」

消費者保護法第二十三條：「刊登或報導廣告之媒體經營者明知或可得而知廣告內容與事實不符者，就消費者因信賴該廣告所受之損害與企業經營者負連帶責任。前項損害賠償責任，不得預先約定限制或拋棄。」

消費者保護法第二十二條規定企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容。是企業經營者與消費者間所訂定之契約，雖

未就廣告內容而為約定，惟消費者如信賴該廣告內容，並依企業經營者提供之訊息進而與之簽訂契約時，企業經營者所負之契約責任自應及於該廣告內容。（參照最高法院九十一年度台上字第一三八七號判決）

廣告依通說之見解認為應視為要約引誘。消費者保護法為防止誇大不實的廣告侵害消費者權益，乃明確規定企業應確保廣告內容之真實，其對於消費者所負之義務，不得低於廣告之內容。次從消費者權益角度觀察，首重消費者「知之權利」與「選擇之權利」。若企業者經營者提供不實廣告資訊，誤導消費者非「自主性」之選擇，苟許企業經營者利用傳統民法理論，主張要約引誘不具法律效力，得以卸責，對於消費者而言，殊為不公。故廣告為要約引誘之法律性質，並不因消費者保護法第二十二條規定而有更易¹⁶⁸。

因此，倘建築業者於廣告中提供停車空間劃設之停車位規格、位置、平面式或機械式、車道等資訊後，消費者因信賴建築業者之廣告而與之交易，建築業者即負有交付符合廣告之停車空間，否則即應對於消費者負損害賠償之責。

其次，消費者保護法第二十三條規定，若刊登廣告之電視、報導等媒體經營者對於廣告內容之不實或可得而知時，亦應企業經營者負連帶賠償責任。亦言之，當建築業者交付之停車空間劃設之停車位規格小於廣告所載，欠缺廣告上之各種特性或設備，例如廣告上標榜車道寬敞、最新昇降設備、操控簡便、二十四小時錄影監控、出入口分道等，然實際上消費者所收受者為照明不足、昇降設備老舊不易操控、僅有單一出入口等均與廣告大相逕庭時，停車空間之買受人自得請求建築業者依消費者保護法之責任，而媒體經營者亦應負連帶責任¹⁶⁹。

¹⁶⁸ 尹章華等人合著，同前註 58，第 231 頁。

¹⁶⁹ 謝雨真撰，同前註 38，第 178 頁。

第三節 停車位坪數不足之糾紛

地下層停車空間在交易實務上常見之糾紛其次為產權不清、使用權糾紛、違規使用與坪數不足，其中坪數不足為預售房屋買賣糾紛中最主要之類型。由於停車空間之產權、使用權等已作討論。以下爰僅就停車位未符合法定規格及建築業者為不法牟利，實際銷售之停車位與申請建造執照規劃之停車位數目不符，有超劃停車位之兩種情形，說明如下。

第一項 停車空間面積不足

一、 停車位之法定規格尺寸及規範意義

關於停車位之法定規格，建築技術規則建築設計施工編第六十條第一款、第二款明文規定，停車空間劃設之每輛停車位規格，每輛停車位為寬二·五公尺，長六公尺；大型客車每輛停車位為寬四公尺，長十二公尺。但設置於室內之停車位，其二分之一車位數，每輛停車位寬度及長度各寬減二十五公分。機械停車設備每輛為寬二·二公尺，長五·五公尺及淨高一·八公尺。

前開機械停車設備尺寸之規定，係泛機械式停車設備而言，並無全自動與非全自動之分。至於上開第一款規定設置於室內之停車位，其二分之一車位數，每輛停車位寬度及長度各寬減二十五公分之規定，應不適用於機械式停車設備。若停車空間以雙層機械停車設備設置者，若其確無礙實際停車功能及使用安全，則該停車設備之總高度得不予限制，但其第一層之淨高仍應符合建築技術規則建築設計施工編第六十條第二款之規定，亦即淨高一·八公尺之限制。（參照內政部民國八十一年十一月二十七日營署建字第一六四五八號函、民國七十七年八月三日台內營字第六一五八九一號函）

停車位法定規格規範之意義，依內政部營建署民國八十五年七月三十日營署

建字第一二二三八號函釋，查建築技術規則建築設計施工編第六十條，有關停車空間尺寸之規定，僅係計算建築物依法應附設停車空間數量標準之依據，旨在規範建築物領得使用執照後，所檢討數量之停車空間不得擅自變更做為非停車使用。因此，經建管機關核准附設之停車空間若實際上建築業者亦作為停車空間之用，不論其設置之停車位尺寸若何，均非建築技術規則建築設計施工編第六十條之變更使用之情形。蓋建築技術規則係為利於建築管理機關管理建築物之目的而設，至於停車位設置面積不足、尺寸不合應均屬契約履行之問題，建築管理機關應無置喙之餘地。

二、 停車位面積不足之型態

停車空間依據法令規定，得區分為法定停車空間、自行增設停車空間及獎勵增設停車空間，依前章所述，無論其為哪一種停車空間，其產權登記之方式均得登記為「共用部分之停車空間」及「專有部分之停車空間」兩種，透過此簡易之分類說明停車位面積不足之型態。

(一) 屬於共用部分之地下層停車空間

屬於共用部分之地下層停車空間，既為區分所有建築物之共用部分，則應供區分所有權人使用者。由於，過去辦理產權測繪登記時，與其他公共設施一併辦理登記為全體區分所有權人共有，或合意由部分區分所有權人所共有。因此，承買人購買此類停車空間所設置之停車位時，其所取得者即非停車位實際之坪數，而僅係取得停車位所佔用共用部分之應有部分權利的情況下，不易計算出共用部分之停車位原面積，亦無法判斷停車位面積不足之情形。

然目前則無前述之困擾，蓋依據內政部民國八十五年二月十六日台內地字第八五七三六五四號函頒行之「預售屋買賣契約書範本」所定，將有無獨立產權之停車位與其他共用部分區隔，按法定停車位所占共用部分之應有部分方式出售，且同時具體約定車位之種類、編號、規格尺寸等（參照契約書第二條、第四條、

第九條)。因此，建築業者依據此契約書範本與承買區分所有房屋及停車位者，於房屋建造完竣並交付承買人時，有面積不符契約所約定時，即有停車位面積不足之問題。

（二） 屬於專有部分之地下層停車空間

以專有部分辦理產權登記之地下層停車空間，既為具有單獨所有權狀之獨立產權登記供買受人參考（參照土地登記規則第八十二條、內政部民國八十三年五月十三日台內地字第八三七五三一七號函），自易從登記之共有應有部分權利範圍與總面積換算得出停車位面積之多寡，判斷有無面積不足之情形。由於此類停車位與一般區分所有建築物相同，於交易實務上建築業者通常以論「坪」方式¹⁷⁰出售，價格較上開屬於共用部分停車空間之停車位為貴。

三、 停車位面積不足之法律效果

買受之停車空間面積不足時，將發生買賣契約之瑕疵擔保法律效果，蓋依最高法院七十三年度臺上字第一一七三號判決要旨：「所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之。」；最高法院八十三年度臺上字第三一四三號判決：「…建方約定交付購屋人之停車位應有五·八坪，而所交付者僅三·八坪，不無因面積減少而生質的瑕疵，購屋人似非不能依減少之面積請求減少價金；原審認購屋人就停車場部分不得請求減少價金，不無違誤。…」是以，買受人得主張因停車位買賣面積不足所生民法第三百五十四條規定之物之瑕疵擔保責任。建築業者因面積不足而應負買賣標之物之瑕疵擔保責任時，買受人得依民法第三百五十九條規定，解除契約或請求減少價金。

然須注意者，按專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地

¹⁷⁰ 林永汀著，同前註 110，第 106 頁至第 108 頁。

所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔，公寓大廈管理條例第四條第二項固訂有明文。若買受人所承買者為共用部分停車空間之停車位，就停車位所取得者僅為專用使用權，性質上乃就共有部分基於分管契約所取得之使用收益權能，與區分一建築物而各就其專有部分享有單獨所有權之情形有間，倘買受人就停車位買賣契約行使解除權，其結果僅使共有專用使用權歸於消滅而回復共有之狀態，尚不涉及所有權之移轉或設定負擔，自無處分上不可分之問題，此觀該條項文義自明，是買受人僅就系爭買賣契約之地下停車位部分，行使解除權，自為法之所許。

關於買受人行使前揭權利時，須留意以下兩點：

(一) 停車位符合一般通常效用者，不得主張物之瑕疵擔保責任

依最高法院八十三年度臺上字第一九三五號判決理由：「…足證系爭機械式停車位均已符合建築技術規則所規定之標準。…縱使賓士三千西西非加長型車輛亦可停放於系爭車位，則系爭車位已符合通常使用之效能。況兩造所訂立之買賣契約書並未具體約定停放賓士三〇〇 S E L 三千西西加長型房車，上訴人以該加長型房車作為判斷，系爭停車位是否符合一般通常效用之標準，自非可採。…」若建築業者已提供符合法定規格之停車位時，僅無法滿足購屋人停放大型車輛之需，即論以違反契約，自屬無據。

(二) 交付停車位前之得否主張物瑕疵擔保責任？

買受人對於停車位面積不足而得主張建築業者應負瑕疵擔保責任者，依民法第三百五十四條、第三百六十五條及第三百七十三條規定，必俟建築業者交付停車位始得行使權利。倘若如此，因買受人發覺瑕疵後仍應繳付價金予建築業者後，始得行使瑕疵擔保權利，顯然不符公允。為解決類此不公平之情形，下列實務見解即值得參考。

1、 最高法院八十三年臺上字第一七二號判決要旨：

「查物之出賣人對於買受人所負瑕疵擔保責任，固以其物依民法第三百七十三條之規定，危險移轉於買受人時有瑕疵存在為要件。惟在危

險移轉以前，買受人已發覺其物有瑕疵，倘出賣人並無不負擔保責任之特約，則其確定的拒絕擔保時，尚難謂買受人不得對之解除契約。」

2、最高法院八十三年度臺上字第六三五號判決要旨：

「…民法第三百五十四條有關物之瑕疵擔保規定，原則上固於危險移轉後始有適用。但出賣人既有給付無瑕疵物之義務，買受人亦有拒絕受領瑕疵物之權利，在特定物之買賣，該為買賣標的之特定物於危險移轉前，倘已有明顯之瑕疵，如經買受人催告出賣人補正，出賣人仍不為補正時，應解為買受人得拒絕給付相當之價金，以免往後之法律關係趨於複雜，損及買受人之權益。」

由上述二則實務見解可知，買受停車位者於建築業者交付停車位前，倘已有明顯之瑕疵，如經買受人催告出賣人補正，出賣人仍不為補正時，應解為買受人得減少價金或拒絕給付相當之價金。

第二項 超劃地下層停車位

一、 超劃地下層停車位之意義及類型

造成超劃地下層停車位之問題癥結，在於建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定，建築物新建、改建、變更用途或增建部分，應依都市計畫法令之規定，設置停車空間；未有規定者，則應依該條附表¹⁷¹規定，按不同用途之建築物總樓地板面積計算，應附設停放車輛數目之停車位。依內政部營建署八十一年一月七日營署建字第八四八三號函說明（三）：依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定所設置之停車空間數量係最低標準數量。臺北市政府工務局建築管理處八十一年三月三日北市工建照字第一五四二一號函認為：由於機械停車位之種類、使用方法繁多，在一定空間內無法規定最高只能設置幾個停車位，而以能達到停車使用目的為原則，最高法院八十三年臺上字第一九三五號判決判決理由中亦引述之。又建築技術規則建築技術施工編第五十九條關於建築物應附設停車空間之數量標準附表說明第二點表示：第二類（即住宅、集合住宅等居住用途建築物）所列停車空間之數量為最低設置標準，實施容積管制地區起造人得依實際需要，增設至每一居住單位一輛。

綜合上述說明可知，建築物依法應設置之停車空間，停車位數目應無最高限制標準，僅有最低設置數量標準而已，故建築業者於領得使用執照後擅自增設之停車位，若符合（1）建築技術建築設計施工編第六十條規定之停車空間車位規格；（2）不違規使用建築物或建築物空間（例如：使用用途、車道設置、消防滅火設備…等事項）者，縱因建築業者欠缺行政手續而有違章使用之處，亦屬主管機關之行政管理問題（參照建築法第七十三條、第九十一條規定）。然建築業者因而獲有不正之利益時，難謂其無不法之實。斯時，「超劃地下層停車位」之情形遂發生，而此類地下層停車空間之糾紛可說是僅次於產權不清之糾紛，應有說

¹⁷¹ 參照前註 117 關於建築技術規則建築設計施工編第五十九條之附表。

明之必要。

實務上，超劃地下層停車位之情形，大致上有兩種型態¹⁷²：

- (一) 將屬於共用部分之地下層停車空間，例如建築物依法附建之法定防空避難設備，於申請建造執照時一併申請兼作停車空間使用，並依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定，規劃停車位數目；嗣於建造執照核准變更增加停車位數目，予以出售，另收價金。例如：申請建造執照時將防空避難設備規劃為三十個停車位，准照後擅自變更為五十個，再以每一停車位一百萬之價格出售。
- (二) 將屬於專有部分之地下層停車空間，例如自行增設之地下層停車空間，於申請建造執照時依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定，規劃停車位數目；嗣於建造執照核准後變更增加停車位數目，按停車位買受人買受之坪數交付予買受人，並非按每個停車位計價出售。與上開按「個」計價出售不同。

二、 超劃地下層停車位之民事責任

(一) 屬於共用部分之地下層停車空間超劃停車位之情形

按同一建物所屬各種共同使用部分，應視各區分所有人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有人共有，但若有部分區分所有人不需使用該共用部分者，得予除外；而該共用部分之所有權，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，並不得單獨移轉於非區分所有人，此觀土地登記規則第八十一條第一款、第九十四條之規定自明。因此，各區分所有人就各種共用部分之應有部分，並非必然按其區分所有建物即專有部分之面積與共同使用部分之面積比例計算，此於公寓大廈之地下層停車空間，尤為顯然。公寓大廈地下層停車空間，固得為買賣之標的物，但須與區分所有建物所有權隨同移

¹⁷² 林永汀著，同前註 96，第 94 頁。

轉於同一人；如區分所有人買受停車位後，又因故不需使用停車空間者，依上述不需使用共用部分者，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因故未為所有權登記之地下室停車空間。如具有獨立使用之經濟價值，除原始建築人有特約將地下室之應有部分隨同房屋一併出賣外，該區分所有建物之各樓層所有人並不當然按其房屋之面積取得地下室之應有部分。

倘建築業者讓售屬於共用部分之地下層停車空間（例如：法定停車空間）予部分買受人時，於預售契約中載明停車空間所劃設之停車位編號，停車位規格以及含車道及其他必要空間之面積等項目，以確定該等區分所有權人等對於地下層法定停車空間應有部分之範圍。嗣後，建築業者擅自劃設停車位出售予他區分所有權人，並經登記完竣。此時原買受地下層法定停車空間之區分所有權人應得行使如下之權利：

1、 不當得利請求權

蓋因建築業者於地下層法定停車空間擅自超劃停車位之結果，使原買受地下層停車空間之區分所有權人，對於停車空間之應有部分即因此而減少；相對於建築業者而言，對於該應有部分即受有二次出售之對價。是以，原買受地下層停車空間之區分所有權人，應得按民法第一百七十九條規定：「無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上原因，其後以已不存在者，亦同。」主張建築業者對於二次出售應有部分而受有之雙重利益，係無法律上之原因而受有利益，致其受有損害，而請求建築業者應返還其所受之利益。

2、 物之瑕疵擔保請求權

（1）解除契約

關於停車位之尺寸，於建築技術建築設計施工編第六十條定有明文，已如前述。至於關於車道、坡度、曲線半徑及停車空間之樓層淨高等構造，依同法第六十條及第六十一條均有規範。從而，建築業者於非法劃設停車位，使停車空間不符此等法定最低規格時，雖並非停車空間法規範之目的所在，然買受人仍得主張買賣標的物有瑕疵，例如車位過小，而未符合一般通常之效用，甚或是車道不符

合標準者，有違債務之本旨，應得依民法第三百五十九條規定主張解除買賣契約。

(2) 請求減少價金

依民法第三百五十九條規定，買受人得不主張解除契約，而請求減少價金。此類情形大多係因建築業者超劃停車位而致提供之停車位不符合法定規定，然停車位之功能尚無不能為一般之使用，故買受人不擬解除契約，而僅主張減少價金。

(二) 屬於專有部分之地下層停車空間超劃停車位之情形

此種類型之超劃停車位，應視建築業者是否違反買賣契約為斷，若建築業者所提供者已符合契約約定及法定規格時，應可認建築業者已依約履行。應注意者，該擅自違法劃設之停車位，依建築法第七十三條第二項規定應屬停車空間與原核定使用不合之變更，依同法第九十一條第一項第一款規定，處建築物所有權人、使用人新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除。倘建築業者業已自行改善完成，並經建築管理機關現場複查屬實核准在案者，即無違規之情事¹⁷³。反之，若建築業者未自行改善時，買受人承買之系爭停車位，因屬違規設置，不惟其通常效用有所減少，且減低其經濟上之價值，按出賣人就其交付之買賣標的物有應負擔擔保責任之瑕疵，而其瑕疵係於契約成立後始發生，且因可歸責於出賣人之事由所致者，則出賣人除負物之瑕疵擔保責任外，同時構成不完全給付之債務不履行責任。

買受人如主張出賣人應負不完全給付之債務不履行責任者，買受人得依民法第二百二十七條規定，主張因給付不能請求損害賠償，亦可主張因給付遲延請求

¹⁷³ 最高法院九十一年度臺上字第一八一二號判決理由：「…查連、謝二人所指之二六號停車位，其實際使用位置核與兩造停車位預定買賣契約書後附之地下二層平面圖所標明之二六號車位位置相同，業經勘驗屬實，足認盛香堂公司業已依約交付該停車位。再連、謝二人指該停車位原為四十四個，盛香堂公司將之規劃為五十二個，顯違章使用一節，業經盛香堂公司自行改善完成，並由臺北市政府工務局建築管理處於八十六年九月三日派員至現場複查屬實核准在案，盛香堂公司辯稱地下二樓停車位現已無違規情事等語，尚堪採信。…」

補正或賠償損害，並有民法第二百六十四條同時履行抗辯規定之適用。次按因契約互負債務者，於他方當事人未為對待給付前，得拒絕自己之給付，民法第二百六十四條第一項前段規定甚明。出賣人之給付有瑕疵，為不完全給付，買受人得主張依上開規定行使同時履行抗辯權，於出買人補正前，拒絕給付剩餘之買賣價金，應屬正當（參照最高法院八十六年臺上字第一〇二三號、九十三年度臺上字第三六七號判決）。

三、 超劃地下層停車位之刑事責任

如前所述，建築技術建築設計施工編第五十九條規定之停車位數量為最低標準數量，因此若停車空間足夠容納而增加停車位，應無違法可言。至於是否構成刑法第三百三十九條之詐欺罪，仍應依具體情形判斷之。

按刑法第三百三十九條之詐欺罪，其構成要件：有以欺罔之方法取得他人財物或獲得不法利益之故意、有為自己或第三人不法利益之所有的意圖、須有引起或利用他人錯誤之行為、須使用詐術、須被害人因而發生錯誤、須取得被害人基於錯誤而為財物之交付或處分之財產上利益¹⁷⁴。若行為人所用方法，不能認為詐術，亦不致使人陷於錯誤，即不構成犯罪（最高法院四十六年度臺上字第二六〇號判決）。是以，被害人若僅陷於「動機錯誤」，應不認為構成犯罪。

（一） 屬於共用部分之地下層停車空間

由於此類型之停車空間，因其本質上為屬於區分所有建築物之共用部分，因此區分所有權人間僅能以分管契約之方式協議各別區分所有權人使用停車位之範圍，建築業者以停車位之數量為單位計價出售與買受人。嗣後於建造執照核准後，建築業者再行變更停車空間之規劃，增加停車位而出售，建築業者之行為是否構成詐欺罪，仍應以行為之初（即雙方簽約之際）有無詐欺之意圖為斷¹⁷⁵。臺

¹⁷⁴ 陳國雄著，超劃地下室停車位法律責任之探討，臺灣地政第一〇五卷，第 42 頁。

¹⁷⁵ 最高法院七十一年度臺上字第二六七三號刑事判決：「互易固准用關於買賣之規定（民法第三百九十八條），其以贗品冒充真品，民事上雖不免為瑕疵擔保責任之擔負，但在刑事責任方面，仍應審究其於行為之初，有無詐欺之意圖。」

北地檢署八十年偵字第一二五一號不起訴處分書認為，依原買賣契約書已載明停車位由建築業者規劃，建築業者將原設計圖法定停車位四十七個，擅自規劃為七十二個，認為不構成詐欺罪。

（二） 屬於專有部分之地下層停車空間

此類型之停車位，如前述乃以「坪」計價，買受人所承買者為停車位之坪數，非停車位之個數，倘若坪數不足，應屬契約履行之問題，縱因建築業者有增加停車位個數出售，買受人不因此造成損失，故建築業者尚難因此而有詐欺之罪嫌。倘建築業者有故意隱匿不告知買受人購得之停車位性質上究屬共用部分之停車空間，亦或是專有部分之停車空間時，因消費者購買房屋暨土地時，均將停車位列為重要考慮因素，是故停車空間之性質，自亦成為買賣契約之重要事項，其價格認知自有不同，隱匿而不告知承買人，使有研判機會以決定購買與否，自屬施用詐術甚明¹⁷⁶。

（三） 小結

綜上所述，原則上超劃地下層停車空間設置之停車位應僅發生民事上契約履行之責任。至於是否構成刑事上之詐欺罪，則應為具體個案判斷，斟酌其情。若買受人一味以售屋廣告有誇大嫌疑，即認建築業者已構成詐欺罪，亦非適法。

¹⁷⁶ 最高法院八十七年度台非字第一〇〇號刑事判決。

第四節 地下層停車空間之管理糾紛

第一項 因地下層停車空間衍生之請求權問題

地下層停車空間之共有人或第三人妨礙地下層停車空間使用之情形，亦為地下層停車空間常見之糾紛，地下層停車空間之共有人妨礙之情形，例如地下層停車空間之共有人未經他共有人之同意，擅自在地下層出入口設置障礙物，妨害他共有人使用進出地下室，亦或是違規停車占用自己停車位以外之範圍，而其情形主要有「不按分配之停車位而占用他人之停車位」、「雖已停放於所有之停車位卻跨越至相鄰之停車位」、「停放於未劃設停車位之共用部分，例如車道，而占用共用部分」等三種情形。而第三人妨礙地下層停車空間使用之情形，例如現無權占有由建築業者於屬於共用部分之地下層停車空間擅自劃設之停車位者。此時，地下層停車空間之共有人得行使何種權利，以下分別說明之：

一、 地下層停車空間共有人之妨礙

(一) 不當得利請求權

民法第八百十八條所定各共有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益之權。係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益權而言。故共有人如逾越其應有部分之範圍使用收益時，即係超越其權利範圍而為使用收益，其所受超過利益，要難謂非不當得利。(參照最高法院五十五年度台上字第一九四九號判決)。是以，倘地下層停車空間之共有人，將車輛停放於其停車位然有跨越至相鄰之停車位時，該相鄰之共有人應得主張就共有人超過其應有部分對共有物為使用收益，係無法律上之原因，而使用應歸屬於己之權益，受有利益，致其受有損害，應成立不當得利。

（二） 侵權行為損害賠償請求權

倘地下層停車空間之他共有人，將車輛停放於其停車位然有跨越至相鄰之停車位時，該相鄰之共有人應得主張就他共有人超過其應有部分對共有物為使用收益，係侵害他共有人之權利，應依侵權行為規定負損害賠償責任¹⁷⁷。

（三） 所有物返還請求權

對於他共有人占用共有物，有無民法第七百六十七條之適用，甚有爭論。採否定說者認為，各共有人之應有部分，不過對於共有物所有權之比例，並非共有物之本身，性質上不可能被他共有人無權占有或侵害，故共有人就其應有部分就無主張民法第七百六十七條規定所有物返還請求之餘地。採肯定說者認為，未經共有人協議分管之共有物，共有人對於共有物之特定部分之占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人之同意而就共有物之全部或一部任意占有收益，他共有人本於所有權請求權除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分。但不將各共有人之應有部分固定於共有物之特定部分，並進而主張他共有人超過其應有部分之占用為無權占有而請求返還予己。（參照最高法院七十四年度第二次民事庭會議決議）此項見解應值贊同¹⁷⁸。

二、 第三人之妨礙

（一） 就共有物本於所有權之請求

民法第八百二十一條本文規定：「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求」共有人亦為所有人，應與所有人受同一之保護，故凡所有人本於所有權得行使權利，各共有人亦得行使之。所謂「本於所有權之請求」，實務上採狹義說，認為係指民法第七百六十七條規定之所有權請求權，即對於無權占有或侵奪其共有物者，得請求返還之，有妨害其共有物所有權之虞者，得請

¹⁷⁷ 參照最高法院五十一年度台上第三四九五號判例。

¹⁷⁸ 許獻進先生亦採肯定說，參照氏著從地下室停車位之登記及銷售方式論其所有權與使用權之衝突，萬國法律，一九九七年八月，第 27 頁。

求防止之¹⁷⁹。為保全共有物及增進物之利用，宜採廣義說，認為尚應包括因相鄰關係而生之各種權利¹⁸⁰。

(二) 回復共有物之請求權

民法第八百二十一條但書規定：「但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」所謂回復共有物之請求，係指所有物返還於共有人全體，而不得請求返還於自己而言。倘以訴訟請求時，其聲明事項應為命被告將共有物返還原告及其他共有人，如僅請求向自己返還者，法院應將其駁回之。然依最高法院九十一年度台上字第二四二號判決認為：「公寓大廈區分所有權人共有之共用部分設置之停車空間，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；該受讓人嗣將其專有部分所有權移轉於他人，依公寓大廈管理條例第四條第二項規定，其所屬共用部分之應有部分應隨同移轉，縱就與其分管停車位相對應之共用部分之應有部分未辦理所有權移轉登記，亦應認其已歸該他人取得所有權，繼受分管契約。而共有人就共有物分管之部分，有單獨之管理權，對於無權占有或侵奪共有物者，得為自己之利益，為回復共有物之請求，無民法第八百二十一條但書規定之適用。」主張停車位權利之人，得為自己之利益而為請求回復共有物。

¹⁷⁹ 參照最高法院二十八年度上字第二三一六號判例。

¹⁸⁰ 蔡明誠著，共有物分管契約與物上請求權問題（最高法院八十七年台上字第二三五號民事判決評釋），台灣本土法學十二期，第 88 頁。

第二項 地下層停車空間漏水之修繕義務

按公寓大廈管理條例第十條第一項之規定，專用部分、約定專用部分之修繕、管理維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。故地下層停車空間無論以主建物申請產權登記或以共用部分申請登記，而經共有人分管契約約定專用使用權，均分別由專有部分之所有權人及專用使用權人負責修繕、管理、維護工作，並負擔費用。常見地下層本體之損壞，例如：牆壁龜裂、牆面滲水、天花板漏水、鋼筋裸露…等情形，然地下層停車空間管理事物，有時非單純地可以釐清責任並決定維修義務之歸屬，尤其是地下層停車空間漏水之問題。

地下層停車空間漏水，基本上牽涉二個問題，一為建築業者之保固責任；二為修繕義務責任之歸屬。依據內政部訂頒之「預售屋買賣契約書範本」第十八條分別就結構部分（例如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作…等）及固定建材及設備部分（例如：門窗、粉刷、地磚…等）規定保固期限為十五年及一年。然地下層就應屬結構部分，亦或是固定建材及設備部分，時生爭議。實務上常見者為，建築業者於交付房屋後，經六、七年後，地下層停車空間漏水，一般買受人通常會要求建築業者負責改善或維修。類此情形，如未能查明漏水之原因，即逕行要求建築業者負責，亦非合理。是以，當有此類情形發生時，應有二方式處理之，一為追查漏水之原因是否為結構瑕疵所形成，二為審酌是否已過建築業者之保固期限，若二者皆存，建築業者難謂無保固之責，應為改善或修繕。

若地下層停車空間不屬建築業者保固責任範圍，例如：保固期限已屆至、或因區分所有權人使用不當，應審慎依前述公寓大廈管理條例第十條第二項前段規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。」以釐清之¹⁸¹。

¹⁸¹ 林永汀著，同前註 96，第 332 頁至第 333 頁。

第三項 停車空間設施損毀之修繕義務

依據內政部九十五年一月二十三日內政部內授中辦地字第○九五○七二四七二八號函訂頒修正之「預售停車位買賣契約書範本」主要係針對具有獨立產權之停車空間所為之規定，依該範本第十一條規定，本契約停車位自買方完成點交停車位日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知點交停車位日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓地板等）負責保固十五年，機械設備及固定建材部分負責保固三年。由於停車空間之設計與一般區分所有建築物有些微之不同。其中機械設備即為停車空間之特點，如升降機或立體機械式停車設備等。其他不具獨立產權停車空間，應適用公寓大廈管理條例之規定。

關於共有部分、約定共有部分之修繕，除有前開公寓大廈管理條例第十條第二項前段規定外，第三十六條第二款亦規定「共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。」明定為管理委員會之職務，管理負責人依同法第四十條亦準用之。是以，關於地下層停車空間共用設施，例如消防設備、通風設備、機械式停車設備、車庫大門等之維修、管理、清潔及一般改良事務，由管理委員會或管理負責人逕行處理即可，所生之費用則依同法第十條第二項後段規定：「其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」處理之。

若共用部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良時，例如通風設備損壞，須重新裝置新的空調設備，依同法第十一條之規定，應依區分所有權人會議之決議為之。該費用應由公共基金或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。法條所謂「重大修繕或改良」應如何認定？按管理委員會或管理負責人之職務，應執行區分所有權人會議決議事項，公寓大廈管理條例第三十六條第二款業有規定，是有關「重大」或「一般」修繕、維護及改良之認定，應依區分所有權人會

議為之，如認定產生異議，亦應於區分所有權人會議中議決。（參照內政部營建署八十八年五月六日八十八營署建字第○九五九二號函）。

至於重大修繕所生之費用，係可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，得否適用公寓大廈管理條例第十條第二項後段之規定，由該區分所有權人或住戶負擔之？例如車庫門因區分所有權人煞車不及而撞毀，是否應由該區分所有權人或住戶負擔修繕費用或更換費用？依公寓大廈管理條例第十條第二項後段規定：「…但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。…」雖泛指「修繕費」，而未區別「重大修繕」或「一般修繕」，應可適用之，於法條解釋及區分所有權關係之精神，於實際情形上，難免爭執，解決之道，應將訂明於規約中¹⁸²。

¹⁸² 林永汀著，同前註 96，第 325 頁。

第五節 私有建築物附設地下層停車空間 經營收費停車場

為加強停車場的規劃、經營、管理及獎助，以增進交通流暢，改善交通秩序，停車場法於民國八十年七月十日訂頒施行。依停車場法第二條規定，停車場之定義是指依法令設置供車輛停放之場所而言，主要有「路邊停車場」、「路外停車場」及「都市計畫停車場」三種，其定義為：一、路邊停車場：指以道路部分路面劃設，供公眾停放車輛之場所。二、路外停車場：指在道路之路面外，以平面式、立體式、機械式或塔臺式等所設，供停放車輛之場所。三、都市計畫停車場：指依都市計畫法令所劃設公共停車場用地興闢後，供作公眾停放車輛之場所，分別於停車場第二條第二款至第四款定有明文。其中私有建築物附設之停車空間，係屬「路外停車場」之範圍，依停車場法第二十二條第一項規定，得供公眾收費停車場使用。

準此，原內政部六十五年二月九日台內營字第六六八九四一號函¹⁸³即因而停止適用，而有關於都市計畫內設置臨時路外停車場之有關經營與管理，自應依停車場法之規定辦理，即因停車場法訂頒施行而應停車場法之規定辦理（參照內政部八十年十二月十三日台內營字第八〇七六九二七號函）

然依停車場法第二十二條第一項規定，私有建築物附設之停車空間，得供公眾收費停車使用。由法條文意上觀之，似無疑義，然所謂私有建築物之範圍為何？是否包括供住宅用之公寓大廈？又私有建築物附設之停車空間應為何種停車空間？等等，均因其立法稍嫌粗糙，尚難於法條中得知，故本文擬以供住宅使用之公寓大廈為思考基礎，探討有關經營收費停車場所涉及之議題加以分析之。

一、 私有建築物之範圍

¹⁸³ 內政部六十五年二月九日台內營字第六六八九四一號函：「…查公司申請在都市計畫範圍內經營停車場業務，應僅限於都市計畫設定之停車場用地，至建築物依建築法令有關規定附設之停車空間，不得作為營業停車場使用。」

建築物之定義，依建築法第四條規定，係指「定著於土地上或地面下具有頂蓋、樑柱或牆壁，供個人或公眾使用之構造物或雜項工作物」而言，而私有建築物，依建築法第六條反面解釋，私有建築物為政府機關、公營事業機構、自治團體及具有紀念性之建築物以外之建築物而言。再者，依公寓大廈管理條例第三條第一款所定，公寓大廈係指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線得區分為數部分之建築物及其基地，依內政部八十六年一月三十日台內營字第八六七二四六一號函表示，建築物經主管機關認定，如符合公寓大廈管理條例第三條第一款公寓大廈之定義者，應得成立管理組織。是以，凡是符合公寓大廈管理條例第三條第一款所定義之公寓大廈，不論其用途為住宅、工業、商業或住商混合使用，均應認為屬公寓大廈管理條例規範之對象。從而，供住宅使用之公寓大廈，既為建築物之一種，自得為停車場法第二十二條第一項之私有建築物範圍之一。

二、 得為停車場使用之停車空間

私有建築物附設之停車空間，因其性質之不同得成為停車場使用者，亦非相同，以下分述之：

(一) 就專有部分之停車空間而言：

專有部分之停車空間既得為區分所有權之客體成為獨立之標的物，依民法第七百六十五條規定，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。例如：自行增設停車空間之所有權人，依法自得將停車空間所設置之停車位出買或出租予該棟區分所有建築物之區分所有權人，亦或是區分所有權人以外之第三人，甚或是將停車空間設置為收費之停車場供公眾使用，而取得處分或使用上之利益，獎勵增設之停車空間以及以主建物辦理產權登記之法定停車空間亦得為相同之解釋。

(二) 就共用部分之停車空間而言：

1、關於法定停車空間經營收費停車場之部分，依交通部民國九十三年六月四日

交路字第○九三○○三六三三四號函所示，查停車場法第二十二條第一項「私有建築物附設之停車場空間，得供公眾收費停車使用。」，其立法意旨係鑒於私有建築物附設之停車空間雖供特定對象所有人使用，惟其一般使用時間有限，如能部分開放公眾停車使用，有助於紓解停車需求，其適用範圍自應含括建築物之法定停車空間及依相關建築法令增設之停車空間。故若其他法令未有法定停車空間不得供公眾收費停車使用之限制，當有停車場法第二十二條第一項之適用。準此，不論法定停車空間所有權歸屬，於無違反法令限制之情形下，得經區分所有權人會議決議變更其用途作為供公眾收費停車使用，並載明於規約，始生效力（參照公寓大廈管理條例第二十三條第二項第二款、第三十一條）。

2、法定防空避難設備兼停車空間得否經營收費停車場者，因涉及公寓大廈管理條例第十六條第二項之規定而有限制，蓋該條規定：「住戶不得於…防空避難設備等處所…營業使用…」，其立法目的在於維護公寓大廈之公共安全，該防空避難設備不論屬公寓大廈之專有部分或共用部分，似應皆受其限制。惟公寓大廈全體區分所有權人如透過區分所有權人會議決議方式，將上開附設停車空間之共同部分出租（借）予非該公寓大廈住戶之第三人作停車場營業使用，似得以約定方式規避上開條例第十六條第二項強制規定之虞，又依同條第二項後段規定：「防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。」是否有違反上述不得營業之規定？本文擬將內政部民國八十五年九月十四日台內營字第八五○五三六六號、八十六年四月十七日台內營字第八六七二六二○號函、八十六年十月二日台內營字第八六八一七六八號、九十一年三月十三日台內營字第○九一○○○四一三二號函及法務部民國八十七年七月七日法律字第○二一二七五號函綜合整理，分析如下：

（1）防空避難設備為在公寓大廈管理條例施行前，業經核准臨時使用、營業使用有案者，得為原核准範圍之使用。故若防空避難設備經核准兼

作營業停車空間使用者¹⁸⁴，於公寓大廈管理條例施行後，仍得依法供公共收費停車使用，即為公寓大廈管理條例第十六條第二項後段之規定。

- (2) 公寓大廈管理條例公佈施行前，未經核准臨時或營業使用之防空避難設備，亦或是公寓大廈管理條例施行後依法設置之防空避難設備，雖領有使用執照，仍須依公寓大廈管理條例第十六條第二項前段之規定，不得作為營業使用。且為配合該條之規定，內政部於民國八十七年一月十七日台內警字第八七七〇〇一一號函修正之防空避難設備管理維護執行要點第六點，即明文排除公寓大廈之防空避難設備得為開設臨時對外營業之場所，藉以防杜區分所有權人透過區分所有權人會議決議方式，將上開附設停車空間之共同部分出租（借）予非該公寓大廈住戶之第三人作停車場營業使用之規避行為。易言之，公寓大廈之法定防空避難設備兼停車空間使用者，不得為停車場法第二十二條第一項作收費停車場使用。

三、 設立之程式

私有建築物附設之停車空間設立收費停車場供公眾使用者，無須申請核准設立許可，依停車場法第二十六條規定，建築物附設之停車空間，開放供公眾停車收費使用者，其負責人得逕依前條之規定訂定管理規範，向地方主管機關報請核備，領得停車場登記證後，始得依法營業。負責人所訂定之管理規範，若有營業時間即收費標準事項者，並應公告之，如有變更，亦應報請地方主管機關核備始可。如有違反停車場法第二十五條或第二十六條規定者，處負責人新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並責令限期改正；屆期不改正者，得定期停止其營業之一部或全部或廢止其停車場登記證。

¹⁸⁴ 依民國八十七年一月十七日修正前之防空避難設備管理維護執行要點第六點規定，供防空避難設備使用之樓層，樓地板面積達二百平方公尺者，以兼作停車空間為限，並得申請開設臨時對外營業場所。故斯時樓地板面積達二百公尺之地下層防空避難設備者，得兼作停車空間使用，亦得申請作為收費之停車場。