

臺灣高等法院民事判決

113年度再易字第93號

再 審 原 告 永順大樓地下室停車場自治會

法定代理人 陳富沛

訴訟代理人 黃勝和律師

謝庭恩律師

複 代 理 人 簡欣柔律師

再 審 被 告 鄭詠慈

訴訟代理人 謝智潔律師

複 代 理 人 李立勤律師

上列當事人間請求給付管理費等再審之訴事件，再審原告對於中華民國113年8月20日本院113年度上易字第300號確定判決提起再審之訴，本院於113年12月24日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

再審之訴駁回。

再審訴訟費用由再審原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面

按再審之訴，應於30日之不變期間內提起；前項期間，自判決確定時起算，判決於送達前確定者，自送達時起算；其再審之理由發生或知悉在後者，均自知悉時起算，民事訴訟法第500條第1項、第2項前段分別定有明文。經查，本院113年度上易字第300號判決（下稱原確定判決）為不得上訴第三審事件，並於民國113年8月20日宣判，再審原告於同年9月2日收受原確定判決，有送達證書附卷可稽（見原確定判決卷第239頁）。是再審原告於113年9月19日提起本件再審之訴（見本院卷第3頁），未逾30日之不變期間，合先敘明。

貳、實體方面

一、再審原告主張：

01 (一)伊為門牌號碼臺北市○○區○○路000號地下室停車場（下稱
02 系爭停車場）共有人成立之組織，再審被告為系爭停車場之共
03 有人，且系爭停車場之各共有人亦與建商簽訂停車位買賣契約
04 書（下稱系爭契約），由各共有人分別使用其所有之車位，進
05 而成立未定有存續期間之分管契約，並就各自管領使用之車
06 位，互負容忍義務。又系爭停車場原分為金屬造上層夾層（下
07 稱上層車位）、地面下層停車位（下稱下層車位），於104年
08 間上層車位因遭檢舉違建而拆除，致無從使用，嗣系爭停車場
09 共有人於108年5月21日會議決議（下稱系爭決議）第6項，同
10 意下層車位之共有人應每月給付伊新臺幣（下同）2,000元，
11 作為上層車位共有人之補償，惟再審被告迄今尚未給付，伊因
12 而依系爭決議第6項約定，請求再審被告給付伊4萬6,000元之
13 補償金（下稱系爭補償金）。

14 (二)惟原確定判決竟認定系爭決議係增加原分管契約所無之內容，
15 而有終止或變更原分管契約之情事，依98年1月23日修正前民
16 法第820條第1項規定，須經全體共有人同意，始得為之，又系
17 爭決議既未經全體共有人同意，自不生終止或變更原分管契約
18 之效力等語，駁回伊之請求。然上層車位無從使用係因公權力
19 之介入所致，與系爭決議無涉，且系爭決議第6項乃補償上層
20 車位之租金，並未終止或變更上層車位所有權人之專用權利，
21 亦未干涉下層車位之使用，更無變更共有人使用車位之合法權
22 源，或增加共有人之權利，因此系爭決議並未變更或終止原分
23 管契約，其作成亦無須經全體共有人之同意。縱認系爭決議已
24 變更原分管契約，惟依現行民法第820條第1項規定及實務見
25 解，共有物管理協議之變更，僅須經多數共有人同意，始得為
26 之，是原確定判決以系爭決議未經全體共有人同意為由，駁回
27 伊之請求，顯屬適用法規錯誤，爰依民事訴訟法第496條第1項
28 第1款之規定，提起本件再審之訴。並聲明：1.原確定判決關
29 於命「再審被告給付系爭補償金本息部分，及該部分假執行之
30 宣告，暨命再審被告負擔訴訟費用之裁判均廢棄」之部分，應
31 予廢棄；2.上開廢棄部分，駁回再審被告第二審之上訴。

01 二再審被告則以：伊於86年向建商購買下層車位，並於每月繳納
02 管理費700元，嗣伊將該車位出租予他人後，始對系爭停車場
03 之管理不甚熟悉。而系爭停車場於104年間遭檢舉違建後，上
04 層車位之共有人始組織自治會，並於108年5月21日通過系爭決
05 議第6項，要求下層車位之共有人應每月給付再審原告系爭補
06 償金，作為上層車位共有人之補償，惟再審原告從未通知伊參
07 加其相關會議，顯見伊並非再審原告之成員，且系爭決議亦未
08 經系爭停車場所有共有人之同意，從而，再審原告自不得以系
09 爭決議之內容拘束伊，並要求伊給付系爭補償金。又再審原告
10 於前訴訟程序中，並未將民法第820條第1項規定作為請求權基
11 礎，卻於本件再審指摘原確定判決有錯誤適用修正前民法第82
12 0條第1項之情事，惟依辯論主義，民法第820條第1項既非請求
13 權基礎，法院自無須考慮，故再審原告主張原確定判決有民事
14 訴訟法第496條第1項第1款之再審事由，係屬無理等語，資為
15 抗辯。並聲明：再審之訴駁回。

16 三再審原告以原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第1款規定
17 之再審事由，提起再審之訴，是否有據，分述如下：

18 (一)按民事訴訟法第496條第1項第1款所謂適用法規顯有錯誤，係
19 指確定判決所適用之法規，顯然不合於法律規定，或與司法院
20 現尚有效及大法官會議之解釋、憲法法庭裁判違反，或消極的
21 不適用法規，顯然影響判決者而言，不包括判決理由矛盾、理
22 由不備、取捨證據失當、調查證據欠周、漏未斟酌證據、認定
23 事實錯誤及在學說上諸說併存致發生法律上見解歧異等情形
24 (最高法院111年度台再字第4號判決意旨參照)。準此，民事
25 訴訟法第496條第1項第1款「適用法規顯有錯誤」再審事由，
26 僅以原確定判決所認定之事實而為之法律上判斷，有適用法規
27 顯有錯誤之情形為限，至事實審法院認定事實錯誤、調查證據
28 欠周或判決不備理由，雖得於判決確定前執為上訴之理由，究
29 與適用法規顯有錯誤有別，當事人不得據之提起再審之訴。

30 (二)原確定判決事實及理由五、(三)、1、2已說明：

31 1、按公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈

01 之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定
02 外，應認共有人間已合意成立分管契約。次按98年1月23
03 日修正前民法第820條第1項規定：共有物，除契約另有訂定
04 外，由共有人共同管理之。共有物分管契約乃共有人就共有
05 物管理方法所成立之協議，依此項規定，僅得由共有人全體
06 共同協議訂定之。其未定有分管期限者，因終止分管契約係
07 關於共有物管理方法之變更，自須經共有人全體同意，始得
08 為之，尚難認各共有人得隨時終止分管契約。

09 2、觀諸再審原告提出86年4月至7月之停車位買賣契約書第1條
10 均載：買賣停車位編號如附件平面圖；第13條所載：本停車
11 場車位之承買人應依其承買編號上之車位範圍管理使用，並
12 不得以建物所有權持分為由，妨礙其他車位所有權所有人的
13 使用等內容（見原一審(三)卷第351、355、357、359、363、3
14 65、367、378、395、407頁）；及其陳稱：車位的部分，是
15 在跟建商買的時候，就已經確定誰可以使用上層車位，誰可
16 以使用下層車位等語（見原確定判決卷第221頁）以考，顯
17 見系爭停車場之上層、下層車位之使用，乃全體共有人於86
18 年4月至7月協議由各自購得者為分別使用，已成立未定有存
19 續期間之分管契約，是共有人就各自管領使用之車位部分，
20 即有互相容忍之義務。然依兩造不爭執系爭停車場之上層車
21 位遭舉報屬違建而於108年5月後遭拆除；再審原告所提系爭
22 決議第6項所載：詹委員提出希望下層（車位）繼續使用，
23 建議下層車位使用車位，能夠多繳管理費補償上層每月2,00
24 0元到外面承租，克難時間，先度過，一次繳3個月份。決
25 議：大家一致通過詹委員的建議案等內容（見原一審(一)卷第
26 39頁）；及再審原告陳稱：108年5月21日會議出席車位數量
27 計117個，超過全部199車位之半數；出席人數91位，超過全
28 體共有人160位之半數，再審被告未出席等語（見原確定判
29 決卷第147、220頁），可知上層車位遭拆除而無法使用，非
30 因下層車位共有人所致，系爭決議第6項未經系爭停車位之
31 共有人全體同意，且上開決議所為下層車位共有人為繼續使

01 用車位，應補償上層車位共有人每月2,000元至外面承租之
02 決議內容，乃使再審被告繼續使用車位與繳納補償金間互為
03 對價，非僅單純調整管理費，加諸下層車位共有人使用下層
04 車位之條件，顯係增加原分管契約所無之內容而終止或變更
05 原分管契約，依上1說明，須經共有人全體同意，始得為
06 之，而系爭決議第6項既未經系爭停車位之共有人（含再審
07 被告）全體同意，自不生終止或變更原分管契約之效力，亦
08 不因再審被告曾交付3個月補償金（自108年6月1日起至108
09 年8月30日止，見原一審(三)卷第441頁）即認再審被告有繳納
10 義務，其辯以不受系爭決議第6項之拘束，應屬有據。職
11 是，再審原告依系爭決議第6項請求再審被告給付自108年9
12 月至110年7月止合計4萬6,000元之系爭補償金本息，並無理
13 由等情。

14 3、是以，原確定判決本於前揭認定之事實認：系爭停車場之上
15 層、下層車位之使用，乃全體共有人於86年4月至7月協議由
16 各自購得者為分別使用，已成立未定有存續期間之分管契
17 約，系爭決議第6項未經系爭停車位之共有人全體同意，且
18 上開決議所為下層車位共有人為繼續使用車位，應補償上層
19 車位共有人每月2,000元至外面承租之決議內容，乃使再審
20 被告繼續使用車位與繳納補償金間互為對價，非僅單純調整
21 管理費，加諸下層車位共有人使用下層車位之條件，顯係增
22 加原分管契約所無之內容而終止或變更原分管契約，依98年
23 1月23日修正前民法第820條第1項規定，須經共有人全體同
24 意，始得為之，而系爭決議第6項未經系爭停車位之共有人
25 （含再審被告）全體同意，自不生終止或變更原分管契約之
26 效力，核無適用法規顯有錯誤之情事。原確定判決認定系爭
27 決議第6項係增加原分管契約所無之內容而終止或變更原分
28 管契約之事實縱有錯誤、取捨證據縱有失當，亦非屬適用法
29 規顯有錯誤之情形，再審原告據此指摘原確定判決有民事訴
30 訟法第496條第1項第1款適用法規顯有錯誤，自無可採。

31 (三)再審原告雖主張：依現行民法第820條第1項規定及實務見解，

01 共有物管理協議之變更，僅須經多數共有人同意，始得為之，
02 是原確定判決以系爭決議未經全體共有人同意為由，駁回伊之
03 請求，顯屬適用法規錯誤等情。惟按民法第820條第1項規定：
04 「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其
05 應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之
06 二者，其人數不予計算」。故關於共有物之管理，本於私法自
07 治原則，以共有人全體合意所為約定為優先。如已有管理約
08 定，不論其內容為何，各共有人應受拘束，不得再依同條項規
09 定，以多數決方式另定其管理。準此，原確定判決既認定系爭
10 停車場之上層、下層車位之使用，乃全體共有人於86年4月至7
11 月協議由各自購得者為分別使用，已成立未定有存續期間之分
12 管契約等情，則此分管契約即屬民法第820條第1項所定之契約
13 另有約定之情形，共有人自無再依同條項規定以多數決方式另
14 定其管理。因此，再審原告主張原確定判決認須經共有人全體
15 同意，始得變更分割契約，違反現行民法第820條第1項規定及
16 實務見解，即共有物管理協議之變更，僅須經多數共有人同意
17 之見解，而有未適用民法第820條第1項之顯然錯誤情事云云，
18 即屬無據。

19 四綜上所述，再審原告依民事訴訟法第496條第1項第1款之規定
20 ，提起本件再審之訴，為無理由，應予駁回。

21 五本件因事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所為之立
22 證，與判決之結果不生若何影響，無庸逐一論究；另再審原告
23 所為其他陳述，均為再審之訴有理由，前訴訟程序之再開或續
24 行後所應審酌之實體問題，然再審原告之再審之訴無理由，前
25 訴訟程序無從再開或續行，該等實體問題，本院亦無庸再逐一
26 予以論究，併予敘明。

27 六據上論結，本件再審之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，判
28 決如主文。

29 中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

30 民事第十一庭

31 審判長法官 李慈惠

01
02
03
04
05
06

法 官 鄭貽馨

法 官 謝永昌

正本係照原本作成。

不得上訴。

中 華 民 國 114 年 2 月 11 日

書記官 王增華