

臺灣高等法院民事判決

111年度上字第391號

上訴人 蘇正宇

被上訴人 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

上 一 人

法定代理人 毛信功

被上訴人 朱麗蓉

李思智

彭子瑜

陳志峰

廖浩暉

謝秀琴

吳昭瑤

德興隆企業股份有限公司

上 一 人

法定代理人 李怡慶

林育靖（即林三貴之承當訴訟人）

01 0000000000000000
02 吳淑瓊
03 0000000000000000
04 蘇怡仁
05 0000000000000000
06 陳俊旭
07 0000000000000000
08 馬立珍（即蘇慧芬之承當訴訟人）
09 0000000000000000
10 李莊月惠
11 周晉弘
12 陳玉芬
13 雲門名廈管理委員會
14 0000000000000000
15 法定代理人 張瀨文
16 被 上訴人 宜蘭食品工業股份有限公司
17 0000000000000000
18 法定代理人 李玉生
19 0000000000000000
20 被 上訴人 唐麗中
21 0000000000000000
22 郭正雅
23 自在工作室有限公司
24 0000000000000000
25 0000000000000000
26 上 一 人
27 法定代理人 董陽孜
28 0000000000000000
29 被 上訴人 陳學智（即董陽孜之承當訴訟人）
30 0000000000000000
31 陳佩綺

01 0000000000000000
02 吳孟豐
03 傅學元（即鄭國村、鄭凱文、鄭傑恪《均即李玉琴
04 0000000000000000
05 0000000000000000
06 林月雲
07 0000000000000000
08 廖莉文
09 賴玉章
10 謝德生
11 0000000000000000
12 蔡月霞
13 呂志榮
14 0000000000000000
15 0000000000000000
16 程秀穎
17 0000000000000000
18 上36人共同
19 訴訟代理人 黃旭田律師
20 複代理人 羅元秀律師
21 被 上訴人 賴幸福
22 0000000000000000
23 曾台鳳
24 林育麟
25 0000000000000000
26 徐蓓蓓
27 邱柏奇
28 黃書宇
29 0000000000000000
30 0000000000000000

01 廖文宏

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 林正道

05 0000000000000000

06 羅正茂

07 0000000000000000

08 1

09 戴瓊梅（即林育靖之承當訴訟人）

10 0000000000000000

11 黃明珠

12 0000000000000000

13 0000000000000000

14 郭宗佑

15 0000000000000000

16 姜文琪

17 蘇勳川

18 0000000000000000

19 0000000000000000

20 蘇王銀粉

21 0000000000000000

22 吳永森

23 宋佩欣

24 0000000000000000

25 王聿慈（即王新瑜之承受訴訟人）

26 0000000000000000

27 0000000000000000

28 上列當事人間請求損害賠償等事件，上訴人對於中華民國110年1
29 2月30日臺灣臺北地方法院109年度訴更一字第35號第一審判決提
30 起上訴，本院於112年5月10日言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 上訴駁回。

03 第二審訴訟費用由上訴人負擔。

04 事實及理由

05 壹、程序方面：

06 一、被上訴人賴幸福、曾台鳳、林育麟、徐蓓蓓、邱柏奇、黃書
07 宇、廖文宏、林正道、羅正茂、戴瓊梅（即林育靖之承當訴
08 訟人）（下合稱賴幸福等10人），及被上訴人黃明珠、郭宗
09 佑、姜文琪、蘇勳川、蘇王銀粉、吳永森、宋佩欣、王聿慈
10 （即王新瑜之承受訴訟人）（下合稱黃明珠等8人）經合法通
11 知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所
12 列情形，爰依上訴人之聲請，由其一造辯論而為判決。

13 二、本件被上訴人嘉大針織股份有限公司（下稱嘉大公司）、德
14 興隆企業股份有限公司（下稱德興隆公司）之法定代理人原
15 各為毛祖霖、杜麗鶯，嗣分別變更為毛信功、李怡慶，據其
16 聲明承受訴訟（本院卷三第252頁、本院卷四第555頁），核
17 與民事訴訟法第175條第1項規定相符，應予准許。

18 貳、實體方面：

19 一、上訴人主張：伊於民國105年3月11日經由原法院104年度司
20 執助字第2317號強制執行程序（下稱系爭執行程序），拍賣
21 取得原為訴外人楊介昌所有，坐落臺北市○○區○○段○○
22 段000、000地號土地（下稱系爭000、000地號土地）應有部分
23 各2萬分之5，及其上臺北市○○區○○段○○段0000建號
24 即門牌號碼臺北市○○區○○路0段000、000號等房屋（下
25 稱雲門名廈）地下二層建物（下稱系爭建物）應有部分208
26 分之5，暨共同使用部分即同小段0000建號應有部分1萬分之
27 52，依系爭執行程序拍賣公告（下稱系爭拍賣公告）內容，
28 可知系爭建物為雲門名廈地下二層之停車位，伊已取得停車
29 位使用權。伊於拍賣前欲查看現場停車位，然遭被上訴人雲
30 門名廈管理委員會（下稱雲門名廈管委會）及大樓管理員禁
31 止，於拍定後竟發現拍賣公告記載社區主任指稱之拍賣標的

「61號停車位」實際位置為斜坡道旁之狹小空間，一般車輛無法駛入，駕駛人更無法站立於該空間，顯非停車位，伊就系爭建物之應有部分為208分之5，換算面積有12.68坪，較其他共有人多，伊取得者應為如附圖即74年12月10日雲門名廈使用執照竣工圖（下稱竣工圖）所示49個停車位之一；雲門名廈管委會及區分所有權人即雲門名廈管委會以外之被上訴人，竟將系爭建物私自增設至共55個停車位，其等無分管契約（縱有分管契約亦違反民法第71條、第72條強行規定及公序良俗而無效）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等保護他人之法律而屬侵權行為，侵害伊之車位使用權。況受僱於被上訴人之社區主任林梅彬向執行法院故意過失錯誤指封61號停車位為拍賣標的，然該停車位根本無法使用，其指稱行為亦構成侵權行為，而應由僱用人即被上訴人負責。伊因上開侵權行為終其一生每年須另支出金錢租賃停車位使用，依伊餘命及租金行情金額計算，伊受有新臺幣（下同）306萬0329元之損害。爰先位依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條、第188條，請求被上訴人連帶給付306萬0329元本息。如先位部分無理由，被上訴人違法增設停車位或未經伊同意而成立分管契約之行為亦違反民法第820條規定，應依民法第767條第1項中段、民法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條規定，除去侵害並重新劃回如附圖所示含上訴人使用權在內之49個合法停車位等語。（原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴）上訴聲明：(一)原判決廢棄。(二)先位聲明：被上訴人應連帶給付306萬0329元，及自110年3月18日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。備位聲明：被上訴人應於系爭建物重劃回如附圖所示含上訴人使用權在內之49個合法停車位。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人雲門名廈管委會、陳義明、黃蘭茵、余恒一、嘉大

01 公司、朱麗蓉、李思智、彭子瑜、陳志峰、廖浩暉、謝秀
02 琴、吳昭瑤、德興隆公司、林育靖、吳淑瓊、蘇怡仁、陳俊
03 旭、馬立珍、李莊月惠、周晉弘、陳玉芬、宜蘭食品工業股
04 份有限公司、唐麗中、郭正雅、自在工作室有限公司、陳學
05 智、陳佩綺、吳孟豐、傅學元、林月雲、廖莉文、賴玉章、
06 謝德生、蔡月霞、呂志榮、程秀穎（下稱雲門名廈管委會等
07 36人，與賴幸福等10人合稱雲門名廈管委會等人）則以：系
08 爭建物原規劃之停車位雖為49個，惟建商於72年11月30日即
09 將平面圖修正規劃為55個停車位販售給各區分所有權人，伊
10 等並未變更車位之數量及位置，只有在重新編號時扣掉尾數
11 4，故新編號係1至61號共55個停車位，伊等並非增設停車位
12 之行為人，自無侵權行為，且社區主任系物業公司派駐之人
13 員，並非受僱於被上訴人，其於系爭執行程序中之說明亦不
14 影響上訴人拍得建物應有部分，上訴人自無何損害。又上訴
15 人固稱其應取得原始49個車位中之一車位使用權，然迄未說
16 明係何一車位，自難認其使用權有何受侵害之情事；其縱有
17 損害，其於105年2月17日拍定前已看過系爭拍賣公告，並於
18 斯時知悉拍得者為61號停車位，卻遲至107年2月21日才起訴
19 主張侵權行為，亦已逾2年時效。再雲門名廈屬公寓大廈管
20 理條例施行前已取得建築執照之公寓大廈，並無同條例第7
21 條不得為約定專用部分之限制，大樓之地主、建商與各承購
22 戶，就系爭建物作為停車場之範圍，已成立分管契約並依該
23 時現狀使用至今，縱於核准之竣工圖所示停車位以外再增設
24 停車位，該分管契約仍為有效；上訴人之前手楊介昌經建商
25 規劃而與全體區分所有權人成立分管契約，並分得61號停車
26 位，該車位所在位置並不妨礙防空避難室之使用，亦未占用
27 車道，自無違背強制或禁止規定或背於公共秩序之情形，伊
28 等亦無何侵權行為；上訴人如對停車位使用權有疑義，應向
29 楊介昌主張而非對伊等提起訴訟。又上訴人自系爭拍賣公告
30 即知悉或可得而知系爭建物規劃為停車場而應有分管契約存
31 在，自應受該分管契約拘束，不得主張重劃停車位等語置

01 辯。聲明：上訴駁回。如受不利判決，願供擔保請准宣告免
02 為假執行。

03 三、賴幸福等10人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，其等於
04 原審所為之陳述同雲門名廈管委會等36人前開所述。

05 四、黃明珠等8人經合法通知，未於言詞辯論期日到場，亦未提
06 出其他書狀作何聲明或陳述。

07 五、經查，上訴人於105年3月11日經系爭執行程序，拍定取得債
08 務人楊介昌原所有之系爭000、000地號土地應有部分各2萬
09 分之5，及系爭建物應有部分208分之5，暨共同使用部分即
10 同小段0000建號應有部分1萬分之52；如附表「本件當事
11 人」欄所示之被上訴人為上訴人起訴時或嗣後取得系爭建物
12 應有部分而承當訴訟之系爭建物共有人，應有部分如附表所
13 示等情，有原法院105年2月25日北院木104司執助甲字第231
14 7號執行命令、系爭建物登記謄本在卷可稽（見原審訴字卷
15 一第27-75頁），且為上訴人及雲門名廈管委會等人所不爭
16 執，自堪信為真實。

17 六、上訴人主張被上訴人違法增設停車位，係違反保護他人法律
18 之侵權行為，且被上訴人僱用之社區主任謊稱61號停車位為
19 債務人之車位，亦構成侵權行為，侵害伊車位使用權，伊先
20 位依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條、第18
21 8條規定，請求被上訴人連帶給付306萬0329元本息；又被上
22 訴人違法增設停車位或未經伊同意而成立分管契約，違反民
23 法第820條規定，伊備位依民法第767條第1項中段或第184條
24 第1項前段、後段、第2項、第185條規定，請求重劃如附圖
25 所示含上訴人使用權在內之49個合法停車位等語，為到庭之
26 被上訴人所否認，並以前詞置辯，則本件應審究者為：(一)先
27 位之訴部分：被上訴人是否有侵害上訴人車位使用權之侵權
28 行為？上訴人請求被上訴人連帶賠償有無理由？(二)備位之訴
29 部分：上訴人得否請求被上訴人重劃包含其使用權在內之49
30 個停車位？茲分述如下。

31 七、先位之訴部分：被上訴人是否有侵害上訴人車位使用權之侵

01 權行為？上訴人請求被上訴人連帶賠償有無理由？

02 (一)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
03 任。故意以背於善良風俗之方法，加損害於他人者亦同；違
04 反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任。但能
05 證明其行為無過失者，不在此限；數人共同不法侵害他人之
06 權利者，連帶負損害賠償責任。不能知其中孰為加害人者亦
07 同。造意人及幫助人，視為共同行為人；受僱人因執行職
08 務，不法侵害他人之權利者，由僱用人與行為人連帶負損害
09 賠償責任。但選任受僱人及監督其職務之執行，已盡相當之
10 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
11 賠償責任，民法第184條第1項、第2項、第185條、第188條
12 第1項定有明文。又民事訴訟如係由上訴人主張權利者，應
13 先由上訴人負舉證之責，若上訴人先不能舉證，以證實自己
14 主張之事實為真實，則被上訴人就其抗辯之事實即令不能舉
15 證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回上訴人之請求（最高
16 法院109年度台上字第123號判決意旨參照）。再按共有物分
17 管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使
18 用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人
19 使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即
20 非不得認有默示分管契約之存在（最高法院83年度台上字第
21 1377號裁判意旨參照）。另按公寓大廈管理條例係於84年6
22 月28日公布，同年月30日施行，該條例施行之前，公寓大廈
23 之建商與各承購戶，就屬地下室作為防空避難室兼停車場之
24 管理範圍，訂有分管之約定，應解為該公寓大廈之共有人已
25 默示同意成立分管契約，為維持共有物管理秩序之安定性，
26 若受讓人知悉有該分管契約，或有可得知之情形，仍應受分
27 管契約之約束（最高法院103年度台上字第850號、110年度
28 台上字第2380號判決意旨參照）。

29 (二)上訴人主張伊拍賣取得系爭建物原始49個停車位其中一停車
30 位，被上訴人違法增設停車位及社區主任謊稱61號停車位為
31 債務人之停車位，侵害伊車位使用權，被上訴人應依前開規

01 定就其損害負連帶賠償責任等語，並提出系爭拍賣公告、系
02 爭執执行程序鑑定報告為證（見北司調字卷第14頁、本院1239
03 號卷二第329-335頁）。經查：

- 04 (1)系爭拍賣公告記載：「本件拍賣標的0000建號係位於臺北市
05 ○○區○○路0段000○000號地下二層之平面停車位，據社
06 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
07 載明，僅供參考，是否確為該編號請應買人自行再查明，若
08 有爭執應另尋實體訴訟解決），現無出租。本件係拍賣不動
09 產所有權應有部分，拍定後不點交。又本件拍賣標的為地下
10 室停車位（有獨立建號但含共同使用部分）及其基地應有部
11 分，其他共有人無優先承買權」等語（見北司調字卷第14
12 頁），足見系爭执行程序係拍賣債務人楊介昌所有之不動產
13 應有部分，即系爭建物（0000建號）應有部分208分之5及共
14 同使用部分即同小段0000建號應有部分，暨其基地即系爭00
15 0、000地號土地應有部分各2萬分之5，拍定後不點交。而系
16 爭建物之使用現況為地下平面停車位，系爭执行程序鑑定報
17 告亦係以停車位之使用現況估價（見本院1239號卷二第329-
18 335頁），上訴人主張其除拍定取得上開不動產應有部分
19 外，亦取得停車位使用權等語，尚非無據，而債務人楊介昌
20 使用之車位據雲門名廈社區主任於執行時指稱為61號，拍賣
21 公告註明僅供參考，應買人應自行查明，故系爭建物之共有
22 人如何分管使用系爭建物內之各個停車位、債務人楊介昌分
23 管使用之車位位置為何，自應由應買人即上訴人自行查明。
- 24 (2)上訴人雖主張依系爭建物竣工圖所示之停車位為49個（見北
25 司調字卷第8頁），伊就系爭建物之應有部分為208分之5，
26 換算面積有12.68坪，其他共有人應有部分換算面積僅1至9
27 坪，故伊拍定取得使用權之停車位應為49個中之一個云云。
28 然雲門名廈社區主任指為楊介昌使用之61號停車位位在車道
29 旁之空間，不在上開49個停車位之中等情，有兩造提出之車
30 位位置圖可參（見原審北司調字卷第8頁、原審訴更字卷第7
31 9頁），上訴人亦自認係拍賣取得61號停車位使用權等語

（見本院1239號卷二第265-266頁、原審訴更卷一第262頁）。而61號停車位北側、西側為牆壁，南邊兩根柱子中間寬179公分過窄，無法由南邊倒車入庫進入，僅得從東邊斜插停入，而東邊即為車道，車位與車道間有斜坡高地落差，最大落差31公分，車位上方亦有樑柱，最矮處高度僅130公分，最高處205公分，有上訴人提出之現場丈量照片為證（見本院卷二第173-175頁），固與一般停車位之規格不符，然依雲門名廈管委會等36人提出之停車影片，61號車位確可停入Toyota廠牌之汽車，有照片及影片光碟在卷可查，並經本院當庭勘驗光碟屬實（見本院卷二第198之1-201、228頁），上訴人主張61號車位無法停入任何車輛云云，並不可採。又系爭建物為附表所示之人所共有，於上訴人起訴時之共有人多達56人，共有人應有部分不一，多數共有人之應有部分為52分之1，少部分為104分之1、52分之2、208分之1，上訴人與被上訴人黃明珠之應有部分則為208分之5，堪認原竣工圖所示之49個停車位無法分配由每位共有人各取得一個獨立之停車位使用權。再系爭建物於72年10月14日核照時規劃之停車位固為49個（見本院1239號卷(二)第235頁），然依上訴人不爭執形式上真正（見本院1239號卷(二)第356頁）之系爭建物72年11月30日平面圖（見本院1239號卷(二)第237頁），可知系爭建物停車位於72年11月30日已修正規劃為55個，參諸雲門名廈於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，嗣雍聯公司於75年至77年間陸續以買賣為原因將系爭建物應有部分移轉予承購人，最後於77年9月30日以買賣為原因將系爭建物應有部分各208分之5移轉登記予楊介昌及被上訴人黃明珠（見原審訴更一卷(二)第35至113頁登記謄本），堪認被上訴人辯稱：建商於72年11月30日即將系爭建物平面圖修正規劃為55個停車位，於雲門名廈取得使用執照後移轉系爭建物應有部分予各承購戶等語，應屬實在。另依一般交易慣例，建商於出售區分所有建物時，通常會與購買車位之承購

01 戶約定使用車位之位置，避免日後發生糾紛；雲門名廈管委
02 會等人提出之房屋買賣契約書一份，於房屋價金後以手寫記
03 載「本價款包括第50號車位」，於契約末附註「本戶購買之
04 第50號車位房屋持分為1/104」等語，並附有55個車位之位
05 置圖（見原審訴更卷二第155、167、173頁），及其提出100
06 年間雲門名廈遙控器領取登記表分別記載使用各車位之現住
07 戶、門牌號碼（見原審訴更卷一第337-339頁），足見雍聯
08 公司於出售雲門名廈區分所有建物及系爭建物應有部分時應
09 確有與各承購戶定明停車位之使用權者及其範圍，而成立分
10 管契約，其等所成立之分管契約未必係按應有部分比例決定
11 分配位置為原49個車位或增設之車位，上訴人以其應有部分
12 較他共有人為多，主張其使用之車位應係原規劃49個車位之
13 1，被上訴人侵害其車位使用權云云，難認有據；且系爭建
14 物增設停車位既係由建商所為，亦難認被上訴人有何違法增
15 設停車位而侵害上訴人車位使用權之侵權行為。

- 16 (3)再依系爭建物之使用執照存根，楊介昌為雲門名廈起造人之
17 一（見原審訴字卷二第19-20頁），其曾於99年11月1日至10
18 0年10月31日出租車位予雲門名廈之住戶陳宗鵠，有雲門名
19 廈管委會等人提出之車位租賃契約書在卷可稽（見本院卷四
20 第567-595頁）；該租賃契約書雖未記載車位編號，然依雲
21 門名廈管委會提出之100年5月2日雲門名廈61號車位資料表
22 （見原審訴字卷二第27頁）記載「所有權人（出租人）」：
23 「雍大」，「使用人（承租人）」：「陳宗鵠」；及所提出
24 之100年間雲門名廈遙控器領取登記表上61號車位亦註記為
25 「雍大公司」（見原審訴更卷一第337頁），上訴人雖以此
26 主張61號停車位為「雍大」所有，並非楊介昌所有等語，然
27 系爭建物之所有權人並無「雍大」，有系爭建物登記謄本及
28 異動索引可查（見原審訴字卷第31-75頁、訴更卷二第33-11
29 3頁、本院卷四第321-549頁），而雲門名廈之建築物外牆有
30 「雍大建設」字樣，有照片在卷可稽（見原審訴字卷二第12
31 3頁），楊介昌復為雍大建設股份有限公司之董事，有經濟

01 部商工登記公示資料在卷可按（見原審訴字卷二第121
02 頁），故被上訴人辯稱車位資料表上之「雍大」為建商之代
03 稱等語，應可信為真實；又楊介昌為起造人之一，其所有系
04 爭建物之應有部分係受讓自建設公司即雍聯公司，已如前
05 述，則雲門名廈管委會認楊介昌為建商人員，而於其取得系
06 爭建物應有部分後仍沿用之前資料而將61號車位記載為「雍
07 大」，非無可能，此由上訴人提出之車位清潔費繳費單上原
08 記載「雍大公司（61車位）」再畫線刪除改為上訴人（見本
09 院1239號卷二第271頁），亦可見得，堪認楊介昌與陳宗鵠
10 確係就61號車位簽訂車位租賃契約書。而楊介昌既為起造人
11 之一，復與黃明珠同係最後自雍聯公司取得系爭建物應有部
12 分之人，其於承購戶均選完車位後，自願或被迫取得面積較
13 小之61號車位，尚符常情，自難以其應有部分較其他共有人
14 為多，即認其分管使用之車位應為原49個車位之一，不可能
15 為61號車位。此外，觀諸雲門名廈管委會提出其102年7月存
16 摺，102年7月23日存入一筆5600元管理費，匯款人匯款時備
17 註為「楊介昌61車」，與雲門名廈當期管理費收支表記載楊
18 介昌應繳總金額相符（見本院卷二第203、205頁），益證被
19 上訴人辯稱楊介昌分管使用之車位為61號等語，應屬實在，
20 則雲門名廈社區主任於系爭執行程序中指稱債務人楊介昌使
21 用之車位編號為61號，難認有不實。

22 (4)上訴人雖主張系爭執行程序債權人聯邦國際租賃股份有限公
23 司（下稱聯邦公司）所陳報刊登拍賣公告報紙所附之拍賣標
24 的車位照片與104年5月8日原法院執行處前往現場社區主任
25 指述之車位照片完全不符等語（見本院卷二第346、350、35
26 4、358、362頁、第235頁）。經本院調閱系爭執行程序卷
27 宗，債權人聯邦公司於104年5月8日會同原法院執行處人員
28 至現場勘驗後所陳報之照片（本院卷二第235頁）與兩造所
29 提出目前61號車位照片（見本院卷第175、199、201頁）相
30 符；證人即聯邦公司法務人員江文良於本院證稱：聯邦公司
31 拍賣債務人楊介昌之執行案件，伊有去過現場幾次，當時只

拍賣這個車位，印象中該車位比一般小，一般車子還是可以停，只是不太好停等語（見本院卷二第446-447頁），足見執行處至現場所見債務人使用之車位確係在車道旁之61號車位。另拍攝聯邦公司陳報車位照片之證人謝安惠於本院證稱：伊之前在報社工作，本院卷二第346、350、354、358、362頁照片都是伊拍的，因為要將拍賣公告放在標的物上，所以一定要去現場；伊忘記本件到底是伊自己下去拍攝還是管理員帶伊下去拍攝；伊不知道為何伊所拍攝照片與勘驗現場車位照片不一樣，伊不會注意拍攝的車位是否為正常車位還是畸零空間等語（見本院卷二第449頁）；觀諸證人謝安惠拍攝之車位照片「61」字樣清楚、地板顏色較深，明顯與現場61號車位之「61」字樣模糊、地板顏色較淺不同，且其僅拍攝地板，並未拍攝整體車位空間及周遭情形，無從判別其是否確有至雲門名廈拍攝車位照片，又其自稱至現場拍攝5次，卻無法具體說明61號車位實際情形及何人帶其進入拍攝，實有悖於常理，上訴人主張伊拍賣取得之車位應係證人謝安惠所拍攝之車位云云，亦不可採。

- (5)再楊介昌曾於93年4月23日將其所有系爭建物應有部分設定抵押權予被上訴人黃明珠之女陳曉帆（見本院卷三第173之7頁），上訴人聲請傳訊之證人陳曉帆於本院證稱：伊認識楊介昌，因楊介昌跟伊父親陳守德（即雍聯公司負責人，見本院卷三第386頁）一起合開很多間公司，包含雍大建設、大雍營造等，所以伊從小就認識他了；後來公司出問題，楊介昌跟伊父親陸續跟伊借錢，到後來伊就很不開心，楊介昌要再借的時候就說要給伊擔保品，伊心裡覺得不管有無擔保品，伊還是會借錢給他們，因伊父親的關係；老實說後來楊介昌給伊之擔保品是什麼伊不清楚，主要是雲門名廈的不動產，到底在幾樓伊都不清楚，也沒有問，因那時候伊覺得很煩；伊沒有去現場看過，楊介昌也沒有指明停車位之位置，也沒告訴伊是停車位，楊介昌車位被執行時，伊沒有去現場指封停車位，不知道管委會當初指封的情形；雲門名廈是伊

01 父親跟楊介昌的公司蓋的，當時公司北中南資產都被拍賣，
02 並沒有特別注意到本件拍賣；抵押權設定後楊介昌有沒有繼
03 續使用伊不知道，只知道他之後還有跟伊借錢，楊介昌也過
04 世了，跟伊借的錢都沒有還；伊母親黃明珠在雲門名廈沒有
05 房子，只有車位，車位幾號伊不清楚，伊母親不會管到別人
06 的車位，也不會開車，伊母親的車位與楊介昌的車位並無關
07 聯，不可能同一天購買車位就必須瞭解別人的事情，伊猜伊
08 母親的車位應該是伊父親蓋房子所分配到的等語（見本院卷
09 三第279-282頁），亦無法證明楊介昌分管使用之車位為
10 何。則上訴人既未能證明楊介昌分管使用之車位為61號車位
11 以外之其他車位，其主張被上訴人之受僱人有故意過失錯誤
12 指稱停車位之侵權行為，被上訴人應連帶負損害賠償責任云
13 云，亦難認有理。

14 (6)綜上，上訴人主張被上訴人違法增設停車位及社區主任錯誤
15 指稱61號停車位為楊介昌之車位，侵害伊車位使用權，伊得
16 依民法第184條第1項前段、後段、第2項、第185條、第188
17 條規定，請求被上訴人連帶賠償306萬0329元本息，即無理
18 由。

19 八、上訴人得否請求被上訴人重劃包含其使用權在內之49個停車
20 位？

21 (一)上訴人主張被上訴人違法增設停車位，並非事實，已如前
22 述；又雍聯公司於出售雲門名廈區分所有建物及系爭建物應
23 有部分時有與各承購戶約定停車位之使用權者及其範圍，而
24 成立分管契約，亦已認定如前，系爭拍賣公告上並有記載系
25 爭建物使用現況為停車場，債務人實際車位位置應由應買人
26 查明等語，堪認上訴人應可知悉分管契約存在，依首揭說
27 明，上訴人應受債務人楊介昌與系爭建物其他共有人訂立之
28 分管契約所拘束，不得以分管契約未經其同意等情為由，主
29 張分管契約不成立或無效。

30 (二)上訴人雖主張系爭建物中增設之停車位占用消防避難空間、
31 樓電梯出入口，違反72年之建築法第77條：「建築物所有權

01 人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」、第77條之1：「為維護公共安全，供公眾使用或經
02 中央主管建築機關認有必要之非供公眾使用之原有合法建築
03 物，其構造、防火避難設施及消防設備不符現行規定者，應
04 視其實際情形，令其改善或改變其他用途」，及第77條之
05 2：「建築物室內裝修應遵守左列規定：…三、不得妨害或
06 破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。」等
07 強行規定及公序良俗而無效云云。惟按公寓大廈管理條例施
08 行前已取得建造執照之公寓大廈，關於公寓大廈共用部分，
09 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
10 2項規定，並不受第7條不得為約定之限制。查雲門名廈建物
11 於72年間取得建造執照，係屬公寓大廈管理條例施行前已取
12 得建造執照之公寓大廈，關於系爭停車位之專用約定，並無
13 公寓大廈管理條例第7條不得為約定專用部分之限制。又雍
14 聯公司雖於取得使用執照後再增設停車位，而有建築法第73
15 條第2項規定之變更使用建築物之情形，僅係主管建築機關
16 就違規設置停車位部分，得依同法第91條第1項第1款規定，
17 對於建築物所有權人、使用人為科處罰鍰、限期改善等行政
18 處分，或依第77條之1令其改善或改變其他用途而已，上訴
19 人亦自承雲門名廈管委會已依臺北市政府都市發展局之要求
20 塗銷增設之停車位，尚不得謂系爭建物共有人間之分管契約
21 係違背強制或禁止規定及背於公共秩序，而有民法第71條、
22 第72條規定之無效情事（最高法院105年度台上字第1443號
23 判決意旨參照）。

24
25 (三)從而，上訴人主張被上訴人違法增設停車位或未經伊同意而
26 成立分管契約，違反民法第820條規定，系爭建物之分管契
27 約無效或不存在，伊得依民法第767條第1項中段或第184條
28 第1項前段、後段、第2項、第185條規定，請求重劃如附圖
29 所示含上訴人使用權在內之49個合法停車位，亦無理由。

30 九、綜上論述，上訴人先位之訴請求被上訴人應連帶給付306萬0
31 329元，及自110年3月18日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；備位之訴請求被上訴人應於系爭建物重劃回如附圖所示含上訴人使用權在內之49個合法停車位，均無理由。原審為上訴人敗訴之判決，並無不合。上訴論旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回上訴。

十、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。

十一、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第78條、第463條、第385條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 6 月 9 日
民事第十三庭

審判長法 官 林純如

法 官 邱蓮華

法 官 柯雅惠

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，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 112 年 6 月 9 日
書記官 鄭信昱