

臺灣臺中地方法院民事判決

114年度訴字第383號

原告 來瑪科技股份有限公司

法定代理人 徐英洲

訴訟代理人 林昇帆律師

複代理人 何彥騏律師

被告 誠豐天廈管理委員會

法定代理人 鄭俊文

訴訟代理人 羅閔逸律師

田美娟律師

上列當事人間請求確認區分所有權人會議決議無效事件，本院於民國115年4月9日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：

(一)原告為誠豐天廈之住戶，原告自前手即訴外人家逸土地開發股份有限公司（下稱家逸公司）買得臺中市○○區○○段0000○號建物（即誠豐天廈地下2樓）之應有部分，自同時繼受取得14下、24下、28下、38下車位（與28上車位合稱系爭車位）之權利。且自原告住進誠豐天廈後即使用28上車位，原告自有系爭車位之使用權，足見系爭車位並無使用權不明之情形。

(二)被告誠豐天廈管理委員會竟於民國113年12月28日召開113年度區分所有權人會議，並通過臨時動議第1案：「14樓來瑪公司或其他區分所有權人皆不應佔用位於B2編號14下、24下、28上、28下、38下等5個目前使用權不明之停車位，應

01 由管委會全權處理並排除停車位上所設車位地鎖」之決議
02 (下稱系爭決議)。然從被告提出之地下2樓停車場平面圖
03 (下稱系爭平面圖)及系爭車位的客觀狀態觀察，既然有劃
04 分特定區域及位置，可知系爭車位必然有約定專用之情形存
05 在，並非全體區分所有權人或是1883號建物所有權人所共
06 有，在此情形下，必須是專用權人同意才可以將系爭車位改
07 為共有使用。系爭決議內容實已事涉私權爭議，此乃個人基
08 於所有權能所生法律關係，非屬公寓大廈共同事務，亦非區
09 分所有權人會議得決議、處分，被告率然以系爭決議將系爭
10 車位改為管理委員會全權處理，顯然已經違反公寓大廈管理
11 條例第33條第3款之規定。退步言之，縱使系爭車位有使用
12 權人不明之情形，因其涉及私權之認定及限制，本應循司法
13 途徑解決，而非藉由多數決暴力剝奪原告之權利，被告此舉
14 難認為正當行使權利之行為，應為無效決議。

15 (三)原告認為系爭決議無效，為被告所否認，兩造就系爭決議是
16 否有效存在發生爭執，被告依據系爭決議以公告、加裝地鎖
17 等方式欲排除原告使用狀態，因此造成原告法律上之地位有
18 不安的情形，應認原告有受確認判決之法律上利益，為此請
19 求確認系爭決議無效。

20 二、被告則以：

21 (一)誠豐天廈大樓於完工時，其地下2樓自始即作為停車空間使
22 用並編列為1883建號，惟1883建號建物區分所有權人之權狀
23 及建築成果圖上未獨立標示停車位編號，過去30多年來均按
24 被告留存之系爭平面圖之內容設置車位，劃定各住戶之使用
25 編號及位置，30多年來區分所有權人對於車位之使用均無爭
26 議。惟原告自110年6月25日購入誠豐天廈14樓及地下2樓之
27 應有部分後，竟以地下2樓停車場不存在分管契約為由強佔
28 系爭5車位，並擅自安裝地鎖以排除他人使用。被告曾發函
29 通知原告若主張對系爭車位有專用使用權，應提出具有合法
30 使用權源之證明文件，供管委會審究，然原告至今均未能提
31 出任何證明。

01 (二)原告之前手家逸公司僅有取得地下2樓1、2、20、40等號之
02 平面車位權利，而無其他編號車位之權利，原告自無可能向
03 其前手繼受系爭車位之專用使用權。縱原告強行取得系爭車
04 位之現實占有，亦不因此取得系爭車位之專用使用權。而18
05 83建號既係由區分所有權人所共有，屬共用部分，而系爭決
06 議應符合民法第820條第1項共有物管理決定之規定，具有拘
07 束包括原告在內之全體共有人之效力。

08 (三)原告主張系爭決議違反公寓大廈管理條例第33條第3款之規
09 定而無效，自應由原告證明系爭車位有專用使用部分存在；
10 再者，系爭決議為區分所有權人對於1883建號建物之管理約
11 定事項，經由過半數之共有人出席並決議通過，符合多數共
12 有人之利益，且系爭決議內容係通過將系爭車位交給被告處
13 理，而屬為全體共有人利益為管理，非為個人利益，並無違
14 誠信原則。

15 (四)依原告所述，本件實為系爭車位之私權爭議，而非決議效力
16 之爭議，且原告自陳系爭車位仍在原告占有使用中，因此系
17 爭決議有無效力，均無法終局解決兩造紛爭，兩造實質的爭
18 議應為原告有無、有哪些停車位之專用使用權，上開問題均
19 無法透過確認系爭決議無效之判決除去，原告提起本件訴訟
20 並無確認利益，並聲明：原告之訴駁回。

21 三、得心證之理由

22 (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
23 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。
24 而該條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之
25 存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此
26 項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言。若縱經法院
27 判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判
28 決之法律上利益，其起訴欠缺權利保護必要之要件，自應以
29 判決駁回（最高法院96年台上字第455號判決意旨參照）。

30 (二)原告主張其為系爭車位之有權使用人，並現實占有系爭車
31 位，業據原告提出占有之照片為證（本院卷第279至283

頁），被告亦不爭執系爭車位現仍由原告占有使用（本院卷第308頁），是被告雖於社區公告欄張貼公告、區分所有權人會議紀錄及系爭決議內容，然實際上並未能排除原告之占有，能否謂原告有何法律上地位受侵害之危險，自屬有疑。

(三)再者，原告自始迴避其對於系爭車位占有權源之證明，迭稱本件爭點非在於認定系爭車位專用使用權之歸屬，僅是攻防方法等語，而未提出證據向法院說明其前手家逸公司如何取得系爭車位？原告如何得繼受超過家逸公司權利範圍外之車位？是本件歸根究柢，在於原告無法證明對其對系爭車位之占有係合法且有據，是原告若認為其占有有何不安之狀態，亦皆因此所致，本件確認判決既無從使原告因而取得占用系爭車位之合法權利，故原告提起本件確認訴訟，自無確認利益，應予駁回。

四、綜上所述，原告之訴為無理由，應予駁回。

五、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。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 115 年 5 月 7 日
民事第五庭 法 官 陳怡瑾

上正本係照原本作成。

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，應一併繳納上訴裁判費。

中 華 民 國 115 年 5 月 7 日
書記官 陳慧君