臺灣士林地方法院民事判決

108年度訴字第1758號

原　　告　華美航運股份有限公司
法定代理人　彭雲慶
訴訟代理人　朱文德
被　　告　底特律科技中心管理委員會
法定代理人　黃正穎
被　　告　詩肯股份有限公司
法定代理人　林福勤
訴訟代理人　彭昱瑛
共　　同
訴訟代理人　于洪武

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國109 年5 月8 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

一、原告起訴主張略以：

（一）原告為位於臺北市○○區○○路0段0000000號之「底特律科技中心」大樓中000號2樓房地之區分所有權人，被告底特律科技中心管理委員會（下稱底特律管委會）前於民國104年間以原告違反「底特律科技中心」大樓規約第26條第1、3款及第27條第4項之規定，長期以營業用貨車及機車無權占用「底特律科技中心」大樓地下室及平面停車格以外禁止停車之公共區域而違規停車為由，訴請原告不得於上開區域停車，經本院以104年度訴字第292號判決、臺灣高等法院以105年度上字第1036號判決原告敗訴確定。然被告底特律管委會僅選擇禁止原告於上開區域停車，對於其他區分所有權人於上開區域停放車輛之行為卻不加任何管制，實已違反前開規約及法院判決，並損及「底特律科技中心」大樓所有區分所有權人之利益，顯已違反誠

信原則而構成權利濫用。為此，爰依民法第767條、公寓大廈管理條例第9條、「底特律科技中心」大樓規約第23條、第26條第1、3款、第28條第1項之規定，請求被告底特律管委會應禁止任何車輛於「底特律科技中心」大樓如附圖一、二所示禁止停車之公共空間土地上停車，並應自本判決確定之日起對違約者追討於上開禁止停車空間停車之不當得利。

（二）依公寓大廈管理條例第7條、「底特律科技中心」大樓規約第14條規定，「底特律科技中心」大樓101號至103號前如附圖二所示面積約92平方公尺之「無遮簷人行道」為禁止停車之公共空間，被告底特律管委會卻於未經區分所有權人會議決議通過之情形下，即擅自將上開區域以每月新臺幣（下同）2,500元之低價出租予被告詩肯股份有限公司（下稱詩肯公司）即「底特律科技中心」大樓門牌號碼臺北市○○區○○路0段000號、000號1樓房屋之承租人作為停車使用，其等間之停車租賃契約依民法第71條前段規定應係自始無效，且經原告多次要求禁止於上開「無遮簷人行道」停車，被告詩肯公司仍不為所動而長期占用上開「無遮簷人行道」違規停車，致原告等區分所有權人之權益受損。為此，爰依民法第767條、公寓大廈管理條例第7條、「底特律科技中心」大樓規約第14條規定，提起本件訴訟，請求禁止被告詩肯公司於「底特律科技中心」大樓如附圖二所示「無遮簷人行道」上停車等語。並聲明：1.被告底特律管委會應禁止任何車輛在「底特律科技中心」大樓地下室及一樓平面停車格以外禁止停車之公共空間（即坐落臺北市○○區○○段0○段000地號土地上如附圖一所示之停車格、卸貨位、倉庫、管理室、樓梯間、機房、機械室、配電室、蓄水池以外區域，及如附圖二所示之停車格、垃圾桶、車道、卸貨區、保全崗哨以外之區域）土地上停車，並自本判決確定之日起對違規者追討於禁止停車空間停車之不當得利。2.被告詩肯公司不得

在門牌號碼臺北市○○區○○路0段000 0000號前如附圖二所示之「無遮簷人行道」土地上停車。3.原告願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告則均以：原告本件起訴所主張被告底特律管委會未經區分所有權人決議即將「底特律科技中心」大樓000、000號前空地出租予被告詩肯公司，違反民法第71條前段、公寓大廈管理條例及「底特律科技中心」大樓規約而無效等節，前已經本院105年度簡字第11號、106年度簡上字第75號事件列為爭點，並判決原告之主張不可採，依民事訴訟法上之誠信原則及訴訟經濟，原告不得再為主張，法院亦不得為相反之判斷等語置辯。並答辯聲明：（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、得心證之理由：

（一）原告訴請被告底特律管委會應禁止任何車輛在「底特律科技中心」大樓地下室及一樓平面停車格以外禁止停車之公共空間土地上停車、對違規停車者追討不當得利之請求部分：

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項固有明文。惟依原告主張之事實，被告底特律管委會並非於「底特律科技中心」大樓共用部分違規停放車輛而無權占有或妨害原告對上開部分所有權之人，是原告本此規定請求被告底特律管委會為一定之行為，本非有據。

2.次按公寓大廈管理條例第9條雖規定：「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（第1項）。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（第2項）。前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築

法令之規定（第3項）。住戶違反第二項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償（第4項）。」惟上開規定之立法理由已載明「規定各區分所有權人對建築物共用部分之使用收益權及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。…住戶違反共用部分之使用規定時，授權管理負責人或管理委員會為適當之處置」，是上開規定僅係就公寓大廈區分所有權人、住戶對於共用部分使用、收益權利所為之規範，並於住戶對於共用部分之使用違反法律或規約時，賦予管理委員會制止並請求損害賠償之權利，然並未賦予其他區分所有權人或住戶得本此規定而要求管理委員會為一定行為之主動請求權。且同條例第36條第5款復另規定管理委員會之職務包含對住戶違規情事之制止、同條例第48條第4款則規定主任委員無正當理由未執行第36條第5款所定之職務，顯然影響住戶權益者，由直轄市、縣（市）主管機關處1,000元以上5,000元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。據此，益徵管理委員會若有無正當理由而怠於執行其所負對住戶違規情事為制止職務之情事時，應由主管機關對主任委員為裁罰，以促其履行職務，個別區分所有權人尚無從本於前揭規定請求管理委員會為一定之行為。準此，原告本於公寓大廈管理條例第9條之規定，請求被告底特律管委會為制止住戶停放車輛之行為，亦非可採。

3.至「底特律科技中心」大樓規約第23條第1項第1、3款、第26條第1款前段、第3款、第28條第1項雖分別規定「管理委員會之職責如下：1.共有及共用設備之點收、保管、清潔、維護、修繕及一般改良。3.住戶違反規約或違規情事之制止及處理。」、「1.一樓空地公共設施，包含規劃為車道、通道、景觀綠地、花台、卸貨區歸管理委員會管理，住戶不得任意破壞、改造。3.在通道、走廊或其

他禁止停車地點不得停放車輛，在地上一層貨物裝卸區以外之地點不得裝卸貨物」、「本大樓區分所有權人或住戶違反公寓大廈管理條例及其相關法規、本規約或管理委員會依據本規約所制訂之各項管理辦法之規定時，管理委員會應予制止、要求其回復原狀或其他事當之處置，如經管理委員會制止仍不遵守者，管理委員會應報請主管機關處理或依法訴請法院處理。」有「底特律科技中心」大樓規約在卷可稽（見本院108 年度湖調字第412 號卷【下稱湖調卷】第28、29頁），然上開規約第23條第1 項第1 、3 款、第26條第1 款前段、第3 款規定乃係就被告底特律管委會之職務內容、「底特律科技中心」大樓一樓共用部分之使用方式為約定，規約第28條第1 項部分則係將前述公寓大廈管理條例第9 條第4 項、第36條第5 款所規範之內容規定於規約中，均非賦予原告即區分所有權人得本於上開規約而要求管理委員會為一定行為之主動請求權，是原告本此請求被告底特律管委會為制止住戶停放車輛，同難認可採。

4.據上，原告此部分起訴所主張之請求權基礎，均無從作為要求被告底特律管委會為一定行為之依據，是其此部分請求核非有據。

（二）原告請求被告詩肯公司不得在門牌號碼臺北市○○區○○路0 段000 0000 號前如附圖二所示之「無遮簷人行道」土地上停車部分：

1.按當事人應就訴訟關係為事實上及法律上之陳述。除別有規定外，法院不得就當事人未聲明之事項為判決，民事訴訟法第193 條第1 項、第388 條分別定有明文。又民事訴訟除法律別有規定外，不得斟酌當事人未提出之事實，此為辯論主義之當然結果。是法院就當事人未主張之事實依職權斟酌，即屬有認作主張之違法情形（最高法院60年台上字第2085號民事判例可資參照）。準此，民事訴訟法乃採當事人進行主義及辯論主義，是法院據為判決基礎之事

實，非經當事人主張，即不得加以斟酌，從而當事人就判決基礎之事實，即負有「主張責任」及「舉證責任」，僅於有他造就其主張之事實不爭執等法定情事，始得免除其舉證之責任。而當事人就有利於己之事實未為主張，致法院無從以之作為判決基礎而蒙受之不利益，應由該未盡主張責任之當事人自負其責，此即學理上所稱由辯論主義導出之「自負責任（自己責任）原則」。是故，原告就「足以導出其訴訟上請求為有理由」之具體要件事實，自負有主張責任及舉證責任等行為責任，並應承擔其因未盡主張責任所致之不利益結果。

2.次按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之；有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之，公寓大廈管理條例第10條第2 項前段、第23條第1 項分別定有明文，而共有物之管理行為，乃指保存以外之改良或利用行為；共有物之出租，係典型之利用行為，應屬管理權能之範圍（最高法院100 年度台上字第1776號判決意旨參照）。又「底特律科技中心」大樓規約第26條第1款前段規定「一樓空地公共設施，包含規劃為車道、通道、景觀綠地、花台、卸貨區歸管理委員會管理」，業如前述，準此，揆諸前揭規定及說明，被告底特律管委會就「底特律科技中心」大樓一樓空地部分，自得本於其管理權而將此部分土地出租予他人，且原告本件此部分起訴復係主張被告底特律管委會與被告詩肯公司間就「底特律科技中心」大樓101號至103號前如附圖二所示之「無遮簷人行道」土地部分訂有租約，則依原告所主張之事實，被告詩肯公司乃本於上開租約而占有使用前揭空地，自具有合法權源，並非無權占有，是原告本於所有權而請求被告詩肯公司不得占有使用該承租土地，自非有據。

3.再按除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的

，有既判力。民事訴訟法第400 條第1 項定有明文。又民事訴訟法第400 條第1 項所稱既判力之客觀範圍，不僅關於其言詞辯論終結前所提出之攻擊防禦方法有之，即其當時得提出而未提出之攻擊防禦方法亦有之。是為訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中經裁判者，當事人之一造以該確定判決之結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法為與該確定判決意旨相反之主張，法院亦不得為反於確定判決意旨之認定，亦即當事人於既判力基準時點前得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，因該既判力之遮斷效（失權效或排除效）而不得再為與確定判決意旨相反之主張，此乃法院應以「既判事項為基礎處理新訴」及「禁止矛盾」之既判力積極的作用，以杜當事人就法院據以為判斷訴訟標的權利或法律關係存否之基礎資料，再次要求法院另行確定或重新評價，俾免該既判力因而失其意義（最高法院96年度台上字第1629號判決要旨參照）。是依前開規定及說明，發生在判決確定前之事由，自已受既判力所遮斷，不問當事人是否曾為主張，概受判決之確定力拘束，不得於判決確定後再為主張。查，原告前曾以被告詩肯公司無權占有「底特律科技中心」大樓101號至103號前如附圖二所示之「無遮簷人行道」土地為由，對被告詩肯公司提起返還不當得利之訴，經本院以105年度簡字第11號判決被告詩肯公司得本於其與被告底特律管委會間所締結之租賃契約而占有使用該土地，原告不服提起上訴，嗣經本院以106年度簡上字第75號判決駁回其上訴而確定在案，且本院106年度簡上字第75號判決中已將「底特律管委會出租上開土地予被告詩肯公司，是否違反法律或規約而屬無效」乙節列為主要爭點，且前開確定判決就上開爭點，本於兩造辯論之結果所為之判斷，乃認「被告底特律管委會出租上開空地予被告詩肯公司，並未違反法律或規約而

屬有效」等情，有上開判決影本在卷可稽（見本院卷第44至102頁），原告就此復未爭執，堪認屬實。準此，揆諸前開規定及前揭民事訴訟法上之誠信原則，上開確定判決所為「被告底特律管委會出租上開空地予被告詩肯公司，並未違反法律或規約而屬有效」之判斷，於兩造間就與上開重要爭點有關之本件訴訟，應有爭點效之適用，兩造均不得再為相反之主張，本院亦不得另作相反之判斷甚明。從而原告於本件訴訟中，再以被告底特律管委會與被告詩肯公司間就上開土地所締結之租賃契約因違反法律、規約而屬無效之主張，顯與前開確定判決就上開爭點之判斷為相反之主張，殊無可採。

4.此外，原告就被告詩肯公司占用上開「無遮簷人行道」土地作為停車使用乙節，雖據提出現場照片為證（見湖調卷第103至105頁），而依上開照片所示，雖足見確有車輛停放於上開「無遮簷人行道」之情事，但並無證據足認所停放車輛為被告詩肯公司所有，或係他人經被告詩肯公司同意或指示停放，從而本院尚難認被告詩肯公司確有自行或指示他人在上開「無遮簷人行道」上停車之情事，是原告本件起訴請求被告詩肯公司不得以停車方式占用上開「無遮簷人行道」，更難謂有據。

四、綜上所述，原告本件請求被告底特律管委會應禁止任何車輛在「底特律科技中心」大樓地下室及一樓平面停車格以外禁止停車之公共空間土地上停車、對違規停車者追討不當得利；及請求被告詩肯公司不得在如附圖二所示之「無遮簷人行道」土地上停車，均非有據，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，於判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　6　　月　　19　　日

民事第五庭　法　官　趙彥強

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　109　　年　　6　　月　　19　　日

書記官　呂子彥