

## 第六章 結論及建議

鑒於國民所得提高，如今購車代步已由奢侈品變為必需品，惟由於車輛之快速成長，導致停車位顯然不足。政府雖致力於停車空間之開發，惟都市土地寸土寸金，非隨手可得，土地利用遂趨向立體化發展，依據內政部統計處截至民國九十三年九月底建築物附設停車空間所設置之停車位，臺閩地區建築物附設停車空間總計停車位總數有一百九十三萬四千零八十四個，較上年同期增加百分之八·四五，其中以臺北市百分之二六·三、桃園縣百分之十二·五、臺北縣百分之十二所占比例為較多<sup>189</sup>。建築物附設停車空間儼然成為大都市為解決停車空間需求最主要之措施。而在不動產交易實務上，一般買受人對於停車空間或停車位之認知明顯不足，再加上內政部所提供之預售屋買賣契約書範本或預售停車位契約書範本，均將停車空間與停車位混淆，且其中又將之分為法定停車位、自行增設停車位及獎勵增設之停車位，使一般買受人無法洞察三者間關於所有權登記與使用權歸屬之異同，使伊等處於法律弱勢下蒙受經濟上之損失。例如：契約原約定為具有獨立產權之停車空間，然建商所交付者竟為屬共用部分之停車空間，而使買受人僅取得使用權；停車空間內所設置之停車位尺寸、面積不足；消費者購屋面積業已包含法定停車空間或法定防空避難設備兼停車空間使用範圍在內之應有部分，為使用停車空間內設置之停車位，又支付一筆金額予建商…諸如此類停車空間之糾紛，可謂屢見不鮮。除了一般消費者認知不足外，亦有不肖建商利用獎勵增設之停車空間作為公共設施之用，例如大廳、中庭花園等，將面積計入承買戶之公共設施中，使得原為增設停車空間以供公眾使用並解決停車問題之美意，卻變相成為建商獲利之來源。故近年來層出不窮之公寓大廈停車空間之糾紛，也就不足為奇。

為有效掌握停車空間所生之問題癥結所在，應須徹底瞭解停車空間設置停車位之產權（所有權與使用權）問題。本文藉由區分所有權之基礎理論探討停車空

<sup>189</sup> 內政部統計資訊服務網 [http://www.moi.gov.tw/stat/main\\_1.asp?id=1398](http://www.moi.gov.tw/stat/main_1.asp?id=1398)

間之性質及所有權歸屬等，進而說明停車空間常見之法律糾紛，俾利於相關概念之釐清。透過本文之分析，得出下列結論：

一、本文首先藉由建築物區分所有權理論相關概念，於採取狹義說之見解下，建構出區分所有權客體主要為構造上之獨立性及使用上之獨立性所構成。可知單一停車位雖具有經濟上得為停車之用途，然因欠缺遮斷性而不具有構造上之獨立性，與外界不易有明確區隔。另外由其需依附建築物部分之特性，實與浴室、廚房類似而無法具備獨立之所有權。依我國法之規定，單一停車位既無法成為獨立之區分所有權客體，其管理利用及權利歸屬，必須依據其附著其上之土地或樓地板為認定。

再者，基於本篇論文論述之重點在於「地下層停車空間」，關於共用部分設定專用使用權即為第二章之重點。依據檢討之結論，可知（一）於公寓大廈管理條例施行後，建築業者仍可預為專用使用權之保留，僅藉由讓售契約設定專用使用權之對象，依第五十八條第二項規定之反面解釋僅限於取得專有部分之區分所有權人而已。（二）建築業者與專用使用權人訂立之讓售契約，倘若純以專用使用權契約之拘束性而言，代理權說、追加地位說、部分讓與說及默示承認說之結論均肯定區分所有權人（各買受人），應受專用使用權契約內容所拘束，故各說並無理論上之優劣，何者為宜，殊難一概而論。公寓大廈之原始出賣人在與區分所有人分別先後訂立讓售契約時，將專用使用權之相關事項載明使區分所有權人知悉，並作充分說明且經買受人同意，即可認為係區分所有人對共用部分之將來使用方法等所作之債權合意。基於債之相對性，全體區分所有權人均應受其拘束。（三）專用使用權對第三人之效力，涉及地下層停車空間業經分管契約約定，如將停車空間之共有權讓與第三人時，應否受分管契約之拘束？關於此問題得分為四個階段（1）最高法院四十八年度台上字第一〇六五號判例，認為分管契約對於受讓人仍繼續存在，賦予分管契約有絕對物權之效力。（2）司法院大法官會議釋字第三四九號解釋，緩和前開最高法院判例所賦予分管契約之絕對物權效力，將分管契約對應有部分受讓人應受拘束之範圍，限制在該受讓人知悉有分管

契約，或可得而知其存在之情形。(3) 公寓大廈管理條例第二十四條第一項，可知區分所有人之繼受人，包括概括繼受人及特定繼受人，除能證明請求閱覽上開文件遭拒絕之事實外，均應認其「可得而知」規約有關專用使用權之相關事項，而受拘束。(4) 民法物權編修正草案第七百九十九條第六項，將釋字第三四九號解釋加以明文化。

二、本文第三章首須辨明者，停車場與停車空間兩者為不同之用語，蓋停車場大多所指停放機車或汽車之用地而言，應屬一集合名詞；而建築法規上之「停車空間」應係指建築物興建時，依其使用用途，必須附設於建築基地內，而供汽車或機車停放之空間而言。於建築相關法規中，大多所涉及者，應為設置之地點、建築物空間大小之利用以及設計之尺寸等為內容。而停車位僅為組成停車需求之一個基本元素或要件而已，不可與停車空間、停車場相混淆。

其次，內政部九一八函之變革為地下層停車空間所有權歸屬所致之重要變革。地下層法定停車空間內政部九一八函於訂頒後其所有權歸屬及登記方式，以共用部分為原則，以專有部分為例外。至於自行增設停車空間、獎勵增設停車空間則不受該函之限制。另外，由於法定防空避難室常與地下層、法定停車空間相混淆，本文綜合實務上之見解可知，法定防空避難室，其性質上應屬法定共用部分，不得以之為專有部分而使區分所有權人於日後得排除其他區分所有權人之使用。而由於立體機械式停車位為地下層停車空間常見之停車方式，考量立體機械式停車位其特殊處在於一定空間之利用，涉及空間權之概念，不能以物權法上傳統之「物」論之。目前為止，雖學說上大力推行「空間權」之概念，然現行民法物權編仍以客觀存在之物為規範對象，縱使是橫切式或混合式之區分所有建築物亦無法跳脫物之觀念，故而關於立體機械式停車位在停車空間上之利用，目前僅能以債權關係加以拘束之。

三、本文第四章則主要為探討地下層停車空間常見之法律糾紛，並提出有效解決之方式。首先以地下層停車空間最常見之法律糾紛，即關於地下層停車空間轉讓所有權及專用使用權之疑義，主要有三法律之糾紛（一）單獨轉讓地下層停車空

間所有權或共有權之疑義，倘為以共用部分登記之地下層停車空間，應以受讓人為他區分所有權人為必要，且無須同時承買區分所有權人之專有部分，而得單獨承買共用部分停車空間之所有權。若以專有部分登記之地下層停車空間者，則不受限制。(二)單獨讓與以共用部分登記之地下層停車空間之專用使用權之疑義，學說上分為否定說及肯定說，本文以為採否定說較為妥當，蓋若區分所有權人單獨將以共用部分登記之地下層停車空間(例如：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，將使不動產之利益權永久歸屬他人，所有權之權能無異遭致架空。換言之，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。(三)轉讓地下層停車空間時，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？若為以共用部分登記之地下層停車空間，基於公寓大廈管理條例第四條第二項規定及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。應以否定說為當，亦即轉讓共用部分之停車空間時，其共有人應不得行使優先承買權。若為以專有部分登記之地下層停車空間者，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。

其次，則就停車空間變更設計而有不實廣告之情形，雖未有違反公平交易法第二十一條虛偽不實或引人錯誤之廣告，然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仍得論違反公平交易法第二十四條。倘若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，否則即應對於消費者負損害賠償之責。而媒體經

營者亦應負連帶責任。

另外，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。本文區分二常見之停車坪數不足法律糾紛：(一) 停車位未符合法定規格，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。(二) 建商為不法牟利，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，則區分為按個出售之情形及按坪出售之情形，前者買受人得主張物之瑕疵擔保之權利；後者，倘建商業已自行改善完成超劃停車位之情形，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。反之，若建商未自行改善時，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之物有應負擔保責任之瑕疵，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。至於超劃地下層停車位是否構成刑事上之詐欺罪，則應為具體個案判斷，斟酌其情。

再者，地下層停車空間之管理糾紛為另一法律糾紛，本文區分為三種常見之管理糾紛(一) 共有人或第三人妨礙地下層停車空間使用之情形，如為共有人之妨礙時，不當得利請求權及侵權行為損害賠償請求權，至於得否主張所有物返還請求權，有否定說及肯定說兩種見解，依最高法院七十四年度第二次民事庭會議決議，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。此見解應值贊同。如為第三人妨礙時，得基於民法第八百二十一條本文規定，「本於所有權之請求」，主張民法第七百六十七條規定之所有權請求權。另外，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，例如第三人擅自將車輛停放於地下層停車空間未劃設之停車位之共用部分等。(二) 地下層停車空間漏水修繕之義務，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商之保固期限，若二者皆存，建商難謂無保固之責，應為改善或修繕。若地下層停車空間不屬建商保固責任範圍，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。(三) 地下層停車空間設備修繕之義務，尤其是立體式機械停車位，應依公寓大廈管理條例第十條處理之。

依據公寓大廈地下層停車空間之研究，本文有以下粗淺之建議，希望對於現行實務及學說，能收整理與解明之效，：

一、 關於規約草約之規範，應涉及停車空間設定專用使用權之部分，本文以為得參照日本二〇〇三年新修正之建物區分所有法第三十條第三項之規定，設定規約或為規約之變更時，關於專有部分或共用部分、建物基地或附屬設施等部分，須綜合考量其形狀、面積、位置關係、使用目的及利用狀況、區分所有權人所支付之對價等諸情事，衡酌區分所有權人間之利害，依衡平原則訂定之。因此，若有訂定規約草約或加以變更之情形時，得將該條之適用作為前提，課予建商必須為區分所有權人之衡平而訂定規約草約之義務。若有違反而訂定顯失公平之規約草約時，得基於該規定判定規約草約為無效。

二、 應重新檢討停車空間之登記與管理之問題，建立單純之停車位地籍、提供正確而充分資訊，始能確保消費者之權益，本文在此提供芻蕘之見供參考：

(一) 強制採行停車位加註編號之登記方式：按目前停車位加註編號係採任意性，易言之，建商仍得沿用舊規辦理產權登記，交易糾紛仍層出不窮。本文建議停車位加註編號應採強制性之方式為之，透過登記之公示性宣示停車位之權利範圍，俾以減少無謂之交易紛爭。

(二) 法定停車空間應賦予獨立之產權：蓋法定停車空間若符合構造上及使用上

獨立之要件，應得為區分所有權之客體，縱令法定停車空間基於管理之需要不得出買予區分所有權人以外之特定人，僅須將公寓大廈管理條例第五十八條第二項限於具有獨立產權之法定停車空間，而不必強制將法定停車空間登記為共用部分，即得遠臻不得「外賣」之目的。

停車空間是現代人居家生活不可或缺之設備，具有相當之經濟價值，然因消費者與建商雙方經濟地位之懸殊，建商掌握大部分之消費主導地位，常造成法律上之交易糾紛。在此本文所討論者，希冀能藉由龐雜之法條、裁判以及行政函釋對於實務上易於紛擾之問題，加以整理並說明之。展望未來，除民法物權編修正草案完成法定程式，區分所有建築物得以有更完備之法源依據外，冀望地政司及營建署能藉此重新檢視停車空間登記與管理問題，建立利於消費者分辨之登記方式，以保障消費者之權益。

