

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第1876號

原告 向陽名邸住戶管理委員會

法定代理人 陳仕昇

被告 王淑娟（管理委員會不得代收）

訴訟代理人 林宏鈞律師

複代理人 林子圓

上列當事人間請求返還停車位事件，本院於民國115年2月12日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告應將坐落臺中市○○區○村段000地號其上門牌編號臺中市○○區○村路00號地下一樓，如附圖所示編號A部分（面積14.93平方公尺），返還予原告。

二、訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

甲、程序方面：

按不變更訴訟標的，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256條定有明文。查，原告起訴聲明：被告應將坐落臺中市○○區○村段000地號其上門牌編號臺中市○○區○村路00號地下一樓，如起訴狀附圖一向陽名邸社區地下停車場位置圖所示編號第25號車位返還予全體區分所有權人。嗣經臺中市中正地政事務所勘查現場測量，原告於民國115年2月22日更正聲明為：被告應將坐落臺中市○○區○村段000地號其上門牌編號臺中市○○區○村路00號地下一樓，如臺中市豐原地政事務所114年11月11日複丈成果圖（下稱附圖）所示編號A部分，返還予原告。以上係基於更正事實上之陳述，依前開說明，應予准許。

乙、實體方面：

01 壹、原告主張：

02 一、原告為向陽名邸社區之管理委員會，該社區地下一層係用作
03 停車空間及防空避難室之用途，停車位24個。惟被告現使用
04 如附圖所示編號A部分、面積14.93平方公尺（下稱系爭車
05 位）位置，位於地下一樓逃生梯旁，影響原告社區住戶逃生
06 安全甚鉅，應不得為約定專用部分（分管契約），乃被告之
07 前手竟將原核准之法定避難空間非法變更改用途，作為停車使
08 用。原告係社區之管理權人，依公寓大廈管理條例第7條第4
09 款、第10條第2項前段規定，以存證信函通知被告應將違法
10 占用之停車位置（即附圖所示編號A部分），返還予原告，
11 以回歸作避難空間，惟為被告拒絕，爰依法起訴請求騰空返
12 還原告占有管理。

13 二、並聲明：被告應將坐落臺中市○○區○村段000地號其上門
14 牌編號臺中市○○區○村路00號地下一樓，如附圖所示編號
15 A部分（面積14.93平方公尺），騰空返還予原告。

16 貳、被告抗辯：

17 一、原告社區由訴外人億川建設股份有限公司（下稱億川公司）
18 起造，81年取得建造執照，屬公寓大廈管理條例施行前之公
19 寓大廈，於82年3月30日竣工，同年4月23日取得使用執照，
20 經核定地下一層係「防空避難室停車空間」。依竣工圖所
21 示，地下一層原先劃設24個停車位，惟億川公司在同年6月
22 交付各住戶前，另劃設系爭車位，仍是地下一層原先核定使
23 用類組之範圍內，並與各住戶於83年4月26日時，分別約定
24 特定停車位及提供向陽名邸停車空間使用權利證明書（下稱
25 系爭權利證明書），應認原告社區各住戶間，就地下一層此
26 共用空間，已成立分管契約。此係基於公寓大廈管理條例第
27 55條第2項但書規定，系爭車位之專用約定，不受該條例第7
28 條不得為約定專用部分限制。

29 二、被告於96年11月2日向訴外人劉敏智購買建物門牌號碼臺中
30 市○○區○村路00○0號及16之1號，及其坐落基地臺中市○
31 ○區○村段000地號、共用部分南村段544建號應有部分（共

01 計萬分之256) (下統稱系爭不動產)，96年12月14日完成
02 系爭不動產移轉登記及受讓系爭車位之約定專用權。被告遵
03 守系爭權利證明書第3點規定，向原告報備變更系爭車位之
04 使用權利人，目前已繳交113年5月至115年4月停車費。縱認
05 系爭車位之劃設與竣工圖不符，尚不該當公寓大廈管理條例
06 第7條第4款所稱違反法令使用限制，進而導致約定專用無效
07 之情形。

08 三、並聲明：原告之訴駁回。

09 參、本院之判斷：

10 一、原告為向陽名邸社區之管理委員會，而該社區由訴外人億川
11 公司起造，81年取得建造執照，屬公寓大廈管理條例施行前
12 之公寓大廈，於82年3月30日竣工，同年4月23日取得使用執
13 照，經核定地下一層係「防空避難室停車空間」，有臺中市
14 豐原區公所函（見本院卷第27-29頁）、向陽名邸使用執照
15 （本院卷第69-73頁）在卷可參；又原告主張被告現占用門
16 牌編號臺中市○○區○村路00號地下一樓如附圖所示編號A
17 部分位置（面積14.93平方公尺）作為停車使用之事實，為
18 被告所不爭執，且經本院會同兩造勘驗現場，由被告指界經
19 由地政機關測繪製有如附所示之複丈成果圖等情，有勘驗筆
20 錄及附圖所示之複丈成果圖可稽（見本院卷第151-153頁、
21 第157頁），原告上開主張之事實堪認為真實。

22 二、當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民
23 事訴訟法第277條本文明定。區分所有建物之買賣，若已由
24 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，
25 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
26 約當事人之效力。而公寓條例施行之前，倘大樓之原地主、
27 建商與各承購戶，就屬地下室作為停車場之管理使用範圍，
28 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
29 契約(最高法院110年度台上字第2380號判決意旨參照)。是
30 主張基於分管契約，而對共有物特定範圍有使用權者，應就
31 該有利於己之事實盡舉證之責。查，系爭社區為公寓大廈管

01 理條例84年6月28日公布施行前已領得建造執照之建築物。
02 原告主張被告無權占用其管理之社區地下室一樓如附圖A部
03 分位置，被告抗辯其就A部分具有使用權，則應舉證證明建
04 商與上開建物共有人間存有分管契約，乃約定訴外人劉敏智
05 對於如附圖A部分位置有使用權，而由被告繼受之。被告就
06 其抗辯固提出向陽名邸使用執照（見本院卷第69-73頁）、
07 向陽名邸空間使用權利證明書即系爭權利證明書（見本院卷
08 第75頁）、不動產買賣契約書（見本院卷第77-88頁）、113
09 年5月至115年4月停車位費收據（見本院卷第125-127頁）為
10 證，惟查：

11 (一)被告提出向陽名邸使用執照、停車位費收據，固足證系爭建
12 物係於81年間取得使用執照，且被告因遭原告追討返還地下
13 室空間，而於113年5月至115年4月有繳納停車位費之事實，
14 惟該使用執照並無系爭A部分停車位設置之記載，而依原告
15 所提出之使用執照及竣工圖（見本院卷第21-23頁、第111-1
16 13頁），亦無平面停車位設置之記載，顯見系爭建物地下室
17 一樓並無平面停車位之設計。又經本院會同兩造至現場履
18 勘，現場地面上並無停車格之繪置，且依原告所提出之現場
19 照片（見本院卷第25頁、第97頁、第109頁），地面上確無
20 劃設平面停車格，如附圖A部分之位置，係由被告現場噴漆
21 再由測量人員依被告抗辯之範圍加以繪測成果圖等情，有勘
22 驗筆錄可稽（見本院卷第153頁）。且被告在現場停置之車
23 輛非僅一輛，若現場真有平面停車位之劃設，為何會無任何
24 畫格痕跡，以明使用區域之情事，是系爭建物地下室一樓自
25 興建以來並未劃設平面停車位，應可認定。再者，兩造爭執
26 之空間位置，為地下室逃生梯設備位置所在，如設置平面停
27 車位，將妨礙逃生空間，如附圖A部分位置若真設有平面停
28 車位，系爭社區豈有可能合法取得使用執照？系爭建物地下
29 室一樓既未曾就特定空間區域劃定平面停車位，則區分所有
30 權人自不可能有平面停車位分管契約之成立。系爭社區之區
31 分所有權人就如附圖A部分空間，既無劃設平面停車位，並

01 約定由分管使用之事實，則原始向建商購屋之區分所有人自
02 不可能與建商有分管契約存在，應可認定。

03 (二)又被告所提出系爭權利證明書及其與劉敏智之不動產買賣契
04 約書，其契約書中固有系爭權利證明書與地下室停車位平面
05 圖（見本院卷第87-88頁），然系爭建物地下室一樓自始並
06 未就特定空間區域劃定為停車位，以供特定人作為平面停車
07 位使用，原始購屋之區分所有人未與建商就附圖A部分空間
08 有分管契約存在，已如前述。且被告所提出之系爭權利證明
09 書與地下室停車位平面圖，僅為被告與其前手之書面作業，
10 就上開文書所載之平面停車位，並未於現場實測或於地下室
11 現場實際繪置平面停車格，顯見該不動產買賣契約書中之系
12 爭權利證明書，與契約所附地下室停車位平面圖，僅為建商
13 與承購戶之書面文書，而建商未於現場設置平面停車格，以
14 確認停車位置，實無從認區分所有權人就系爭建物地下室一
15 樓之特定位置，有合意分管設置平面停車位之事實存在；另
16 因被告有使用地下室之情事，被告繳納清潔費只是基於使用
17 者付費之原則所繳納之費用，並不足以證明如附圖A部分位
18 置，有上開分管契約存在，是無從依被告所提上開證物為被
19 告有利之認定。

20 (三)綜合上開事證，被告抗辯如附圖A部分平面空間，全體區分
21 所有權人有分管契約存在，並同意由被告占有使用，尚無可
22 採，從而，原告主張被告就其自承占有系爭社區地下室一樓
23 如附圖A部分位置，為無權占用，應屬可採。

24 三、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之；
25 對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞
26 者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全
27 部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有
28 人全體之利益為之，民法第767條第1項及第821條分別定有
29 明文。又「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使
30 用方法為之，但另有約定者從其約定」；「住戶違反上開規
31 定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求

01 各該主管機關或訴請法院為必要之處置」；「共用部分、約
02 定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員
03 會為之。」此觀公寓大廈管理條例第9條第2項、第4項、第1
04 0條第2項前段亦有明定。按系爭社區如附圖A部分建物為共
05 用部分，依法由原告代全體區分所有權人占有管理，被告所
06 抗辯就系爭社區如附圖A部分建物有約定專有使用權，並無
07 可採，業如前述，則被告將如附圖A部分建物占有作為平面
08 停車位使用，為無權占有，原告為系爭社區全體區分所有權
09 人之利益，依民法第767條第1項前段、第821條及公寓大廈
10 管理條例第10條第2項規定，請求被告將系爭社區如附圖A
11 部分建物騰空返還原告占有管理，即屬有據。

12 四、綜上所述，原告請求被告將如附圖A部分建物騰空返還予原
13 告，為有理由，應予准許。

14 肆、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
15 決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

16 伍、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

17 中 華 民 國 115 年 3 月 19 日
18 民事第三庭 法 官 王金洲

19 正本係照原本作成。

20 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。如委
21 任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 115 年 3 月 20 日
23 書記官 黃昱程