

臺灣彰化地方法院民事判決

114年度訴字第970號

原告 采居建設開發股份有限公司

法定代理人 張簡修容

訴訟代理人 趙惠如律師

被告 葉愛歲

葉筠晞

前列二人共

同訴訟代理

人 林健群律師

黃妘晞律師

共同複代理

人 賴協成律師

上列當事人間請求確認買賣關係不存在事件，本院於民國115年6月16日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認兩造間就坐落於彰化縣○○鎮○○段0000○號，如附圖所示編號18之法定停車位買賣關係不存在。

訴訟費用由被告平均負擔。

事實及理由

一、原告方面：

（一）原告於彰化縣○○鎮○○段000○00000○00000○00000地號等四筆土地興建地上七層、地下一層共12棟透天、9戶公寓之集合式住宅（案名：甲○○○），透天建物於每棟建物之地下室均配置一位停車位，停車位之價金包含於房地買賣總價金內，並未另外計價；而公寓部分則需另購買停車位，每位停車位之價金約新臺幣（下同）120萬元或1

30萬元不等之價格。訴外人A O 1及胡綉雯於民國（下同）109年3月5日與原告訂立房屋土地預定買賣契約書，向原告承買甲○○○建案編號B2之透天房地乙棟（下稱系爭建物）之預售屋。訴外人等要求變更設計移除系爭建物原配備之電梯，並於地下一樓增設一停車位，惟因該停車位之增設未符合建築法規，係為二次工程，並非法定停車位，故原告於買賣契約中檢附變更後之施工交付圖之停車位位置予訴外人等確認，車位編號則暫編為15號及18號，其中15號係原配置之法定停車位，18號則是變更設計後所增設之停車位，二停車位皆位於系爭建物地下一樓之室內。

（二）113年5月6日訴外人等透過群義房屋仲介將前開房屋土地預定買賣契約書讓與被告等，被告等另於113年5月15日就前開預售屋權利買賣，簽立讓渡切結書予原告。甲○○○建案興建完成後，原告於113年9月2日將系爭建物點交予被告等，並將系爭建物地下一樓室內之法定停車位編號15及增設停車位編號18交付予被告等，被告等均無意見。

（三）甲○○○之建造執照於B5建物左側設置有一法定停車位（下稱系爭車位，即附圖編號18），系爭車位於申請使用執照時亦係編號18。因各住戶均已配置有停車位，原告因而將系爭車位改為機車格交由管委會管理使用。惟被告等表示系爭車位係其向原告所購買，逕將車輛停放於系爭車位上，致影響B5建物住戶停車進出，B5住戶因而向原告請求減少價金。原告主張其並未將系爭車位出售予被告等，被告等擅自將車輛停放於系爭車位，已影響其他住戶之權益，更因而使其他住戶向原告求償，故原告有確認兩造間就系爭車位買賣關係不存在之確認利益，爰依法提起確認買賣關係不存在之訴。

（四）原證一之房屋土地預定買賣契約書第三條第四項停車位標示及其他約定甲方承購地下第壹層編號第015、018號汽車停車空間共貳位。被告之貳位停車位均係位於B2建物之地

下第一層內，其中編號015為法定停車位，編號018則為增設停車位，而法定停車位編號18之位置已變更為機車停車格，並無停車位之劃置，故被告辯稱伊購買編號18之法定停車位絕非事實。依前揭買賣契約就停車位之約定為地下第壹層編號015、018號汽車停車空間共貳位，並無合法停車位貳位之約定，被告辯稱契約明載包含合法之平面停車位2處，並非事實。系爭建案因係透天與公寓之集合式建案，而所有透天建物之停車位均係位於建物地下第一層之室內，且係乙位法定停車位，而因係位於建物室內之停車位，故均配置予建物承買人，未再為計價。系爭編號18之法定停車位非位於被告承買建物之室內，若被告另行價購當有買賣價金之約定，惟兩造並無就系爭法定停車位之價金為約定，顯見被告並未承買系爭車位。本件系爭建案地下室第一層共設置18位法定停車位，而編號18之法定停車位因已變更為機車停車格，故將被告室內所增設之停車位依序編為18，被告藉此訛指伊所增設於室內編號18停車位即係編號18之法定停車位，更因而造成社區紛擾，實毫無誠信。

（五）原告於113年9月2日即將B2建物及室內之二停車位點交予被告，編號18之法定停車位則劃置機車格交管委會管理，作為社區住戶機車停車使用，全體社區住戶均無意見。苟被告確有承買系爭車位？則被告自113年9月2日點交後，應即就系爭停車位為爭執，為何被告均無爭執，而係直至113年10月25日因有人檢舉，原告將機車格回復為停車位，被告方主張系爭車位為伊所購，並逕將車輛停放於系爭車位？均證明被告確實未購買系爭法定停車位。且其他透天建物於地下第一層均配置壹位法定停車位及電梯，為何僅被告之B2沒有電梯？亦可知被告明知伊取消電梯之施作，而於電梯施作空間增設乙位停車位，其貳位停車位均位於建物室內，其並未購買系爭車位，卻利用車位編號之疏失，無權占用系爭車位。

01 (六) 按土地法第43條規定紀依本法所為之登記，有絕對效力。
02 係為保護第三人起見將登記事項賦予絕對真實之公信力，
03 並非於保護交易安全之必要限度外，剝奪真正權利人之權
04 利。經查：系爭建案之地下一層法定停車位共18位，B1之
05 法定車位為編號14、B2之法定車位為編號15、B3之法定車
06 位為編號16、B5之法定車位為編號17，於B5建物左側則係
07 法定車位編號18，而因法定車位編號18已將其劃置機車停
08 車格，因而將被告室內增設停車位編號依序編為18，而代
09 書於辦理所有權移轉登記時，因而誤將法定停車位18移轉
10 予被告，惟該不動產所有權登記公示原則，係為保護善意
11 第三人之交易安全而設，並未剝奪真正權利人之權利。本
12 件被告並非善意第三人，並無前開規定之適用。被證六之
13 管理費用試算表，係依所有權狀記載，而因代理辦理所有
14 權移轉登記時誤將法定停車位編號移轉予被告，已說明如
15 上，故試算表方為相同之記載。本件待釐清被告是否向原
16 告購買系爭車位？就溢收部分，管委會當會退還予被告，
17 併此敘明。

18 (七) 被告辯稱增設停車位之空間為管委會空間，原告不可能將
19 之規劃為合法之增設停車位並單獨出售予被告專有專用云
20 云。惟公寓大廈共用部分亦得約定專用，系爭建案地下一
21 樓均係共有，各住戶均係取得建物之持分，而透天建物地
22 下一樓後方為管委會空間，因均位於各棟透天建物之後
23 方，均僅能由各戶單獨使用，無法由全體共有人共用，故
24 於承買時，均已同意約定由各戶專用，被告之前手因而希
25 望於該位置再增設一停車位，故該停車位本即增設，並非
26 法定停車位。本件因被告並未向原告購買編號18之法定停
27 車位，惟代書為所有權移轉登記時，誤將該法定停車位登
28 記予被告取得，被告即持該所有權狀表示，系爭法定停車
29 位係伊所有，而因所有權為如此之記載，因而主委亦認產
30 權為B2戶所有，惟主委並不知兩造並未就系爭停車位，成
31 立買賣關係。系爭建案點交時，編號18法定停車位之位置

已劃置機車格，於113年10月25日經主管機關要求回復為停車格，被告即以伊為產權人逕將自小客車停放該處，而有住戶於該處停放機車即遭驅趕，且B5住戶認為妨害伊通行，因而迭生爭執，主委因而向原告詢問系爭停車格是否為被告所有？原告告以被告並未向原告購買系爭停車格，惟因登記疏忽，目前產權係登記在被告名下，主委認兩造各說各話，伊亦無法判斷，只能先以產權登記為準，故先要其他住戶不要在該處停車，待原告釐清爭議，因而方於社區群組為原證六之公告。

(八) 訴外人顏子翔並非原告之員工或有代表權之人，系爭停車位兩造既未買賣，自無買回之問題，而係原告為協助社區解決系爭停車位之爭議，讓全部住戶得以安居，因而多次希望與被告協商，不要再至系爭停車位停車，並願給付被告些許金錢，詎被告竟要求高達300萬元，因而協商未成，而由被證七之對話內容，並無任何原告要將系爭車位買回之用語，被告以對話內容用以證據伊有購買系爭停車位，自屬無據。

二、被告方面：

(一) 被告等與訴外人等於113年5月6日所簽訂之預售屋權利買賣契約書已載明，包含二個合法平面停車位之所有權：編號15、18。再依建物登記第二類謄本及彰化縣和美地政事務所建物所有權狀均明確記載，○○段00000-000建號為被告等所有，且其權利範圍包含停車位編號15、18。

(二) 原告雖辯稱被告等所購買之停車位係位於地下一樓室內之增設停車位編號18，然該增設停車位乃管委會空間，並非私人專有部分，原告更不可能將之規劃為合法之停車位並單獨出售予被告等專有專用，且依彰化縣和美地政事務所之建物標示圖所示，編號18之平面汽車停車位並非原告所指增設停車位之處。

(三) 原告於113年12月9日便由代銷經理與被告等之父親聯繫，並向其確認法定停車位編號18確屬被告等所有，同日，並

01 由社區主委於社區LINE群組內通知所有住戶法定停車位編
02 號18為被告等所有，其他住戶切勿使用該車位云云。嗣原
03 告於計算各戶管理費時，除於費用試算表內載明被告等之
04 車位編號為15、18外，並明確以二停車位面積計算被告等
05 之管理費。因B5住戶抗議被告等將車輛停放於編號18之停
06 車位影響其停車進出，原告甚至於114年1月起便多次向被告
07 等商談買回法定停車位編號18之事宜。以上足證，甲○○
08 ○○內之合法停車位編號15、18確實均為被告等所有。

09 (四) 依據證人A 0 1之證述可知，伊於簽訂本件買賣契約（請
10 見被證1）時，即係與原告約定購買「二個」均具「有權
11 狀產權」之「合法」法定停車位，故原告辯稱與證人A 0
12 1簽訂系爭買賣契約時所約定出售之二停車位為一個合法
13 法定停車位及一個非法增設停車位云云，原告既主張被告
14 應受前手即證人A 0 1所簽訂之系爭買賣契約所拘束，而
15 依據證人A 0 1之證述可知，伊與原告所約定購買者即為
16 兩個均合法且於權狀上具有產權之停車位，實非如原告所
17 述證人A 0 1於簽約時係約定購買一個合法法定停車位及
18 一個利用管委會空間所改造之非法增設停車位，則被告二
19 人承接系爭房屋後，自係購得兩個均合法且於權狀上具有
20 產權之停車位。

21 (五) 依據證人A 0 3之證述可知，原告於113年9月2日辦理點
22 交時，並非實際到系爭房屋現場進行點交，而係於被告公
23 司處交付權狀等資料以完成點交，被告等人確認權狀登記
24 有法定停車位15、18後，自無從對停車位提出爭執，實不
25 得以被告等人未提出爭執即率爾推論未承購法定停車位1
26 8，原告辯稱於113年9月2日即將B2建物及室內之二停車位
27 點交予被告，苟被告確有承買系爭車位？則被告自113年9
28 月2日點交後，應即就系爭停車位為爭執，為何被告均無
29 爭執，而係直至113年10月25日因有人檢舉，原告將機車
30 格回復為停車位，被告方主張系爭車位為伊所購，並逕將
31 車輛停放於系爭車位？被告確實未購買系爭法定停車位，

01 卻利用車位編號之疏失，無權占用系爭停車位云云。然
02 查，依據證人A 0 3之證述可知，原告於113年9月2日辦
03 理點交時，並非實際到系爭房屋現場進行點交並確認停車
04 位位置，而係於被告公司處交付權狀等資料進行點交，被
05 告等人確認權狀登記有法定停車位15、18後，自無從提出
06 爭執，實不得以此率爾推論被告等人未提出爭執即係因未
07 承購法定停車位18。

08 (六) 原告否認顏子翔為原告公司有代表權之人，並辯稱顏子翔
09 僅係負責任協助調解云云，企圖以此否認原告委由顏子翔
10 出面向被告等人確認法定停車位18號確實產權屬於被告等
11 人所有並希望向被告「買回」停車位，著實與二位證人之
12 證述大相逕庭，原告辯稱「…查本件被證4、被證7及被證
13 8之與被告對話之訴外人顏子翔，其並非係原告公司之員
14 工或有代表權之人，其係承攬原告建案銷售之竹城廣告股
15 份有限公司之執行長，而其代銷之建案，無論是建設公司
16 與承買人或承買人相互間之鄰居糾紛，其均富責任協助調
17 解、排除」云云。惟查，除證人A 0 1於購買系爭房屋
18 時，亦係透過訴外人顏子翔接洽購買以外，證人A 0 3亦
19 明確證稱，訴外人顏子翔係自稱原告公司之顏經理並稱伊
20 代表原告，而以代表原告之身分與被告二人確認法定停車
21 位18號確實產權屬於被告所有並希望「買回」停車位。

22 (七) 證人A 0 1證述系爭房屋B2戶廁所位置顯與鈞院卷內勘驗
23 照片未符，可見證人A 0 1之記憶已有所模糊。另外，證
24 人A 0 3證述則與鈞院卷內勘驗照片相符，並明確證稱系
25 爭房屋地下一樓廁所位置實際上係位於系爭買賣係約018
26 停車位之位置，而以目前房屋實際狀況而言，無法以前後
27 相連之方式停下二台汽車，原告所主張買賣契約書附圖

28 (二) 停車空間平面標示圖中，實際經鈞院於115年2月5
29 日勘驗後可知，實際上該位置係廁所，而非一獨立而足以
30 停入車輛之車位空間（見鈞院卷二第49頁起）。然查，證
31 人A 0 1卻證述系爭房屋之廁所位置與樓梯均在面對車庫

01 向內看之右手邊，顯與顯與 鈞院卷內勘驗照片未符，可
02 見證人A 0 1之記憶已有所模糊。

03 (八) 另外，證人A 0 3證述則與鈞院卷內勘驗照片完全相符，
04 並明確證稱系爭房屋地下一樓廁所位置實際上係位於系爭
05 買賣係約018停車位之位置，而以目前房屋實際狀況而
06 言，無法以前後相連之方式停下二台汽車，則原告主張被
07 告等人所購買之車位確實能停在前後相連位置，顯非可
08 採。買賣契約之必要之點以價金及標的物為其要素，既原
09 告與系爭房屋前手即證人A 0 1，於簽訂系爭買賣契約時
10 係約定標的物包含二個「合法」且「權狀上具有產權」之
11 法定停車位，被告二人嗣後簽訂預售屋權利買賣契約書暨
12 價金信託履約管理申請書（請見原告所提出之證物二）承
13 接系爭房屋，所購得者當係二個合法且有產權之法定停車
14 位，至臻明灼。被告二人向原告洽談購買系爭房屋事宜，
15 並簽訂預售屋權利買賣契約書前（請見原告民事起訴狀證
16 物二），被告等人均已一再表達所欲購買者係兩個合法之
17 法定停車位，原告對此亦一再保證二個車位均係具有產權
18 且合法之法定停車位。除此之外，依據仲介即證人A 0 2
19 亦於 鈞院證稱其於仲介被告二人購買系爭房屋時係表明
20 本件買賣標的物包含兩個「合法」停車位，原告辯稱，
21 「…觀之系爭買賣契約書附圖（四）…被告承買系爭建物
22 地下一樓法定停車位之後方亦係劃設1停車位，該停車即
23 係位於『管委會空間』，…其當非可設置合法停車位之空
24 間，故該停車位係二次工程增設而來。可知被告於購買
25 時，即清楚得知2位停車位，前方停車位係法定停車位，
26 後方停車位則是二次工程所增設。」云云。惟查，依據原
27 告所指出之系爭買賣契約書附圖（四），停車位18係劃設
28 在外側而非前後相連之位置，至於附圖（二）又標示停車
29 位18與停車位15為前後相連之位置，有圖文前後矛盾之情
30 形。經被告等人委託證人A 0 3與原告洽談購買房屋事宜
31 時，提出質疑，原告一再保證被告等人所購買者為二個合

01 法且具有產權之法定停車位，被告等人在得到確認後，更
02 要求於簽署預售屋權利買賣契約書前（請見原告民事起訴
03 狀證物二），備註「原合約為20、21號，實際停車位編號
04 依建商為準」等語。由此足證，兩造於訂定預售屋權利買
05 賣契約書前（請見原告民事起訴狀證物二），業經被告等
06 人向原告確認前手屋主所簽訂之系爭買賣契約所出售者為
07 二個合法且有產權之法定停車位，故原告辯稱被告等人於
08 購買時明知一個車位為法定停車位、一個為非法增設停車
09 位云云，顯係臨訟置辯之詞。

10 （九）雖原告辯稱該買賣契約並未記載「合法」二字云云，然試
11 問，誠如證人A O 1所述，究竟有誰會特地花錢買非法停
12 車位並明確記載購買2處停車位於契約內？況且，承前證
13 人A O 1之證述可知，伊於簽訂本件買賣契約時，即是與
14 原告約定購買二個均具「有權狀產權」之「合法」停車
15 位，故原告辯稱系爭買賣契約所約定出售之二停車位為一
16 個合法法定停車位及一個非法增設停車位云云，顯非可
17 採。倘若被告等人及前手屋主A O 1真如原告所述僅購買
18 一個法定停車位，另搭配上單純將電梯進行客變後之空間
19 用於停放車輛，則原告又何須於買賣契約上明載所購買之
20 停車位為「2處」？依一般常理與邏輯，當係依文義記載
21 購買1處停車位、客變取消電梯之配置等語，原告為何捨
22 此而不為？足徵原告之主張實與一般經驗法則不符，依據
23 彰化縣和美地政事務所申請建物標示圖，原告所指被告二
24 人所購買之增設停車位編號18之位置，實際上係「管委會
25 空間」，而屬公寓大廈共用部分，不得獨立使用並供做專
26 有部分。更有甚者，原告所提出證物一附圖四中之地下一
27 層平面建照圖，其上亦明載該原告所指違法「增設停車
28 位」編號18之位置係「管委會空間」，故原告明知該處不
29 得規劃為合法停車位，又為何分別與前手屋主A O 1以及
30 被告二人約定並一再保證所購買者，為二個合法且具有產
31 權之法定停車位？難道原告如今之主張係在自承於買賣上

有詐欺之嫌疑？於此情形下，原告所指「出售」予被告二人之地下一樓室內之違法「增設停車位」編號18（即指位於原告所提出證物一內附圖二蓋有「018」印章之處），既然係「管委會空間」，則原告又如何將之規劃為增設停車位，進而單獨出售予被告二人以使被告二人取得獨立產權？原告在提起本件訴訟以前，即已查明並向被告二人、甲○○○管委會確認被告二人所購買之停車位包含法定停車位編號15及法定停車位編號18，原告更通知管委會進行公告，確認法定停車位編號18為被告二人所有並呼籲其他住戶切勿隨意停用，原告提起本件訴訟前，主觀上即已明知被告二人所購得者為二個合法法定停車位（包含編號15、18），卻仍惡意提起本件爭訟。甲○○○社區管委會向原告確認法定停車位編號18之所有權為被告二人無誤後，於計算各戶管理費時，以各戶收費面積為計算基礎，除於費用試算表內明載被告二人之車位編號15、18外，並明確以二停車位面積計算被告二人之管理費。以上均有甲○○○管理委會每戶收費面積試算表可資佐證。

（十）被告二人因確認產權無誤後，復加上迄今尚未實際入住之緣故，未能發現原告違法二工將法定停車位018私自畫設為機車格，遲至113年10月、11月間，遲至113年10月、11月間，接獲原告來電要求商談停車位問題，始知悉法定停車位18之正確位置。被告二人為求證清楚，遂前往彰化縣和美地政事務所調取建物標示圖確認所購買之法定停車位018所在位置，確實就位在原告民事起訴狀附圖螢光筆塗寫處無誤。原告於114年2月5日邀被告二人至其所營地址會談時，再三確認法定停車位018之所有權為被告二人所有無誤，並詢問被告二人是否願意出售予原告，此有當日會談之錄音檔（被證8）及其譯文（被證9）可稽。顯見原告早已知悉法定停車位018確實屬被告二人所有，並無任何代書於辦理相關業務時失誤移轉等節，更足證原告提起本件係出於惡意、不當目的且明知事實上或法律上之主張

01 欠缺合理依據。

02 (十一)並聲明：原告之訴駁回。

03 三、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
04 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
05 又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
06 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
07 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經
08 法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確
09 認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判決意
10 旨參照）。本件原告主張其並未將彰化縣○○鎮○○段0000
11 ○號之編號18之法定停車位出售予被告，被告擅自認定向原
12 告購買之車位為系爭編號18之法定停車位，更將車輛停放於
13 該停車格上，影響其他住戶之權益，更因而使住戶向原告求
14 償，致原告受有損害，故原告有確認兩造間就該系爭法定停
15 車位買賣關係不存在之確認利益，合先敘明。

16 四、得心證之理由：

17 (一)原告主張訴外人A 0 1及胡綉雯於109年3月5日與原告訂
18 立房屋土地預定買賣契約書，向原告承買系爭建物之預售
19 屋，嗣於113年5月6日訴外人等透過群義房屋仲介將前開
20 房屋土地預定買賣契約書讓與被告等，被告等另於113年5
21 月15日就前開預售屋權利買賣，簽立讓渡切結書予原告之
22 事實，已據其提出房屋土地預定買賣契約書、讓渡切結書
23 (均影本)等件為證，被告對此亦無異議，應認原告此部分
24 主張為真實。惟原告主張當初其並未將系爭車位出售予被
25 告等，被告等擅自將車輛停放於系爭車位，已影響其他住
26 戶之權益，更因而使其他住戶向原告求償，故原告有確認
27 兩造間就系爭車位買賣關係不存在之確認利益，爰依法提
28 起確認買賣關係不存在之訴等語，為被告否認，並以上開
29 言詞置辯。

30 (二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責
31 任。民事訴訟法第277條前段定有明文。又稱買賣者，謂

01 當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契
02 約。當事人就標的物及其價金互相同意時，買賣契約即為
03 成立。民法第345條亦有所規定。另解釋當事人之契約，
04 應以當事人立約當時之真意為準，而真意何在，又應以過
05 去事實及其他一切證據資料為斷定之標準，不能拘泥文字
06 致失真意。惟解釋契約，固須探求當事人立約時之真意，
07 不能拘泥於契約之文字，但契約文字業已表示當事人真
08 意，無須別事探求者，即不得反捨契約文字而更為曲解。
09 最高法院17年上字第1118號及39年台上字第1053號民事裁
10 判意旨均可供參照

11 (三) 本件原告主張當初訴外人等要求變更設計移除系爭建物原
12 配備之電梯，並於地下一樓增設一停車位，車位編號則暫
13 編為15號及18號，其中15號係原配置之法定停車位，18號
14 則是變更設計後所增設之停車位，二停車位皆位於系爭建
15 物地下一樓之室內，甲○○○之建造執照於B5建物左側設
16 置稱系爭車位，系爭車位於申請使用執照時亦係編號18。
17 因各住戶均已配置有停車位，原告因而將系爭車位改為機
18 車格交由管委會管理使用。惟被告等表示系爭車位係其向
19 原告所購買，逕將車輛停放於系爭車位上，致影響B5建物
20 住戶停車進出，B5住戶因而向原告請求減少價金。原告主
21 張其並未將系爭車位出售予被告等，被告等擅自將車輛停
22 放於系爭車位，已影響其他住戶之權益，更因而使其他住
23 戶向原告求償，故原告有確認兩造間就系爭車位買賣關係
24 不存在之確認利益，爰依法提起確認買賣關係不存在之訴
25 等語，為被告否認，辯稱：被告等與訴外人等於113年5月
26 6日所簽訂之預售屋權利買賣契約書已載明，包含二個合
27 法平面停車位之所有權：編號15、18。再依建物登記第二
28 類謄本及彰化縣和美地政事務所建物所有權狀均明確記
29 載，○○段00000-000建號為被告等所有，且其權利範圍
30 包含停車位編號15、18。原告雖辯稱被告等所購買之停車
31 位係位於地下一樓室內之增設停車位編號18，然該增設停

車位乃管委會空間，並非私人專有部分，原告更不可能將之規劃為合法之停車位並單獨出售予被告等專有專用，且依彰化縣和美地政事務所之建物標示圖所示，編號18之平面汽車停車位並非原告所指增設停車位之處。原告於113年12月9日便由代銷經理與被告等之父親聯繫，並向其確認法定停車位編號18確屬被告等所有，同日，並由社區主委於社區LINE群組內通知所有住戶法定停車位編號18為被告等所有，其他住戶切勿使用該車位云云。嗣原告於計算各戶管理費時，除於費用試算表內載明被告等之車位編號為15、18外，並明確以二停車位面積計算被告等之管理費。因B5住戶抗議被告等將車輛停放於編號18之停車位影響其停車進出，原告甚至於114年1月起便多次向被告等商談買回法定停車位編號18之事宜。以上足證，甲○○○內之合法停車位編號15、18確實均為被告等所有等詞。

(四) 經查：

- (1)兩造對於被告等係透過群義房屋仲介自訴外人A 0 1及胡綉雯受讓系爭建物房屋土地預定買賣契約書一事並不爭執，並有原告提出之前開房屋土地預定買賣契約書影本附卷可憑（詳見本院卷一第21至108頁），應可認定為真。既被告等係自前手受讓系爭建物之買賣契約，且被告等亦未提出事後有變更買賣契約條件之證明，兩造間關於買賣標的之約定自應依被告等前手與原告之約定約定為準。
- (2)核原告提出之前開房屋土地預定買賣契約書，其中第一章第三條第四款停車位標示及其他約定(一)，載明「甲方（即訴外人A 0 1及胡綉雯）承購地下第壹層編015.018號（原020, 021劃除）號汽車停車位空間共貳位。【汽車停車空間平面圖詳附圖二】。」（本院卷一第27頁），契約後附附件一亦載「壹、汽車停車空間所屬停車位：平面式停車空間，編號B1-015. B1-018號（原B1-020, B1-021劃除）號B1層，車位尺寸：長5.50公尺，寬2.50公尺，停車位面積：13.75平方公尺，此戶所屬停車位為B2戶之地下

室室內車庫型停車位。」（本院卷一第79頁），再核契約後附附圖二停車空間平面標示圖，編號015.018係系爭建物地下室內前後二車位（本院卷一第85頁），有前開房屋土地預定買賣契約書在卷供參，並經證人即系爭房屋仲介A 0 2及證人即被告等前手A 0 1到庭證述明確，證人A 0 2並稱：「（問：當初買賣契約書的內容，關於買賣標的部分，車位是如何約定？）我記得，因為是透天，是地下車庫停車，原屋主有客變，他與建商合約書上標示兩個車位，車位在本棟建築物的地下室B1。（問：是否還記得車位的位置？）這棟房子的B1前後兩個位置。（問：提示起訴狀附圖，是哪兩個位置？）編號18的前後兩個位置。（問：用紅筆寫的編號18是什麼位置？）那也是我們從新屋主得知，好像後來建商有更改，因為我們當初介紹時不是這樣子，當時還沒有這個位置。」等語，證人A 0 1亦稱：「（問：能否詳述接手及買賣的經過？）我在2019年開始看這個建案的雛形，疫情前，從還沒預售就開始關心，因為我當時想讓孩子念旁邊學區，我小孩那時大概2歲，現在已經9歲，那時候我主要的訴求是跟建商說要兩個車位，因為他們有配電梯，我把電梯都拉掉，就是客變的時候就明確跟他們講要兩個車位，因為B1原本有電梯，兩台車停不進去，電梯拿掉，可以一前一後停車。建商也因這樣的訴求，將房子在交屋前依我們訴求客變成我們想要的。（問：提示本院卷一第89頁，你所謂的兩個車位是在哪裡？）畫黃色的地方，從頭到尾都沒跟我講畫外面，我買賣完我跟證人A 0 3的接觸就僅於此，我也不知道這些事，買賣過程大家開心完成，我買賣時就是B2裡面黃色的車位可以停到兩格，最近我聽建商跟我說車道下面有一格，買時沒有那格，建商從頭到尾跟我講說有一工圖、二工圖、給建築師的圖，很多種版本，但你的車位就是會在鐵門放下來的裡面的兩格。（問：你後來轉賣給誰？）我跟被告爸爸接觸，可是名字是女兒的名字，那時候是說是兩

01 個女兒要買。（問：買賣時有先到現場看過嗎？）我本人
02 沒有，是仲介帶的。（問：簽約時是不是妳本人去？）我
03 本人有到。（問：當時有無明確告知停車位的位置？）在
04 仲介那邊大家都有聊，買賣時大家都很清楚是兩格沒有第
05 三格，我從頭到尾沒有表示有第三格車格，而且這是在買
06 賣時很重要的認知，兩個車位跟三個車位的認知落差非常
07 大。」，堪認被告等前手初始買受者為B2戶之地下室室內
08 車庫型停車位，而非被告等主張之如附圖所示位於B2戶之
09 地下室外編號18之停車位，證人即被告等之父A 0 3亦坦
10 稱未至現場看過等語，被告等主張其等買受者包括如附圖
11 所示編號18之停車位云云，即不可採。

12 (3)被告等復辯稱：當初有強調購買者為二個合法之停車位，
13 原告所指地下停車位僅能停放一輛車，前手A 0 1亦稱其
14 要購買的當然是合法之停車位，B2戶之地下室室內僅有一
15 合法停車位，後面有廁所及梯間，也根本不能再停放車輛
16 等詞，為原告否認，辯稱契約並無載明合法二字等語；核
17 前開買賣契約關於停車位之記載，並無約定須合法等字
18 樣，證人A 0 1及A 0 3固稱當然要合法的停車位等語，
19 然為其等買受之動機及期望，並無納入契約內容，如被告
20 等對於合法車位有所堅持，應於訂約時即表明意願並納入
21 契約條款，而非事後反悔，況縱其動機有誤，揆諸前揭法
22 條規定，亦不妨礙系爭買賣契約之成立；再者，經本院至
23 現場履勘結果，B2戶之地下室室內空間總長度為10公尺左
24 右，寬度為2.5公尺，有勘驗筆錄及現場照片附卷可稽，
25 與前開買賣契約附件所載單一停車位尺寸：長5.50公尺，
26 寬2.50公尺（二停車位即為長11公尺，寬2.50公尺）大致
27 相符，證人A 0 1亦證述當初把電梯都拉掉，就是客變的
28 時候就明確跟他們講要兩個車位，因為B1原本有電梯，兩
29 台車停不進去，電梯拿掉，可以一前一後停車等語，足認
30 並無被告主張不能停放二台車輛之情形，被告此部分抗辯
31 並非有理。

01 (4)被告等又辯稱原告已將系爭車位權狀交予被告等，確認法
02 定停車位編號18確屬被告等所有，同日並由社區主委於社
03 區LINE群組內通知所有住戶法定停車位編號18為被告等所
04 有，原告於計算各戶管理費時，除於費用試算表內載明被
05 告等之車位編號為15、18外，並明確以二停車位面積計算
06 被告等之管理費，堪認系爭停車位為被告等所買受等詞，
07 並提出建物所有權狀、LINE群組對話紀錄、甲○○○1-管
08 理委員會-每戶收費面積-試算表（均影本）等件為證，原
09 告雖不爭執前開證物之真實，惟陳稱：代書於辦理所有權
10 移轉登記時，因而誤將法定停車位18移轉予被告，惟該不
11 動產所有權登記公示原則，係為保護善意第三人之交易安
12 全而設，並未剝奪真正權利人之權利。本件被告並非善意
13 第三人，並無前開規定之適用。被證六之管理費用試算
14 表，係依所有權狀記載，而因代理辦理所有權移轉登記時
15 誤將法定停車位編號移轉予被告，故試算表方為相同之記
16 載。本件待釐清被告是否向原告購買系爭車位？就溢收部
17 分，管委會當會退還予被告等語。查兩造就車位之約定係
18 系爭建物B2戶之地下室室內車庫型停車位，已如前述，縱
19 原告誤將系爭車位移轉登記予被告等，因被告等非善意第
20 三人，不受登記公示效力之保護，原告仍得主張該部分之
21 買賣關係不存在；另甲○○○1-管理委員會非原告本人或
22 代理人，其公告車位歸屬及計算收費面積，與原告並無關
23 係，不能代表原告之意思，若有超收或計算錯誤，被告等
24 自得向其請求退還，自與本件無涉。

25 (5)被告另辯稱原告委託之代理人顏子翔與被告等協商時稱受
26 原告委託要向被告等買回系爭停車位，顯見原告承認系爭
27 停車位為被告等所有等詞，並提出顏子翔LINE對話、會談
28 對話紀錄光碟及譯文等件為據，復舉證人A 0 3為證，，
29 原告則否認其為原告公司之員工或有代表權之人，陳稱係
30 為協助社區解決系爭停車位之爭議，讓全部住戶得以安
31 居，因而多次希望與被告協商，不要再至系爭停車位停

01 車，並願給付被告些許金錢，既無買賣關係何來買回等
02 語。核被告等所提對話紀錄，訴外人顏子翔之註記為金采
03 居-顏子翔，自稱為金采居之代銷經理，並未表明係原告
04 員工及受原告授權處理系停車位等言語，亦未提出原告委
05 任之證明，尚難認訴外人顏子翔係有權代理原告之人，且
06 由被告等提出之LINE對話及會談內容，被告之父A03稱
07 「上次約好時間你們老闆沒到場，你也不能做主」（本院
08 卷一第261頁）、訴外人顏子翔亦稱「我自己為中間人」
09 （本院卷一第376頁）等語，可見其應僅為居中協調之角
10 色，故訴外人顏子翔之談話縱使為真，亦不能代表原告本
11 人之意思；基此，被告等引用訴外人顏子翔之用語，主張
12 原告承認系爭停車位為被告等所有云云，實屬牽強。

13 （五）綜上所述，被告等自前手買受之停車位為系爭建物B2戶之
14 地下室室內車庫型停車位，而非其等主張之如附圖所示位
15 於B2戶之地下室外編號18之停車位，原告主張兩造間就系
16 爭停車位之買賣關係不存在，即屬有據。

17 五、從而，原告據所有權及買賣契約之法律關係提起本訴，請求
18 確認兩造間就坐落於彰化縣○○鎮○○段0000○號，如附圖
19 所示編號18之法定停車位買賣關係不存在，即無不合，應予
20 准許。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，與判決結果無
22 影響，爰不一一論斷，附此敘明。

23 七、結論：原告之訴為有理由，並依民事訴訟法第78條、第85條
24 第1項，判決如主文。

25 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日
26 民事第四庭法 官 謝仁棠

27 以上正本係照原本作成。

28 如對判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委
29 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 115 年 7 月 28 日
31 書記官 余思瑩