

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第2165號

原告 睿國建設有限公司

法定代理人 鄭世弘

訴訟代理人 常照倫律師

複代理人 劉俊宏律師

被告 來瑪科技股份有限公司

兼 法 定

代 理 人 徐英洲

共 同

訴訟代理人 林羿帆律師

複代理人 何彥騏律師

上列當事人間請求確認專用使用權存在等事件，本院於民國112年3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、原告主張：

一、原告於民國107年2月1日向訴外人國瑞開發建設股份有限公司（下稱國瑞公司）買受誠豐天廈大樓（下稱系爭大樓）坐落之臺中市○○區○○段00地號土地權利範圍5000分之60、及系爭大樓內之同段1882號建號建物（門牌號碼臺中市○○區○○路○段000○0號，下稱1882建號建物）含其共用部分即同段1881號建號建物（下稱1881建號建物）權利範圍5000分之37之所有權，及位於地下2樓停車場內屬同段1883建號建物（下稱1883建號建物）範圍之編號28號上層機械停

01 車位（下稱系爭車位）專用使用權。

02 二、系爭大樓地下2樓停車場係由1881建號建物及1883建號建物
03 之共有人共同約定分管契約，約定各停車位之專用使用權。
04 依地下2樓停車場之配置分管圖所示，系爭車位為「店1」即
05 原告所有之店面即1882建號建物所專用，原告並於訴訟繫屬
06 中之111年10月26日向訴外人楊慧玲買受取得1883建號建物
07 應有部分5000分之42。被告來瑪科技股份有限公司（下稱被
08 告來瑪公司）及被告徐英洲於111年6月25日始向訴外人家逸
09 土地開發股份有限公司（下稱家逸公司）分別買受系爭大樓
10 專有部分（含共用部分）及1883建號建物之應有部分5000分
11 之978、5000分之176，竟於系爭車位上設置地鎖而無權占有
12 並妨害原告使用。爰請求確認原告就系爭車位有專用使用權
13 存在，並依民法第767條第1項、962條規定，請求被告不得
14 妨害原告共同使用系爭車位等語。

15 三、並聲明（見本院卷第13頁）：1、確認原告就系爭車位有專
16 用使用權存在。2、被告不得妨害原告共同使用系爭車位。
17 3、願供擔保請准宣告假執行。

18 貳、被告則以：系爭大樓於80年2月1日建築完成並取得使用執
19 照，其中位於地下2層之1883建號建物於初始即申請單獨編
20 列建號，用途為防空避難兼停車空間，系爭大樓其餘公共設
21 施之共同使用部分則編列為1881號建號建物。系爭車位位於
22 1883建號建物範圍內，原告之前手國瑞公司於與原告簽訂買
23 賣契約時，已非1883建號建物之共有人，原告自無從與系爭
24 大樓地下2層之1883建號建物之其他共有人間，就系爭車位
25 成立分管契約。系爭大樓地下2樓之配置分管圖，亦無從推
26 認1883建號建物所屬停車位空間存在分管契約，更無從推認
27 原告享有系爭車位之專用使用權。縱然原告於訴訟期間取得
28 1883建號建物應有部分，惟原告起訴前是否具系爭車位專用
29 使用權等法律關係仍舊未明，對系爭車位自無從取得專用使
30 用權等語置辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

31 參、兩造不爭執事項（見本院卷第448-449頁）：

- 一、系爭車位為系爭大樓（門牌號碼臺中市○○區○○路0段000號）地下2樓「28號上層」之機械停車位，位於1883建號建物範圍內。
- 二、系爭大樓之使用執照為：（80）中工建使字第284號。
- 三、1883建號建物位在系爭大樓地下2樓，面積為1631.76平方公尺，用途為停車空間及避難室。該大樓另有1881建號建物之共用部分，位在地下2樓及地面層1樓至15樓包括屋頂突出物，用途為避難室、人行道、樓梯間、走道，其中在地下2樓的面積為143.79平方公尺。
- 四、原告於111年10月26日向楊慧玲買受取得1883建號建物應有部分5000分之42，在此之前並非1883建號建物之共有人。
- 五、訴外人穩穩全球整合行銷股份有限公司（下稱穩穩公司）於1883建號建物之全部應有部分（5000分之724加上5000分之476），經本院109司執42783號執行案件拍賣，嗣於110年5月7日由家逸公司表明應買而取得，關於所取得應有部分之備註，如109年12月16日第三次拍賣公告附表標別1所示。嗣被告來瑪公司、徐英洲於111年6月25日向家逸公司分別買受取得1883建號建物應有部分5000分之978、5000分之176。
- 六、系爭車位目前由被告來瑪公司及徐英洲以原證9照片所示之地鎖占有中。
- 七、系爭大樓地下2樓停車空間配置分管圖（本院卷295、297頁）所載之「店1」，係1882建號建物（門牌號碼為向上南路一段167之7號）。該建物由國瑞公司自85年12月26日取得所有權，再於107年2月6日由原告買受而單獨所有。
- 八、國瑞公司（前為誠興建設股份有限公司）於85年12月23日向訴外人廖繼誠買受1883建號建物應有部分5000分之724，嗣於101年間全部出售與穩穩公司。
- 肆、得心證之理由：
- 一、按公寓大廈之地下室停車位，有僅就地下室停車位部分獨立編列建號而不與其他公共設施編列同一建號者；有與其他公共設施（例如頂樓等）共同編列同一建號者。前述第一種地

01 下室停車位，倘區分所有權人不需停車位，即不須購買該地
02 下室共同使用部分即該獨立建號之應有部分；第二種地下室
03 停車位，因全部公共設施編列同一建號，屬同一不動產，則
04 區分所有權人縱未購買停車位，亦因公共設施應有部分係抽
05 象存在於全部共有物，故其應有部分當及於地下室停車位部
06 分。經查：

07 （一）系爭大樓之共用部分編列為1881建號建物，位在地下2樓
08 及地面層1樓至15樓包括屋頂突出物，用途為避難室、人
09 行道、樓梯間、走道，其中在地下2樓的面積為143.79平
10 方公尺；系爭大樓內另有編列1883建號建物，位在系爭大
11 樓地下2樓，用途為停車空間及避難室，面積為1631.76平
12 方公尺等情，為兩造所不爭執（見不爭執事項三），復有
13 1881、1883建號建物之登記謄本，及建物測量成果圖在卷
14 可憑（見本院卷第163-169頁、第113-122頁、第123頁、
15 第126頁），堪信真實。

16 （二）依據上開1881、1883建號建物測量成果圖，並參照系爭大
17 樓管理委員提出之地下2樓停車場平面圖（見本院卷第295
18 -297頁），可知系爭大樓地下2樓其中屬於1881建號建物
19 之共用部分，為電梯、梯間、樓梯及管道間等，並據證人
20 即系爭大樓現任主委黃公石結證屬實（見本院卷第349
21 頁）。則系爭大樓地下2樓除共用部分即1881建號建物範
22 圍外，其餘部分即停車空間包含系爭車位，自屬1883建號
23 建物範圍，此亦為兩造所不爭執（見不爭執事項一），洵
24 堪認定。

25 （三）系爭大樓地下2樓停車位（含系爭車位）所屬之1883建號
26 建物，係獨立編列建號而不與其他公共設施（即1881建號
27 建物）編列同一建號，應屬前述第一種地下室停車位。準
28 此，倘系爭大樓之區分所有權人不需停車位，即不須購買
29 1883建號建物之應有部分。換言之，系爭大樓地下2樓停
30 車位，僅限1883建號建物之共有人，始有車位專用使用權
31 可言；而系爭大樓之區分所有權人，若無1883建號建物之

01 應有部分，雖可使用地下2樓屬於1881建號建物範圍內之
02 公共設施（如電梯、樓梯等），但仍無地下2樓停車位之
03 專用使用權。

04 二、原告主張其於107年2月1日向國瑞公司買受之標的，包含系
05 爭大樓1882建號建物含其共用部分即1881號建號建物權利範
06 圍5000分之37之所有權，以及系爭車位專用使用權等，固據
07 其提出不動產買賣契約書為證（見本院卷第25-37頁）。惟
08 關於系爭車位所屬之1883建號建物之應有部分，非在上開買
09 賣契約標的內。而國瑞公司雖曾為1883建號建物之共有人，
10 惟其應有部分（5000分之724）已於101年間全部出售與穩穩
11 公司，於原告於111年6月29日起訴時，國瑞公司與原告皆非
12 1883建號建物之共有人等情，為兩造所不爭執（見不爭執事
13 項四、八），復有臺中市中興地政事務所111年8月9日中興
14 地所一字第1110008195號函附卷可證（見本院卷第145
15 頁）。準此，國瑞公司自101年間將1883建號建物之應有部
16 分出售後，迄原告於111年10月26日初次取得該建號建物之
17 應有部分（詳後述）時止，國瑞公司及原告雖先後為系爭大
18 樓之區分所有權人，惟因均非1883建號建物之共有人，故無
19 系爭大樓地下2樓停車位之使用權，亦不因國瑞公司擅將系
20 爭車位出售與原告而有所不同。

21 三、原告復主張系爭大樓地下2樓停車場，係依1881建號建物及
22 1883建號建物之共有人共同約定之分管契約，而約定各停車
23 位之專用使用權等情，為被告所否認。經查，原告就上開共
24 同分管契約，先是主張成立於80年間，又改為係成立於94年
25 間（見本院卷第245、305頁），前後不一，已難盡信。參以
26 證人黃公石證稱：其曾於7至10年前擔任過系爭大樓主委，
27 且為目前之主委，但對於系爭大樓地下2樓同時存在2個不同
28 的獨立建號乙節則稱其不清楚等語（見本院卷第348、351
29 頁），自難認系爭大樓之全體區分所有權人（共同使用1881
30 建號建物），與1883建號建物之全體共有人間，曾基於2個
31 建號係各自獨立之明確認知，而互相與另一建號之共有人，

就2個建號不同之建物範圍加以合併，並聯合而共同成立默示或明示之分管約定。再者，證人黃公石證稱：伊參加過的系爭大樓區權會，均未就系爭大樓管委會所提出之94年3月21日及目前地下2樓停車場平面圖（見本院卷第293-297頁）確認過等語（見本院卷第349、351頁），是上開平面圖所示之各停車位使用者等資訊，至多僅能推認系爭大樓地下2樓1883建號建物之共有人有默示或明示之分管約定，尚不足以認定系爭大樓全體區分所有權人亦與1883建號建物全體共有人曾有共同之分管約定。從而，原告主張依上開2個建號共有人所共同約定之分管契約，就系爭車位有專用使用權等情，亦無可採。

四、原告於起訴後之111年10月26日雖向楊慧玲買受取得1883建號建物應有部分5000分之42（見不爭執事項四，及本院卷第320頁土地登記謄本），惟縱認1883建號建物共有人就系爭大樓地下2樓停車場曾成立分管契約而得由原告繼受之，原告亦僅能主張楊慧玲基於該分管契約就其分管範圍內之使用收益權，尚無從據以主張系爭車位之專用使用權。從而，原告請求確認其就系爭車位有專用使用權存在，並進而請求被告不得妨害原告共同使用系爭車位，自屬無據，不應准許。

伍、綜上所述，原告請求確認原告就系爭車位有專用使用權存在，並依民法第767條第1項、962條規定，請求被告不得妨害原告共同使用系爭車位，為無理由，應予駁回。本件原告之訴既無理由，則其假執行之聲請亦失所附麗，併予駁回。

陸、本件事證已臻明確，兩造其餘訴訟資料及攻擊防禦方法，經本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，無逐一論述之必要，附此敘明。

柒、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 4 月 19 日
民事第三庭 法 官 陳宗賢

正本係照原本作成。

01 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。如
02 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

03 中 華 民 國 112 年 4 月 19 日

04 書記官 陳建分