

臺灣桃園地方法院民事判決

109年度訴字第644號

原告 凱基證券股份有限公司

法定代理人 許道義

訴訟代理人 許啟龍律師

張雅蘋律師

被告 王厚毅

陳素蘭

呂雅各

黃文洲

漢誠興業有限公司

上一人

法定代理人 黃得興

被告 賴君萍

陳佳純

梁新武

上八人共同

訴訟代理人 劉衡律師

被告 范菁文

上列當事人間請求排除侵害等事件，於民國112年4月13日辯論終結，本院判決如下：

主 文

一、被告王厚毅、陳素蘭、呂雅各、黃文洲、漢誠興業有限公司、賴君萍、范菁文、陳家純、梁新武應分別將其等所有如

附表一所示停放於桃園市○○區○○段○○○○○號建物之車輛移出，並將上開建物返還予全體共有人，且不得再以任何形式為占有使用之行為。

二、被告王厚毅、陳素蘭、呂雅各、黃文洲應將其等如附表一所示停放於桃園市○○區○○段○○○○○號建物之車輛移出，並將上開建物返還予原告，且不得再以任何形式為占有使用之行為。

三、訴訟費用由被告依如附表一「訴訟費用負擔」欄所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但請求之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款定有明文。原告起訴時聲明：「如附表一所示車輛之所有權人應將停放在桃園市○○區○○段0000○號建物（即門牌號碼：桃園市○○區○○街00號地下層之2，下稱5798建號建物）之車輛移出，並將5798建號建物返還予5798建號建物之全體區分所有權人，並不得再以任何形式為占有使用之行為。」（見本院卷一第3頁），嗣於民國111年1月24日具狀變更其聲明為：「(一)被告王厚毅、陳素蘭、呂雅各、黃文洲、漢誠興業有限公司（下稱漢誠公司）、賴君萍、范菁文、陳家純、梁新武應分別將其等所有如附表一所示停放於5798建號建物之車輛移出，將上開建物返還予5798建號建物之全體共有人，並不得再以任何形式為占有使用之行為（原告變更後之聲明雖仍有列鄒秀梅為被告，但原告已於訴訟繫屬中撤回其對鄒秀梅之訴訟，且未再為追加，故此部分應顯屬誤載）。(二)被告王厚毅、陳素蘭、呂雅各、黃文洲應將其等如附表一所示停放於桃園市○○區○○段0000○號建物（即門牌號碼：桃園市○○區○○街00號地下層之1，下稱5796建號建物）之車輛移出，將5796建號建物返還予原告，並不得再以任何形式為占有使用之行為」（見本院卷二第36

2頁)。核原告上開所為訴之變更，係基於同一基礎事實而生，揆諸前開規定，並無不合，應予准許。

貳、實體事項：

一、原告主張：坐落桃園市○○區○○段00000地號土地上之白宮大廈社區（下稱系爭社區）為一公寓大廈建物，而系爭社區之地下一層有5796建號建物及5798建號建物，其中5796建號建物為原告單獨所有，5798建號建物為原告與其他共有人共有，原告持有之權利範圍係15分之4，原告與共有人間並未有停車位分配之約定，惟被告卻擅自將其等如附表一所示之車輛停放於5798建號建物及5796建號建物上，自屬無權占用。為此，爰依公寓大廈管理條例第9條第1、2項、民法第767條、第821條之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：如上開變更後之聲明所載。

二、被告答辯：

(一)被告王厚毅、陳素蘭、呂雅各、黃文洲、漢誠公司、賴君萍、陳家純、梁新武略以：

1. 依系爭社區停車場管理辦法第2條所規定「汽車停放應依購買或承租之停車位編號停放」可知，5798建號建物之停車空間係依各區分所有權人與建商所簽立之房地買賣契約或車位買賣契約為依據，故堪認5798建號建物共有人間就被告於5798建號建物上之停放車輛方式，已有分管約定存在。
2. 系爭社區於取領得使用執照時，地下室一層共有10個停車位，其中5796建號建物上有3個，5798建號建物上有7個，嗣因原告之前手將5796建號建物作為店鋪使用，並延伸裝潢至5798建號建物之樓梯間，是5798建號建物全體共有人同意增加劃設停車格，故5798建號建物之全體共有人間就該建物停車位之分配有分管契約存在，原告既自前手買受系爭社區之區分所有權利，即應繼受前手之權利義務。
3. 況原告所有之5796建號建物暨延伸至連接5798建號建物樓梯間之裝潢，向來為原告所占有使用，而5798建號建物其餘部分係由車位使用者依照牆面上書立之名稱及地上劃設之停車

01 格使用，多年來各共有人間對於上開使用方式從未干涉，且
02 原告亦依占用之地下層坪數計算並繳納管理費，亦已足認共
03 有人全體已有默示分管契約存在，是原告本件請求顯無理由
04 等語資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

05 (二)被告范菁文略以：其母親黃女容係於81年以其名義購買停車
06 位，然早先其他住戶亂停於公共車道致其無法將車輛停放於
07 系爭社區地下一層，嗣於108年10月7日經協調處理，始規定
08 車輛停車還原至原停車位，其車輛始得停放於系爭社區地下
09 一層。又牆上有標示各所有權人之姓名，應為買方與建商間
10 有合意將車輛停放於各自姓名之處，且5798建號建物經歷變
11 更設計後，於76年11月19日規劃有10席法定停車位，建商縱
12 有超賣，然依購買時序，其屬最早購買車位的五人之一，應
13 已取得約定專用停車格，是其停放車輛於系爭社區地下一層
14 即屬有據。並聲明：原告之訴駁回。

15 三、經查，5798建號建物為包含原告在內之如附表二所示之人共
16 有，5796建號建物則為原告所單獨所有，而被告有以如附表
17 一及附圖所示之方式將其等之車輛停放於5798建號建物及57
18 96建號建物上（下稱系爭停車現狀），且除了陳素蘭、黃文
19 洲及范菁文為5798建號建物之共有人外，其餘被告則是經過
20 如附表一「經5798建號建物共有人授權情形」欄所示之共有
21 人授權，而將車輛停放於5798建號建物上等情，有上開2建
22 號之建物登記公務用謄本、車位使用證明、車位出租合約、
23 呂雅各及黃敏濤之身分證正反面影本及社團法人桃園市土木
24 技師公會鑑定報告書（下稱系爭鑑定報告）在卷可憑（見本
25 院卷一第91至101頁、卷二第422至434頁、系爭鑑定報告書
26 第18頁），且為被告所不爭執（見本院卷三第118頁），是
27 此部分之事實，堪先認定。

28 四、本院之判斷：

29 原告復主張被告占用5798建號建物、5796建號建物為無權占
30 有，應移除車輛並返還上開建物等語，則為被告所否認，並
31 以前詞置辯，是本件兩造間之爭點乃為：(一)5798建號建物之

01 共有人間就系爭停車現狀是否有明示之分管契約存在？(二)57
02 98建號建物之共有人間就系爭停車現狀是否有默示分管契約
03 存在？(三)原告請求被告全體將車輛從5798建號建物移除並返
04 還上開建物予全體共有人，且不得再以任何形式為占有使用
05 之行為，有無理由？(四)原告請求被告王厚毅、陳素蘭、呂雅
06 各、黃文洲將車輛從5796建號建物移除並返還上開建物予原
07 告，且不得再以任何形式為占有使用之行為，有無理由？茲
08 分述如下：

09 (一)5798建號建物之共有人間就系爭停車現狀「無」明示之分管
10 契約存在。

11 1. 按民法第820條第1項原規定：「共有物，除契約另有訂定
12 外，由共有人共同管理之」，嗣於98年1月23日修正公布、
13 同年7月23日施行之民法第820條第1項則規定：「共有物之
14 管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分
15 合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，
16 其人數不予計算」，而所謂分管契約，係共有人就共有物管
17 理方法所成立之協議，故於98年7月23日之前，必須由共有
18 人全體協議訂定，始得成立，於98年7月23日以後，則僅須
19 達到共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，或應有
20 部分合計逾三分之二之同意，始可成立。

21 2. 次按建商以預售方式為房屋買賣者，對於建物地下層停車空
22 位之取得，通常係由欲取得停車位使用權之人，另支付車位
23 買賣價金，建築業者則在預售屋契約書訂立「分管約定」，
24 即將「分管協議」預先於預售階段簽訂完畢。公寓大廈之起
25 造人或建築業者，得在建築物完成之前，在毫無共有關係基
26 礎之情形下，以預立分管約定方式，附隨於預售屋買賣契
27 約，依讓售契約設定專用權，將地下層之停車空間之使用權
28 出賣與特定人。此項預立分管協議之效力，當於其後建物完
29 成，共有關係確定成立時，即發生效力。又共有人已按分管
30 協議占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓
31 與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管協議之存

在，通常即有可得而知之情形，而應受分管協議之拘束（最高法院 110 年度台上字第 2380 號民事判決意旨參照）。

3. 被告雖稱：其等將車位停放於 5798 建號建物，是以 5798 建號建物共有人與建商所簽立之房地或車位買賣契約為依據，故 5798 建號建物共有人間就系爭停車現狀有分管契約存在云云。然查：

(1) 被告就 5798 建號建物共有人與建商所簽立之買賣契約內容為何，如何使其等得以將車輛停放如系爭停車現狀所示乙節，並未提出任何買賣契約或停車位分配資料為其佐證，是已難認其等上開陳述為可採。

(2) 且經本院調閱系爭社區建造執照及使用執照案卷（即桃縣建管字第 224 號、桃縣建管字第 25719 號、桃縣建管字第 25589 號案卷）並當庭勘驗之結果，可見系爭社區之「地下」層雖有規劃 10 個停車位，但從其最終之地下室平面圖可知，系爭社區之起造人即建商所規劃之停車位置中，有 7 個停車位是在 5798 建號建物上，另外 3 個則是位於 5796 建號建物中，有本院勘驗筆錄及勘驗照片可參（見本院卷二第 294 至 295 頁、第 300 至 305 頁、第 398 頁）；惟系爭停車現狀是共有 10 輛車輛均停放於 5798 建號建物上，且僅有其中 4 輛車輛有占用到 5796 建號建物極少之面積等情，有系爭鑑定報告中所測繪之系爭停車現狀圖面可憑（見系爭鑑定報告書第 16 頁）；可見系爭停車現狀與前開地下室平面圖所規劃之停車位置顯不相符，自難認建商於最早出售系爭社區之房屋時，有何將 5798 建號建物規劃出如系爭停車現狀所示之停車空間，並分別將之出售予共有人之情形，故被告以此稱 5798 建號建物之共有人就系爭停車現狀有分管契約存在，並非可採。

(3) 被告范菁文雖又稱：5798 建號建物牆上有標示各所有權人之姓名，應為買方與建商間有合意將車輛停放於各自姓名之處云云，然就 5798 建號建物牆面上之姓名究竟是否為建商所噴漆，被告並未提出任何證據佐證；且依系爭停車現狀，被告王厚毅、陳素蘭、呂雅各、黃文洲所停放之車輛並未靠牆，

01 故牆面上並無標示其等或授權其等停車之共有人的姓名，可
02 見5798建號建物牆面噴漆與系爭停車現狀亦不完全相同，故
03 尚難作為共有人間有同意依系爭停車現狀停放之證據。

04 (4)從上可知，被告主張其等將車位停放於5798建號建物，是以
05 5798建號建物共有人與建商所簽立之房地或車位買賣契約為
06 依據云云，並非可採。

07 4. 又系爭社區於108年10月7日時雖曾於區分所有權人會議（下
08 稱系爭區權人會議）通過：「汽車停車還原至原停車位」之
09 決議（下稱系爭區權人會議決議），且經系爭社區管理委員
10 會表示系爭區權人會議決議所指之「原停車位」即與系爭停
11 車現狀相同等情，有區分所有權人會議決議紀錄及白宮大廈
12 管理委員會111年1月19日函文可憑（見本院卷二第198
13 頁）。然查：

14 (1)以系爭區權人會議決議之效力而言：

15 ①按「專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所
16 有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，
17 得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用」，民
18 法第799條第3項定有明文。可知僅有在「共有部分」的情
19 形，區分所有權人間得透過規約之約定供區分所有建築物之
20 特定所有人使用，至於就「專有部分」的情況，必須是在
21 「該所有人同意」之前提下，區分所有權人使得透過規約約
22 定供區分所有建築物之所有人共同使用。是本件應先釐清57
23 98建號建物究竟屬「專有部分」抑或是「共有部分」。

24 ②次按「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有
25 其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬
26 物之共同部分共有之建築物。前項專有部分，指區分所有建
27 築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的
28 者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分
29 及不屬於專有部分之附屬物」，民法第799條第1項、第2項
30 分別有明定。經查，5798建號建物構造上位於系爭社區之地
31 下一層，並非其他共有人會任意經過使用之區域，堪認其使

用上、構造上可獨立；又就不動產登記之情況而言，5798建號建物乃具有一單獨之建號，非屬其他建號之共有部分等情，有建物登記公務用謄本可參（見本院卷一第95至101頁），可知該建物亦非附屬於其他專有部分而存在；綜上可知，5798建號建物乃屬區分所有建築物中之「專有部分」甚明。

③5798建號建物既屬「專有部分」，則依前開規定，若區分所有權人欲透過規約之約定將該建物供區分所有權人共用，必須經過「5798建號建物所有人之同意」，始得為之；惟於系爭區權人會議中，5798建號建物之共有人僅有李式斐（應有部分15分之1）、陳素蘭（應有部分15分之1）、廖曉薇（應有部分15分之1）、謝裕棋（應有部分15分之1）、黃敏漆（應有部分30分之1）、黃文洲（應有部分15分之1）及范菁文（應有部分15分之1）出席，有白宮大廈108年區分所有權人臨時會簽到簿可參（見本院卷二第200頁），故縱認上開共有人均同意通過系爭區權人會議決議，惟前述同意之共有人就5798建號建物所持有之應有部分亦未超過2分之1，不符合民法第820條第1項共有人管理共有物之要件，是自難認5798建號建物之所有人有同意將該建物供區分所有權人共用之情形；況系爭區權人會議決議並非規約，且其內容亦非是將5798建號建物供區分所有權人共用，而是提供與特定區分所有權人使用，亦不符何民法第799條第3項之規定；從而，系爭社區之區分所有權人自不得透過系爭區權人會議決議將5798建號提供與區分所有權人共有或提供予特定人共有人使用。從而，系爭區權人會議決議對5798建號建物停車空間之分配，並無拘束5798建號建物所有人之效力，堪以認定。

(2)以民法第820條第1項之規定而言：

經查，共有物之管理必須符合有共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，或應有部分合計逾三分之二之同意，始可行之；而5798建號建物之共有人中出席系爭區權人會議者，其應有部分總合並未達到2分之1，已如前述，是5798建

號建物之共有人亦無從該透過系爭區權人會議決議之表決，而另行於共有人間達成將停車位按照系爭停車現狀分配之分管契約，亦堪以認定。

5. 此外，被告並未提出其他證據證明5798建號建物之共有人間就系爭停車現狀有何達成分管契約之情形，故應認5798建號建物共有人就系爭停車現狀並無明示之分管契約存在。

(二)5798建號建物之共有人間就系爭停車現狀「無」默示分管契約存在。

1. 按共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。共有物分管之約定，亦不以訂立書面為要件，倘共有人間實際約定使用範圍，對各自占有管領之部分互相容忍，對於他人使用、收益各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約存在（最高法院83年度台上字第1377號判決意旨參照）。

2. 被告雖抗辯5798建號建物之共有人長期以來依系爭停車現狀停放車輛，均無異議，足見5798建號建物共有人間有默示分管契約存在云云。然查：

(1)系爭社區之區分所有權人會議於108年10月7日既曾做成「汽車停車還原至原停車位」之決議，已如前述，足見於108年10月7日以前，被告之車輛顯然是以不同於系爭停車現狀之方式停放，故已難認共有人間有何長期依照系爭停車現狀停放車輛之情形可言。

(2)且觀諸系爭社區106年10月8日之區分所有權人會議記錄公告（見本院卷二第146至149頁），其中第5點乃記載：「本大廈管理委員會於民國110年1月13日收到黃敬寓律師郵局存證信函乙封，因本大廈住戶黃女容女士之車輛無法順暢進出本（白宮）大廈地下層之停車位，提出召開臨時協調會議解決上述問題。本大廈管理委員會乃於106年2月11日在中壢區復興路17號茶自點二樓包廂舉行本大廈管理委員會臨時協調會議。會議進行中與會者了解本大廈地下停車場過去使用情形，只是協調沒有結果」等語，而黃女容乃是被告范菁文之

01 母親，其所使用之車位為范菁文之車位等情，為被告范菁文
02 陳述在卷（見本院卷一第289頁、第295頁），可徵5798建號
03 建物共有人對於該建號中停放車輛之方式，並非完全沒有異
04 議。況被告范菁文亦陳稱：本大樓的地下室停車爭議已紛擾
05 多年等語（見本院卷一第289頁），亦顯見5798建號建物之
06 共有人間就系爭停車現狀並無默示同意之情形存在。

07 (3)綜上，5798建號建物上之系爭停車現狀既非已存在多年，且
08 實際上有遭到共有人反對，自難認有5798建號建物之共有人
09 間有何默示分管契約存在。

10 (三)原告請求被告將車輛從5798建號建物移除並返還上開建物，
11 予全體共有人，且不得再以任何形式為占有使用之行為，為
12 有理由。

13 1. 按「所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還
14 之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權
15 之虞者，得請求防止之」、「各共有人對於第三人，得就共
16 有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅
17 得為共有人全體之利益為之」，民法第767條第1項、第821
18 條分別定有明文。

19 2. 經查，原告為5798建號建物之共有人之一，而被告有以系爭
20 停車現狀於5798建號建物停放車輛，為兩造所不爭執，而57
21 98建號建物之共有人間就系爭停車現狀並無明示或默示分管
22 契約存在，業經本院認定如前，且被告並未提出其他占用57
23 98建號建物之法律上正當權源，則原告依上開規定請求被告
24 將如附表一所示之車輛移除，並返還上開建物予全體共有
25 人，且不得再以任何形式為占有使用之行為，自屬有據。

26 (四)原告請求被告王厚毅、陳素蘭、呂雅各、黃文洲將車輛從57
27 96建號建物移除並返還上開建物予原告，且不得再以任何形
28 式為占有使用之行為，為有理由。

29 經查，5796建號建物為原告單獨所有，而被告王厚毅、陳素
30 蘭、呂雅各、黃文洲有將其等之車輛停放於5796建號建物
31 上，為兩造所不爭執；而5796建號建物因其構造上、使用上

獨立，且非其他建物之共用部分，故堪認屬區分所有建築物中之專有部分，而原告既未同意提供5796建號建物供區分所有權人共有或供特定共有人使用，則系爭區權人會議決議自不得作為被告王厚毅、陳素蘭、呂雅各、黃文洲占用5796建號建物之依據，此外，上開被告並未再提出其等占用5796建號建物之法律上正當權源，則原告依民法第767條第1項之規定請求上開被告將其等之車輛移除，並返還上開建物予原告，且不得再以任何形式為占有使用之行為，自屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項、第821條之規定請求被告分別將如附表所示之車輛從5798建號建物、5796建號建物上移除，並分別將上開建物返還予全體共有人及原告，且不得再以任何形式為占有使用之行為，為有理由，應予准許。

六、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。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。又本件被告占用5798建號建物、5796建號建物之面積雖略有不同，惟其差異甚小，且均是停放一台車輛之占用情形，堪認被告間彼此就本件訴訟之利害關係相當，爰諭知由被告平均負擔本件訴訟費用，併此敘明。

中 華 民 國 112 年 5 月 5 日
民事第三庭 法 官 許容慈

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後二十日內向本院提出上訴狀。

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 5 月 8 日
書記官 謝喬安

附表一：

編號	被告	車牌號碼	經5798建號 建物共有人	占用位置	占用5798建 號建物面積	占用5796建 號建物面積	訴訟費用負 擔比例
----	----	------	------------------	------	------------------	------------------	--------------

(續上頁)

01

			授權情形				
1	王厚毅	ASM-3109	經5798建號建物共有人黃敏濤同意使用	如附圖編號7-2所示	8.442m ²	0.101m ²	9分之1
2	陳素蘭	4123-FR	陳素蘭為5798建號建物共有人之一	如附圖編號7-3所示	8.442m ²	0.101m ²	9分之1
3	呂雅各	AAR-3721	由呂正國向5798建號建物共有人陳素蘭租用後，經呂正國同意使用	如附圖編號7-4所示	6.804m ²	0.081m ²	9分之1
4	黃文洲	2A-5799	黃文洲為5798建號建物共有人之一	如附圖編號7-1所示	8.442m ²	0.101m ²	9分之1
5	漢誠興業有限公司	AKP-3528	向5798建號建物共有人鍾國楨租用	如附圖編號2所示（附圖所載之車牌號碼「AKP-3525」，應係誤載）	11.40m	未占用	9分之1
6	賴君萍	2609-GT	經5798建號建物共有人葛誠同意賴君萍使用	如附圖編號5所示	11.40m ²	未占用	9分之1
7	范菁文	BCG-3597	范菁文為5798建號建物共有人之一	如附圖編號6所示	11.40m ²	未占用	9分之1
8	陳佳純	1665-RY	向5798建號建物共有人黃金德租用	如附圖編號1所示	11.40m ²	未占用	9分之1
9	梁新武	5891-MZ	向5798建號建物共有人謝裕棋租用	如附圖編號3所示	11.40m ²	未占用	9分之1

02 附表二：

03

編號	共有人姓名	權利範圍
1	鍾國楨	15分之1
2	廖曉薇	15分之1

(續上頁)

01

3	葛誠	15分之1
4	黃金德	15分之2
5	謝裕棋	15分之1
6	范菁文	15分之1
7	李式斐	15分之1
8	黃文洲	15分之1
9	凱基證券股份有限公司	15分之4
10	黃敏濤	30分之1
11	黃藍蒂	30分之1
12	陳素蘭	15分之1