

臺灣新北地方法院民事判決

106年度訴字第1351號

原告 謝德聖

李吉森

共同

訴訟代理人 房樹貴律師

被告 台北狀元公寓大廈管理委員會

法定代理人 詹益利

訴訟代理人 林冠儒律師

景玉鳳律師

複代理人 林曉筠律師

上列當事人間請求確認使用權存在事件，經本院於民國107年12月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認原告對坐落新北市○○區○○段○○○○○○號即門牌號碼
新北市○○區○○路○○○號地下一層如附圖編號一〇七三（一）
所示（面積十三平方公尺）之使用權存在。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。而該條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年台上字第1031號判例意旨可資參照）。經查，本件原告主張其就坐落新北市○○區○○段○○○○○○號建物（下稱系爭建物）即門牌號碼新北市○○區○○路○○○號地下一層如附圖編號1073(1)所示部分建物即停車位（下稱系爭停車位）有使用權，惟此為被告所否認，是原告就系爭停車位是否確有使用權之法律上地位即處於不明確之狀態，且得以本件確認判決除去之，則原告提起本件訴訟，自有確認利益，先

予敘明。至被告辯稱：因系爭停車位緊鄰變電箱，若可使用將致大樓有跳電風險，其使用權應受到限制，無從依確認判決而除去不安狀態，故無確認利益云云（見本院卷(一)第31至33頁），然此部分業經本院認定如前，被告此部分辯詞尚不足採。

二、次按不變更訴訟標的，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256條定有明文。經查，本件原告起訴時，訴之聲明原為：確認原告就坐落新北市○○區○○段○○○○○號建物之共用部分即同段10277建號編號第71號之停車位使用權存在（見本院105年度板司調字第450號卷【下稱板司調卷】第3頁）。嗣本件經地政機關前往現場測量結果，原告並於民國107年10月2日準備程序中將訴之聲明更正為：確認原告對坐落新北市○○區○○段○○○○○號即門牌號碼新北市○○區○○路○○○號地下一層如附圖編號1073(1)所示（面積13平方公尺）之使用權存在（見本院卷(二)第223頁）。則原告上開更正訴之聲明實未變更本件訴訟標的，而僅係於測量後特定範圍，屬補充聲明使之完足、明確，經核於法尚無不符，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：緣原告2人於86年6月16日，向訴外人弘韋開發建設股份有限公司（下稱弘韋公司）之法定代表人張瑞進買受並登記取得坐落新北市○○區○○段○○○○○號土地（應有部分原告2人各為10000分之43，下稱系爭土地）及其上同段10150建號即門牌號碼臺北縣板橋市（現改制為新北市○○區○○路○○○號2樓之房屋（應有部分原告2人各為2分之1，下稱系爭房屋，與系爭土地下合稱系爭房地）與系爭建物（所有權應有部分10000分之113），再於86年7月4日向弘韋公司增購系爭建物（應有部分10000分之60）即系爭房屋地下1樓編號71號停車位，即如附圖編號1073(1)所示之系爭停車位，經弘韋公司以現況點交系爭停車位予原告。弘韋公司為包含系爭房屋及系爭建物在內，共地上16層、

01 地下2層3棟142戶集合住宅即台北狀元公寓大廈（下稱台
02 北狀元大廈）之起造人，其於82年12月10日開工，並於84年
03 7月2日竣工，弘韋公司銷售時就地下室停車位使用已先行
04 規劃分管契約，交屋後即成立「台北狀元公寓大廈管理委員
05 會」，依分管契約及規約等社區管理維護規範，而弘韋公司
06 依分管契約就系爭停車位有使用權存在，經原告向弘韋公司
07 買受系爭停車位而繼受分管契約，是原告既已繼受弘韋公司
08 就台北狀元大廈依分管契約之系爭停車位使用權，且有車位
09 買賣契約書、車位證明書及附圖，已足表彰地下室停車位使
10 用權，復經弘韋公司移交系爭房地及系爭停車位予原告，原
11 告依社區規約及分管契約使用系爭停車位17年餘，且依被告
12 列冊之分管契約，停車位編號3號、71號即系爭停車位均為
13 原告使用，每月繳交系爭停車位之清潔費用各新臺幣（下同
14 ）800元，詎被告於103年12月間，將系爭建物地下1樓停
15 車位編號重新噴漆，先誤將原告所有系爭停車位編為72號停
16 車位，再以編號72號停車位重複為由，拒絕向原告收取系爭
17 停車位之清潔費，惟被告否認原告就系爭停車位使用之權利
18 ，顯屬無理，爰依物上請求權之規定、分管契約之法律關係
19 提起本件訴訟等語。並聲明：確認原告對系爭建物即門牌號
20 碼新北市○○區○○路○○○ ○○○○ 號地下1層如附圖編號10
21 73(1)所示（面積13平方公尺）之使用權存在。

22 二、被告則以：於台北狀元大廈落成而進行交屋時，弘韋公司即
23 未點交編號71號機械式停車位予被告，且系爭建物地下1樓
24 停車場亦無編號71號機械式停車位，故原告主張其就系爭建
25 物地下1樓停車場編號71號機械式停車位有使用權一事，顯
26 有疑義。又原告主張其有使用權之系爭停車位，實係系爭建
27 物地下1樓編號72號機械式停車位旁之空地，原告自行認定
28 其於該空地上有停車使用權，未經被告同意許可，私自在該
29 空地劃設編號71號，且將汽車逕行停入該空地上，被告基於
30 社區管理和諧，認原告僅暫放其汽車於該空地，未強力制止
31 之，並基於「使用者付費」之公平概念，避免其他住戶認為

01 被告偏袒放任原告恣意停車，始向原告收取停車清潔管理費
02 ，然此並非認定原告於該空地有停車使用權，之後被告依實
03 際受領之點交清冊進行停車位管理，取消原告於該空地任意
04 停車之行為，使停車位使用回歸適法管理程序，原告既係向
05 弘韋公司買受不存在之編號71號機械式停車位，自應依債之
06 相對性原則，自行向弘韋公司主張權利進行求償。縱認原告
07 就上開空地確有使用權，然該空地緊鄰變電箱，原告在此停
08 車恐有誤觸電箱而導致系爭房屋發生跳電之風險，其使用權
09 亦應受到限制，而非可恣意將車輛停放於該空地等語，資為
10 抗辯，並聲明：原告之訴駁回。

11 三、經查，原告前於86年6月16日，與弘韋公司簽訂不動產買賣
12 契約書，約定以750萬元為對價，向弘韋公司買受系爭房地
13 及系爭建物所有權，並於86年7月15日以買賣為原因經登記
14 取得系爭房地、系爭建物所有權，系爭土地所有權原告2人
15 應有部分各為10000分之43，系爭房屋所有權原告2人應有
16 部分各為2分之1346，系爭建物所有權應有部分則為10000
17 分之113，有系爭房地、建物之土地暨建物登記第一類、第
18 二類謄本、不動產買賣契約書各1份在卷可稽（見板司調卷
19 第39至40頁、第13至20頁，本院卷(一)第55至61頁）；原告另
20 於86年7月4日，與弘韋公司簽署停車位買賣契約書（下稱
21 系爭買賣契約），約定原告以95萬元為對價，向弘韋公司買
22 受該契約所載編號71號之停車位，且原告亦經登記取得系爭
23 建物所有權應有部分10000分之60，原告亦已支付對價予弘
24 韋公司，並自86年間至104年4月間為止，每月繳納停車位
25 清潔管理費800元等情，有建物登記第二類謄本、停車位買
26 賣契約書、車位證明書、證明書、台北狀元社區管理費收繳
27 單、社區管理費收據各1份附卷可參（見板司調卷第15頁、
28 第21頁、第22頁、第23頁、第25至28頁）；又弘韋公司為台
29 北狀元大廈、系爭建物之起造人，並於84年10月2日取得84
30 年度使字第1307號之使用執照，有臺北縣政府工務局使用執
31 照存根、使照圖各1份為證（見板司調卷第24頁，本院卷(一)

第102至105頁），且為被告所不爭執，是此部分事實，首
堪認定。

四、原告主張其向弘韋公司購入編號71號停車位，依分管協議有
權使用，其範圍如附圖編號1073(1)所示部分即系爭停車位等
節，為被告所否認，並以前詞置辯。是本件爭點厥為：原告
主張對於系爭停車位之分管協議是否存在？若有分管協議，
則分管範圍為何？茲敘述如下：

(一)按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足
以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交
易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可
認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示（
參照本院21年上字第1598號及29年上字第762號判例意旨）。
又公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公
寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，除
別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人
已按分管契約占有共有物之特定部分，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；以不動產為標的之債權行為，除法律另有規定外，固僅
於特定人間發生法律上之效力（對人效力之債權相對性），
而非如物權行為，以登記為公示方法使第三人得知悉之狀態
下，並以之作為權利取得、喪失、變更之要件，俾保護善意
第三人，而對任何第三人均發生法律上之效力（對世效力之
物權絕對性）。惟特定當事人間倘以不動產為標的所訂立之
債權契約，其目的隱含使其一方繼續占有該不動產，並由當
事人依約交付使用，其事實為第三人所明知者，縱未經以登
記為公示方法，因已具備使第三人知悉該狀態之公示作用，
自應與不動產以登記為公示方法之效果等量齊觀，並使該債
權契約對於受讓之第三人繼續存在，此乃基於「債權物權化」
法理所衍生之結果（最高法院98年度台上字第633號、97
年度台上字第1729號判決意旨可資參照）。

(二)經查，原告前於86年7月4日，與弘韋公司簽訂系爭買賣契約，以95萬元為對價向弘韋公司買受系爭買賣契約所載編號71號之停車位，原告亦經登記取得系爭建物所有權應有部分10000分之60，原告並已支付對價予弘韋公司等情，業如前述，則觀諸系爭買賣契約第2條約定：「本買賣車位座落『台北狀元』大廈地下第壹層，編號第71號之機械式車位壹位。」，系爭買賣契約第4條則約定：「本車位業經甲方（按即原告）現場勘驗合意購買，同意以現況點交」，有停車位買賣契約書1份為憑（見板司調卷第21頁）；又觀諸原告所提出之86年6月30日車位證明書其上記載：「謝德聖李吉森君購買（台北狀元）地下壹樓機械式車位、編號七一（詳如附圖），業以點交完成，本車位係以獨立使用權出售，土地產權登記於板橋市○○段○○○○○號，持分壹萬分之六，建物產權登記於一〇二七七建號，持分壹萬分之六十。」，有車位證明書1紙可參（見板司調卷第22頁），且經核亦與原告所提出系爭建物之建物登記第二類謄本所記載內容相符（見板司調卷第15頁），況被告亦不爭執原告曾向弘偉公司購買系爭買賣契約所載編號第71號停車位一事，堪認原告主張弘韋公司於上揭時間簽訂系爭買賣契約時，且已給付系爭買賣契約所載編號71號停車位之價款，並由弘韋公司交付該停車位予原告管領使用一節，足可採信。復參以原告提出之86年6月30日證明書，其上載明：「謝德聖、李吉森君購買弘韋開發建設股份有限公司所興建之（台北狀元）地下一層編號七十一號機械式車位（詳如左上圖所示）為確保社區電力設備安全及方便台電人員抄表，同意調整七十一號車位（為平面式使用）」，而將該證明書左上圖與系爭建物使照圖相互比對，可知該證明書左上圖與系爭建物地下室一樓之平面圖停車位大致相同，有該證明書、系爭建物使照圖各1份在卷可考（見板司調字第23頁，本院卷(一)第53、102頁），並經本院至現場勘驗系爭停車位，系爭停車位即如附圖編號1073(1)所示部分，系爭停車位確實位在系爭建物地下一層機

01 械停車位旁邊，且位在系爭建物地下一層電力設備前方位置
02 等節，有本院107年8月31日勘驗筆錄所附照片、新北市板
03 橋地政事務所107年9月19日新北板地測字第1074007114號
04 函暨所附複丈成果圖各1份可資佐證（見本院卷(二)第177至
05 189頁、第213至215頁），足見原告主張其於上揭時間經
06 起造人即出賣人弘韋公司點交，以系爭建物共有人身分取得
07 使用權之系爭買賣契約所載編號71號停車位，即如附圖編號
08 1073(1)所示部分之系爭停車位相對位置，乃在系爭建物地下
09 室一樓平面圖編號72、73號機械式停車位旁邊所在等情，堪
10 信為真實。至原告聲明請求確認其對系爭停車位有使用權，
11 而主張系爭停車位坐落系爭建物即門牌號碼新北市○○區○
12 ○路○○○ ○○○○ 號地下1層部分，然系爭停車位應係坐落系
13 爭建物即原告所有系爭房屋之地下1層部分，則原告前開聲
14 明稍有誤載，然不影響本件之認定，附此敘明。

15 (二)次查，依系爭建物第二類謄本、臺北縣政府工務局84年度使
16 字第1307號使用執照存根（見板司調卷第15頁、第24頁），
17 系爭建物坐落系爭土地上，起造人為弘韋公司，有獨立之建
18 號，與系爭房屋為不同建號，而系爭建物業已註明層次為一
19 層、屋頂突出物、地下一層、地下二層（見使用執照）；另
20 參酌系爭房屋管委會報備資料（見板司調卷第41頁），可知
21 系爭房屋為公寓大廈管理條例實施前已取得建造執照及使用
22 執照之大廈，並於89年間依公寓大廈管理條例申請成立管理
23 委員會；另系爭建物於84年間辦理建物所有權第一次登記時
24 ，所附「區分所有建物共同使用部分權利分配協議書」僅依
25 規定約定登載共同使用部分之範圍及各主建物所分擔公設持
26 分，並未就車位另有詳細分配之登記等情，亦有新北市板橋
27 地政事務所106年7月19日新北板地登字第1064003196號函
28 1份在卷可參（本院卷(一)第114頁），則依前開說明，可知
29 台北狀元大廈之建商弘韋公司與各承購戶約定後，原則上公
30 寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用部分，
31 於共有人間已合意成立分管契約，則被告主張其依與建商弘

01 韋公司所簽立之系爭買賣契約，關於具獨立建號之系爭建物
02 中，就如附圖所示之系爭停車位部分為約定專用，因各共有
03 人與建商亦有分別約定停車位專用部分，則於系爭建物之共
04 有人間即就各自買受並交付管領之停車位部分，可得成立分
05 管契約乙事，應屬有據，原告對於系爭停車位即依系爭建物
06 共有人之分管協議取得管領使用之權能自明。

07 (四)被告雖辯稱其於經弘韋公司點交系爭建物時，弘韋公司即未
08 點交編號71號機械式停車位予被告，且系爭建物地下1層停
09 車場亦無編號71號機械式停車位，被告乃私自在系爭建物地
10 下1層編號72號機械式停車位旁之空地劃設停車位，且系爭
11 停車位緊鄰變電箱，縱有使用權亦應受到限制云云，並提出
12 台北狀元公寓大廈地下室停車場平面車位所有權人清冊1份
13 及照片2張為據（見本院卷(二)第71至74頁、第75頁）。然查
14 依原告所提出證明書之附圖及系爭建物使照圖，其上系爭
15 停車位所處位置雖經編號為第71號機械式停車位，然該處實
16 無機械式停車位，亦無其他樑柱或工作物，有證明書、系爭
17 建物使照圖各1份附卷為憑（見板司調卷第23頁，本院卷(一)
18 第53、102頁），並經本院勘驗屬實，則該處縱未設置機械
19 式停車位，惟經編為平面時停車位使用，亦無礙於台北狀元
20 大廈之公共設施使用，更何況於公寓大廈管理條例施行前已
21 取得建造執照之公寓大廈，關於公寓大廈共用部分，所約定
22 專用縱有違法令使用限制之規定者，依公寓大廈管理條例第
23 55條第2項之規定，亦不受同條例第7條不得為約定之限制
24 ，而台北狀元大廈即於公寓大廈管理條例施行前已取得建造
25 執照之公寓大廈，關於停車位之專用約定，依前開說明，亦
26 無公寓大廈管理條例第7條之限制可言，則於包括兩造在內
27 之系爭建物區分所有權人間，就該等停車位之約定專用仍應
28 為有效。是以弘韋公司取得台北狀元大廈之使用執照後，於
29 不妨礙其他依使用執照已經取得停車位分管範圍之權利人利
30 益，事後變更設計，將系爭建物使照圖編號71號所示機械式
31 停車位所在，變更為平面停車位，而出售予原告由其專用，

實與一般社會常情無違，故本件實為原告向弘韋公司買受上
開證明書附圖所示編號71號停車位，並經弘韋公司變更為平
面停車位使用等情，應堪認定。又被告雖辯稱其未經弘韋公
司點交系爭停車位云云，然建商弘韋公司與各承購戶約定，
公寓大廈之共用部分由特定共有人使用者，應認共有人間已
合意成立分管契約，已如前述，而被告身為弘韋公司之受讓
人，系爭停車位亦已於被告申請成立前已交由原告占有並依
約使用，被告對於分管契約之存在通常即有可得而知情形甚
明，況被告於86年至104年4月間均有每月收取系爭停車位
之管理費乙情，有台北狀元社區管理費收繳單、社區管理費
收據各1份在卷可證（見板司調卷第25至28頁），益徵縱使
弘韋公司未點交系爭停車位予被告，然被告仍明知原告依約
管領使用系爭停車位之情，則被告自應受上開分管契約之拘
束，是被告此部分辯詞，亦無足採。

(五)被告另辯稱原告使用系爭停車位，然經被告於104年4月24
日召開管理委員會（下稱系爭管委會議），決議因與建商點
交即無71號車位，故71號車位不存在，取消該處停車清潔費
，而排除原告此部分權利主張云云。然按依民法第820條第
1項規定，分管協議應由共有人全體共同協議訂定之（最高
法院89年度台上字第585號判決意旨可資參照），是共有物
分管之約定，雖不以全體共有人訂立書面為要件，惟仍須於
共有人間已實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，
互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未
予干涉，已歷有年所，方可得認有默示分管契約之存在。查
原告經弘韋公司交付系爭停車位而依分管協議取得約定專用
權利，已如前述，被告復未能證明系爭建物全體共有人此後
曾經協議或決議變更分管範圍之約定，而系爭管委會議亦非
由系爭建物全體共有人出席決議乙節，有台北狀元公寓大廈
管理委員會第19屆第8次會議紀錄1份附卷可稽（見板司調
卷第29至30頁），被告自無從依此逕而主張已變更分管範圍
之約定，而可得排除原告使用系爭停車位之權利，是被告此

01 部分辯詞，亦屬無據。

02 五、綜上所述，原告依系爭建物分管契約之法律關係，請求確認
03 其對坐落系爭建物即台北狀元大廈地下一層如附圖編號1073
04 (1)所示（面積13平方公尺）之使用權存在，為有理由，應予
05 准許。

06 六、本件事證已臻明確，兩造其餘主張與攻擊防禦方法及所提證
07 據，經審酌後認與判決之結果不生影響，爰不另一一論述，
08 併此敘明。

09 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

10 中 華 民 國 108 年 1 月 9 日

11 民事第五庭審判長法官 高文淵

12 法官 陳心婷

13 法官 黃乃瑩

14 以上正本係照原本作成。

15 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
16 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

17 中 華 民 國 108 年 1 月 14 日

18 書記官 吳雅真