臺灣高等法院臺中分院民事判決

114年度上字第81號

上　訴　人　張維城
　　張素娟
共　　同
訴訟代理人　李思樟律師
被 上訴 人　興大豪門管理委員會
000000000000000000
法定代理人　倪熙澤
訴訟代理人　李東炫律師

上列當事人間請求確認車位使用權等事件，上訴人對於中華民國113年11月27日臺灣臺中地方法院112年度訴字第2019號第一審判決提起上訴，本院於中華民國115年2月4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、程序部分：

一、按公寓大廈區分所有權人會議之決議事項由管理委員會執行，公寓大廈管理條例第36條第1款定有明文。是起訴請求撤銷區分所有權人會議決議時，應以管理委員會或全體區分所有權人為被告，始為適格。次按當事人適格，係指當事人就具體特定之訴訟，得以自己之名義為原告或被告，而受為訴訟標的法律關係之本案判決之資格而言（最高法院111年度台上字第29號判決意旨參照）。查上訴人訴請確認興大豪門社區（下稱豪門社區）於民國106年10月27日區分所有權人會議（下稱區權會）決議（下稱系爭決議）無效，乃在確認系爭決議關於收回附表編號1、2「車位」欄所示（下分稱A、B車位，合稱系爭車位）之效力，並非確認其與被上訴人或豪門社區全體區分所有權人間法律關係存否之訴，故僅須

列被上訴人為被告，其當事人適格即無欠缺，尚毋庸以該社區其餘區分所有權人即原審被告倪熙澤、蘇雲華、許靖宜、黃福全、李素環、周莉莉、孟麗娟、葉瑞玉、林展業、江育慧、廖梅蘭、高翊庭、周宏昇、周麗玉、張秀春、張與吾、徐素華、魏兆廷、李文雄、黃嘉玲、曾凱文等人（下合稱原審被告）為共同被告之必要。上訴人於本院審理期間撤回對原審被告之上訴（見本院卷第263頁），依上開規定，核無不合，應予准許。

二、復按民事訴訟法第247條第1項前段規定，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。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114年度台上字第1821號判決意旨參照）。查系爭決議係以區權會決議回收系爭車位，恢復原用途。而系爭決議有效與否，攸關上訴人是否得繼續使用系爭車位，難謂無致上訴人權益受侵害之危險。則上訴人為除去上開危險，提起確認系爭決議無效之訴，應認有即受確認判決之法律上利益。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：伊為興大豪門社區住戶，上訴人張維城於109年9月16日向訴外人○○○買受如附表編號1所示土地、建物（下分稱A土地、A建物，合稱A房地），於109年10月22日為所有權移轉登記；上訴人張素娟於109年11月30日拍定取得如附表編號2所示土地、建物（下分稱B土地、B建物，合稱B房地，A、B建物下合稱系爭建物），於110年1月21日為所有權移轉登記，伊就系爭建物共同使用部分如附表「共同使用部分及面積」欄位所示建物（下稱C建物），權利範圍各10000分之542。訴外人○○○出售A房地予訴外人○○○時，於買賣契約（下稱甲契約）即標示A房地有A車位，且原起造人億福建設有限公司（下稱億福公司）亦出具「補充停車位買賣承諾契約書」（下稱補充承諾書），表示其有增設系爭車

位同意各供A、B房地所有權人約定專用，足認張維城、張素娟分別就A、B車位有使用權，且屬該社區之規約一部分，全體區分所有權人應受拘束。詎豪門社區竟於106年10月27日召開區權會為系爭決議回收系爭車位，違反甲契約及補充承諾書就A、B車位已由A、B建物所有權人約定專用，該決議應屬無效，爰依民事訴訟法第247條、公寓大廈管理條例（下稱公寓大廈條例）第33條第1項第3款規定，提起本件確認之訴等語（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服提起上訴，未繫屬本院者，不予贅述）。並上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡確認系爭決議無效。㈢確認張維城就A車位有使用權。㈣確認張素娟就B車位有使用權。

二、被上訴人則以：依系爭房地之使用執照所示，A車位為防空避難室，依修正前即89年之公寓大廈條例第8條第1項規定，非依法令規定及區權會決議，不得變更使用目的；B車位為機械室，屬全體共有人生活利用上不可或缺之共用部分，依公寓大廈條例第7條第4款、第5款規定，亦不得以規約約定專用，是系爭車位依法均不得為約定專用。且依豪門社區規約（下稱系爭規約）第2條第4項約定，停車空間應依起造人或建築業者之買賣契約或分管契約使用其約定專用部分。無買賣契約或分管契約，須經區權會決議始得將部分停車空間約定專用，然豪門社區自成立管委會迄今，區權會均無決議將任何共用空間為約定專用停車位。則上訴人主張系爭車位各為其約定專用等語，自屬無據。再者，A房地係訴外人○○○於102年7月10日經拍賣取得，B房地則為張素娟於110年1月21日經拍賣取得，而依原法院執行處（下稱執行法院）109年度司執字第28056號拍賣公告（下稱系爭拍賣公告）關於拍賣B房地部分，並無記載有B停車位，執行法院就B房地核發之權利證明書亦未記載有B車位。至億福公司與訴外人○○○、○○○間於91年10月18日所為補充承諾書，關於A、B車位約定專用之約定，並非起造人與全體承購戶之約定，並非規約，自無從認定系爭車位有約定專用。是區權會

所為系爭決議，並無違反規約而無效，上訴人主張其分別取得系爭車位之使用權，為無理由等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴駁回。

三、兩造不爭執事項（經採為本件判決基礎）：

⑴張維城於109年9月16日向○○○買受A房地，於109年10月22日為所有權移轉登記。

⑵張素娟於109年11月30日拍定取得B房地，於110年1月21日為所有權移轉登記。原法院102年度司拍字第408號裁定及系爭拍賣公告並無B車位之註記。

⑶A車位位置屬系爭建物之避難空間，B車位位置屬系爭建物之機械室。

⑷張維城、張素娟所有建物登記謄本均記載共同使用部分為C建物、權利範圍各10000分之542。系爭建物地下室2樓為防空避難空間兼停車空間。

⑸豪門社區原停車位僅編號1至18號，○○市中山地政事務所（下稱中山地政）函文及系爭建物登記謄本均無A、B車位之停車位登記。

四、得心證之理由：

㈠上訴人主張系爭建物於89年1月20日興建完成，張維城以109年9月16日買賣為原因，於同年10月22日登記取得A房地，張素娟以109年11月30日拍賣為原因，於110年1月21日登記取得B房地，有建物登記謄本在卷可稽（見原審卷一第25頁至第29頁）。A車位在地下2樓，B車位在地下1樓，屬系爭建物共用部分範圍，被上訴人於106年10月27日召開區權會為系爭決議等情，有系爭房地登記謄本、系爭車位相片、系爭會議紀錄等在卷可佐（見原審卷一第31頁至第37頁、第45頁至第49頁、第55頁至第56頁），且為被上訴人所不爭執，堪信為真正。惟被上訴人否認上訴人就系爭車位有約定專用權利，並以前詞抗辯，經查：

⑴上訴人就系爭車位並無約定專用權利：

①按公寓大廈等集合住宅就大廈之共用部分，於管理條例施行

前，全體區分所有權人得以分管契約約定由特定共有人專用。而受讓區分所有權人應有部分之第三人，欲主張繼受分管契約關於共用部分之專用權，應就該約定專有使用權存在之利己事實負舉證責任（最高法院113年度台上字第2254號判決意旨參照）。

②按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。再按公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為，公寓大廈條例第7條第4、5款、及修正前公寓大廈條例第45條第2項（92年修正後移列為同法第58條第2項）分別定有明文。查，A建物於89年6月8日由億順公司辦理第1次登記後，於89年8月4日以買賣為原因移轉登記予訴外人○○○，於91年11月29日以買賣為原因移轉登記予○○○（即○○○），於102年7月10日以拍賣為原因移轉登記予○○○，於104年3月26日以買賣為原因移轉登記予○○○，再於109年10月22日以買賣為原因移轉登記予原告張維城；另B建物於89年6月8日由億順公司辦理第1次登記後，於89年8月4日以買賣為原因移轉登記予○○○，於90年9月25日以買賣為原因移轉登記予○○○，於91年7月2日以買賣為原因移轉登記予○○○（即○○○即○○○），於102年10月8日以買賣為原因移轉登記予○○○，再於110年1月21日以拍賣為原因移轉登記予原告張素娟，有地籍異動索引及中山地政113年1月15日中山地所一字第1130000600號函附登記資料、同年月17日中山地所一字第1130000710號函附登記資料、113年2月1日中山地所一字第1130001266號函附異動索引在卷可參（見原審卷一第125頁至第145頁、第477頁至第507頁、第569頁至第597頁）。再查，億福公司於興建系爭建物時，

A車位位置屬系爭建物之避難空間，B車位位置屬系爭建物之機械室，並未變更登記作為車位使用，亦有系爭建物登記謄本、使用執照、竣工圖、建物測量成果圖在卷可憑（見原審卷一第25頁至第37頁、第547頁、第599頁至第607頁、卷二第137頁至第145頁、第173頁至第175頁、第449頁））。是以，系爭車位既分屬系爭建物避難空間及機械室之共用部分，且屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，性質上應不得單獨為所有權之客體，而應歸於系爭建物之全體共有人共有。揭諸上開法律規定，起造人不得讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權，則上訴人主張億福公司將系爭車位讓售予A、B建物之所有權人，而與原承購戶約定專用云云，自屬無據。

③上訴人雖主張伊系爭車位有使用權，並提出○○○、○○○於91年8月12日就A房地之不動產買賣契約書影本及億福公司與○○○、○○○於91年10月18日簽訂之系爭承諾書影本為證（見原審卷一第57頁至第79頁）。然查，系爭承諾書記載：「…起初地下室只核定有18個法定車位，及另核定地上/室內1樓第19號法定停車位（下稱C車位），共有19個為法定車位，但後又增設兩停車位；目前就其含括（本大樓C車位及增設地下1樓19號或地下2樓20號車位）等3個以上標的物特立補充停車位買賣承諾契約書來釐清緣起與標的物關係…依本大樓建築圖1樓大門內位置涵蓋有1樓大門內位置設有1個法定停車位即C車位屬專有專用車位，其依法定屬專有專用停車位平面停車位之設計圖，已有一道高牆隔離與面積佔有大廳面積1/3面積，其構造上獨立性符合「明確區分性」以及「遮斷性」兩大要素，…當時本大樓進行運轉時，因使用需要而必須調整調換，否則本大樓無法滿足實際需要與運作順暢並秉持建築物完成後未成立大樓管理委員會前，以起造人之權利與義務，採取運用調整調換，促使能滿足實際需要之名義調換，並符合依法規規定辦理將其即增設地下19號（屬丙方）或20號車位（屬乙方），當為我司簽定增設

車位部分配合調整調換，即將其（樓上唯一法定車位）之C車位配給（乙丙方）並以指定並承諾用專有專用之立場來調整調換地下兩個增設停車位使用，將（樓上上唯一法定車位之第19號）位置調移調設管理室、會議室、休息室，且讓其位置即樓上唯一法定車位之第19號合法轉移給（乙丙方），當以專有專用所有權而換以增設地下19號（屬丙方）或20號車位（屬乙方）給乙丙調換使用…」等語（見原審卷一第65頁至第79頁）。惟查，兩造不爭執共用部分之C建物僅有登記編號1-18號車位，並無登記系爭A、B車位，又系爭車位分屬防空避難室及機械室等情，有中山地政113年2月1日中山地所一字第1130001266號函暨所附第1次登記資料、建物登記謄本及竣工圖、建物測量成果圖在卷可考（見原審卷一第165頁至第167頁、第527頁至第607頁）。復參諸該函所附億順建設公司與億福公司於89年1月20日就公用部分之各戶持分比例及車位編號所定協議書，該大樓共24戶僅配置編號1-18號車位，其中A、B建物均無配附車位，亦無編號19、20之系爭車位存在，有該協議書在卷可參（見原審卷一第537頁至第541頁），核與○○○、○○○所簽訂不動產買賣契約書影本標示「車位：地下2層編號19號」及系爭承諾書所載有A、B車位不合。又○○○係向○○○購得A建物、○○○係向○○○購得，○○○與○○○均非原承購戶，億福公司斯時亦非系爭建物之所有權人，則億福公司與○○○、○○○所訂立系爭承諾書，亦無從拘束系爭建物之全體共有人。據上，上訴人主張原承購戶○○○、○○○分別自億順公司取得A、B車位之約定專用權，並將A、B車位分別讓與○○○、○○○，伊繼受取得A、B車位之使用權云云，自無可採。

④再查，被上訴人固不爭執上訴人所主張系爭承諾書所載系爭建物1樓之C車位之處所已變更為管理室使用乙情。然系爭建物僅保存地下1層及地下2層編號1號至編號18號法定停車位，C車位並無保存，又系爭建物1樓法定空地確實登載19號

法定車位，惟無申請汽車位變更為管理室使用之紀錄，有中山地政113年4月29日中山地所二字第1130005088號函、○○市政府都市發展局113年5月6日中市都工字第1130093572號函在卷可憑（見原審卷二第235、241頁）。是系爭建物竣工圖固於1樓登載C車位，然無申請該車位變更為管理室使用，且上訴人並未提出其他證據證明C車位權利業經共有人約定分管，由億福公司保有C車位之使用權，或由A、B建物之所有權人取得C車位之使用權，其亦未提出證據證明起造人與原承購戶分別約定A、B車位由A、B建物所有權人專用。則上訴人主張億福公司取得C車位專用權利，並與A、B車位原共用部分之權利調換，而將系爭車位使用權分配給○○○、○○○云云，仍無可採。

⑤又查，證人即張維城前手○○○證稱：伊買A建物時即無包含A車位，且伊於109年將A建物賣給張維城，亦未包含A車位，伊也沒有使用停車位等語（見原審卷三第122頁至第123頁），足見張維城於買受A建物時，即知伊並無取得A車位之約定專用權利甚明。則張維城主張伊就A車位有使用權云云，自屬無據。

⑥基上，系爭車位屬共用部分，上訴人並未舉證證明有約定專用或分管契約，且系爭車位依法不得單獨讓與由特定人取得專用。則上訴人主張其就系爭車位各取得使用權云云，並無可採。

⑵豪門社區就系爭車位所為之系爭決議有效：

按公寓大廈管理委員會為人的組織體，區分所有權人會議為其最高意思機關。其區分所有權人會議決議內容違反法令或章程者，依公寓大廈條例第1條第2項規定適用民法第56條第2項規定，該區分所有權人會議之決議當然無效。查，系爭車位屬系爭建物全體區分所有權人共有之共用部分，上訴人並未取得系爭車位之約定專用權利，核如前述。豪門社區區權會以系爭決議系爭車位騰空取消，並無違反法令或章程。則上訴人主張伊就系爭車位有約定專用權利，系爭決議違反

法令及章程，請求確認系爭決議無效云云，仍屬無據。

㈡綜上所述，上訴人並未取得系爭車位之約定專用權利，豪門社區區權會以系爭決議騰空取消系爭車位，並無違反法令或章程。則上訴人請求確認系爭車位分別有使用權，及確認系爭決議無效，為無理由，應予駁回。從而，原審為上訴人敗訴之判決，於法並無不合。上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。

五、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。

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　　3　　月　　25　　日

民事第四庭　審判長法　官　楊熾光

法　官　郭妙俐

法　官　戴博誠

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　張惠彥

中　　華　　民　　國　　115　　年　　3　　月　　25　　日

附表

編號	上訴人	不動產門牌號碼	建物建號	土地地號	共同使用部分及面積	建物含共同使用9194建物之權利範圍	車位使用權
1	張維城	○○市○區○○○路0000號00樓之0	○○市○區○○○○段0000○號建物	○○市○區○○○○段000000地號土地	○○市○區○○○○段0000○號，面	10000分之542	地下2樓編號19停車位
2	張素娟	○○市○區○○○路	○○市○區○○○○			10000分之542	地下1樓

（續上頁）

		0000號00樓之0	段0000○號建物		積1232.86平方公尺		編號20停車位