臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第41號

上　訴　人　陳靜雯
訴訟代理人　何金陞律師
複　代理人　唐大鈞律師
訴訟代理人　鍾承哲律師
複　代理人　鄭晴予律師
訴訟代理人　楊俊樂律師
被　上訴人　高格世家管理委員會
000000000000000000
法定代理人　許芳綺
訴訟代理人　吳淑玉
　　陳先德

上列當事人間請求確認專用權存在等事件，上訴人對於中華民國113年10月25日臺灣臺中地方法院111年度訴字第3349號第一審判決提起上訴，本院於114年12月30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

壹、程序方面：

一、查被上訴人高格世家管理委員會（下稱管委會）之法定代理人已由陳先德變更為許芳綺，茲據其具狀聲明承受訴訟，此有民事聲明承受訴訟狀及民國114年5月17日高格世家社區（下稱系爭社區）114年度區分所有權人會議（下稱區權會）紀錄、臺中市西區區公所同年6月12日備查函影本可稽（見本院卷二第19至27頁），核與民事訴訟法第170條、第175條第1項規定，並無不合。

二、查上訴人於原審之聲明係請求確認其就○○市○區○○段0000○號(以下同段土地、建物各以其地號、建號稱之)即門牌號碼同區○○○街00號0樓房屋（下稱系爭房屋)有地下一層

(0000建號)如○○市○○地政事務所複丈日期000年0月00日複丈成果圖（下稱附圖）所示編號18、19、20、21之4個停車位使用權存在(見原審卷二第328、349、385頁)。惟上開附圖就該4個停車位係標示為編號A、B、C、D(見原審卷二第427頁)，是上訴人於原審之聲明關於「編號18、19、20、21」部分應更正為「編號A、B、C、D」。又原審就上訴人請求確認對編號A、D之停車位有使用權存在部分，為被上訴人敗訴之判決，未據被上訴人聲明不服，此部分非本院審理範圍，併予敘明。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：訴外人○○○建設股份有限公司（下稱○○○公司或建商）於82年間在00-00地號土地（下稱系爭土地）興建系爭社區大樓完成，將該大樓共有部分編為0000建號，該建號其中地下層部分(下稱地下層)規劃共19個停車位，並與各承購戶約定特定停車位之使用權，建商將其中如附圖編號A、B、C、D位置(下稱A、B、C、D位置)之停車位(上訴人就上4位置主張之停車位，合稱系爭停車位)於當時係編定為18、19、20、21號，配置予建商保留戶即系爭房屋，系爭房屋就系爭土地應有部分為00000分之000(合稱系爭房地），及將系爭房地分配予該公司監察人○○○，而以買賣名義登記在○○○配偶即○○○(與○○○合稱○○○夫妻)名下，購買系爭社區之共有人間成立分管契約，依該分管契約，系爭房屋所有人就系爭停車位有使用權。其後，系爭房地所有權移轉登記予訴外人保證責任台中市第○○用合作社（下稱○○○○），再輾轉出售予訴外人○○○、○○○，最終於95年間由伊向○○○買受取得，系爭停車位使用權自隨同移轉，伊自有系爭停車位使用權。惟伊前手○○○於90年間因當時管委會主委○○○所請，出借A、B位置作為迴車道使用，各該停車位編號重新劃設，C、D位置改編為18、19號停車位。嗣經伊於97年12月間終止借用，當時管委會主委陳先德亦同意返還，然因不明瞭上情之住戶及被上訴人否認伊就

上開停車位之使用權，伊自得訴請確認之。爰依分管契約之法律關係，求為確認伊就系爭房屋有地下一層（0000建號）之系爭B、C停車位之使用權存在（原審駁回上訴人此部分之訴，上訴人不服，提起上訴；上訴人原審其餘請求未繫屬本院部分，不予贅述）。並上訴聲明：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項之訴及該部分訴訟費用之裁判均廢棄。(二)確認上訴人就系爭房屋有0000建號建物地下層如附圖所示編號B、C停車位之使用權存在。

二、被上訴人則以：建商與承購戶就停車位成立之分管契約，其內容是依建商出具之82年5月24日汽車停車位權利證明書(下稱82年5月24日證明書)所示平面圖，地下層僅有17個停車位（因跳過諧音不吉利之4、14，故車位編號至19），系爭房地之所有權人僅有如上開平面圖編號18、19(即A、D位置)之停車位使用權，該附圖就上訴人所主張B、C位置，並未規劃停車位。建商就B位置係規劃為讓汽車進出時之避車道或迴轉道；另C位置之牆上設置有汽車升降梯主控制設備系統、抽水馬達控制系統，該空間作為公共設施之保養維修工作區域。上訴人雖主張B、C位置曾有劃設停車位，惟該車位係系爭房屋原所有人○○○自行劃設，並無任何分管契約之依據等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、本院之判斷：

㈠下列事實為兩造所不爭執：

1.查高格世家公寓大廈於82年間興建完成，起造人為○○○公司即建商，82年3月16日取得使用執照。系爭房屋於82年5月11日第一次登記為建商所有，系爭房地所有權，於同年5月24日以買賣之原因移轉登記為○○○所有，後於88年8月13日因拍賣原因移轉為○○○○所有，再因買賣原因陸續於89年6月7日、90年1月3日、95年11月7日輾轉移轉登記予○○○、○○○及上訴人，現為上訴人所有，此有被上訴人提出之使用執照存根(見原審卷一第55至58頁、卷二第87至88頁)，及上訴人提出之建物異動索引、建物、土地登記謄本

及土地所有權狀、原審依職權查詢之土地建物查詢資料(見原審中司調卷第31至33、83至85頁，本院卷一第75至84、90至91頁、原審卷二第306-5至306-7頁)附卷可憑，並為兩造所不爭執(見原審卷一第121頁)，自堪採憑。

2.系爭建物之共同使用部分即0000建號(面積916.75平方公尺)建物，為系爭社區大樓區分所有權人共有，0000建號建物包含地下層，面積622.34平方公尺。0000建號建物就共用部分0000建號建物之應有部分為10000分之955，有上訴人提出之上開建物所有權狀及原審依職權查詢之土地建物查詢資料在卷可憑(見本院卷一第91頁、原審卷二第306-1頁)，亦為兩造所不爭執，堪以認定。

3.系爭社區管委會係於90年10月9日檢具全體區權人名冊、區分所有權標的基本資料、規約、會議紀錄、建物使用執照等文件申請報備成立，經○○市○區區公所於同年月11日函復同意成立備查在案，有該區公所000年00月0日函附卷可憑(見本院卷二第63頁)。可知系爭社區係於90年10月間始合法成立管委會。

㈡按公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分由特定共有人使用，除別有規定外，固可認為共有人間已合意成立分管契約，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。反之，如建商與各承購戶未有共用部分由特定共有人使用之約定，而逕將共用部分交由特定共有人使用時，自不得僅因承購戶買受房地未有異議，即推論默示成立分管契約（最高法院108年度台上字第775號判決意旨參照）。準此，如主張就公寓大廈共用部分之分管契約，係透過建商與各承購戶間之約定而成立，自需證明建商與全體承購戶間，均有將共用部分交由特定共有人使用之約定存在，始足當之；倘無法證明建商與各承購戶間均有此約定，則縱認建商有將共用部分交由特定共有人使用之情形，亦無從認定全體共有人間已有

分管契約存在。

㈢查上訴人主張系爭社區建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分特定位置之停車位由特定共有人使用，而可認在共有人間合意成立分管契約(見本院卷二第175頁)，核與上開說明無違，堪以採信。又上訴人主張系爭社區共有人間成立之分管契約，係建商預售時就已有先預畫停車位的位置，此時應已有個別的分管約定，最終的分管約定是在竣工日期82年1月28日，最遲在興建完成時82年3月16日等語(見本院卷二第174至175頁)，並主張依上開82年間成立之分管契約，其所有之系爭房屋就0000建號之地下層除有如A、D停車位使用權外(此部分已為被上訴人於本院所不爭執)外，尚有B、C位置之停車位使用權等語，惟被上訴人否認系爭房屋所有人就上開B、C位置有停車位使用權，上訴人自應就其上開主張之事實，負舉證之責。

㈣上訴人所提出之證據均不能證明系爭社區共有人間存在系爭房屋所有人就B、C位置，有停車位使用權之分管契約：

1.依建商發給承購戶之汽車停車位權利證明書上之車位平面附圖，B、C位置並未規劃為停車位，系爭房屋之所有人應僅有A、D之2個車位：

⑴查系爭社區使用執照所附竣工圖之地下層平面圖(下稱竣工圖)，就A、B位置並未規劃車位，而係於C、D位置規劃編號(以下省略編號2字，下同)②、③車位，並在②車位左側規劃①車位，並於①車位前方設計機械停車昇降機之機坑(下稱昇降機機坑)位置，此有上開竣工圖附卷可憑(見原審卷二第141頁)，且為兩造所不爭執(見本院卷二第47頁)，應堪採信。又被上訴人主張建商係以其原始設計圖作為上開使用執照之竣工圖，然建商實際施工係將機械停車昇降機之機坑位置施作在竣工圖之①車位位置，故實際興建完成之地下層昇降機機坑位置與上開竣工圖不同，此為上訴人所不爭執(見本院卷二第47至48頁)，亦堪採信。

⑵次查，被上訴人主張建商有於82年5月24日將汽車停車位權利證明書隨同建物權狀、土地權狀移交給有購買停車位使用權之住戶，並提出建商發給○○○路000巷00號0樓之2住戶之82年5月24日證明書為證(見原審卷一第61頁)，上訴人就建商有於82年5月24日發給上開客戶如82年5月24日證明書乙節，並不爭執(見本院卷二第76至77頁)，則被上訴人此部分主張，應屬可採。

⑶觀之82年5月24日證明書上所示車位平面附圖，僅有17個車位(編號1至19號，但無4、14號車位，故合計17個車位)，其中關於上訴人本件所主張其有停車位之A、B、C、D位置，僅有於A、D位置分別標示18、19車位，至於前述實際興建昇降機機坑之位置，及上訴人所主張B、C位置，均未規劃任何停車位。又被上訴人主張建商就C位置之牆上設置有汽車升降梯主控制設備系統、抽水馬達控制系統，該空間作為公共設施之保養維修工作區域等語，核與被上訴人提出之現場照片顯示昇降機機坑之牆壁外側旁即C位置之牆上設置有汽車升降梯主控制設備系統、抽水馬達控制系統等機電設備相符(見原審卷一第67頁)，應堪採信。對照82年5月24日證明書及系爭社區地下層於82年間兩造所不爭執實際施工興建完成之狀況，可知建商應係以其實際施工完成之狀況，規劃如82年5月24日證明書所示車位平面附圖，並發給承購戶停車位權利證明書。

⑷上訴人雖主張依建商出售系爭社區建物時與承購戶之約定，於共有人間所成立之分管契約，地下層共有19個停車位，且系爭房屋所有人應有系爭4個停車位等語。惟上訴人並未主張或舉證建商在82年間曾有製作發給其他承購戶不同於上開82年5月24日證明書上車位平面附圖所示車位圖之證明書，或建商與承購戶簽訂之買賣契約書有就地下層為不同於82年5月24日證明書上車位平面附圖之其他規劃19個車位之車位圖之約定，則不能證明建商與承購戶約定地下層規劃為19個車位，及本件爭執之B、C位置有約定

作為停車位之用途。

⑸綜上，82年5月24日證明書上所示車位平面附圖，與竣工圖所示停車位規劃不同，且上訴人所主張B、C位置，並非作為停車位之用途使用，即非約定由特定共有人有使用權之停車位。則被上訴人依據該證明書，主張建商與承購戶所約定就0000建號地下層之作為停車位之特定位置，係如82年5月24日權利證明書所示車位平面附圖，其餘位置則並非規劃為停車位，系爭房屋所有人應僅有如82年5月24日證明書附圖所示編號18、19(即A、D位置)停車位，尚非無據。

2.上訴人雖主張起造人即建商於82年1月28日竣工日已將地下層增設為19個停車位，有下列之現場車位殘痕照片及○○○錄音譯文可為證；又○○○公司之監察人即訴外人○○○為該公司實際負責人，○○○受分配系爭房地(係登記在其配偶○○○名下)，暨0000建號地下層之A、B、C、D位置之4個停車位，當時依序規劃18、19、20、21號停車位，相關車位之位置如上訴人於原審提出之由上訴人標示為「90年之前之停車位平面圖」(上圖之車位位置、編號與上訴人另提出之「附圖三」相同)所示，當時地面上有劃設上開各編號車位之停車格，目前B位置之地面上尚有當時編為19號之車位號碼劃設殘痕，故當時劃設之18、19、20、21號停車位使用權最初為○○○所有，起造人亦有在上開4個車位區域外設置鐵捲門，故該4個車位自系爭房屋建成起均由○○○專有使用，且建商交付之車位即上開4個車位等語，並提出現場照片(見原審卷二第53至59頁，本院卷一第109至113頁）、「90年之前之停車位平面圖」(見中司調字卷第91頁)及「附圖三」(見原審卷一第252頁)為證。惟被上訴人否認上訴人所主張該鐵捲門為起造人之建商所施設、○○○為○○○公司之實際負責人，及建商曾交付B、C位置車位予○○○等情，抗辯：該鐵捲門係系爭房地登記至○○○名下，○○○夫妻入住後，其等所私設，經住戶制止後，其即未再使用該鐵捲

門，且因有礙消防安全及公共設施使用，經當時管委會制止後就拆除電動鐵捲門電源；又○○○持有系爭房屋當時，地下層前述位置地面雖有劃設如附圖三所示上開4個位置及編號之停車位之事實，惟上訴人所提出「90年之前之停車位平面圖」及「附圖三」(見中司調字卷第91頁、見原審卷一第252頁)並非原始平面圖，均係上訴人自行製作，並非真正；且係○○○在如附圖三之上開4個位置自行施工畫設停車格；B、C位置地面所劃設停車格，並非分管契約約定之停車位內容。經查：

⑴上訴人已自承附圖三是上訴人買賣時的前手○○○所繪製(見本院卷一第57頁)，且上訴人並未舉證證明其所提出「90年之前之停車位平面圖」之來源，上2圖自不能證明系爭房屋所有人依分管契約有B、C位置之停車位使用權。又上訴人自稱鐵捲門為82年8月加裝(見原審卷一第231頁)，該加裝時間已在系爭社區興建完成數月之後。另上訴人自承鐵捲門為○○○或其配偶○○○所設置（見本院卷一第65頁，原審卷二第163頁），上訴人前所主張該鐵捲門為建商興建完成建物時所設置，即不可採。再由被上訴人提出之現場照片(見原審卷一第65至69頁)，可知地下層經○○○夫妻設置之鐵捲門如關閉可隔離A、B、C、D位置，然目前該鐵捲門並未放下。另由上訴人提出之現場照片(見原審卷二第53至59頁)，可知目前A、D、C位置分別有劃設18、19、20號車位，B位置並未劃設車位，但該位置地面隱約可看出曾有標示19號之號碼及車格線殘痕，惟被上訴人既否認建商曾就B、C位置劃設停車位，則上開照片僅能顯示現場之現狀，並不能逕予證明建商與承購戶約定之停車位即共有人間成立之分管契約就上訴人主張之B、C位置有規劃停車位並約定系爭房屋所有人就上2位置有停車位使用權。至於○○○持有系爭房屋期間固曾設置上開鐵捲門，隔離A、B、C、D位置，及當時現場有劃設系爭4個停車位，然依前開見解，如無分管約定，縱建商逕

將共用部分交由特定共有人使用，亦不能以住戶買受房地未有異議推論默示成立分管契約，是○○○持有系爭房屋期間，地下層有設置上開鐵捲門或有劃設前開停車位等情，均無法證明共有人間之分管契約有約定由○○○取得B、C位置之停車位使用權。

⑵再者，上訴人係主張○○○為○○○公司之監察人，且其並未舉證證明○○○為該公司之實際負責人，亦未證明建商就B、C位置確有規劃停車位之事實，或證明○○○就B、C位置取得停車位使用權。則上訴人前述各項主張及證據，均不足認定系爭分管契約之內容有包含B、C位置規劃為停車位使用，及系爭房屋之所有人就B、C位置有停車位使用權。

3.上訴人雖主張系爭房屋之前手所有人○○○，於90年間因訴外人即管委會時任主委○○○向其借用，而同意出借原18、19號停車位(即A、B位置)作為迴車道使用，故18、19號停車位改為迴車道，20、21停車位(即C、D位置)因而改編為18、19號停車位，○○○並於90年12月1日核發18、19號之車位證明書(下稱90年12月1日證明書)予○○○。上訴人已於97年12月間終止借用，並要求返還原18號(即A位置)停車位，斯時之管委會主委陳先德同意返還，同意上訴人使用18號停車位(即A位置)，及19號大車位，並出具97年12月23日同意書(下稱97年12月23日同意書)，該大車位可停放2輛車(即C、D位置)，故上訴人於A、C、D位置停放3輛車。其後之管委會主委○○○向上訴人表示暫不回復劃設第4個停車位，繼續作為迴車道使用，而於100年10月1日將C、D位置補劃為編號19、20號停車位，並在社區電梯等處公告包含18、19、20號(即A、C、D位置)之停車位平面圖，及發給上訴人18、19、20號停車位之汽車停車位權利證明書(下稱100年10月1日證明書)等語，並提出○○○錄音譯文(見中司調字卷第97至100頁)、90年12月1日證明書暨附圖（下稱90年12月1日證明書，見原審卷二第403至406頁）、○○○與上訴人簽訂之不

動產買賣契約書及附件(見原審卷二第397至406頁）、97年12月23日同意書(見本院卷一第132至133頁)、100年10月1日補劃19、20號停車位照片、同日停車位公告照片(見原審卷一第497、498、500至502頁)、100年10月1日權利證明書(見原審卷一第499頁)等件為證。惟被上訴人否認○○○及陳先德有權決定停車位使用權等情，並抗辯：時任主委陳先德私下同意上訴人暫時多停一部車，當時並未經區分所有權人同意，引起其他住戶不滿，又上訴人於100年9月宣稱有3個停車位，系爭社區於100年10月當時比較紛亂，有兩組管委會，時任主委○○○與上訴人擅自就C位置劃設停車位，標示為20號車位，占用該處機械設備之通道、違法占用防火空間，其無權增畫停車位或為上開公告等語。經查：

⑴上訴人提出之○○○錄音譯文略以：40號5樓(即系爭房屋)以前是建商在住，建商畫的車位，鐵捲門內進去前方畫2個，右邊畫2個，總共4個車位，鐵捲門進去都是40號5樓的，90年10月間40號5樓有4個車位，只停1台車，伊跟40號5樓所有權人商量並經其同意借18、19號車位給管委會劃黃線做迴轉車道，所有權人保留隨時收回之權利，等40號5樓有需要車位時，管委會需要無條件隨時還他們，後來40號5樓所有權人因有需要，要討回車位，也有寫存證信函給管委會，那時陳先德當主委，有寫同意證明書給40號5樓所有權人，塗掉迴轉道還他們18、19車位等語(見中司調字卷第97至100頁)。由上開內容，○○○固有向上訴人表示系爭房屋初始係「建商」在住，當時系爭車位是「建商」畫的，且嗣經伊與當時系爭房屋所有人商量並經該所有人同意借用A、B位置改作為迴轉道等情。然本院已認定並無證據可證明○○○為○○○公司實際負責人，○○○稱○○○為建商，尚無依據，又○○○及陳先德(下稱○○○2人)雖曾出具上開證明書或同意書，或為劃設車位、公告車位等行為，然倘系爭房屋所有權人依系爭分管契約就B、C位置並未取得停車位使用權，而○○○2人各

於前述行為時僅係管委會主委，上訴人並未提出管委會主委有何種權限可自行承諾或創設停車位使用權予系爭房屋所有權人，其2人所出具證明書、同意書、或上開張貼之公告、或重新或補劃設車位之行為，有何分管契約之依據，或曾經過區權會決議通過，自不因○○○等2人之行為而使系爭房屋所有人增加停車位使用權。

⑵上訴人雖主張○○○告知系爭房地有系爭4個車位等語，並以○○○與上訴人簽訂之不動產買賣契約書及附件為證（見原審卷二第397至406頁），惟上訴人與其前手間之買賣契約，僅有債之效力，不得對抗第三人，且○○○提出之上開買賣契約書及附件之○○○所核發當時編定18、19號(即C、D位置)車位之90年12月1日證明書，均不足以證明系爭房屋所有人除被上訴人不爭執之A、D停車位外，尚就B、C位置有停車位使用權。

⑶綜上，上訴人提出之○○○錄音譯文、90年12月1日證明書、不動產買賣契約書及附件、97年12月23日同意書、110年10月1日證明書、停車位公告及補畫車位之照片等，均不能為上訴人有利之證明。

⑷上訴人雖主張系爭房屋所有人確有系爭4個停車位使用權，否則管委會何需向○○○商借A、B位置作為迴車道云云。惟查，上訴人於本院已明確主張本件共有人間就地下層之分管契約係成立於82年1月28日至82年3月16日之期間（見本院卷二第174至175頁），並經本院認定82年8月間○○○夫妻有設置鐵捲門之情事，則依90年前之地下層客觀狀況存在有劃設系爭4個停車位之外觀，而系爭社區管委會係於90年10月成立，則當時之主委○○○是否誤認系爭房屋所有人就B、C位置亦有合法之使用權源，故向其借用A、B位置作為迴車道，亦非無可能，尚不能以○○○有借用車位之情事，即推論系爭房屋所有人就B、C位置亦有合法之使用權。

4.上訴人又主張其自98年1月起至112年6月止，係每月繳納3個

車位的費用(下稱清潔費)，當時每個車位清潔費300元，故每月繳900元，112年7月起每個車位清潔費500元，又111年4月開始回溯自110年6月繳4個停車位的清潔費，按月繳納1,200元，繳到112年12月為止，113年1月開始因為兩造發生訴訟，故暫停繳納等語。被上訴人固不爭執上訴人自98年1月起繳費情形如上開所述(見本院卷一第121頁)，惟抗辯依管委會88年至97年管理費繳交紀錄表，系爭房屋自原屋主○○○至上訴人，僅有2個車位，且原本僅繳交2個車位管理費；97年12月間上訴人主張終止將A位置供社區作為迴車道之借用關係，自行回復該車位之劃設，並將原建商規劃之19號停車位（D位置）延伸加大，多停一輛車，時任主委陳先德為顧及鄰居間和諧，私下同意加收300元清潔費以補貼使用汽車升降梯電費及清潔之用，並非增加劃設1個停車位給上訴人之用；又上訴人所稱繳納4個車位的費用，應為3個車位的清潔費及1個車位的電費補貼，電費補貼的原因，是因為上訴人有違規停放壹台重機及壹台普通機車，會使用到電費，所以被上訴人才要求上訴人繳納電費補貼，111年4月間，上訴人向時任主委陳先德要求（在所指B停車位位置）停放機車，並自行繳納一部重機之車位清潔費，管委會雖有收取上開費用，但並未承認上訴人4個車位的使用權等語。經查：

⑴上訴人不爭執系爭房屋所有人在82年至90年間僅繳納2個車位之清潔費(見原審卷二第43頁)，則此繳費情形，已與上訴人主張系爭房屋所有人有4個車位之使用權不符。況查，依上訴人提出之111年4月9日匯款3,600元予被上訴人之匯款單，其上已由上訴人註明「機車」、「40-5(即上訴人之系爭房屋編號)補貼」、「110年7月~111年6月」，足認上訴人匯款3,600元係自稱因停放機車而補貼110年7月至111年6月之1年期間之1個車位費用，此有上開匯款單在卷可憑（見中司調卷第103頁）。則倘上訴人本有多1個車位之使用權，何須記載「補貼」、「機車」之文字。

⑵雖被上訴人不爭執上訴人自98年1月起係繳納3個車位的清潔費，及111年4月開始回溯自110年6月繳納4個停車位的清潔費等情(見本院卷一第121頁)。惟被上訴人已抗辯管委會當時係依上訴人實際停車清形而收費，且上訴人確有實際停放3輛汽車及1台重機及1台普通機車之情事，有上訴人提出之現場照片(1台重機及1台普通機車分別停放在B位置牆邊及C位置右側)附卷可憑(見原審卷一第65頁)，則本件仍應以系爭房屋所有人依分管契約就系爭4個車位是否均有使用權為斷，尚不能以上訴人有部分期間繳納之清潔費超過2個車位，即推論其依分管契約係有權使用3個或4個車位。

5.上訴人另主張管委會100年11月5日製作並公告停車位平面圖，伊有3個停車位，該公告並經100年12月8日區權會決議通過，此由該會議資料之管理費明細表有載明「5F-0000」、「3車」，且該會議記錄有送區公所備查即明，並提出100年11月5日公告及上開會議資料為據(見原審卷二第67至69頁，原審卷一第521至530頁）。惟查，上開公告至多可證明○○○自任管委會主委身份而為該停車位平面圖之公告，尚難因此可使上訴人取得增加停車位使用權之合法依據。又被上訴人否認100年12月8日區權會有決議通過上訴人所稱議案，並抗辯：上開收費表，僅是向區權會說明管理費收費情形，不會因此使該車位使用情形取得區權會同意或分管契約的效力等語。經查，上訴人所稱之100年11月5日公告並未列入100年12月8日區權會會議紀錄資料；另上訴人所稱上開區權會之附件即管理費明細表固有載明0○-0000(即系爭房屋之建號)，及記載「3車」(見原審卷一第530頁），而可知悉系爭房屋住戶係繳納3個車位之清潔費，然上開明細表僅作為會議紀錄之附件，且依當次會議之議案內容並無提案有關系爭房屋所有人有3個車位之議案，此觀之上訴人提出之該次區權會決議等資料即明(見原審卷一第521至530頁）。是上訴人提出之上開會議資料，尚不足證明上訴人依分管契約

有超過2個車位之使用權。

6.上訴人雖主張主委○○○於100年9月提出敘明伊有系爭停車位原委之連署書，經17戶住戶簽名，其中包括被上訴人訴訟代理人陳先德云云，並提出聯署書為證（見中司調卷第105至106頁）。惟被上訴人抗辯上訴人所舉所謂陳秋月連署書，實有諸多疑義，況社區事務並非主委個人同意，即屬合法等語。經查：

⑴98年1月23日修正之民法第820條第1項規定：共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。查本件系爭社區共有人於82年間已成立之分管契約，即屬上開規定所稱「契約另有約定」，先予敘明。按共有物分管契約係共有人就共有物管理方法所成立之協議，依98年1月23日修正前之民法第820條第1項規定，應由共有人全體共同協議訂定之。而分管契約之終止關涉共有物管理方法之變更，自須經共有人全體同意，始得為之，尚不因大廈管理條例施行後區權人會議之多數決議即生終止之效力(最高法院114年度台上字第908號判決意旨可參)。依前述說明，系爭社區共有人間於82年間成立之分管契約既經共有人全體合意而成立，倘涉及契約內容之變更，自亦應經共有人全體協議，始得為之。

⑵查0000建號建物係37個建號建物之共用部分，有該建號建物登記資料在卷可憑(見原審卷二第306-1至306-3頁)，即0000建號建物由37個區分建物所有人共有。則上訴人主張上開連署書有經17戶住戶連署同意等情，縱屬實在，無從推論82年間之分管契約確有約定系爭房屋所有人有取得B、C位置之停車位使用權。且該17戶之連署，亦無法發生變更82年間分管契約而使上訴人就B、C位置取得停車位使用權之效力，是該連署書仍不影響本件之結論。

7.至臺灣臺中地方檢察署101年度偵字第24779號不起訴處分書、臺灣高等檢察署臺中分署102年度上聲議字第198號處分

書（見中司調卷第35至50、51至70頁）固認定系爭社區地下室停車位規劃共計19個，○○○核發之車位證明書所載上訴人的3個停車位屬合法之停車位，○○○核發之車位證明書內容係與事實相符等語。然不起訴處分書或再議駁回之處分書所認定之事實，並無拘束民事訴訟之效力，民事法院仍得斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，而為認定。是上開處分書之認定對本件結論尚不生影響，併此敘明。

㈤綜上各節，本件僅能認定系爭社區共有人就地下層共用部分之分管契約有關停車位部分之約定如82年5月24日證明書之車位平面附圖所示，且系爭房屋原所有人○○○僅有A、D位置之停車位使用權，上訴人經前手輾轉取得系爭房屋，應受上開分管契約之拘束，僅能取得A、D位置之停車位使用權。上訴人所舉證據，均不足證明系爭房屋所有人或上訴人基於分管契約，就地下層B、C位置有停車位使用權。上訴人此部分之主張，即不足採。

四、從而，上訴人請求確認其就系爭房屋有0000建號建物之地下層如附圖所示編號B、C停車位之使用權存在，應屬無據，不能准許。原審就此部分為上訴人敗訴之判決，並無不合。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。

五、本件事證已臻明確，至於兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，而無逐一論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結，本件上訴為無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　1　　月　　20　　日

民事第五庭　審判長法　官　黃綵君

法　官　陳宗賢

法　官　張瑞蘭

正本係照原本作成。

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　　115　　年　　1　　月　　20　　日