

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

111年度桃簡字第1776號

原告 劉淑芳

訴訟代理人 陳協志

被告 李金鶯

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國112年6月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應給付原告新臺幣30,150元。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔4%，餘由原告負擔。

本判決第1項得假執行。但被告如以新臺幣30,150元為原告預供擔保，得免為假執行。

事實及理由

壹、程序方面

按簡易訴訟之訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限；簡易訴訟程序不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第436條第2項、第255條第1項前段及但書第2款、第3款、第256條定有明文。經查，原告起訴時聲明原為：(一)被告應給付原告新臺幣（下同）103,500元。(二)願供擔保，請准宣告假執行（本院卷4頁）；於民國112年2月20日言詞辯論期日變更聲明為：被告應給付原告130,500元（本院卷72頁反）；嗣於112年3月27日言詞辯論期日變更聲明為：(一)被告應給付原告201,280元。(二)被告應停止占用坐落桃園市○○區○○段000地號土地之地下層停車位上層第28號（下稱系爭車位），並不得以其他方法妨害原告使用系爭車位（本院卷127頁），就請求之金額部分，核屬擴張應受判決事項之聲明，就追加請求被告停止占用系爭車位且不得妨害原告使用部分，則與原請求均係本於被告占用系爭車位所生糾紛

之同一基礎事實，就請求宣告假執行部分，當屬更正法律上之陳述，揆諸首揭規定，均應准許。

貳、實體方面

一、原告主張：兩造均係桃園市桃園區寶慶富家社區（下稱系爭社區）住戶，系爭停車位為原告專用部分，系爭車位下層即坐落桃園市○○區○○段000地號土地之地下層停車位下層第27號（下稱27號車位）則為被告專用部分，因系爭車位與27號車位係上下層關係，須藉由鑰匙（下稱車位鑰匙）開啟並操控為機械車位之系爭車位與為平面車位之27號車位間之升降開關以升降系爭車位，二車位方均能使用，從而須共同配合車輛進出，必要時可互換汽車鑰匙，詎訴外人即被告之弟李文賢自108年10月5日起將車牌號碼000-0000號自用小客車停放在27號車位，拒不移動，亦不與原告交換汽車鑰匙，且被告自111年2月取得車位鑰匙後，亦未提供車位鑰匙供原告使用，致原告無法使用系爭車位停放原告所有之車牌號碼000-0000號自用小客車（下稱系爭車輛），因而將系爭車輛停放在桃園市○○區○○路000巷00弄0號之六合停車場而支出停車費用27,000元，且因停放在室外之六合停車場致系爭車輛因曝曬烤漆受損而受有支出烤漆費用47,000元之損害，又原告既因被告以上開方式妨礙原告使用系爭車位，致使原告不能使用，則原告所支出之系爭車位機械車位升降設備之維修費用包括97年10月起至107年10月止之機械車位維修費用48,000元、油路管路及電池閥維修費用8,500元、電控箱維修費用3,900元、安全開關維修費用3,800元、機械車位保養費用55,580元，108年10月起至109年9月止之系爭車位清潔費用3,600元、111年2月起至112年2月止之系爭車位清潔費用3,900元，均應由被告負擔，爰依民法第767條第1項中段、後段、第821條前段之規定及侵權行為之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：如前述變更後訴之聲明所示。

二、被告抗辯：被告並無妨害原告使用系爭車位，係因原告之配偶即原告之訴訟代理人陳協志前妨害被告使用27號車位，經

01 被告對陳協志提起排除侵害之訴訟，經本院以109年度桃簡
02 字第1997號判決（下稱前案判決）命陳協志應停止占用27號
03 車位，並不得以其他方法妨害被告使用27號車位後，陳協志
04 始自行委由系爭社區管理員將車位鑰匙轉交予被告，且27號
05 車位為平面車位，並無約定、系爭社區亦無規約規定須分擔
06 上層機械車位即系爭車位之維修費用等語，並聲明：(一)原告
07 之訴駁回。(二)如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執
08 行。

09 三、本院之判斷：

10 (一)按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所
11 有權之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共
12 有物之全部為本於所有權之請求，民法第767條第1項、第82
13 1條前段分別定有明文。次按區分所有人間依規約所生之權
14 利義務，繼受人應受拘束。其依其他約定所生之權利義務，
15 特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同，為98
16 年7月23日修正施行之民法第799條之1第4項所明定。本條規
17 定之立法理由為區分所有建築物之各區分所有人因各專有該
18 建築物之一部或共同居住其內，已形成一共同團體。而規約
19 乃係由區分所有人團體運作所生，旨在規範區分所有人相互
20 間關於區分所有建築物及其基地之管理、使用等事項，以增
21 進共同利益，確保良好生活環境為目的，故區分所有人及其
22 繼受人就規約所生之權利義務，依團體法法理，無論知悉或
23 同意與否，均應受其拘束，方足以維持區分所有人間所形成
24 團體秩序之安定。至區分所有人依其他約定所生之權利義
25 務，其繼承人固應承受，但因非由團體運作所生，基於交易
26 安全之保護，特定繼受人僅以明知或可得而知者為限，始受
27 其拘束，而所謂繼受人包括概括繼受與因法律行為而受讓標
28 的之特定繼受人在內等語，故本條立法旨趣，乃係基於衡平
29 維持區分所有人間所形成團體秩序之安定與交易安全之保護
30 考量，將相關價值加以具體文字化，以填補原本應予規定但
31 缺乏規範之漏洞，並非屬於因應時局變更之法律制度調整，

01 故而於該法施行前發生之相關情形，亦得以前開規定之精神
02 作為法理加以適用。經查：

- 03 1.原告為桃園市○○區○○段0000○號即門牌號碼桃園市○○
04 區○○路000號11樓之1之區分所有權人，被告為桃園市○○
05 區○○段0000○號即門牌號碼桃園市○○區○○路000號5樓
06 之2之區分所有權人，系爭車位及27號車位為上下層關係，
07 系爭車位係上層機械車位，27號車位為下層平面車位，系爭
08 車位係原告約定專用部分，27號車位則為被告約定專用部分
09 等情，此有原告提出之系爭車位及27號車位照片、土地、建
10 物謄本、車位買賣契約書、土地、建物所有權狀附卷可參
11 （本院卷16-17、43-53頁），並經本院調取前案判決卷宗核
12 閱其內被告提出之土地所有權狀、建築改良物所有權狀、不
13 動產預定買賣契約書（車位）、車位證明書、系爭車位及27
14 號車位照片無訛，堪信為真實。
- 15 2.原告雖主張被告自111年2月取得車位鑰匙後，並未提供車位
16 鑰匙供原告使用，致原告無法使用系爭車位停放原告所有之
17 系爭車輛乙節，惟原告就此並未提出任何證據以實其說，加
18 以依被告所提出陳協志於111年3月30日之陳報狀、照片（本
19 院卷87-92頁）所示，係陳協志自行委由系爭社區管理員將
20 車位鑰匙轉交予被告，然為被告所拒收，而退回系爭社區管
21 理員，復經陳協志委由系爭社區管理員再轉交予被告等情，
22 足見被告並無拒絕提供車位鑰匙供原告或其配偶陳協志使用
23 之情，從而原告此部分主張即屬無據。
- 24 3.原告另主張被告之弟李文賢自108年10月5日起將車牌號碼00
25 0-0000號自用小客車停放在27號車位，拒不移動，亦不與原
26 告交換汽車鑰匙云云，然原告既未表明被告如何與李文賢共
27 同以此方式占用系爭車位及妨害原告使用系爭車位，所為主
28 張應向李文賢請求，其據此對被告請求，並無理由，況原告
29 主張李文賢占用系爭車位及妨害原告使用系爭車位部分，依
30 其提出之照片（本院卷23-25、138-140頁），亦無法證明
31 之，故原告此部分主張亦屬無據。

01 4.綜上，原告依民法第767條第1項中段、後段、第821條前段
02 之規定，請求被告停止占用系爭車位且不得以其他方法妨害
03 原告使用系爭車位，並無理由，應予駁回。

04 (二)按約定專用部分之修繕、管理、維護，由約定專用部分之使
05 用人為之，並負擔其費用，公寓大廈管理條例第10條第1項
06 定有明文。經查：

07 1.原告所提出之車位買賣契約書第5條約定：「本買賣僅做停
08 車使用，甲方……並同意遵守停車場之公共管理事項，並分
09 攤應付之公用水電清潔，管理等費用」等語，被告所提出之
10 不動產預定買賣契約書（車位）第5條亦約定：「本買賣僅
11 做停車使用，甲方……並同意遵守停車場之公共管理事項，
12 並分攤應付之公用水電清潔，管理等費用」等語，則原告既
13 因買賣取得系爭車位，即屬特定繼受人，其買受時顯已明知
14 或可得而知有該約定，被告則係於系爭社區起造而買受建物
15 時即簽署不動產預定買賣契約書，如前揭說明，被告及為繼
16 受人之原告自均應依上述約定所生之權利義務而受拘束。參
17 酌前揭系爭車位及27號車位之照片，足見因系爭車位與27號
18 車位係上下層關係，須藉由車位鑰匙開啟並操控為機械車位
19 之系爭車位與為平面車位之27號車位間之升降開關以升降系
20 爭車位，方能將車輛停放、進出系爭車位及27號車位，此所
21 以原告所提出之車位買賣契約第6條亦約定：「甲方同意與
22 下層車位使用者共同配合車輛進出之便利，必要時可互換汽
23 車鑰匙。」等語，且前案判決審理中證人即時任系爭社區管
24 理委員會之主任委員方啟峯亦證述：系爭社區之平面車位及
25 機械車位都是由各車位使用人自行維修，系爭社區僅對於有
26 買受及使用車位者收取清潔費，系爭車位與27號車位間之升
27 降開關是二車位之公共財產等語，足見系爭車位、27號車位
28 雖分別係兩造各自約定專用部分，但就系爭車位與27號車位
29 間之升降開關及系爭車位之機械車位設備，既屬兩造各自使
30 用系爭車位、27號車位時均須使用者，則就其修繕、管理、
31 維護之費用，依公寓大廈管理條例第10條第1項之規定及前

揭約定，自應由兩造平均負擔其費用。本件原告主張前已支出系爭車位與27號車位間之升降開關及系爭車位之機械車位設備維修費用48,000元、油路管路及電池閥維修費用8,500元、安全開關維修費用3,800元等語，業據其提出驊達實業股份有限公司及巴克科技有限公司之管理維修紀錄、銷貨單、客戶服務紀錄、機械停車設備維護合約、保養服務紀錄為證（本院卷99-103、109-125頁），堪信為真實，從而原告依公寓大廈管理條例第10條第1項之規定，請求被告給付上開修繕、管理、維護費用應負擔部分30,150元（計算式：【48,000+8,500+3,800】÷2=30,150），即屬有據。原告就此部分主張之事實，雖主張依侵權行為之法律關係請求，然當事人對於事實所為法律評價，本院本不受該等法律見解之拘束，而應本於法官知法之原則，依原告主張及本院所認定之事實，適用正確之法律關係及為適當之法律評價，附此敘明。

2.至原告主張因系爭車位遭被告占用及妨害使用，應由被告負擔全部費用，且原告所支出108年10月起至109年9月止之系爭車位清潔費用3,600元、111年2月起至112年2月止之系爭車位清潔費用3,900元、系爭車輛停放其他停車場支出之停車費用27,000元，及系爭車輛因停放在室外受損所支出之烤漆費用47,000元亦均應由被告負擔云云，然原告並未舉證被告有占用及妨害原告使用系爭車位，已如前述，而原告另主張前已支出之電控箱維修費用3,900元、機械車位保養費用55,580元部分，未據原告提出任何單據為證，則原告此部分依侵權行為之法律關係所為之請求，均無理由，應予駁回。

(三)按聲明人證，應表明證人及訊問之事項，民事訴訟法第298條第1項定有明文。經查，原告雖具狀聲明人證「先前兩任屋主」，惟既未能表明證人之真實姓名及住、居所，本院就此即無從通知證人到場作證而為調查，自難認原告已盡其聲明證據及聲請調查之具體化義務，從而依民事訴訟法第286條但書之規定，原告所為聲請，並無調查之必要，應予駁

01 回。

02 四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第1項之規定，
03 請求被告給付原告30,150元，為有理由，應予准許。逾此範
04 圍之請求，為無理由，應予駁回。

05 五、本判決原告勝訴部分，係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適
06 用簡易程序所為被告敗訴之判決，依同法第389條第1項第3
07 款之規定，應依職權宣告假執行。又被告就原告勝訴部分陳
08 明願供擔保，聲請宣告免為假執行，合於民事訴訟法第436
09 條第2項、第392條第2項之規定，爰酌定相當之擔保金額宣
10 告之。

11 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
12 本院審酌後，認與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，附
13 此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

15 中 華 民 國 112 年 6 月 27 日

16 桃園簡易庭 法 官 陳柏嘉

17 以上為正本係照原本作成。

18 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
19 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
20 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

21 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

22 中 華 民 國 112 年 6 月 28 日

23 書記官 許寧華