臺灣高雄地方法院民事判決

115年度重訴字第126號

原　　告　夢萊茵河畔名流大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　李俐萱

訴訟代理人　羅鼎城律師

被　　告　航偉國際股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　朱天翎

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　程弘模律師

上列當事人間請求確認無優先使用權事件，本院於民國115年9月24日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分

原告之法定代理人於本院審理中變更為李俐萱，並經其聲明承受訴訟（重訴字卷，下稱本院卷第53頁），於法並無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：門牌號碼高雄市○○區○○路000號及178號區分所有建物（下稱系爭大廈）係訴外人漢總建設股份有限公司（下稱漢總公司）於民國80年4月12日起造，於85年1月26日竣工，漢總公司在其中所有之門牌號碼河東路176號1至5樓及河東路178號1樓及5樓區分所有建物（下稱系爭建物）內經營商場，並於地下二層設置獎勵停車位計53輛（實際規劃使用的車位僅50輛，含平面車位10輛與機械車位40輛，下稱系爭停車位），提供公眾使用。嗣漢總公司因經營不善而致

系爭建物遭法院拍賣，輾轉由被告於108年12月27日取得區分所有權，並占用系爭停車位出租收益。系爭停車位為獎勵停車位性質，且為系爭大廈之共有部分，自商場停止營業後，無對外開放予公眾使用之目的及必要性，應回歸系爭大廈公共設施之管理方式，被告無優先使用權，不得單獨占用及收益，原告為維護全體住戶之權益，依法提起本件訴訟等語。並聲明：確認被告就系爭停車位無約定專用權。

二、被告則以：系爭建物(含系爭停車位使用權)由訴外人力興資產管理股份有限公司於99年2月25日拍賣取得，嗣於100年5月5日出賣，再於101年9月10日轉手予訴外人綺麗珠寶企業股份有限公司（下稱綺麗公司），被告係於108年12月27日向綺麗公司買受系爭建物，及繼受基於默示分管契約而取得系爭停車位使用收益專用權利。系爭停車位性質為獎勵停車位，固有須供公眾使用之限制，被告雖未經營商場，但將系爭停車位出租與系爭大廈住戶及不特定第三人使用，原告訴請確認被告無約定專用權，應屬無據等語置辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、不爭執事項及爭點（本院卷第46-47、159-160頁）

㈠不爭執事項

1. 原告提起訴訟有確認利益。
2. 系爭大廈為漢總公司於80年4月12日起造，於85年1月26日竣工。
3. 使用執照備註欄記載，本案係依高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點設計地下二層增設停車空間53輛供公眾使用。
4. 系爭大廈竣工後，漢總公司以系爭建物作為商場營業及以系爭停車位供公眾使用。系爭停車位為獎勵停車位。地下二樓有很多部電梯，有電梯可連結地下一樓及商場，有電梯可通到其他住戶的樓層。
5. 漢總公司因經營不善而致系爭建物遭法院拍賣，輾轉由被告於108年12月27日取得區分所有權，並占有使用收益系爭停車位。被告從109 年4 月30日即未經營商場，空閒未使用，

而是將系爭停車位另行出租給系爭大廈住戶及住戶以外之人使用。

6.被告對系爭停車位並無所有權，系爭停車位為系爭大廈之共有部分。

7.依系爭大廈住戶規約第2 條第4 項約定，停車空間應依與漢總公司之買賣契約或分管契約書使用其約定專用部分。

㈡爭點

原告請求確認被告就系爭停車位無約定專用權，有無理由？

四、本院之判斷

㈠按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。是以公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，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，各共有人間對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人所占有土地之使用、管理，未予干涉，歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。於此情形，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，而應受分管契約之拘束(最高法院 99 年度台上字第 790 號判決意旨參照)。

㈡次按公寓大廈如係於公寓大廈管理條例84年6月28日公布施行前已取得建造執照者，其共用部分依該條例第55條第2項規定，不受第7條各款不得為約定專用部分之限制。惟參照同條例第9條、第15條第1項規定，該約定專用者，仍應依使用執照所載用途及約定方法為之，不得擅自變更，且不得違反該條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。

㈢經查

1.漢總公司興建系爭大廈，且在系爭建物內經營商場，並於地下二層設置系爭停車位供公眾使用，為兩造所不爭執，又系

爭停車位向由漢總公司使用，再輾轉由被告繼受，此觀原告於100年1月12日所核發之「停車位登記紀錄說明書」記載根據現存本大廈住戶停車場車位登記資料記載，地下二樓L01-L10平面停車位及……(即系爭停車位)，登載為176號、178號地下一樓至地上五樓住戶之停車位等語（審重訴字卷，下稱審字卷，第94頁）可佐。

2. 又原告於109年12月29日發函給被告，說明欄第二點記載：「……大廈之商場與50位停車位為貴公司合法之所有權及使用權人..云云，為保護雙方良好關係及避免日後產生紛爭，鑒請貴公司應區分表述：㈠、商場部分：航偉國際(股)公司為合法所有權及使用權人。㈡、B2F停車場：航偉國際(股)公司為合法使用權人。」等語（審字卷第97頁），肯認被告對B2F停車場即系爭停車位是合法使用權人。

3. 經被告於110年1月5日發函回覆，本公司除將依法使用管理所擁有之商場外，並將按貴委員會100年1月間所製發之現場管理工作報告單、停車位登記紀錄說明書，依法依約定使用地下二樓之約定專用停車位等語（審字卷第99頁），原告及其他住戶當時就被告所指約定專用停車位之立場，均無反對之意。

4. 再由「現場管理工作報告單」記載本大廈地下室二樓10位平面車位及40位機械車位發給停車位登記紀錄說明書案，經公告10天後，均未有住戶提出異議，擬請發給停車位登記紀錄說明書等語（審字卷第95頁），可知系爭大廈其他住戶均未提出異議，原告也自承被告前手以外之人或管委會並未介入系爭停車位之管理使用維護（本院卷第46頁），則原告及系爭大廈其他住戶對於漢總公司及其後手包含被告占有系爭停車位之使用、管理，多年未予干涉，應可認定。

5. 佐以，原告陳稱大樓其他住戶的停車空間集中在地下三樓至地下五樓，系爭大廈關於公共設施是登記在高雄市○○區○○段0000○號（下稱1186建號），住戶沈輝煌未購買車位，其就1186建號登記權利範圍為10000分之20；住戶鄭光雄購

置一個車位，其就1186建號登記權利範圍為10000分之38，其他區分所有權人之情況亦同（本院卷第44、143頁）等情，有1186建號之建物登記謄本顯示建物門牌記載為河東路176號等公共設施（本院卷第163頁）及沈輝煌、鄭光雄之建物所有權狀可佐（本院卷第147、153頁）。依被告所提出其所有之建物登記謄本顯示權利範圍情形則如附表所示（本院卷第173-180頁），被告就1186建號之應有部分權利範圍高出10000分之38（住戶使用一個停車位之登記情形）甚多，且以38乘以50之數字為1,900，與附表所示1186建號權利範圍加總結果大約落在2,000上下大致相符，彰顯被告有系爭停車位即合計50個停車位之專用權。既原告及其他住戶未予干涉，歷有年所，應認有默示的分管契約存在，則被告就系爭停車位取得使用受益專用權利，具有排除他共有人之使用收益之排他性，原告主張被告無專用權，即非可採。

6. 再者，停車位依其設置目的，可分為三類，即法定停車位、自行增設停車位及獎勵停車位。獎勵停車位設置目的即「提供公眾使用」，此觀兩造所不爭執使用執照備註欄記載，本案係依高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點設計地下二層增設停車空間供公眾使用等語自明。原告雖主張被告未做商場使用，無對外開放予公眾使用之目的及必要性，無由被告優先使用之道理，然被告現將系爭停車位出租給不限於區分所有權人之任意第三人使用，仍在供公眾使用之範疇之內，難認被告已違反系爭停車位屬於獎勵停車位之公益性質，則原告主張系爭停車位應回歸系爭大廈管理委員會統一管理，並非可採。

五、綜上所述，原告依法請求確認被告就系爭停車位無約定專用權，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法，於判決結果不生影響，爰不一一論列。至原告聲請通知證人沈輝煌到庭證述管理委員會對系爭停車位使用權之沿革、區分所有權人所購買車位如何登記、如何認定車位之歸屬、系爭停車位費用

之收取方式為何(是租金或管理費)、管理委員會對大樓共用部分是否精算過被告與其他區分所有權人之公設比之部分（本院卷第71頁），除有登記謄本、公文等客觀證據佐證，且事證明確，無調查必要，附此敘明。

七、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

民事第四庭　法　官　陳美芳

以上正本係照原本作成。

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

中　　華　　民　　國　　115　　年　　10　　月　　8　　日

書記官　龔惠婷

附表

編號	區分所有建物門牌號碼、層次	1186建號權利範圍
1	河東路176號一至四層、騎樓、地下一層	10000之1636
2	河東路176號五樓(第五層)	10000之120
3	河東路176號六層、七層(此部分權利範圍僅0000000分之218100)	10000之191
4	河東路178號一層、騎樓	10000之45
5	河東路178號五樓(第五層)	10000之46
		編號1至5合計為10000分之2038經扣除非商業用之編號3後，編號1、2、4、5之加總為10000分之1847