

臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第1215號

原告 立光建設股份有限公司

法定代理人 陳韻如

訴訟代理人 許富雄律師

被告 孟甄綺

邱卓技

何舒俊

徐湘婷

杜雅鈴

王聖銘

吳美玉

詹勳程

李麗容

共同

訴訟代理人 沈奕瑋律師

被告 廖佳玲

許紘誠

上列當事人間排除侵害等事件，本院於民國115年4月10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：

一、原告起訴時第一項聲明為：被告應將如起訴狀附表所示機械

01 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
02 原告使用如起訴狀附表所示停車位之行為。嗣於本院審理中
03 查明停車位使用權人後，撤回對劉文恭之起訴及追加許紘
04 誠、李麗容為被告（桃簡字卷第19頁；訴字卷第172頁），
05 並變更起訴狀附表及上開聲明如後開第一項聲明所示（訴字
06 卷第222、223頁），經核均係基於原告起訴時主張如附表所
07 示被告車位編號之使用權人妨害原告使用停車位之同一基礎
08 事實，合於民事訴訟法第255條第1項第2款之規定，應予准
09 許。

10 二、被告廖佳玲、許紘誠均經合法通知，未於言詞辯論期日到
11 場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲
12 請，由其一造辯論而為判決。

13 貳、實體方面：

14 一、原告主張：原告為桃園市幸福天地社區（下稱系爭社區）之
15 區分所有權人之一，系爭社區地下一層之汽車機械停車位與
16 系爭社區其他共有部分共同以桃園市○○區○○段000○號
17 建物謄本作為登記，並透過約定分管之方式，由原告就如附
18 表「原告車位編號」欄所示之停車位（下稱原告車位）享有
19 專用權，被告則就如附表「被告車位編號」欄所示之停車位
20 （下稱被告車位）享有專用權。被告車位位於系爭社區地下
21 室之地面層，原告車位則位於附表被告車位編號所對應之地
22 下層，須透過操作機械車位控制面板，將原告車位移動至地
23 面層後方得以使用，惟因控制面板無法操作、無法升降，致
24 原告車位無法使用，且無法出租致原告受有每1車位新臺幣
25 （下同）2萬元之租金損失，爰依民法第767條第1項中段、
26 第184條第1項及公寓大廈管理條例第10條第1項之規定（擇
27 一），提起本件訴訟等語。並聲明：(一)被告應各將原告車位
28 及被告車位修繕至可供原告停放車輛為止，且不得有妨害或
29 限制原告使用原告車位之行為。(二)被告應各給付原告2萬
30 元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算
31 之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

01 二、被告則以：

02 (一)被告孟甄綺、邱卓技、何舒俊、徐湘婷、杜雅鈴、王聖銘、
03 吳美玉、詹勳程、李麗容：原告為系爭社區之起造人，原告
04 未出售下層機械停車位，不代表原告有該車位專用權。縱認
05 原告為專用權人，被告並未干涉原告使用其車位，亦未反對
06 原告單獨維修面板或升降馬達，原告未盡修繕、管理、維護
07 原告車位之責，卻要求被告為其修繕，於法無據。系爭社區
08 113年5月19日區分所有權人大會會議紀錄（下稱系爭會議紀
09 錄）已記載原告車位是因為地下室牆內漏水，導致機坑積
10 水、車位底層零件泡水而故障，與被告無關，不能要求被告
11 修繕。原告30年來都沒有使用原告車位，原告單純不使用，
12 未受有租金損失，原告請求被告賠償2萬元，毫無依據等語
13 置辯。並聲明：1. 原告之訴及假執行之聲請均駁回。2. 如受
14 不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

15 (二)被告廖佳玲、許紘誠：未於言論辯論期日到場，亦未提出書
16 狀為任何聲明或陳述。

17 三、得心證之理由：

18 (一)原告有編號2、4、6、8、10、12、14、16之車位專用權，惟
19 未證明其有編號23、25之車位專用權。

20 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，
21 為約定專用部分；各區分所有權人按其共有之應有部分比
22 例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，但另
23 有約定者從其約定；住戶對共用部分之使用應依其設置目
24 的及通常使用方法為之，但另有約定者從其約定，公寓大
25 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
26 文。又公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約
27 定，公寓大廈之共用部分由特定共有人使用，除別有規定
28 外，固可認為共有人間已合意成立分管契約，他共有人嗣
29 後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人
30 對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受
31 分管契約之拘束（最高法院105年度台上字第445號民事判

決意旨參照)。

2. 原告為系爭社區區分所有建物之原始起造人，且為區分所有權人之一，為被告所不爭執（訴字卷第128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，有上開建物謄本（桃簡卷第8至11頁）及被告專有部分之建物謄本等（訴字卷第20至36頁）附卷可參。依原告提出之原告與第三人之房屋土地預定買賣契約書、不動產買賣契約書（桃簡字卷第48至49頁），可知原告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，且系爭社區有將車位編號及專用權人登記在冊及繪製車位編號位置圖（訴字卷第180至210頁），使共有人及受讓人可得而知，則系爭社區之區分所有權人自應受分管契約拘束。

3. 惟依系爭社區提供之車位登記表，僅記載原告為編號2、4、6、8、10之專用權人，及在車位編號位置圖上標示編號2、4、6、8、12、14、16之專用權人原告，至於編號23、25車位，原告並未提出證據證明原告為專用權人。

(二)原告請求被告修繕原告及被告停車位並請求被告賠償其損害，均無理由。

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。次按因故意或過失，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。

2. 除被告廖佳玲及許紘誠以外之被告及原告不爭執被告車位位於系爭社區地下室之地面層，被告使用被告車位，無須操作控制面板。原告車位則位於附表被告車位編號所對應

之地下層，須透過操作機械車位控制面板，將原告車位移動至地面層後方得以使用（訴字卷第225頁）。

3. 原告雖主張因控制面板無法操作、無法升降，導致原告車位無法使用云云。然被告使用被告車位，無須操作控制面板，原告並未舉證被告有何具體行為侵害或妨害原告使用原告車位之權利。況依系爭會議紀錄記載：「議題五、地下室積水討論。說明：1. 社區地下室牆內漏水，導致地下室機械式車位機坑長年積水，而造成機械式車位底層零件泡水故障。…」、「議題六、機械式停車位設施障礙排除討論。說明1. 機械式車位因漏水事宜導致長時間泡水，而此項目尚未進行任何保養工程，在使用上有安全考量，為避免發生意外。2. 立光建設反映：待管委會將積水的問題處理好，本公司願意協助社區處理，機械式車位的維修等問題，如有機械式車位買賣的問題也能與公司再做進一步的討論。決議：全體同意由下屆管委會處理完機坑漏水事宜，再與立光建設公司協調後續討論事宜。」（桃簡字卷第12至13頁），可知原告無法使用原告車位的原因顯與被告無關。

4. 原告復主張因控制器控制3到4組共6到8個車位分屬不同人專用，所以原告無法單方進行修繕，…該面板按了沒有反應，無法確定是接觸不良或是儀器老舊而壞掉等語（訴字卷第226頁）。然除被告廖佳玲及許紘誠以外之被告並未反對原告單獨維修面板或升降馬達（訴字卷第227頁），原告亦未提出被告有何阻止其修繕之事證，故原告依民法第767條第1項或第184條第1項規定，請求被告修繕原告及被告停車位並請求被告賠償其損害，均無理由。

5. 再按，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，公寓大廈管理條例第10條第1項定有明文。原告既主張其有原告車位之專用權，則應由原告修繕、管理、維護原告停車位，原告依公寓大廈管理條例第10條第1項

規定請求被告修繕原告車位，即屬無據。又原告並未舉證被告車位有損壞，則原告請求被告修繕被告車位，亦屬無據。

四、綜上所述，原告之訴為無理由，應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所依據，應併予駁回。

五、原告聲請本院至現場勘驗，欲證明原告車位無法正常升降（訴字卷第114頁），然除被告廖佳玲及許紘誠以外之被告並未爭執此事項，故無勘驗之必要。原告聲請鑑定原告車位是何原因故障（訴字卷第114頁），然原告既未先舉證被告有何具體行為侵害或妨害原告使用原告車位，且依原告自陳可能因太久未保養（訴字卷第222頁），或依系爭會議紀錄記載因系爭社區地下室牆內漏水所致，均與被告行為無涉，故無鑑定之必要。此外，本件事證已臻明確，原告及除被告廖佳玲、許紘誠以外之被告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。

中 華 民 國 115 年 6 月 12 日
民事第五庭 法 官 吳佩玲

附表

被告	被告車位編號	原告車位編號
孟甄綺	1（訴字卷第180頁）	2（訴字卷第180頁）
廖佳玲	3（訴字卷第180頁）	4（訴字卷第180頁）
邱卓技	5（訴字卷第180頁）	6（訴字卷第182頁）
何舒俊	7（訴字卷第182頁）	8（訴字卷第182頁）
徐湘婷	9（訴字卷第182頁）	10（訴字卷第182頁）
杜雅鈴	11（訴字卷第108頁）	12（訴字卷第210頁）
王聖銘	13（訴字卷第108頁）	14（訴字卷第210頁）
吳美玉	15（訴字卷第108頁）	16（訴字卷第210頁）
詹勳程	22（訴字卷第108頁）	23（無證據）

01	李麗容	24 (訴字卷第108頁)	25 (無證據)
----	-----	---------------	----------

02 以上正本係照原本作成。

03 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。

04 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

05 中 華 民 國 115 年 6 月 12 日

06 書記官 龍明珠

07 依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

08 當事人未依格式或記載方法製作書狀，經法院定期間通知其補
09 正，而未補正或未能補正符合規定之書狀者，法院得拒絕其書狀
10 之提出，不列為訴訟資料；其嗣後再就同一事由提出未依格式或
11 記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

12 當事人於前項期間內補正者，視同於原書狀到院時已提出；逾期
13 始提出符合規定之書狀者，為新提出之書狀。

14 當事人未依第一項規定補正前，法院得不將書狀分與法官辦理。