

臺灣臺中地方法院民事判決

115年度重訴字第180號

原告 天闊股份有限公司（即天闊有限公司）

法定代理人 朱祐宗

訴訟代理人 黃翎芳律師

複代理人 廖紘婕律師

被告 寶麗金大樓管理委員會

法定代理人 林瑞興

訴訟代理人 江錫麒律師

王炳人律師

上列當事人間請求返還停車位等事件，本院於民國115年7月15日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺中市○○區○○段00地號土地上之同段10
71建號建物（門牌號碼：臺中市○○區○○路0段00號，下
稱系爭建物，與土地合稱系爭房地）為訴外人新華建設事業
有限公司（下稱新華公司）起造興建，原告於民國111年9月
3日經法院拍賣程序取得原屬新華公司所有之系爭房地地下
一層樓之1，及系爭建物共同使用部分即臺中市○○區○○
段0000○號之應有部分1017/10000（包含系爭建物地上十一
層、地下三層之公共設施，其中地下二層、地下三層為停車
空間）。而系爭建物停車位之持有及使用係承接自新華公司
當年與購買停車位之承購戶間之買賣契約約定，並無由區分
所有權人會議決議授權管理委員會決定停車位之使用情形，

是各區分所有權人就地下二層、地下三層已默示合意成立停車位使用之分管契約，嗣後購買寶麗金大樓區分所有建物承購戶應受分管契約之拘束。依寶麗金大樓住戶規約第2條第4項以及區分所有權人會議未曾授權管委會決定停車位使用，是新華公司原有之如附表所示停車位（下稱系爭停車位）應由原告繼受取得使用權。

(一)先位主張：

訴外人王威楊於兩造間之前案（臺灣高等法院臺中分院113年度上字第564號，下稱前案訴訟）已證稱：新華公司之停車位在B2轉角、有3、4個等語，且被告於該前案之一審程序中自認為其管理使用，然被告未與新華公司就系爭停車位簽立買賣契約，亦未經區分所有權人會議決議授權使用、管理系爭停車位，故被告應屬無權占用系爭停車位。原告透過拍賣程序與新華公司就系爭停車位成立買賣契約，且系爭停車位使用權已由新華公司與寶麗金大樓之各住戶成立分管契約，原告自得依分管契約、民法第767條規定請求被告返還系爭停車位。另依民法第179條規定，請求被告給付自111年9月3日起，每個停車位以每月新臺幣（下同）3,000元計算之相當於租金之不當得利。

(二)備位主張：

如認原告未取得系爭停車位使用權，則被告逕主張就系爭停車位有使用權與權利狀態不符，且剝奪原告與其他區分所有權人得透過區分所有權人會議決議停車位之使用歸屬，或同意授權由寶麗金大樓管委會決議停車位使用之權利，而侵害原告及其他區分所有權人分配系爭停車位之權利，故原告得基於區分所有權人之身分請求確認被告就系爭停車位使用權不存在。

(三)爰依分管契約之法律關係、民法第767條第1項、第179條之規定提起本件訴訟等語。並先位聲明：1.被告應將坐落於臺中市○○區○○段0000○號即門牌臺中市○○區○○路00號地下二層如附表所示之停車位騰空遷讓並返還予原告；2.被

告應自114年12月11日起至返還第一項停車位之日止，按月給付原告6,000元；3.被告應給付原告235,726元，及自民事變更訴之聲明暨撤回被告狀繕本送達之翌日起，按週年利率百分之5計算之利息；4.願供擔保，請准宣告假執行；備位聲明：確認被告對於坐落於臺中市○○區○○段0000○號即門牌臺中市○○區○○路00號地下二層如附表所示之停車位使用權不存在。

二、被告則以：原告前對被告提起訴訟請求確認其對地下三層之編號8、15、17、21、24、26、32、34、36、38、40、42、52、66、88號停車位（下稱地下三層停車位）有使用權，經前案訴訟判決認定原告於執行事件拍賣程序中，僅取得系爭房地之所有權，而未取得任何停車位使用權；又系爭停車位係由新華公司提供予被告使用，自應由被告專用，原告就系爭停車位並無使用權，其請求相當於租金之不當得利，亦無理由。至原告提起備位確認訴訟部分，縱鈞院認定被告對系爭停車位使用權不存在，原告亦非即得受系爭停車位之使用分配，且其既主張得透過區分所有權人會議決議停車位之使用歸屬，自應於會議中提案尋求社區自治解決，而無透過司法程序介入之必要，是此部分欠缺確認利益，應予駁回等語，資為抗辯。並聲明：(一)原告之先位、備位之訴及假執行之聲請均駁回；(二)如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、得心證之理由：

(一)原告主張就系爭停車位有專有使用權，依分管契約、民法第767條規定請求被告返還系爭停車位；及依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利，均無理由：

1.按所謂爭點效，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然違背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之

判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則。

2.經查：原告前主張其於111年9月3日在本院110年度司執字第111301號強制執行事件拍得新華公司所有系爭房地，繼受取得新華公司因上開系爭建物持分而對地下三層停車位所有之權利等情，對被告提起訴訟請求確認對地下三層停車位有使用權存在；被告則於前案訴訟中抗辯：原告於系爭執行事件拍得系爭房地，然該拍賣程序並未拍賣停車位等語，經兩造於該案中就上開重要爭點為適當、完全之辯論，前案訴訟確定判決認定：「(三)再查，上訴人（按指原告，下同）係於111年9月2日經系爭執行事件之法拍程序取得系爭房地所有權（見兩造不爭執事項1.），此有不動產權利移轉證書、系爭房地之土地、建物登記第二類謄本在卷可稽（見原審卷一第25至45頁），並經本院調閱系爭執行事件卷宗無訛。參諸上訴人拍得系爭房地之不動產權利移轉證書（見原審卷一第25至27頁），其上並無任何停車位（包括系爭停車位）使用權之記載。又抵押權為不動產物權，依民法第758條第1項規定，非經登記，不生效力，抵押權人僅能依設定登記之內容行使權利，是抵押權擔保債權種類及範圍為何，應以設定登記之內容為準。依系爭執行事件卷附之系爭房地他項權利證明書、抵押權設定契約書所示（影本見本院卷一第375頁、卷二第25頁），其設定義務人為鄭清芳（土地）、新華公司（建物），其抵押之土地及建物標示僅有系爭房屋及所坐落系爭土地10000分之1063暨註明共用部分之系爭建物建號，該設定契約書各欄位均無任何關於停車位之登載，乃至後續拍賣公告之土地、建物標示及其備註欄，均無任何附有停車位之記載，再細觀系爭房地之估價報告書中，亦無任何附有停車位之記載或估價分析（影本見本院卷一第377至395頁），遑論將如原判決附表所示系爭15個特定編號之停車位納入其中。是依系爭執行事件拍賣程序，難認上訴人有拍賣取得任何停車位使用權。(四)…即便新華公司尚有包括系爭房屋等空屋、空車位待售，惟仍持續尋求出售以減輕其債務負

01 擔，而系爭大樓房屋之承購戶需向新華公司另外購買停車
02 位，始取得特定位置停車位之使用權，並非凡購屋者均配置
03 有停車位之使用權，購買共有部分之應有部分，並非當然取
04 得停車位之使用權，已如前(二)、2.段所述，上訴人取得系爭
05 房屋後，是否一併取得該社區內地下2、3層所設置停車位之
06 使用權，應依買賣契約書或分管契約為準，並非成為系爭建
07 物之共有人之一，即當然取得其內設置停車位之專用權。而
08 系爭房屋於上訴人拍定前仍為新華公司所有而尚未出售，自
09 無何該戶購屋者與其洽購停車位而約定何特定停車位之專用
10 部分使用權，要難推認系爭房屋配有或附有何特定停車位之
11 專用部分使用權而隨同拍賣轉讓與上訴人。此徵諸上訴人自
12 陳：（問：上訴人請求確認系爭15個停車位之使用權，既然
13 無法由上開權利移轉證書看出，是如何比對出來？）起訴時
14 依照應有部分比例計算，後續被上訴人提出被證2買賣契約
15 書（見原審卷一第171頁，另詳後述）後，上訴人再比對被
16 證2第1項，有系爭15個停車位之編號，依照買賣契約書上買
17 賣標的物上的編號主張取得系爭停車位等語益明（見本院卷
18 二第5至6頁），上訴人經拍定系爭房地後迄本件起訴時，尚
19 不知、未主張系爭房屋有何特定停車位之使用權，待起訴
20 後，始經由被上訴人所提上開買賣契約書中，逕自擇定其認
21 屬有使用權之系爭15個停車位繼為後續主張；此外，復未據
22 上訴人提出其他證據證明其因拍賣取得系爭停車位之使用
23 權，要難徒以前揭拍賣程序、不動產登記資料及證人所述逕
24 認屬其所有。上訴人主張系爭停車位原為新華公司所有，其
25 因拍賣程序當然取得系爭停車位使用權乙節，委無可
26 採。」，則原告於前案訴訟中持相同主張即新華公司未出售
27 之停車位，應由原告繼受取得使用權等情，業經前案訴訟判
28 決認定原告並未因拍賣取得任何停車位使用權而駁回其訴，
29 該前案就該爭點之判斷未有顯然違背法令之情事，又原告於
30 本案中所提出之證據均係前案之訴訟資料（本院卷第501
31 頁），且原告亦未提出足以推翻原判斷之新訴訟資料。至原

告雖請求調查系爭建物之謄本及歷次異動索引，欲證明其自新華公司拍賣取得系爭建物之持分、系爭停車位使用權附屬於系爭建物之持分由原告取得等節，然前案訴訟判決業已清楚說明：「購買共有部分之應有部分，並非當然取得停車位之使用權…，上訴人取得系爭房屋後，是否一併取得該社區內地下2、3層所設置停車位之使用權，應依買賣契約書或分管契約為準，並非成為系爭建物之共有人之一，即當然取得其內設置停車位之專用權」，是原告所聲請調查之證據，顯不足以推翻前案訴訟確定判決之判斷，核無調查必要。

3.從而，前開重要爭點於本件發生爭點效，兩造及法院即應受拘束，自不允原告再於本訴訟中為相反之主張，是本件自應為相同之判斷即原告未因拍賣取得任何停車位使用權。是以，原告於本件主張就系爭停車位有專有使用權，依分管契約、民法第767條規定請求被告返還系爭停車位；及依民法第179條規定，請求被告給付相當於租金之不當得利云云，均無理由。

(二)原告訴請確認被告對於系爭停車位使用權不存在，無確認利益：

1.按確認之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條定有明文。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確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院112年度台上字第323號判決意旨參照）。

2.原告主張被告對於系爭停車位使用權不存在，因被告否認之，而剝奪原告與其他區分所有權人得透過區分所有權人會議決議停車位之使用歸屬，或同意授權由寶麗金大樓管委會決議停車位使用之權利，而侵害原告及其他區分所有權人分配系爭停車位之權利，如確認被告對於系爭停車位使用權不存在，則原告及其他區分所有權人得透過區分所有權人會議決議停車位之使用歸屬云云，然依公寓大廈管理條例第3條

第9款、第36條第1款、第11款規定，管理委員會為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，其職務內容包含區分所有權人會議決議事項之執行；共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管，又依原告提出寶麗金大樓住戶規約第2條第4項約定，區分所有權人會議得決議授權管理委員會將部分停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用，可知被告就共用部分即系爭停車位之使用、收益之權利乃係源於前開規定或寶麗金大樓區分所有權人之授權，是原告及寶麗金大樓之其他區分所有權人本得透過區分所有權人會議就系爭停車位之使用或收益作成其他決議，亦即，被告就系爭停車位有使用權尚無礙區分所有權人會議就系爭停車位成立其他決議或為使用分配，原告主觀上認其在法律上之地位不安之狀態，已屬無據，自無從以確認判決除去。從而，原告訴請確認被告對於系爭停車位使用權不存在，應無確認利益。

四、綜上所述，原告依分管契約之法律關係、民法第767條第1項、第179條之規定，先位請求：(一)被告應將系爭停車位騰空遷讓並返還予原告；(二)被告應自114年12月11日起至返還第一項停車位之日止，按月給付原告6,000元；(三)被告應給付原告235,726元，及自民事變更訴之聲明暨撤回被告狀繕本送達之翌日起，按週年利率百分之5計算之利息；備位請求確認被告對於系爭停車位使用權不存在，均無理由，應予駁回。原告之訴既駁回，其假執行之聲請，亦失所附麗，併予駁回。

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 8 月 19 日

民事第六庭 法 官 蔡汎沂

以上正本係照原本作成。

01 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
02 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，
03 應一併繳納上訴裁判費。
04 中 華 民 國 115 年 8 月 19 日
05 書記官 陳宇萱

06 附表：
07

編號	停車位
1	B2-23
2	B2-24