

臺灣高等法院民事判決

111年度上更三字第112號

上訴人即

附帶被上訴人 新凱國際股份有限公司

兼法定代理人 羅吉宏

共 同

訴訟代理人 林俊宏律師

褚瑩姍律師

羅開律師

被上訴人即

附帶上訴人 黑松通商大樓管理委員會

法定代理人 李明俊

訴訟代理人 張玲綺律師

黃捷琳律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，兩造對於中華民國102年9月30日臺灣臺北地方法院101年度重訴字第271號第一審判決，各自提起上訴、附帶上訴，經最高法院第三次發回更審，本院於112年12月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決主文第二項關於命被上訴人於民國一百年十一月七日召開之地下室停車位區分所有權人第二次臨時會議紀錄所示關於「車道淨空」之決議應予撤銷部分，及除確定部分外訴訟費用之裁判均廢棄。

上開廢棄部分，上訴人即附帶被上訴人在第一審之訴駁回。

上訴駁回。

第一、二審（均除確定部分外）及發回前第三審訴訟費用，關於上訴部分，由上訴人負擔；關於附帶上訴部分，由附帶被上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、被上訴人即附帶上訴人（下稱被上訴人）法定代理人於本院審理期間變更為李明俊，有黑松通商大樓（下稱黑松大樓）民國111年區分所有權人會議紀錄、第九屆管理委員會第1次臨時會會議紀錄、臺北市政府都市發展局同意備查函可稽（本院卷第101至116頁），新任法定代理人已具狀聲明承受訴訟（本院卷第127至128頁），於法核無不合，應予准許。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文，且依同法第463條，於第二審程序準用之。查上訴人即附帶被上訴人新凱國際股份有限公司（下稱新凱公司）、羅吉宏（下稱羅吉宏，以上2人合稱上訴人）於原審依民法第767條及第962條規定與分管契約法律關係，聲明請求：（一）就區分所有權人會議之部分：1.先位聲明：（1）確認被上訴人100年1月7日100年度地下室停車位區分所有權人第二次臨時會議（下稱系爭會議）關於「第151、153及157號車位自100年12月1日起不同意使用」之決議（下稱系爭決議（一））無效。（2）確認系爭會議關於「車道淨空」之決議（下稱系爭決議（二））無效。2.備位聲明：（1）系爭決議（一）應予撤銷。（2）系爭決議（二）應予撤銷。（二）被上訴人不得有妨礙或限制上訴人利用坐落臺北市黑松通商大樓地下2樓編號151號及地下3樓編號157、160、161號停車位（分稱編號，合稱系爭4個停車位，就其中160及161號合稱系爭停車位）之行為。（三）願供擔保請准宣告假執行。原審判決：（一）被上訴人系爭會議關於系爭決議（一）無效。（二）被上訴人系爭會議關於系爭決議（二）應予撤銷。（三）被上訴人不得有妨礙或限制上訴人利用151、157號停車位之行為。並駁回上訴人其餘之訴，另為附條件准、免假執行宣告。兩造各就敗訴部分分別提起上訴及附帶上訴【本次更審前，本院曾先後以102年度上字第1244號、106年度上更一字第28號、108年度上更二字第153號審理判決（以下引用卷頁，依序稱上字

卷、更一審卷、更二審卷)，經最高法院第三度發回更審，上訴人請求關於系爭決議(一)之訴、不得妨礙或限制利用編號151、157號停車位之訴，均已判決確定，不在本次更審程序審理範圍，不予贅述】。本件審理範圍，應僅包含關於系爭決議(二)先、備位之訴及不得妨礙或限制利用系爭停車位之訴部分，合先敘明。上訴人於本院上訴聲明原為：(一)原判決不利於上訴人部分均廢棄。(二)就區分所有權人會議部分：1.先位聲明：確認系爭決議(二)無效。2.備位聲明：系爭決議(二)應予撤銷。(三)被上訴人不得有妨礙或限制上訴人利用系爭4個停車位之行為(本院卷第21至22頁)。嗣經數次修正，上訴聲明修正為：(一)原判決有關下列不利上訴人部分均廢棄：1.系爭決議(二)應予撤銷部分；2.駁回上訴人主張被上訴人不得有妨礙或限制上訴人利用系爭停車位之行為；3.駁回上訴人假執行聲請部分。(二)確認系爭決議(二)無效。(三)被上訴人不得有妨礙或限制上訴人利用系爭停車位之行為；(四)願供擔保，請准宣告假執行(本院卷第403至404頁)。前揭修正，僅屬更正法律上陳述，揆諸上揭規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

新凱公司於75年3月25日以訴外人潘清玉(即羅吉宏之母)之名義，向訴外人甲第建設股份有限公司(下稱甲第公司)購買黑松大樓地下2樓(臺北市○○區○○段○○段0000○號，下稱1976建號)停車位1個及地下3樓(同地段1977建號，下稱1977建號，與地下2樓合稱為系爭停車場)停車位3個，嗣以羅吉宏、潘清玉及訴外人羅明得之名義取得1977建號所有權應有部分4/162，新凱公司為系爭4個停車位之實際使用權人。黑松大樓於75年間完工後，被上訴人即發放停車證予各停車位權利人使用，對於伊使用系爭4個停車位未予爭執，復於76年3月6日召開地下室停車位車主會議(下稱76年車主會議)確定伊有使用系爭4個停車位之權利。詎被上訴人竟於100年11月7日召開系爭會議作成系爭決議(二)，以160及161

01 號系爭停車位占用車道，伊無權使用為由，妨礙伊使用系爭
02 停車位。系爭決議(二)未經全體共有人同意，應屬無效；且其
03 決議方法違法，縱非無效，亦應撤銷。爰針對系爭決議(二)應
04 屬無效部分，依公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第33條
05 第1款、76年車主會議分管決議及默示分管契約請求；針對
06 系爭決議(二)應撤銷部分，類推適用民法第56條及公寓條例第
07 27條請求；針對不得妨礙或限制使用系爭停車位部分，則依
08 分管契約法律關係及民法第767條第1項前、中段、第962條
09 規定請求（原審判決系爭決議(二)應予撤銷，並駁回上訴人前
10 述關於系爭決議(二)先位之訴、不得妨礙或限制使用系爭停車
11 位部分之請求；上訴人就前述敗訴部分提起上訴，被上訴人
12 就系爭決議(二)應予撤銷部分則提起附帶上訴。逾前述範圍之
13 其餘請求已不在本院審理範圍）。並於本院上訴聲明：(一)原
14 判決有關下列不利上訴人部分均廢棄：1.系爭決議(二)應撤銷
15 部分(本院按：此真意應指確認系爭決議(二)無效之訴遭駁回
16 部分)；2.駁回上訴人主張被上訴人不得有妨礙或限制上訴
17 人利用系爭停車位之行為；3.駁回上訴人假執行聲請部分。
18 (二)確認系爭決議(二)無效。(三)被上訴人不得有妨礙或限制上訴
19 人利用系爭停車位之行為；(四)願供擔保，請准宣告假執行。
20 就被上訴人針對原審判決系爭決議(二)應予撤銷部分所提附帶
21 上訴，則答辯聲明：附帶上訴駁回。

22 二、被上訴人則以：

23 系爭停車場為專有部分，伊係黑松大樓之管理組織，僅就該
24 大樓之公共事務及共有部分有管理權限，無權就該大樓專有
25 部分即系爭停車場之分管及處分等事宜為安排，上訴人對伊
26 起訴顯為當事人不適格。新凱公司非系爭停車場之共有人，
27 亦無參與系爭會議資格，不具當事人適格。系爭停車場係由
28 甲第公司與合建地主即訴外人周聰明、周文達、周榮、周康
29 昌(下稱周家地主)、黑松股份有限公司(下稱黑松公司)共同
30 起造，甲第公司未取得地下3樓全部所有權，其單獨與買受
31 人簽訂買賣契約，不成立分管契約。且合建地主亦未與甲第

01 公司約定由其取得系爭停車位之使用權，上訴人無從自甲第
02 公司受讓系爭停車位之使用權。76年車主會議決議未經系爭
03 停車場當時全體共有人同意，且縱該決議有效，該決議增設
04 之停車位亦不含系爭停車位在內，上訴人不得據以主張有權
05 使用系爭停車位。況系爭停車位位於車道上，鄰牆面之邊側
06 設置有車道截水溝，應供車輛行使等語，資為抗辯。並答辯
07 聲明：上訴駁回。另就原判決主文第二項（即系爭決議(二)應
08 予撤銷）部分提起附帶上訴，附帶上訴聲明為：原判決主文
09 第二項廢棄。前開廢棄部分，上訴人在第一審之訴駁回。

10 三、兩造不爭執事項（見本院卷第269至270頁準備程序筆錄，並
11 依判決格式增刪修改文句）：

12 (一)黑松大樓之地下2樓停車場及地下3樓停車場，分別為臺北市
13 ○○區○○段○○段0000○號、1977建號之建物。

14 (二)編號第160、161號停車位係劃設於地下三樓。

15 (三)上訴人對於地下2樓即1976建號建物均無所有權，新凱公司
16 對於地下3樓即1977建號建物並無所有權，羅吉宏係地下3樓
17 即1977建號建物之共有人之一，應有部分為162分之2即81分
18 之1。

19 (四)1976建號、1977建號之建物使用執照竣工圖原規劃之停車
20 位，分別為66個、81個。

21 (五)黑松大樓100年11月7日「100年度地下室停車位區分所有權
22 人第2次臨時會議紀錄」，其中第陸項「議題討論」之議題
23 (二)決議為「車道淨空」。

24 四、兩造之爭執事項：

25 (一)本件訴訟被上訴人是否當事人適格？

26 (二)上訴人對於編號160、161號即系爭停車位有無使用權？上訴
27 人主張被上訴人不得有妨礙或限制上訴人利用系爭停車位之
28 行為，有無理由？

29 (三)系爭決議(二)是否有無效之事由？

30 (四)系爭決議(二)是否有應予撤銷之事由？

31 五、得心證之理由：

01 (一)被上訴人於本件訴訟應屬當事人適格：

02 1.按公寓大廈區分所有權人會議決議事項之執行，乃管理委
03 員會之職務，公寓條例第36條第1款定有明文。次按共用
04 部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人
05 或管理委員會為之。同條例第10條第2項前段亦有明定。
06 又按所謂當事人適格，係指具體訴訟可為當事人之資格，
07 得受本案之判決而言。此種資格，稱為訴訟實施權或訴訟
08 行為權。在給付之訴，若原告主張其為訴訟標的法律關係
09 之權利主體，他造為訴訟標的法律關係之義務主體，其當
10 事人即為適格。至原告是否確為權利人，被告是否確為義
11 務人，乃為訴訟標的法律關係之要件是否具備，即訴訟實
12 體上有無理由之問題，並非當事人適格之欠缺。

13 2.上訴人主張於系爭會議作成系爭決議(二)後，被上訴人即對
14 上訴人停放系爭停車位之車輛開出車輛違規單，系爭決議
15 (二)係由被上訴人執行，以被上訴人為本件被告應具當事人
16 適格等情。被上訴人則抗辯系爭停車場即1976、1977建號
17 建物係專有部分，系爭會議由1976、1977建號共有人共同
18 開會而作成內部分管決議，非由黑松大樓全棟即全體區分
19 所有權人開會決議，系爭停車位屬1977建號專有部分，伊
20 乃全體區分所有權人之管理委員會，就屬專有部分之地下
21 3樓如何分管使用並無管理或處分權能，伊就本件爭議應
22 無訴訟實施權等情。經查，地下室停車位區分所有權人以
23 100年11月7日系爭會議作成系爭決議(二)，即決議「『示意
24 圖藍色區域』係屬車道，須維持車道淨空」（系爭停車位
25 即位於藍色區域內），另於第四議題授權被上訴人修訂
26 「黑松通商大樓地下停車場管理辦法」（下稱停車場管理
27 辦法），自100年12月1日起實施，亦經投票通過等情，有
28 系爭會議之會議記錄可稽（原審卷一第27頁）。100年12
29 月1日起施行之新訂停車場管理辦法第2條明定「本辦法之
30 管理機構為依住戶規約第5條組成之管理委員會…」，有
31 被上訴人提出之停車場管理辦法全文可憑（本院卷第559

至560頁），被上訴人並曾於100年12月1日依據系爭決議(二)及停車場管理辦法，製開車輛違規單予上訴人，表達因車輛停放情形違規，限時移離，否則將對通行磁卡消磁並給予罰款處罰，另於100年12月27日發函予新凱公司，表明已因違規停車開立違規單13張，限期繳清罰款，款項將歸入停車場管理基金帳戶等情，有上訴人所提車輛違規單及前述函文可佐（原審卷一第29至31頁）。系爭會議雖係由地下室停車場區分所有權人開會，1976、1977建號共有人並非全體區分所有權人，惟系爭會議作成決議之後，係由被上訴人依決議結果及停車場管理辦法，以違規為由予以「磁卡消磁」及「開單罰款」之實際管理行為，是以，上訴人主張被上訴人實際上負責執行前述決議內容，具有管理權能，具當事人適格等情，應屬有據。

3. 依黑松大樓社區於100年11月7日系爭會議開會時之規約，第2條第1款明定「(一)專有部分：係指編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所有者。…(三)約定專用部分：大樓共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，使用者名冊由管理委員會造冊保存。」同條第4款明定「停車空間應依與起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。無買賣契約書或分管契約書且為共同持分之停車空間經區分所有權人會議決議者，得將部分之停車空間約定為約定專用部分供特定區分所有權人使用」（本院卷第566頁）。依使用執照竣工圖，地下2樓(1976建號)之停車位共66個，地下3樓(1977建號)之停車位共81個，為兩造不爭（不爭執事項四），然共有人間曾於102年10月簽立共有物管理協議書，1976建號共有人就地下2樓計74個停車位成立分管協議，1977建號共有人就地下3樓計86個停車位成立分管協議，均以附圖標明各編號停車位之位置，有被上訴人所提之共有物管理協議書2份在卷足憑（本院上字卷一第93至97、98至102頁，原竣工圖所示停車位共147個，加計嗣後增設13個<

詳後述>，即為160個停車位），前述1977建號共有物管理協議書並載明「系爭建物如附圖星號★所示之3個停車格（本院按：指編號159、160、161號），因位處90號及131號車位前方之車道上，有礙系爭建物做為停車場使用之車道暢通，茲協議委由黑松樓管委會將上開3個停車位格線塗銷去除，並委由管委會依本管理協議進行管理，禁止任何人於系爭建物附圖所示車道上停放車輛」（本院上字卷一第98頁），系爭停車場內之停車位應屬約定專用部分而由被上訴人管理中。被上訴人對於系爭決議(二)執行管理事務之結果已影響上訴人之權益。上訴人主張系爭決議(二)如經本件訴訟予以確認無效或撤銷，此等影響上訴人對於系爭停車位使用權益之狀態應得因此除去等情，尚屬可採，被上訴人自具當事人適格。

4.被上訴人雖另以新凱公司並非建物共有人，無從參與建物區分所有權人會議及參與決議為由，質疑新凱公司於本件訴訟不具當事人適格。惟上訴人既主張自身均就系爭停車位具使用權、新凱公司乃系爭停車位之實際使用人，故以本件訴訟維護權益，依上訴人主張之事實觀之，堪認新凱公司亦屬當事人適格。被上訴人所提前述質疑乃關於訴訟實體上有無理由之問題，並非當事人不適格之問題。

(二)上訴人主張依明示或默示之分管契約取得使用權，有權使用系爭停車位等情，舉證不足，無從採信：

1.按分管契約係指共有人間約定各自分別占有共有物之特定部分而為管理之契約，應由共有人全體協議定之，惟不以書面為必要，以明示或默示為之均無不可。訂立分管契約之共有人均應受其拘束，共有人得依分管內容就共有物分管部分使用收益及管理(最高法院102年度台上字第2089號判決意旨參照)。上訴人主張基於明示或默示之分管契約而取得系爭停車位之使用權，被上訴人則否認有如上訴人所述分管契約(依附圖所示同意劃設系爭停車位由上訴人取得使用權)存在，準此，自應由主張權利存在積極事實

之上訴人，就所述分管契約存在及取得占有係有正當權源等有利於己之積極事實，負舉證責任。上訴人主張其使用系爭停車位多年，應轉換由被上訴人就其無權使用之事實負舉證責任云云，要無可取。

2. 上訴人主張75年間以潘清玉名義向甲第公司購入包含系爭停車位在內共4個停車位等情，並提出潘清玉與甲第公司於75年3月25日所簽不動產買賣契約書為證（原審卷二第3至6頁），其內雖記載買賣標的物坐落地下2樓車位1個、地下3樓車位3個，惟並無提及車位編號、亦未附車位圖示表明坐落位置，無從查知係針對何編號何位置之車位進行交易，亦無從認定系爭停車位係前述買賣標的範圍。前述契約書第4條表明「本不動產車位乙方（賣方即甲第公司）只賣永久使用權」，表達前述車位並非買賣建物權利範圍而來，則甲第公司斯時是否具備法律上權源得以單獨出售停車位使用權，攸關上訴人是否係自有權利人處受讓合法權利，自應由上訴人舉證以實其說。惟查，黑松大樓係由甲第公司與黑松公司、周家地主等多人合建，有土地使用權同意書足參（本院上字卷二139至147頁），黑松大樓70年建字第1090號建造執照存根內，亦載明起造人包含甲第公司、黑松公司、周家4人、黃奕仁及黃奕德共8名（本院上字卷一第152至155頁）。又地下2樓建物係75年2月3日辦理總登記，由起造人黑松公司、甲第公司、周聰明、周康昌、周榮、周文達分別取得所有權，應有部分依序為28/66、20/66、5/66、5/66、5/66、3/66；地下3樓建物係於75年2月3日辦理總登記，由起造人黑松公司、甲第公司分別取得所有權，應有部分各33/81、48/81等情，有地下2樓、3樓之建築物改良物登記簿謄本可憑（本院上字卷一第65至67、76頁）。甲第公司既非黑松大樓唯一起造人，亦非地下2樓、3樓建物唯一所有權人，亦無事證顯示甲第公司有得其他權利人授權，自無從單獨與承購戶訂立分管協議而售讓停車位使用權。上訴人主張其於75年3月25日

01 以潘清玉名義向甲第公司購買系爭4個車位，然甲第公司
02 斯時顯非地下2樓、3樓建物之單獨所有人，前述買賣契約
03 僅屬甲第公司與潘清玉間之債權債務契約，無從據以推論
04 地下2樓、3樓建物共有人間已成立分管協議。上訴人雖提
05 出曾任甲第公司總經理之證人莊壽榮證稱：原始建築圖上
06 之車位是有所有權狀的，甲第公司在其他空地不影響車道
07 之情況下有劃設停車位出售使用權，伊沒有參與76年車主
08 會議，伊知道潘清玉有買4個停車位，4個車位位置在何處
09 伊不記得，買賣契約不是由伊辦理，何人辦理伊不記得，
10 伊只知道甲第公司有賣使用權，但賣出或增設幾個不知道
11 等語（原審卷二第140頁背面至142頁），前揭證詞僅模糊
12 提及潘清玉有購買4個停車位，就其餘事項均稱不記得或
13 不知道，自難憑如此含混不清之陳述而認定斯時潘清玉已
14 購得合法使用權。上訴人主張甲第公司為黑松大樓之原始
15 所有權人，得本於所有權人之地位，單獨就地下2樓、3樓
16 停車位之管理使用與各買受人為分管約定，並使各買受人
17 受各該分管約定拘束云云，自無足取。

18 3.上訴人主張羅吉宏有取得1977建號權利範圍2/162，此乃
19 甲第公司於86年間將其以訴外人劉蕙薰名義登記1977建號
20 權利範圍4/162，變更為羅吉宏、羅明得及潘清玉名義，
21 新凱公司因財務規劃為部分移轉登記，羅吉宏仍保留1977
22 建號權利範圍2/162等情，並提出86年間向劉蕙薰買受不
23 動產所為登記申請書及公證書、羅吉宏之建物所有權狀為
24 證（原審卷一第20至26頁）。惟查，羅吉宏現擁1977建號
25 權利範圍2/162(即1/81)，以1977建號使用執照竣工圖僅
26 規劃81個停車位觀之，羅吉宏本於前述所有權可合理使用
27 之停車位應僅有1個，被上訴人亦表明共有人於102年10月
28 已作成共有物管理協議書，將地下2樓151號停車位約定由
29 上訴人管理使用（本院卷第133頁、本院上字卷一第96頁
30 背面）。上訴人既主張75年間以潘清玉名義購入4個停車
31 位僅係取得使用權(並無建物應有部分)，則於86年間向劉

01 蕙薰買受取得建物權利範圍究竟與4個停車位使用權衍生
02 如何之關聯，權利範圍由4/162移轉一部分而降至2/162後
03 又如何表彰4個停車位之權利，上訴人均未能具體表明，
04 自無從憑羅吉宏名下登記1977建號權利範圍2/162一節，
05 即謂上訴人就160、161號系爭停車位具有如何權利。

06 4.上訴人雖主張75年8月18日向甲第公司購入含系爭停車位
07 在內共4個停車位後，被上訴人即於76年3月6日召開76年
08 車主會議，確定除原有147個停車位之外，另有產權不足
09 或無產權者計13個停車位亦承認停放權，使車位總數確定
10 為160個停車位，上訴人據以取得4個停車位使用權等情，
11 並提出76年車主會議紀錄為證，其內記載「(四)本車庫產權
12 不足或為甲第公司贈置無產權之車位，請討論如何妥善處
13 理案。決議：(1)現有車位除有產權之147個車位外，餘產
14 權不足或無產權者計13位，大會原則承認其停放權。故今
15 後車位總數確定為160位。…(3)無產權者，除每月之管理
16 費外，每年三月並需繳2,000元充為基金使用。(4)上述13
17 個停車位於繳足今年份額外費用後發給停車證(編號148-1
18 60)，日後如有拒繳每年之額外費用時得取消其停車
19 證。」(原審卷一第63至64頁)。惟查，76年3月6日召開
20 前述會議時，1977建號登記所有權人即全體共有人達30餘
21 人，有建築物改良物登記簿謄本可憑(本院上字卷一第76
22 至92頁)，共有人之中僅陳韻功、廖述沛、名人建設開發
23 股份有限公司、俊億貿易股份有限公司、東方廣告股份有
24 限公司、艾洛貿易股份有限公司、崔殿平出席參加，此由
25 前述會議記錄及登記簿謄本互核對照即足明瞭。上訴人並
26 未舉證當時出席會議之共有人已獲未到場共有人授權代表
27 出席，自無從認為76年車主會議係由1976建號及1977建號
28 之全體共有人共同開會作成上開決議，而成為共有人間之
29 分管協議。依98年1月23日修正前民法第820條第1項規定
30 (共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之)，有
31 關共有物之管理，原則上應得全體共有人之同意，實難認

上開決議係經全體共有人同意而成立之分管協議。上訴人憑上開決議(所提會議紀錄影本並無停車位示意圖)，主張共有人間成立分管協議，就產權不足或無產權之13個停車位承認停放權，系爭停車位包含在內等情，難謂可採。

5. 查上開76年車主會議紀錄顯示合建地主周文達、周榮均有出席參與該次會議(原審卷一第63頁)，周文達曾以聲明書表示：當時與甲第公司簽立合建契約時，雙方並未約定甲第公司得於使用執照核准之停車位之外另行增設停車位使用或銷售，周家亦未曾同意甲第公司得在地下停車場之車道上設停車位使用及銷售。本人曾出席76年車主會議，會議中討論增設之13個產權不足或無產權車位詳如本聲明書附圖所標示，當時討論增設的13個車位並無任何1個是位於車道上。目前地下3樓停車場車道上160、161號停車位，並不是76年車主會議所討論增設之停車位，周家從未同意甲第公司或任何人得於車道上停放車輛或劃設車格等語(本院上字卷一第156至158頁)，且曾到庭具結證稱：147個停車位周家分配到18個停車位，並無同意另增設停車位來使用或銷售，上開聲明書係伊出具，伊有參與76年車主會議，當時決議13個停車位不影響地下2、3樓的車道，也不可設置在車道上，伊於97年擔任委員時，就有區權人告知131號車位被擋住，非常不好進出，伊有詢問131號車位車主，他說好幾年前有向管理公司反應但未獲置理等語(本院上字卷一第185至186頁)。周榮亦曾在訴外人陳金樹與被上訴人間就編號159號停車位爭訟之另案(下稱陳金樹案)到庭具結證稱：二哥周聰明在76年車主會議時被推舉為停車場專任委員，有保留停車場相關資料(當庭提出)，甲第公司於75年點交給車位所有權人之點收簽名確認單，係受點交人自行簽收，依點收資料所示，車道上並未劃車位，建設公司原核准停車位是147個，建設公司要多加18個車位，就提出一份B2與B3的車位平面圖，上面有三角形標示就是多劃的18個位置，依甲第公司提供的前

述平面圖也沒有在車道上劃設停車位，76年車主會議後有同意甲第公司增設13個停車位，增設位置詳如庭呈平面圖紅筆標示區域，圖面上以紅筆、藍筆及鉛筆書寫之字跡是二哥字跡。伊有參加76年車主會議，該會議有將此平面圖提出並確定紅筆所示位置就是增設13個停車位之位置。目前地下3樓之159、160、161號車位位置如原審判決所示，與伊今日提出76年車主會議圖面所增設停車位位置不同，目前的159、160、161號車位不是76年車主會議承認增設之車位。伊亦有參與100年11月7日系爭會議，目前159、160、161號車位是位在系爭決議(二)所指應清空之車道上等語，有被上訴人所提本院104年度上更一字第30號事件104年10月7日準備程序筆錄及證人庭呈資料影本可稽（本院上更一字卷一第25至29、32至37頁）。證人周文達、周榮曾親自參與76年車主會議，與兩造亦無特別利害關係，且陳金樹案承審法官於周榮庭呈平面圖等資料時，曾當庭勘驗周榮所提之圖面，勘驗結果顯示75年圖面之紙質泛黃，個人簽收筆跡亦有不同，就甲第公司擬增設18個停車位之紙質亦泛黃，訂書針裝訂處有生鏽痕跡，就76年決議圖面紙質亦有泛黃等情，有前述筆錄可憑（本院上更一字卷一第25頁背面至26頁），堪認前揭證言具高度可信性，所述足資採憑。又編號131號車位鄰近系爭停車位，131號停車位使用人劉春蘭於上開準備程序亦以證人身分證稱：伊有在周榮所提75年移交車位簽收資料親自簽收，伊在78年改停到131號車位，當時目前的159、160、161號車位位置並無劃車格，伊移到131號後不久，有人先停159號，後來就陸續有160、161號停放情形，伊有向管委會反映，管委會說會幫伊處理，但後來沒有處理等語（本院上更一字卷一第29至30頁），與證人周榮所述目前之159、160、161號車位及車格在76年車主會議當時並不存在等語（本院上更一字卷一第27頁），互核亦無不符，更徵前述證人僅係依其等所知所見作證陳述，所為證言均屬可信。依證人周榮

01 指明76年車主會議通過之平面圖(本院上更一字卷一第3
02 4、35頁)，地下3樓目前系爭停車位坐落位置，並無劃設
03 停車位，另對照證人莊壽榮之證言顯示其自陳未參與76年
04 車主會議，且莊壽榮於說明書僅表達「我方於與黑松公司
05 和周家討論後，依業界當時的習慣，同意我方可以在地下
06 停車場不影響通行的地方另行劃設停車位出售，我方也因
07 此增設13位停車位出售，而以使用權名義出售給住戶。…
08 後來有部分購買增設停車位的住戶認為他們的權利有爭
09 議，因此在76年間曾召集全體住戶討論增設停車位的管理
10 事宜」(本院上字卷一第166頁)，可知當時因增設停車
11 位問題發生爭議後，最終仍係以76年車主會議決議結果為
12 認定標準，且兩造均提及76年車主會議後曾變動該160個
13 停車位編號順序(原審卷一第78頁，故目前編號160號並
14 非周榮所提76年車主會議通過平面圖之編號160號)，自
15 不能以160號停車位編號順序在148號至160號之間，即認
16 係經76年車主會議成立分管契約增設之停車位。

- 17 6.上訴人雖提出由怡昌貿易股份有限公司(下稱怡昌公司)
18 出具之聲明書，自述其自76年起即使用目前地下3樓90號
19 停車位迄今，目前第159、160、161號停車位所在位置，
20 自其開始使用90號停車位之時起，即已係停車格位，並有
21 車輛停放，未妨礙其90號停車位出入等情(本院上字卷一
22 第168頁)，欲證明其自76年起即使用系爭停車位迄今。
23 惟查，怡昌公司係於81年5月13日始登記取得(原因發生
24 日期81年3月12日)地下3樓建物所有權應有部分2/81，有
25 建物登記謄本可憑(本院上字卷一第62頁背面)，此部分
26 舉證難予採信。上訴人雖提出①其於87、99、100年間向
27 被上訴人繳交停車位管理費及清潔費之單據(原審卷一第
28 16至17、88至111頁)、②被上訴人發給新凱公司載有該
29 等編號及車號之停車證(原審卷一第18至19頁)、③列有
30 新凱公司所有系爭停車位之「黑松通商大樓車位清冊」
31 (原審卷一第65至67頁)、④決議發放停車證予各使用人

01 之被上訴人75年8月18日第一屆第四次會議紀錄（本院上
02 字卷二第90頁）、⑤被上訴人總幹事註記「新凱公司停車
03 位編號151、157、160、161」之地下3樓平面圖（原審卷
04 一第147頁），據以主張其依分管契約使用系爭停車位長
05 達20餘年，對系爭停車位有使用權云云。然查，被上訴人
06 僅係黑松大樓之管理組織，並非系爭地下2樓、3樓建物之
07 共有人，系爭建物共有人對於系爭建物之權利，自不因對
08 系爭建物未享有任何權利之被上訴人收取上訴人所繳交之
09 管理費、清潔費而受影響。況上訴人既稱其於75年間即已
10 取得上開停車證，卻稱其係於87年間一次繳納前8年（80
11 年至87年）之管理費，尤有悖於常情。又上訴人所提停車
12 證已印就「95-96黑松通商大樓管理委員會」（原審卷一
13 第19頁），與其所主張取得時間（75年間），自有出入。
14 上訴人所提「黑松通商大樓車位清冊」業經被上訴人否認
15 其真正，上訴人復未能舉證以實其說，難予採憑。依上開
16 會議紀錄所載，決議事項係通知「使用人憑產權持分證明
17 集會辦理登記，俾分配停車證」，然上訴人係主張其對於
18 系爭停車位有使用權，並非有產權，則其是否係依該會議
19 決議發放停車證而就系爭停車位取得停車證，即非無疑，
20 遑論被上訴人復否認上訴人所提停車證之真正，上開會議
21 紀錄自不足為有利於上訴人之認定。又被上訴人於原審已
22 抗辯總幹事作註記之地下3樓平面圖，係在100年8月10日
23 地下室停車位區分所有權人會議開會前發給各有爭議停車
24 位之車主，促請渠等提供使用權證明文件等語（原審卷一
25 第145頁）；於本院更一審亦抗辯「可能在當時清查車位
26 時，把新凱公司現況停放之車位編號151、157、160、161
27 為註明，但應該只能說明停放的現況而不能證明上訴人有
28 停放的權源」（本院上更一字卷二第63頁背面），與上訴
29 人所主張「那份是被上訴人在100年清查車位時的資料，
30 我們從正通法律事務所所蒐集到的資料影印下來的，當時
31 被上訴人有發函給所有的車主，請車主提供權利資料」等

語（本院上更一字卷二第63頁背面），互相吻合，該平面圖亦不足為對上訴人有利之認定。上訴人提出上開證據，均難資為對其有利之認定依據。

7.所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為默示之意思表示。單純之沈默，與默許同意之意思表示不同，對無權占有人之使用未加異議，僅單純沈默而未為制止者，不生任何法律效果，亦非默許同意繼續使用（最高法院29年上字第762號判決先例意旨、83年度台上字第237號判決意旨參照）。上訴人雖主張自75年以來全體區分所有權人對於伊就系爭停車位之使用，係相互容忍且未予干涉，被上訴人甚至核發停車證、通行磁卡並收取停車場清潔管理費，應已成立默示分管協議，故伊就系爭停車位具使用權等情。惟查，被上訴人僅係管理系爭停車場之人，並執行系爭停車場區分所有權人會議有關係爭停車場維護、管理、收費事務，縱被上訴人曾核發停車證、通行磁卡予上訴人，並有按月收取停車場清潔管理費，然其餘共有人就系爭停車位使用情事以往並非毫無質疑，且系爭停車位坐落在車道上，影響其他停車位所有人之使用，衡情其餘共有人自無可能默示同意上訴人使用系爭停車位。各共有人以往就上訴人使用系爭停車位不為異議或反對之表示，原因多端，或因權利意識欠缺，或基於睦鄰情誼，或礙於處置能力不足，或出於對所有權歸屬或法律規定之誤解，均有可能，自無法僅因系爭停車場建物區分所有權人就系爭停車位使用現況單純沉默而未積極異議，即推論出有默示分管契約存在。上訴人既未能舉證有如其所述之明示或默示分管契約存在，自無從主張就系爭停車位具有合法之使用權，上訴人既無法律上應予保護之權利，共有人間決定將車道清空作成系爭決議(二)，於法即無不合。

8.準此，上訴人就其所主張基於明示或默示分管契約對系爭

01 停車位具有合法使用權乙節，既乏證據足資證明屬實，則
02 上訴人請求被上訴人不得有妨礙或限制其利用系爭停車位
03 之行為，即屬無據。

04 (三)系爭決議(二)並無無效之事由：

05 1.上訴人主張伊基於共有人間明示分管契約或默示分管契約
06 之約定，乃有權使用系爭停車位，卻因系爭決議(二)致影響
07 伊使用，依98年1月修正前民法第820條第1項規定（共有
08 物由共有人共同管理），共有物管理方法變更或終止分管
09 契約，須經全體共有人同意，不得逕以多數決方式為之，
10 以多數決作成系爭決議(二)顯屬違反誠信原則及權利濫用，
11 依民法第56條第2項、第148條、修正前民法第820條第1項
12 及分管契約約定，應認系爭決議(二)為無效等語。

13 2.惟查，上訴人主張因明示或默示分管契約而取得系爭停車
14 位使用權等情並不可採，業如前述，其主張之分管協議既
15 未能證明確屬存在，自無從憑其所謂分管協議約定而取得
16 合法且應受保護之使用權。上訴人既未能舉證證明以往係
17 由1976、1977建號之建物共有人全體達成分管契約合意，
18 自無其所稱「應由全體共有人終止分管契約」之適用，亦
19 無所謂以多數決作成決議即違反誠信原則或權利濫用之
20 情。系爭決議(二)係100年11月7日作成，斯時民法第820條
21 第1項即現行法明定「共有物之管理，除契約另有約定
22 外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行
23 之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。」
24 系爭決議(二)關於「車道淨空」提案討論，同意票為100
25 票、不同意票為0票，廢票為1票，作成「示意圖藍色區域
26 係屬車道，需維持車道淨空」之決議，業經出席之停車位
27 所有權人過半數(其應有部分合計亦過半數)同意，有會議
28 紀錄可憑（原審卷一第27頁），足認系爭決議(二)已成立且
29 生效。況作成系爭決議(二)，僅係就停車場之停車秩序加以
30 清理整頓、淨空車道，使進出停車場之車輛較為安全，對
31 於系爭停車場即地下2樓、地下3樓建物之全體共有人（含

產權不足或無產權之使用權人)均係屬有益之管理行為。
上訴人主張系爭決議(二)違反法令而無效云云，要屬無據。

3.上訴人雖否認系爭停車位在車道上，質疑系爭決議(二)違反民法第148條規定云云，惟被上訴人提出地下3樓使用執照竣工圖節本(本院卷第351至357頁)，抗辯圖面顯示系爭停車位所在位置鄰牆面之邊側載有「4"Φ車道截水溝PVC落水管」，表達該處設置直徑4英吋車道截水溝之意，可佐證系爭停車位坐落位置確屬車道等情。本院函請臺北市建築管理工程處提供地下3樓使用執照竣工圖，進而取得前述機關提供之使用執照竣工圖全圖影本(本院卷第375至377頁，附於證物袋內)，與上訴人所提前述圖說內容互核相符，堪認被上訴人陳稱系爭停車位所在位置乃使用執照竣工圖中車道範圍(亦即設計興建竣工時就該處係作車道使用)等情，係屬有據，上訴人主張前開註記係針對地下2樓與地下3樓間之聯絡路線為標示云云，惟相關註記均在地下2樓通往地下3樓車道牆壁以外之處，屬地下3樓內部範圍，顯非在就地下2樓通往地下3樓車道註記說明(本院卷第353頁)，是此主張要無可採。況且，陳金樹案承審法官曾於103年1月20日至地下3樓停車場勘驗，勘驗結果為「159號車位緊鄰90號車位，隔鄰為160、161號車位，將編號135、131、90號車位車輛經由159、160、161號停車位置之車道進出之通道完全封死，無法進出，需繞由編號158、157、156車位方向進出車道口」，有本院102年度上字第1220號事件勘驗筆錄影本可參(本院上字卷一第147頁)，亦顯示系爭停車位所在位置已足使其他車位使用人無法順利通行而必須繞行他處。本院前審尚曾檢附地下3樓停車位編號圖函詢黑松公司，經函復稱：本公司約於70年間有提供所有坐落臺北市○○段○○段000○000○000○000地號土地與甲第公司合建黑松大樓。貴院來函附圖所示編號159、160、161號位置，原即為黑松大樓地下3樓停車場之車道，係供車輛通行進出車道口之用，嗣

遭他人私設車格無權占用致無法通行等語，有黑松公司103年7月1日黑松總字第0127號函可憑（本院上字卷一第199頁），在在足徵系爭停車位確實坐落在車道上，現實上影響其他具車位所有權或合法使用權車輛之通行。從而，停車場區分所有權人以系爭會議做成系爭決議(二)，僅在使該處回復為竣工時本應維持供作車道使用、確保行車安全之狀態，此顯係為促進全體停車位使用人之公共利益，無權利濫用或悖於誠信原則等情，足堪認定。

(四)系爭決議(二)並無得撤銷之事由：

- 1.上訴人主張羅吉宏為區分所有權人，系爭會議召開時係將伊列入出席權數，作成系爭決議(二)時卻拒絕伊參與表決，伊當場表示異議未果，故決議方法有嚴重瑕疵，伊於系爭會議後3個月內(101年1月3日)起訴，類推適用民法第56條第1項及依公寓條例第27條規定，請求撤銷系爭決議(二)等情。
- 2.惟查，系爭決議(二)業經系爭地下2樓、地下3樓建物停車位所有權人過半數之出席決議通過乙節，已如前述。羅吉宏僅擁有1977建號權利範圍2/162，本於前述所有權可合理使用之停車位應僅有1個（被上訴人亦表明共有人於102年10月已作成共有物管理協議書，將地下2樓151號停車位約定由上訴人管理使用）。地下2樓、地下3樓之停車場，應屬約定專用部分，無論依黑松大樓規約或依公寓條例規定均與專有部分在概念上容有不同，自難以公寓條例第27條第1項所定「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。」認為系爭會議於表決時如未遵守前述規定即屬違法。系爭會議以共有人應有部分換算合法停車位比例以計算表決權（例如地下3樓某共有人應有部分3/162，以1/81為1票計算其表決權數為1.5票），乃基於黑松大樓地下室停車場建物共有人間之共識，尚無違法可言。又系爭決議(二)經100名出席停車位所有權人同意，縱前述決議作成過程未經擁有

01 1個停車位所有權之羅吉宏行使表決權，對於決議結果亦
02 不生影響，系爭決議(二)之決議方式自無應予撤銷之事由。
03 況系爭決議(二)係為促進全體停車位使用人之公共利益，無
04 顯失公平之處，上訴人另以民法第820條第1項或類推適用
05 同法第799條之1第3項，主張系爭決議(二)應予撤銷云云，
06 亦無可採。

07 六、綜上所述，上訴人就系爭決議(二)，以先位之訴依公寓條例第
08 33條第1款、76年車主會議分管決議及默示分管契約，請求
09 確認系爭決議(二)無效，以備位之訴依類推適用民法第56條及
10 公寓條例第27條，請求將系爭決議(二)撤銷，均無理由，應予
11 駁回。上訴人依分管契約法律關係及民法第767條第1項前、
12 中段、第962條規定，求為判命被上訴人不得妨礙或限制伊
13 使用系爭停車位部分，亦無理由，應予駁回。原審針對先位
14 之訴及求為判命被上訴人不得為妨礙或限制行為之訴部分，
15 判決上訴人敗訴，並無不合，就備位之訴判決上訴人勝訴，
16 則有未洽。被上訴人就備位撤銷決議之訴敗訴部分提起附帶
17 上訴，指摘原判決該部分不當，求予廢棄，為有理由，爰由
18 本院將原判決主文第2項部分廢棄，改判如本判決主文第2項
19 所示。上訴人就關於先位確認無效之訴敗訴及請求被上訴人
20 不得為妨礙限制行為之訴敗訴之部分提起上訴，指摘原判決
21 該部分不當，並無理由，其上訴應予駁回。

22 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及所用證據，
23 經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決結果，爰不予逐一
24 論列。上訴人雖聲請本院至地下3樓現場勘驗，欲說明系爭
25 停車位非位於車道上且無阻礙其他車輛動線，惟本院依卷內
26 事證就前述事項已可形成心證，業經敘明如上述，卷內現場
27 照片亦足供比對相對位置，無履勘現場必要，附此敘明。

28 八、據上論結，本件上訴人之上訴為無理由，被上訴人之附帶上
29 訴為有理由，依民事訴訟法第449條第1項、第450條、第79
30 條、第85條第1項前段，判決如主文。

31 中 華 民 國 113 年 1 月 17 日

民事第十九庭

審判長法官 魏麗娟

法官 郭佳瑛

法官 張婷妮

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。

中 華 民 國 113 年 1 月 17 日

書記官 張英彥