臺灣高等法院臺中分院民事判決

113年度上字第564號

上　訴　人　天闊有限公司
法定代理人　朱祐宗
訴訟代理人　蔡琇媛律師
複　代理人　林柏漢律師
被　上訴人　寶麗金大樓管理委員會
000000000000000000
法定代理人　林瑞興
訴訟代理人　柯宏奇律師
　　王炳人律師
　　江錫麒律師

上列當事人間請求交付停車位等事件，上訴人對於中華民國113年10月14日臺灣臺中地方法院111年度訴字第3375號第一審判決提起上訴，並為訴之變更，本院於114年6月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴人變更之訴駁回。

變更之訴訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人之法定代理人死亡或其代理權消滅者，應由有代理權之法定代理人承受訴訟。前開所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，此觀民事訴訟法第170條、第175條第1項之規定自明。查本件被上訴人寶麗金大樓管理委員會之法定代理人已由○○○變更為林瑞興，茲據其具狀聲明承受訴訟，此有民事聲明承受訴訟狀、民國113年10月27日第31屆管理委員會委員職務推選會議會議紀錄影本可稽（見本院卷一第19至23頁），核無不合。

二、按當事人於第二審為訴之變更，非經他造同意，不得為之。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條

第1項但書、第255條第1項第2款定有明文。又在第二審為訴之變更合法者，原訴即視為撤回時，第一審所為判決，亦失其效力，第二審法院應專就新訴為裁判，無須再就第一審判決之上訴為裁判（最高法院114年度台上字第000號判決意旨參照）。查上訴人於原審主張坐落於○○市○○區○○段00地號土地（下稱系爭土地，以下同段土地、建物各以其地號、建號稱之）之寶麗金大樓（下稱系爭大樓）共用部分即同段0000建號建物（下稱系爭建物）中之門牌號碼○○市○○區○○路0段00號地下0層（下同號門牌各樓層，逕以00號該樓層稱之）內如原判決附表所示共計15個停車位（下稱系爭停車位）為其所有，然被上訴人拒不交付予其，乃依民法第767條第1項、第179條規定，請求被上訴人交付系爭停車位及給付無權占有系爭停車位之不當得利。經原審為上訴人敗訴之判決，上訴人提起上訴，變更為請求確認其對系爭停車位有使用權存在（見本院卷一第109頁）。被上訴人雖不同意，然核上訴人變更之訴，與其原訴之請求，均係本於上訴人所主張其已取得系爭大樓起造人新華建設事業有限公司（下稱新華公司）對系爭停車位之權利之同一基礎事實，揆諸前揭規定及說明，應予准許，並由本院專就變更後之新訴為裁判，先予敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：伊於111年9月3日在原審法院110年度司執字第111301號強制執行事件（下稱系爭執行事件）拍得新華公司所有0000建號建物即00號地下一層樓之0房屋及系爭大樓共用部分即系爭建物10000分之1017（下稱系爭房屋）暨所坐落系爭土地應有部分10000分之1063（下合稱系爭房地），自繼受取得新華公司因上開系爭建物持分而對系爭停車位所有之權利。乃被上訴人否認伊對系爭停車位有使用權利，伊自得對被上訴人訴請確認之。另伊否認被上訴人所稱分管契約存在，及所稱新華公司已將系爭停車位出售予訴外人○○○，上訴人所舉證據亦不足以證明有該等事實等情，爰提起

本訴，並變更聲明：確認上訴人對系爭停車位有使用權存在。

二、被上訴人則以：系爭停車位均非由伊使用，伊亦未自認為對系爭停車位有使用權，乃上訴人未對各該有使用權人訴請確認，而僅對伊訴請確認其使用權，顯無確認利益。上訴人固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。系爭大樓區分所有權人（下稱區權人）就系爭建物之停車位有分管契約存在，系爭大樓區權人就公共設施即系爭建物之應有部分比例為何，與其是否有系爭大樓之停車位，並無必然關係。系爭停車位原固均為新華公司所有，然早已出售予系爭大樓區權人○○○之配偶○○○，上訴人就上開分管契約乃可得而知，自應受拘束等語，資為抗辯。並答辯聲明：變更之訴駁回。

三、兩造經本院整理及簡化爭點如下（見本院卷一第152至153頁、卷二第6至7頁）

(一)兩造不爭執事項：

1. 上訴人於111年9月2日經系爭執行事件，拍賣取得系爭房地。
2. 系爭大樓為地下3層、地上11層之鋼筋混凝土結構之集合式住宅，而系爭大樓地下3層至地上11層之共同使用部分均登記為系爭建物，其中地下2、3層均係作為停車空間使用，總面積分別為1215.57平方公尺。
3. 上訴人曾寄發111年10月26日存證信函催促被上訴人應於函到5日內提供地下2、3層之停車位使用情形，並交付上訴人依系爭房地應有部分比例面積應分得之停車位。
4. 原證1～9證據資料之形式均為真正，原證10亦為真正。
5. 被證1～4、8～10等證據資料之形式均為真正，被證5亦為真正。
6. 臺中市政府都市發展局（下稱都發局）111年00月00日函及檢附相關資料之形式均為真正。
7. 臺中市○○區公所（下稱○○區公所）112年0月00日函及檢

附之區權人會議紀錄及住戶規約形式均為真正。

(二)兩造爭執事項：

1.上訴人所為訴之變更是否合法？（見前壹、二段所述，下不贅述）

2.系爭大樓區權人就系爭建物之系爭停車位是否具有分管契約存在？

3.上訴人訴請確認就系爭停車位有使用權存在，有無理由？

四、得心證之理由：

(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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段有明文規定，又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52年台上字第1240號判決要旨參照）。經查，本件上訴人主張其拍賣取得系爭建物應有部分10000分之1017，而對系爭停車位有使用之權利，然被上訴人否認上訴人對系爭停車位有使用權，足見兩造就上訴人是否對系爭停車位有使用權存有爭執，該法律關係之存否即不明確。又被上訴人為系爭大樓管理委員會，雖非系爭停車位之占有人或使用權人，然依系爭建物之建物登記第二類謄本所示（見原審卷一第33頁），其建物門牌登記為：○○路○○段00號等公共設施，主要用途登記為：共有部分，可見系爭建物為系爭大樓之公共設施，其中地下2、3層均係作為停車空間使用（見兩造不爭執事項2.），依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，其管理維護即應由被上訴人為之。則上訴人就系爭停車位是否有使用權存在，攸關被上訴人管理停車位使用者及其修繕、清潔等維護費用負擔歸屬之正確性，致上訴人在系爭大樓社區得否使用系爭停車位之私法上地位處於不安之狀態，而此不安狀態得以對於被上訴人之確認判決加以除去。從而，上訴人對被上訴人訴請確認對系爭停車位有使用權存在，自有即受確認判決之法律上利益，應堪認定。被上訴人

辯稱上訴人所提確認之訴並無確認利益，委無可採。

(二)次按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定，公寓大廈管理條例第9條第1項定有明文。又地下室倘登記為共有，由共有人全體劃分停車位分別停車使用者，應視為全體共有人就該地下室有分管之約定（最高法院81年度台上字第1060號、88年度台上字第3223號判決意旨參照）。又契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人為媒介而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，仍不得謂契約未成立。公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約（最高法院96年度台上字第2025、1152號判決意旨參照）。且按各區分所有權人間本即得自行約定建築物之共用部分之使用收益方式及範圍，倘某特定專用部分由特定區分所有權人專用，業經各區分所有權人合意或默示合意，則該特定區分所有權人即得專用該特定專用部分，自與其所持有之應有部分之多寡無涉（最高法院89年度台上字第1994號判決意旨參照）。經查：

1.系爭建物係系爭大樓之公共設施，為共有部分，地上00層、地下0層，有該建物登記謄本在卷可參（見原審卷一第33至45頁），而依建物登記謄本所示主建物資料欄之建號筆數及權利範圍欄之應有部分比例、系爭大樓使用執照起造人附表（見本院卷一第197至232頁）、系爭大樓區權人會議紀錄（見原審卷一第297、311、325、341、369頁）所示，系爭大樓共171戶，且就系爭建物均有若干比例之應有部分。又依兩造不爭執之被證7系爭大樓車位清冊所示（見原審卷一第427至428、437至441頁，本院卷一第359頁），系爭建物地下2、3層均係作為停車空間使用（見兩造不爭執事項2.），目前劃有85個停車位，車位編號為B2-01至B2-29、

B3-01至B3-43、B3-48至B3-56、B3-66、B3-77、B3-88、B3-99，並有地下室停車位平面圖、停車位現場照片可稽（見原審卷一第53至63頁、卷二第43至103頁），且為兩造所不爭執（見卷二第9頁），上開停車位數量低於住戶數量，顯不足供全體住戶停車使用，僅足供部分共有人使用，則系爭大樓地下2、3層之共有部分係供部分共有人停車使用之事實，應堪認定。另參照被上訴人所提部分系爭大樓00之0號、00號0樓之0、00號0樓之0、00號0樓之0、00號0樓之0房屋之建物登記第二類謄本所示（見原審卷一第443至451頁），各該建物均登記有系爭建物共有部分應有部分各10000分之185、10000分之54、10000分336、10000分之232、10000分之47，然僅其中93之1號、95號6樓之8住戶登記有停車位編號B3-15、B3-30（見原審卷一第439頁），其餘則無，足認系爭大樓區權人就地下2、3層之停車位使用權，並非以共有部分之應有部分比例多寡為表徵（有權使用停車位者，其共有部分之應有部分比例不會比較多），益徵配有系爭大樓停車位使用權之住戶，與其所持有之應有部分之多寡無涉。上訴人主張依系爭房地之建物登記謄本所示，其就系爭建物之應有部分比例較高，自有系爭停車位使用權乙節，洵非有據。

2. 依系爭大樓住戶規約第2條第4項約定：停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分，無買賣契約書或分管契約書且為共同持份之停車空間，經區權人會議決議授權管理委員會得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區權人使用（見原審卷一第176頁）。證人即系爭大樓前住戶○○○於本院結證稱：伊於80幾年間交屋第2年時，擔任社區總幹事，伊買的是套房，在社區住了1、2年左右，後來就搬走了。伊購屋當時沒有購買停車位，當時買車位的人會有一張使用證明，上面會有車位的編號，伊自己沒有買車位，但有一個使用證明沒有錯。有看過原審卷二第165至215頁所示車位使用權利證明書，這些就是停車位的使用證明。新華公司出售房屋與停車位給各區

權人時，只會賣給住戶等語（見本院卷一第340、342、344頁），並有系爭大樓車位使用權利證明書可稽（見原審卷二第165至215頁）。證人即系爭大樓住戶○○○於本院結證稱：伊於83年入住系爭大樓，房子的產權登記在伊太太名下，伊一開始跟建設公司買房子時，已經有購買停車位，不包括在系爭停車位內等語（見本院卷一第402至403頁），並有其身分證影本、建物登記謄本可稽（見本院卷一第173至175頁）。可知未購買停車位者，即未有停車位使用證明書，就地下2、3層之停車位使用權，承購戶需向建商新華公司另外購買，始有特定位置停車位之約定專用部分使用權，並非凡購屋者均配置有停車位之使用權，購買共有部分之應有部分，並非當然取得停車位之使用權，如未約定購買停車位使用，即無停車位之約定專用使用權。足認向建商購買停車位者，係透過建商為媒介，與其他已承購系爭大樓之區權人及嗣後承購系爭大樓區分所有建物之承購戶，就系爭建物地下2、3層之共有部分，成立分管契約。各區權人彼此間雖無明示合意停車位使用權之分管契約，然透過建商為媒介與有加購停車位之區權人及未加購停車位之區權人，互為停車位使用權有無之分管意思表示從中傳達而獲致意思表示一致，亦足推認業經各區權人即承購戶就地下2、3層已默示合意成立停車位使用之分管契約，不以嗣後再經區權人會議決議另立分管契約為必要。上訴人主張系爭大樓區權人會議未曾作成停車位分管相關決議，不構成分管協議云云，委無可採。

(三)再查，上訴人係於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○○○（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)證人○○○雖證稱：「（問：你是否記得當時新華公司有幾個停車位？）B1是新華公司的商場，新華公司停車位是在B2轉角那裡，我記得大概是3、4個而已，停車位是平面的。（問：新華公司在B3有無停車位？）忘記了，B3的停車位是機械式的。...（問：新華公司所有系爭房地有無地下停車位？位置為何？）當時有預先預留給B1商場建物的停車位，但位置在哪裡、在幾樓我忘記了」等語（見本院卷一第341至343頁），與本件上訴人主張系爭停車位所在地下3層之樓層，已有不同，且自證人○○○自陳於80幾年間入住1、2年後即搬離系爭大樓迄今，已逾20餘年之久，其表示不復記憶等語。況證人○○○復證稱：新華公司有空車位的清潔費、空屋管理費，有時付得不是很乾脆，要一直催才會付，因為新華公司覺得空的太多，一直賣不掉，管理金額蠻多的，每次向他們申請時，新華公司就想說將還沒賣出的停車位，看社區可否幫他們拿出來賣或出租來支付清潔費及管理費，伊當時是代表委員會出面的人，新華公司才會要求社區幫忙出租或出售車位等語（見本院卷第341頁）。是以，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擔，而系爭大樓房屋之承購戶需向新華公司另外購買停車位，始取得特定位置停車位之使用權，並非凡購屋者均配置有停車位之使用權，購買共有部分之應有部分，並非當然取得停車位之使用權，已如前(二)、2.段所述，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。而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。此徵諸上訴人自陳：（問：上訴人請求確認系爭15個停車位之使用權，既然無法由上開權利移轉證書看出，是如何比對出來？）起訴時依照應有部分比例計算，後續被上訴人提出被證2買賣契約書（見原審卷一第171頁，另詳後述）後，上訴人再比對被證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（見本院卷二第5至6頁），上訴人經拍定系爭房地後迄本件起訴時，尚不知、未主張系爭房屋有何特定停車位之使用權，待起訴後，始經由被上訴人所提上開買賣契約書中，逕自擇定其認屬有使用權之系爭15個停車位繼為後續主張；此外，復未據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權，要難徒以前揭拍賣程序、不動產登記資料及證人所述逕認屬其所有。上訴人主張系爭停車位原為新華公司所有，其因拍賣程序當然取得系爭停車位使用權乙節，委無可採。

(五)再查，系爭停車位現由系爭大樓其他住戶占有使用，有兩造不爭執之被證7系爭大樓車位清冊可稽（見原審卷一第427至429、437至441頁，本院卷一第359頁），並非由被上訴人占有使用，應堪認定。被上訴人辯稱依住戶規約第2條第4項規

定，需與新華公司簽訂停車位使用權買賣契約書，並取得車位使用權利證明書，始取得特定停車位之使用權等語，並提出被證2買賣契約書為憑（見原審卷一第171至172頁）。經查：

1.依該買賣契約書所示，買賣標的物為系爭停車位，買方為○○○，證人○○○於原審結證稱：伊目前擔任被上訴人管理主任，系爭15個停車位是建設公司於94年6月間出售給伊，當時因景氣不好超貸，車位沒有人要，連持分也不要，後來新華公司倒閉，新華公司負責人○○○之妹婿○○○（已歿）與管理委員會經常接觸友好，認為伊可靠，將系爭停車位打折賣給伊，價金是每個車位12萬元，15個車位共180萬元，買賣價金是付給○○○，且系爭停車位目前並無任何1個車位屬於被上訴人管理使用。伊買受車位後，新華公司有交付2張空白車位證明給伊，其餘皆是影印的，而車位證明上之管理委員會印章是伊蓋的，當時車位買賣後，伊認為車位使用權歸屬都要向管理委員會登錄，當然要蓋管理委員會印章，這也是管理委員會人員都知道的，當時伊有拿文件給大家看。伊出售的車位，車位證明是伊開給買受人，不是管理委員會開立的，車位證明開立日期不同，是因買受日期不同所致。系爭停車位中編號17、24、66、88車位由伊持有保管，其餘均已出售。車位出賣後，買受人不需將車位證明副本交付管理委員會，但必須向管理委員會辦理登記，因為要繳管理費及清潔費等語（見原審卷二第233至241頁），並提出委託書、買賣契約書及停車位平面圖為憑（見原審卷二第249至259頁）。再於本院結證稱：83年管委會聘請伊擔任顧問，84、85年管委會聘請伊擔任主委，○○○從83年建設公司移交給大樓時就當總幹事，他是第一任總幹事，大概做到85年時就搬出去了，伊從86年6、7月當管理主任迄今。當初伊當主委時，建設公司就已經釋出停車位要租要售，建設公司是全部委託○○○，直到○○○沒有接總幹事、搬出去後，大樓的事情他都不知道。後來在94年

間，建設公司有一位○○○課長，他是董事長的妹婿，○○○這個人代表建設公司（提出切結書原本，截圖見本院卷一第409頁），他要賣停車位給伊，因為建設公司倒閉了，要撤退，以前管委會都由伊跟建設公司對接，所以撤退之後來找伊，說要打折把停車位賣給伊，○○○有留兩張空白地下室停車場車位使用權利證明書給伊。伊買受系爭停車位的現金180萬元，是向伊哥哥借的，沒有金流資料，伊買的車位全部都是機械車位，沒有平面車位，都在B3等語（見本院卷一第401至404頁），並提出空白地下室停車場車位使用權利證明書為憑（見本院卷一第411至415頁）。

2. 基上，證人○○○證稱系爭停車位已於94年間由新華公司出售予其，而依證人○○○所提買賣契約書所示（見原審卷二第257至259頁），僅蓋有新華公司章，而無證人○○○簽章，迭經本院依職權通知證人即新華公司負責人○○○均未到庭（見本院卷一第149、397頁），則就新華公司是否於94年間將系爭停車位售予○○○乙節，雖無以進一步核實之；然系爭停車位之現占有人是否有各該停車位之使用權，與上訴人是否因拍賣取得系爭停車位之使用權，並無必然關連，縱以系爭停車位之現占有人係無權占有系爭停車位，充其量僅系爭停車位之使用權歸屬不明，亦難遽認即歸屬於拍賣取得系爭房屋之上訴人所有，上訴人仍應就其取得系爭停車位之使用權盡其舉證責任，尚難以被上訴人、證人○○○所提買賣契約書或證人○○○上開證述有何不全之處，即反證推認系爭停車位使用權為上訴人所有。

五、綜上所述，上訴人訴請確認上訴人對系爭停車位有使用權存在，為無理由，應予駁回。

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

七、據上論結，本件變更之訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　30　　日

民事第五庭　　審判長法　官　黃綵君

法　官　陳宗賢

法　官　吳崇道

正本係照原本作成。

上訴人得上訴。

如不服本判決，須於收受判決送達後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日內向本院提出上訴理由書狀（均須按他造人數附具繕本）。

上訴時應提出委任律師為訴訟代理人之委任狀。具有民事訴訟法第466條之1第1項但書或第2項之情形為訴訟代理人者，另應附具律師及格證書及釋明委任人與受任人有該條項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

書記官　陳宜屏

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　30　　日