

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第2019號

01
02
03
04
05
06
07
08
09
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31

原告 張維城
張素娟
上 1 人
訴訟代理人 方振偉
上2人共同
訴訟代理人 鞠金蕾律師
被告 興大豪門管理委員會
0000000000000000
法定代理人 倪熙澤
訴訟代理人 李東炫律師
被告 蘇雲華
許靖宜
黃福全
李素環
周莉莉
孟麗娟
葉瑞玉
林展業
倪熙澤
江育慧
廖梅蘭
高翊庭
上 1 人
訴訟代理人 郭金萬
被告 周宏昇
周麗玉
張秀春
張與吾
徐素華

01 魏兆廷
02 李文雄
03 黃嘉玲
04 曾凱文

05 上列當事人間確認車位使用權等事件，經本院於113年10月23日
06 言詞辯論終結，判決如下：

07 主 文

08 原告之訴駁回。

09 訴訟費用由原告負擔。

10 事實及理由

11 壹、程序部分：

12 一、原告起訴以興大豪門管理委員會（下稱興大豪門管委會）為
13 被告，後追加蘇雲華、許靖宜、黃福全、李素環、周莉莉、
14 孟麗娟、葉瑞玉、林展業、倪熙澤、江育慧、廖梅蘭、高翊
15 庭、周宏昇、周麗玉、張秀春、張與吾、徐素華、魏兆廷、
16 李文雄、黃嘉玲、曾凱文（下稱蘇雲華等21人）為被告（見
17 卷1第179-181頁），經核原告追加被告所憑基礎事實同一，
18 依民事訴訟法第255條第1項第2款規定，應予准許。

19 二、被告興大豪門管委會法定代理人魏兆廷於本案繫屬後變更為
20 倪熙澤，並提出興大豪門社區112年度區分所有權人會議紀
21 錄為證（見卷1第427-431頁），核無不合，應予准許。

22 三、被告蘇雲華等21人經合法通知，被告蘇雲華、倪熙澤、高翊
23 庭未於最後言詞辯論期日到場，其餘被告未於言詞辯論期日
24 到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告之
25 聲請，由其一造辯論而為判決。

26 貳、實體部分：

27 一、原告主張：

28 (一)原告係興大豪門社區大樓住戶，原告張維城係臺中市○區○
29 ○○路0000號11樓之2之所有權人，原告張素娟係同址12樓
30 之2之所有權人，被告蘇雲華等21人係興大豪門社區大樓之
31 區分所有權人。原告之建物登記謄本上均有記載共同使用部

01 分為南區頂橋子頭段9194建號，面積1232.86平方公尺，權
02 利範圍10000分之542，原告張維城依此使用興大豪門社區地
03 下2樓編號19停車位，張素娟依此使用興大豪門社區地下1樓
04 編號20停車位（以下合稱系爭車位）。原告張維城於110年1
05 2月接獲被告興大豪門管委會寄來臺中國光路郵局第339號存
06 證信函附興大豪門社區110年10月22日區分所有權人會議記
07 錄：「決議：一、本案於106年10月27日區分所有權人會議
08 決議，依竣工圖判定目前車位編號20為機械室，車位編號19
09 為避難空間，經與會住戶表決（含委託）決議：立即回收，
10 恢復原用途。（即地下2樓編號19，寬170公分為防空避難
11 區，地下1樓編號20，寬422公分為機械室。）（下稱系爭決
12 議）。二、貴兩戶所附『補充停車位買賣承諾契約書』係當
13 時購買人與建商雙方之契約書，並無臺中市政府建管單位核
14 准文件，管委會無權更改。三、管委會尊重貴兩戶爭取應有
15 之權利，對管委會決議若有異議，可循正常管道提請公部門
16 或法院途徑申覆。」，又接獲被告興大豪門管委會寄來臺中
17 國光路郵局111年7月8日第156號存證信函：「…貴戶私自編
18 定19及20號，二、本社區業於106年區權大會決議地停車場
19 供通行避難室及機械室位置騰空為原核定用途，以利住戶安
20 全，貴戶係於109年10月取得所有權自應受106年區分所有權
21 會議決議事項之限制…」，主張原告所使用系爭車位已經廢
22 止。惟系爭車位至今仍實際存在，且位處原告之建物登記騰
23 本上所載共同使用部分，原始買賣契約書亦明載系爭車位之
24 標示，另有興大豪門社區起造人億福建設有限公司（下稱億
25 福公司）出具之「補充停車位買賣承諾契約書」，亦可證明
26 系爭車位存在。被告興大豪門社區管委會係於起造人億福公
27 司出售系爭不動產後始行成立，於法應遵其承購買者間之規
28 約條款，且於管理委員會成立後就此自動變為規約，本不必
29 再經管理委員會區分所有權人會議決議，惟被告竟於系爭決
30 議將系爭車位逕為騰空取消，此決議顯屬無效，爰依民事訴
31 訟法第247條規定提起本件確認之訴等語。

01 (二)並聲明：1. 確認系爭決議無效。2. 確認原告張維城就系爭19
02 號車位有使用權。3. 確認原告張素娟就系爭20號車位有使用
03 權。

04 二、被告興大豪門管委會以：

05 (一)興大豪門社區規約第15條第1項明定：「區分所有權人及住
06 戶對專有部分及約定專用部分之使用，應依使用執照所載用
07 途為之」，而系爭車位空間依使用執照用途分別為機械室與
08 避難空間，自不可能約定專用為停車位使用。規約第2條第4
09 項復載稱：「停車空間應依起造人或建築業者之買賣契約書
10 或分管契約書使用其約定專用部分。無買賣契約或分管契約
11 書且為共同持分之停車空間經區分所有權人會議決議者，得
12 將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人
13 使用，其契約格式如附件三」，而興大豪門社區自成立管理
14 委員會迄今，未曾經區分所有權人會議決議將任何共用空間
15 約定為約定專用供特定區分所有權人使用，殊難認有約定專
16 用停車位之存在。

17 (二)起造人億福公司與訴外人張瑞元、林麗敏間僅係私下協議，
18 並非起造人與全體承購戶之約定，自不能認屬規約。本件公
19 寓大樓係於89年1月20日建築完成，依當時公寓大廈管理條
20 例第8條第1項之規定，防空避難室，非依法令規定並經區分
21 所有權人會議之決議，不得有變更使用目的。經對比竣工
22 圖，系爭19號停車位空間乃避難空間，不能變更使用目的為
23 停車。公寓大廈管理條例第7條第4款、第5款於92年12月31
24 日修正前明定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有
25 部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：四、約定
26 專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方
27 法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部
28 分。」。系爭19號車位空間為避難空間，系爭20號車位空間
29 為機械室，基於建築法規使用限制，性質上屬有固定使用方
30 法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，自
31 不得於規約中約定為專用，遑論供特定區分所有權人停車使

01 用。

02 (三)原告張維城所有9787建號建物(11樓之2)於102年7月10日
03 拍賣，原告張素娟所有之9189建號建物(12樓之2)於110年
04 1月21日經法院拍賣取得，倘當時拍賣公告並未有一併拍賣
05 停車位使用權之記載，縱系爭二空間存有約定專用停車位之
06 分管約定，亦不能認為當時拍定所取得者包含約定專用停車
07 位之使用權。被告社區早於106年10月27日區分所有權會議
08 決議收回系爭車位，9189建號建物(12樓之2)於110年1月2
09 1日法院拍賣時其拍賣公告或權利證明書即未載有停車位等
10 語置辯，答辯聲明：原告之訴駁回。

11 三、被告蘇雲華、倪熙澤、高翊庭未於最後言詞辯論期日到場，
12 其等於前期日所為聲明及陳述略以：

13 (一)被告蘇雲華：我在社區沒有車位，也未參與管委會的討論，
14 不清楚本件事情等語。

15 (二)被告倪熙澤：我在社區沒有車位，就車位沒有使用權等語。

16 (三)被告高翊庭：我在108年間購屋，區分所有權人會議是在106
17 年開會，我沒有參與，原告對我訴訟沒有意義等語。

18 四、被告許靖宜、黃福全、李素環、周莉莉、孟麗娟、葉瑞玉、
19 林展業、江育慧、廖梅蘭、周宏昇、周麗玉、張秀春、張與
20 吾、徐素華、魏兆廷、李文雄、黃嘉玲、曾凱文未於言詞辯
21 論期日到場，亦未提出書狀為何聲明或陳述。

22 五、得心證之理由：

23 (一)按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
24 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
25 所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明
26 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不妥之狀態存在，且
27 此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言(最高法院
28 52年台上字第1240號判例參照)。又對於法人意思機關所為
29 選舉、決議等爭議之訴訟，以該法人為被告即為已足，無須
30 以其內部成員為被告(最高法院98年度台上字第325號判決
31 參照)。民事訴訟法第40條第3項及公寓大廈管理條例第38

01 條第1項規定均明文承認管理委員會具有成為訴訟上當事人
02 之資格，得以其名義起訴或被訴，就與其執行「區分所有權
03 人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」職務相關之
04 民事紛爭享有訴訟實施權，則關於公寓大廈區分所有權人會
05 議決議無效之訴訟，亦僅以公寓大廈管理委員會為被告即
06 足，無須以管理委員為被告。經查：

- 07 1. 原告聲明第1項主張被告興大豪門社區區分所有權人會議於1
08 06年10月27日就系爭車位騰空取消之決議無效，為被告興大
09 豪門管委會所否認，原告對於被告興大豪門管委會請求確認
10 前開決議無效，自有確認利益。惟原告另以社區住戶蘇雲華
11 等21人為被告，請求確認前開決議無效，欠缺確認利益，原
12 告聲明第1項對於被告蘇雲華等21人所提確認之訴，為無理
13 由，不應准許。
- 14 2. 原告聲明第2、3項主張對於系爭車位有使用權存在乙節，為
15 被告興大豪門管委會否認，且經興大豪門社區區分所有權人
16 會議決議回收系爭車位空間並恢復原用途，被告蘇雲華等21
17 人均為被告興大豪門管委會住戶，既無反對表示，顯然同意
18 前開區分所有權人會議決議，可認被告蘇雲華等21人均反對
19 原告主張，則原告於私法上之地位難謂無受侵害之危險，又
20 此項危險得以對於被告之確認判決除去，原告對於被告提起
21 聲明第2、3項確認之訴，應有即受確認判決之法律上利益而
22 有權利保護之必要，合先敘明。

23 (二)查興大豪門社區建築完成日期為89年1月20日，原告張維城
24 以109年9月16日買賣為原因，於同年10月22日登記取得臺中
25 市○區○○○○段0000○號建物即門牌臺中市○區○○○路
26 0000號11樓之2房屋（含共用部分9194建號權利範圍10000分
27 之542，下稱9187建號建物），原告張素娟以109年11月30日
28 拍賣為原因，於110年1月21日登記取得臺中市○區○○○○
29 段0000○號建物即門牌臺中市○區○○○路0000號12樓之2
30 （含共用部分9194建號權利範圍10000分之542，下稱9189建
31 號建物），有建物登記謄本在卷可稽（見卷1第25-29頁）。

01 系爭19號車位在地下2樓，系爭20號車位在地下1樓，屬共用
02 部分9194建號範圍，興大豪門社區106年10月27日區分所有
03 權人會議決議系爭車位立即回收，有車位相片、興大豪門社
04 區110年10月22日區分所有權人會議紀錄及建物登記謄本在
05 卷可佐（見卷1第31-37、45-49、55-56頁），以上諸情為兩
06 造所不爭執，堪認為真正。

07 (三)按公寓大廈區分所有建物之共用部分，性質上係屬共有，依
08 公寓大廈管理條例第3條第5款規定，得由建商與各承購戶約
09 定，或由共有人約定，由特定共有人使用，此項約定性質為
10 分管契約，區分所有權人應受該約定之拘束。次按當事人主
11 張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第
12 277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，
13 應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主
14 張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其
15 所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。原告張維城主張
16 依其所有9187建號建物共用部分9194建號權利範圍10000分
17 之542，就系爭19號車位有使用權，原告張素娟主張依其所
18 有9189建號建物共用部分9194建號權利範圍10000分之542，
19 就系爭20號車位有使用權，應就其等前手業與其他共有人成
20 立分管契約，對於系爭車位有使用權之事實負舉證責任。經
21 查：

- 22 1. 系爭9189建號建物於89年6月8日由億順公司辦理第1次登記
23 後，於89年8月4日以買賣為原因移轉登記予徐平西，於90年
24 9月25日以買賣為原因移轉登記予陳水枝，於91年7月2日以
25 買賣為原因移轉登記予林維宸（即林盈寬即林麗敏），於10
26 2年10月8日以買賣為原因移轉登記予張秀月，再於110年1月
27 21日以拍賣為原因移轉登記予原告張素娟；系爭9187建號建
28 物於89年6月8日由億順公司辦理第1次登記後，於89年8月4
29 日以買賣為原因移轉登記予林振山，於91年11月29日以買賣
30 為原因移轉登記予張立彪（即張瑞元），於102年7月10日以
31 拍賣為原因移轉登記予聶健庭，於104年3月26日以買賣為原

01 因移轉登記予張憶婷，再於109年10月22日以買賣為原因移
02 轉登記予原告張維城，有地籍異動索引及臺中市中山地政事
03 務所113年1月15日中山地所一字第1130000600號函附登記資
04 料、同年月17日中山地所一字第1130000710號函附登記資
05 料、113年2月1日中山地所一字第1130001266號函附異動索
06 引在卷可參（見卷1第125-145、477-496、497-507、569-59
07 7頁），依此可知，訴外人張瑞元、林麗敏均為輾轉購得房
08 屋，並非直接自億順公司承購房屋。

09 2. 原告主張就系爭車位有使用權，業據其提出訴外人張瑞元、
10 林振山於91年8月12日就9187建號建物簽訂不動產買賣契約
11 書影本及億福公司與張瑞元、林麗敏於91年10月18日簽
12 訂補充停車位買賣承諾契約書影本為證（見卷1第57-79
13 頁）。前開不動產買賣契約書影本記載：「不動產標示…
14 四、車位：地下2層編號19號」，前開補充停車位買賣承諾
15 契約書影本記載：「茲有本建商起造人億福建設股份有限公
16 司負責人陳萬春，以下簡稱甲方，與買主購買本興大豪門大
17 樓臺中市○區○○○路0000號12樓之2含地下1樓20號停車位
18 所有人林麗敏，以下簡稱乙方及買主購買本興大豪門大樓臺
19 中市○區○○○路0000號11樓之2含地下2樓停車位所有人之
20 19號張瑞元，以下簡稱丙方等買賣三方簽訂補充停車位買賣
21 承諾契約書…」，有前開不動產買賣契約書影本及補充停車
22 位買賣承諾契約書影本在卷可稽（見卷1第57-79頁）。

23 3. 按私文書應提出其原本，但僅因文書之效力或解釋有爭執
24 者，得提出繕本或影本；法院得命提出文書之原本；不從前
25 項之命提出原本或不能提出者，法院依其自由心證斷定該文
26 書繕本或影本之證據力，民事訴訟法第352條第2項、第353
27 條第1、2項定有明文。是以，不依法院之命提出原本或不能
28 提出者，法院即得依其自由心證斷定該私文書繕本或影本之
29 證據力。又當事人提出之私文書，必先具備形式之證據力
30 後，法院就其中記載調查是否與待證事項有關，始有實質之
31 證據力。被告興大豪門管委會對原告提出之不動產買賣契約

01 書影本及補充停車位買賣承諾契約書影本之真正有爭執，本
02 院審酌前揭書證影本不具證據力，理由如下：

03 ①原告陳明前開不動產買賣契約書影本及補充停車位買賣承諾
04 契約書影本係從本院109年度司執字第28056號執行卷宗（執
05 行標的9189建號建物及基地）取得，經本院調取前開卷宗，
06 前開前開不動產買賣契約書影本及補充停車位買賣承諾契約
07 書影本係該案執行債務人張秀月、抵押權人張永宇（即張瑋
08 凱）、張嘉巖於109年5月19日具狀提出影本，自始並無原
09 本，張秀月、抵押權人張永宇（即張瑋凱）、張嘉巖均非前
10 揭文書製作人，如何取得前揭文書影本不詳，不能遽認為前
11 揭文書真正。

12 ②前開補充停車位買賣承諾契約書影本記載：「…起初地下室
13 只核定有18個法定車位，及另核定地上/室內1樓第19號法定
14 停車位，共有19個為法定車位，但後又增設兩停車位；目前
15 就其含括（本大樓地上/室內1樓19號法定停車位及增設地下
16 1樓19號或地下2樓20號車位）等3個以上標的物特立補充停
17 車位買賣承諾契約書來釐清緣起與標的物關係…依本大樓建
18 築圖1樓大門內位置涵蓋有1樓大門內位置設有1個法定停車
19 位即地上/室外1樓第19號屬專有專用車位，其依法定屬專有
20 專用停車位平面停車位之設計圖，已有一道高牆隔離與面積
21 佔有大廳面積1/3面積，其構造上獨立性符合「明確區分
22 性」以及「遮斷性」兩大要素，…當時本大樓進行運轉時，
23 因使用需要而必須調整調換，否則本大樓無法滿足實際需要
24 與運作順暢並秉持建築物完成後未成立大樓管理委員會前，
25 以起造人之權利與義務，採取運用調整調換，促使能滿足實
26 際需要之名義調換，並符合依法規規定辦理將其即增設地下
27 19號（屬丙方）或20號車位（屬乙方），當為我司簽定增設
28 車位部分配合調整調換，即將其（樓上唯一法定車位）之第
29 19號配給（乙丙方）並以指定並承諾用專有專用之立場來調
30 整調換地下兩個增設停車位使用，將（樓上上唯一法定車位
31 之第19號）位置調移調設管理室、會議室、休息室，且讓其

01 位置即樓上唯一法定車位之第19號合法轉移給（乙丙方），
02 當以專有專用所有權而換以增設地下19號（屬丙方）或20號
03 車位（屬乙方）給乙丙調換使用…」。依此補充停車位買賣
04 承諾契約書影本記載，係建商億福公司於建築完成後，被告
05 興大豪門管委會成立前，自行劃設1樓19號法定停車位及地
06 下室增設19號、20號車位，將1樓19號法定停車位權利配給
07 當時系爭9189建號建物所有人林麗敏（乙方）及9187建號建
08 物所有人張瑞元，又以1樓19號法定停車位調整設置管理
09 室、會議室、休息室，調換將系爭19號車位配給當時系爭91
10 89建號建物所有人林麗敏（乙方），及將系爭20號車位配給
11 當時9187建號建物所有人張瑞元。惟林麗敏前手為陳水枝，
12 張瑞元前手為林振山，均非向億福公司購買房屋，何以三人
13 於91年10月18日簽訂補充停車位買賣承諾契約書？又張瑞元
14 係至91年11月29日登記為9187建號建物所有權人，於91年10
15 月18日簽訂補充停車位買賣承諾契約書時，張瑞元並非9187
16 建號建物所有權人，億福公司如何得與張瑞元協議，將系爭
17 20號車位配給張瑞元？補充停車位買賣承諾契約書內容是否
18 真正，顯非無疑。

- 19 ③依共用部分9194建號建物謄本，僅有登記編號1-18號車位，
20 並無系爭20、19號車位，有建物登記謄本在卷可考（見卷1
21 第165-167頁）。依竣工圖及保存登記時建物測量成果圖，
22 地下1、2樓共劃設1-18號車位，系爭19號車位空間為防空避
23 難室，系爭20號車位空間為機械室，有竣工圖及建物測量成
24 果圖在卷可參（見卷1第459-463、547、599-607頁）。經本
25 院向中山地政函詢結果，9194建號建物停車位共計18位，車
26 位編號為1-18號，並無編號19、20車位登記資料，有臺中市
27 中山地政事務所113年2月1日中山地所一字第1130001266號
28 函暨所附第1次登記資料在卷可佐（見卷1第527-607頁）。
29 依該函所附億順建設公司與億福公司於89年1月20日就公用
30 部分之各戶持分比例及車位編號所定協議書，該大樓共24戶
31 僅配置編號1-18號車位，其中11樓之2（9187建號）、12樓

01 之2（9187建號）均無配附車位，亦無編號19、20車位，有
02 該協議書可參（見卷1第537-541頁），亦與張瑞元、林振山
03 所簽訂不動產買賣契約書影本標示「車位：地下2層編號19
04 號」及補充停車位買賣承諾契約書記載有系爭19號、20號車
05 位不合，無從憑認前揭文書為真正。

06 ④本院再向臺中市中山地政事務所、臺中市政府都市發展局函
07 詢興大豪門大樓申請使用執照之竣工圖有無如原告所指大樓
08 1樓編號19號法定停車位（竣工圖見卷2第119頁），臺中市
09 中山地政事務所函覆：上開大樓僅保存地下1層及地下2層編
10 號1號至編號18號法定停車位，地上1層編號19號法定停車位
11 並無保存等語，有該所113年4月29日中山地所二字第113000
12 5088號函在卷可參（見卷2第235頁），臺中市政府都市發展
13 局函覆：查卷內竣工照片及竣工圖，該建物1樓法定空地確
14 實登載19號法定車位，另查無申請汽車位變更為管理室使用
15 之紀錄，有該局113年5月6日中市都工字第1130093572號函
16 在卷可參（見卷2第241頁）。可見興大豪門大樓竣工圖固於
17 1樓登載19號法定車位，然無申請汽車位變更為管理室使用
18 之紀錄，原告稱前開1樓登載19號法定車位之處所已變更為
19 管理室使用乙情，為被告所不爭執，然並無證據證明該1樓
20 登載19號法定車位權利業經共有人約定分管，由億福公司保
21 有1樓登載19號法定車位之使用權，或由9187建號（11樓之
22 2）、9189建號（12樓之2）所有人取得該1樓登載19號法定
23 車位之使用權。又系爭系爭19號、20號車位空間依竣工圖標
24 示依序為避難空間、機械室，上開避難空間、機械室可否劃
25 設停車位供停車使用，涉及建築物停車空間變更疑義，應由
26 建築師依建築法規檢討可否依法變更使用執照，有臺中市政
27 府都市發展局113年3月6日中市都工字第1130042631號函在
28 卷可參（見卷2第87頁），系爭車位空間均無依法變更使用
29 執照以劃設停車位供停車使用，先前劃設停車位供停車使用
30 並不合法。再者，系爭車位係何時由何人劃設，億福公司如
31 何與共有人約定得保有系爭車位使用權，亦屬不明，遑論億

01 福公司得以其有前開1樓登載19號法定車位權利及系爭車位
02 權利，得將二者調換，於91年10月18日與張瑞元、林麗敏簽
03 訂補充停車位買賣承諾契約書，將系爭車位使用權分配給張
04 瑞元、林麗敏，亦無從憑認補充停車位買賣承諾契約書內容
05 為真正。

06 ⑤原告不能提出前開張瑞元、林振山於91年8月12日簽訂不動
07 產買賣契約書及億福公司與張瑞元、林麗敏於91年10月18日
08 簽訂補充停車位買賣承諾契約書之原本，且該補充停車位買
09 賣承諾契約書欠缺其他佐證可認為真正，揆之首揭說明，應
10 認其所提不動產買賣契約書影本及補充停車位買賣承諾契約
11 書影本，並無證據力，不能憑為適格之證據資料，原告主張
12 依前開張瑞元、林振山於91年8月12日簽訂不動產買賣契約
13 書影本及億福公司與張瑞元、林麗敏於91年10月18日簽訂補
14 充停車位買賣承諾契約書影本，可證原告就系爭車位有使用
15 權等語，即不足採。

16 4. 再者，前開不動產買賣契約書影本作成於訴外人張瑞元、林
17 振山間，補充停車位買賣承諾契約書影本作成於訴外人億福
18 公司、張瑞元、林麗敏間，既非億順公司、億福公司與各承
19 購戶或經承購戶全體共有人合意成立分管契約，亦無從拘束
20 共有人，亦即不能對抗被告興大豪門管委會及被告蘇雲華等
21 21人，原告亦不得對於被告主張就系爭車位有使用權。

22 5. 原告張素娟所有之9189建號建物（12樓之2），係於110年1
23 月21日經本院109年度司執字第28056號執行事件拍賣取得，
24 有該案拍賣公告在卷可參（見卷1第465-469頁），並據調取
25 前揭卷宗核閱確實。拍賣公告備註欄記載「又抵押權人提出
26 原始購買文件並表示拍賣標的附有車位，惟債權人於109年6
27 月2日稱不動產謄本並無車位之登載，復經拍賣標的之管委
28 會函復本件無配屬車位存在，又經鑑價公司函復無法依謄本
29 記載判斷有無附屬車位存在，則本件是否確有停車位使用
30 權，須由得標人於拍定後另循訴訟解決，請投標人注意」等
31 語，顯然拍賣標的及價額不包括停車位，無從憑為原告張素

01 娟有利認定。

02 6. 證人即原告張維城前手張憶婷證稱：伊當時買屋時沒有包含
03 車位，於109年將房屋出賣給原告張維城，亦未包含車位，
04 買賣沒有包含停車位，伊也沒有使用停車位等語（見卷3第1
05 22-123頁），益見原告張維城主張其所有9187建號建物就系
06 爭19號車位有使用權，並非可採。

07 (四)按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為
08 其最高意思機關。其區分所有權人會議決議內容違反法令或
09 章程者，依公寓大廈管理條例第1條第2項規定適用民法第56
10 條第2項規定，該區分所有權人會議之決議當然無效。被告
11 興大豪門社區區分所有權人會議於106年10月27日決議系爭
12 車位騰空取消，原告主張就系爭車位有使用權，因此發生爭
13 議，僅生原告可否舉證就系爭車位有使用權，可否對抗被告
14 及是否應受該決議拘束問題，並非該決議內容有違反法令或
15 章程情形，原告主張就系爭車位有使用權，請求確認前開區
16 分所有權人會議決議無效，已有未合。況且，原告主張就系
17 爭車位有使用權，並未舉證證明，原告以其等就系爭車位有
18 使用權，請求確認系爭決議無效及原告就系爭車位有使用
19 權，均無理由。

20 六、從而，原告聲明請求確認系爭決議無效及確認原告張維城就
21 系爭19號車位有使用權、確認原告張素娟就系爭20號車位有
22 使用權，均無理由，應予駁回原告之訴。

23 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，
24 經本院審酌後認與結果不生影響，爰不一一論述，附此敘
25 明。

26 八、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第385 條
27 第1項前段、第78條，判決如主文。

28 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日
29 民事第一庭 法官 熊祥雲

30 正本係照原本作成。

31 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

01 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 113 年 11 月 27 日

03 書記官 朱名堉