

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴字第6321號

原告 吳英明
訴訟代理人 陳明宗律師
複代理人 蔡爵陽律師
被告 世青商業大廈管理委員會

法定代理人 黎澄汝
訴訟代理人 陳秀鶯
張顥璞律師
田欣永律師

上列當事人間請求確認使用權存在事件，本院於民國111年6月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告就坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○○○○地號土地上之臺北市○○區○○段○○段○○○○○號地下二層如附圖所示編號B之空間位置有使用收益權存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款定有明文。經查，本件原告起訴時訴之聲明為：確認原告就坐落臺北市○○區○○段○○段000○000地號土地（下稱系爭土地）上之同小段606建號（下稱606建號）地下2層如起訴狀附圖所示編號A之空間位置有使用收益權存在（見北司調卷第7頁）。嗣於民國110年1月13日以民事準備(三)狀，列上開訴之聲明為先位聲明，追加備位聲明為：確認原告就系爭土地上之606建號地下2層之建物內，除廁所及樓梯外，有約定專用權存在（見本院卷第261頁）。復於110年5月13日言詞辯論期

01 日，當庭變更先位聲明為：確認原告就系爭土地上之606建
02 號地下2層如臺北市中山地政事務所110年2月26日中山土字
03 第004600號土地複丈成果圖（下稱附圖）所示編號B之空間
04 位置（下稱系爭編號B位置）有使用收益權存在（見本院卷
05 第347頁）。經核原告上開變更及追加聲明，與原起訴聲明
06 係本於同一基礎事實，訴訟資料及證據亦均共通，宜於同一
07 訴訟程序解決，且無礙被告之防禦及訴訟之終結，自為法所
08 許，合先敘明。

09 二、次按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利
10 益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。而
11 該條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存
12 否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項
13 危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年
14 台上字第1031號判決意旨參照）。查本件原告主張伊就系爭
15 編號B位置有使用權，惟此為被告所否認，是原告就系爭編
16 號B位置是否確有使用權之法律上地位即處於不明確之狀
17 態，且得以本件確認判決除去之，則原告提起本件訴訟，自
18 有確認利益。

19 貳、實體方面：

20 一、原告主張：

21 (一)世青商業大廈（下稱世青大樓）坐落於系爭土地，於68年間
22 由土地所有人與世青建設股份有限公司（下稱世青公司）合
23 建。世青大樓地下2層共有臺北市○○區○○段○○段000○
24 000○○○○000○號）2個登記建號，有購買地下2層停車位者
25 登記為605建號之共有人，未購買地下2層停車位者則不登記
26 為605建號之共有人，且無地下2層停車位使用權；至於606
27 建號係為世青大樓全棟之共用部分，全體區分所有人不論有
28 無購買地下停車位，均登記為共有人。復依世青大樓管理規
29 約第13條第1項第1款：「共有部份之約定專用或專有部份之
30 約定共用者，除有下列情形之一者外，應繳交或給付使用償
31 金：一、依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書

01 所載已擁有停車空間持分者...。」足認世青公司與世青大
02 樓其他全體原始住區分所有人間成立分管契約，由登記605
03 建號之共有人取得606建號地下2層停車位之使用收益權。

04 (二)伊於77年1月4日購買門牌號碼臺北市○○○路000號11樓之
05 房屋（下稱系爭房屋），並於同年1月26日登記為系爭房屋
06 所有人，再於同年3月10日簽訂停車位買賣契約（下稱系爭
07 買賣契約），向世青公司買受地下2層編號4號停車位即系爭
08 編號B位置，且於同年4月29日登記為605建號共有人，權利
09 範圍1/11，故依上開分管契約伊有系爭編號B位置之使用
10 權。

11 (三)再者，世青大樓地下2層自世青大樓建築完成後，為有購買
12 地下2層停車位之人即登記為605建號之共有人使用，迄今已
13 長達近40年。世青公司將地下2層劃設數個停車位，伊於77
14 年購買系爭編號B位置後，世青大樓地下2層之使用、管理、
15 費用分擔等情事，均由地下2層停車位使用權人自行管理及
16 負擔，更於管理費用之外，獨立設置停車位之維護公共基
17 金，足以間接推知世青大樓區分所有權人及嗣後取得者，對
18 世青大樓地下2層之分管狀況相互容忍，並同意世青大樓地
19 下2層由購買地下2層停車位之人自行管理及使用，存在默示
20 分管契約。伊依此默示分管契約，具有系爭編號B位置或606
21 建號地下2層之建物內除廁所及樓梯外部分之使用權。

22 (四)詎被告於108年10月4日以臺北市都市發展局表示世青大樓地
23 下2層為違法使用為由，未經購買地下2層停車位之人及區分
24 所有權人同意，先將地下2層停車格線除去，重新繪製，再
25 製作牆面妨礙車輛停放，嗣於109年5月28日至同年6月15日
26 間，寄發自行制定之停車位臨時管理辦法及問卷調查予世青
27 大樓全體區分所有人，並在世青大樓張貼公告後進行車位抽
28 籤，復於109年6月16日通知汽車升降機管理維護廠商變更密
29 碼，致伊無從使用地下2層停車，受有私法上之地位有不安
30 之危險，爰依分管契約之法律關係提起本件確認訴訟等語。
31 並聲明：1.先位聲明：確認原告就系爭土地上之606建號地

01 下2層如附圖所示系爭編號B位置有使用收益權存在；2.備位
02 聲明：確認原告就系爭土地上之606建號地下2層之建物內，
03 除廁所及樓梯外，有約定專用權存在。

04 二、被告則以：

05 (一)世青大樓地下2層之區分所有權人自世青公司、地主或其等
06 後手購買時，未曾被告知或同意地下2層共用部分專供605建
07 號共有人或車位買受人使用，此觀世青大樓7樓區分所有權
08 人丞泰企業有限公司之前手即訴外人黎林新瑤向世青公司購
09 買臺北市○○區○○○路000號、156號7樓，及世青大樓9樓
10 區分所有權人即訴外人吳瑞璧向世青公司購買臺北市○○區
11 ○○○路000號、156號9樓所簽訂之預購世青商業大廈買賣
12 契約書（下稱預購契約書），可知世青大樓地下2層即606建
13 號之共用部分並未經特別約定由605建號之區分所有權人管
14 理使用。

15 (二)且依預購契約書第6條：「為維護大廈其他住戶之權益及其
16 使用之便利，甲方（即承購戶）在任何情形之下，均不得以
17 任何方式佔用大廈之公共使用地帶及其他設施如樓梯、川
18 堂、走道及法定保留地等。」足見買賣雙方均認知世青大樓
19 共用部分不得任意占用，而世青公司移轉原告者乃605建號
20 專有部分所有權，並非世青大樓地下2層606建號之共用部
21 分，原告自不得占用606建號之共用部分停車。

22 (三)詎原告逕認605建號專有部分位於地下2層，有單獨使用地下
23 2層共用部分之權利，與其他605建號共有人私設停車位，世
24 青大樓於97年9月11日召開區分所有權人會議，決議應將世
25 青大樓地下2層停車空間收回由伊統一管理，原告主張其依
26 分管契約得使用地下2層，洵屬無據等語，資為抗辯。並聲
27 明：原告之訴駁回。

28 三、兩造不爭執事項：

29 世青大樓於69年7月29日竣工，同年8月22日取得使用執照。
30 605建號共有6名共有人，包括原告（權利範圍1/11）、德城
31 行有限公司（權利範圍1/11）、邱志鈞（權利範圍1/11）、

01 恒美貿易股份有限公司（權利範圍3/11）、王書敏（權利範
02 圍1/11）、元大證券股份有限公司（權利範圍4/11）。606
03 建號為世青大樓全體區分所有權人共有部分，包括世青大樓
04 地上1樓至12樓、屋頂突出物、電梯樓梯間、地下1樓、地下
05 2樓之空間，共計1722.48平方公尺。有世青大樓使用執照存
06 根、605建號、606建號建物登記第二類謄本影本、建築改良
07 物勘測成果表各1份存卷可查（見北司調卷第25至47頁）。

08 四、得心證之理由：

09 原告主張伊向世青公司購入系爭編號B位置，依分管契約有
10 權使用等節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點厥
11 為：原告所主張之系爭編號B位置分管契約是否存在？茲敘
12 述如下：

13 (一)按各共有人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收
14 益之權；共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理
15 之，98年7月23日修正施行前民法第818條、第820條第1項分
16 別定有明文。故共有人全體就共有物之全部劃定範圍，各自
17 使用特定之共有物者，非法之所不許，是為共有物之分管契
18 約，共有人於分管範圍，對於共有物有使用收益之權（最高
19 法院79年度台上字第2336號判決意旨參照）。又公寓大廈管
20 理條例於84年6月28日公布，同年6月30日施行，該條例施行
21 之前，全體區分所有權人就防空避難室之共有部分，非不得
22 成立分管契約，約定由部分共有人專用之；倘共有人已按分
23 管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分
24 讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存
25 在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最
26 高法院98年度台上字第633號、99年度台上字第1191號判決
27 意旨參照）。

28 (二)次按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，
29 足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依
30 交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，
31 可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表

01 示。是以公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約
02 定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用
03 者，各共有人間對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他
04 共有人所占有土地之使用、管理，未予干涉，歷有年所，即
05 非不得認有默示分管契約之存在（最高法院98年度台上字第
06 2426號判決意旨可供參照）。

07 (三)經查，依世青大樓地下2層之建物登記謄本及竣工圖所載，
08 世青大樓地下2層分別登記為605建號及606建號，605建號建
09 物登記第二類謄本記載其主要用途為「商業用」、竣工圖標
10 示為「餐廳」；606建號建物登記第二類謄本記載其主要
11 用途為「共有部分」、竣工圖標示為「餐廳兼停車場」
12 （見北司調卷第33、41、185頁），足徵世青大樓地下2層確
13 為世青大樓全體區分所有權人之之共用部分，並於此共用部
14 分劃設停車位。復依原告提出之系爭買賣契約載有：「一、
15 不動產標示：①台北市○○區○○段○○段000○○000地號上
16 建號3425號即門牌復興北路154號地下二層停車位第四號如
17 附圖，及土地應得持分。」等語，此有系爭買賣契約在卷可
18 佐（見北司調卷第49至57頁），且系爭買賣契約之附圖劃分
19 11個停車位，經核亦與原告所提出605建號建物登記第二類
20 謄本所記載持分內容相符（見北司調卷第33頁），況被告亦
21 不爭執原告曾向世青公司購買停車位一事，堪認原告與世青
22 公司簽訂系爭買賣契約，並由世青公司交付停車位予原告管
23 領使用一節，足可採信。

24 (四)次查，原告主張自世青大樓地下2層自69年起即由各停車位
25 使用權人停車使用，歷年按時由停車位使用權人自行分擔繳
26 納升降機保養維護費用、管理費、電費、清潔費等情，並提
27 出被告所為78年間、84年間、85年間、87年間、91年間、92
28 年間、93年間繳納升降機保養維護費用、管理費、電費、清
29 潔費通告共7份、停車位使用照片3張、世青大樓94年9月28
30 日、97年8月28日、97年9月11日、105年7月15日區分所有權
31 人會議紀錄各1份、被告97年7月30日會議紀錄1份、被告97

01 年8月4日公告、地下2樓停車位94年至97年7月31日費用通知
02 各1份為證（見北司調卷第65至77、79至83、85至103頁，本
03 院卷第93至95、97、99至101頁）。

04 (五)則依前開說明，可知於世青大樓69年間竣工啟用起，606建
05 號內劃分之停車位即由特定共有人使用、管理，世青大樓全
06 體區分所有權人就此互相容忍、未予干涉，歷有年所，應認
07 世青公司與世青大樓第一手全體區分所有權人間業於69年間
08 約定606建號雖為全體區分所有權人之共用部分，惟地下2層
09 停車位，將由買受停車位使用權之特定共有人占有停車使
10 用，成立默示分管契約，且606建號之受讓人對於分管契約
11 之存在，屬可得而知，亦應受分管契約之拘束。況被告每月
12 向地下2層停車位使用權人收取管理費、清潔費乙節，已如
13 前述，足徵縱被告明知原告有持續使用系爭停車位之情，被
14 告自應受上開分管契約之拘束。則原告主張世青大樓區分所
15 有權人已默示同意將地下2層由買受停車位使用權之特定共
16 有人占有停車使用，成立默示分管契約，應為可採。

17 (六)又本院至現場勘驗停車位，原告向世青公司購買之停車位即
18 如附圖所示系爭編號B位置，有勘驗筆錄、臺北市中山地政
19 事務所110年3月17日北市中地測字第1107004503號函暨所附
20 系爭土地複丈成果圖各1份可資佐證（見本院卷第289至297
21 頁），足見原告主張伊於77年間經世青公司點交，以605建
22 號共有人身分取得系爭買賣契約附圖所載編號4號停車位，
23 即系爭編號B位置之使用權等情，堪信為真實。

24 (七)被告固以黎林新瑤、吳瑞璧與世青公司所簽訂之預購契約
25 書，抗辯世青大樓地下2層未經特別約定由605建號之區分所
26 有權人管理使用，且依預購契約書第6條之規定，世青大樓
27 共用部分不得任意占用，故無共用部分約定專用之分管契約
28 存在等語。然本院係認定世青公司與世青大樓第一手區分所
29 有權人間就606建號地下2層之停車位存有默示分管契約，而
30 非明示分管契約，自不得以未載明於他區分所有權人之區分
31 所有建物買賣契約書上即謂該分管契約不存在。

01 (八)至被告雖抗辯於97年9月11日召開世青大樓區分所有權人會
02 議，針對地下2層停車位占用公設部分應收回由被告統一管
03 理，原告自不得再行主張分管契約而得使用地下2層停車
04 位。惟按公寓大廈管理條例係於84年6月28日公布，同年月3
05 0日施行，該條例施行之前，系爭大樓建商與各承購戶，就
06 屬地下室作為防空避難室兼停車場之管理範圍，訂有分管之
07 約定，此應解該大樓共有人已默示同意成立分管契約，為維
08 持共有物管理秩序之安定性，若受讓人知悉有該分管契約，
09 或有可得知之情形，仍應受分管契約之約束。該分管契約既
10 未經全體共有人之同意終止，自不因公寓大廈管理條例施行
11 後區分所有權人會議決議另訂規約而失其效力（最高法院99
12 年度台上字第1191號判決意旨參照）。經查，被告社區於97
13 年9月11日召開區分所有權人會議，全體區分所有權人共27
14 位、實際出席20位，會議中提案收回地下2層停車位占用公
15 設部分，經出席人數15位同意收回、5位反對，乃決議通
16 過，固有世青大樓97年9月11日區分所有權人會議記錄附卷
17 為證（見北司調卷第93至99頁），然世青大樓地下2層屬區
18 分所有權人共有，並經默示同意成立分管契約由買受停車位
19 使用權之特定共有人占有停車使用，已如前述。該分管契約
20 既未經全體區分所有權人同意終止，亦未經停車位使用權人
21 同意變更，被告自無從依此區分所有權人會議決議逕而主張
22 已變更分管契約之約定，而排除原告使用系爭停車位之權
23 利，是被告此部分辯詞，亦屬無據。

24 五、綜上所述，原告依分管契約之法律關係，請求確認原告就系
25 爭土地上之606建號地下2層如附圖所示系爭編號B位置有使
26 用收益權存在，為有理由，應予准許。而原告之先位聲明既
27 屬有據，即無庸論述其備位聲明有無理由，併予敘明。

28 六、本件事證已臻明確，原告所提其餘攻擊防禦方法及證據，核
29 與判決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 111 年 6 月 16 日

01
02
03
04
05
06

民事第六庭 法官 蕭清清

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 111 年 6 月 16 日

書記官 林家鉉