

臺灣新竹地方法院民事判決

112年度訴字第802號

原告 新竹小城公寓大廈管理委員會

訴訟代理人 龍其祥律師

被告 羅宇婷

林宜陵

陳曉帆

均鈴開發股份有限公司

法定代理人 郭何生

訴訟代理人 吳佳育律師

上列當事人間返還停車位事件，本院於民國114年3月3日辯論終結，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、程序方面

一、按民事訴訟法第168條至第172條關於訴訟程序當然停止之規定，於有訴訟代理人時不適用之，民事訴訟法第173條定有明文。本件原告之法定代理人原為林瓊芬，嗣於本件訴訟程序進行中，原告區分所有權人會議遞次改選主任委員為陳義文、溫明白，溫明白復為辭任，而新任法定代理人雖迄至本件言詞辯論終結均未具狀聲明承受訴訟，然因原告前已出具委任書，委任龍其祥為訴訟代理人並賦予特別代理權進行訴訟（見本院卷一第23頁），依上開說明，訴訟程序不當然停止，本院仍得進行言詞辯論及裁判。

二、次按被告於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為同意變更或追加，民事訴訟法第255條第2項定有明

01 文。查原告提起本件訴訟時，原以羅宇婷、林宜陵、陳曉帆
02 等3人為被告，並聲明請求：(一)、確認被告羅宇婷就坐落新
03 竹市○○段0000○號（以下省略市段，逕稱建號）建物地下
04 1層如附圖（惟其起訴狀未檢附附圖）所示編號10號之空間
05 範圍無約定專用權，並應將該空間騰空後返還原告新竹小城
06 公寓大廈全體區分所有權人。(二)、確認被告林宜陵就3169建
07 號建物地下1層如附圖所示編號20號之空間範圍無約定專用
08 權，並應將該空間騰空後返還原告新竹小城公寓大廈全體區
09 分所有權人。(三)、確認被告陳曉帆就3169建號建物地下1層
10 如附圖所示編號8號之空間範圍無約定專用權，並應將該空
11 間騰空後返還原告新竹小城公寓大廈全體區分所有權人（見
12 本院卷一第11頁）。嗣於民國112年8月4日言詞辯論期日當
13 庭具狀追加均鈴開發股份有限公司（下稱均鈴公司）為被
14 告，並迭經更正其聲明請求之內容（見本院卷一第137
15 頁），最終乃確認其聲明如原告訴之聲明欄所示（見本院卷
16 一第287頁）。經核原告所為訴之變更追加，被告均無異議
17 而為本案之辯論，揆之上開規定，並無不合，應予准許。

18 貳、實體方面

19 一、原告主張：

20 (一)、原告所在之新竹小城公寓大廈（下稱系爭大廈）之建商大頂
21 美建設股份有限公司（下稱大頂美公司）於民國83年間（下
22 同）起造系爭大廈時，原設計規劃277個法定停車位，即地
23 下一樓（下稱B1）43個停車位，地下二樓（下稱B2）234個
24 停車位，並均登記在3115建號之內，於向系爭大廈區分所有
25 權人出售1個車位時，即移轉3115建號一定持分、交付停車
26 位使用證明書予買受人，並登記於停車位分管契約書之中。
27 另將3169建號作為系爭大廈位於B1、B2之消防、防空避難、
28 電器設施之共有建物，分別登記於系爭大廈各區分所有建物
29 之下。惟大頂美公司竟自行於B2增設7個停車位出售，並於8
30 7年5月間向原告移交系爭大廈公有設施時，將B1的5個來賓
31 停車位及B2之所有法定停車位先行造冊點交給原告管理，B1

01 法定停車位約定專用權則歸屬大頂美公司所有，因分管協
02 議不以書面為必要，故大頂美公司將B1、B2公設移交原告
03 時，停車位分管協議即告確定，亦即B2之停車位約定使用權
04 配置係依原證二之分管協議書所載，而B1除車庫型及來賓車
05 位外，均為斯時大頂美公司所有之3115建號下配置之法定停
06 車位。嗣大頂美公司將B1部分的停車位持分移轉至社區內住
07 戶名下之區分所有建物內，因前述區分所有建物經法院拍賣
08 後雖含有停車位所有權持分在主建物附屬之共有部份持分
09 內，卻因無法證明其有「特定」停車位之約定專用權，致拍
10 定人尚需另向大頂美公司購買特定停車位之約定專用權，並
11 取得大頂美公司所核發之停車位使用權證明書，方得使用停
12 車位。按此可知，系爭大廈區分所有權人如有系爭社區之約
13 定專用法定停車位者，即須具備2要件，一為取得相當於停
14 車位面積之持分，二為就特定停車位取得停車位使用證明
15 書。

16 (二)、嗣訴外人大祈有限公司（下稱大祈公司）於99年7月間由法
17 院拍賣取得3115建號，亦因此取得3115建號所配置之法定停
18 車位所有權持分，惟因法院拍賣不點交而無從取得相對應之
19 法定停車位約定專用權，方與原告協商而取得B1的22個法定
20 停車位書面分管協議，餘則交由原告點交給前開已向大頂美
21 公司購買停車位約定專用權的住戶。大祈公司另於100年間
22 將3115建號辦公室用途部份變更登記為自設42個停車位使
23 用，同時將3115建號下配置之3169建號747/10000持分，移
24 轉678/10000至其所有之2872建號之下，僅餘69/10000於311
25 5建號下，而後再以2872號建物主張其大公持分應有相當26
26 個停車位（計算式： $678 \div 26 \div 26$ ）為由，訴請原告交付所管
27 理的5個來賓停車位，嗣經本院以103年度訴字第181號民事
28 判決大祈公司敗訴確定，嗣原告為利於管理，便於107年6月
29 間就B1停車位分管資料加以整理後，作成原證九即「3169號
30 B1停車位分管資料」以為管理之參考。細繹原證九資料可知
31 料，所有因法拍取得區分所有權之主建物，其附屬之3169建

01 號均有法定停車位持分，惟因法拍不點交停車位，拍定人即
02 再向大祈公司購買特定停車位之約定專用權，並未再移轉31
03 69建號之26/10000停車位持分。復由大祈公司將上開21個法
04 定停車位出售時，即會移轉2872建號下之3169建號的26/100
05 00停車位持分與買受人，然由2872建號建物有5個以上之停
06 車位所有權持分卻僅有1個停車位，及大頂美公司佔用系爭
07 大廈共有共用之法定空地以自行增設停車位等節可知，法定
08 停車位的大公持分已不能當然表彰法定停車位的權利範圍，
09 且縱所有主建物配屬相當於停車位之所有權持分，亦無從當
10 然證明即有特定停車位專用權存在，尚應以該區分所有建物
11 是否有表彰停車位產權之持分、分管契約狀況、有無停車位
12 使用證明書等，綜合過去事實及其他一切證據資料為斷定之
13 標準。

14 (三)、就各被告分述如下：

- 15 1.被告均鈴公司經法院拍賣取得3117建號（即門牌號碼新竹市
16 ○○○街00巷00000號1樓）後，亦未向大祈公司另行購買特
17 定車位之專用權，卻以其建物配屬之3169建號有法定停車位
18 持分為由，強行占用B1編號8之空地停車，並授意給被告陳
19 曉帆使用迄今。然查就B1編號7停車位旁編號8空間，並無樓
20 梯直通地面層，且與地下室共用電力而無獨立之電表，亦無
21 專用之鐵捲門與共用部分加以區隔，復有地下室共用之自動
22 消防設施位於其中，係顯然並非獨立之車庫庫位，實應為消
23 防空間。且查大頂美公司昔將該空地後方之出入口封閉，並
24 在前方裝設一鐵捲門，將之做儲藏室使用，在移交B1公設給
25 原告時，復刻意未點交該範圍，然並不因此而改變共有共用
26 之性質，是被告均鈴公司、陳曉帆自應返還該共用部份予全
27 體區分所有權人。
- 28 2.被告羅宇婷於107年間向法院以拍賣取得3119建號（即門牌
29 號碼新竹市○○○街00巷00000號2樓）後，並未向大祈公司
30 另行購買特定車位之專用權，卻以其建物配屬之3169建號有
31 法定停車位持分為由，於109年間以管委會公告宣稱B1編號1

01 0號停車位專用權有爭議，嗣即強行占用該停車位迄今拒不
02 歸還。

03 3.被告林宜陵為3035建號（即門牌號碼新竹市○○○街00巷00
04 000號建物）之所有權人，依3035建號附屬之3169建號持
05 分，僅有提供消防避難、電器設備等應分擔之共有共用部
06 分，並無相當於表彰停車位所有權之持分，且亦無B1編號20
07 約定專用之停車位證明，竟無權占用上開空間範圍，自有侵
08 害其他住戶之權利。

09 (四)、查公寓大廈之住戶倘無法證明其有特定停車位之約定專用
10 權，卻占有特定之共同使用部分，排除其他人使用權，即屬
11 違反共同使用部分之通常使用方法，管理委員會即得依公寓
12 大廈管理條例第9條第4項之規定，訴請法院為必要之處置。
13 本件被告以渠等法拍取得之建物大公持分較高為由，擅自占
14 用B1編號8、10、20之空間範圍主張係其專用停車位，洵無
15 理由。又依公寓大廈管理條例第36條第2款規定，管理維護
16 共用部份係原告職權事項，故對上開事項有「固有訴訟實施
17 權」之「法定訴訟擔當」，當無待規約或區分所有權人會議
18 決議之授權即得提起本件訴訟，是被告辯稱原告並無當事人
19 適格云云，自屬無據。

20 (五)、綜上，爰聲明：

21 1.確認被告陳曉帆、均鈴公司就3169建號建物B1、如附圖藍色
22 A部分所示之空間範圍無約定專用權，並應將該空間騰空後
23 返還原告新竹小城公寓大廈全體區分所有權人。

24 2.確認被告羅宇婷就3169建號建物B1、如附圖藍色B部分所示
25 之空間範圍無約定專用權，並應將該空間騰空後返還原告新
26 竹小城公寓大廈全體區分所有權人。

27 3.確認被告林宜陵就3169建號建物B1、如附圖藍色C部分所示
28 之空間範圍無約定專用權，並應將該空間騰空後返還原告新
29 竹小城公寓大廈全體區分所有權人。

30 二、被告部分：

31 (一)、被告陳曉帆之答辯：

伊並非系爭社區之區分所有權人，亦非原告主張B1編號8號空間所停放車輛之所有權人，僅係經被告均鈴公司同意而使用其所有之3117建號建物及車輛之人。而B1編號8號空間之前手為大頂美公司，且3117建號附屬之3169建號持分有萬分之26以上，並配置有8A、8B等2個停車位。被告均鈴公司既自訴外人大頂美公司處取得3117建號之所有權，當應就B1編號8號空間有約定專用權。又原告應就其主張大頂美公司於起造時係將系爭大廈全部法定停車位空間均登記在3115建號內，及所有B1、B2停車位內之車輛，均有取得大頂美公司之核發之停車位使用證書，及B1編號8號空間為消防空間等節負舉證責任等語置辯。

(二)、被告均鈴公司之答辯：

- 1.管委會起訴需基於規約或區分所有權人之決議始得為之，而按系爭社區規約第54條明確規定，原告需經全體管委會成員達3分之2以上決議通過，方能對住戶主動提起訴訟。惟原告提起本訴均未提出系爭社區區分所有權人之決議或符合上開規定之管委會決議提起本訴之文件，其起訴自難謂適法。
- 2.由原告所提原證四即系爭社區地下一樓停車位分管確認簽名表可知，系爭社區B1編號8號停車位專用權之原權利人即為大頂美公司，且明確載明大頂美公司斯時持有之3169建號持分顯有包含8A、8B之停車位。嗣伊經法院拍賣取得原為大頂美公司所有之3117建號及該建號所附屬之3169建號38/10000持分，復以斯時系爭大廈僅剩B1編號8、10號二個法定停車位可供選位等節均無爭議，則伊於被告羅宇婷選擇B1編號10號後，伊應得確定有B1編號8號停車位專用權至明。
- 3.大頂美公司起造時，並未將系爭大廈之法定停車位全部登記在3115號建物內，又大祈公司取得之3115建號原係作辦公室使用，嗣變更登記為自設42個停車位使用，大祈公司就3115建號配置之3169建號則經判決確定為21個法定停車位，是原告主張系爭大廈B1停車位均設於3115建號內云云，顯已錯誤。且系爭大廈B1、B2停放之車輛，亦非均向大頂美公司取

01 得停車位專用權，且亦非都有停車位使用證書。系爭社區停
02 車位除車庫型車位、來賓車位、3115號建物之區分所有權人
03 約定專用外，其餘均為共用之公共設施，及B1編號8號並非
04 停車位、應係消防空間等情，亦均為伊所否認，原告自應就
05 上情負舉證之責等語置辯。

06 (三)、被告羅宇婷之答辯：

07 1.3169建號於B1部分本身即含有法定停車空間，且原盡為大頂
08 美公司所持有，且大頂美公司於102年間即有參與系爭社區
09 分管契約之簽訂等情，顯見大頂美公司對3169建號於B1之法
10 定停車位已有約定專用權。嗣大頂美公司名下財產於95年至
11 107年間遭法院拍賣完畢，當時透過法院拍賣取得含有3169
12 建號持分之拍定人，均已各自陸續將車輛停放在B1之停車
13 位，而伊係於107年間經法拍取得原為大頂美公司所有之311
14 9建號，該建號下確附有3169建號之30/10000持分，而伊取
15 得上開產權時，3169建號於B1僅剩編號8、10號及另一無法
16 停車之編號20號空間，伊乃將車輛停放至B1編號10號停車
17 位，並經原告通知繳納停車位清潔費使用迄今已逾4年半，
18 顯見伊確有繼受取得大頂美公司之1個停車位之所有權持分
19 及約定專用權。而原告雖依公寓大廈管理條例第9條第4項規
20 定提起本件訴訟，惟僅對最後2個含停車位持分之住戶提起
21 本件訴訟，顯無理由，況原告亦非系爭大廈之區分所有權
22 人，當不具當事人適格等語置辯。

23 2.同被告均鈴公司答辯第2點。

24 (四)、被告林宜陵之答辯：

25 伊自搬入系爭社區即使用B1編號20號車位迄今，且由原證四
26 可知，大祈公司並未曾接管過B1編號20號車位，是原告請求
27 沒有理由等語。

28 (五)、綜上，被告答辯聲明均為：請求駁回原告之訴。

29 三、本院之判斷：

30 (一)、原告對被告無得主張之實體上權利，且無得對被告起訴之訴
31 訟實施權，不得依公寓大廈管理條例第9條第4項之規定，請

01 求如其訴之聲明所載：

- 02 1. 按依公寓大廈管理條例第3條第9款規定，管委會係由區權人
03 選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行『區分
04 所有權人會議決議事項』及『公寓大廈管理維護事務』，於
05 完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，無實體法上完全之
06 權利能力，自與區權人之自然人具有完全權利能力者，並不同
07 相同。而公寓大廈管委會之訴訟當事人能力與權利能力，為
08 不同法律概念意義，內容亦異，管委會依公寓大廈管理條例
09 第38條第1項有當事人能力。惟有當事人能力，並非即可因
10 此取得原屬區權人之實體上權利。另民法第 767 條有關所
11 有物返還請求權，其權利人為物之所有權人。管委會苟非區
12 權人，無所有權存在，則區權人對無權占用人本於該條或同
13 法第821條之權利行使，當非管委會對無權占有人所得據以
14 主張之實體權利。又公寓大廈管理條例第6條第3項、第9條
15 第4項、第14條第1項、第20條第2項、第21條、第22條第1
16 項、第2項、第33條第3款但書，固已賦予管委會就上開規定
17 事項，得訴請法院為必要之處置。惟管委會僅在其職務範圍
18 內，依規約約定或區權會決議，或基於權利義務主體即公寓
19 大廈區權人之授權，本於任意訴訟擔當法理，對他人提出訴
20 訟，使判決效果直接歸屬於區權人。基此，管委會以自己名
21 義為訴訟行為，應就其有訴訟實施權之原因，提出證據資料
22 證明，法院亦應就訴訟擔當之實施權有無為實質認定，最高
23 法院109年度台上字第2087號判決可資參照。
- 24 2. 次按公寓大廈管理條例之管理委員會，係指為執行區分所有
25 權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權
26 人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織；住戶對共用部
27 分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定
28 者從其約定；住戶違反第2項規定，管理負責人或管理委員
29 會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為
30 必要之處置。如有損害並得請求損害賠償，公寓大廈管理條
31 例第3條第9款、第9條第2、4項規定甚明。又公寓大廈管理

01 條例第36條明定管理委員會之職務，包含區分所有權人會議
02 決議事項之執行、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一
03 般改良、其他依本條例或規約所定事項等共13項職務。原告
04 為系爭大廈之管理委員會，依上開規定及實務見解，其僅依
05 「區分所有權人會議決議」及「公寓大廈管理條例所定職務
06 範圍」，執行決議事項及系爭大廈管理維護工作，並得對違
07 反之住戶向法院起訴。

- 08 3. 原告並非系爭大廈之區分所有權人，就系爭大廈並無所有
09 權，其對無權占有系爭大廈共有部分之人，自無得主張之實
10 體上權利。又原告主張被告無權占有其等並不具有約定專用
11 權之停車位或系爭大廈之法定空地，並請求其等騰空返還給
12 系爭社區全體區分所有權人等語，顯並無涉及系爭大廈共有
13 部分之清潔、維護、修繕及一般改良，而本件前經被告等數
14 度具狀請求原告應提出當事人適格之證明文件，或已按系爭
15 社區規約之規定取得3分之2以上系爭社區管委會委員同意提
16 起本訴之決議，原告均未據實提出，復經本院當庭再請原告
17 提出其確具本件訴訟實施權之證據資料，原告具狀陳稱被告
18 等就系爭大廈共用部分未依其設置目的及通常使用方法使
19 用，原告據公寓大廈管理條例第9條第4項訴請法院為必要之
20 處置，本身即為「固有訴訟實施權」之「法定訴訟擔當」，
21 而無待區分所有權人會議之授權云云（見本院卷一第428、4
22 56-457頁）。然查，原告前已具狀明確陳明，系爭大廈B1除
23 車庫型及來賓車位外，其餘均原為大頂美公司所有之3115建
24 號下配置之法定停車位等語，亦陳明被告等就3169建號建物
25 B1附圖藍色A、B、C部分所示之空間係作停車位使用，顯見
26 並無違反所指空間設置之目的及通常使用方法至明，是其主
27 張具上開事項之「固有訴訟實施權」，即無所據。況原告既
28 聲明主張被告等應遷讓騰空返還上開占用空間予系爭社區全
29 體區分所有權人，則原告顯係據區分所有權人之資格，對被
30 告等主張實體上之權利。而原告迄未舉證其依實體法上權利
31 義務主體（即系爭大廈區分所有權人）之授權，亦未提出系

01 爭社區區分所有權人會議決議，或符合系爭社區規約第54條
02 之管委會決議，以證明其確得對被告等提起本件訴訟，進而
03 請求確認被告等就附圖藍色A、B、C部分所示之空間範圍之
04 約定專用權、要求騰空遷讓返還系爭社區全體區分所有權人
05 等，即無從本於任意訴訟擔當法理，對被告等起訴，使判決
06 效果直接歸屬於系爭大廈區分所有權人至明，是原告本件所
07 請，當即屬無據，應予駁回。

08 (二)、縱認原告有訴訟實施權，原告訴請返還3169建號建物B1附圖
09 藍色A、B、C部分予系爭大廈區分所有權人亦無理由：

10 1. 按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
11 民事訴訟法第277條定有明文。民事訴訟如係由原告主張權
12 利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實
13 自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉
14 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求，有最高
15 法院109年度台上字第123號判決意旨參照。原告主張B1編號
16 8號並非停車位云云，惟按原告所提原證四即系爭大廈地下
17 一樓停車位分管確認簽名表，及原證七、八即系爭大廈地下
18 一層平面圖節錄，均已足證明B1編號8號停車位為法定停車
19 位，原告未提任何具體事證主張該空間實為系爭大廈之消防
20 空間云云，即難採信，又原告復稱該空間並無樓梯直通地面
21 層、亦無獨立之電表、且有系爭社區之消防設施於其後等
22 情，亦均無礙於B1編號8號停車位為「一般」法定停車位之
23 認定，合先陳明。又原告未提任何具體事證主張附圖藍色C
24 部分所示之空間為系爭大廈之共用部份，被告林宜陵竟無權
25 占用上開空間停放車輛云云，惟按被告林宜陵所有之3035建
26 號謄本所載（見本院卷一第71-72頁），該建號為地上2層、
27 地下1層之建物，地下1層面積為52.4平方公尺，本院復參酌
28 原告所提附圖藍色C部分所示之空間明確載明為「貯藏
29 室」、被告林宜陵當庭陳稱大廈電梯沒有辦法通到該儲藏
30 室，儲藏室只能從3035建號內走進去，停車場並沒有通路可
31 以走進去，原告當庭就此亦不爭執（見本院卷二第22頁）等

01 情，顯見該空間實為被告林宜陵所有3035建號之地下一層空
02 間，是原告主張該空間為系爭大廈之共用部份云云，即難採
03 信。

04 2.原告另主張大頂美公司將3169建號超劃停車位，致系爭大廈
05 停車位之總面積已超出原核定法定停車位之總面積，自己佔
06 用系爭社區之其他法定空地（按應指共有部份），而有侵害
07 系爭社區全體區分所有權人之權益，又縱被告羅宇婷、均鈴
08 公司所有主建物即3119、3117建號下均有附屬3169建號26/1
09 0000持分以上，亦無足表徵其等有系爭大廈之停車位所有權
10 持分云云，被告既就原告前開主張予以否認，原告即應就此
11 負舉證責任。而本院復參酌原告所提原證九即3169號B1停車
12 位分管資料所載（見本院卷一第221-225頁），及原告前於
13 本院103年度訴字第181號案件所陳，可知3169建號為系爭大
14 廈之法定停車位，區分所有權人若原無停車位持分而向大祈
15 公司購買一個一般停車位者，即會增加3169建號26/10000持
16 分等情，復衡酌原告所提卷附資料，至多僅得證明大頂美公
17 司未依原規劃停車位數量劃定停車格，惟尚未能佐證系爭大
18 廈現有停車位之總面積確已超出原核定法定停車位之總面
19 積，且原告亦迄未提任何具體資料足堪佐證被告羅宇婷、均
20 鈴公司所有之3119、3117建號所附屬之3169建號並不包含系
21 爭大廈之停車位持分，是原告上開主張，即難為本院採信。

22 3.次按公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大
23 廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有
24 規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按
25 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
26 分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之
27 存在，通常即有可得而知之情形，應受該分管契約之拘束。
28 次按，所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情
29 事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉
30 默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之
31 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。是以共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶或各承購戶間約定，公寓大廈之共用部分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，有最高法院99年度台上字第1191號、98年度台上字第1570號民事判決參照。復按，區分所有建物依土地登記規則第81條第1項規定，區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。可知公寓大廈之停車位與其他公共設施併同登記為一建號，由區分所有權人全體共有，如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專用權。準此，公寓大廈區分所有建物之買賣，若已由建商或起造人與各承購戶定明停車位之使用權者及其範圍者，當可解釋為係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力，亦有最高法院96年台上字第1152號判決要旨參照。查原告於本件數度具狀陳明系爭大廈B1除車庫型及來賓車位外，原均為大頂美公司所有之3115建號下配置之法定停車位，且大頂美公司於87年5月間移交系爭大廈B1、B2之公有設施予原告時，系爭大廈法定停車位分管協議即告確定，亦即B1除車庫型及來賓停車位有外，均為斯時大頂美公司所有之3115建號下配置之法定停車位（即3115建號附屬之共有部份3169建號），亦即系爭大廈B1公用部份僅限來賓車位（車庫型車位並非公設），並已移交原告管理，其餘法定停車位之約定專用權則均歸屬大頂美公司所有。嗣大頂美公司將B1部分的停車位持分移轉至系爭社區區分所有建物內進行銷售，而被告羅宇婷、均鈴公司

01 係分別經法院拍賣取得原為大頂美公司所有之3119、3117建
02 號，其下附屬之共有部份均含3169建號26/10000持分以上，
03 並已長期使用B1編號10、8號法定停車位、且於原告通知下
04 長期繳納上開停車位之管理清潔費用等節，有被告所提311
05 9、3117建號建物謄本、異動索引及管理費收據原件影本在
06 卷可稽（見本院卷一第90-91、103-109頁），且為原告所不
07 爭執，堪信為真實，則參酌上開實務見解、原告於本件之上
08 開陳述及其前於本院103年度訴字第181號民事案件之主張，
09 應足推認大頂美公司已將法定停車位之持分配置於主建物之
10 下，並已代區分所有權人訂立分管契約，被告等縱形式上無
11 分管契約之書面存在，惟已繼受取得停車位之所有權，並就
12 特定之車位享有專用權，又因其等已有長期使用B1編號10、
13 8號法定停車位，且原告亦長期通知3119、3117建號之區分
14 所有權人即被告羅宇婷、均鈴公司繳交系爭停車位之清潔管
15 理費用等之事實，則堪認系爭社區各區分所有權人間對於其
16 等使用上開停車位互相容忍，未予干涉，已歷有年所，揆諸
17 前揭規定及說明，當已成立默示分管契約，而共同協議上開
18 停車位得由3119、3117建號之區分所有權人約定專用，應堪
19 認定。

20 4. 綜上，縱原告具本件訴訟之訴訟實施權，亦因其就B1編號8
21 號空間非為法定停車位，附圖藍色C部分為系爭社區共用部
22 份、B1編號8、10、20號停車位有占用系爭大廈共用部份等
23 節均無從舉證證明，而難以採信。而被告羅宇婷就B1編號10
24 號法定停車位、被告均鈴公司就B1編號8號法定停車位有本
25 於默示分管契約使用上開停車位之權利，被告陳曉帆係經被
26 告均鈴公司同意使用B1編號8號法定停車位，被告林宜陵係
27 基於3035建號所有權人使用附圖藍色C部分所示之空間等
28 情，均已如前述，要難認有何違反公寓大廈管理條例第9條
29 第2項規定之情事，則原告依公寓大廈管理條例第9條第4項
30 規定請求被告3169建號建物B1附圖藍色A、B、C部分予系爭
31 大廈區分所有權人，亦屬無據，不應准許。

01 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第9條第4項等規定，請
02 求被告自3169建號建物B1附圖藍色A、B、C部分撤離，並騰
03 空返還予系爭大廈全體區分所有權人，均無理由，應予駁
04 回。

05 五、本件為判決之基礎已臻明確，兩造其餘主張、陳述並所提證
06 據均與本件之結論無礙，爰不再一一論述，附此敘明。

07 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

08 中 華 民 國 114 年 3 月 28 日
09 民事第一庭法 官 黃致毅

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，並
12 繳納上訴審裁判費。

13 中 華 民 國 114 年 4 月 1 日
14 書記官 高嘉彤