

臺灣臺中地方法院民事判決

111年度訴字第3349號

原告 陳靜雯
訴訟代理人 廖繼鋒律師
楊俊樂律師
被告 高格世家管理委員會

法定代理人 陳先德

上列當事人間請求確認專用權存在等事件，本院於民國113年9月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就坐落臺中市○區○○段○00000號地號土地上之同段5153建號即門牌號碼臺中市○區○○○街00號5樓房屋有地下一層（同段5169建號）之如附件所示編號A、D之2個停車位使用權存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之50，餘由原告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

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者，不在此限；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，民事訴訟法第255條第1項第2款、第256條分別定有明文。本件原告起訴時主張依分管契約，其為起訴狀證物六附圖所示18、19、20、21號停車位專用使用權人，惟該21號停車位未經登記編號，被告應登記該21號停車位為原告所專用，並將之前塗銷之21號停車位方格回復至民國90年出借前之編號及位置供原告停車使用，且應回復劃有編號18、19、20、21號，共4個停車位予原告使用，並聲明：(一)確認原告就坐落臺中市○區○○段○00000號地號土地上之5153建號即門牌號碼臺

01 中市○區○○○街00號5樓房屋（下稱系爭房地）有地下一
02 層（5169建號，下稱系爭房屋地下一層）如證物六附圖所示
03 編號21號停車位專用使用權存在。(二)被告應登記自附圖鐵捲
04 門以內共4個停車位並回復劃設編號為18、19、20、21號，
05 供原告專用使用之（見中司調字卷第13至14頁）。迭經變更
06 聲明，嗣於112年11月24日具狀追加使用借貸返還之法律關
07 係為請求權基礎（見本院卷二第145頁），並於本院113年7
08 月10日變更聲明為：(一)確認原告就系爭房屋地下一層有如附
09 件所示編號18、19、20、21之4個停車位使用權存在。(二)被
10 告應回復劃設依82年中建使字第423號使用執照存根記載竣
11 工日期82年1月28日分管約定即附件所示編號19號為增設停
12 車位，其中18、20、21為法定停車位具有獨立使用權，共4
13 個停車位供原告使用（見本院卷二第239至240、309頁、本
14 院卷二第349至350頁）。經核原告所主張者均係基於其為系
15 爭房屋地下一層編號18、19、20、21之4個停車位使用權人
16 之同一事實，合於前開規定，應予准許；另因臺中市中山地
17 政事務所人員製成複丈成果圖後，原告以該圖上標示特定其
18 所請求確認及回復劃設之範圍，此屬事實上陳述之更正，於
19 法亦無不合。

20 貳、實體方面：

21 一、原告主張：

22 (一)緣訴外人長建豪建設股份有限公司（下稱建商）為興建高格
23 世家公寓大廈之建商，其監察人即訴外人吳連興則為建商之
24 實際負責人，吳連興前受分配系爭房地，暨系爭房屋地下一
25 層之如附件所示編號18、19、20、21號停車位（下分別稱1
26 8、19、20、21號停車位）之使用權，並以買賣為名義登記
27 在其配偶即訴外人李伯芬名下，此為高格世家公寓大廈於82
28 年間建成登記後購買房屋之所有權人所明知。是系爭房地及
29 系爭房屋地下一層之18、19、20、21號停車位使用權最初為
30 李伯芬所有，李伯芬並在前開停車位區域設置鐵捲門供18、
31 19、20、21號停車位使用，18、19、20、21號停車位自系爭

01 房地建成起均由李伯芬專有使用，並由李伯芬繳納營業用房屋稅
02 屋稅（後經訴外人蔡錦德申請減免營業用房屋稅），其餘住
03 戶均未表示反對，在住戶間已成立18、19、20、21號停車位
04 由李伯芬使用之默示分管契約，全體住戶自應受拘束。而系
05 爭房地及前開停車位使用權經訴外人保證責任台中市第一信
06 用合作社、李重誼輾轉出售予蔡錦德後，原告並於95年間向
07 蔡錦德購買系爭房地，暨系爭房屋地下一層之18、19、20、
08 21號停車位使用權。

09 (二)惟蔡錦德於90年間因訴外人即管理委員會時任主委陳月秋向
10 其借用，而出借18、19號停車位作為迴車道使用，故18、19
11 號停車位因作為迴車道，20、21停車位即改編為18、19號停
12 車位。原告已於97年12月間終止借用，並要求返還18號停車
13 位，斯時之高格世家社區主委陳先德已同意返還，故18號停
14 車位已回復劃設，而改編之18、19號停車位則仍劃為18號小
15 車位及19號大車位，原告並繳納3個停車位之清潔費。又為
16 解決18號小車位及19號大車位編號及原告停車位專用權之問
17 題，時任主委陳月秋向原告表示僅需繳納3個停車位清潔
18 費，而暫不回復劃設第4個停車位，繼續作為迴車道使用，
19 待日後回復劃設停車位後，再向原告增加收費，而於110年1
20 1月15日將前開3個停車位劃設為編號18、19、20號停車位。
21 然被告未將原有之19號停車位恢復原狀，原告因債權讓與繼
22 受其前手與被告之使用借貸法律關係，自得請求被告返還
23 之。

24 (三)依高格世家社區社區規約第2條第1款第3目、第7款第1目規
25 定，社區約定專用部分之使用者名冊應由管理委員會造冊保
26 存，又停車位空間使用權利應依登記之編號為約定專用部份
27 使用，而原告所有21號停車位專用權未經登記編號，原告自
28 得依使用借貸及分管契約之法律關係請求被告劃設停車位並
29 為編號登記。詎被告否認原告4個停車位使用權，僅承認原
30 告有1個小停車位與1個大停車位，事實上即僅承認原告有3
31 個停車位之使用權，故有起訴確認之必要。爰依分管契約、

01 使用借貸返還之法律關係提請本件訴訟，並聲明：1.確認原
02 告就系爭房屋地下一層有如附件所示編號18、19、20、21之
03 4個停車位使用權存在。2.被告應回復劃設依82年中建使字
04 第423號使用執照存根記載竣工日期82年1月28日分管約定即
05 附件所示編號19號為增設停車位，其中18、20、21為法定停
06 車位具有獨立使用權，共4個停車位供原告使用。3.願供擔
07 保，請准宣告假執行。

08 二、被告則以：

09 (一)原告自行製作之附圖均非原始平面圖，另原告提出之停車格
10 照片亦是其自行劃設。建商於82年5月24日前規劃原始平面
11 圖僅規劃6個車位，又建商於使用執照核准後，變更原規劃
12 之車位，扣除不雅之編號4、14後，劃設共17個車位，並於8
13 2年5月24日將汽車停車位權利證明書隨同建物權狀、土地權
14 狀移交給有購買停車位使用權之住戶，故原告僅有如82年5
15 月24日汽車停車位權利證明書附圖所示編號18、19之停車
16 位，位置則如附件編號A、D所示。李伯芬前固自行劃設停車
17 格及建置鐵捲門，然經住戶制止後，其即未再使用該鐵捲
18 門。

19 (二)管理委員會之權責乃係管理停車位，並不包含變更停車位，
20 其權限源於區分所有權人會議決議，管理委員會之主委或單
21 一委員更無權限私下變更停車位，陳月秋前曾借用18號停車
22 位，而原告已於97年間自行回復18號停車位位置，是原告主
23 張使用借貸返還請求權，顯然無據。

24 (三)另高格世家社區於100年8月並無管理委員會，原告與陳月秋
25 假藉管理委員會名義製作平面圖聲明原告有3個停車位，並
26 於10月自行編制補發車位權利證明書及增劃編號20之停車
27 位，高格世家社區之其他住戶並不清楚前情，自無原告所稱
28 沒有出面阻止，就是表示同意之理等語，資為抗辯。並聲
29 明：1.原告之訴駁回。2.如受不利益判決，願供擔保，請准
30 宣告免為假執行。

31 三、得心證之理由：

01 (一)原告主張高格世家公寓大廈於82年間興建完成。系爭房地最
02 初係李伯芬所有，並陸續經保證責任台中市第一信用合作
03 社、李重誼、蔡錦德輾轉出售予原告。原告為系爭房地之所有
04 權人，系爭房屋地下一層屬高格世家公寓大廈全體區分所
05 有權人共有等情，有土地建物查詢資料、異動索引（見中司
06 調字卷第31至34頁）可稽，且為被告所不爭執（見本院卷二
07 第121頁），應堪認定。

08 (二)又原告主張高格世家社區之住戶於82年間就李伯芬有系爭房
09 屋地下一層之18、19、20、21號停車位專用權成立默示分管
10 契約，依分管契約請求被告回復劃設停車位等語，並提出不
11 起訴處分書、駁回再議處分書、建築改良物登記簿、停車位
12 照片、臺中市稅捐稽徵處函文、90年前之車位平面圖、高格
13 世家社區110年度區分所有權人會議記錄、錄音及譯文、管
14 理費收費表及匯款單、聯署書（見中司調字卷第35至70、83
15 至106頁）、平面圖、停車位及公告照片100年10月1日權利
16 證明書（見本院卷一第252至259、497至502頁）為證，然為
17 被告所否認，抗辯：原告自行製作之附圖均非原始平面圖，
18 另原告提出之停車格照片亦是其自行劃設，李伯芬前固自行
19 劃設停車格及建置鐵捲門，然經住戶制止後，其即未再使用
20 該鐵捲門；建商於82年5月24日將汽車停車位權利證明書隨
21 同建物權狀、土地權狀移交給有購買停車位使用權之住戶，
22 故被告僅有如82年5月24日汽車停車位權利證明書附圖所示
23 編號18、19即附件編號A、D之停車位，而原告主張之停車位
24 與82年5月24日汽車停車位權利證明書或補發之90年12月1日
25 汽車停車位權利證明書均不符等語，並提出82年5月24日汽
26 車停車位權利證明書、90年12月1日汽車停車位權利證明書
27 （見本院卷一第61、71至78頁）為證。經查：

28 1.按98年7月23日修正施行前民法第818條規定：各共有人按其
29 應有部分，對於共有物之全部，有使用、收益之權。故共有
30 人全體就共有物之全部劃定範圍，各自使用特定之共有物
31 者，非法之所不許（最高法院79年度台上字第2336號判決意

01 旨參照)。又按公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購
02 戶約定，公寓大廈之共用部分由特定共有人使用，除別有規
03 定外，固可認為共有人間已合意成立分管契約，他共有人嗣
04 後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對
05 於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管
06 契約之拘束。反之，如建商與各承購戶未有共用部分由特定
07 共有人使用之約定，而逕將共用部分交由特定共有人使用
08 時，自不得僅因承購戶買受房地未有異議，即推論默示成立
09 分管契約（最高法院108年度台上字第775號判決意旨參
10 照）。準此，如主張就公寓大廈共用部分之分管契約，係透
11 過建商與各承購戶間之約定而成立，自需證明建商與全體承
12 購戶間，均有將共用部分交由特定共有人使用之約定存在，
13 始足當之；倘無法證明建商與各承購戶間均有此約定，則縱
14 認建商有將共用部分交由特定共有人使用之情形，亦無從認
15 定全體共有人間已有分管契約存在。

16 2.查：原告主張李伯芬在前開停車位區域設置鐵捲門隔離18、
17 19、20、21號停車位，並系爭房屋地下一層曾劃設如附件所
18 示編號18、19、20、21號停車位等情，固為被告所不爭執，
19 然揆諸前開說明，原告仍須就建商與各承購戶間存在前開停
20 車位由特定共有人專有使用之約定負舉證之責。惟原告提出
21 之各平面圖係其自行製作，此觀各平面圖上有原告所標示之
22 圖示及說明甚明，是各該平面圖均無從作為證明之用。而82
23 年5月24日汽車停車位權利證明書係建商發給承購戶等情，
24 為兩造所不爭執（見本院卷一第121頁、本院卷二第226
25 頁），觀之前開汽車停車位權利證明書，可知建商提出予承
26 購戶之系爭房屋地下一層停車位數量規劃為17個停車位，並
27 於各該權利證明書上載明係由何特定共有人取得何編號之車
28 位，則建商提出之分管內容乃係17個停車位之專有使用權，
29 且為各承購戶所認知而購買，自無可能成立19個停車位專用
30 之分管約定，應認高格世家公寓大廈住戶就系爭房屋地下一
31 層之分管約定應如82年5月24日汽車停車位權利證明書上圖

01 示所示，故原告主張建商規劃19個停車位，並高格世家公寓
02 大廈住戶就此成立分管約定，顯無理由。至原告固稱建商係
03 為銷售預售屋，故製作82年5月24日汽車停車位權利證明
04 書，僅核發8張予承購戶，且該證明書只是證明停車位由何
05 住戶使用之證明，不影響專用權之歸屬，另因李伯芬自身即
06 為建商，故未核發汽車停車位權利證明書予自己等語（見本
07 院卷二第203、227、245頁），然既謂「權利證明書」，該
08 文件所表彰者自係有使用汽車停車位之權利，且高格世家公
09 寓大廈係於82年3月16日興建完成，有原告提出之建築改良
10 物登記簿（見中司調字卷第81頁）可參，是前開汽車停車位
11 權利證明書係高格世家公寓大廈興建完成後，發予特定共有
12 人以證明其有使用汽車停車位之權利，應堪認定，是原告主
13 張，核與事證不符，且建商既排除編號4、14，而將17個停
14 車位編號1至19，自應將前開對應之權利證明書提供予購買
15 該停車位之住戶，則原告主張建商僅核發8張權利證明書，
16 亦悖於常情，而不足採。

17 3. 又原告固提出前開停車位照片以證明李伯芬在前開停車位區
18 域設置鐵捲門隔離18、19、20、21號停車位，且系爭房屋地
19 下一層曾劃設前開停車位，然揆諸前開見解，如無分管約
20 定，縱建商逕將共用部分交由特定共有人使用，亦不能以住
21 戶買受房地未有異議推論默示成立分管契約，而高格世家公
22 寓大廈住戶就系爭房屋地下一層之分管約定應如82年5月24
23 日汽車停車位權利證明書上圖示所示等情，已認定如前，是
24 建商或李伯芬於系爭房屋地下一層設置鐵捲門或劃設前開停
25 車位等情，並無法證明高格世家公寓大廈住戶均同意由李伯
26 芬取得前開停車位位置之專用權。

27 4. 此外，被告抗辯補發之90年12月1日汽車停車位權利證明書
28 及附圖未經高格世家公寓大廈全體住戶同意等語，而原告固
29 不否認前開證明書及附圖與82年5月24日汽車停車位權利證
30 明書不同，且未經區分所有權人會議決議同意，然陳稱：90
31 年12月1日汽車停車位權利證明書係因斯時之被告主委陳月

01 秋向蔡錦德借用停車位，變更18、19號停車位為迴車道使用
02 用，僅涉及停車場管理行為，故毋須經區分所有權人會議決
03 議同意云云（見本院卷二第228至229頁）。經查：90年12月
04 1日汽車停車位權利證明書及附圖顯示系爭房屋地下一層僅1
05 7個車位，核與82年5月24日汽車停車位權利證明書上圖示所
06 示之停車位數量相符，益徵高格世家公寓大廈全體住戶就系
07 爭房屋地下一層之共有部分所成立之分管約定為特定共有人
08 各有該17個停車位之專用權，合先敘明。又分管契約經共有
09 人全體合意而成立，倘涉及契約內容之變更，自亦應經共有
10 人全體協議，始得為之。而參以90年12月1日汽車停車位權
11 利證明書及附圖與82年5月24日汽車停車位權利證明書所載
12 之停車位位置有所不同，顯見前者已變更82年間就系爭房屋
13 地下一層特定共用部分專用之約定，非僅涉及系爭房屋地下
14 一層共用部分之管理，是前開變更既未經高格世家公寓大廈
15 全體住戶同意，自不生變更82年間分管約定之效力，則高格
16 世家公寓大廈全體住戶就系爭房屋地下一層共用部分之專用
17 約定仍應依82年5月24日汽車停車位權利證明書所示專用部
18 分之分管約定。

19 5.又原告提出之前開不起訴處分書、再議駁回之處分書固記載
20 蔡錦德要求時任主委之陳月秋應重新核發停車位證明，陳月
21 秋遂於90年12月1日核發車位證明書予蔡錦德持有，當時地
22 下室停車位規劃共計19個等語，然檢察官不起訴處分書或再
23 議駁回之處分書所認定之事實，均無拘束民事訴訟之效力，
24 民事法院仍得斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，而為認
25 定。本院已就高格世家公寓大廈全體住戶就系爭房屋地下一
26 層共用部分之專用約定如82年5月24日汽車停車位權利證明
27 書所示等情，認定如上，是前開證據無從作為有利原告之認
28 定；再原告提出之建築改良物登記簿或臺中市稅捐稽徵處函
29 文均未記載李伯芬或蔡錦德有何特定專用之停車位，亦無法
30 作為有利原告之證明。此外，原告提出之高格世家社區110
31 年度區分所有權人會議記錄、陳月秋錄音及譯文、聯署書、

01 停車位及公告照片、100年10月1日權利證明書等證據、管理
02 費收費表及匯款單等證據，均未見高格世家公寓大廈住戶於
03 82年間同意由李伯芬取得4個停車位之專有使用權，而高格
04 世家公寓大廈之主委未經高格世家公寓大廈住戶全體同意，
05 自無權利代表全體住戶給予特定共有人特定共用部分之專用
06 權，是前開證據亦無法證明高格世家公寓大廈住戶有何如附
07 件所示專用部分之分管約定。準此，高格世家公寓大廈住戶
08 既未於82年間同意由李伯芬取得4個停車位使用權，原告自
09 亦無從經買賣輾轉取得4個停車位使用權，是原告所提買賣
10 契約，亦無法證明其主張4個停車位專用之分管約定之存
11 在。

12 6.從而，高格世家公寓大廈全體住戶就系爭房屋地下一層共用
13 部分之專用約定如82年5月24日汽車停車位權利證明書所
14 示，是李伯芬有系爭房屋地下一層如前開權利證明書所示1
15 8、19號停車位專用權，而被告亦承認被告有如82年5月24日
16 汽車停車位權利證明書附圖所示編號18、19之停車位（見本
17 院卷二第388頁），位置則如附件編號A、D所示，則原告主
18 張經買賣取得如附件編號A、D之停車位使用權，應屬有據，
19 惟其主張有如附件編號B、C之停車位使用權既與前開分管約
20 定不符，是其請求確認有如附件編號B、C之停車位使用權，
21 核屬無據，則其依分管約定請求被告回復劃設如附件編號
22 B、C之停車位，亦無理由。

23 (三)又原告主張時任主委陳秋月前向蔡錦德商借18、19號停車位
24 予作為迴車道使用，原告得繼受其前手之使用借貸法律關
25 係，請求被告返還如附件所示編號18、19號停車位云云，然
26 為被告所否認，並抗辯：原告僅有如82年5月24日汽車停車
27 位權利證明書所示18、19號停車位專用權，且陳月秋前固曾
28 借用18號停車位，惟原告已於97年間自行回復劃設18號停車
29 位等語。查：原告主張之使用借貸法律關係既存在於蔡錦德
30 與被告間，依債之相對性原則，原告自無從主張之，又原告
31 縱輾轉取得系爭房地所有權及系爭房屋地下一樓特定部分之

01 專用權，亦不當然取得蔡錦德對被告之債權，且原告並未提出債權讓與之證明，是其主張繼受使用借貸之法律關係，並
02 為本件請求，於法無據。況原告僅有如82年5月24日汽車停車位權利證明書所示18、19號停車位專用權，已認定如上，
03 且上開18、19號即如附件編號A、D所示停車位業經回復劃設，未有遭塗銷之情，有兩造提出之照片（見本院卷一第63
04 至67頁、本院卷二第53頁）可稽，是原告請求回復劃設如附件所示編號A、D停車位，並無理由。

09 四、綜上所述，原告訴請確認就系爭房屋地下一層有如附件所示編號A、D之2個停車位使用權存在，為有理由；逾此部分，
10 均無理由，應予駁回。

12 五、原告勝訴部分乃確認之訴，無從為假執行之宣告。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請即失所附麗，應予駁回。

14 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及舉證，核與判決結果無影響，爰不逐一論斷，附此敘明。

16 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

17 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

18 民事第六庭 審判長法官 巫淑芳

19 法官 孫藝娜

20 法官 蔡汎沂

21 以上正本係照原本作成。

22 如不服本判決，應於判決書正本送達翌日起20日內，向本院提出聲明上訴狀，並按他造人數檢附繕本。如委任律師提起上訴者，
23 應一併繳納上訴裁判費。

25 中 華 民 國 113 年 10 月 25 日

26 書記官 許家齡