臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1150號

原　　告　立光建設股份有限公司

000000000000000000

法定代理人　陳韻如

訴訟代理人　許富雄律師

被　　告　賀孝帆

王陳月雲

范雅萍

李維偉

蔡怡萍

溫明桓

000000000000000000

朱玉仿

林志明

共　　同

訴訟代理人　沈奕瑋律師

被　　告　呂惠娟

訴訟代理人　黃家光

沈奕瑋律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國114年10月16日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已為本案之言詞辯論者，應得其同意；訴之撤回應以書狀為之。但於期日，得以言詞向法院或受命法官為之，民事訴訟法第262條第1、2項分別定有明文。經查，本件原告起訴時，另

以蕭慶堂為被告，嗣原告於民國114年10月16日當庭撤回對蕭慶堂之起訴（見本院卷第325頁），其所為訴之撤回，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：原告為桃園市幸福天地社區（下稱系爭社區）之原始起造人，系爭社區地下一層之機械停車位係與系爭社區其他共有部分共同以桃園市○○區○○段000○號建物謄本作為登記，並透過約定分管之方式，由原告就如附表「原告車位編號」欄所示之汽車機械停車位（下稱系爭停車位）享有專用使用權，被告則就如附表「被告車位編號」欄所示之汽車機械停車位享有專用使用權。另如附表所示，被告享有專用使用權之汽車停車位係位於系爭社區地下室之地面層，而原告享有專用使用權之系爭停車位，則係對應位於附表被告車位編號之地下層，另須透過操作機械車位控制面板，將系爭停車位移動至地面層後方得以使用，惟因系爭停車位設備故障，致原告無法使用系爭停車位，原告已多次與被告溝通，請求被告共同修繕系爭停車位，均無結果，迄今仍無法使用系爭停車位。系爭停車位既屬約定專用部分，其修繕、維護等事項應由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用，因被告對於系爭停車位不進行維護修繕，導致原告無法使用系爭停車位，原告就系爭停車位之專用使用權受有直接侵害，而該侵害可透過被告之修繕行為加以排除，爰依民法第767條第1項中段、第184條第1項及公寓大廈管理條例第10條第1項之規定，提起本件訴訟等語，並聲明：㈠被告應將系爭停車位修繕至可供原告停放車輛為止，且不得有妨害或限制原告使用系爭停車位之行為。㈡被告應各給付原告新臺幣（下同）2萬元，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。㈢願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告起訴請求被告應將系爭停車位修繕至可供原告停放車輛為止，且不得有妨害或限制原告使用系爭停車位

之行為，然就被告具體應為如何之行為，卻未具體說明，難認其請求有理由。原告復並未證明被告有何維護修繕系爭停車位，以利原告得以使用系爭停車位之義務，即逕自要求被告維護修繕系爭停車位，並無理由；又依系爭社區第29屆113年5月19日區分所有權人大會會議（下稱系爭區權會）紀錄可知，系爭停車位故障之原因，乃漏水、積水、長期泡水所致，足認系爭停車位故障無法使用實非被告之行為所致；另原告既主張為系爭停車位之專用權人，自應自行負擔修繕維護之責；況系爭社區之機械停車位，實際上是每個機坑都是上下2個車位，上方車位平常停在地面之平面上，可直接將汽車停放至車位內；下方車位則下降至地面下，要使用時須操作控制面板將下方車位移動至地面上，車輛駛出或停妥後，則再將下方車位降至地面下，讓上方車位停放於地面之平面上；而原告於興建系爭社區機械停車位時，有採2個機坑即4個車位、或3個機坑即6個車位、或4個機坑即8個車位，共用1個馬達之不同配置，而如附表所示被告享有專用權之車位均係上方車位即平常停在地面之平面上，無須操作控制面板即可直接停放車輛，準此，被告並無任何妨礙原告使用系爭停車位之侵害行為存在。原告未敘明被告有何不法侵害其權利之情形，亦未證明其損害為何，即逕自主張被告應各賠償原告2萬元，均屬無據等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回。

三、原告主張其為系爭社區之原始起造人，因興建而原始取得系爭社區共有部分之所有權；被告就如附表「被告車位編號」欄所示之汽車機械停車位享有專用使用權；系爭停車位均係位於如附表「被告車位編號」欄所示之汽車機械停車位之下方地下層；系爭停車位設備故障等事實，業據其提出桃園市○○區○○段000○號建物謄本、系爭區權會會議紀錄、系爭社區停車場平面圖、系爭停車位現況照片等（見本院調解卷第15-25頁、本院卷第197-203頁）在卷可稽；並有本院依職權調閱桃園市○○區○○段000地號及其建物地籍謄本

（見本院卷第23-81頁）附卷可佐；且為被告所不爭執，原告主張之前揭事實，堪信為真實。

四、原告另主張就系爭停車位享有專用使用權，復因被告之行為致原告無法使用系爭停車位，並造成原告受有損害等情，則為被告所否認，並以前詞置辯。是本院應審酌者厥為：

（一）原告就系爭停車位主張有專用使用權，是否有理由？

（二）原告依民法第767條第1項中段、第184條第1項規定及公寓大廈管理條例第10條第1項規定，請求被告修繕系爭停車位，且不得有妨害或限制原告使用系爭停車位之行為；及請求被告負損害賠償責任，是否有理由？茲分述如下：

（一）原告主張就系爭停車位有專用使用權，為有理由：

1、按公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，為約定專用部分；各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，但另有約定者從其約定；住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之，但另有約定者從其約定，公寓大廈管理條例第3條第5款、第9條第1項、第2項分別定有明文。又公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分由特定共有人使用，除別有規定外，固可認為共有人間已合意成立分管契約，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束（最高法院105年度台上字第445號判決意旨參照）。

2、經查，原告主張為系爭社區區分所有建物之原始起造人，因興建之事實而原始取得系爭社區區分所有建物之所有權，此部分為被告所不爭執（見本院卷第322頁）；又系爭社區區分所有建物之共同使用部分，另編有桃園市○○區○○段000○號，單獨登記為各相關區分所有人共有，此亦有上開建物謄本（見本院調解卷第15-21頁）及被告就系爭社區專有部分之建物謄本等（本院卷第23-81頁）

附卷可參，而系爭社區之機械汽車停車位坐落於系爭社區區分所有建物之地下室屬系爭社區之共用部分，原告主張其為系爭社區區分所有建物之建商，以原始起造人身分取得建物所有權後，於出賣專有部分予買方時，即與該買方約定地下室某特定編號之機械停車位之專用使用權一併移轉，以此方式應認系爭社區區分所有權人間就系爭社區地下室之機械停車位已合意成立分管契約，而系爭停車位即為原告尚未出售之停車位，自應由原告取得專用使用權等情，業據原告提出與第三人之房屋土地預定買賣契約書、不動產買賣契約書（見本院卷第163-175頁）為證。而由前開原告提出之買賣契約書可知，原告於出賣區分所有建物專有部分時，確實有於買賣契約中就該買受人一併買受之停車位編號、位置詳為記載（見本院卷第164-165頁），而被告亦係透過此等方式取得如附表「被告車位編號」欄所示停車位之專用使用權一情，亦為被告所不爭執（見本院卷第310頁）；且系爭停車位並未有除原告以外之其他人主張就系爭停車位有專用使用權，則原告主張系爭停車位為其興建完成後尚未出售之停車位一節，堪信為真實，準此，依前開規定及上開現有證據資料，足認系爭社區之區分所有建物全體所有權人，依與原始起造人即原告間之買賣契約約定，已就系爭社區地下室停車位成立分管契約甚明。原告主張就系爭停車位享有專用使用權等情，自屬有據，堪予採信。

（二）原告依民法第767條第1項中段、第184條第1項規定及公寓大廈管理條例第10條第1項規定，請求被告修繕系爭停車位及損害賠償，均為無理由：

1、按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之，民法第767條第1項定有明文。又所有權人對於無權占有或侵奪其所有物者，有對之請求返還其物之權利，所有權人請求之對象必須為現在無權占

有之人。所有權人對於妨害其所有權者，得對妨害人請求除去，是為除去妨害請求權。所謂妨礙，係指以占有以外方法不法侵害阻礙所有權人致其不能圓滿行使其所有權之意，其需現尚繼續存在者而言（最高法院33年上字第1015號判例可資參照）。原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告修繕系爭停車位至可供原告使用系爭停車位之程度，且不得有妨害或限制原告使用系爭停車位之行為，則原告自應就其對於被告有所有權妨害請求權之法律關係存在之特別要件之事實負舉證責任，即就被告具體有何妨害原告使用系爭停車位之事實，負舉證證明之責。

2、經查，原告並未主張系爭停車位遭被告占用或使用，足徵被告未使用、占用系爭停車位一情，為原告所不爭執。原告雖主張因系爭停車位無法透過機械車位控制面板正常升降至地面層，導致原告無法使用系爭停車位等情，然未見原告舉證證明「系爭停車位無法透過機械車位控制面板正常升降至地面層」一事，究竟係因被告何種具體行為所導致，或被告有何行為導致系爭停車位無法正常升降至地面層，本院已難認定被告就系爭停車位有何妨害行為存在；況由系爭區權會會議紀錄議題討論可知，系爭社區地下室因漏水問題，導致地下室機械式車位機坑長年積水，造成機械式車位底層零件泡水故障（見本院調解卷第23-25頁），此一問題復經系爭社區區分所有權人將此一爭議，提案至系爭區權會討論解決辦法，而系爭停車位屬下方即地下層之機械停車位，其無法正常升降之原因，極有可能即係因地下室漏水所導致，惟同樣未見原告舉證證明地下室漏水係因被告之行為所致；況兩造對於被告使用如附表「被告車位編號」欄所示之停車位，無須操作機械車位控制面板，僅原告欲使用系爭停車位始需要操作機械車位控制面板一情，均表示不爭執（見本院卷第324頁），據此推論系爭社區地下室機械車位控制面板，被告根本無需使用，則原告主張機械車位控制面板生鏽、損壞而無法使用

之情形，究竟與被告有何關係，或係由被告何種行為所導致，同未見原告舉證證明之，則原告徒以被告如附表所示之地面層（上方）車位可以使用，系爭停車位屬地下層（下方）車位卻無法使用，且被告不給予必要之協助即逕認被告有妨害、侵害行為等情，洵屬無據。是以，原告未能舉證證明被告有何妨害其使用系爭停車位之具體行為存在，依舉證責任分配原則，原告主張被告應負責修繕系爭停車位至原告得使用系爭停車位；且不得有妨害或限制原告使用系爭停車位之行為，為無理由，應予駁回。

3、按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。又侵權行為損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事實，並二者間有相當因果關係為成立要件；侵權行為之成立，須有加害行為，即以自己之行為加損害於他人為要件，而自己的加害行為，包括作為及不作為，其以不作為侵權行為者，原則上應以法律上有作為義務為前提；且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立要件應負舉證責任（最高法院103年度台上字第2248號、110年度台上字第2968號判決意旨參照）。經查，原告並未舉證證明被告有何妨害其使用系爭停車位之具體行為存在，業如前述；同樣原告迄未能舉證證明被告有何具體侵害行為，致原告無法使用系爭停車位而受有損害；雖原告主張系爭停車位要修繕達能正常升降，須要其他約定專用停車位之人協助，而被告不給予原告必要之協助，此即為侵害行為云云（見本院卷第323-324頁）。然依公寓大廈管理條例第10條第1項規定：「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，並負擔其費用。」，則原告既主張系爭停車位為約定專供原告使用，依上開規定，就系爭停車位負有修繕、管理、維護義務者即為原告本身，被告就系爭停車位並無修繕、管理、維護之義務存在，應堪認定。況本件並無事證足資證

明被告有何蓄意破壞機械車位控制面板致系爭停車位無法升降之侵害行為存在，自難認被告對於供其他人使用之機械車位控制面板，俱應擔負防果發生之注意義務。本件既無事證足資證明被告就地下室漏水或系爭停車位之機械車位控制面板之正常升降，一概俱有注意義務，則縱使被告不給予協助修繕系爭停車位，亦難認其不作為與損害間有因果關係存在。從而，本件既無從認定被告有何具體侵害行為存在，或被告有何具體作為義務存在卻不作為而造成原告因此受有損害，則原告依民法第184條第1項規定，請求被告修繕系爭停車位並各賠償原告2萬元之損害，均為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告依民法第184條第1項前段、第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第10條第1項之規定，請求被告應將系爭停車位修繕至可供原告停放車輛為止，且不得有妨害或限制原告使用系爭停車位之行為；並請求被告應各給付原告2萬元，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，均為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其所為假執行之聲請即失所附麗，一併駁回之。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及所提證據，經核與判決結果不生影響，爰不逐一論列，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　華　民　國　114　年　12　月　31　日

民事第二庭法　官　陳俐文

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　114　年　12　月　31　日

書記官　藍予伶

附表：

編號	被告	被告車位編號	原告車位編號

（續上頁）

		（地面層）	（地下層）
1	賀孝帆	026	027
2	王陳月雲	030	031
3	范雅萍	036	037
4	李維偉	052	053
5	蔡怡萍	054	055
6	溫明桓	056	057
7	朱玉仿	058	059
8	林志明	060	061
9	呂惠娟	062	063
10	訴外人簡國翔、杜依霞	086	087