臺灣桃園地方法院民事判決

114年度訴字第2664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

複　代理人　陳言博律師

　　江昭燕律師

被　　告　阮呂潯

000000000000000000

　　蔡理美

000000000000000000

　　譚凱鴻

　　周李瑟琴

000000000000000000

　　李慧安

000000000000000000

　　許惠玲

000000000000000000

　　王郁涵

　　鄭雅玲

　　羅文鑑

　　楊筱筠

　　楊金輝

000000000000000000

共　　同

訴訟代理人　沈奕瑋律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，於民國115年8月3日辯論終結，本院判決如下：

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、程序部分

一、訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。民事訴訟法第255條第1項但書第2款定有明文。經查，原告起訴時原先另有以陳雅琳、侯紹業為被告，嗣於本院審理中查明停車位使用權人後，將陳雅琳、侯紹業分別更正為被告譚凱鴻、王郁涵，有陳報狀在卷可參（見本院卷第23頁），經核均係基於原告起訴時主張如附表所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事實，與前開規定並無不合，應予准許。

貳、實體部分

一、原告主張：伊為幸福天地社區(下稱系爭社區)之區分所有權人之一，並享有如附表原告車位編號欄所示機械停車位(下稱系爭原告停車位)之專用使用權，即屬約定專用部分；惟系爭原告停車位均在地下層，而如附表被告車位編號欄所示機械停車位(下稱系爭被告停車位)均位在系爭原告停車位之正上層；因機械停車位設備長期故障，導致伊無法正常使用控制面板將位在地下層之系爭原告停車位升至平面使用。而系爭社區前有於民國113年5月19日第29屆區分所有權人大會(下稱系爭社區第29屆區權人會議)就如系爭原告停車位之修繕問題進行討論，卻無進展；是系爭原告停車位有故障情形，且經伊與被告等人溝通未果，造成伊權益受損，故請求被告等人修復系爭原告停車位致可供伊停放車輛之程度，被告並應就伊所受損害各給付伊新臺幣(下同)2萬元。爰依民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第10條第1項、民法第184條第1項前段規定提起本訴，並聲明：(一)被告應將系爭原告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如附表所示停車位之行為。(二)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週年利率5%計算之利息。(三)願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：原告雖主張系爭原告停車位無法透過機械車位控制面板正常升降至地面層，而導致其無法使用系爭原告停車位，但被告等人均未占有使用系爭原告停車位，原告主張之故障情事也無證據足認係因被告等人行為所致；況且依照系爭社區第29屆區權人會議之會議紀錄，系爭原告停車位係因漏水、淹水而故障，原告主張係因被告未善盡維修之責，並無所據，是原告主張應由被告等人負損害賠償責任，本無理由。況原告於系爭社區第29屆區權人會議也多次表示會協助處理停車位問題，卻訴請被告等人自行修繕，本難認有據；且原告既為系爭原告停車位之約定專用之使用權人，依公寓大廈管理條例規定應自行負擔修繕、管理、維護之費用，原告迄今亦未依法負起修繕、管理、維護責任，卻訴請由被告負擔，亦於法無據等語，以資抗辯。並聲明：(一)原告之訴及假執行之聲請均駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、經查：

㈠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號民事判決意旨參照）。經查：

1.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，經原告提出位於系爭社區之桃園市○○區○○段000地號土地謄本、同段629、635、640、646、651、662建號建物謄本等件附卷可憑(見本院卷第153至159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，有上開建物謄本及被告專有部分之建物謄本等件附卷可參（見本院卷第137至143頁、桃簡卷第61至95頁）。

2.而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，有原告提出之原告與第三人之房屋土地預定買賣契約書、不動產買賣契約書在卷可稽（見本院卷第197至199頁），堪認系爭社區區分所有權人間以此方式就系爭社區地下室之機械停車位已合意成立分管契約，且系爭社區亦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，有系爭社區汽車(機械停車位)登記表、停車位編號平面圖附卷為證（見本院卷第165至195頁），而系爭原告停車位確實均登記被告為使用權人，足見原告主張系爭原告停車位為其於系爭社區之約定專用部分，應屬有據。

㈡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號判決先例意旨參照）。原告依民法第767條第1項中段規定，請求被告修繕系爭原告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。經查：

1.系爭被告停車位均位在系爭原告停車位正上方等情，為兩造所不爭執(見本院卷第220頁)；並有系爭社區汽車(機械停車位)登記表、停車位編號平面圖附卷為證（見本院卷第165至195頁）。又原告並未主張系爭停車位遭被告占用或使用，足徵被告本無占用系爭原告停車位之情事。原告主張其無法正常使用控制面板將位在地下層之系爭原告停車位升至平面使用乙節；經被告表示其使用系爭被告停車位並不需要操作控制面板，且自開始使用系爭被告停車位迄今也未曾使用過控制面板，都是當作平面停車位一樣使用等語(見本院卷第221頁)，原告亦表示系爭被告停車位都在上層，所以不需要操作面板也可以停放車輛等語(見本院卷第221頁)；堪認被告確實不需也未曾操作或使用控制面板。是原告無法透過使用控制面板使其位於地下層之系爭原告停車位升到平面作為使用，本無從認定係因被告等人有何妨礙原告使用系爭原告停車位之行為所致。

2.又系爭社區第29屆區權人會議曾就「機械式停車位設施障礙排除討論」議案進行討論，依照會議記錄記載，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，原告於會議中也表示待管委會將積水問題處理好，即協助社區處理機械式車位之維修等問題，故決議由下屆管委會處理完機坑漏水事宜，再與原告協調後續討論事宜等情，有系爭社區第29屆區權人會議之會議紀錄附卷可參(見桃簡卷第25頁)；則系爭社區就停車位設施障礙進行討論時，係以因漏水導致長時間泡水為前提進行討論，故系爭原告停車位之控制面板若係因泡水而故障，更無從認定被告有何妨礙原告使用系爭原告停車位之行為存在。

3.從而，原告未能證明被告等人有何妨礙原告使用系爭原告停車位之行為存在，故原告依民法第767條第1項中段規定請求被告修繕系爭原告停車位致可停放車輛之程度，且不得有妨

害或限制原告使用如附表所示停車位之行為，本無理由。

㈢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項規定定有明文。經查，系爭原告停車位為原告約定專用部分，業如前述；則依前開規定即應由原告自行負擔系爭原告停車位之修繕、管理、維護費用，是原告依前開規定請求被告修繕系爭停車位，本無理由。雖原告表示控制面板是一次移動一組上下車位為上下移動，而每個控制面板可能會同時設置3至4組按鈕等語(見本院卷第221頁)，但也無從免除原告就系爭原告停車位自負修繕、管理、維護費用之責任，原告逕向被告請求修繕系爭原告停車位，亦難認有據。

㈣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）。是原告亦應先就被告有何侵權行為存在負舉證之責，經查：

1.原告主張被告購買系爭被告停車位時就知道是上下車位，而控制面板故障需要被告協力修繕，但被告卻以系爭被告停車位可以正常停車使用而無法與原告共同修繕故障之面板及系爭原告停車位，而有侵害原告權利行為云云（見本院卷第223頁）。然兩造於本件訴訟中已多次進行調解，被告也表示希望原告提出完整修繕方案，以一次解決糾紛減少後續爭執，但仍因原告未能提出可行之修繕方案及廠商而調解不成立(見桃簡卷第159至161頁、本院卷第89、119頁)，則原告

主張被告拒絕協力修繕，並非事實。

2.況依公寓大廈管理條例第10條第1項規定原告應自負系爭原告停車位之修繕、管理、維護義務；且被告並無妨害原告使用系爭原告停車位之行為存在，均已如前述，自難認被告對於供其他人使用之機械車位控制面板，俱應擔負防止損害結果發生之注意義務，縱然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。

3.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，請求被告各賠償原告2萬元之損害，均為無理由，應予駁回。

㈤至原告請求鑑定系爭原告停車位之故障原因、如何修繕、修繕期間及修繕費用乙節(見本院卷第161頁)；因原告始終未能說明被告有何妨害原告使用系爭原告停車位之行為、有何修繕系爭原告停車位之義務存在，則原告上開聲請，於本件難認有調查之必要，併為敘明。

四、綜上所述，原告主張依民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第10條第1項規定，請求被告修繕系爭原告停車位，並不得妨害、限制原告使用系爭原告停車位，再依民法第184條第1項前段規定請求被告各給付損害賠償2萬元，均無理由，不應准許。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、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不予逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　8　　月　　31　　日

民事第五庭法　官　丁俞尹

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　　115　年　　9　　月　　1　　日

書記官　張禕行

附表

編號	被告	被告車位編號(地面層)	原告車位編號(地下層)
1	阮呂浔(原名:阮言承)	099	100
2	蔡理美	101	102
3	譚凱鴻	103	104
4	周李瑟琴	105	106
5	李慧安(原名:李秀鳳、李又樺)	107	108
6	許惠玲	109	110
7	王郁涵	115	116
8	鄭雅玲	117	118
9	羅文鑑	130	131
10	楊筱筠	132	133
11	楊金輝	134	135

依民事訴訟書狀規則第 5 條規定：

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記載方法製作之書狀者，不生效力，法院毋庸處理。

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

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。