

臺灣士林地方法院民事判決

110年度士訴字第5號

原告 陳森義

訴訟代理人 馬健縉律師

被告 丹霞灣管理委員會

法定代理人 范英倫

訴訟代理人 樊皓期

被告 怡昌投資股份有限公司

法定代理人 陳世姿

被告 于涓

上二人共同

訴訟代理人 林明俊律師

上列當事人間確認停車位使用權事件，於中華民國111年2月22日
言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用新臺幣捌仟捌佰壹拾元由原告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

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、擴張或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 款及第3 款分別定有
明文。經查，本件原告起訴時原向被告丹霞灣管理委員會及
被告怡昌投資股份有限公司（下稱怡昌公司）請求：「確認
原告就坐落新北市○○區○○段0000地號土地上之同段1004
建號如附圖編號甲、丙部分有停車位使用權之存在。」，嗣
於本院審理中具狀追加被告于涓，變更聲明請求：「（一）

01 確認原告就坐落新北市○○區○○段0000地號土地上之同段
02 1004建號如附圖編號甲（面積17.63平方公尺）、丙（面積1
03 7.27平方公尺之停車位有使用權之存在。（二）被告于涓應
04 將如附圖編號甲乙丙之停車位及車道上之地上物拆除，將上
05 開停車位返還原告，並自110年9月25日起至遷讓返還上開停
06 車位之日止，按月給付原告新臺幣（下同）6,703元。

07 （三）被告怡昌公司應給付原告402,200元，及自110年9月2
08 5日起至清償日止，按年息5%計算之利息。」經核原告所為
09 訴之變更追加，請求之基礎事實同一，且屬擴張應受判決事
10 項之聲明，合於前揭規定，應予准許。

11 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
12 益者，不得提起之；確認法律關係基礎事實存否之訴，亦
13 同；民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決
14 之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認
15 其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，
16 能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240
17 號裁判意旨參照）。本件原告主張對坐落新北市○○區○○
18 段0000地號土地（下稱系爭土地）上之同段1004建號，於附
19 圖甲、丙部分（面積分別為：17.63平方公尺、17.27平方公
20 尺）停車位有使用權之存在，惟為被告等人所否認，則兩造
21 間就原告對系爭車位究有無使用權即屬不明確，致原告私法
22 上之地位有受侵害之危險，且此不明確之狀況得以確認判決
23 予以除去。是原告提起本件訴訟，程序上即有確認利益存
24 在。

25 乙、實體方面：

26 一、原告起訴主張：伊於民國84年10月18日與訴外人洪幸惠簽立
27 新北市○○區○○路0段000號丹霞灣社區A棟6、7樓房地
28 及停車位之買賣契約（下稱系爭買賣契約），並於同年11月
29 30日登記為所有權人，取得系爭土地（權利範圍10000分之11
30 5），及其上同段900建號建物（建物門牌：新北市○○區○○
31 ○路0段000號6、7樓；權利範圍全部）及同段1004建號建物

(建物門牌：新北市○○區○○○路0段000號、117號之1、119號、119號之1、121號、121號之1、123號、123號之1房屋地下一、二層；以下合稱系爭建物)權利範圍10000分之128。系爭建物主要用途為停車場、防空避難室用，於伊買受上開6、7樓該2戶房屋時，亦同時買受系爭建物內3處車位即如附圖編號甲、丙及第23號車位。未料，伊於106年間竟因使用系爭車位而遭被告怡昌公司驅趕，同時被告丹霞灣管理委員會及被告于涓亦否認伊對附圖編號甲、丙停車位有使用權，被告于涓甚至於其上鋪設地上物，與被告怡昌公司先後占用。惟系爭土地上同段1004建號建物，係申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記，伊對其享有獨立產權並領有建物所有權狀，且每年為此分別繳納2筆房屋稅，另系爭買賣契約書亦手寫記載：「車位.淡水鎮中正東路1段117號等房屋地下一.二層.B.23.停車位.」，洪幸惠於出售上開房地時，再三強調售予伊停車位有B區（即附圖編號甲、丙車位）及23號車位，坪數約為19坪左右。另被告丹霞灣管委會社區副主委亦曾稱社區房屋買賣時，幾乎都配有車位。且系爭建物地下1層2層既劃設停車位作為區分所有權人使用，區分所有權人對停車位之使用亦得成立分管契約。足認本件兩造就車位已有默示分管協議存在，被告等人自應受該分管契約拘束，原告因而起訴並聲明如程序事項變更後聲明所示。

二、被告怡昌公司、于涓、丹霞灣管委會均聲明求為駁回原告之訴，並分別答辯如下：

(一)被告怡昌公司、于涓答辯略以：被告怡昌公司原係丹霞灣社區A棟10樓、11樓及12樓房屋之所有權人，該大樓地下室第一、二層之B3及B4停車位（即附圖編號甲、丙停車位）原屬被告怡昌公司所有，被告怡昌公司前曾將系爭車位借予社區住戶即訴外人陳世錦使用。原告於84年間向洪幸惠購買丹霞灣A棟6、7樓房屋(含停車位)，買賣契約寫明是含B23號車位，是原告誤認除有23號停車位外，另有附圖編號甲、丙車位。乃以陳世錦使用系爭車位涉有竊佔罪嫌，於106年間向

臺灣士林地方檢察署提出刑事告訴，經檢察官查明如附圖編號甲、丙停車位屬被告怡昌公司所有，被告怡昌公司將之借予陳世錦使用，陳世錦根本無占用原告車位情事，乃對陳世錦為不起訴處分。本件將丹霞灣社區A棟6、7樓房地及第23號車位售予原告者係洪幸惠，洪幸惠之夫即訴外人蘇懷遠於刑案到庭證稱，其售予原告房屋（包含停車位），車位僅有一個就是地下1、2層之B23號。原告提出原證四之手稿其上洪幸惠之簽名與系爭買賣契約及收款聯之簽名截然不同，且該手稿僅記載房屋、土地、公共設施及車庫之坪數面積，並無原告所稱2個車位之記載，再且丹霞灣社區大樓停車位分一般停車位及大型停車位2種、一般停車位（即小型停車位）之權利範圍為該建物（即1004建號之防空避難室及停車場）10000分之64；大型停車位之建物權利範圍為10000分之128，原告在丹霞灣社區地下室（防空避難室及停車場）之權利範圍為10000分之128，而被告原有之停車位（B3及B4）為該地下室權利範圍10000分之256，恰為原告權利範圍之2倍，適足說明被告擁有2個停車位，而原告僅擁有一個大型停車位（即蘇懷遠證稱之B23號停車位），並無原告所謂除23號車位外，另有如附圖所示編號甲、丙停車位之情。原告於上開竊佔案經檢察官為不起訴處分後，仍將其所有機車停放在附圖編號甲、丙停車位，經被告怡昌公司對其提起竊佔告訴，嗣因原告出具切結書表示不會再將車輛停放於此，被告怡昌公司因此表示對其不再追究，原告始獲檢察官為不起訴處分。被告怡昌公司業於109年11月13日將丹霞灣社區A棟10樓房屋（含地下1、2層防空避難室及停車位）出售予被告于涓，被告怡昌公司現已附圖編號甲、丙車位所有權人，且原告在丹霞灣社區地下室僅擁有B23號停車位，再無其他停車位所有權。被告怡昌公司、于涓使用丹霞灣社區如附圖編號甲、丙該2個停車位，係權利之行使，並無侵害原告之權利，亦無不當得利之情事。原告訴請確認其對如附圖編號甲、丙停車位有使用權，並請求被告于涓拆除地上物及返還上開車位，另請

01 求被告怡昌公司、于涓返還不當得利，均無理由等語；資為
02 抗辯：並聲明求為駁回原告之訴。

03 (二)被告丹霞灣社區管委會答辯略以：原告為丹霞灣社區A6住
04 戶，車位所有權權利範圍是10000分之128，在丹霞灣社區車
05 位分配為一大車位。而被告怡昌公司原為丹霞灣社區A10住
06 戶，其車位所有權權利範圍是10000分之256，在社區車位分
07 配為2大車位，與原告樓上、樓下住戶分別為丹霞灣社區A4
08 及A8住戶，其車位所有權權利範圍皆是10000分之128，在丹
09 霞灣社區車位分配均為一大車位，有如事證1、2所示之建物
10 登記第三類謄本及地下室車位持分比例表可足為憑。原告提
11 出之系爭買賣契約，因非與原始建商簽定之文件，箇中差異
12 性不得而知，另提出如事證3所示之建商原始車位買賣契約
13 書供鈞院參考等語。

14 三、得心證之理由：

15 (一)按當事人主張有利於己之事實，就其事實有舉證之責任，民
16 事訴訟法第277條前段定有明文。原告主張伊於84年10月18
17 日與洪幸惠簽立系爭買賣契約，並於同年11月30日登記取得
18 系爭土地(權利範圍10000分之115)，及其上同段900建號建
19 物(建物門牌：新北市○○區○○○路0段000號6、7樓；權
20 利範圍全部)及1004建號之停車位(權利範圍10000分之12
21 8)所有權之事實，為被告所不爭執，並有原告提出之不動
22 產買賣契約書、土地所有權狀、建物所有權狀、建築改良物
23 所有權狀、監證費繳納通知書、土地登記第一類謄本、建物
24 登記第一類謄本、房屋稅繳款書等件在卷可按，此部分之事
25 實首堪信為真實。至原告主張伊上開買受之建物中停車位所
26 在位置除23號停車位外，另含如附圖所示編號甲、丙停車
27 位，則為被告等否認，故原告應就此事實盡舉證之責。

28 (二)原告雖提出不動產買賣契約書其中手寫部分記載為「車位.
29 淡水鎮中正東路1段117號等房屋地下一.二層.B.23.停車位.
30 建號1004.持分壹萬分之壹貳捌」等字(見卷第26頁)，該
31 手寫文字中多處均有「.」頓點，顯有可能是手寫者無意義

之書寫習慣，並非僅憑「B」與「23」之間有頓點，即可輕率認定是「B」與「23」兩個以上之車位。又證人蘇懷遠（即出售該房屋及車位予原告之原所有權人洪幸惠之夫、亦為洪幸惠出售該建物之代理人）於偵查中具結證述：出售給原告的车位僅有1個，是地下1、2層的B層23號車位，交屋時並沒有告訴原告如附圖所示甲、丙車位可以停，因為那不是我們的車位等語，有被告提出臺灣士林地方法院檢察署106年度偵字第16931號不起訴處分書在卷可查（見卷第81頁），足見原告所提出之買賣契約書上之手寫記載，其真意即為地下1、2層之B層第23號停車位1個，並非另含如附圖編號甲、丙停車位，原告執上開買賣契約書主張其購得停車位除第23號停車位之外，尚有如附圖編號甲、丙所示停車位，顯係誤認該買賣契約書之文意。至於原告聲請傳喚洪幸惠本人到庭作證，然查洪幸惠已因疾病失能需他人照顧日常生活，有其夫蘇懷遠提出之病症暨失能診斷證明書在卷可查，故原告此部分聲請不可採，無再傳喚洪幸惠到庭之必要。

（三）原告另提出其主張洪幸惠手寫字條上記載有「車庫19坪（即約63.65平方公尺）」（見本院卷第50頁），以此主張其有向洪幸惠買受如附圖編號甲、丙所示停車位云云，然該手寫字條上並未記載車庫含如附圖編號甲、丙位置之停車位，顯不得以該手寫字條認定原告有取得如附圖編號甲、丙所示停車位之所有權或使用權。再者，依新北市○○區○○段0000○號建物登記謄本上之登記，該建物用途為防空避難室、停車場，含1層629.43平方公尺、地下1層2668.64平方公尺、地下2層1675.49平方公尺，總面積4973.56平方公尺，原告應有部分為萬分之128（見本院卷第42頁），然此應有部分萬分之128係指除了停車位以外，另含該1004建號建物1層至地下2層之所有共用車道、電器設備等等共用部分，並非僅指供原告單獨使用之停車位而已，亦即如以系爭1004建號建物總面積4973.56平方公尺，原告應有部分萬分之128，換算面積約為63.66平方公尺（計算式：4973.56×12

8/10000=63.66)，此63.66平方公尺與原告提出之該手寫字條19坪（即63.65平方公尺）數額相當，顯見上開手寫字條僅係將系爭1004建號建物之應有部分萬分之128換算成面積表示，此面積並非單純供原告單獨使用之停車位之面積，實際上尚應包括系爭1004建號建物1層至地下2層所有共用之車道、電器設備等，故原告提出之上開手寫字條上記載「車庫19坪」欲以此主張其對附圖編號甲、丙所示停車位有使用權云云，顯係原告漏未加計系爭1004建號建物車道及電器設備等共用部分，遽認其單獨使用之停車位面積應達19坪（即63.65平方公尺），實不可採。

（四）又查，依被告丹霞灣管理委員會提出被告不爭執真正之丹霞灣社區其他住戶建物登記謄本及地下室車位持分比例及車位數統計表（見卷第106頁至第124頁），單霞灣社區除原告以外之其他住戶就系爭1004建號建物登記應有部分如為萬分之128，即有1個大車位，如登記應有部分為萬分之256，始有2個大車位，可見依原告就系爭1004建號建物登記之應有部分為萬分之128，應確為1個大車位無誤，益徵證人蘇懷遠前開證述確與事實相符。

四、據上論結，原告就其有如附圖編號甲、丙所示停車位有所有權或使用權盡舉證之責，其訴請確認如附圖所示甲、丙部分停車位有使用權；被告于涓應將如附圖編號甲乙丙之停車位及車道上之地上物拆除，將上開停車位返還原告，並自110年9月25日起至遷讓返還上開停車位之日止，按月給付原告6,703元；被告怡昌公司應給付原告402,200元，及自110年9月25日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，核均與本件判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。本件依職權確定訴訟費用額為8,810元（第一審裁判費），應由原告負擔。

中華民國 111 年 3 月 8 日

士林簡易庭法 官 張明儀

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於判決送達後20日內，向本院提出上訴狀並應
記載上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決
送達後20日）內補提上訴理由書（須附繕本）。

中 華 民 國 111 年 3 月 8 日

書記官 劉彥婷