

臺灣士林地方法院民事判決

110年度訴字第1633號

原告 李美錦

訴訟代理人 林樹旺律師
莊志成律師

被告 士林御花園大廈管理委員會

法定代理人 周文忠
訴訟代理人 鄒運禎
蔡錦珠

郭睦萱律師
複代理人 張郁姝律師

上列當事人間請求交付車位事件，本院於民國111年8月22日言詞
辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、被告之法定代理人原為謝宗澤，於民國111年1月1日變更為
周文忠，有臺北市政府都市發展局函在卷可稽（見本院卷第
80頁），其具狀聲明承受訴訟（見本院卷第98至102頁），
核無不合，應予准許。

二、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、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，民
事訴訟法第255條第1項第2款、第3款分別定有明文。又不變
更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為
訴之變更或追加，同法第256條亦定有明文。原告起訴時訴
之聲明原係：(一)被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段00

000○號如起訴狀附圖編號第77號汽車停車位交付予原告。
(二)被告應自109年5月1日起至交付第一項停車位日止，按月給付原告新臺幣（下同）4,400元（見本院士司調字卷第11頁），嗣改為：(一)被告應將坐落臺北市○○區○○段○○段00000○號如準備三狀附圖編號E面積15.86平方公尺即現場停車位編號77號停車位交付予原告。(二)被告應自109年7月1日起至交付第一項停車位日止，按月給付原告4,000元（見本院卷第272頁），其就訴之聲明第一項部分增加依據民法第184條第1項後段規定為請求（見本院卷第42至43頁），應屬訴之追加，請求之基礎事實同一，依上揭規定，應予准許；其就訴之聲明第一項所為之變更，係為特定請求標的而更正其聲明，為更正事實上之陳述，並非訴之變更或追加；其就訴之聲明第二項所為之變更，係減縮應受判決事項之聲明，依上開規定，應予准許。

貳、實體部分：

一、原告主張：原告於75年12月12日向前手買受士林御花園大廈（下稱系爭社區）中之臺北市○○區○○段○○段00000○號建物（下稱22390建號建物，含共有部分即同小段22549建號建物〈下稱22549建號建物〉所有權應有部分10000分之29）即臺北市○○區○○路0段00號地下室所有權應有部分2分之1，並因此由前手取得同小段22550建號建物（下稱22550建號建物）中編號第77號汽車停車位（下稱系爭停車位）之使用權，一直以來皆領有被告發給之停車證，亦皆按時繳交停車位之管理費，被告竟於109年4月13日召開管理委員會決議將系爭停車位收回，然系爭停車位所在之22550建號建物，自始即由建商高立建設股份有限公司（下稱高立公司）規劃作為停車場使用，原規劃之停車位有78位含第77號即系爭停車位，以停車證及管理委員會存放之停車位使用人名冊管理停放，不要求停車位使用人必須為停車位所在建物之共有人，始得使用停車位，已行之有年，共有人間有分管契約存在，原告雖非共有人之一，基於該分管契約對於系爭停車

01 位有使用權，被告將系爭停車位收回，並自109年7月1日起
02 出租他人，每月收取租金4,000元，爰依分管契約、民法第1
03 84條第1項前段、後段、第179條規定，請求被告將系爭停車
04 位交付予原告；並依民法第179條規定，請求被告自109年7
05 月1日起至交付系爭停車位日止按月給付原告4,000元等語。
06 並聲明：(一)被告應將系爭停車位交付予原告。(二)被告應自10
07 9年7月1日起至交付系爭停車位日止，按月給付原告4,000
08 元。(三)願供擔保，請准宣告假執行。

09 二、被告則以：原告並非22550建號建物共有人，無從就22550建
10 號建物與其他共有人成立分管契約，原告主張依分管契約對
11 系爭停車位有使用權，並不可採；且原告於另案主張其買受
12 22390建號建物現作為編號第68、69號停車位使用，並請求
13 編號第68、69號停車位使用者將上開停車位返還予原告，經
14 本院以109年度訴字第1107號受理，原告究竟係買受22390建
15 號建物而取得22550建號建物中之編號第77號即系爭停車
16 位，或買受22390建號建物應取得編號第68、69號停車位，
17 原告於本件訴訟之主張，與其於另案中之主張，互相矛盾；
18 又原告已於上開另案中主張系爭停車位所在之地下室並無分
19 管契約，於本件訴訟中又主張有分管契約，顯然矛盾，有違
20 禁反言原則；且編號第55至61號停車位係位於同小段22383
21 建號建物（下稱22383建號建物），編號第41至49號停車位
22 係位於同小段22385建號建物（下稱22385建號建物），編號
23 第68、69號停車位係位於22390建號建物，編號第65、66、7
24 0號停車位係位於22550建號建物，系爭社區地下室停車位產
25 權複雜，紛爭不斷，系爭社區地下室各建號建物共有人是否
26 均明確知悉建物使用情形，並進而同意成立分管契約，顯非
27 無疑等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請
28 均駁回。(二)如受不利之判決，請准供擔保免為假執行。

29 三、本院得心證之理由：

30 (一)按公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓
31 大廈之共用部分由特定共有人使用，除別有規定外，固可認

01 為共有人間已合意成立分管契約，他共有人嗣後將其應有部分
02 分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之
03 存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。
04 反之，如建商與各承購戶未有共用部分由特定共有人使用之
05 約定，而逕將共用部分交由特定共有人使用時，自不得僅因
06 承購戶買受房地未有異議，即推論默示成立分管契約（最高
07 法院108年度台上字第775號判決意旨參照）。又數不動產之
08 共有人雖有不同，惟其共有人全體就該數不動產之全部，成
09 立分管暨交換使用協議，約定由部分共有人分管其有應有部
10 分之不動產特定部分，或使用其他不動產內特定部分，除法
11 律另有規定外，依私法自治、契約自由原則，該分管暨交換
12 使用協議應屬有效（最高法院110年度台上字第1704號判決
13 意旨參照）。

14 (二)系爭社區地下室自始即由建商高立公司規劃包含第77號即系
15 爭停車位在內共78個停車位，其中編號第55至61號停車位係
16 位於22383建號建物，編號第41至49號停車位係位於22385建
17 號建物，編號第68、69號停車位係位於22390建號建物，編
18 號第65、66、70、77號停車位係位於22550建號建物，有蓋
19 有高立公司印文並手寫「75.3.20」字樣之士林御花園地下
20 停車場車位編號名冊（見本院109年度訴字第1107號卷第408
21 頁）、士林御花園大廈地下室停車場及公共設施平面圖（見
22 本院卷第208頁）、臺北市士林地政事務所函及所附複丈成
23 果圖（見本院卷第210至219頁）在卷可稽，堪認屬實。又原
24 告係於75年12月12日買受22390建號建物（含共有部分22549
25 建號建物所有權應有部分10000分之29）即臺北市○○區○
26 ○路0段00號地下室所有權應有部分2分之1，有建物登記謄
27 本在卷可稽（見本院士司調字卷第29頁），堪認屬實。且依
28 證人即被告前任總幹事吳輝進於另案本院93年度士小字第29
29 號返還共有物事件93年8月18日言詞辯論期日到場證述時所
30 提出之車位號碼及使用人名冊記載編號第77號停車位即系爭
31 停車位使用人為原告之夫張文聰，有車位號碼及使用人名冊

在卷可稽（見本院93年度士簡字第1062號卷第164、165頁），堪認屬實。

(三)證人即被告前任總幹事吳輝進先生於另案本院93年度士小字第29號返還共有物事件93年8月18日言詞辯論期日到場證述：我自80幾年即擔任社區管理員，自91年7月1日開始擔任總幹事，自擔任社區管理員開始，社區車位即已分配好，社區住戶有停車證，停車證上有特定車位號碼，進出車輛以停車證為憑，且我有車位號碼及使用人名冊以核對，我們主要是憑停車證來管制車輛停放，只有吳美玉於93年間因為我們不讓她停79號車位才提出異議，3個月會換一次停車證，如果有車位使用人變更，會將新發停車證發給新的承租人，如果仍是原車位使用人，就續發新停車證給原使用人，車位變更情形如果是租賃不會記載在車位使用人名冊上，只有在買賣才會更改，並於更改時發給新的證件給新買的人，秦大紙業有限公司、秦高智、許月姣、成美交通器材有限公司、陳芬珍、鄭秀蓉、鄭秀茵、張文聰、李美錦我均有發給他們停車證，就我所知，自我開始任職，上開人等各有65、66、70、71、77號停車證等語（見本院93年度士簡字第1062號卷第157至161頁）；證人即被告前任主任委員朱廣興於另案臺灣高等法院90年度上字第376號確認使用權存在事件90年7月4日準備程序期日到場證述：我是今年的主任委員，社區於建商74年交屋就成立管理委員會，每年改選一次，我於10年前搬進這個社區住，曾經擔任過委員，社區停車位建商交屋時總共規劃78位，建造執照核准的停車位是48位，原來地下室的建造執照規畫48位，聽說中庭花園規劃17、8位停車位，但怕中庭花園所承受的重量不夠，所以將停車位都移到地下室，我聽說當時中庭所規劃的停車位也是合法並有執照的，後來因為這緣故，建商於開始賣房屋時，地下室就是規劃78位停車位，買賣房屋時，如果有買停車位，於買賣契約書上都有停車位置及編號及平面配置圖（庭呈不動產買賣契約書影本附卷），現在本棟社區地下室有停車位約106到110

01 位之間，因地下室本來有規劃商場，後來沒有營業，所以把
02 商場的牆壁打掉當地下室停車場使用，現在地下室都當停車
03 位使用，地下室的停車證，是一開始建商與管委會認定發證
04 的，後來管委會依循發照…關於停車位不夠使用問題，我們
05 有問信義房屋，信義房屋告訴我們，可能第一手賣房屋出賣
06 停車位使用權，沒有賣所有權，所以停車證與所有權分離，
07 有的沒有地下室停車位所有權持分而有停車證也要停車位，
08 有的沒有停車證，但所有權有地下室停車位的持分，所以也
09 要求停車位，因此導致停車位不夠用…如果沒有地下室停車
10 位持分所有權，或停車證，不可能到地下室停車…78位的車
11 位都按照我今日庭呈不動產買賣契約書附件停車位平面配置
12 圖的位置停（見臺灣高等法院90年度上字第376號卷第63至6
13 5頁）；證人即被告前任主任委員朱廣興先生於另案本院93
14 年度訴字第514號回復原狀事件94年5月4日言詞辯論期日到
15 場證述：系爭建物只有地下一樓有停車場，我從79年回國時
16 就是停車場，但是10年前我在當管理委員時，有一個私劃79
17 號的停車位有爭執，我有請高立公司的負責人到現場開會，
18 高立公司有說編號1到78號的就是原有車位，這是原來建設
19 公司劃的等語（見本院93年度訴字第514號卷第66至67
20 頁）；證人江柯淑麗於本院93年度訴字第514號回復原狀事
21 件94年6月1日言詞辯論期日到場證述：我是在72年間買御花
22 園社區預售屋時向高立公司買停車位，交屋後到76年該處一
23 直都是停車場，交屋前我買的停車位位置沒有作其他用途，
24 交屋前一直是劃成停車位的樣子等語（見同上卷第108至109
25 頁）；證人周學禮同日到場證述：我在預售屋時就向高立公
26 司買房屋及停車位，高立公司一蓋好就交屋了，停車位是交
27 屋同時就交付，在興建後期我有去看過，還沒交屋時，我去
28 看時就劃成停車位的樣子等語（見同上卷第110至111頁），
29 雖堪認系爭社區地下室自始即由建商高立公司規劃包含第77
30 號即系爭停車位在內共78個停車位，並由高立公司於出賣房
31 屋時將上開停車位出賣予有買受停車位之人，嗣交由被告管

01 理後，被告以停車證及車位號碼及使用人名冊進行管理，已
02 行之有年，且陸續將停車位增至一百餘位。惟依高立公司所
03 製作之士林御花園地下停車場車位編號名冊上記載（見本院
04 109年度訴字第1107號卷第408頁），編號第77號即系爭停車
05 位欄位為空白，並未如其他停車位欄位中載有買受停車位之
06 戶別及買受人姓名，足見原告或其前手並未向高立公司買受
07 系爭停車位，高立公司亦未曾將系爭停車位交付或分配予原
08 告或其前手使用，且依被告所留存之車位號碼及使用人名冊
09 上記載（見本院93年度士簡字第1062號卷第164、165頁），
10 編號第77號即系爭停車位使用人為原告之夫張文聰，並非原
11 告，亦難認被告曾將系爭停車位交付或分配予原告或其前手
12 使用，原告主張其依分管契約對於系爭停車位有使用權，即
13 非可採，其執此請求被告交付系爭停車位，並請求被告自10
14 9年7月1日起至交付系爭停車位日止按月返還不當得利4,000
15 元，均屬無據。

16 四、綜上所述，原告依分管契約、民法第184條第1項前段、後
17 段、第179條規定，請求被告將系爭停車位交付予原告；依
18 民法第179條規定，請求被告自109年7月1日起至交付系爭停
19 車位日止按月給付原告4,000元，均無理由，應予駁回。其
20 假執行之聲請，亦失所附依，應併予駁回。

21 五、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均
22 不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘
23 明。

24 六、據上論結，原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決
25 如主文。

26 中 華 民 國 111 年 9 月 5 日
27 民事第三庭 法 官 陳世源

28 以上正本係照原本作成。

29 如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若
30 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不
31 命補正逕行駁回上訴。

01 中 華 民 國 111 年 9 月 6 日
02 書記官 吳婉萱