

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度中簡字第3017號

原告 游孟珊

被告 江若婷

訴訟代理人 陳東洋

被告 陳東洋

上列當事人間因請求排除佔用車道事件，經本院於民國113年1月11日言詞辯論終結，本院判決如下：

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：原告係中山居大樓之住戶，亦為地下室停車場之共有人，而被告江若婷、陳東洋為承租戶，其等長期佔用原告汽車格前方如附件所示之車道停放機車，而原告之汽車車長4.4米，該車格距離對面牆壁不到2.5米寬，且左右各有柱子，非常難停，汽車出入會切到對面牆壁，且要轉彎到機械車位處，根本無法出入，故被告江若婷、陳東洋於該處停放機車之行為，嚴重影響原告汽車之出入，請求排除被告機車長期佔用汽車道。故原告爰依民法第821條之規定，請求：

(1)被告江若婷應將車牌號碼000-0000號機車從坐落臺中市○○區○○段0000○號建物如附件下方相片所示位置移除；(2)被告陳東洋應將車牌號碼000-000號機車從坐落臺中市○○區○○段0000○號建物如附件上方相片所示位置移除。

二、被告江若婷、陳東洋均抗辯：訴外人蔡佩珊為該中山居華廈7號6樓屋主，並無實際居住使用，目前係租賃予被告江若婷、陳東洋夫妻使用，其等自108年入住後，係經取得中山居大樓管理委員會之同意，始於地下一樓如附件所示之位置停放機車，並非無權占用，且被告江若婷、陳東洋均將機車

01 緊靠牆壁停放，利用最小空間以保留最大通行空間，以利鄰
02 居通行，並無亂停車妨害社區車輛出入之情；而原告車位與
03 對面牆壁之距離，經現場實際丈量結果為3.94米，與原告所
04 稱之1.5米不符，被告停放機車並不至於影響原告車輛之出
05 入等情。並聲明：原告之訴駁回；如受不利之判決，被告願
06 供擔保請准宣告免為假執行。

07 三、本院所為之判斷：

08 （一）按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
09 之，對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於
10 第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復
11 共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第76
12 7條第1項前段及中段、第821條分別定有明文。又按所謂
13 分管契約，係指共有人間約定各自分別占有共有物之特定
14 部分而為管理之契約。由共有人全體劃分停車位分別停車
15 使用者，應視為全體共有人就該地下室有分管之約定（最
16 高法院81年度台上字第1060號裁判要旨參照）。查：

17 1、系爭中山居大樓之公共設施部分，全部列為臺中市○○區
18 ○○段0000○號，並未將停車位部分獨立劃出，且區分所
19 有權人專有部分之謄本登記資料中也無任何關於車位之記
20 載，此有建物登記第一類謄本（見本院卷第31、35頁）、
21 中山居華廈車位使用權利證明書（見本院卷第33頁）在卷
22 可稽，故系爭大樓地下室停車位及車道空間並非專屬於特
23 定區分所有權人，而是由區分所有權人所共有，屬於共用
24 部分。

25 2、本件原告為系爭中山居大樓住戶，該大樓就地下室停車位
26 及車道空間並無分管契約存在，而被告江若婷、陳東洋為
27 承租戶，其等將各自所有之車牌號碼000-0000號、863-GX
28 C號普通重型機車，停放於如附件所示之地下室車道處等
29 情，此有公路監理系統WebService-車號查詢車籍資料
30 （見本院卷第41、45頁）、現場照片（見補卷第11至15、
31 31至35頁、本院卷第49頁）在卷可稽，則原告主張被告無

01 權佔用共用之車道空間，妨害其車輛之進出，對於其就共
02 用部分之所有權受到侵害，自有向法院訴請排除侵害之訴
03 訟實施權。

04 (二) 次按以無權占有為原因，請求返還土地者，占有人對土地
05 所有權存在之事實無爭執，而僅以非無權占有為抗辯者，
06 土地所有權人對其土地被無權占有之事實無舉證責任，占
07 有人應就其取得占有係有正當權源之事實證明之（最高法
08 院99年度台上字第1169號判決意旨參照）。又按當事人主
09 張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟
10 法第277條定有明文。而各當事人就其所主張有利於己之
11 事實，均應負舉證之責，故一方已有適當之證明者，相對
12 人欲否認其主張，即不得不更舉反證（最高法院99年度台
13 上字第483號判決意旨參照）。查：

14 1、本件被告江若婷、陳東洋對於原告係該中山居大樓之住
15 戶，對於地下室車道之共用部分亦有所有權，及其等確有
16 將各自所有車牌號碼000-0000號、863-GXC號普通重型機
17 車停放於地下室如附件所示之位置等情，既不爭執，則其
18 等既抗辯並非無權占用，即應就其等係有權如附件所示之
19 地下室車道處停放機車乙節，負舉證責任，合先敘明。

20 2、被告江若婷、陳東洋主張其等向屋主蔡佩珊承租後，係經
21 取得中山居大樓管理委員會之同意，始於如附件所示停放
22 機車等情，業據提出中山居大樓管理委員會於000年00月0
23 日出具之聲明書（見本院卷第67頁）、108年2月14日簽訂
24 之房屋租賃契約書（見本院卷第71至73頁）、蔡佩珊持有
25 之建物及土地所有權狀（見本院卷第75至79頁）為證，且
26 中山居大樓住戶於112年11月24日有召開住戶會議，就兩
27 造間之停車爭議，做成決議，同意如附件所示之位置可以
28 停放機車並由兩造輪流停放，並公告於電梯按鍵旁之公共
29 空間，此有中山居大樓住戶會議決議（見本院卷第131至1
30 33頁）、住戶會議現場照片及機車停放照片（見本院卷第
31 129、135頁）、公告張貼照片（見本院卷第157至161頁）

在卷可稽，則被告江若婷、陳東洋抗辯於如附件所示之地下室車道處停放機車並非無權占用等情，核屬有據。

3、再者，觀諸原告提出之原告汽車及被告機車停放照片（見補卷第11至15、31至35頁、本院卷第49、139至142頁），對照被告提出之原告停車格與對面牆壁距離之測量照片（見本院卷第101頁）、其他車輛出入通行照片（見本院卷第103頁）、兩造停放車輛照片（見本院卷第105至107、135頁），由原告停車位之所在位置、被告機車停放位置、該處地下室車道動線、地下室樑柱所在位置，尚無從據以認定被告江若婷、陳東洋於地下室如附件所示之處有妨礙原告車輛出入或行進動線之情，則原告主張被告無權占用地下車道停放機車妨害其出入等情，即屬無據，要難採信為真正。

（三）綜上所述，原告依民法第821條之規定，請求：(1)被告江若婷應將車牌號碼000-0000號機車從坐落臺中市○○區○○段0000○號建物如附件下方相片所示位置移除；(2)被告陳東洋應將車牌號碼000-000號機車從坐落臺中市○○區○○段0000○號建物如附件上方相片所示位置移除，均無理由，應予駁回。

四、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第436條第2項、第78條。

中華民國 113 年 2 月 1 日
臺中簡易庭 法官 巫淑芳

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（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 113 年 2 月 1 日
書記官 許靜茹