臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

113年度板簡字第3159號

原　　告　鼎家建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳林美月

訴訟代理人　游開雄律師

被　　告　鼎家花園廣場公寓大廈管理委員會

000000000000000000

法定代理人　顏新宗

被　　告　許月素

訴訟代理人　楊詠媗

兼複代理人　顏新宗

被　　告　許敏聰

000000000000000000

訴訟代理人　顏新宗

上列當事人間確認租賃關係存在事件，本院於民國115年11月5日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

一、確認原告與被告許月素間就新北市○○區○○段000○號建物如附圖所示編號103號地下停車位之租賃關係存在。

二、確認原告與被告許敏聰間就新北市○○區○○段000○號建物如附圖所示編號102號地下停車位之租賃關係存在。

三、被告許月素、許敏聰應各給付原告新臺幣6,600元，及均自民國113年11月6日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。

四、原告其餘之訴駁回。

五、訴訟費用由被告許月素、許敏聰負擔百分之71，餘由原告負擔。

六、本判決第三項得假執行。

事實及理由

壹、程序事項

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一；或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2、7款定有明文。所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院105年度臺抗字第651號裁定參照）。查，本件原告起訴時聲明：㈠確認原告與被告許月素間就新北市○○區○○段000○號建物(下稱系爭778號建物)如附圖所示編號103號地下停車位之租賃關係存在。㈡確認原告與被告許敏聰間就系爭778建物如附圖所示編號102號地下停車位之租賃關係存在。㈢被告許月素應給付原告新臺幣(下同)6,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈣被告許敏聰應給付原告6,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語，有原告之民事起訴狀可佐（見本院卷第11頁）；嗣於本院審理時變更為：㈠確認被告鼎家花園廣場公寓大廈管理委員會(下稱鼎家花園管委會)與被告許月素間就系爭778建物如附圖所示編號103號地下停車位之租賃關係不存在。㈡確認被告鼎家花園管理委員會與被告許敏聰間就系爭778建物如附圖所示編號102號地下停車位之租賃關係不存在。㈢確認原告與被告許月素間就系爭778建物如附圖所示編號103號地下停車位之租賃關係存在。㈣確認原告與被告許敏聰間就系爭778建物如附圖所示編號102號地下停車位之租賃關係存在。㈤被告許月素應給付原告6,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息。㈥被告許敏聰應給付原告6,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息百分之5計算之利息等語，有原告之民國114年2月14日民事

補正狀存卷可考（見本院卷第147至149頁），核原告上開所為追加聲明部分，均係基於同一停車位租賃所生爭執，堪認基礎事實同一，其主要爭點有其共同性，請求利益之主張在社會生活上可認為同一或關連，而就原請求之訴訟及證據資料，於審理繼續進行在相當程度範圍內具有同一性或一體性，得期待於後請求之審理予以利用，避免重複審理，亦無礙於被告防禦及訴訟終結，揆諸前開規定，應予准許，以利紛爭一次解決。

二、次按，確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年度臺上字第124號民事判決意旨參照）。經查，原告聲明確認被告鼎家花園管委會與被告許月素、許敏聰就系爭778建物如附圖所示編號103、102號地下停車位之租賃關係不存在，以及確認原告與被告許月素、許敏聰就系爭778建物如附圖所示編號103、102號地下停車位之租賃關係存在，為被告所否認，故兩造就上開租賃債權存否已發生爭執，原告因該爭執致其私法上地位有受侵害之危險，並該危險得因本件確認判決予以除去，是原告提起本件訴訟，自有即受確認判決之法律上利益。

貳、實體事項

一、原告主張：

㈠系爭778建物（門牌號碼新北市○○區○○街0巷0號等）坐落於同段894地號土地，主要用途為防空避難室兼停車場、車道、守衛室、騎樓，係原告於88年3月19日起造鼎家花園廣場集合住宅時所興建之地下一樓，原由原告單獨所有其全部。原告於銷售上開集合住宅時，將系爭778建物地下室劃設如附圖所示之汽車停車位，共計102個，並陸續出售上開

停車位予各該買受人。迄113年9月20日止，原告就系爭778建物之權利範圍為9400分之664。

㈡被告許月素、許敏聰分別於95年12月12日、91年6月11日買受鼎家花園廣場集合住宅之房地，嗣分別與原告成立租賃契約，由許月素以每月2,200元之租金向原告承租系爭778建物如附圖所示編號103號地下停車位（下稱103號停車位），許敏聰則以相同租金向原告承租如附圖所示編號102號地下停車位（下稱102號停車位）。詎許月素、許敏聰自113年7月起，仍持續使用上開停車位，卻以被告鼎家花園管理委員會（下稱鼎家花園管委會）主張其為103號、102號停車位之出租人為由，拒絕向原告支付租金，迄113年9月止各積欠3個月租金共計6,600元，迭經原告催討，仍未給付。

㈢實則，於鼎家花園廣場集合住宅興建完成之初，因入住戶數尚少，鼎家花園管委會管理經費不足，乃多次要求原告提供停車位供其管理、收益，原告遂基於好意施惠之關係，將103號、102號停車位以外之6個停車位，即如附圖所示編號96號至101號地下停車位，交由鼎家花園管委會管理。惟103號、102號停車位自始未曾交由鼎家花園管委會管理，鼎家花園管委會逕行接管該二停車位，並要求許月素、許敏聰自113年7月起向其支付租金，自屬無據。

㈣再者，鼎家花園管委會既自承103號、102號停車位未曾由原告交付其管理，且不能證明其與原告間就該二停車位已達成由其管理、使用收益之合意，自難認其與原告間就103號、102號停車位成立分管契約。反之，自鼎家花園廣場集合住宅興建完成迄今，103號、102號停車位均由原告實際占有管領，並持續出租予許月素、許敏聰使用而收取租金，鼎家花園管委會知悉上情，歷年均未加以干涉，足認原告與其他共有人間就103號、102號停車位應已有默示分管契約存在，鼎家花園管委會亦應受其拘束。爰依法提起本件訴訟等語。

㈢並聲明：

1.確認鼎家花園管委會與許月素間就103號停車位之租賃關係

不存在。

2.確認鼎家花園管委會與許敏聰間就102號停車位之租賃關係不存在。

3.確認原告與許月素間就103號停車位之租賃關係存在。

4.確認原告與許敏聰間就102號停車位之租賃關係存在。

5.許月素應給付原告6,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

6.許敏聰應給付原告6,600元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告則以：103號、102號停車位均屬社區之共用部分，應由被告鼎家花園管委會管理。原告原應於105年間將包括103號、102號停車位在內之8個停車位全數交由鼎家花園管委會管理，惟原告未予全數交付，仍持續將103號、102號停車位出租予被告許月素、許敏聰並收取租金。實則，原告與鼎家花園管委會間就包括103號、102號停車位在內之8個停車位已有分管之約定，鼎家花園管委會自有權就上開停車位為管理、使用及收益。且原告與鼎家花園管委會間另案即臺灣高等法院113年度上字第399號民事判決，亦認定如附圖所示編號96號至101號停車位應由鼎家花園管委會管理，則103號、102號停車位亦應為相同之認定，鼎家花園管委會自得將該二停車位出租予許月素、許敏聰並收取租金等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院得心證之理由

系爭778建物之主要用途登記為防空避難室兼停車場、車道、守衛室及騎樓。鼎家花園廣場集合住宅社區（下稱系爭社區）係由原告於88年3月19日起造興建完成，其中系爭778建物於同年7月12日辦理第一次所有權登記為原告單獨所有。嗣原告陸續出售系爭社區房地，並將系爭778建物之應有部分移轉予原始承購戶，供其作為停車場使用等情，有地下停車場示意圖及建物登記第二類謄本在卷可稽（見本院卷第19頁、第21至22頁），且為兩造所不爭執，堪信為真實。

原告主張103號、102號停車位之管理及收益權歸其所有，並得依其與被告許月素、許敏聰間之租賃契約收取租金，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點為：㈠103號、102號停車位應由何人管理？㈡原告及被告鼎家花園管理委員會分別與被告許月素、許敏聰間，就103號、102號停車位有無租賃關係存在？㈢原告依其與被告許月素、許敏聰間之租賃契約，請求許月素、許敏聰各給付113年7月至同年9月，共計3個月之租金6,600元，有無理由？茲分述如下：

㈠103號、102號停車位應由被告鼎家花園管理委員會負責管理

1.按共用部分、約定共用部分之修繕、管理及維護，由管理負責人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第10條第2項本文定有明文。

2.次按土地登記規則第81條第1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。」是公寓大廈之停車空間如與其他公共設施併同登記為一建號，由區分所有權人共有，而購買特定停車位者另取得較多之共有應有部分，並經建商或起造人與各承購戶約定特定停車位之使用權及其範圍，即得解為共有人間就共有物成立分管契約，而對各該分管契約當事人發生拘束力（最高法院96年度台上字第1152號判決意旨參照）。

3.又共有物分管契約不以書面為必要。共有人間如已實際劃定各自使用範圍，並就他共有人占有、使用及收益特定部分之情形相互容忍，歷時已久而未予干涉，縱部分共有人未依其應有部分比例占有、使用，或未實際占有共有物，仍非不得認共有人間已成立默示分管契約。惟所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他具體情事，足以間接推知其具有一定效果意思者而言。單純沉默，除依交易慣例、當事人間之特殊關係或其他具體情形，依一般社會通念足認其具有一定意思表示外，尚不得逕認為默示同意。故共有人長期占有

或使用共有物之特定部分，僅係判斷是否成立默示分管契約之因素之一，仍應綜合審酌各共有人實際使用範圍、彼此知悉及容忍之程度、使用收益狀態與持續期間等一切情狀，判斷是否足以推認全體共有人間具有分管之合意。

4.經查，系爭778建物係原告起造，於88年7月12日辦理第一次所有權登記後，原告陸續出售系爭社區房地，並將系爭778建物之應有部分移轉予原始承購戶，供作停車場使用。系爭778建物共劃設汽車停車位102個，車位編號如附圖所示，車位規格以地下室現況為準，每一停車位所對應之權利範圍為系爭778建物應有部分94分之1。原告於111年11月21日就系爭778建物尚有應有部分94分之38，而於該日前已將系爭778建物應有部分共94分之56，連同特定編號之56個停車位移轉予原始承購戶等情，有建物登記第二類謄本在卷可稽（見本院111年度訴字第2946號民事卷【下稱2946號卷】第23頁、第111頁；臺灣高等法院113年度上字第399號民事卷【下稱399號卷】第113頁）。依此計算，原告於111年11月21日後，尚得連同系爭778建物應有部分移轉予承購戶之特定停車位至多為38個（計算式：38／94÷1／94＝38個）。加計原已移轉之56個停車位後，得作為約定專用之停車位共94個（計算式：56＋38＝94個）。系爭778建物現場雖劃設102個停車位，逾越前開94個部分之8個停車位（計算式：102－94＝8個），並無相對應之共有應有部分可供移轉，且無證據足認業經全體共有人約定為特定共有人專用。

5.原告復自承，其並未就103號、102號停車位移轉系爭778建物之應有部分予原始承購戶，作為特定停車位使用等語（見本院卷第343至344頁）。據上可知，103號、102號停車位均非依原告與原始承購戶間之買賣及移轉應有部分關係而成立之約定專用部分，性質上仍屬系爭778建物之共用部分。依公寓大廈管理條例第10條第2項本文規定，其管理、維護及收益事宜，原則上應由被告鼎家花園管理委員會負責。

6.原告固主張，其就103號、102號停車位出租予被告許月素、

許敏聰使用多年，被告鼎家花園管理委員會及系爭778建物其他共有人均未予反對，足認原告與其他共有人間已就上開停車位成立默示分管契約等語。惟查，被告許月素自110年3月起、被告許敏聰自110年1月起，分別就103號、102號停車位向原告繳納租金；嗣至113年7月，被告鼎家花園管理委員會始向其等表示上開停車位應由該管委會管理，並通知其等嗣後應將停車位租金交予該管委會，被告許月素、許敏聰因而自同月起改向該管委會繳納租金等情，此為兩造所不爭執。然被告鼎家花園管理委員會陳稱，管理委員會任期為一年一任，當期主任委員先前並不知悉原告與被告許月素、許敏聰間之租賃關係等語（見本院卷第321頁）。卷內又無其他證據足認系爭778建物之全體共有人均已知悉原告出租上開停車位並收取租金之事實，或曾以其他積極行為表示同意原告就上開停車位排他使用、收益。是被告鼎家花園管理委員會於113年7月以前，縱未曾反對原告收取上開停車位租金，仍僅屬消極沉默，尚不足據此推認全體共有人均已承認原告就103號、102號停車位具有排他管理及收益權，而成立默示分管契約。從而，原告主張其與系爭778建物全體共有人間，就103號、102號停車位已成立默示分管契約，難認有據，不足採信。

㈡原告及被告鼎家花園管理委員會分別與被告許月素、許敏聰間之租賃關係

1.原告與被告許月素、許敏聰間之租賃關係

⑴租賃契約為債權契約，其目的在使承租人得就租賃物為使用、收益，出租人對租賃物有無所有權或其他得為出租之權利，並非租賃契約之成立要件。故非所有權人或無其他物權之人，亦得以他人之物為租賃標的而成立租賃契約（最高法院33年上字第84號、50年台上字第284號判決意旨參照）。

⑵查被告許月素、許敏聰於113年6月以前，分別就103號、102號停車位向原告承租，並按月向原告繳納租金等情，為兩造所不爭執（見本院卷第14頁、第241頁、第321頁），堪認原

告與被告許月素、許敏聰間，分別就上開停車位成立租賃契約。原告就103號、102號停車位雖不具有排他管理及收益之權利，業經本院認定如前，惟出租人是否為租賃物之所有權人或具有其他物權，並非租賃契約成立之要件。是原告欠缺上開停車位之管理權，尚不因此當然影響其與被告許月素、許敏聰間已成立租賃契約之效力。

⑶又被告許月素、許敏聰雖自113年7月起，因被告鼎家花園管理委員會主張上開停車位之管理權，而改向該管委會繳納租金（見本院卷第321頁），然單純停止向原告支付租金，並改向他人繳納，尚非當然等同於已向原告為終止租賃契約之意思表示。此外，卷內並無證據足認被告許月素、許敏聰於113年7月以前或其後，曾以言詞、書面或其他足使原告知悉之方式，明確向原告表示終止各該租賃契約；亦無證據足認兩造間另有約定，於停車位管理權發生爭議或承租人改向他人繳納租金時，各該租賃契約即當然終止。況被告許月素、許敏聰均陳稱，其等於113年7月以後仍繼續使用103號、102號停車位，並未返還停車位或停止使用等語（見本院卷第344頁）。其等既仍繼續占有、使用原租賃標的，益難僅憑其等改變租金交付對象一節，即推認其等已向原告表示終止原租賃契約。從而，卷內尚無充足證據證明原告與被告許月素、許敏聰間之租賃契約已經合法終止。原告請求確認其與被告許月素間就103號停車位之租賃關係存在，及其與被告許敏聰間就102號停車位之租賃關係存在，均屬有據。

2.被告鼎家花園管理委員會與被告許月素、許敏聰間之租賃關係

查被告許月素、許敏聰自113年7月起，分別就103號、102號停車位，改向被告鼎家花園管理委員會繳納租金，並經該管委會同意其等繼續使用上開停車位等情，業據被告陳述明確（見本院卷第344頁），且為兩造所不爭執。依此足認，被告許月素、許敏聰與被告鼎家花園管理委員會間，自113年7月起已分別就103號、102號停車位成立租賃契約。至同一停

車位先後或同時存在數個租賃契約，係各該租賃契約之出租人能否依約使承租人使用、收益租賃物，以及其間債務履行或損害賠償之問題，尚不因此使其中一租賃契約當然無效或不存在。從而，原告請求確認被告鼎家花園管理委員會與被告許月素間就103號停車位之租賃關係不存在，及該管委會與被告許敏聰間就102號停車位之租賃關係不存在，均無理由。

㈢原告請求被告許月素、許敏聰各給付113年7月至同年9月之租金6,600元，為有理由

1.承租人應依約定日期支付租金，民法第439條前段定有明文。原告與被告許月素、許敏聰間，分別就103號、102號停車位成立之租賃契約，迄本件言詞辯論終結時尚未經合法終止，已如前述。又兩造約定每一停車位每月租金為2,200元，亦為兩造所不爭執。被告許月素、許敏聰自113年7月至同年9月止，仍繼續使用上開停車位，卻未依約向原告繳納租金，則原告依租賃契約及民法第439條前段規定，請求被告許月素、許敏聰各給付上開3個月之租金6,600元（計算式：2,200元x3個月＝6,600元），即屬有據。

2.至103號、102號停車位非屬原告得排他使用、收益之約定專用部分，且應由被告鼎家花園管理委員會負責管理，業如前述。原告如因出租上開停車位並收取租金，而受有依法應歸屬於系爭778建物共有人或由被告鼎家花園管理委員會管理之使用收益，是否構成無法律上原因受有利益，並致系爭778建物共有人受有損害，應由有權請求之人另依不當得利或其他法律關係向原告主張。而不影響原告依其與被告許月素、許敏聰間之租賃契約，請求給付租金之權利，附此敘明。

㈣末按遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息。應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之5 ，民法第233條第1項及第203條分別定有明文。本件原告請求被告給付之租

金，係以支付金錢為標的，且無約定利率，故原告請求被告許月素、許敏聰給付自起訴狀繕本送達翌日即113年11月6日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息，併應准許。

四、綜上所述，原告請求如主文第1至3項所示為有理由，應予准許。逾此請求，為無理由，應予駁回。

五、本件原告勝訴部分即主文第3項部分，係依民事訴訟法第427條第1項適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依同法第436條第2項、第389條第1項第3款規定，爰依職權宣告假執行。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法　　官　陳怡伶

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，且繳納上訴費；如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書。（以上書狀均須附繕本）

中　　華　　民　　國　　115　　年　　11　　月　　13　　日

書　記　官　蔡儀樺

附圖：地下停車場示意圖