

臺灣高等法院臺中分院民事判決

112年度上易字第264號

上訴人 睿國建設有限公司
法定代理人 鄭世弘
訴訟代理人 羅閔逸律師
田美娟律師
被上訴人 來瑪科技股份有限公司
兼法定代理人 徐英洲
共同
訴訟代理人 林羿帆律師
複代理人 何彥騏律師

上列當事人間請求確認專用使用權存在等事件，上訴人對於民國112年4月19日臺灣臺中地方法院111年度訴字第2165號第一審判決提起上訴，本院於民國112年12月12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、上訴人主張：伊於民國107年2月1日向訴外人國瑞開發建設股份有限公司（下稱國瑞公司）購買○○○○大樓（下稱系爭大樓）門牌號碼臺中市○○區○○○路0段000○○號房地，即坐落臺中市○○區○○段00地號土地應有部分60/5000、同段0000建號建物（下稱0000建號建物）及其共用部分即同段0000建號建物（下稱0000建號建物）應有部分37/5000，以及位在地下2層屬同段0000建號建物（下稱0000建號建物）範圍之編號00號上層機械停車位（下稱系爭停車位）之專用使用權。系爭大樓起造人於興建時，已將0000建號建物規劃為停車空間，並與各承購戶約定停車位之專用使用權及其範圍如系爭大樓地下2層停車空間配置分管圖（下稱系爭配置圖），其中系爭停車位即約定由0000建號建物區

分所有權人專用。而0000、0000建號建物之共有人雖不完全相同，然同屬系爭大樓之共用部分，且系爭大樓全體區分所有權人間成立分管及交換使用協議（下稱系爭分管及交換使用協議），未持有0000建號建物應有部分者，仍可依系爭配置圖取得停車位專用使用權。國瑞公司於85年12月26日買受取得包含0000建號建物在內之數筆建物，即按系爭配置圖及系爭分管及交換使用協議使用系爭停車位，嗣於107年2月26日將0000建號建物出賣移轉予伊，伊即繼受系爭配置圖、系爭分管及交換使用協議，取得系爭停車位之專用使用權。被上訴人來瑪科技股份有限公司（下稱來瑪公司）、徐英洲（下合稱被上訴人，分稱姓名）擅自在系爭停車位上設置地鎖，無權占有並妨害伊使用，爰求為確認伊就系爭停車位之專用使用權存在，並依民法第767條第1項、第962條規定，命被上訴人不得妨害伊使用系爭停車位之判決（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴）。並上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)確認上訴人就系爭停車位之專用使用權存在。(三)被上訴人不得妨害上訴人使用系爭停車位。

二、被上訴人辯以：

- (一)否認系爭大樓區分所有權人就地下2層停車空間成立系爭分管及交換使用協議。系爭配置圖製作之基礎及來源不明，且與使用現狀不符，無法推認有系爭分管及交換使用協議存在。
- (二)系爭大樓起造人於申請使用執照時，將地下2層規劃作為防空避難兼停車空間，並另編0000建號建物作為停車空間，足認0000建號建物停車空間僅由特定區分所有權人享有特定停車位之專用使用權。國瑞公司已於101年間將0000建號建物應有部分724/5000移轉予穩穩全球整合行銷股份有限公司（下稱穩穩公司），並一併移轉地下2層特定停車位之專用使用權。上訴人既未自國瑞公司受讓取得0000建號建物應有部分，自無從由國瑞公司繼受系爭停車位之專用使用權。
- (三)上訴人於本件訴訟繫屬後，雖自訴外人楊○○取得0000建號建物應有部分，縱使0000建號建物共有人就地下2層有分管

協議存在，上訴人亦僅能繼受楊○○之分管範圍，無從取得系爭停車位之專用使用權等語。

(四)答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（本院卷第199至201頁）：

(一)0000建號建物位在系爭大樓地下2層，面積1631.76平方公尺，主要用途為避難室、停車空間。

(二)0000建號建物位在系爭大樓各樓層（含地下一、二層）、屋頂突出物、騎樓，總面積3235.46平方公尺，其中地下2層面積為143.79平方公尺，主要用途為避難室、人行道、樓梯間、走道。

(三)系爭大樓使用執照為（00）○○○○字第000號。

(四)系爭停車位在0000建號建物範圍內，目前由被上訴人以地鎖占有中。

(五)訴外人廖○○於85年12月26日以買賣為原因，將0000、0000、0000、0000、0000、0000建號建物，以及0000建號建物應有部分724/5000移轉登記予國瑞公司（原名誠興建設股份有限公司）。

(六)國瑞公司於101年2月15日以買賣為原因，將0000、0000、0000、0000、0000建號建物，以及0000建號建物應有部分724/5000移轉登記予穩穩公司；其後，國瑞公司即非0000建號建物之共有人。

(七)上訴人與國瑞公司於107年2月1日簽訂不動產買賣契約書，約定國瑞公司將0000建號建物出售予上訴人；該不動產買賣契約書第1條車位標示記載「本停車位屬機械式，地下第二層，編號28號車位。」

(八)國瑞公司於107年2月26日將0000建號建物移轉登記予上訴人。

(九)穩穩公司所有0000、0000、0000建號建物，以及0000建號建物應有部分（724/5000+476/5000），經臺灣臺中地方法院109年度司執字第42783號事件強制執行，於110年5月7日由訴外人家逸土地開發股份有限公司（下稱家逸公司）拍定取得。拍賣公告備註欄記載「三、本件拍賣標的現況據債務人陳報：（實際租賃條件詳租賃契約書，以下註記僅供參考，

拍定後由應買人自行查閱)。(1)標別一建物(即同段00地號土地應有部分541/5000, 0000、0000、0000建號建物, 以及0000建號建物應有部分)均出租他人使用, 拍定後均不點交。其中建物1(即0000建號建物應有部分)係停車空間, 惟建物登記謄本中並無停車位之記載, 租用情形僅供參考, 實際數量及使用位置請應買人自行查明, 如有爭議, 以實體確定判決為準, 應買人不得以上開車位之有無而為爭執或請求撤銷拍賣, 請特別注意。①1號、2號平面車位: 租期均自109年2月1日起至110年1月31日, 每月租金各新臺幣(下同)2,500元。②20號平面車位: 租期自106年6月1日起至110年6月14日, 每月租金2,500元。最後承租期間14天, 未滿1個月計算收費為1,167元。③40號平面車位: 租期均自109年1月1日起至109年12月31日, 每月租金2,500元。」。

(十)來瑪公司與家逸公司於110年6月11日簽訂不動產買賣契約書, 約定家逸公司將0000建號建物, 以及0000建號建物應有部分978/5000出售予來瑪公司; 該不動產買賣契約書第1條停車位標示記載「有停車位: 共8位, 本停車位為地下二層, 編號第0號、0號、00號、00號上、00號下、00號下、00號下、00號下層。車道: 坡道平面式、坡道機械式。權屬狀態: 有獨立權狀、持分併入公共設施。」

□家逸公司於110年6月25日將0000建號建物應有部分

978/5000、176/5000分別移轉登記予來瑪公司、徐英洲。

□楊○○於111年10月26日以買賣為原因, 將0000建號建物應有部分42/5000移轉登記予上訴人; 上訴人在此之前, 並非0000建號建物共有人。

□系爭配置圖(原審卷第295、297頁)所載「店1」即0000建號建物。

四、本院之判斷:

(一)系爭大樓地下2層停車空間獨立編列為0000建號建物, 僅該建號建物之共有人始能取得地下2層停車空間之專用使用權:

按公寓大廈之地下室停車位, 有僅就地下室停車位部分獨立編列建號而不與其他公共設施編列同一建號者; 有與其他公

共設施（例如頂樓等）共同編列同一建號者。前述第一種地下室停車位，倘區分所有權人不需停車位，即不須購買該地下室共同使用部分即該獨立建號建物之應有部分；第二種地下室停車位，因全部公共設施編列同一建號，屬同一不動產，則區分所有權人縱未購買停車位，亦因公共設施應有部分係抽象存在於全部共有物上，故其應有部分當及於地下室停車位部分。經查：

1. 系爭大樓之共用部分編列為0000建號建物，位在系爭大樓各樓層（含地下一、二層）、屋頂突出物、騎樓，總面積3235.46平方公尺，其中地下2層面積為143.79平方公尺，主要用途為避難室、人行道、樓梯間、走道；系爭大樓內另編列有0000建號建物，位在系爭大樓地下2層，面積1631.76平方公尺，主要用途為避難室、停車空間，包含系爭停車位在內之系爭大樓地下2層停車空間即位在0000建號建物範圍內；有建物登記謄本（原審卷第113至122、163至169頁）、建物測量成果圖（原審卷第123至126頁）為證，且為兩造所不爭執，堪認屬實。
2. 包含系爭停車位在內之系爭大樓地下2層停車空間所屬之0000建號建物，係獨立編列建號而不與其他公共設施即0000建號建物編列同一建號，應屬前述第一種地下室停車位。倘系爭大樓之區分所有權人不需停車位，即不須購買0000建號建物之應有部分。換言之，系爭大樓地下2層停車空間，僅限0000建號建物之共有人，始有停車位之專用使用權；系爭大樓區分所有權人若無0000建號建物之應有部分，雖可使用地下2層屬於0000建號建物範圍內之公共設施（如電梯、樓梯等），但仍無地下2層停車空間之專用使用權。

(二) 系爭大樓全體區分所有權人間未成立系爭分管及交換使用協議：

上訴人主張：系爭大樓全體區分所有權人間成立系爭分管及交換使用協議，約定未持有0000建號建物應有部分者，仍可依系爭配置圖取得停車位專用使用權云云，然為被上訴人所否認。經查，證人即系爭大樓管理委員會（下稱管委會）主委黃○○於原審證稱：其不清楚系爭大樓地下2層同時存在2

個不同的獨立建號等語（原審卷第352頁）；證人即國瑞公司、穩穩公司負責人林○○於本院證稱：系爭大樓有部分的公共空間，其不清楚做何使用，也不清楚是否為0000建號，依其認知就是依照系爭配置圖，購買該戶者就可以使用該車位等語（本院卷第111頁）。足見其等均不清楚0000、0000建號建物之各自範圍，自難認為系爭大樓全體區分所有權人即0000建號建物共有人，與0000建號建物全體共有人間，曾基於2個建號係各自獨立之明確認知，互相與另一建號之共有人，就該2個建號建物合併使用乙事，共同成立明示或默示之分管約定。再者，0000建號建物屬系爭大樓公共設施之共有部分，由系爭大樓58個主建物即全體區分所有權人共有；0000建號建物則屬系爭大樓地下2層停車空間之獨立建號建物，於111年8月1日查詢當時，由52個共有人共有；有建物登記謄本（原審卷第113至122、163至169頁）為證。持有0000建號建物應有部分之區分所有權人既均同時為0000建號建物之共有人，本得使用系爭大樓之公共設施，自無再以0000建號建物之停車空間使用權，與其他未持有0000建號建物應有部分之區分所有權人交換公共設施使用權之必要，則系爭大樓全體區分所有權人曾否成立上訴人所稱系爭分管及交換使用協議，顯有疑義。至於上訴人所引用最高法院110年度台上字第1704號判決意旨，係就彼此相通但分屬不同建號之地下停車空間全體共有人間，就該數不動產之全部，成立分管暨交換使用協議，與上訴人前揭主張為不同之事實，自無從比附援引。上訴人主張系爭大樓全體區分所有權人間成立系爭分管及交換使用協議云云，並不可採。

(三)系爭配置圖至多僅為0000建號建物共有人間之分管約定：

上訴人主張：系爭大樓起造人與各承購戶約定停車位之專用使用權及其範圍如系爭配置圖，約定系爭停車位由0000建號建物區分所有權人專用云云，然為被上訴人所否認。經查，系爭配置圖（原審卷第295、297頁）之編號28號上層停車位上記載之「店1」，即指0000建號建物，固為兩造所不爭執。惟證人黃○○於原審證稱：其自110年12月起擔任主委並連任，另於7至10年前，也有擔任過主委；系爭大樓管委

會之檔案中有2張系爭大樓地下2層停車場之配置圖，其中1張標示94年3月21日、另1張為管委會目前使用，其不知道配置圖由何人製作；其於91年至94年間搬進系爭大樓，參加過的區權會未曾確認系爭配置圖或停車位，都是一直沿用系爭配置圖等語（原審卷第348至355頁），並有系爭大樓管委會111年12月17日函及隨函檢送之2張配置圖（原審卷第293至297頁）可佐。證人林○○於本院證稱：其併購興建系爭大樓之建設公司時，系爭大樓已有管委會，管委會及區分所有權人間已有停車位分管協議即系爭配置圖，其依照既有協議使用停車位；其併購時，前手拿系爭配置圖向其說明買受的部分包含那些停車位，也告知有經過區分所有權人同意；其未親身參與系爭配置圖的協議或決議等語（本院卷第109、111、112頁）。可見黃○○、林○○成為系爭大樓區分所有權人後，僅係沿用既有配置圖及依照前手告知而使用停車位，其等所參與之區分所有權人會議未曾就系爭配置圖作成決議或確認。而國瑞公司於85年12月26日係同時自廖○○買受取得包含0000建號建物及0000建號建物應有部分724/5000在內之系爭大樓數筆建物，有臺中市中興地政事務所111年8月9日函及隨函檢送之地籍異動索引、土地建物異動清冊

（原審卷第145至161頁）可考，且為兩造所不爭執。廖○○既同時將0000建號建物及其所持有0000建號建物應有部分出賣移轉予國瑞公司，即應由國瑞公司繼受0000建號建物共有人間之分管約定，取得原由廖○○分管包含系爭停車位在內之停車位專用使用權，則系爭大樓管委會、國瑞公司沿用系爭配置圖，將系爭停車位配置在同屬國瑞公司所有之0000建號建物即店1，至多僅能推認系爭大樓起造人與各承購戶間或0000建號建物共有人間，就系爭大樓地下2層停車位有明示或默示之分管約定，國瑞公司本於0000建號建物共有人之地位而分管取得系爭停車位之專用使用權。

(四)上訴人未取得系爭停車位之專用使用權：

- 1.上訴人主張其於107年2月1日向國瑞公司買受之標的，包含系爭停車位之專用使用權云云，並提出不動產買賣契約書（原審卷第25至37頁）為證。觀諸該不動產買賣契約書，建

物標示除0000建號建物外，固同時載有共有使用部分：0000建號建物持分37/5000；車位標示：機械式、地下2層、編號第00號車位；然系爭停車位所在之0000建號建物應有部分，則不在買賣標的之範圍內。而國瑞公司雖於85年12月26日自廖○○買受取得包含0000建號建物及0000建號建物應有部分724/5000在內之系爭大樓數筆建物；然國瑞公司於101年2月15日將包含0000建號建物應有部分724/5000在內之系爭大樓數筆建物出賣移轉予穩穩公司後，國瑞公司已非0000建號建物之共有人；有臺中市中興地政事務所111年8月9日函及隨函檢送之地籍異動索引、土地建物異動清冊（原審卷第145至161頁）可考，且為兩造所不爭執。國瑞公司於101年2月15日將0000建號建物應有部分724/5000移轉予穩穩公司後，既已非系爭大樓地下2層停車空間所在0000建號建物之共有人，就該停車空間即無使用、收益之權。縱使0000建號建物共有人就該停車空間有分管之約定，且國瑞公司曾經本於共有人之地位而取得包含系爭停車位在內之特定停車位專用使用權，然於國瑞公司將其持有0000建號建物應有部分全數出賣移轉予穩穩公司後，即應由穩穩公司繼受該等停車位之專用使用權，國瑞公司已無任何停車位之專用使用權。其後，上訴人與國瑞公司於107年2月1日所成立不動產買賣契約之買賣標的雖包含系爭停車位在內，惟該項約定僅為債權契約，上訴人不因此即取得系爭停車位之專用使用權，至多僅生國瑞公司應否對上訴人負債務不履行責任之問題。上訴人既非0000建號建物共有人，自無從本於0000建號建物共有人間之分管約定，主張對系爭停車位有專用使用權。至於上訴人所引用最高法院91年度台上字第242號判決意旨，係就區分所有權人將其專有部分所有權移轉予他人時，未將其所屬共用部分之應有部分隨同移轉，應認該共用部分已歸該他人取得所有權，並繼受分管契約，核與本件國瑞公司將0000建號建物出賣移轉予上訴人時，已非0000建號建物共有人，未持有0000建號建物應有部分之情形不同，自無從比附援引。

2.上訴人於原審訴訟繫屬中之111年10月26日雖向楊○○買受取得0000建號建物應有部分42/5000，有土地建物查詢資

料、異動索引查詢資料（原審卷第320、321頁）可稽，且為兩造所不爭執。然上訴人持有之0000建號建物應有部分既自楊○○買受取得，縱使0000建號建物共有人就系爭大樓地下2層停車空間有分管之約定，上訴人亦僅能繼受楊○○所分管停車位之專用使用權，無從據以繼受原由國瑞公司分管之系爭停車位專用使用權。

3.因此，上訴人主張其自國瑞公司繼受系爭停車位之專用使用權云云，並不可採。上訴人未取得系爭停車位之專用使用權，堪以認定。

(五)系爭停車位目前由被上訴人以地鎖占有中，有現場照片（原審卷第69頁）為證，且為兩造所不爭執，固屬真實。然上訴人既非系爭停車位所屬0000建號建物之共有人，亦未取得系爭停車位之專用使用權，則被上訴人占有系爭停車位，難認有何妨害上訴人所有權或占有之情事。從而，上訴人請求確認其就系爭停車位之專用使用權存在，並依民法第767條第1項、第962條之規定，請求被上訴人不得妨害其使用系爭停車位，即屬無據。

五、綜上所述，上訴人請求確認其就系爭停車位之專用使用權存在，並依民法第767條第1項、第962條之規定，請求被上訴人不得妨害其使用系爭停車位，為無理由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，核無不合。上訴人上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提出之各項證據資料，經審酌後，均與判決結果不生影響，爰不逐一論述，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 113 年 1 月 9 日

民事第一庭 審判長法官 張瑞蘭

法官 廖穗蓁

法官 鄭舜元

正本係照原本作成。

不得上訴。

書記官 賴淵瀛

中 華 民 國 113 年 1 月 9 日