

臺灣臺北地方法院民事判決

112年度訴字第1647號

原告 詹祖國容

訴訟代理人 賴安國律師

複代理人 黃煊棠律師

沈泰宏律師

被告 范光勳

訴訟代理人 李采霓律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國114年2月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

原告原起訴聲明：一、被告不得以任何行為限制或妨害原告以停放汽車之方式使用坐落於新北市○○區○○段0000○號（下稱系爭建物），門牌號碼新北市○○區○○○街00號（下稱系爭大樓）1樓之停車空間（下稱系爭停車空間）。二、被告應將系爭停車空間，如附圖所示之儲藏室及廁所拆除（上開面積以地政機關實測為準）。嗣變更聲明為後述（見本院卷一第507-509頁），核屬請求之基礎事實同一，合於民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，應予准許。

貳、實體方面

一、原告主張：

(一)原告、訴外人即原告配偶詹益憲及被告均為中央豪邸公寓大廈（下稱系爭社區，即系爭大樓、新北市○○區○○○街00號及中央七街26號、28號等4棟大樓組成之社區）之區分所有權人。其中系爭大樓5樓房屋屬原告所有；系爭大樓6、7樓房屋為詹益憲所有；系爭大樓2、3、4樓房屋屬被告所有。系爭社區之共用部分，即系爭建物（系爭社區4棟大樓

之1樓部分），主要用途為停車空間，屬系爭社區全體區分所有權人共有。各棟大樓之區分所有權人，因只能開啟自己大樓1樓之大門及鐵捲門，故不會亦無法使用他棟大樓之1樓，而只會使用自己大樓1樓之停車空間。原告就系爭建物之應有部分為38880分之1589，自得按其共有之應有部分比例，使用收益系爭停車空間。被告故意將其車牌號碼0000-00之車輛，緊靠原告車牌號碼000-0000之車輛（下稱系爭車輛）停放，致原告難以順利駛入、駛離系爭停車空間，亦無法正常開啟車門，人員更難以出入車輛（原告車輛兩側所餘寬度合計僅剩43公分），更違反系爭停車空間之設置目的及通常使用方法，恣意停放2輛普通重型機車，顯已妨害原告按其應有部分使用收益系爭停車空間之權利，亦已構成權利濫用、違反誠實信用原則。

(二)系爭建物之主要用途為停車空間，依公寓大廈管理條例第9條規定，被告本應按其共有之應有部分比例使用收益，並應依其共用部分設置目的及通常使用方法為之，惟被告竟於無分管協議，亦未經原告、詹益憲同意之情形下，以其時任負責人兼為大股東之訴外人揚欣營造有限公司（現更名為上宏營造有限公司，下稱揚欣公司），在系爭停車空間右（東）側，私設廁所、儲藏室（下稱系爭廁所、儲藏室），並在儲藏室內堆放雜物，致停車空間嚴重減少，亦已妨害原告按其應有部分使用收益系爭停車空間之權利。

(三)爰依民法第767條第1項中段、後段及第821條前段規定，提起本件訴訟等語，並聲明：

- 1.被告不得在系爭建物，門牌號碼新北市○○區○○○街00號1樓，即如附圖一黃色標示範圍之系爭停車空間，以停放車輛車身外緣最寬處距左（西）、右（東）兩側牆面最窄處所餘寬度均不足300公分之方式，妨礙原告使用上開停車空間，或為其他任何足以妨礙原告使用上開停車空間之行為。
- 2.被告應將系爭停車空間，如附圖一A部分所示之廁所（面積為4平方公尺）、B部分所示之牆面（面積為0.49平方公尺）

01 及C部分所示之牆面（面積為0.33平方公尺）拆除；被告並
02 應將上述A部分廁所空間內如附圖二所示馬桶、洗手槽、鏡
03 子、熱水器、水龍頭、置物架、蓮蓬頭架拆除。

04 3.願供擔保請准宣告假執行。

05 二、被告則以：

06 (一)兩造間就系爭停車空間未定有分管契約，原告本可任意停
07 放。系爭車輛非原告所有及駕駛之車輛，自無原告停車被妨
08 害之可言。系爭車輛向來均遠離被告車輛停放，原告係為提
09 起本件訴訟，方故意移車至被告車輛旁，造成系爭車輛開車
10 門不便之假象。系爭停車空間左右最窄寬度為665公分，3輛
11 車併排，每輛車最大停車位寬度約222公分，被告之停車方
12 式，則系爭停車空間將可停6輛自小客車，符合空間之最大
13 利用及經濟效益。被告10幾年均停車在同一位置，原告從未
14 稱不便，迄今亦無任何被困在車內，無法上下車之事實。系
15 爭停車空間有2個水泥樑柱，右上方為地下室排風室，右下
16 方為人行通道及出入口，原告訴之聲明第一項，將致原本系
17 爭停車空間可停6輛車之現況，壓縮為只能停放5輛車，且變
18 成原告可停放3輛車，被告只能停放2輛車，明顯不公，更違
19 背6戶應有6個停車位之實際需求，原告之請求顯然係以損害
20 他人為主要目的，違反民法第148條規定，原告第一項聲明
21 請求無理由。

22 (二)兩造均不爭執系爭廁所、儲藏室為揚欣公司於民國96年間興
23 建。被告興建之時雖為揚欣之負責人，然揚欣公司與被告各
24 自具獨立之人格，被告本無拆除之義務。原告為系爭社區起
25 造人，兩造於興建之初即約定1樓設置要設置系爭廁所、儲
26 藏室，故而一開始在結構設計及使用上均預留廁所及儲藏室
27 管線，原告自應受上開約定之拘束。系爭建物之興建、使用
28 及分配等，於興建之初即有約定之事實，已於本院107年度
29 訴字第2449號確定判決（下稱系爭另案判決）中認定，應有
30 爭點效之適用。退步言之，縱認兩造間就系爭廁所、儲藏室
31 之興建未有協議，原告於96年間入住系爭大樓迄今，每天經

01 過系爭建物，且曾擔任不止一屆之管委會主任委員，加以其
02 十幾年來均共同使用並分擔系爭廁所、儲藏室之水、電費，
03 向無異議，此為詹益憲在另案刑事偵查中所自陳，原告甚至
04 曾要求裝潢工人使用系爭廁所、儲藏室，至少應認已有默示
05 分管協議存在，原告第二項聲明請求應無理由等語，資為抗
06 辯，並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回，願供擔保請
07 准宣告免為假執行。

08 三、兩造不爭執事項（見本院卷一第18-19、158-161、359-360
09 頁、本院卷二第200-202、229、231、272-273頁）：

- 10 (一)原告、詹益憲及被告均為系爭社區之區分所有權人，其中系
11 爭大樓5樓為原告所有；系爭大樓6、7樓為詹益憲所有；系
12 爭大樓2、3、4樓為被告及配偶所有（按：原告複代理人雖
13 於114年2月24日言詞辯論期日陳稱無法確認是被告1人所有
14 或被告及配偶所有，但此節早於112年7月5日言詞辯論期日
15 為原告訴訟代理人所不爭，見本院卷一第158頁）。原告及
16 詹益憲均為系爭社區之起造人之一。
- 17 (二)系爭建物為系爭社區4棟大樓區分所有權人所共有，屬全體
18 區分所有權人之共用部分，其主要用途為停車空間，曾設有
19 共計48個機械停車位，現已遭拆除（按：被告訴訟代理人於
20 114年2月24日言詞辯論期日陳稱應將文字更改為「早已拆
21 除」，因「現已遭拆除」及「早已拆除」，就描述機械停車
22 位已遭拆除之事實之語意並無差別，故採用原告版本之文
23 句）。原告就系爭建物之應有部分為1589/38880。
- 24 (三)包含兩造在內之系爭社區24戶區分所有權人，從未就系爭停
25 車空間之停車位置有任何之約定專用或分管協議。
- 26 (四)系爭廁所、儲藏室為揚欣公司興建施做，被告曾為揚欣公司
27 之負責人。依系爭建物之建物測量成果圖（測量日期96年4
28 月27日），並無系爭廁所、儲藏室。
- 29 (五)系爭另案判決業已確定，判決理由中記載：「系爭集合住宅
30 之所有權人既係於系爭集合住宅興建時即以分管協議之方式
31 約定系爭建物之使用及分配」。

01 (六)詹益憲對被告所提妨害自由案件之刑事告訴，業經臺灣臺北
02 地方檢察署109年度偵字第30957號為不起訴處分。

03 (七)新北市○○區○○段0000○號建物（即系爭社區之地下1
04 樓），亦為系爭社區之共用部分，屬全體區分所有權人共
05 有，其主要用途為防空避難設備機車停車空間。原告就上開
06 5496建號建物之應有部分為2394/55752。

07 (八)新北市政府工務局認定，新北市○○區○○○街00號（1樓
08 停車空間部分）建築物，未維護建築物合法使用與其構造及
09 設備安全，已違反建築法第77條第1項規定，乃依同法第91
10 條第1項第2款規定，處新臺幣6萬元罰鍰，並限期改善或補
11 辦手續，若屆期仍未改善或補辦手續，得依建築法相關規定
12 連續處罰，惟上開違規之情況迄今並未改善或補辦手續，仍
13 繼續違規使用。

14 (九)新北市○○區○○○街00號1樓之停車空間並未設置儲藏室
15 及廁所。

16 四、本院得心證之理由：

17 (一)原告第一項聲明無理由：

18 1.按對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之
19 虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之
20 全部為本於所有權之請求，民法第767條第1項中段、後段、
21 民法第821條前段分別定有明文。

22 2.細繹原告訴之聲明第一項前段請求部分（「被告不得在系爭
23 建物，門牌號碼新北市○○區○○○街00號1樓，即如附圖
24 一黃色標示範圍之系爭停車空間，以停放車輛車身外緣最寬
25 處距左（西）、右（東）兩側牆面最窄處所餘寬度均不足30
26 0公分之方式，妨礙原告使用上開停車空間」），無非係請
27 求法院判命被告在系爭停車空間無論靠右側或左側牆面停放
28 車輛，被告車輛後照鏡至右側或左側牆面之距離，不得少於
29 300公分，換言之，被告至少須保留300公分之空間以供原告
30 停車（見本院卷二第6頁）。惟包含兩造在內之系爭社區24
31 戶區分所有權人，從未就系爭停車空間之停車位置有任何之

約定專用或分管協議乙節，為兩造所不爭（參兩造不爭執事項(三)），包含兩造在內之系爭社區24戶區分所有權人均得按其應有部分使用系爭停車空間，停放於系爭停車空間任一位置，先到先停，兩造均無要求停放於系爭停車空間特定位置之權利。原告所執民法第767條第1項中段、後段、民法第821條前段之請求權基礎，為妨害除去請求權、妨害防止請求權及共有人對第三人之權利，原告應不得利用前開請求權基礎達成原告確保系爭停車空間特定停車方式之實質目的。再者，包含系爭停車空間在內之系爭建物為系爭社區全體區分所有權人所共有，性質為系爭社區之共用部分乙節，亦為兩造所不爭（參兩造不爭執事項(二)）。以系爭停車空間之共用部分性質而言，共用部分之管理，依公寓大廈管理條例第10條第2項規定，應由管理負責人或管理委員會為之，以系爭停車空間屬分別共有物之性質而言，共有物之管理，依民法第820條第1項規定，應由共有人間依多數決之方式為之，原告上開請求無異略過上開法律規定之社區自治、共有人多數決之程序，逕予請求法院判命兩造利用系爭停車空間之特定方式，原告要求被告保留之300公分停車寬度，甚至已逾越一般平面停車位之法定寬度250公分（建築技術規則建築設計施工編第60條第1款參照），與上開法律規定之程序、旨趣均顯相違背。是以，本院認原告訴之聲明第一項請求法院判命被告不得在系爭停車空間為特定之停車方式，形同確保原告在系爭停車空間之特定停車方式，非惟於法律上之請求權基礎有所欠缺，亦違背相關法律所定法律程序及旨趣而顯不適當，原告此部分請求，應屬無據。

3. 細繹原告訴之聲明第一項後段請求部分（「被告不得為其他任何足以妨礙原告使用上開停車空間之行為」），其請求成立之前提乃係被告對原告使用系爭停車空間之權利存有現在不法之妨害或有將來發生不法妨害之虞。原告固主張被告故意將其車牌號碼0000-00之車輛，緊靠系爭車輛停放，致原告難以順利駛入、駛離系爭停車空間，亦無法正常開啟車

門，人員更難以出入車輛（原告車輛兩側所餘寬度合計僅剩43公分），更違反系爭停車空間之設置目的及通常使用方法，恣意停放2輛普通重型機車，顯已妨害原告按其應有部分使用收益系爭停車空間之權利云云，並提出系爭停車空間現場照片、本院112年12月22日勘驗測量筆錄暨履勘照片、系爭建物、新北市○○區○○段0000○號建物建物測量成果圖為證。經本院於112年12月22日至系爭停車空間履勘，測量系爭車輛之寬度約194公分，被告之0900-QK車輛副駕駛座側後照鏡外緣至系爭停車空間西側牆面（即系爭車輛副駕駛座側牆面）距離約237公分乙節，有本院上開期日勘驗測量筆錄1份在卷可考（見本院卷一第401頁），固堪認原告上開計算之系爭車輛兩側所餘寬度43公分非無實據（計算式：237—194=43）。惟：

- (1)本院履勘時，系爭車輛現況停放於系爭停車空間內，並無人員受困車內，已難認系爭車輛現實有何無法駛入、駛出系爭停車空間及系爭車輛正駕駛座人員無法下車之情事。又包含兩造在內之系爭社區24戶區分所有權人均得按其應有部分使用系爭停車空間，停放於系爭停車空間任一位置，先到先停，兩造均無要求停放於系爭停車空間特定位置之權利，已如前述。觀諸原告所提系爭停車空間現場照片（即原證5，見本院卷一第59-64頁）、本院112年12月22日勘驗測量筆錄暨履勘照片（見本院卷一第399-402頁），原告主張之前提仍係要求原告之車輛有停放系爭停車空間特定位置之權利（大略位置如本院卷一第409頁被告所提和解方案附圖中「原告停車位1」、「原告停車位2」、「原告停車位3」所示），然原告並無此權利，只要系爭停車空間仍有停車空間，原告之車輛均得停放，正如同被告亦無權利要求其或其配偶之車輛勢必得停放於本院卷一第409頁被告所提和解方案附圖中「被告停車位1」、「被告停車位2」、「被告停車位3」之位置。因原告所提上開系爭停車空間現場照片、本院112年12月22日勘驗測量筆錄暨履勘照片均可見系爭停車

01 空間明顯尚存有其他停車空間可供原告停車，以此而言，難
02 認原告所稱車輛難以順利駛入、駛離系爭停車空間，無法正
03 常開啟車門，人員難以出入車輛等情事，係因被告之行為所
04 致，毋寧係原告要求停放於特定位置所致。至於本院上開所
05 述兩造得按其應有部分使用系爭停車空間，停放於系爭停車
06 空間任一位置，先到先停，可以想像兩造間將可能產生停車
07 事宜之摩擦，然此正係因兩造間就系爭停車空間之利用已不
08 能再仰賴相安無事之默契，有停車規則之強烈需求，自應由
09 包含兩造在內之系爭建物之共有人間依公寓大廈管理條例第
10 10條第2項或民法第820條第1項規定，透過社區自治或共有
11 人多數決之方式，具體約定系爭建物明確且可資遵循之停車
12 規則來解決，例如具體劃定停車位格線、約定共有人停放位
13 置、車輛數量、停車位輪替之方式等，此方係兩造間就系爭
14 停車空間停車爭端解決之正辦。

15 (2)另原告所提系爭停車空間現場照片（即原證5，見本院卷一
16 第59-64頁）、本院112年12月22日勘驗測量筆錄暨履勘照片
17 （見本院卷一第399-402頁）、系爭建物、新北市○○區○
18 ○段0000○號建物建物測量成果圖（見本院卷一第45、299
19 頁），固可見被告在系爭停車空間停放數輛機車之事實，且
20 系爭建物之建物測量成果圖係記載主要用途為「停車空
21 間」，新北市○○區○○段0000○號建物之建物測量成果圖
22 係記載「防空避難設備機車停車空間」。惟被告在系爭停車
23 空間停放數輛機車之行為本身，不至於導致原告無法按應有
24 部分使用系爭停車空間停車，此觀本院前已認定系爭停車空
25 間仍存有相當空間可供原告停放車輛即明。至於被告在系爭
26 停車空間停放數輛機車，應屬系爭社區共用部分或共有物之
27 管理問題，應視系爭社區之規約或區分所有權人會議有無規
28 範系爭建物得否停放機車而定，被告視情形可能違反系爭社
29 區之規約或區分所有權人會議決議，但凡此均與本件訴訟無
30 涉。

31 (3)綜上，原告於本件訴訟所舉證據，尚不足以證明被告對原告

01 使用系爭停車空間之權利存有現在不法之妨害或有將來發生
02 不法妨害之虞，是原告訴之聲明第一項後段請求被告不得為
03 其他任何足以妨礙原告使用上開停車空間之行為，亦屬無
04 據。

05 (二)原告第二項聲明無理由：

06 1.按對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之
07 虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之
08 全部為本於所有權之請求，民法第767條第1項中段、民法第
09 821條前段分別定有明文。

10 2.新北市新店地政事務所複丈成果圖（下稱系爭附圖）編號A
11 部分所示之系爭廁所空間、編號B、C部分所示之系爭儲藏室
12 牆面，為系爭建物之平面圖、建物測量成果圖所無，編號
13 A、B、C之面積經地政人員測量依序為4平方公尺、0.49平方
14 公尺、0.33平方公尺，系爭廁所內存有馬桶、洗手槽、鏡
15 子、熱水器、水龍頭、置物架、蓮蓬頭架等情，業經本院到
16 場履勘明確，並有本院112年12月22日勘驗測量筆錄暨履勘
17 照片、系爭附圖、系爭建物平面圖、建物測量成果圖各1份
18 在卷可考（見本院卷一第45、399-402、447-451、483
19 頁），此部分事實固堪認定。惟系爭廁所、儲藏室為揚欣公
20 司興建施做乙節，為兩造所不爭（參兩造不爭執事項(四)），
21 系爭廁所、儲藏室既非由被告所設置，原告亦未舉證被告現
22 為系爭附圖編號A、B、C所示部分及系爭廁所內馬桶、洗手
23 槽、鏡子、熱水器、水龍頭、置物架、蓮蓬頭架之事實上處
24 分權人，被告對前開之物自無拆除之權能。

25 3.原告雖又主張揚欣公司施做系爭廁所、儲藏室時，被告正係
26 負責人及大股東，若非被告決議，揚欣公司不可能施做系爭
27 廁所、儲藏室，被告就是實際行為人云云。惟揚欣公司與被
28 告法律上人格主體不同，縱被告於揚欣公司施做系爭廁所、
29 儲藏室時之負責人，法律上仍不能將揚欣公司決意興建施做
30 系爭廁所、儲藏室之行為，等同於被告之行為，此屬法律概
31 念上當然之理，原告上開主張，法律上顯無足取。

01 4.綜上，原告訴之聲明第二項請求被告拆除系爭附圖編號A所
02 示系爭廁所、編號B、C所示牆面，及系爭廁所內之馬桶、洗
03 手槽、鏡子、熱水器、水龍頭、置物架、蓮蓬頭架，然被告
04 對此無事實上處分權，無拆除之權能，原告前開請求法律上
05 顯屬無據。至於兩造另爭執之系爭建物之起造人就系爭廁
06 所、儲藏室之設置有無存有明示、默示之分管契約，已毋庸
07 再予詳論。

08 五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、後段及第821條
09 前段請求：(一)被告不得在系爭建物，門牌號碼新北市○○區
10 ○○○街00號1樓，即如附圖一黃色標示範圍之系爭停車空
11 間，以停放車輛車身外緣最寬處距左（西）、右（東）兩側
12 牆面最窄處所餘寬度均不足300公分之方式，妨礙原告使用
13 上開停車空間，或為其他任何足以妨礙原告使用上開停車空
14 間之行為。(二)被告應將系爭停車空間，如附圖一A部分所示
15 之廁所（面積為4平方公尺）、B部分所示之牆面（面積為0.
16 49平方公尺）及C部分所示之牆面（面積為0.33平方公尺）
17 拆除；被告並應將上述A部分廁所空間內如附圖二所示馬
18 桶、洗手槽、鏡子、熱水器、水龍頭、置物架、蓮蓬頭架拆
19 除，為無理由，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之
20 聲請，一併駁回之。

21 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，核與判
22 決之結果不生影響，爰不一一論列，併此敘明。

23 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

24 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
25 民事第一庭 法 官 李子寧

26 以上正本係照原本作成。

27 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（應
28 附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 114 年 3 月 14 日
30 書記官 陳美玫