

臺灣新北地方法院三重簡易庭民事判決

110年度重簡字第2317號

原告 蘿丹室內裝修有限公司

法定代理人 游智涵

訴訟代理人 張克豪律師

複代理人 林士為律師

訴訟代理人 廖育強

被告 歡喜樓第一期管理委員會

法定代理人 陳俊智

訴訟代理人 陳淑儀

上列當事人間請求排除侵害事件，經臺灣桃園地方法院裁定移送前來（110年度桃簡字第1030號），本院於民國110年2月10日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將原告所有坐落新北市○○區○○路0段00巷0號地下一樓44個車道遙控器交付予原告使用。

二、訴訟費用由被告負擔。

三、本判決得假執行。

事實及理由

壹、程序部分：

被告之法定代理人原為楊長應，於民國110年9月25日變更為陳俊智，有新北市林口區公所110年10月5日新北林工字第1102833219號函、被告管理委員會110年9月臨時會會議紀錄可稽（本院卷第29至35頁），陳俊智於111年2月24日聲明承受訴訟，於法相符，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：

原告前於97年5月20日向訴外人張敦淵購買4294建號及門牌號碼新北市○○區○○路0段00巷0號（即歡喜樓大廈，下

01 稱系爭大樓）地下一樓建物所有權全部（含共用部分4377建
02 號844/10000，以下合稱系爭地下一樓建物），及坐落之同
03 段17地號、應有部分1360/10000之土地，並已於97年12月12
04 日完成移轉登記。因兩造就地下一樓建物中，28個法定停車
05 位（下稱系爭28個停車位）之使用產生爭議，並為此涉訟，
06 嗣經法院判決確認被告無權占用系爭28個停車位，並確認原
07 告確有系爭28個停車位之專用權。然因通往系爭大樓地下一
08 至三樓停車場之共用車道，有一車道鐵捲門（下稱系爭鐵捲
09 門）阻隔，須以遙控器控制開關，因原告自始至終僅取得一
10 副遙控器，且系爭鐵捲門之遙控開關僅能透過被告設定，原
11 告無權自行打造或複製，致原告進出地下室停車場、使用系
12 爭停車位之權利受有妨礙。為此，爰提起本件訴訟並聲明如
13 主文第一項所示。

14 二、被告則以：

15 原告未依規定將系爭地下一樓建物供停車使用，反而堆放工
16 程雜物以及乙炔、氧氣高壓鋼品等危險物品；且原告自取得
17 所有權迄今尚未按規約繳納管理費，於原告未改善前開情形
18 前，被告得拒絕交付停車場遙控器，以維社區安全。並聲
19 明：請求駁回原告之訴。

20 三、本院之判斷：

21 （一）兩造間就系爭地下一樓建物內法定停車位（即系爭28個停
22 車位）之爭議，迭經本院100年度訴字第1498號、臺灣高
23 等法院101 年度上字第784號、最高法院103年度台上字第
24 1701號民事判決等判決審理，並經臺灣高等法院103年度
25 重上更(一)字第114號民事判決被告應將門牌號碼新北市○
26 ○區○○○路○段○○○巷○號地下一樓如附圖所示編號
27 1至編號28停車位（系爭28個停車位）返還予原告，並給
28 付相關之不當得利，被告雖提起上訴，惟經最高法院104
29 年度台上字第1332號裁定駁回被告之上訴，而告確定。於
30 臺灣高等法院103年度重上更(一)字第114號民事判決中雖認
31 定：「4377建號為系爭大樓唯一共有部分，涵蓋系爭大樓

01 之1層、2層、屋頂突出物、地下1層至3層，詳如前述，故
02 全體住戶均有4377建號公設之應有部分，而上訴人（即本
03 件原告）所有之4294建號建物擁有系爭4377建號建物之應
04 有部分為844/10000，並非所有權全部，係依共有應有部分
05 方式，與系爭大樓全體住戶共享4377建號之所有權，且
06 系爭28個停車位為法定停車位，無單獨所有權，此亦為兩
07 造所不爭執，故系爭28個停車位為全體住戶所共有」，惟
08 因系爭28個停車位係系爭大樓起造人宇淳建設股份有限公司
09 （下稱宇淳公司）原始取得，經臺灣高等法院審理後，
10 認定：「宇淳公司保留未出售之系爭28個停車位，亦足認
11 全體區分所有人同意系爭28個停車位由宇淳公司專用而成
12 立分管契約。」又原告購買4294建號建物而繼受系爭28個
13 停車位之約定專用權，而得依該分管契約約定請求被告返
14 還系爭28個停車位（110年度桃簡字第1030號卷第15至18
15 頁）。另原告為系爭大樓地下一樓17個獎勵停車位坐落之
16 新北市○○區○○段0000○號之所有權人，此有4294建號
17 之建物登記謄本在卷可參。是原告就系爭地下一樓建物中
18 之28個法定停車位有專用權、17個獎勵停車位（下合稱系
19 爭45個停車位）有所有權之事實，堪以認定。

20 （二）按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處
21 分其所有物，並排除他人之干涉；所有人對於妨害其所有
22 權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防
23 止之；各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對
24 於共有物之全部，有使用收益之權，民法第765條、第767
25 條第1項中段及後段、第818條分別定有明文。經查，原告
26 就系爭地下一樓建物中之28個法定停車位有專用權、17個
27 獎勵停車位有所有權，已如上述，依其權利之行使，本得
28 隨時自由進出系爭地下一樓建物，並就系爭45個停車位自
29 由為管理、使用、收益，而被告未依停車位數量交付系爭
30 鐵捲門遙控予原告之行為，已有礙原告管理、使用、收益
31 系爭45個停車位。

01 (三) 被告雖以前揭情詞置辯。然查，依被告提出之住戶規約第
02 四條第3項雖約定停車位係供停放車輛使用，車位區分所
03 有權人及使用人，不得任意佔用或妨礙車輛通行，並應維
04 持專供停車空間使用之目的。而同條第5項則約定如有違
05 反，則請主管機關依法裁罰、並訴請法院依法辦理等語
06 (本院卷第56、57頁)，可見如停車位之區分所有權人如
07 未依規約約定之使用目的使用停車位，至多僅有被告得起
08 訴請求該區分所有權人依約定之使用目的使用，然並未約
09 定被告得據此妨礙區分所有權人就其所有或專用之停車位
10 為使用收益。此外，被告固主張於原告未給付管理費前，
11 其得拒絕交付遙控器與原告，惟依前揭住戶規約第二十一
12 條之規定，區分所有權人、使用人及住戶積欠管理費，達
13 一定期數，被告得已存證信函催繳，經催繳仍不給付，得
14 訴請法院命其給付應繳金額及相關所衍生費用(本院卷第
15 63頁)，然並未約定如區分所有權人、使用人及住戶積欠
16 管理費，被告得以為拒絕交付系爭鐵捲門遙控器、收回遙
17 控器或將門禁磁卡消磁等妨礙欠繳管理費者對其所有或專
18 用部分為使用收益之行為。則被告拒絕交付與原告專用、
19 所有之停車位數量相對應之系爭鐵捲門遙控器予原告，而
20 妨礙原告對專用、所有之停車位為使用收益，即屬無據，
21 原告請求被告應交付44個系爭鐵捲門遙控器洵屬有據。

22 四、綜上所述，原告依所有權及分管契約，請求被告應給付44個
23 系爭鐵捲門遙控器，為有理由，應予准許。

24 五、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為被
25 告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3款規定，應依職權
26 宣告假執行。

27 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
28 與判決結果不生影響，爰不逐一論述。

29 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

30 中 華 民 國 111 年 3 月 3 日
31 三重簡易庭 法官 王凱俐

01 以上正本係照原本作成。

02 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
03 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
04 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

05 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

06 中 華 民 國 111 年 3 月 3 日

07 書記官 林穎慧