

臺灣臺北地方法院民事判決

109年度訴更一字第35號

原告 蘇正宇
訴訟代理人 董俞伯律師
被告 陳義明

黃蘭茵（即林呈祥之承當訴訟人）

余恒一

嘉大針織股份有限公司

法定代理人 毛祖霖

被告 賴幸福

曾台鳳

朱麗蓉

李思智

彭子瑜

陳志峰

廖浩暉

01 謝秀琴
02 0000000000000000
03 吳昭瑤
04 0000000000000000
05 0000000000000000
06 德興隆企業股份有限公司
07 0000000000000000
08 法定代理人 杜麗鶯
09 0000000000000000
10 被 告 林育靖（即林三貴之承當訴訟人）
11 0000000000000000
12 0000000000000000
13 0000000000000000
14 林育麟
15 0000000000000000
16 0000000000000000
17 吳淑瓊
18 0000000000000000
19 蘇怡仁
20 0000000000000000
21 陳俊旭
22 0000000000000000
23 0000000000000000
24 徐蓓蓓
25 馬立珍（即蘇慧芬之承當訴訟人）
26 0000000000000000
27 李莊月惠
28 周晉弘
29 陳玉芬
30 邱柏奇
31 0000000000000000

01 0000000000000000

02 黃書宇

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 雲門名廈管理委員會

06 0000000000000000

07 法定代理人 張滸文

08 被 告 宜蘭食品工業股份有限公司

09 0000000000000000

10 法定代理人 李玉生

11 0000000000000000

12 被 告 廖文宏

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 唐麗中

16 0000000000000000

17 郭正雅

18 0000000000000000

19 0000000000000000

20 自在工作室有限公司

21 0000000000000000

22 0000000000000000

23 法定代理人 董陽孜

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 0000000000000000

27 被 告 陳學智（即董陽孜之承當訴訟人）

28 0000000000000000

29 0000000000000000

30 0000000000000000

31 0000000000000000

01 陳佩綺
02 0000000000000000
03 0000000000000000
04 吳孟豐
05 傅學元（即鄭國村、鄭凱文、鄭傑恪《均即李玉琴
06 0000000000000000
07 0000000000000000
08 0000000000000000
09 0000000000000000
10 林月雲
11 0000000000000000
12 廖莉文
13 上38人共同
14 訴訟代理人 黃旭田律師
15 劉佳燕律師
16 被 告 林正道
17 0000000000000000
18 羅正茂
19 0000000000000000
20 0000000000000000
21 賴玉章
22 謝德生
23 0000000000000000
24 0000000000000000
25 蔡月霞
26 0000000000000000
27 戴瓊梅（即林育靖之承當訴訟人）
28 0000000000000000
29 呂志榮
30 0000000000000000
31 0000000000000000

程秀穎

黃明珠

郭宗佑

姜文琪

蘇勳川

蘇王銀粉

吳永森

宋佩欣

王聿慈（即王新瑜之承受訴訟人）

上列當事人間請求損害賠償等事件，前經臺灣高等法院以108年度上字第1239號判決廢棄本院107年度訴字第1847號判決，發回本院更為審理，本院於民國110年12月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

一、按當事人死亡者，訴訟程序在有繼承人、遺產管理人或其他依法令應續行訴訟之人承受其訴訟以前當然停止；當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序

在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；他造當事人，亦得聲明承受訴訟，民事訴訟法第168條、第170條、第175條第1項、第2項分別定有明文。經查：

(一)被告李玉琴於本件訴訟繫屬（即民國107年2月22日）後之108年8月18日死亡，其繼承人鄭國村、鄭凱文、鄭傑恪（下稱鄭國村等3人）於109年2月19日具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、繼承系統表、戶籍謄本在卷可稽（見臺灣高等法院108年度上字第1239號卷《下稱上字卷》(二)第363至367頁）；被告王新瑜於107年5月1日死亡，繼承人為周行素、王聿慈，惟周行素於108年11月19日死亡，現繼承人為王聿慈，有本院109年4月29日北院忠家109科繼735字第1099011028號函、除戶戶籍謄本、繼承系統表附卷可參（見上字卷(二)第521、525至529、561頁），並經原告於109年5月8日具狀聲明由王聿慈承受訴訟（見上字卷(二)第525至526頁），均核與民事訴訟法第175條第1項、第2項規定相符，應予准許。

(二)被告雲門名廈管理委員會（下稱雲門名廈管委會）法定代理人原為賴澄台，於110年1月1日變更登記為張瀨文，張瀨文並於110年3月5日具狀聲明承受訴訟（見本院109年度訴更一字第35號卷《下稱訴更一卷》(一)第165至169頁）；被告德興隆企業股份有限公司（下稱德興隆公司）法定代理人原為李春松，嗣於109年9月8日變更登記為杜麗鶯，杜麗鶯並於110年3月5日具狀聲明承受訴訟（見訴更一卷(一)第171至180頁），均核與民事訴訟法第175條第1項規定相符，亦予准許。

二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第25

4條第1項、第2項定有明文。本件原告起訴原列及經承受訴訟後之被告林呈祥、蘇慧芬、林育靖、林三貴、鄭國村等3人、董陽孜於本件訴訟繫屬中，將其等名下臺北市○○區○○段○○段000○○000地號土地（下稱系爭477、483地號土地）及其上臺北市○○區○○段○○段0000○號即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000○○000號等房屋地下二層建物（下稱系爭建物）應有部分分別移轉予黃蘭茵、馬立珍、戴瓊梅、林育靖、傅學元、陳學智，並提出建物、土地所有權狀為證（見上字卷(二)第377至381頁、訴更一卷(一)第185至193、231頁），黃蘭茵、馬立珍、戴瓊梅、林育靖、傅學元、陳學智分別於本件訴訟中聲請代上開原列被告林呈祥、蘇慧芬、林育靖、林三貴、鄭國村等3人、董陽孜承當訴訟，業經原告及上開原列被告同意（見上字卷(二)第373至375頁、訴更一卷(一)第183至184、229至230、403頁），故本件訴訟應由黃蘭茵、馬立珍、戴瓊梅、林育靖、傅學元、陳學智代林呈祥、蘇慧芬、林育靖、林三貴、鄭國村等3人、董陽孜承當訴訟為被告。

三、又按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。查原告原以林正道、陳義明、林呈祥、余恒一、嘉大針織股份有限公司（下稱嘉大公司）、賴幸福、曾台鳳、鈕廷莊、林月雲、朱麗蓉、李思智、吳孟豐、王新瑜、郭宗佑、郭國銓、黃明珠、宜蘭食品工業股份有限公司（下稱宜蘭食品公司）、彭子瑜、羅正茂、陳志峰、廖浩暉、謝秀琴、吳昭瑤、賴玉章、謝德生、蔡月霞、董陽孜、廖文宏、李玉琴、姜文琪、德興隆公司、林育靖、林三貴、林育麟、呂志榮、程秀穎、吳淑瓊、蘇勳川、蘇王銀粉、蘇怡仁、陳俊旭、廖莉文、徐蓓蓓、蘇慧芬、李莊月惠、周晉宏、唐麗中、陳玉芬、吳永森、陳佩綺、郭正雅、宋佩欣、邱柏奇、自在工作室有限公司（下稱自在公司）、黃書宇、雲門名廈管委會為被告起訴，並聲明：「1.確認位於系爭建

物編號61號位置非停車位。2.被告應於系爭建物重劃包含原告在內合法的49個停車位。3.願供擔保請准宣告假執行」（見本院107年度北司調字第231號卷《下稱北司調卷》第4頁），嗣經歷次變更、追加及更正後，聲明為：「1.先位聲明：(1)被告應連帶給付原告新臺幣（下同）306萬0,329元，及自民事變更聲明狀暨調查證據聲請一狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率5%計算之利息。(2)願供擔保，請准宣告假執行。2.備位聲明：(1)被告應於系爭建物重劃回如附圖竣工圖，含原告使用權在內49個合法停車位。(2)願供擔保請准宣告假執行。」（見訴更一卷(二)第120至121、141至142頁），上開變更、追加核屬原告主張其車位使用權受侵害之同一糾紛，尚符上開規定，應予准許。至原告以鈕廷莊、郭國銓為被告部分，因鈕廷莊、郭國銓分別於起訴前之107年1月28日、101年6月25日死亡，其等於起訴時即無當事人能力，且無從補正，另經本院分別以107年度訴字第1847號裁定、109年度訴更一字第35號裁定駁回，併予敘明。

四、本件被告黃明珠、郭宗佑、姜文琪、蘇勳川、蘇王銀粉、吳永森、宋佩欣、王聿慈（下稱被告黃明珠等8人）、被告林正道、戴瓊梅、羅正茂、賴玉章、謝德生、蔡月霞、呂志榮、程秀穎（下稱被告林正道等8人）經合法通知未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體部分：

一、原告主張：

(一)原告於105年3月11日透過本院104年度司執助字第2317號強制執行程序（下稱系爭執行程序），拍賣取得原為訴外人楊介昌所有，坐落系爭477、483地號土地（應有部分各2萬分之5）及系爭建物（應有部分208分之5）暨共同使用部分同小段3100建號（應有部分1萬分之52），且依系爭執行程序拍賣公告（下稱系爭拍賣公告）內容，可知系爭建物為雲門名廈地下二層之停車位，是原告已取得停車位使用權。又系

01 爭拍賣公告固記載社區主任林梅彬指稱系爭建物為「61號停
02 車位」，然該車位過小無法使用，顯非原告取得之停車位，
03 原告取得者應為如附圖即雲門名廈原始竣工圖所示49個停車
04 位之一。

05 (二)被告雲門名廈管委會及區分所有權人即雲門名廈管委會以外
06 之被告，竟將系爭建物私自增設至共55個停車位，被告無分
07 管協議（縱有分管協議亦違反民法第71條、第72條強行規定
08 及公序良俗而無效）而將原屬防空避難空間之地下室違法變
09 更使用並增設停車位，且占用消防避難空間、樓電梯出入口，
10 已違反72年之建築法第77條、第77條之1及第77條之2等
11 保護他人之法律而屬侵權行為，侵害原告之車位使用權，況
12 受僱於被告之社區主任向執行法院謊稱拍賣之車位即為61號
13 停車位，然該停車位根本無法使用，其指稱行為亦構成侵權
14 行為而應由僱用人即被告負責，原告因上開侵權行為終其一
15 生每年須另支出金錢租賃停車位使用，依原告餘命及租金行
16 情金額計算，原告即受有306萬0,329元之損害。爰先位依民
17 法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條、第188條，
18 請求被告連帶給付306萬0,329元本息。

19 (三)如先位部分無理由，被告違法增設停車位或未經原告同意而
20 成立分管協議之行為亦違反民法第820條規定，應依民法第7
21 67條第1項中段、民法第184條第1項前段、後段、第2項、第
22 185條規定，除去侵害並重新劃回如附圖所示含原告使用權
23 在內49個合法停車位等語。

24 (四)並聲明：如壹、三、所示變更、追加後聲明。

25 二、被告雲門名廈管委會、陳義明、黃蘭茵、余恒一、嘉大公
26 司、賴幸福、曾台鳳、朱麗蓉、李思智、彭子瑜、陳志峰、
27 廖浩暉、謝秀琴、吳昭瑤、德興隆公司、林育靖、林育麟、
28 吳淑瓊、蘇怡仁、陳俊旭、徐蓓蓓、馬立珍、李莊月惠、周
29 晉弘、陳玉芬、邱柏奇、黃書宇、宜蘭食品公司、廖文宏、
30 唐麗中、郭正雅、自在公司、陳學智、陳佩綺、吳孟豐、傅
31 學元、林月雲、廖莉文（下稱被告雲門名廈管委會等38人）

01 辯以：

02 (一)系爭建物於70年間即登記所有權，且所在位置為地下二層停
03 車場，可知該時共有人就停車場已約定管理範圍而成立默示
04 分管契約。又72年10月14日經臺北市建築管理處核可之竣工
05 圖雖規劃地下二層停車位為49個，惟建商於72年11月30日即
06 將平面圖修正規劃為55個，而增設停車位共55個後販售給各
07 區分所有權人，被告並未變更車位之數量及位置，只有在重
08 新編號時扣掉尾數4，故新編號係1至61號共55個停車位，被
09 告並非增設停車位之行為人，而無何侵權行為，且原告亦不
10 因社區主任向拍賣單位之說明而影響其拍得之建物持分，原
11 告並無何損害。又原告固稱其應取得原始49個車位之其中一
12 車位使用權，惟迄未說明係何一車位，自難認其使用權有何
13 受侵害之情事。縱有損害，原告於105年2月17日拍定前已看
14 過系爭拍賣公告，並於該時知悉拍得者為61號停車位，而遲
15 至107年2月21日起訴主張侵權行為，亦已逾2年時效。

16 (二)本件原告之前手楊介昌經建商規劃而與全體區分所有權人成
17 立分管協議，並分得61號停車位，原告如對停車位使用權有
18 疑義，應向楊介昌主張而非對被告提起訴訟。況原告自系爭
19 拍賣公告即知悉或可得而知系爭建物規劃為停車場而應有分
20 管協議存在，自應受該分管協議拘束，不得主張重劃停車
21 位。又雲門名廈於72年間即取得建築執照，屬公寓大廈管理
22 條例施行前已取得建築執照之公寓大廈，並無同條例第7條
23 不得為約定專用部分之限制，該時大樓地主、建商與各承購
24 戶，就屬地下室作為停車場之管理範圍，已默示同意成立分
25 管契約並依該時現狀使用至今，縱於核准之竣工圖所示停車
26 位以外再增設停車位，該分管協議仍為有效，且61號車位所
27 在位置不妨礙防空避難室之使用，亦未占用使用執照竣工圖
28 所示車道，無違背強制或禁止規定或背於公共秩序之情形，
29 被告並無何侵權行為等語。

30 (三)並聲明：1.原告之訴及追加之訴及假執行之聲請均駁回。2.
31 願供擔保請准宣告免為假執行。

01 三、被告林正道等8人經合法通知，未於最後言詞辯論期日到
02 場，其於更審前之書狀所為聲明及陳述同被告雲門名廈管委
03 會等38人。

04 四、被告黃明珠等8人經合法通知，未於最後言詞辯論期日到
05 場，亦未提出其他書狀作何聲明或陳述。

06 五、原告與被告雲門名廈管委會等38人間不爭執事項（見訴更一
07 卷(二)第144至145頁，並依判決格式調整及修正文字）：

08 (一)兩造（除被告雲門名廈管理委員會外）分別共有系爭建物所
09 有權。

10 (二)原告於105年3月11日經系爭執执行程序（執行債務人為楊介
11 昌），登記取得系爭建物所有權，權利範圍208分之5。系爭
12 建物之面積為1,743.15平方公尺。

13 (三)系爭拍賣公告之使用情形欄記載系爭建物為平面停車場。

14 六、爭點：

15 (一)原告先位主張被告違法增設停車位及社區主任指稱錯誤停車
16 位，侵害原告車位使用權，被告應依民法第184條第1項前
17 段、後段、第2項、第185條、第188條規定，連帶給付306
18 萬0,329元本息，有無理由？

19 (二)原告備位主張被告違法增設停車位或未經原告同意而成立分
20 管協議，違反民法第820條規定，侵害原告車位使用權，被
21 告應依民法第767條第1項中段或民法第184條第1項前段、後
22 段、第2項、第185條，除去侵害並重劃回如附圖所示停車
23 位，有無理由？

24 七、本院之判斷：

25 (一)先位部分：

26 1.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
27 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違
28 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
29 證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法侵害他人之
30 權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦
31 同。造意人及幫助人，視為共同行為人；受僱人因執行職

01 務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害
02 賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之
03 注意或縱加以相當之注意而仍不免發生損害者，僱用人不負
04 賠償責任，民法第184第1項、第2項、第185條、第188條第1
05 項定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告
06 負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實
07 為真實，則被告就其抗辯之事實即令不能舉證，或其所舉證
08 據尚有疵累，亦應駁回原告之請求（最高法院109年度台上
09 字第123號判決意旨參照）。

10 2.原告先位主張其拍賣取得系爭建物原始49個停車位其中一停
11 車位，被告違法增設停車位及社區主任指稱錯誤停車位，侵
12 害原告車位使用權，被告應依前開規定負連帶損害賠償責任
13 云云，並提出系爭拍賣公告、系爭執执行程序鑑定報告為證。
14 查：

15 (1)觀諸系爭拍賣公告已明確記載拍賣標的為系爭477、483地號
16 土地應有部分各2萬分之5、系爭建物應有部分208分之5（見
17 北司調卷第14頁），是原告拍定取得之標的為系爭477、483
18 地號土地及系爭建物應有部分。復應有部分係指分別共有人
19 得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分，原告主張其
20 因拍定取得系爭建物原始49個停車位其中一停車位云云，已
21 屬無稽。

22 (2)又系爭建物既為共有物，就特定部分之使用收益即應依分管
23 協議或民法第820條規定由全體共有人共同（於98年1月23日
24 修正前）或以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意
25 （修正後）行之。關於系爭執执行程序之執行經過，本院104
26 年5月8日執行筆錄記載：「債權人代理人（委任狀後補）及
27 社區主任導往至現場，經查車位係61號，社區主任稱停車位
28 為楊介昌所有，目前無租賃契約」（見上字卷(二)第337
29 頁）；系爭執执行程序就拍賣標的之鑑定報告則記載鑑定標的
30 為地下二層坡道平面停車位1位（見上字卷(二)第329至336
31 頁）；系爭拍賣公告點交情形欄記載：「點交否：不點

交」，使用情形欄記載：「本件拍賣標的3175建號建物（即系爭建物）係位於臺北市○○區○○路0段000○○000號地下二層之平面停車位，據社區主任稱該車位編號為61號（車位編號未於建物登記謄本中載明，僅供參考，是否確為該編號請應買人自行再查明，若有爭執應另尋實體訴訟解決），現無出租。本件係拍賣不動產所有權應有部分，拍定後不點交。又本件拍賣標的為地下室停車位（有獨立建號但含共同使用部分）及其基地應有部分，其他共有人無優先承買權」（見北司調卷第14頁）。綜合上開事證，可知拍賣標的為系爭建物應有部分，系爭建物係多名共有人共有而作為停車位使用，經社區主任表示債務人楊介昌使用之部分為61號停車位，爰以停車位為鑑價標的，惟此部分僅係參考，究為何停車位仍須由應買人自行查明等節。亦即，上開事證至多僅可作為推認系爭建物存有約定原告前手楊介昌分得61號停車位使用之分管契約之證據，而無從以此逕認原告取得如附圖所示之停車位使用權。況原告於本件訴訟中多次表示否認系爭建物有分管契約存在，則如依其主張，既無分管契約，原告本無從取得系爭建物上特定部分之使用權，是原告上開所述亦顯無據。原告再稱縱有分管協議，亦係建商原始設立如附圖所示之49個合法停車位之分管協議云云，惟查原告於本件訴訟始終未主張並證明其係取得其中何車位之使用權，則原告泛稱其使用權受侵害，被告應連帶負侵權行為損害賠償責任云云，自無理由。

3.末由原告不爭執形式上真正（見上字卷(二)第356頁）之系爭建物72年11月30日平面圖（見上字卷(二)第237頁），可知系爭建物停車位確已於72年11月30日修正規劃為55個，參諸系爭建物於75年1月30日由起造人雍聯建設股份有限公司（下稱雍聯公司）辦理建物所有權第一次登記，嗣以買賣為原因移轉應有部分予區分所有權人（見訴更一卷(二)第35至113頁登記謄本），堪認被告辯稱：本件係由建商規劃為55個停車位後，移轉建物應有部分予承購戶，其等非增設停車位之行

01 為人乙節，係屬有據。從而，原告無法證明其有61號停車位
02 以外之特定停車位使用權並受有侵害，亦無法證明被告有增
03 設停車位之行為，復其拍定取得者為應有部分，亦不因社區
04 主任於系爭執行程序供參考之指稱行為有何損害，是原告先
05 位之訴部分，均無理由。

06 (二)備位部分：

07 1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對
08 於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。民法第
09 767條第1項中段、第821條前段分別定有明文。次按依98年1
10 月23日修正前之民法第820條第1項規定，除契約另有訂定
11 外，共有物應由共有人共同管理之。又共有物分管之約定，
12 不以訂立書面為必要，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對
13 各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益
14 各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默
15 示分管契約之存在。又所謂默示同意，除表意人之舉動或其
16 他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之
17 沈默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會
18 之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之
19 意思表示（最高法院110年度台上字第357號判決意旨參
20 照）。再公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約
21 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
22 者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘
23 共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後
24 將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於
25 分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契
26 約之拘束（最高法院104年度台上字第463號判決意旨參
27 照）。

28 2.又按文書之證據力，有形式上證據力與實質上證據力之分。
29 前者係指真正之文書即文書係由名義人作成而言；後者則為
30 文書所記載之內容，有證明應證事實之價值，足供法院作為
31 判斷而言（最高法院91年度台上字第1645號判決意旨參

照)。私文書經他造否認者，固應由舉證人證其真正。但如係遠年舊物，另行舉證實有困難，法院非不得依經驗法則，並斟酌全辯論意旨，判斷其真偽（最高法院58年度台上字第1837號判決意旨參照）。又當事人舉私文書為書證時，應提出原本，僅因文書之效力或解釋有爭執，方得以繕本或影本為書證，然法院認為有必要時，仍得命提出文書之原本，不從前項之命提出原本或不能提出者，法院即得依其自由心證斷定該文書繕本或影本之證據力。是以舉證人自始僅提出繕本或影本，對造當事人復對該繕本或影本之真正有爭執，其未提出或不能提出原本時，程序上即與上揭規定未合，在舉證人提出原本前，法院雖不得依上揭規定認該繕本或影本有何證據力；惟仍可將之視為該當事人關於事實陳述之訴訟資料，依民事訴訟法第222條第1項規定，斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷該事實之真偽（最高法院110年度台上字第40號判決意旨參照）。

3. 被告雲門名廈管委會等38人抗辯：楊介昌為雲門名廈起造人之一，且為訴外人雍大建設股份有限公司（下稱雍大公司）之董事，而雲門名廈外牆有「雍大建設」字樣，可知雍大公司為雲門名廈之營造廠商或關係廠商之一，且與系爭建物第一次所有權登記人雍聯公司為關係企業，故被告雲門名廈管委會就楊介昌之61號停車位相關記載因而註記為「雍大公司」；又依住戶提供之76年2月14日買賣契約及附件平面配置圖，可知雍聯公司於初始已規劃停車位為55個並販售予各區分所有權人，再依被告雲門名廈管委會留存保管之租約、100年遙控器領取登記表、105年2月份管理費收繳明細，可知楊介昌曾出租61號停車位，復遙控器領取登記表、管理費收繳明細就61號停車位部分均記載「雍大公司」，足認建商與各承購戶間，就系爭建物作為停車位管理使用，其中原告前手楊介昌並分得61號停車位使用權等，已默示同意成立分管契約並依該時現狀使用至今等語，並提出買賣契約、租約、100年遙控器領取登記表、105年2月份管理費收繳明細

為證（見本院107年度訴字第1847號卷《下稱訴字卷》(二)第23至27頁；上字卷(二)第447至457頁；訴更一卷(一)第337至347頁）。原告固否認上開證物之形式上真正，惟：

(1)100年遙控器領取登記表部分，被告業已當庭交付原本，105年2月份管理費收繳明細部分，被告表示原本即為電腦中excel檔故未攜帶到庭，考量被告雲門名廈管委會本為該等證物之製作名義人，且觀諸該等文書記載係連續未中斷，就100年遙控器領取登記表原本之紙質泛黃、正面有部分汙漬（見訴更一卷(二)第143頁），亦可認非臨訟製作，而得作為本件證據使用。

(2)買賣契約部分，被告表示提供者現位於國外，未能提供原本，而提出該原本於國外經認證之認證書，租約部分，因被告雲門名廈管委會持有者當初為管理而留存之影本，而庭呈留存之影本供核對；被告庭呈之證物內容與卷內影本相符，且卷內影本原遮隱處確有姓名、身分證字號、印文、簽名、地址等記載，又庭呈租約影本紙質泛黃、背面有部分汙漬（見訴更一卷(二)第143頁）。此部分固不具證據力，惟揆諸上開意旨，仍得視為當事人關於事實陳述之訴訟資料。

(3)查本件依系爭建物72年11月30日平面圖（見上字卷(二)第237頁），可知系爭建物停車位於72年11月30日修正規劃為55個等節，已如前陳，復對照上開100年遙控器領取登記表、105年2月份管理費收繳明細內容，顯示100年間系爭建物之停車位亦為55個，並依各別編號登記有姓名及門牌號碼等明細，如無門牌號碼者即單獨繳交停車位管理費800元，其中61號車位部分記載為「雍大」、「雍大公司」（見訴更一卷(一)第337至347頁），是被告辯稱本件依建商規劃系爭建物作為停車位管理使用，並以之販賣予各承購戶，而與承購戶間成立分管契約並依該時現狀使用至今，原告前手楊介昌分得部分為61號停車位使用權等節，即屬可採，亦核與被告提出之前開訴訟資料，即雍聯公司將車位規劃為如現狀之55個停車位並出賣予承購戶之買賣契約相符（見上字卷(二)第447至457

頁），益徵被告所述應係屬實。

(4)原告固稱61號車位使用權應為雍大公司而非楊介昌所有，惟查雍大公司自始均非系爭建物共有人，有登記謄本及異動索引在卷可佐（見訴更一卷(二)第35至113頁），是雍大公司本無從因分管契約而取得61號車位使用權。再被告稱因楊介昌為雲門名廈承造人、起造人，且為雍大公司董事，故將61號車位名義人登記為雍大公司乙節，有上開使用執照存根、公司資料查詢結果在卷可佐（訴字卷(二)第19至20、121頁），衡未悖於社會常情，亦與被告提出之訴訟資料即上開楊介昌出租61號車位之租約內容互核一致（見訴字卷(二)第23至27頁），益顯原告前開所稱尚無足採。

4.至原告另主張該分管契約係違法將原屬防空避難空間之地下室變更使用並增設停車位，且占用消防避難空間、樓電梯出入口，已違反72年之建築法第77條、第77條之1及第77條之2，而應無效云云（見訴字卷(二)第150頁，另原告所引建築法上開條文係84年8月2日修正公布之條文內容，其書狀所載「72年當時有效之建築法」，應屬誤載）。惟按公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，關於公寓大廈共用部分，所約定專用有違法令使用限制之規定者，依同條例第55條第2項規定，並不受第7條不得為約定之限制。查雲門名廈於72年間取得建造執照（見訴字卷(二)第19頁），係屬公寓大廈管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，而不受同條例第7條不得為約定專用部分之限制。又84年8月2日修正公布建築法第77條、第77條之1、第77條之2，固規定有建築物所有權人應維護建築物合法使用，且如不符現行規定應令改善，室內裝修不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造等意旨，惟如有違反上開規定，僅係主管建築機關就違規部分，得依同法第91條第1項、第95條之1第1項規定，對於建築物所有權人、使用人為科處罰鍰、限期改善等行政處分而已，不得謂雲門名廈之區分所有權人間就系爭建物之約定專用，係違背強制或禁止規定及背

於公共秩序，而有民法第71條、第72條規定之無效情事（此部分同最高法院105年度台上字第1443號判決意旨），是原告上揭所稱，亦無足採。

5.再按公寓大廈管理條例係於84年6月28日公布，同年月30日施行，該條例施行之前，倘大樓地主、建商與各承購戶，就屬地下室作為停車場之管理範圍，訂有分管之約定，此應解該大樓共有人已默示同意成立分管契約，為維持共有物管理秩序之安定性，若受讓人知悉有該分管契約，或有可得知之情形，仍應受分管契約之約束（最高法院103年度台上字第850號判決意旨參照）。前開分管契約既係成立於公寓大廈管理條例施行前，且系爭拍賣公告已揭示系爭建物作為停車位使用並設有編號，原告自係知悉或可得知該分管契約存在，而應受之拘束。

6.綜上，原告未能證明被告有違法增設停車位之行為，且應受前開區分所有權人就系爭建物之分管契約拘束，則原告備位主張被告違法增設停車位或未經原告同意而成立分管協議，而違反民法第820條規定，侵害原告車位使用權，被告應依民法第767條第1項中段或民法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條，除去侵害並重新劃回如附圖所示停車位云云，亦無理由。

八、結論：

原告無法證明其有61號停車位以外之特定停車位使用權並受有侵害，亦無法證明被告有增設停車位之行為，復其拍定取得者為應有部分，亦不應社區主任於系爭執行程序供參考之指稱行為有何損害，且其應受區分所有權人就系爭建物之分管契約拘束，則其先位依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條、第188條規定，請求被告連帶給付306萬0,329元本息；備位依民法第767條第1項中段、民法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條，請求被告重劃回如附圖含原告使用權在內49個合法停車位，均無理由，不應准許。原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請亦失所據，應併予駁

01 回。

02 九、本件事證已臻明確，兩造其餘攻防方法及所用證據，經斟酌
03 後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列。又原告固
04 聲請被告提出前開租約之承租人姓名、地址，並請求傳喚承
05 租人以釐清楊介昌之車位編號云云，惟查承租人僅能證明承
06 租使用車位之間接事實，而無法證明分管協議之內容，況被
07 告原聲請傳喚楊介昌嗣經捨棄，經本院通知原告如欲聲請傳
08 喚楊介昌應於文到5日內具狀表明（見訴更一卷(一)第373頁）
09 然其亦未請求，顯見原告無意傳喚楊介昌，縱傳喚承租人到
10 庭，該部分待證事實仍屬不明。又原告固請求被告黃明珠說
11 明其停車位編號、位置及歷年繳交清潔費清單，待證事實為
12 原告取得之應有部分與被告黃明珠相同，則停車位大小亦應
13 相同云云，惟應有部分大小與分管內容非必有關連，且亦無
14 從由其一共有人之停車位編號及位置而推知其他共有人之編
15 號及位置為何。是上開部分均無調查必要。至原告固於110
16 年12月8日言詞辯論期日陳稱61號停車位已遭塗銷云云，惟
17 原告於本件訴訟自始均否認其係繼受或分得該車位使用權，
18 則上節自與原告本件主張無涉，併予敘明。

19 十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

20 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
21 民事第九庭 法 官 梁夢迪

22 以上正本係照原本作成。

23 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
24 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

25 中 華 民 國 110 年 12 月 30 日
26 書記官 石勝尹