臺灣桃園地方法院民事判決

112年度訴字第777號

原　　告　阮弘昇（原名高榕翼）
000000000000000000
000000000000000000
被　　告　科泰建設有限公司
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　江鄒美鬻
訴訟代理人　李添福
被　　告　悠活居社區管理委員會
000000000000000000
000000000000000000
法定代理人　林俊安
訴訟代理人　張國陵
000000000000000000

上列當事人間履行契約事件，本院於民國112年8月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告科泰建設有限公司應將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上悠活居大樓地下一樓（同段4459建號）編號第○號停車位之停車格標線劃設為如附圖編號第○號停車位所示（長550公分、寬250公分）。

二、確認原告得使用坐落桃園市○○區○○段000地號土地上悠活居大樓地下一樓（同段4459建號）編號第○號停車位之範圍如附圖編號第○號停車位所示（長550公分、寬250公分）。

三、被告悠活居社區管理委員會應容忍被告科泰建設有限公司將坐落桃園市○○區○○段000地號土地上悠活居大樓地下一樓（同段4459建號）編號第○號停車位之停車格標線劃設為如附圖編號第○號停車位所示（長550公分、寬250公分）。

四、訴訟費用由被告悠活居社區管理委員會負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

原告起訴係聲明：㈠被告應給付原告新臺幣（下同）120萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。㈡將停車格大小標線恢復至250公分×250公分。㈢願供擔保，請准宣告假執行。嗣於本院審理中經數次之變更，並追加依分管契約請求被告悠活居社區管理委員會（下稱被告管委會）應容忍原告或被告科泰建設有限公司（下稱科泰公司）劃設停車格標線，最後聲明如後開訴之聲明所示（本院卷第29、63、289、303-1頁），經核均係基於原告向被告科泰公司購買悠活居社區停車位之同一基礎事實，且被告無異議而為本案言詞辯論，合於民事訴訟法第255第1項第2款、第255條第2項之規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告前向被告科泰公司購買桃園市○○區○○路000巷00號0樓之1房屋（桃園市○○區○○段0000○號，下稱系爭房屋，坐落同段946地號）及地下一樓（同段4459建號）編號第○號停車位（下稱○號停車位），並約定○號停車位大小為長550公分、寬250公分。詎於民國110年8月1日交屋後，原告發現被告科泰公司將○號停車位之停車格標線劃設為長550公分、寬220公分，亦即將車位寬度減縮30公分作為與相鄰00號停車位之中間走道。因○號停車位僅能倒車停入，駕駛座旁靠牆，無法使用中間走道，可停之車輛大小亦受限制，且依悠活居社區規定之停車管理辦法第21條，超出停車格每小時罰款500元，影響原告權益。爰依買賣契約及分管契約之約定，提起本件訴訟等語。並聲明：㈠被告科泰公司應將○號停車位之停車格標線劃設為如附圖編號第○號停車位所示或負擔上開劃線之費用。㈡確認原告得使用○號停車位如附圖編號第○號停車位所示。㈢被告管委會應容忍原告或被告科泰公司將○號停車位之停車格標線劃設為如

附圖編號第○號停車位所示。

二、被告則以：

㈠被告科泰公司：已將悠活居社區公設點交予被告管委會，需得管委會同意才能進入停車場劃線，同意劃線及負擔劃線費用，劃線費用油漆含工資約5,000元等語。

㈡被告管委會：應由區分所有權人會議表決，如果取消停車位中間的走道，會衍生很多問題等語。並聲明：原告之訴駁回。

三、得心證之理由：

㈠按公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共有部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約（最高法院96年度台上字第2000號民事判決意旨參照）。

㈡原告向被告科泰公司購買系爭房屋及○號停車位，有房屋買賣合約書、建物登記第一類謄本在卷可稽（本院卷第177至237、281、283頁）。而原告購買之○號停車位大小為長550公分、寬250公分，亦有房屋買賣合約書第2條、附件七停車空間一樓平面位置圖影本附卷為憑（本院卷第179、227頁）。再依悠活居社區之共用部分停車位分管同意書第4條記載「房屋出售轉讓時，應將本『汽車停車位分管同意書』告知受讓人，並明訂於買賣或相關契約中，而其效力及於立同意書人之受讓人、繼受人、管理人或承租人。」，及社區規約附件一記載「約定專用部分依買賣契約書約定內容辦理」等語（本院卷第83、85、161頁），可知經由被告科泰公司與各承購戶分別簽訂買賣契約約定停車位使用位置、大小，在各承購戶間已形成分管契約，各共有人及受讓人即應受拘束。

㈢兩造不爭執由被告科泰公司劃設的○號停車位大小為長550公分、寬220公分，減縮寬度30公分作為中間走道（均不含白線，白線寬度10公分，本院卷第303頁），顯然與原告及被告科泰公司間買賣契約及各共有人間分管契約內容不符。

又依悠活居社區規定之停車管理辦法第21條規定「本社區私人車輛停放以不佔用共有部分為原則。更不得侵占他人車位或車道、畸零地。違規停放將拍照存證並徵收每小時500元整之停車管理費，加收管理費款項後如不改善將連續加收之。」（本院卷第175頁），則原告停放車輛空間已受目前劃設之停車格大小限制，且參照○號停車位照片（本院卷第43頁下方、69頁），駕駛座旁緊臨牆壁，難以開門下車，使用上極不便利。

㈣依公寓大廈管理條例第6條第1項第4款規定：「住戶應遵守下列事項：四、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須使用共用部分時，應經管理負責人或管理委員會之同意後為之。」。承上所述，○號停車位大小，與原告及被告科泰公司間買賣契約及各共有人間分管契約內容不符。則原告依買賣契約請求被告科泰公司重新劃線，及依分管契約請求被告管委會容忍被告科泰公司重新劃線，應屬有據。

四、綜上所述，原告依依買賣契約及分管契約之約定，請求及確認如主文第1至3項所示，為有理由，應予准許。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不予一一論述，併此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項但書。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　9　　月　　8　　日

民事第三庭　法　官　吳佩玲

附圖（印自本院卷第227頁）

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20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　　9　　月　　8　　日

書記官　龍明珠