臺灣高等法院民事判決

111年度上字第475號

上　訴　人　林日福

000000000000000000

000000000000000000

訴訟代理人　趙元昊律師

　　簡靖軒律師

被　上訴人　莊碧芬

訴訟代理人　陳雅萍律師

複　代理人　吳文君律師

上列當事人間請求返還停車位等事件，上訴人對於中華民國111年2月23日臺灣基隆地方法院110年度訴字第557號第一審判決提起上訴，本院於111年9月7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

一、上訴人主張：坐落基隆市○○區○○○段00號至164號建物為集合住宅之山水揚明社區（下稱系爭社區），該社區地下一樓（下稱系爭地下一樓）編列為基隆市○○區○○○段000號建物（下稱167號建物），建造該社區之建商在系爭地下一樓增設34個停車位，向建商加購一個停車位之社區住戶，就167號建物應有部分至少為206/10000即12.59坪。伊於民國108年1月4日取得系爭社區之124號建物（下稱124號建物）所有權，就167號建物應有部分為2032/10000即124.24坪，可知伊是向前手取得8個停車位使用權即編號5、9、10、16、19、32、33、34停車位。被上訴人係系爭社區內96號建物所有人，就167號建物應有部分79/10000即4.83坪，可知被上訴人並未購買取得系爭地下一樓停車位使用權，詎被上訴人無權占用編號33、34停車位（下稱系爭33、34停車位），妨礙伊之權利行使，並受有相當於車位租金之利益，

爰依民法第767條第1項、第179條規定提起本件訴訟，聲明：被上訴人應將系爭33、34停車位騰空遷讓返還上訴人；暨被上訴人應自108年1月4日起至返還系爭33、34停車位之日止，按月給付上訴人新臺幣（下同）4,000元。原審為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴。上訴聲明：㈠原判決廢棄。㈡被上訴人應將系爭33、34停車位騰空遷讓返還上訴人。㈢被上訴人應自108年1月4日起至返還系爭33、34停車位之日止，按月給付上訴人4,000元。㈣願供擔保請准宣告假執行。

二、被上訴人則以：系爭社區為天億建設股份有限公司（下稱天億公司）所建造，就系爭地下一樓規劃34個停車位，凡加購停車位之住戶，均持有該公司製發之地下室停車位置證明書（下稱停車位證明書），伊於96年間購買系爭社區之96號建物（含土地持分）及系爭33、34停車位使用權利，前手一併交付天億公司發給之系爭33、34停車位證明書，故伊為系爭33、34停車位之使用權人等語，資為抗辯。答辯聲明：上訴駁回。

三、查系爭社區於82年12月9日完成所有權第一次登記，其中「一至五層、屋頂突出物與系爭地下一樓等共用範圍」，合併編為系爭社區之167號建物（重測前五堵段五堵南小段1221建號），系爭地下一樓之停車位均無獨立建號，且167號建物經登記為全體住戶之共用部分，並無所有權部標記，各住戶之建物所有權均無停車位應有部分之註記等情，有167號建物第二類謄本、公務用建物謄本暨原始申登資料可參（見原審卷第17至21頁、臺灣基隆地方檢察署《下稱基隆地檢署》108年度他字第1533號偵查卷宗《下稱偵卷》第47至86頁），且為兩造所不爭（見本院卷第60、271頁），堪信為真。

四、上訴人主張因伊就167號建物之應有部分2032/10000即124.24坪，已向前手取得8個停車位使用權即編號5、9、10、16、19、32、33、34停車位，被上訴人竟自108年1月4日起無權

占用系爭33、34停車位，妨礙伊之權利行使，並受有相當於車位租金利益等語，為被上訴人所否認，並以前詞置辯。經查：

㈠民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。有最高法院17年上字第917號判決先例可參。上訴人主張系爭33、34停車位使用權為其所有，依上說明，應由上訴人負舉證之責。

㈡上訴人主張伊就167號建物之應有部分2032/10000即124.24坪，已向前手取得8個停車位使用權，系爭33、34停車位為其所有云云；然應有部分乃共有人得就共有物行使權利之比例，而非專指該共有物之某一特定部分，於共有物分割以前，共有人之應有部分係抽象存在於所有物之全部。集合住宅之地下室停車位與其他公共設施編列於同一建號，因屬「全體住戶共同分擔」，縱各區分所有權人就該公共設施之應有部分「比例不同」，除已登記註明『含某特定停車位』者外，不因區分所有權人就公共空間之應有部分比例較高，即謂就「某特定停車位」有排他使用權利。系爭地下一樓為建商所規劃之停車空間，並無獨立之建號，係連同其他公共設施一併編為167號建物，登記為「全體住戶之共用部分」，乃「全體住戶所共有之公共設施」，此由基隆地政事務所於刑事案件偵查中函覆稱：「167號建物（含系爭地下一樓）為共用部分，故無登記所有權部」（見偵卷第46頁）即明，系爭地下一樓（含34個停車位）編為全體住戶共有之公共設施，全體住戶就公共設施之應有部分縱有不同，無論其應有部分多寡，該應有部分均係抽象存在於系爭地下一樓之全部。且依上訴人提出系爭社區之各住戶建物登記謄本（見本院卷第122至257頁）、統計表所示（同上卷第261頁），各建物登記謄本均無各別停車位之產權登記，就公共設施之167號建物，各住戶持分比例固有不同，持分比例較

高者有停車位，亦有持分比例不高者有停車位（例如129巷6號4樓之持分68/10000，有編號27停車位，見本院卷第261頁）；另依基隆市政府109年2月6日基府都建貳字第1090004941號函檢送之系爭社區申請使用執照時之起造人名冊、建築改良物持分比例登記簿、竣工圖等資料所示，於82年9月間就各區分所有建物及共有公共設施之持分比例已詳列各起造人之持分比例，建物測量成果地下一樓停車位置圖所示之停車位僅有19個（見偵卷第43、50至51、54至55、57頁），可見系爭社區竣工申請使用執照時之停車位僅有19個，且未區分大公、小公，亦未以公有設施之持分比例做為有無停車位使用權之依據。故無從以公共設施建物之持分比例大小，做為有無停車位使用權之認定依據，是上訴人就167號建物應有部分持分比例較高，亦無從依此認其有8個停車位使用權。

㈢依上訴人提出之不動產買賣契約書（下稱系爭買賣契約）記載「第一條：……三、停車空間：本約買賣標的包括『平面式』…車位編號『B1-5、9、10、16、19、32（指系爭地下一樓編號5、9、10、16、19、32停車位）』…」、「第十五條：…1.停車位『6個車位』，詳附車位配置圖。」（見偵卷第110至118頁、本院卷第285至301頁），是依系爭買賣契約所載，出賣人僅將系爭地下一樓之6個即編號5、9、10、16、19、32停車位使用權，列為買受人購買124號建物之買賣標的，系爭33、34停車位使用權既非系爭買賣契約之買賣標的，上訴人自未向前手取得系爭33、34停車位使用權，故上訴人主張其已向前手取得8個停車位包括系爭33、34停車位，顯不足採。

㈣上訴人主張依基隆地檢署109年度偵字第4782號不起訴處分書所為之事實認定，及證人賴坤龍（系爭社區建案負責人）、郭春南（即124號建物前所有人）於系爭刑案相關證述，做為其取得系爭33、34停車位使用權之論據。惟：

⑴獨立之民事訴訟不同於刑事案件，仍應適用民事訴訟法之相

關規定，故本院不受檢察官於刑案所為事實認定之拘束。且集合住宅之停車位，或有獨立編列一建號，即不與其他公共設施編列於同一建號，或與其他公共設施編列於同一建號，即無獨立之建號，因區分所有權人未必均有購買停車位之需求，而停車位與其他公設編為同一建號者，難以持有公設應有部分比例高、低做為表彰區分所有權人就特定車位有無排他使用權，故建商常以製給「某特定停車位使用證明書」之方式，表彰專用「某特定停車位」之分管約定，由持有證明書之住戶分管使用，藉此證明「某一區分所有權人就某特定車位享有排他性之使用權利」，區分所有權人並得以此轉讓其停車位使用權。

⑵證人即系爭社區建案之負責人賴坤龍證稱：「…公司（即天億公司）就買車位的人有出具停車位證明」（見偵卷第124頁反面、本院卷第94頁），證人即系爭社區之住戶林正發亦證稱：「…（你在基隆市七堵區台五線段山水揚明社區住多久？從民國幾年開始住？）大約住了30年之久，我們是舊房子與建商合建，分到之後就住在那裡，我是住127號5樓。（你的房子面積多大？）差不多24、25坪左右。（你的權狀面積是多少？）沒有注意看。（公設有幾坪？）公設有比較多。多多少我也不知道，我的比他們的多，我有買車位。至於多多少我沒有算過。我有一個車位，編號A位。本來可能是4號，因為不吉利，所以最後改成A號…（你有買停車位，建商有沒有給你停車位證明書？）有。（提示原審卷第77-78頁，你的停車位證明書是否和所提示的這二張的相同？）一樣。（你的停車位證明書是誰交給你的？）建商給我的。（交給你時，有無告訴你位置在那裡？）是建商先給我們選好之後才去賣，包括房子，車位都是先給我們選好，他們才拿去賣。（建物有無區分大公、小公，你的大公、小公是多少？）我知道有大、小公，但不知道坪數，沒有去注意到坪數問題。…」。證人即系爭社區住戶黃德旺亦證稱：「…在山水揚明社區住40年，改建以前舊房子時就住在那

裡。新成屋蓋好我就搬進去住。（房屋蓋好時，地下停車位就有編號碼？還是後來才編號碼？）蓋好之後才編號碼。…（有沒有買車位？）有。我買的是7號車位。我的建物為119號2樓。（有幾坪？）45坪左右，一個車位。（你的權狀和別人有沒有不一樣？）一樣，我有帶影印的停車位證明書。庭呈停車位證明書（證人簽名並填寫日期後附卷）…（就你的土地權狀裡面登載的公設比例是多少？知道否？）我沒有注意那個。（是否知道你的權狀有大公、小公的記載？）都沒有注意。（你的土地權狀有無大公、小公的土地權狀是分開的？）沒有…」。依證人所述，並不知建物有大公、小公之區分，就停車位使用權是以停車位證明書為依據，被上訴人係持有系爭33、34停位車證明書（見原審卷第75至78頁），與證人黃德旺所提出之停車位證明書（見本院卷第103、105頁）相同。而上訴人自承未持有系爭33、34停車位證明書（見偵卷第33至35頁、本院卷第86頁），依上說明，上訴人既無系爭33、34停車位證明書，自無系爭33、34停車位之使用權甚明。

⑶證人賴坤龍於偵查中證稱「…因系爭地下一樓設有34個停車位，故系爭地下一樓應有大公、小公兩個部分，若區分所有權人購買停車位，方能取得系爭地下一樓小公部分之持分登記，因其積欠郭榮治（即郭春南之父）債款未償，遂將124號建物連同8個停車位讓與郭榮治抵債，並登記在郭春南名下，其後124號建物連同該8個停車格位，經郭氏父子讓售上訴人，建物及車位過戶以前，曾與李慧娟（即上訴人兄嫂）到系爭地下一樓核對，當時即見系爭33、34號停車位已遭佔用，事實上，有買車位的人，公司（天億公司）會出停車位證明並且登記產權，產權附屬在建物之內…」（見偵卷第124至125頁），於本院稱：「…（就本案你已經作證過很多次？）是的，在偵查時，我有作證過，原審沒有做證。（你是否為建商？）是的，系爭社區的建物，後來是我承接來做的…（原來車位有編號嗎？）好像有，我印象中有19個車

位。（提示108年度他字第1533號偵卷第57頁，這張是原來地政機關留存的停車位位置圖，原來只有19個停車位？）這是地政機關要登記時申辦規劃出來的位置是這樣的，與實際上給住戶的位置是不一樣。（當時是否原來有一大塊是以倉庫名義規劃？）建築法規定要設置地下室，依照建築法的規定應該只要規劃土地面積的三分之一就夠了，但是因為系爭社區蓋的時候，地下室部分是挖到建築面積全滿，所以多出來的位置，建商就規劃停車位出賣。（當時公設比的登記就是以這張已經畫好的做登記？）去辦登記的是以那時候有34個停車位為依據，大公每個人是1萬分之60，有買停車位的人變成1萬分之180，大公是60，小功公是180，登記就是萬分之240。都有登記…（是否有給買車位的人停車位證明書？）有，有買車位的人，在交權狀的時候都會交給他們停車位證明書。（所以有停車位證明書就可以證明有買車位？）位置是有配置的。這就是為什麼我不懂為何被上訴人會有那二張停車位證明書，如果被上訴人有買，她的公共設施的產權一定會有多一些。在我記憶中，我記得被上訴人這一戶沒有買過車位。（在偵查時，檢查事務官問你的這些事情，你所為的證述是否是實在的？，提示基隆地檢署108年度他字第1533號卷）沒有錯。是我的陳述。…」（見本院卷第87至94頁）。依證人所稱建商天億公司會出具停車位證明並且登記產權之事，而天億公司確有出具停車位證明書做為住戶就某特定停車位使用權之依據，被上訴人係持有系爭33、34停車位證明書，而賴坤龍自承拿不出系爭33、34停車位證明書（偵查卷第124頁反面），上訴人亦自承無系爭33、34停車位證明書，故上訴人顯非系爭33、34停車位之使用權人。至於證人賴坤龍所稱公共設施有大公、小公之分，有車位產權登記者有小公持分云云，然依基隆市政府109年2月6日函送之系爭社區申請使用執照時之起造人名冊、建築改良物持分比例登記簿、竣工圖等資料所示，於82年9月間就各區分所有建物及共有公共設施之持分比例已詳列各起造

人之持分比例，建物測量成果地下一樓停車位置圖所示之停車位僅有19個（見偵查卷第43、50至51、54至55、57頁）及上訴人提出系爭社區建物登記謄本（見原審卷第17至21頁、本院卷121至257頁）所載內容均無大公、小公持分之區別，賴坤隆所稱一個停車位登記大公登記為1萬分之240云云，顯不可採。

⑷證人即系爭124號建物前所有人郭春南於偵查中證稱：「…賴坤龍積欠伊父親郭榮治債款未償，遂將124號建物過戶至伊名下以資抵債，…沒有住124號建物，不知道系爭33、34停車位為伊專有之事，亦不知地下室停車位如何分配…應該要問賴坤龍才清楚…」（見偵卷第89頁），是證人郭春南之證述，難為上訴人有利之佐證。

⑸最高法院96年度台上字第1152號、104年度台上字第316號判決要旨之事實，係「共有人業已約明使用範圍，並以共有部分之應有部分登記，作為關此約定專用之表彰」，即共有人先有約定某一停車位歸某一住戶使用，始有持有公設應有部分比例較高者，就特定停車位有排他使用權利之問題。系爭社區之區分所有權人，就公共設施之167號建物並無約明使用範圍，且依證人賴坤龍、林正發、黃德旺所述，住戶是依有無停車位證明書，做為有無停車位使用權之依據，已如上述，故上開最高法院判決要旨於本件並不適用。

五、綜上所述，依上訴人所舉事證，均無從認定系爭33、34停車位使用權為其所有，則上訴人依民法第767條第1項、第179條規定，請求被上訴人返還系爭33、34停車位，暨自108年1月4日起至返還系爭33、34停車位之日止，按月給付上訴人4,000元，均無理由，應予駁回。原審所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，應駁回其上訴。

六、本件事證已臻明確，上訴人請求傳訊證人李慧娟、賴坤龍核無必要；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。

七、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，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　9　　月　　28　　日

民事第十九庭

審判長法　官　魏麗娟

法　官　張婷妮

法　官　潘進柳

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　　111　　年　　9　　月　　28　　日

書記官　廖婷璇