

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第382號

原告 林慶一
訴訟代理人 蘇文俊律師
被告 大地城國管理委員會

法定代理人 許新安

上列當事人間請求遷讓停車位事件，本院於民國113年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就臺中市○○區○○段000○號建物（即門牌號碼臺中市○○區○○路000號地下一層）有38個機車停車位使用權存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔2分之1，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

一、被告法定代理人於本院審理時變更為許新安，業據其聲明承受訴訟（本院卷第373頁），核無不合，先予敘明。

二、原告起訴聲明被告應將訴外人吉樑建設股份有限公司（下稱吉樑公司）未出售之臺中市○○區○○段000○號建物（即門牌號碼同區大興路166號地下一層，下稱系爭675建號建物）機車停車位38個騰空交還予原告（本院卷第11頁）。嗣於訴訟進行中，基於請求基礎事實同一為追加請求如下貳、原告聲明欄所示（本院卷第393至394頁），核與民事訴訟法第255條第1項但書第2款規定相符，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：吉樑公司起造及銷售大地城國公寓大廈（下稱系爭社區），並於系爭675建號建物停車空間規劃汽車、機車停車位，各停車位承購人透過吉樑公司取得各停車位單獨管

01 理權，是吉樑公司與各承購人間已成立分管契約(下稱系爭
02 分管契約)。伊為系爭社區區分所有權人之一，於民國104年
03 4月7日以新臺幣(下同)258萬元拍定取得吉樑公司所有之
04 系爭675建號建物應有部分10萬分之3475，繼受系爭分管契
05 約。依臺灣高等法院臺中分院以110年度重上更一號第1號判
06 決(下稱前案)認定，上開應有部分取得汽車停車位8個及
07 機車停車位38個之單獨管理權限。該機車停車位位置如臺中
08 市太平地政事務所112年12月6日平土測字第122600號複丈成
09 果圖(下稱附圖)「原告之主張」圖示A-1至A-21、B-1至B-17
10 所示(下稱系爭機車停車位)。被告雖依前案確定判決主文騰
11 空返還汽車停車位，然仍以ETC電子閘門方式管制系爭675建
12 號建物之出入口，無權占有系爭機車停車位，經伊請求騰空
13 返還仍未獲置理，侵害伊之使用收益權限。且被告否認其對
14 於系爭機車停車位之使用權限，致其對於系爭機車停車位法
15 律上地位陷於不明確。爰依民法第767條第1項前段、中段規
16 定及系爭分管契約約定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)確
17 認原告就附圖有38個機車停車位使用權存在。(二)被告應將系
18 爭機車停車位騰空交還予原告。(三)第二項聲明，願供擔保，
19 請准宣告假執行。

20 二、被告則以：伊依法管理範圍僅為共用部分，系爭機車停車位
21 屬於專有部分。且系爭社區分為透天區與大樓區，系爭機車
22 停車位屬於大樓區重建委員會管理，伊僅是透天區部分的管
23 理委員會，原告向伊請求交還並無實益。況吉樑公司於82年
24 點交時，未將系爭機車停車位資料移交予伊，伊不知依何標
25 準分配機車位，故系爭社區之機車停車位乃自由停放，伊未
26 占有或使用、收益系爭機車停車位。又比照竣工圖後，吉樑
27 公司劃設機車位時就短少6個等語，資為抗辯。並聲明：(一)
28 原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)願供擔保，請准宣告免
29 為假執行。

30 三、得心證之理由：

31 (一)確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益

01 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
02 而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
03 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
04 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，即認有
05 受確認判決之法律上利益（最高法院52年台上字第1240號判
06 決意旨參照）。原告主張就系爭675建號建物有系爭機車停
07 車位之使用權，為被告所否認，足見原告在私法上之地位處
08 於不安狀態，該不安之狀態得以本件確認判決將之除去，故
09 原告有起訴之確認利益存在，合先說明。

10 (二)吉樑公司起造及銷售系爭社區，系爭社區分有透天區與大樓
11 區，並於系爭675建號建物停車空間規劃397個汽車停車位及
12 223個機車停車位，原則上購買1個機車停車位、汽車停車
13 位，可依序登記取得該建物應有部分10萬分之32、10萬分之
14 269，並配置1個特定號碼之停車位。系爭675建號建物登記
15 主要用途為「停車空間」，建物竣工圖規劃有397個汽車停
16 車位、223個機車停車位，吉樑公司已出售337個汽車停車
17 位、185個機車停車位等事實，為兩造所不爭執(本院卷第33
18 6頁)，首堪認定為真正。

19 (三)兩造於前案均不爭執系爭675建號建物之共有人間有分管契
20 約存在，且原告於104年4月7日以258萬元拍定取得吉樑公司
21 所有系爭675建號建物應有部分10萬分之3475之權利，原告
22 依上開應有部分比例換算，可取得汽車停車位8個、機車停
23 車位38個乙節，亦為被告所無異詞(本院卷第22、99頁)，可
24 認原告依系爭675建號建物共有人間之分管契約，對於系爭6
25 75建號建物有38個機車停車位之使用權存在。

26 (四)被告雖抗辯以現在還能看見之機車停車位編號184號推算，
27 並比較竣工圖規劃223個機車停車位，可知吉樑公司劃設原
28 始停車位時，即有短少6個至8個停車位，加計實際作為管理
29 室、斜坡等無法使用之29個停車位，原告實際僅有1個機車
30 停車位使用權等語。惟觀諸被告所提竣工圖(本院卷第295
31 頁)，其所指未劃設機車停車位部分，均在竣工圖上有所標

01 示。考以竣工圖乃建商依建照圖按圖施工完竣後，申請使用
02 執照時所附之圖說，可見系爭社區興建完畢後，機車停車位
03 位置如竣工圖所示，並無所謂屬於斜坡、進停車場、轉彎路
04 口而實際無法使用之情形，自難以被告所提照片比對，逕認
05 為前開部分有未劃設停車位29個之情形。又被告僅以目前僅
06 存之編號自行推斷各行列機車停車位編號，惟其餘機車停車
07 位自何處開始起算、如何起算均不明瞭；兼以現場其他機車
08 停車位編號遭覆蓋無法辨別，亦有本院113年1月17日勘驗筆
09 錄可佐(本院卷第298頁)，是被告未舉證證明原告取得之38
10 個機車停車位使用權，實際上有37個屬於無法使用之機車
11 位，則其所辯，即無可採。

12 (五)至原告主張其對於系爭675建號建物之38個機車停車位具體
13 位置如附圖「原告之主張」圖示A-1至A-21、B-1至B-17所
14 示，故請求確認對於系爭機車停車位有使用權，且請求被告
15 遷讓返還系爭機車停車位等語。然查：

16 1.當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
17 事訴訟法第277條本文明定。區分所有建物之買賣，若已由
18 建商或起造人與各承購戶定明停車位之使用權者及其範圍，
19 當可解釋為係一種共有物之分管契約，具有拘束各該分管契
20 約當事人之效力。而公寓條例施行之前，倘大樓之原地主、
21 建商與各承購戶，就屬地下室作為停車場之管理使用範圍，
22 訂有分管之約定，應解為該大樓共有人已默示同意成立分管
23 契約(最高法院110年度台上字第2380號判決意旨參照)。是
24 主張基於分管契約，而對共有物特定範圍有使用權者，應就
25 該有利於己之事實盡舉證之責。

26 2.考諸系爭675建號建物係於80年8月20日取得改制前臺中縣政
27 府工務局核發建造執照，並於82年4月26日取得核發使用執
28 照，可知系爭675建號建物為公寓大廈管理條例84年6月28日
29 公布施行前已領得建造執照之建築物。原告既主張其就系爭
30 機車停車位具有使用權，則應舉證證明吉樑公司與上開建物
31 共有人間所存系爭分管契約，乃約定吉樑公司對於系爭機車

01 停車位有使用權，而由原告繼受之。換言之，吉樑公司與建
02 物共有人間對於系爭675建號建物之停車空間，是否約定由
03 吉樑公司分別管理之具體範圍特定為系爭機車停車位，應由
04 原告舉證證明。

05 3.原告雖先主張其對112年9月14日民事陳報(三)狀附圖所示編號
06 第74至111號停車格有使用權，然上開附圖乃原告於前案提
07 出，且經過繪圖軟體重製修正(本院卷第236頁)，難認乃系
08 爭675建號建物原先分管契約之內容。況系爭675建號建物現
09 場已難以辯認原始機車停車位編號，原告僅能請地政機關人
10 員依現場編號尚存停車位尺寸，自系爭675建號建物最底端
11 開始劃製機車停車位乙節，亦有本院113年1月17日勘驗筆錄
12 可佐(本院卷第298頁)，足見附圖所示系爭機車停車位，並
13 非原先吉樑公司依分管契約所能使用之特定位置，原告亦未
14 證明系爭機車停車位為系爭分管契約之內容。

15 4.基此，原告既未證明繼受系爭分管契約內容，乃對於系爭機
16 車停車位有使用權，則其請求被告遷讓返還系爭機車停車
17 位，即非有據。另考諸原告聲明請求確認對系爭675建號建
18 物，有如附圖所示38個機車停車位使用權存在，核該附圖所
19 繪製內容即為系爭機車停車位，則其請求確認對於上開特定
20 範圍、位置之機車停車位有使用權部分，亦無可採，併此敘
21 明。

22 四、綜上所述，原告請求確認其對系爭675建號建物有38個機車
23 停車位使用權存在部分，為有理由，應予准許；逾該範圍之
24 請求，則無理由，應予駁回。原告關於遷讓返還系爭機車停
25 車位之訴既經駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁
26 回。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經
28 審酌後認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併
29 此敘明。

30 六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

31 中 華 民 國 114 年 1 月 17 日

