

臺灣臺中地方法院民事判決

113年度訴字第917號

原告 謝世旺

訴訟代理人 蔡瑞煙律師

被告 林素玲

訴訟代理人 張繼圃律師

複代理人 林佳鈺律師

上列當事人間確認停車位使用權不存在事件，本院於民國114年1月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、原告主張：兩造均為瑞士花園公寓大廈（下稱系爭社區）之區分所有權人，系爭社區原有A、B、C、D、E、F共6棟大樓，嗣因921地震導致A、B、C、D棟全倒後重建（下稱重建區），E、F棟大樓及6棟大樓共用之地下一層、地下二層毀損後整健（下稱整建區）。重建區依都市更新條例辦理重建完成後，共用部分即臺中市○○區○○路00號等公共設施，就重建區之梯間、牌樓、機械室、水箱，另分出臺中市○○區○○○段000○號（以下系爭社區內之相關建物，逕以建號稱之），其餘人行道、車道、避難室、自用倉庫、停車場等，則分出127建號建物。重建區因配合重建，約定擁有車位權利者之停車位位置以協商分配或抽籤分配，由系爭社區管理委員會（下稱系爭管委會）處理。因被告無權占用坐落127建號建物地下二樓如附圖所示編號（15）、（16）停車位（下稱編號15、16車位，合稱系爭車位），妨害伊得獲系爭管委會分配使用系爭車位之權利，且系爭管委會已決議就系爭車位使用權之歸屬由兩造自行協商，協商不成則循司法途徑解決。爰訴請確認被告就系爭車位之使用權不存在。並聲明：確認被告就系爭車位之使用權不存在。

01 貳、被告則以：系爭管委會已於113年4月26日將系爭車位分配予
02 伊使用，並核發證明書予伊，伊使用系爭車位自非無權占用
03 （見本院卷第631頁）。況原告就系爭車位並無約定使用
04 權，起訴欠缺確認利益，且屬當事人不適格。原告應向系爭
05 管委會請求協商分配，或以系爭社區管委會為被告，另案提
06 起訴訟，而非對伊提起本件訴訟等語置辯。並聲明：原告之
07 訴駁回。

08 參、兩造不爭執事項（見本院卷第628至631頁）：

09 一、系爭社區原有大樓因921大地震全倒後重建、毀損整建區分
10 為重建區、整建區。132、154建號建物在重建區內，109建
11 號建物在整建區內。

12 二、兩造均為坐落276地號（重測前臺中市○○區○○段000地
13 號）土地上系爭社區之區分所有權人。原告為109建號（共
14 有127建號，權利範圍519/10000）、132建號（共有127建
15 號，權利範圍113/10000）、154建號（共有127建號，權利
16 範圍1390/10000）建物所有權人；被告為123建號（共有127
17 建號，權利範圍245/10000）建物所有權人。

18 三、系爭社區係由原告提供276地號地號土地與建商捷敏建設有
19 限公司（下稱捷敏公司）合建。

20 四、重建區依都市更新條例辦理重建後，將梯間、牌樓、機械
21 室、水箱編為158建號，將人行道、門廳、車道、避難室、
22 梯間、水箱、自用倉庫、停車場、機械室編為127建號。

23 五、系爭社區原有A、B、C、D棟大樓進行重建時，坐落127建物
24 地下二層停車場雖僅修繕未重建，但為配合A、B、C、D棟大
25 樓都市更新審議，由全體區分所有權人（包括重建區及整建
26 區）出具同意書，同意坐落127建物地下二層停車位重新佈
27 局配置後，擁有停車位權利者之停車位位置，以協商分配或
28 抽籤分配原則，由社區管理委員會處理。

29 六、系爭管委會依被告於區分所有權人會議提案，製作坐落127
30 建物地下二層停車位編碼圖，由車位權利人填寫所屬車位號
31 碼，系爭管委會並決議重疊的車位自行協調，協調不成循司

01 法處理解決。

02 七、兩造曾於111年10月27日以本院110年度訴字第2997號（下稱
03 2997號）返還停車位事件，成立訴訟上和解，其內容第1項
04 為確認編號16、21號車位為系爭社區全體區分所有權人共同
05 （應為分別）共有，而被告作為共同（分別）共有人之一，
06 有使用收益之權限。而上開2車位在系爭社區管委會分配之
07 前，原告不得處分、使用、收益。

08 八、系爭車位現為被告占用。

09 肆、得心證之理由：

10 一、查兩造均為276地號土地暨坐落其上系爭社區建物之區分所
11 有權人，原告為109、132、154建號建物所有權人，共有127
12 建號建物（權利範圍：519/10000、113/10000、1390/1000
13 0）；被告則為123建號建物所有權人，共有127建號建物
14 （權利範圍：245/10000）等情，為兩造不爭執（參上開
15 參、兩造不爭執事項：二、所載），並有建物改良物登記簿
16 謄本、建物登記第二類謄本在卷可參（見本院卷第31至57、
17 65、91頁），此部分堪認屬實。準此，被告既為系爭社區之
18 區分所有權人，且為系爭車位所在127建號建物之分別共有
19 人，除非經系爭社區之全體區分所有權人就系爭車位達成分
20 管或約定專用之協議，否則被告依民法第818條、公寓大廈
21 管理條例第9條第1項規定，就坐落127建號建物之系爭停車
22 位，亦有使用權。

23 二、次查系爭社區原有A、B、C、D棟大樓進行重建時，坐落127
24 建物地下二層停車場雖僅修繕未重建，但為配合A、B、C、D
25 棟大樓都市更新審議，由系爭社區之全體區分所有權人（包
26 括重建區及整建區）出具同意書，同意坐落127建物地下二
27 層停車位重新佈局配置後，擁有停車位權利者之停車位位
28 置，以協商分配或抽籤分配原則，由系爭管委會處理等情，
29 為兩造不爭執（參上開參、兩造不爭執事項：五、所載），
30 並有同意書在卷可憑（見本院卷第59頁），此部分堪認屬
31 實。足見就爭車位之分配，系爭社區全體區分所有權人業以

01 出具同意書之方式，達成由系爭管委會以協商分配或抽籤分
02 配原則處理之協議。準此，在系爭管委會未以協商或抽籤分
03 配系爭車位前，被告既為系爭社區之區分所有權人，其就系
04 爭停車位應有使用權。且兩造前以2997號事件，成立訴訟上
05 和解，確認編號16、21號車位為系爭社區全體區分所有權人
06 分別共有，而被告作為分別共有人之一，有使用收益之權限
07 等情，為兩造所不爭執（參上開參、兩造不爭執事項：七、
08 所載），並有和解筆錄暨其附圖在卷可稽（見本院卷第591
09 至595、613頁），足徵在系爭管委會未以協商或抽籤分配系
10 爭車位前，被告就系爭車位亦有使用權。

11 三、雖系爭管委會曾決議（見本院卷第61至63頁）系爭車位由兩
12 造自行協調，協調不成循司法處理解決（為兩造所不爭執，
13 參上開參、兩造不爭執事項：六、所載）。惟如前所述，就
14 系爭車位之分配，系爭社區全體區分所有權人業以出具同意
15 書之方式，達成由系爭管委會以協商或抽籤分配原則處理之
16 協議，自應由系爭管委會依系爭社區全體區分所有權人之上
17 開協議，依協商或抽籤原則，分配處理系爭車位之使用權歸
18 屬。尚不得徒以系爭管委會上開決議，遽認本院得逾越上開
19 系爭社區全體區分所有權人之協議（由系爭管委會以協商分
20 配或抽籤分配原則處理），認定系爭車位之使用權歸屬原告
21 或被告。

22 四、綜上所述，原告並未舉證證明：系爭車位已由系爭管委會依
23 上開系爭社區全體區分所有權人之協議，協商或抽籤分配由
24 特定區分所有權人使用，被告就系爭車位已無使用權。從
25 而，原告訴請確認被告就系爭車位之使用權不存在，為無理
26 由，應予駁回。

27 五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
28 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
29 逐一論列，併此敘明。

30 伍、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 2 月 13 日

民事第三庭 法官 唐敏寶

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 2 月 13 日
書記官 何淑鈴