

臺灣新北地方法院民事判決

113年度訴字第1559號

原告 宋昌駿

訴訟代理人 詹連財律師

徐宗聖律師

被告 豪景大地公寓大廈管理委員會

法定代理人 謝春長

訴訟代理人 張克西律師

林芝羽律師

上列當事人間請求返還停車位事件，經本院於民國113年10月28日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落新北市○○區○○段000地號土地上之同段452建號建物（門牌號碼：新北市○○區○○街0號地下2、3層）之地下2層編號15號停車位遷讓返還與原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決第一項於原告以新臺幣伍拾伍萬元供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹佰陸拾伍萬元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

一、原告主張：

(一)如附表一所示不動產（下合稱系爭不動產）係位於林口豪景大地社區（下稱系爭社區）內，系爭不動產原為訴外人陳淑雲所有，嗣經原告向陳淑雲購買系爭不動產，於買賣契約書內載有停車位1位。惟原告向被告申請配置新北市○○區○○段000○號建物（下稱452建號建物）之停車位時，被告以原告應自行向前屋主索取車位為由，拒絕原告之申請（原證2），迄今原告仍無可供使用之停車位。

(二)然原告除有持續繳納停車位之管理費外，訴外人王志耀曾就452建號建物編號4號停車位（下稱4號停車位）向陳淑雲提

01 起確認專用停車位存在訴訟，經臺灣高等法院（下稱高院）  
02 109年度上字第582號民事判決認定王志耀之前手李梅英向建  
03 商購買系爭社區新北市○○區○○街0號11樓之2房地（下稱  
04 9號11樓之2房地）時，確已約定其就452建號建物得分管使  
05 用之範圍包含編號4號及5號停車位，並由王志耀受讓繼續占  
06 有使用，且經系爭不動產前手所有權人蔡清森到庭證述：

07 「其係向建商購買系爭7樓之1房地，後來遭法拍，購買時即  
08 有約定車位位置，但不記得係何編號或何樓層」等語，該判  
09 決亦認定系爭社區之建商與各承購戶及452建號建物之共有  
10 人間，就地下防空避難室兼停車場之452建號建物訂有分管  
11 契約，則系爭不動產之所有權人即原告應有452建號建物中  
12 之停車位。

13 (三)且以原告所有452建號建物之持分與系爭社區之其他住戶之  
14 持分觀之，與原告相同持分（250/10000）之住戶皆有一個  
15 停車位，足見原告有452建號建物中之停車位。又452建號建  
16 物共有38個共有人，劃設車位則有41個，452建號建物劃設  
17 之車位數量既高於共有人數，顯係以一戶至少擁有一個停車  
18 位之概念為設計，故原告應有452建號建物中之停車位。

19 (四)而452建號建物可供使用之停車位僅剩地下2樓編號15號停車  
20 位（下稱15號停車位）及地下3樓編號34號停車位（下稱34  
21 號停車位），則原告既有452建號建物中之停車位，則應受  
22 配置可供使用之15號停車位或34號停車位。惟被告僅為管理  
23 委員會，並無權利能力而非452建號建物之共有人，卻以15  
24 號停車位及34號停車位因位於安全門旁，故無法停放車輛為  
25 由，拒絕配置可供使用之15號停車位或34號停車位與原告，  
26 並於豪景大地公寓管理會112年10月22日委員會議中決定在  
27 前開停車位上製作障礙鐵柱，防止停車（原證5），現前開2  
28 停車位上存有障礙鐵柱（原證6），故被告顯為無權占有15  
29 號停車位及34號停車位。

30 (五)綜上所述，原告既有452建號建物權利範圍250/10000，自得  
31 受配置452建號建物可供使用之停車位，故原告依民法第767

01 條第1項前段，先位向被告請求遷讓返還15號停車位予原  
02 告；若認定被告不需遷讓返還15號停車位予原告，則基於相  
03 同同事實及理由，被告無權占有34號停車位甚明，故原告備  
04 位請求被告應將34號停車位遷讓返還予原告。

05 (六)訴之聲明：

06 1. 先位聲明：

07 (1)被告應將坐落158地號土地上之建號452號建物地下2樓編號1  
08 5號停車位遷讓返還予原告。

09 (2)原告願供擔保，請准宣告假執行。

10 2. 備位聲明：

11 (1)被告應將坐落158地號土地上之建號452號建物地下3樓編號3  
12 4號停車位遷讓返還予原告。

13 (2)原告願供擔保，請准宣告假執行。

14 二、被告則抗辯：

15 (一)原告並無買停車位，未取得車位約定專用權，故對15號停車  
16 位或34號停車位無約定專用權存在。原告前曾以452建號建  
17 物共有人身分，訴請452建號建物其他共有王基穗等35人應  
18 返還停車位予原告，已遭鈞院111年重訴字第471號民事判決  
19 以原告並無車位約定專用權而駁回原告之訴判決定讞。因  
20 此，就原告並無約定車位專權一事，已生爭點效之適用，  
21 原告不得反於該判決內容而擅主張「其有車位約定專用權」  
22 要求被告應遷讓返還15號或34號停車位。

23 (二)原告稱系爭不動產前手屋主蔡清森於高院109年度上字第582  
24 號案件證稱：其係向建商購買系爭7樓之1房地，後來遭法  
25 拍，買時即有約定車位位置，但不記得係何編號或何樓層，  
26 則是7樓之1房地所有權人原告應有系爭地下室車位云云。惟  
27 查，上開高院案件中：(法官：你是向建商購買還是購買二  
28 手屋?)證人蔡清森：我是直接向建商購買。(法官：是否僅  
29 有該戶?)證人蔡清森：本來有兩戶，是雙拼上去兩邊，都  
30 是七樓，地址我忘記了，不過後來兩間都被法拍。(法官：  
31 你是否記得7樓之1有無配屬停車位?)證人蔡清森：權狀有

01 的話就有，以前我買房子應該兩戶都有附車位，但事隔很  
02 久，我不是非常確定。(法官：你是否記得停車位號碼為  
03 何？提示本院卷第146-151頁照片。)證人蔡清森：很難辨  
04 認，記不起來了(見被證5)。承上可知，蔡清森不確定是否  
05 有車位，甚至法院提示452建號建物地下2、3層停車位照片  
06 給伊過目，其均無法辨識，故原告不能證明蔡清森有停車位  
07 專用權。更何況，縱退步言之，蔡清森有車位約定專用權，  
08 原告之452建號建物前手，按時間先後依序為蔡清森—黃寶  
09 順—陳淑雲，再至原告，渠等亦得將車位專用權出賣他人而  
10 喪失，故縱蔡清森有車位約定專用權，亦非等同原告有車位  
11 專用權。蓋原告並無舉證蔡清森有取得車位？車位坐落編號  
12 為何？亦原告並未舉證黃寶順有取得車位？車位坐落編號為  
13 何？且未舉證陳淑雲有取得車位？車位坐落編號為何？

14 (三)系爭社區有40戶、地下室持分所有權人有38人、有41個停車  
15 位，而亦有3戶沒車位(即11號1樓之1、11號1樓之2、9號5  
16 樓之1)，據此可知並非系爭社區人人均有車位專用權。

17 另，社區9號5樓之1區分所有權人夏超群亦為452建號建物所  
18 有權人之一、權利範圍45/10000，但其並無車位專用權，其  
19 當初並未向其前屋主買受車位，故其未有車位。原告並未舉  
20 證縱使蔡清森有車位，其車位從未出賣他人，及縱使後手黃  
21 寶順有取得車位，其車位從未出賣他人，及縱使再後手陳淑  
22 雲有取得車位，其車位從未出賣他人。因此，原告稱就452  
23 建號建物有所有權持分即有一停車位，並非實在。再者，系  
24 爭社區亦有452建號建物區分所有權人張素女(持分173/1000  
25 0)、林瑞鳳(持分176/10000)、許俊群(持分351/10000)、林  
26 許雪(持分387/10000)等人均有一個停車位，故是否有停車  
27 位專用權在於其是否有取得約定專用，與持分多寡並無關  
28 係。

29 (四)原告稱有繳納停車位管理費云云，被告否認。

30 (五)原告主張其有一個停車位之前提，必須其有取得約定分管專  
31 用權。然原告之前手陳淑雲在系爭社區並無停車位，豈有停

01 車位得以出賣原告。又如果原告有買受停車位，理當在其與  
02 陳淑雲間系爭不動產之買賣契約書（被證3）會記載停車位  
03 編號為何？記載買賣價金為何？然全部闕如。是證原告未向  
04 陳淑雲買受停車位。倘若原告有向陳淑雲買受停車位，自應  
05 請出賣人陳淑雲告知該車位所在，如陳淑雲無法履行，自屬  
06 原告與出賣人陳淑雲間債務不履行之問題。原告根本未向陳  
07 淑雲買受停車位，否則豈有可能支付停車位價金而未取得停  
08 車位，卻未對陳淑雲提告。又原告與其前手陳淑雲均知15號  
09 停車位及34號停車位是電梯出來的緊急出口，不能停車，係  
10 建商保留未出賣，故而原告與陳淑雲之買賣契約於停車位編  
11 號欄位，自無記載買受15號停車位或34號停車位。

12 (六)15號、34號停車位自始即約定分管由管委會管理使用，此可  
13 徵：

- 14 1. 原告前手陳淑雲在鈞院111年重訴字第471號案件中，從未主  
15 張其有15號或34停車位使用權，此無非陳淑雲知悉該2車位  
16 是由被告管理使用。
- 17 2. 原告與陳淑雲間之不動產買賣契約書亦未記載出賣停車位為  
18 15號、34號其中之一，此亦即是陳淑雲、原告均知悉15號、  
19 34號停車位是由被告管理使用。
- 20 3. 更何況原告、陳淑雲均承認452建號建物訂有分管契約存在  
21 ，被告始終管理使用15號、34號停車位。
- 22 4. 原告既承認452建號建物已有分管，請原告舉證其有取得15  
23 號或34號車位約定專用權。

24 (七)原告前手陳淑雲在鈞院111年重訴字第471號案件自承下列事  
25 實：

- 26 1. 陳淑雲的「民事答辯狀、被證3」，陳淑雲以「被證3社區停  
27 車位分配表影本二份」表示系爭社區地下室分管契約行之多  
28 年，其並無異議。因此「被證3社區停車位分配表影本二  
29 份」其上記載「15、34號不能停」，此亦為陳淑雲所是認之  
30 分管情形。除非在產權登記上，有載明其擁有地下室建物之  
31 比例多少證明有多少個車位，否則實務上並無以地下室持分

01 代表車位多寡之說法。

02 2. 陳淑雲的「民事答辯(二)狀、被證8豪景大地車位分配表」主  
03 張其有4號停車位（最後經法院判決定讞認定4號停車位非屬  
04 陳淑雲），故陳淑雲並非主張為15號或34號停車位。更何  
05 況，陳淑雲自承下列事實：

06 (1)被證9之車位分配表已載明「15、34號不能停」，陳淑雲亦  
07 為知悉該2車位向來由被告管理使用，其並無權利將15號或3  
08 4車位賣給原告，故原告與陳淑雲間之不動產買賣契約並未  
09 記載出賣車位為15或34號。

10 (2)成立管委會時有再度提及車位分配表，當時所有的住戶均是  
11 同意遵守此依分配表，並無任何爭議。故原告、陳淑雲均知  
12 15號、34號停車位不能停車，且由原告管理使用。

13 3. 系爭社區住戶轉讓所有權時，有關車位部分亦是遵守86年車  
14 位分配表，是此車位分配表不論是對住戶或轉讓之後手均具  
15 相當之拘束力，且行之多年。故原告、陳淑雲均知15號、34  
16 號停車位不能停車，且由原告管理使用。

17 4. 退萬步言之，縱使如原告稱「15號、34號車位尚未分配，亦  
18 能停車」，惟原告根本沒有買受停車位，故15號、34號停車  
19 位即使未分配、能停車，亦不屬於原告所有。

20 (八)原告稱被告管理委員會非452建號建物所有權人一節，則依  
21 原告所述，原告所提本件訴訟，當事人不適格，既然被告非  
22 所有權人，自無權利決定15號或34號停車位返還予原告，縱  
23 使要返還，也是返還給452建號建物所有區分所有權人。

24 (九)答辯聲明：原告之訴駁回。

25 三、下列事實為兩造所不爭執或未爭執，並有以下證據可證，而  
26 堪認定：

27 (一)原告於110年12月2日與陳淑雲就附表一所示之系爭不動產簽  
28 立不動產買賣契約書，向陳淑雲買受系爭不動產，系爭不動  
29 產並已於111年1月17日以買賣為原因移轉所有權登記至原告  
30 名下。並有不動產買賣契約書影本、419建號建物、452建號  
31 建物登記謄本在卷可證（見本院訴字卷第47至50頁、第51至

01 53頁、重司調字卷(一)第113至153頁)。

02 (二)附表一編號1建物(下稱419建號建物;重測前為菁埔段樹林  
03 口小段1735建號)所有權係於79年8月15日第一次登記於訴  
04 外人巨峯建設公司名下,嗣於79年8月22日以買賣為登記原  
05 因移轉所有權登記至訴外人蔡清森名下,其後於86年4月15  
06 日以拍賣為登記原因移轉所有權登記至訴外人黃寶順(原  
07 名:黃勇銅)名下,再於87年3月11日以贈與為登記原因移  
08 轉所有權登記至訴外人陳淑雲名下。此有新北市新莊地政事  
09 務所109年6月30日新北莊地登字第1096043691號函所檢送  
10 與高院之上開建物建築改良登記簿影本可稽,此經本院調閱  
11 高院109年度上字第582號民事卷(見上開高院卷第93至97  
12 頁)。

13 (三)依卷附113年4月3日列印之452建號建物登記謄本,452建號  
14 建物於113年4月3日當時登記之共有人及權利範圍、登記日  
15 期,詳如附表二所示。又452建號建物登記之主要用途為  
16 「停車場、地下防空避難室兼停車場」,有上開建物登記第  
17 一類謄本在卷可證(見本院重司調字卷(一)第113至153頁)。

18 (四)452建號建物現況實際劃設有41個停車位(編號1至41),目  
19 前分配與各共有人使用之車位詳如附表二D、E欄所示,尚餘  
20 未分配與共有人使用之停車位為位於地下2樓之15號停車位  
21 及位於地下3樓之34號停車位,該2車位目前為被告管理委員  
22 會管理使用中,被告並於該2車位上設置鐵柱。(見本院訴  
23 字卷第60頁、第62至63頁、第280、284頁)

24 (五)452建號建物地下2樓15號停車位即為452建號建物地下2樓之  
25 竣工平面圖(使用執照號碼:79使林字第60號)上編號19號  
26 之停車位(見本院訴字卷第62頁),並有上開竣工平面圖1  
27 份在卷可證(見本院重司調字卷(二))。

28 (六)訴外人王志耀曾以訴外人陳淑雲為被告,依民法第767條第1  
29 項前段先位請求陳淑雲騰空遷讓返還4號停車位,備位請求  
30 確認其就4號停車位之專用使用權存在。經本院108年度訴字  
31 第1016號判決駁回王志耀之訴,王志耀不服,提起上訴後,

01 高院於110年2月2日以109年度上字第582號判決「原判決廢  
02 棄。被上訴人（即陳淑雲）應將新北市○○區○○段000○  
03 號門牌號碼新北市○○區○○街0號地下2層如附圖暫編地號  
04 158(1)所示面積10.65平方公尺之第4號停車位騰空遷讓返還  
05 予上訴人（即王志耀）。」確定，有上開高院判決附卷可  
06 稽，並經本院調閱上開民事事件歷審全卷。

07 (七)原告曾以452建號建物部分共有人王基穗等35人為被告，訴  
08 請王基穗等35人應將452建號建物上除編號3、4、5、15、34  
09 停車位外，就編號1至41號停車位各自塗去占有使用停車位  
10 之停車格線及車位編號之油漆後，各自返還予原告及其他共  
11 有人全體。經本院於112年5月31日以111年重訴字第471號判  
12 決駁回原告之訴確定。有上開民事判決附卷可稽，並經本院  
13 調閱上開民事卷。

#### 14 四、本院之判斷：

15 原告主張其為452建號建物共有人，其就15號停車位或34號  
16 停車位有約定專用權存在，惟上開2停車位均由被告管理占  
17 用中，故依民法第767條第1項前段，先位請求被告應將15號  
18 停車位遷讓返還原告，備位請求被告應將34號停車位遷讓返  
19 還原告。被告則否認原告就15號停車位或34號停車位有約定  
20 專用權存在，並以前開情詞為辯。經查：

21 (一)按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之  
22 名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之  
23 資格而言。故在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關  
24 係之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當  
25 事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義務  
26 人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實體上  
27 有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺。本件原告主張其  
28 為452建號建物共有人，就15號停車位或34號停車位有約定  
29 專用權存在，惟被告拒絕將將15號停車位或34號停車位配置  
30 與原告使用，並於該2車位設置鐵柱，故其依民法第767條第  
31 1項前段，先位請求被告應將15號停車位遷讓返還原告，備

01 位請求被告應將34號停車位遷讓返還原告。即原告主張其為  
02 上開訴訟標的法律關係之權利主體，被告為上開訴訟標的法  
03 律關係之義務主體，依前開說明，其當事人即為適格。被告  
04 以其非452建號建物之共有人，原告訴請其遷讓返還15號停  
05 車位或34號停車位為被告當事人不適格云云，依上說明，即  
06 屬無據。

07 (二)按學說上所謂爭點效之適用，乃於前訴訟程序就同一當事人  
08 間關於訴訟標的以外當事人所主張或抗辯而列為足以影響判  
09 決結果之主要爭點，經兩造為充分攻防辯論，由法院於判決  
10 理由為實質上判斷，基於誠信原則所生效力。查本院111年  
11 重訴字第471號民事事件之被告為王基穗等35人，並非當時4  
12 52建號建物除原告以外之其餘共有人全體，且本件被告並非  
13 該案之被告，是本件訴訟之當事人與本院111年重訴字第471  
14 號民事事件之當事人並不相同，依上說明，並無爭點效之適  
15 用。被告辯稱本院111年重訴字第471號確定判決關於原告就  
16 452建號建物之停車位無約定專用權認定，於本件有爭點效  
17 之適用云云，即非有據。

18 (三)關於原告就452建號建物有無約定專用之停車位部分：

19 1. 查系爭社區之建築物係於79年7月13日建築完成，使用執照  
20 號碼為79使林字第60號（見本院重司調字卷第113頁452建號  
21 建物登記第一類謄本建物標示部之登載），又系爭社區總共  
22 有40戶（見本院訴字卷第140至278頁新北市林口區公所113  
23 年9月10日新北林工字第1132793514號函所檢送之系爭社區  
24 區分所有權人會議記錄、規約等資料影本）。而依原告所提  
25 452建號建物之竣工圖影本2紙（見本院重司調字卷二），地  
26 下3樓劃設8個停車位（編號1-8），地下2樓劃設12個停車位  
27 （編號9-20）。惟兩造均陳稱452建號建物現況實際係劃設  
28 共41個停車位，被告並稱：現況41個停車位為原始建商巨峯  
29 建設股份有限公司（下稱巨峯建設公司）於79年間所劃設等  
30 語（見本院訴字卷第280頁），並提出該41個停車位現況位  
31 置圖在卷（見本院訴字卷第326、328頁）。

01 2. 按系爭社區建築完成時之土地登記規則第69條規定：「申請  
02 建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建物勘測。  
03 建物屬區分所有者，其共同使用部分於勘測時，除有特殊情  
04 形者外，應測繪於各區分所有建物之內。登記機關發給建物  
05 勘測結果時，應附發建物位置圖及平面圖。」、第72條第1  
06 款規定：「區分所有建物之共同使用部分，未能依第69條第  
07 1項規定辦理者，得另編建號，單獨登記，並依左列規定辦  
08 理：□同一建物所屬各種共同使用部分，應視各區分所有權  
09 人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關  
10 區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共同使  
11 用部分者，得予除外。」。是區分所有建物之停車位與其他  
12 公共設施併同登記為一建號，由區分所有權人全體共有，如  
13 購買車位者取得較多之應有部分，自得對該特定之車位享有  
14 專用權。準此，區分所有建物之買賣，若已由建商或起造人  
15 與各承購戶定明停車位之使用權者及其範圍，當可解釋為係  
16 一種共有物之分管契約，具有拘束各該分管契約當事人之效  
17 力。而公寓大廈管理條例施行之前，倘大樓之原地主、建商  
18 與各承購戶，就屬地下室作為停車場之管理使用範圍，訂有  
19 分管之約定，應解為該大樓共有人已默示同意成立分管契  
20 約；為維持共有物管理秩序之安定性，若受讓人知悉有該分  
21 管契約，或有可得知之情形，自應受其拘束（最高法院110  
22 年度台上字第2380號判決意旨參照）。

23 3. 經查：

24 (1)系爭社區共有40戶，其中門牌號碼新生街11號1樓之1、11號  
25 1樓之2之房地所有權人，並無452建號建物之持分及停車  
26 位，此經本院111年度重訴字第471號民事事件之原告（即本  
27 件原告）及該案被告（即452建號建物之他共有人林瑞鳳等8  
28 人）於該事件陳明在卷（見該民事卷第119頁），其餘38戶  
29 則均有452建號建物之持分，詳如附表二所示，有452建號建  
30 物登記謄本在卷可證（見本院重司調字卷一第113至153  
31 頁）。又452建號建物之41個停車位，被告稱目前分配與各

01 共有人專用之車位詳如附表二所示，尚餘未分配與共有人使  
02 用之停車位為位於地下2樓之15號停車位及位於地下3樓之34  
03 號停車位。是452建號建物之共有人中，目前僅有訴外人夏  
04 超群及原告未獲分配專用車位，此為被告所是認（見本院訴  
05 字卷第70頁）。

06 (2)查證人張銘章於本院108年度訴字第1016號民事事件審理時  
07 之108年10月30日言詞辯論期日曾到庭結證稱略以：我約於7  
08 7、78年間和太太李梅英向建商買9號11樓之2房地，當時有  
09 向建商買2個車位，兩個車位建商在合約書寫4號及5號，原  
10 來買屋的住戶都會分到一個車位，就包含在總價金裡面，我  
11 應該是跟建商簽約後半年至一年，另外以買50萬元額外買一  
12 個車位。…後來我將上開房地連同2個車位一起賣給王志  
13 耀。…我住在上開房地期間，我不曉得有沒有住戶向建商購  
14 買車位，但我確定每一戶都會有一個車位，是抽籤的，我的  
15 兩個車位是被指定的，我那時候是因為有多花錢，所以我被  
16 指定那兩個車位，就是要讓兩個車位在一起，其餘的住戶是  
17 用抽籤的。…當初斜坡下去就是4號及5號，4號及5號是我自  
18 己挑的，我就說斜坡這兩個車位給我，其他住戶是過一段時  
19 間才進行抽籤，我的車位我很確定是沒有抽籤以前指定給  
20 我。…住戶在抽籤之前，建商將我的4號及5號排除在抽籤選  
21 項中，這是建商吳老闆（吳祚欽）告訴我的。抽籤當時，我  
22 不曉得系爭社區每一個區分所有權有沒有全部賣出，但我知  
23 道所有住戶都有抽到一個車位等語，此經本院調閱上開民事  
24 卷，有上開期日言詞辯論筆錄附於該卷內可稽（見上開民事  
25 卷第358至362頁）。而張銘章之配偶係於79年8月22日自巨  
26 峯建設公司處以買賣為原因登記取得林口區新生街9號11樓  
27 之2房地所有權，嗣李梅英再於84年1月18日以買賣為原因移  
28 轉所有權登記與王志耀。此有該建物（重測前：菁埔段樹林  
29 口小段1740建號）之建築改良登記簿影本附於高院109年度  
30 上字第582號民事卷可稽（見上開高院卷第595至597頁），  
31 可證張銘章之配偶李梅英確是第一手向建商巨峯建設公司購

01 買系爭社區之房地，並依上開證詞可證當時向該建商購買系  
02 爭社區房地之人，每戶都含有一停車位。

03 (3)次查證人蔡清森於高院109年度上字第582號民事事件審理時  
04 之109年10月26日準備程序期日到庭結證稱：我是直接向建  
05 商購買系爭不動產，本來有兩戶，是雙拼兩間，都是7樓，  
06 地址我忘記了，但是兩間都被法拍。以前我買房子兩戶都有  
07 附車位，但事隔很久，我不是非常確定，停車位號碼我記不  
08 起來了。向建商買時就定好停車位置。我記得我有住過7樓  
09 比較大間的，我有實際使用過車位。我不記得當時停車是在  
10 地下2樓還是地下3樓等語，有該期日準備程序筆錄可稽（見  
11 上開高院卷第247至250頁）。堪認蔡清森是第一手向建商巨  
12 峯建設公司購買系爭不動產之人，且其當時所買附表一所示  
13 系爭不動產，確實包含一停車位。

14 (4)再查，本院111年度重訴字第471號民事事件之被告王基穗於  
15 該事件審理時之111年11月20日提出答辯狀稱：其原名王  
16 蘇，其於77年11月1日向巨峯建設公司訂購系爭社區預售  
17 屋，每戶附有一只停車場遙控器，於79年10月14日完成交  
18 屋，其購買之房屋門牌為新生街9號9樓之2，交屋後，巨峯  
19 建設公司協助召集當時之住戶成立管理委員會，並進行停車  
20 位之抽籤，其抽到之車位為33號，其於92年間將其上開房地  
21 贈與配偶張麗鳳。另其於92年6月21日向蘇子中購買系爭社  
22 區門牌為新生街11號11樓之3房地，停車位為編號7號；嗣張  
23 麗鳳於107年4月17日將新生街9號9樓之2房地出售與陳志  
24 堅，言明停車位編號7號等語，並提出其與巨峯建設公司間  
25 之「房屋預定買賣契約書」部分影本、其與蘇子中間之「不  
26 動產買賣契約書」部分影本、張麗鳳與陳志堅間之「不動產  
27 買賣契約書」部分影本等件為證（見上開民事卷第315至325  
28 頁），核與證人張銘章前開所證巨峯建設公司關於停車位出  
29 售、分配之方式大致相符；且上開王基穗與巨峯建設公司間  
30 之「房屋預定買賣契約書」第一條之制式條文內容（即非手  
31 寫部分）為：「預定買賣房屋標示：林口鄉菁埔段樹林口小

01 段128-3、129-1、130-1地號等筆土地基地上之一棟一樓一  
02 戶（如配置圖所示）。面積約一建坪（包括室內、陽台、露  
03 台、車位、地下室、公共設施在內）所有權全部及其公眾設  
04 施按比率分配持分。…」（見上開民事卷一第321頁），益  
05 證巨峯建設公司銷售系爭社區房地，每戶確實均含有一停車  
06 位，且該買賣契約並未載明停車位編號，而係其後經巨峯建  
07 設公司抽籤分配（除李梅英之4、5號停車位外）。

08 (5)另本院111年度重訴字第471號民事事件之被告夏超群（嗣原  
09 告於該案撤回對被告夏超群之訴；見上開民事卷二第141  
10 頁）於該事件審理時之112年2月2日言詞辯論期日到庭陳稱  
11 略以：我購買系爭社區門牌新生街9號5樓之1房地時就沒有  
12 買停車位，熊曉牧是我太太，後來房子過戶我的名字，我是  
13 大概10幾年前向黃志雄買的，但是車位的部分並沒有購買，  
14 因為黃志雄說要自用不賣。我們的房子就是向黃志雄買的，  
15 先登記我太太的名字，102年才贈與給我。最早向黃志雄買  
16 的時候就沒有買車位。我就452建號建物的應有部分是地下  
17 室公共設施部分等語，有該期日言詞辯論筆錄可稽（見上開  
18 民事卷二第117至118頁），佐以被告所提如附表二所示目前  
19 41個停車位之分配表，可知黃志雄分配之車位編號為30、31  
20 （見本院訴字卷第284頁），是依夏超群上開所言，足證黃  
21 志雄持有門牌新生街9號5樓之1房地期間，該戶亦有一停車  
22 位，僅因其後黃志雄將該房地出售夏超群時，保留該戶之車  
23 位未出售，故現況黃志雄因此有2個停車位（包含黃志雄另  
24 有門牌新生街9號1樓之3房地原分配之1個停車位；參上開民  
25 事卷一第165、249頁）。

26 (6)再佐以系爭社區94年5月1日所訂定之規約第二條第四款明  
27 定：「停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分  
28 管契約書使用其約定專用部分。」，該條款迄無修正，有歷  
29 次規約在卷可參（見本院訴字卷第150、194、216、236、26  
30 0頁）；且於108年6月16日住戶大會之會議紀錄第5點載明：  
31 「住戶車位（4號）爭議、管委會交由法院判決。本次會議

01 經各住戶再次確認車位分配依舊分配辦法分配一戶一車位、  
02 表格如附件（住戶門牌號碼批對停車位號碼）」，有該會議  
03 記錄影本附卷可稽（見本院訴字卷第256頁）。

04 4. 綜上事證足證，系爭社區當初已由建商巨峯建設公司與除新  
05 生街11號1樓之1、11號1樓之2二戶以外之其他38戶房地承購  
06 戶定明地下2、3層共41個停車位之使用權者及其範圍，且以  
07 每戶分配一停車位為原則，並將該停車位另請地政機關編列  
08 建號452號，單獨登記為除新生街11號1樓之1、11號1樓之2  
09 二戶以外之其他38戶區分所有權人分別共有，是452建號建  
10 物之38名共有人就地下2、3層之41個停車位有除9號11樓之2  
11 該戶因加購而有4號、5號2個停車位外，其餘每戶分配一特  
12 定停車位之分管契約存在，堪以認定。

13 5. 又陳淑雲之前夫黃寶順（原名：黃勇銅）係於86年間經由執  
14 行法院拍賣程序拍得系爭不動產，並非直接向蔡清森洽談購  
15 買系爭不動產，則拍賣當時，因執行法院未能查知系爭不動  
16 產停車位編號為何，故而並未點交特定停車位與拍定人，致  
17 黃寶順、陳淑雲難以知悉系爭不動產所含之停車位編號為  
18 何，然依前開事證，已堪認定系爭不動產包含一專用停車  
19 位，自不能僅因陳淑雲不知系爭不動產所含之停車位編號為  
20 何，而得認系爭不動產不含停車位。又原告與陳淑雲就系爭  
21 不動產所簽立之買賣契約書，已載明買賣標的含停車位1  
22 位，僅未記載停車位之編號（見本院訴字卷第77頁），故原  
23 告向陳淑雲所購買之系爭不動產，確實包含停車位1位。因  
24 此，原告就452建號建物有一約定專用之停車位，亦堪認  
25 定。

26 (四)關於原告就452建號建物約定專用之停車位為何部分：

27 1. 查452建號建物之41個停車位，現況尚有15號及34號停車位  
28 未實際由452建號建物共有人專用，而是由被告管理使用  
29 中，已如前述。其中15號停車位即為452建號建物地下2樓竣  
30 工平面圖上編號19號之停車位，至於34號停車位，於452建  
31 號建物地下3樓竣工平面圖上則無該停車位。此有上開地下

01 2、3層之竣工平面圖各1份在卷可證（見本院重司調字卷  
02 (二)）。

03 2. 而被告稱附表二現況車位之分配依據，是第一手區分所有權  
04 人向原始建商巨峯建設公司買受車位而取得分配；如非第一  
05 手，而是買賣繼受取得區分所有權者，則由賣方點交出賣車  
06 位與買方，並知會被告管理委員會等語（見本院訴字卷第28  
07 0頁）。則現況452建號建物如附表二所示38名共有人中，僅  
08 原告及夏超群無實際獲分配專用停車位，然夏超群所有之門  
09 牌號碼新生街9號5樓之1房地原始建商所分配之一個停車  
10 位，係因其前手黃志雄保留未出售與夏超群之故，業如前  
11 述，故該戶房地之停車位應為黃志雄現專用之編號30、31其  
12 中一個停車位。職是，452建號建物目前所餘15號、34號停  
13 車位，其中1位應屬巨峯建設公司當初分配與419建號建物  
14 （9號7樓之1）之停車位，且合理可推認巨峯建設公司就419  
15 建號建物（9號7樓之1）該戶所分配之停車位應為竣工圖上  
16 原已劃設為停車位之15號停車位。故原告就452建號建物地  
17 下2層15號停車位有約定專用權存在，亦堪認定。

18 (五)原告先位之訴依民法第767條第1項前段請求被告遷讓返還15  
19 號停車位，是否有據部分：

20 按民法第767條第1項前段規定：「所有人對於無權占有或侵  
21 奪其所有物者，得請求返還之。」查原告為452建號建物之  
22 共有人，權利範圍250/10000，其就452建號建物地下2層15  
23 號停車位有約定專用權存在，已如前述。然15號停車位現為  
24 被告管理使用中，並經被告設置鐵柱禁止停車，此為被告所  
25 是認，則原告依上開法文規定請求被告遷讓返還15號停車  
26 位，應屬有據，而應准許。

27 五、從而，原告先位之訴依民法第767條第1項前段，請求被告遷  
28 讓返還452建號建物地下2層15號停車位與原告，為有理由，  
29 應予准許。又原告先位之訴既有理由，則其備位之訴即無庸  
30 審酌。

31 六、原告陳明願供擔保請准宣告假執行，經核於法尚無不合，爰

01 酌定相當之擔保金額准許之，並職權酌定相當之擔保金額准  
02 被告供擔保後免為假執行。

03 七、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據暨攻  
04 擊防禦方法，經斟酌後，核與判決結果無影響，毋庸一一贅  
05 列，附此敘明。

06 結論：本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第390  
07 條、第392條，判決如主文。

08 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

09 民事第五庭 法官 黃信樺

10 以上正本係照原本作成

11 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  
12 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 113 年 11 月 29 日

14 書記官 楊振宗

15 附表一：

16

編號	土地坐落					地目	面積	權利範圍
	縣市	鄉鎮市區	段	小段	地號			
1	新北市	林口區	行政		158		1,161.37m <sup>2</sup>	10000分之215

17

建物標示							
編號	建號	坐落基地	建物門牌	建築式樣 主要建築 材料及房 屋層數	建物面積 (平方公尺)		權利範圍
					層次及層次面積	附屬用途及 面積	
1	419	新北市○○ 區○○段 000地號	新北市○○ 區○○街0號 7樓之1	12層鋼筋 混凝土造	7層：60.54 8層：54.84	陽臺：7.21	全部
2	452	新北市○○ 區○○段 000地號	新北市○○ 區○○街0號 地下2、3層	12層鋼筋 混凝土造	地下2層：1024.71 地下3層：1024.71		10000之 250

18 附表二：452建號建物

19 (註：A、B、C欄係依據民國113年4月3日列印之452建號建物登  
20 記第一謄本之登載)

A： 共有人 姓名	B： 權利範圍	C： 建物謄本登載 登記日期	D： 使用之停車 位編號	E：備註
王基穗	250/10000	92年7月4日	33	
陳秀霞	332/10000	79年8月22日	23	
王慧慈	214/10000	81年3月27日	25	
謝春長	250/10000	82年5月15日	13	
王西施	322/10000	83年9月15日	22	
黃進聰	250/10000	83年10月28日	11	
王志耀	356/10000	84年1月18日	4、5	
李明德	332/10000	84年3月10日	2	
許俊群	351/10000	84年11月22日	9	
黃志雄	366/10000	94年10月24日	30、31	
吳政龍	250/10000	88年5月5日	39	
洪娃敏	152/10000	88年9月3日	27	
張素女	173/10000	89年11月15日	3	
孫嘉鴻	250/10000	90年10月5日	21	
王秀玲	387/10000	91年1月7日	40	
陳麗香	214/10000	91年12月23日	16	
張莉婕	171/10000	92年3月21日	20	
陳銘和	172/10000	92年5月12日	28	
徐錫嵩	161/10000	92年11月24日	36	
陳貞伶	250/10000	95年7月21日	17	
蔡秀微	353/10000	95年9月5日	24	
邵莉洋	353/10000	96年6月7日	29	
謝英星	250/10000	99年3月24日	35（註：參 本院111年 度重訴字第 471號卷二	35號停車位使用 權人依被告陳報 於113年7月18日 變更為蘇玉蘭

(續上頁)

01

			第 27、161 頁)	(見本院訴字卷 第284頁)
莊雅雯	250/10000	99年6月23日	32	
徐福琳	250/10000	100年6月8日	14	
蔡世文	250/10000	100年7月6日	12	
林許雪	387/10000	101年10月16日	10	
夏超群	45/10000	102年7月10日		
林瑞鳳	176/10000	102年12月31日	8	
陳志堅	250/10000	107年5月31日	7	
陳嘉宜	250/10000	108年10月3日	6	
林依螢	250/10000	109年7月23日	41	
李道遠	250/10000	109年10月16日	26	
李芄萱	250/10000	110年9月14日	18	
林素卿	250/10000	111年1月12日	19	
宋昌駿	250/10000	111年1月17日		
莊晞囡	250/10000	111年2月17日	1	
吳哲瑞	483/10000	112年7月4日	37、38	