

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上字第50號

上訴人 人間美村大廈管理委員會

法定代理人 鄭小郎

訴訟代理人 劉明璋律師

被上訴人 林志謙

林玉靜

共 同

訴訟代理人 王柏硯律師

王國棟律師

上 一 人

複代理人 林銘翔律師

上列當事人間請求確認停車位使用權存在等事件，上訴人對於中華民國111年12月8日臺灣臺中地方法院110年度訴字第2194號第一審判決提起上訴，本院於112年5月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

一、被上訴人主張：伊2人均為人間美村大廈（下稱系爭大廈）之區分所有權人，系爭大廈之起造人美村建設股份有限公司（下稱美村建設）於系爭大廈地下2至4樓劃設停車位，並於出售時，與各承購戶定明停車位之使用權及其範圍，而成立共有物之分管契約。其中地下2樓編號35、36，以及39、40等2組子母車位，係由向美村建設購買坐落台中市○○區○○段0000○號、0000建號建物（以下同段建物，僅以建號稱之）之區分所有權人加價購得，伊2人再輾轉買受取得，基於

前述分管契約，伊2人對上開子母車位，均有專用使用權。詎上訴人竟以召開區分所有權人會議及修改社區規約之方式，否認伊2人對編號36、及編號40車位(為該2組子母車位之子車位，下稱系爭36號、40號車位)之使用權，損害伊2人之權利。爰依民法第826條之1、第799條之1第4項、公寓大廈管理條例第3條第5款之規定，求為確認伊2人各自對系爭36號、40號車位之使用權存在之判決【被上訴人訴請確認編號35、39車位(即上開子母車位之母車位)之使用權存在部分，業經原審以無確認利益為由，判決敗訴確定】。

二、上訴人則以：否認被上訴人所提出之買賣契約、及「地下室車位停車位置使用證明書」之真正。系爭大廈電梯間雖貼有「停車位標示圖」(即原判決附圖，下稱標示圖)，惟尚不足證明全體承購戶間在美村建設媒介下成立分管契約。部分區分所有權人亦不知悉該分管契約存在。至於共同使用部分登記持分之大小，與車位之使用權無涉。系爭36號、40號車位，業經區分所有權人會議決議收回由上訴人管理，被上訴人自無使用權存在等語置辯。

三、原審為被上訴人一部勝訴、一部敗訴之判決。上訴人就其敗訴部分，提起上訴，上訴聲明：(一)原判決不利於上訴人部分廢棄；(二)上開廢棄部分，被上訴人於第一審之訴駁回。被上訴人答辯聲明：上訴駁回。

四、本件經依民事訴訟法第463條準用同法第270條之1第1項第3款規定，整理並協議簡化爭點如後：

(一)不爭執事項：

1.被上訴人為系爭大廈之區分所有權人，其所有權登記之情形，詳如下表所示(所有權狀及建物登記謄本見原審卷(一)第39頁、55-57頁)：

權利人	門牌號碼	土地標示	建物標示			權狀或建物登記謄本登記之車位編號
			建號	性質	權利範圍	
林志	臺中市○區 ○○路0段0	臺中市○○ 區○○段	0000	專有部分	1/1	B2-35號
			0000	共用部分	1247/100000	B3-44號

謙	00號00樓-0	000地號	0000	共用部分	12565/0000000	
林	臺中市○區	同上	0000	專有部分	1/1	B2-33號
玉	○○路0段0		0000	共用部分	632/100000	
靜	00號00樓		0000	共用部分	12513/0000000	

2.被上訴人取得權利之來源如下圖：

●美村建設⇒邱○○⇒被上訴人林志謙

●美村建設⇒凌豪投資股份有限公司（下稱凌豪公司）⇒
陳○○⇒被上訴人林玉靜

3.美村建設就系爭大廈之公同使用部分，分別編定為0000建號、及0000建號。其中地下2樓至4樓之停車位編列為0000建號；其餘公設(含地下2樓至4樓之停車位以外之其他空間)編列為0000建號(原審卷(二)第319-327頁)。

4.系爭標示圖目前張貼於系爭大廈地下2樓之電梯間。藍色號碼為停車位證明卡之編號；紅色號碼為權狀登記號碼之編號。其中權狀登記號碼33號所對應之停車位證明卡編號有2個，即39號及40號(為子母車位)；權狀登記號碼35號所對應之停車位證明卡編號也有2個，即35號及36號(為子母車位)(原審卷(一)第65頁)。

5.系爭大廈地下2樓之子母車位共有6組，依權狀及建物謄本記載如下(見原審卷(一)第39、55-57頁、卷(二)第45-47、53-59頁)：

權利人	權狀或謄本登載之編號	專有部分之建號	備註：標示圖所對應之停車位證明卡登載之編號
林玉靜	33	0000	39、40
方○○	00	0000	00、00
林志謙	35	0000	35、36
梅○○	00	0000	00、00
向○○	00	0000	00、00
高○○	00	0000	00、00

6.上訴人不爭執被上訴人林志謙、林玉靜分別擁有停車位證

明卡編號35、及39號車位(即母車位)之專用使用權。

7.專有部分面積相同之區分所有權人，關於0000建號共同使用部分之權利範圍之差異如下表(原審卷(二)第39-94頁)：

權利人	專有部分 建號	共同使用部分之建號及權利範圍		備 註
		建號	權利範圍	
黃○○	&ZZZZ; 0 000	&ZZZZ; &ZZZ Z; 0000	&ZZZZ; 0971/0000 000	未購車位
謝○○	&ZZZZ; 0 000	&ZZZZ; &ZZZ Z; 0000	&ZZZZ; 0716/0000 000	1平面車位
何○○	&ZZZZ; 0 000	&ZZZZ; &ZZZ Z; 0000	&ZZZZ; 0644/0000 000	1機械車位
謝○○	&ZZZZ; 0 000	&ZZZZ; &ZZZ Z; 0000	&ZZZZ; 0716/0000 000	1平面車位
梅○○	&ZZZZ; 0 000	&ZZZZ; &ZZZ Z; 0000	&ZZZZ; 0874/0000 000	0平面車位+1機械車位
向○○	&ZZZZ; 0 000	&ZZZZ; &ZZZ Z; 0000	&ZZZZ; 0201/0000 000	1平面車位
方○○	&ZZZZ; 0 000	&ZZZZ; &ZZZ Z; 0000	&ZZZZ; 0201/0000 000	1平面車位

(二)本件爭點：

1.被上訴人林志謙之前手邱○○，是否向美村建設加購子母車位，因而與全體區分所有權人成立分管契約，而取得系爭36號車位之使用權？被上訴人林志謙能否繼受邱○○之權利？

2.被上訴人林玉靜之前前手凌豪公司，是否向美村建設加購子母車位，因而與全體區分所有權人成立分管契約，而取得系爭40號車位之使用權？被上訴人林玉靜能否繼受凌豪公司之權利？

五、得心證之理由：

(一)按區分所有建物，依土地登記規則第81條第1款：「同一建物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依各區分所有權人使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共用部分

者，得予除外。」之規定可知，公寓大廈之停車位與其他公共設施併同登記為一建號，由區分所有權人全體共有，如購買車位者取得較多之應有部分，自得對該特定之車位享有專用權。準此，公寓大廈區分所有建物之買賣，若已由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者，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約當事人之效力（最高法院96年度台上字第1152號判決參照）。又公寓大廈區分所有權人共有之共用部分設置之停車場，如有分管之特約，區分所有權人將其分管停車位相對應之共用部分之應有部分移轉所有權予他區分所有權人，其分管契約對於受讓人繼續存在；該受讓人嗣將其專有部分所有權移轉於他人，依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，其所屬共用部分之應有部分應隨同移轉，縱就與其分管停車位相對應之共用部分之應有部分未辦理所有權移轉登記，亦應認其已歸該他人取得所有權，繼受分管契約（最高法院91年度台上字第242號判決參照）。

(二)系爭大廈之起造人美村建設就地下2樓至4樓之停車位，係編列為0000建號，其餘公設(含停車位以外之其他地下室空間)則編列為0000建號，而本件有爭執之系爭36號、40號車位，則包含在上開共同使用部分之0000建號內，屬0000建號之共有人即全體區分所有權人共有等情，為兩造所不爭執(見不爭執事項第1、3點)。則被上訴人能否專用系爭36號、40號車位，端視共有人間是否訂有分管協議(契約)而定。經查：

1.依目前仍張貼於系爭大廈地下2樓電梯間之標示圖與系爭大廈停車場照片，地下2樓確實繪有如不爭執事項第5點所示6組子母車位。佐以系爭大廈94年區分所有權人會議中已就子母車位討論是否收回，有會議記錄可憑(見原審卷(一)第71頁)。另上訴人亦不爭執，該6組子母車位，一開始就是由美村建設規劃設置(本院卷第146頁筆錄)，堪認標示圖所示之子母車位，確與系爭大廈地下2樓停車場之

01 現狀相符。

02 2.被上訴人林玉靜主張，其前手凌豪公司確實加價購買子
03 母車位等情，業據提出凌豪公司與美村建設所簽立之買賣
04 契約為證，該契約第2條之買賣標示，即以手寫註記「車
05 位編號第二層39、40號」（見原審卷(一)第273-285頁）。
06 上開買賣契約所註記之車位編號「39、40」，即與標示圖
07 上所對應之該組子母車位編號相符，而該組子母車位所對
08 應之權狀車位編號「33」，即為被上訴人林玉靜所專用。
09 上訴人雖否認該買賣契約之真正，惟查：被上訴人林玉靜
10 提出之買賣契約格式及車位標註位置均與上訴人所提出另
11 位區分所有權人高○○與美村建設所簽立之房地買賣契約
12 書相同（見原審卷(二)第15-29頁）。且證人即地政士蔡○
13 ○亦證稱：此確為美村建設當時銷售所簽立的契約書格式
14 等語（見原審卷(二)第298頁），堪認被上訴人林玉靜所提
15 出之凌豪公司買賣契約，確為真正。

16 3.被上訴人又提出另一組子母車位之承購戶，即梅○○於88
17 年8月31日與美村建設所簽立之預約單，其上總金額欄記
18 載「捌拾萬元正（B2#38）」，下方則註記「權狀號碼，
19 銷售編號31號，32號為其約定專用（權狀持份9.5坪）」
20 等語（見原審卷(一)第223頁）。而上開預約單上記載之車
21 位號碼「31、32」，亦與標示圖之該組子母車位編號相
22 符。而前開預約單上記載之「31、32」、「B2#38」，又
23 分別係梅○○停車位證明卡、及權狀登記之車位編號。再
24 參酌系爭大廈6組子母停車位係由建商劃設，乃自行增設
25 之停車位，為兩造所是認（見本院卷第146頁），且該6組
26 子母車位之子車位，並無獨立之進出通道，須藉由前方之
27 母車位進出，亦為兩造所不爭執（本院卷第146頁筆錄），
28 故美村建設如欲出售子車位獲取利益，衡情應僅能由購買
29 該組母車位之承購戶一併購買，始符常理。基上，被上訴
30 人主張，美村建設於出售子車位時，係併同母車位一併出
31 售等情，自屬有據。

01 4.至於證人即區分所有權人李○○固證稱：美村建設沒有將
02 地下室規劃為停車位加價出售；伊不知道美村建設有規劃
03 子母車位等語(本院卷第78、79頁)。惟證人亦不否認，伊
04 後來有加價85萬元向美村建設購買車位(本院卷第79頁)，
05 衡情，於證人選購車位時，勢必向建設公司詢問車位劃設
06 之情形，或親自前往勘查相關位置後才會選定，豈有任由
07 建設公司指定之理。則證人李○○關於伊不知美村建設針
08 對地下室已規劃為停車位，並加價出售之證詞，有違經驗
09 法則，不足為採。

10 5.另證人即地政士蔡○○證稱：系爭大廈的第1次登記是由
11 伊辦理，當時是美村建設將應有部分比例分配好之後，提
12 供不同種類、面積之車位應有部分各為多少，讓伊去登記
13 「小公」(指0000建號)也就是車位的應有部分，伊不清楚
14 系爭大廈有無子母車位，但如果建設公司有劃設子母車
15 位，會將此部分之應有部分納入「大公」(指0000建號)，
16 因為建管單位內的資料實際上並無該子車位，所以要判斷
17 有無子母車位，要透過「大公」，如果主建物坪數相同，
18 大公應有部分較多，就是有將子母車位之應有部分納入等
19 語(見原審卷(二)第296-297頁)。再參照不爭執事項第7.點
20 之附表所示，與被上訴人所購買之專用部分面積相同之其
21 他區分所有權人，其等所持有之「大公」，即0000建號之
22 應有部分，明顯少於被上訴人就0000建號所持有之應有部
23 分甚多，益證，被上訴人確實加購了子車位，惟因子車位
24 並非法定停車位，而係美村建設自行增設，無法登記於停
25 車空間所屬之0000建號內，始將被上訴人所應增加之持
26 分，登記於「大公」即0000建號中等情，至為灼然。

27 6.上訴人另抗辯，區分所有權人方○○，其權狀登記之車位
28 編號為00，依標示圖，對應之子母車位為編號00、00；另
29 區分所有權人高○○，其權狀登記之車位編號為00，依標
30 示圖，對應之子母車位為編號00、00。然其等2人為能繼
31 續使用子車位，均依區分所有權人會議之決議，額外支付

01 清潔費予上訴人(見原審卷(三)第83-89頁)，足證，即使取
02 得母車位之使用權，並不當然取得子車位之使用權云云。
03 惟查，方○○與高○○縱使擁有子母停車位，然其2人同
04 意依系爭大廈區分所有權人會議決議內容，額外再支付子
05 車位之清潔費，乃其2人個人之意願及權利，尚難徒憑此
06 情率爾推論被上訴人並未取得系爭36、40號等2個停車位
07 (即子車位)之專用權。是上訴人此部分之抗辯，尚不足
08 為其有利之認定。

09 (三)基上，美村建設於編制各承購戶就0000建號建物(即大公)之
10 應有部分比例時，業將承購戶有無購買子母車位，作為計算
11 之依據，則區分所有權人就0000建號應有部分比例之多寡，
12 自可作為判定就子母車位之子車位，有無使用權之依據。另
13 全體區分所有權人固未曾簽署書面之分管協議，惟起造人如
14 與各承購戶定明停車位之使用權者及其範圍者，即可解釋為
15 已成立共有物之分管契約，已如前述。本件系爭大廈之0000
16 建號建物，依前述之事實，已由全體承購戶成立分管契約，
17 此分管契約之終止，自應經全體共有人同意始得為之，不因
18 嗣後區分所有權會議決議或另訂規約而失其效力。從而被上
19 訴人主張因繼受前手與系爭大廈全體區分所有權人之分管契
20 約，就系爭車位有約定專用使用權等情，應堪採信。

21 六、綜上所述，被上訴人請求確認林志謙就系爭36號停車位之使
22 用權存在；林玉靜就系爭40號停車位之使用權存在，均為有
23 理由，應予准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無
24 不合。上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為
25 無理由，應駁回上訴。

26 七、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
27 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
28 逐一論列，附此敘明。

29 八、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

30 中 華 民 國 112 年 5 月 17 日
31 民事第七庭 審判長法 官 吳美蒼

法 官 唐敏寶

法 官 高英賓

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本）。

上訴時應提出委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴裁判費。

書記官 吳伊婷

中 華 民 國 112 年 5 月 17 日