

臺灣新北地方法院民事判決

107年度訴字第171號

原告 林莉雯

訴訟代理人 彭珮瑄律師

被告 孔雀王朝第二期公寓大廈管理委員會

法定代理人 黃欽聖

被告 葉亞寧

共同

訴訟代理人 林哲健律師

林宗德律師

上列當事人間確認使用權存在事件，經本院於民國108年3月26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、被告孔雀王朝第二期公寓大廈管理委員會（下稱管委會）之法定代理人，業於訴訟繫屬中由戴耶變更為黃欽聖，此有新北市土城區公所民國107年1月22日新北土工字第1072152684號函在卷可稽（見本院卷第17頁、第18頁），並經黃欽聖於107年2月13日具狀聲明承受訴訟（見本院卷第13頁），核符規定，應予准許。

二、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。查本件原告起訴時，其訴之聲明原為：「一、確認原告對坐落於新北市○○區○○段○○○ ○號（下稱系爭696建號）即孔雀王朝第二期公寓大廈（下稱系爭社區）地下第一層至第三層門牌號碼新北市○○路○ 段○○○ 號至167巷7號地下第一層如平面參考圖（下稱附圖1）編號MP5（下稱MP5停車位）及地下第二層如附圖1編號SS5（下稱SS5停車位）所示（詳細面積待測）之使用權存在。二、被告葉亞寧應將MP5

01 停車位騰空返還予原告。」等語（見本院板簡卷第11頁、第
02 13頁），復經地政機關測量結果，原告嗣於108年2月11日
03 具狀將訴之聲明更正為：「一、確認原告對新北市板橋地政
04 事務所108年1月7日製作之土地複丈成果圖（下稱附圖2
05 ）編號（A）所示MP5停車位（面積13.26平方公尺）及附
06 圖1所示SS5停車位（面積12.96平方公尺）之使用權存在
07 。二、被告葉亞寧應將前揭MP5停車位騰空返還予原告。」
08 等語（見本院卷第411頁、第412頁）。經核原告上開更正
09 並未變更訴訟標的，而僅補充其聲明使之完足、明確，於法
10 均核無不符，應予准許。

11 貳、實體方面：

12 一、原告主張：

13 (一)系爭社區係由起造人總合豐建設股份有限公司（下稱總合豐
14 公司；原代表人：邱鏡溶）於84年3月3日興建完成並經核
15 發使用執照（84土使字第338號；建造執照為81土建字第49
16 6號），依總合豐公司申請核發上開使用執照建築物概要所
17 示，系爭社區地下第一層用途為停車空間、自用儲藏室、地
18 下第二層用途為停車空間、地下第三層用途為停車空間兼防
19 空避難室；又系爭社區地下停車位之停車空間非獨立編列建
20 號，係與其他公共設施共同編號一建號即系爭696建號，屬
21 該大樓之共有部分。而系爭社區為地上13層、地下3層之建
22 築物，總戶數共計為121戶，依門牌號碼之不同而分成A至G
23 棟，公設建物為全體區分所有權人所共有，各區分所有權人
24 就系爭696建號應有部分之持分比例，並未完全一致，惟同
25 一門牌號碼而樓層不同之區分所有權人，除1樓或頂樓之主
26 建物坪數略有不同之外，其餘區分所有權人因主建物坪數相
27 同，其系爭696建號之公設持分亦相同。

28 (二)又細繹各區分所有權人持分比例內容，即可推知區分所有權
29 人公設持分以外之系爭696建號持分即表彰停車位，依據總
30 合豐公司於公開銷售時所提供即附圖1所示，系爭社區之地
31 下第一層停車位為25個、地下第二層停車位為39個，即可得

知系爭社區之停車位因樓層、編號之不同而有不同之持分，地下第一層編號L1至L3車位，持分約為萬分之120；地下第一層編號S1至S14車位，持分約為萬分之103；地下第一層編號SS1至SS3車位，持分約為萬分之88；地下第一層編號MP1至MP5車位，持分約為萬分之52；地下第二層編號L1至L15車位，持分約為萬分之91；地下第二層編號S1至S12車位，持分約為萬分之79；地下第二層編號SS1至SS5車位，持分約為萬分之67；地下第二層編號MP1至MP7車位，持分約為萬分之39，顯見系爭社區之區分所有權人若購得停車位者，均經由公設建物應有部分持分比例表徵於外。

(三)原告係於84年6月21日因買賣而取得坐落於新北市○○區○○段○○○○○○號土地（權利範圍均為萬分之49），及其上同段605建號建物（權利範圍全部）、同段696建號建物（權利範圍萬分之25）之不動產所有權。嗣於105年12月7日因贈與而取得訴外人傅玉秀所有坐落於系爭696建號建物（權利範圍萬分之120）之所有權，而依前所述，自可表徵原告係向傅玉秀處取得地下第一層MP5停車位及地下第二層SS5停車位之約定專用使用權。原告亦曾於105年12月間就系爭696建號建物應有部分萬分之120向新北市政府稅捐稽徵處申請「地下停車位免徵房屋稅」，經函覆自105年12月起面積71.3平方公尺改按自用停車免徵房屋稅，可得知原告取得系爭696建號建物應有部分萬分之120部分，確係表徵系爭社區之停車位。

(四)而系爭社區第一層、屋突及地下第一層至第三層為系爭696建號建物，為系爭社區之共有部分，主要用途為共用部分即車道、停車位等。又系爭社區地下第一層於總合豐公司當初興建時，即已劃設數十個停車位併同地上區分所有建物出售，且於出售時與全體住戶間所簽訂之買賣契約書均有「九、公共管理：3.地下第一層樓梯間、第二層樓梯間、受電室，第三層樓梯間、水箱、防空避難兼停車空間為公共設施歸全體住戶持分共有外，其餘部分地下第一層、第二層產權歸乙

方（即總合豐公司）所有，其出售、出租或自用均由乙方自行決定，甲方不得干涉」之制式約定條款，可知系爭社區地下第一層、地下第二層之全體共有人係以契約（包含各該住戶與總合豐公司間之買賣契約）約定賦予部分共有人就特定停車位之專用權時，各共有人關於該地下第一層、地下第二層之使用自應受到限制，亦即總合豐公司已與系爭社區各該住戶成立分管協議而在地下第一層規劃25個停車位、地下第二層規劃39個停車位。由此可知，系爭社區之停車位經總合豐公司出售、移轉表彰車位持分之系爭696建號予系爭社區住戶後，該取得車位持分之住戶自有車位使用權，足證總合豐公司當初興建系爭社區時，即已將系爭社區地下第一層MP5停車位及地下第二層SS5停車位之持分範圍劃設為停車位，依總合豐公司與承購人訂立之制式買賣契約，除已與各買受人約明其等各自買受之法定或增設停車位之編號、位置外，並約明總合豐公司就系爭社區地下第一層、地下第二層所設置法定、增設停車位與車道以外之空間亦即包含系爭社區地下第一層MP5停車位及地下第二層SS5停車位之持分範圍，仍保有出售、出租或自用等管理使用之專用權限，而成立共有物分管契約，是總合豐公司自得將系爭社區地下第一層、地下第二層所設置法定、增設停車位與車道以外之空間出售、出租或自行作為停車空間使用，洵屬當然。

(五)再者，總合豐公司原係將尚未售出之車位持分規劃於主建物629建號（即明德路2段161號12樓房屋）所有權範圍，嗣因邱鏡溶為652建號即明德路2段167巷1號1樓房屋之所有權人，總合豐公司即將尚未出售之車位持分移轉予邱鏡溶（即規劃由652建號所有權人取得未出售車位所有權），然因被告管委會與總合豐公司及邱鏡溶間曾衍生訴訟，故邱鏡溶未曾至系爭社區居住或使用停車位，惟邱鏡溶曾於90年1月15日以個人名義出具使用同意書，其上並有「本人同意自即日起將座落於台北縣○○市○○路○段○○○巷○號房屋（不含停車位）無償提供與孔雀王朝第二期社區管理委員會及

全體住戶使用…」之文字，而由該使用同意書之文義亦可得知上開652建號房屋之公設持分確實有包含停車位，邱鏡溶當時未同意將其所有之停車位交予被告管委會無償使用，不容被告否認。嗣邱鏡溶於94年2月14日將地下第一層編號L2停車位（即系爭696建號權利範圍萬分之120）出售予訴外人平文玉，亦即係將652建號即「明德路2段167巷1號1樓」房屋所屬公設持分即系爭696建號應有部分萬分之468其中萬分之120移轉予平文玉，移轉後邱鏡溶所屬之系爭696建號之應有部分為萬分之348，其後總合豐公司未再出售系爭社區之停車位，至邱鏡溶於102年1月8日死亡後，由其繼承人即訴外人邱大進因遺產分割協議取得前開不動產，邱大進再以買賣為原因將前開「明德路2段167巷1號1樓」房地（包含尚未出售之停車位）移轉予傅玉秀，雙方雖未於買賣契約內載明停車位編號，然實際上已將停車位持分即系爭696建號權利範圍萬分之348部分移轉予傅玉秀，邱大進並未保留系爭社區之停車位，已由傅玉秀取得所有總合豐公司或邱鏡淳尚未出售之停車位，故傅玉秀再將其所有之停車位即系爭696建號權利範圍萬分120以贈與為原因移轉予原告，系爭696建號權利範圍即由萬分之348減為萬分之228，應認原告取得此車位持分即表彰系爭社區地下第一層MP5停車位及地下第二層SS5停車位，對於上開停車位自有使用權存在，至為灼然。

(六)此外，被告葉亞寧之配偶即訴外人戴耶所有之G棟9樓即167巷1號9樓（660建號），其公設持分及車位持分合計為萬分之121，扣除公設持分萬分之42後，車位持分僅為萬分之79，故其所有之車位應為地下第二層編號「S」之車位，而不可能為地下第一層編號S3之車位（持分為萬分之103），況依總合豐公司提出購買客戶詳細資料所示，編號G9欄已明確記載戴耶之前手即訴外人楊吉源所購買車位為「B2S5」而非「B1S3」，然依被告所提出附圖1卻無「B2S5」車位存在，可知被告刻意將地下第二層S5車位編號刪除，而營造無

此車位之情形，被告葉亞寧違法將車輛停放於地下第一層編號S3及MP5停車位之處，又提出偽造之車位證明書，藉此掩飾其無權占用原告車位之事實，甚至向系爭社區住戶偽稱原告並無地下第一層MP5停車位，致使住戶對原告無法諒解，益證被告葉亞寧所為實可惡至極，其所提出之車位證明書亦無可採。準此，被告葉亞寧長期將其車輛停放於地下第一層MP5停車位後方之編號S4車位，甚至跨越S4車位範圍占用原告之MP5停車位、或將其腳踏車停放於該停車位內、或同時停放汽車、機車、腳踏車以占用MP5及S4停車位，然葉亞寧並無表彰系爭社區地下第一層編號S4車位之持分（萬分之103），已如上述，卻無權占有使用上開停車位，原告自得依民法第767條第1項、第821條之規定，以及分管契約之法律關係，請求被告葉亞寧返還系爭社區地下第一層MP5停車位。

(七)並聲明：

1. 確認原告對附圖2編號(A)所示MP5停車位（面積13.26平方公尺）及附圖1所示SS5停車位（面積12.96平方公尺）之使用權存在。
2. 被告葉亞寧應將前揭MP5停車位騰空返還予原告。
3. 原告願供擔保，請准宣告假執行。
4. 訴訟費用由被告負擔。

二、被告則以：

(一)被告管委會前與邱鏡溶因社區建物糾紛案件達成和解，雙方並簽訂協議書，邱鏡溶承諾應將新北市○○區○○路0段000巷0號1樓之房地（下稱系爭房地）無條件過戶與被告管委會指定之對象（此係因邱鏡溶之廣告圖說將系爭房地畫做社區公共設施，但交屋後竟然發現係邱鏡溶所有之獨立區分所有權，且當時邱鏡溶將社區之畸零公設集中歸於系爭房地之公設部分，故系爭房地之公設比例比其他區分所有權更多），並自協議書簽訂日起，邱鏡溶立即無條件正式將系爭房地交付予被告管委會使用，當時即無地下第一層MP5停車位

01 及地下第二層SS5停車位存在。

02 (二)又被告管委會於協議書簽立後，邱鏡溶依協議書約定將系爭
03 房地之占有移轉予被告管委會，做為社區管理中心一部分使
04 用，因系爭房地係在1樓社區管理中心旁邊，做何用途全社
05 區住戶一望即知，即便係要來看屋買屋之人，亦無不知之理
06 。詎料，被告管委會竟於104年3月2日接獲傅玉秀所寄發
07 之鶯歌永昌郵局第12號存證信函，指稱被告管委會竊佔系爭
08 房地，嗣後更起訴請求被告管委會返還系爭房地占有及不當
09 得利，惟因系爭房地所有權人為邱鏡溶之繼承人，其等移轉
10 系爭房地所有權無須告知被告管委會，而其等雖以不合理之
11 低價買賣，但亦有製作資金流向，況被告管委會無法積極證
12 明傅玉秀與邱鏡溶之繼承人為通謀虛偽意思表示之買賣為由
13 ，而經本院104年度訴字第959號判決被告管委會應將系爭
14 房地之占有返還傅玉秀。基此，被告管委會乃認邱鏡溶之繼
15 承人於繼承遺產後，明知系爭房地為被告管委會占有使用中
16 ，卻故意以移轉所有權予第三人方法追討系爭房地，以規
17 避履行邱鏡溶之債務，因而另行起訴請求損害賠償，幸經臺
18 灣高等法院105年度重上字第903號判決被告管委會勝訴，
19 並命邱鏡溶之繼承人應連帶賠償新臺幣（下同）919萬2,23
20 0元。而於前開損害賠償訴訟中，被告管委會均有於程序進
21 行中告知系爭社區之住戶，原告與傅玉秀自無不知糾紛之理
22 ，惟原告竟於訴訟期間受贈系爭房地之共有部分，顯違常理
23 ，且其受贈後竟然無任何依據，要求被告管委會承認其有地
24 下第一層MP5停車位及地下第二層SS5停車位之使用權，原
25 告與傅玉秀明顯係通謀欲在系爭社區再生事端。

26 (三)且觀諸系爭社區自87年起即張貼於地下室之停車規約與地下
27 第一層車位平面圖所示，以及新北市政府工務局81土建496
28 號建造執照卷內之公文資料、竣工圖、設計圖等相關資料，
29 可知系爭社區並無地下第一層MP5停車位及地下第二層SS5
30 停車位，併參以卷內所附住戶提出之陳情書，指稱建商廣告
31 不實，亦可見原告所提出附圖1停車位之設置，根本不足採

01 信。

02 (四)再者，系爭社區並無原告主張之MP5停車位，倘若真有該車
03 位，MP5停車位係位於編號S3車位正後方及編號S14車位之
04 正前方，編號S3及S14車位車主該如何進出？總合豐公司豈
05 有可能如此規畫停車位而造成3個停車位無法出售？顯見原
06 告稱有MP5停車位云云，顯與事實不符，況依據本院勘驗筆
07 錄可知，原告所謂MP5停車位，如欲畫置於原告指定之位置
08 ，經地政人員測量之結果，可知該位置之長度根本不可能可
09 以畫出S3及MP5停車位，堪認原告主張該處有停車位云云，
10 顯無理由。另原告主張之SS5停車位部分，則係位於○○○
11 區○○○道間，若於該處停放車輛，除車門無法開啟外，系
12 爭社區電箱亦無法開啟，且會擋住車道，顯無於該處設置停
13 車位之可能，亦徵原告稱有SS5停車位云云，亦與事實不符
14 ，況依據勘驗筆錄可知，原告所謂的SS5停車位，如欲畫置
15 於原告指定之位置，經地政人員測量結果，其寬度不足，無
16 法畫出原告所主張之停車位，堪認原告主張該處有停車位云
17 云，亦顯無理由。

18 (五)此外，原告除無法提出總合豐公司出具予原始住戶之車位權
19 利證明書外，縱退萬步言之，系爭社區真有地下第一層MP5
20 停車位及地下第二層SS5停車位，惟何以原告受贈建物共有
21 部分萬分之120持分可對應為系爭社區地下第一層MP5停車
22 位及地下第二層SS5停車位？倘依原告主張，大樓住戶豈非
23 受讓一定比例之共有部分，即得對系爭社區主張有停車位存
24 在，顯見原告主張無理由。況停車位之分管協議之繼受與公
25 設持分多寡分屬二事，原告未證明其停車位之繼受來源，卻
26 不斷以數學計算之方式，主張其受讓一定比例之公設持分即
27 有地下第一層MP5停車位及地下第二層SS5停車位，實不可
28 採。原告雖以邱鏡溶所出具之使用同意書即可證明652建號
29 房屋之公設持分確實有包含停車位云云，惟將使用同意書與
30 協議書兩相對照後，可知邱鏡溶係將系爭房地轉讓予被告管
31 委會，並且對於「B1L2」停車位有承購之協議，明顯可知即

01 便連邱鏡溶當時為了與被告管委會解決紛爭，都不知悉系爭
02 房地有附屬之地下第一層MP5停車位及地下第二層SS5停車
03 位要一併處理，而係另就地下第一層編號L2車位有協議，故
04 所謂之不含停車位究竟係指那個停車位，或係僅僅註明該房
05 屋無停車位，均有所疑。

06 (六)又傅玉秀為邱鏡溶父親即訴外人邱海水所創立之邱海水文教
07 基金會聯絡人；且傅玉秀之戶籍地，亦與邱鏡溶之繼承人邱
08 益三為負責人之邱合豐開發股份有限公司地址相同，可見傅
09 玉秀與邱鏡溶家族關係密切，且傅玉秀對系爭社區成立始末
10 知之甚詳，應知有協議書之存在，故而與邱鏡溶之繼承人合
11 謀，以低價購買系爭房地，而現又將系爭房地之共有部分轉
12 讓予原告，並主張因此取得停車位云云，實屬可議。況傅玉
13 秀亦於本院105年度板小字第1122號訴訟審理時因無法證明
14 其擁有地下第一層編號MP4、MP5及地下第二層編號MP5、
15 S5、SS5等5個停車位權利而敗訴，則原告自無受讓傅玉秀
16 關於地下第一層MP5停車位及地下第二層SS5停車位使用權
17 之可能。原告雖另主張傅玉秀係向邱大進購買停車位云云，
18 惟觀諸傅玉秀與邱大進間之不動產買賣契約書，其內亦無停
19 車位編號之記載，堪認傅玉秀在取得系爭房地所有權時，即
20 已無停車位受讓之情形，則原告如何能透過傅玉秀贈與部分
21 公設持分即主張其有地下第一層MP5停車位及地下第二層SS
22 5停車位之使用權？則原告請求確認其有地下第一層如附圖
23 2編號(A)所示MP5停車位及地下第二層如附圖1編號SS
24 5停車位之使用權存在，並請求被告葉亞寧應將上開MP5停
25 車位騰空返還予原告，均不可採。

26 (七)並聲明：

- 27 1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。
28 2.訴訟費用由原告負擔。
29 3.如受不利判決，被告願供擔保，請准宣告免為假執行。

30 三、得心證之理由：

31 (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

，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益（最高法院52年度台上字第124號判例意旨參照）。本件原告主張其就附圖2編號（A）所示MP5停車位（面積13.26平方公尺）及附圖1所示SS5停車位（面積12.96平方公尺）之使用權存在，然為被告所否認，被告管委會並多次於原告車輛上張貼告示表示原告不具有車位使用權，顯然兩造就前開停車位使用權存在與否已發生爭執，是原告在私法上之地位顯有受侵害之危險，而前述危險得依確認判決加以除去，則原告提起本件確認使用權存在之訴，自有確認之法律上利益。次按公寓大廈區分所有建物之買賣，若已由建商或起造人與各承購戶定明停車位之使用權者及其範圍者，當可解釋為係一種共有物之分管契約，具有拘束各該分管契約當事人之效力。公寓大廈之停車位如有特定之標示，則該區分所有權人依分管契約之內容，自得對該特定之車位享有專用權。查系爭社區之停車空間即地下第一層、地下第二層、地下第三層係位於系爭696建號內，復依系爭696建號之建物登記第二類謄本所載（見本院板簡卷第75頁），該建物門牌為明德路2段157號等公共設施，主要用途為共有部分，則兩造間就MP5停車位、SS5停車位特定使用範圍之爭執，自係關於對特定車位享有專用權權屬之爭執，故原告聲明確認對上開停車位之使用權存在，其真意應為確認原告為系爭停車位之約定專用權人，合先敘明。

(二)原告主張於84年6月21日因買賣而取得坐落於新北市○○區○○段○○○○○○號土地（權利範圍均為萬分之49），及其上同段605建號建物（權利範圍全部）、同段696建號建物（權利範圍萬分之25）之不動產所有權。嗣於105年12月7日因贈與而取得傅玉秀所有坐落於系爭696建號建物（權利範

圍萬分之120)之所有權；又原告與被告葉亞寧均為系爭社區之區分所有權人，系爭社區係總合豐公司所興建，並於84年3月3日興建完成，並經核發81土建字第496號建築執照、取得84土使字第338號使用執照等情，為被告所不爭執，並○○○區○○段○○○號、48地號土地、同段605建號之土地及建物登記第二類謄本、土地建築改良物贈與所有權移轉契約書、財政部北區國稅局贈與稅免稅證明書、系爭696建號之建物登記第二類謄本等件在卷可稽（見本院板簡卷第53頁至第63頁、第75頁至第83頁），並經本院調取81土建字第496號建築執照、取得84土使字第338號使用執照相關資料查核屬實，應堪予認定。

(二)原告主張其經傅玉秀贈與其所有坐落於系爭696建號建物（權利範圍萬分之120）之所有權，故取得附圖2編號（A）所示MP5停車位（面積13.26平方公尺）及附圖1所示SS5停車位（面積12.96平方公尺）之使用權等情，為被告所否認，並以前詞置辯，原告自應就其上開利己之事實負舉證之責。經查：

1.原告就其主張系爭社區有MP5停車位、SS5停車位存在等情，固據其提出附圖1、總合豐公司廣告單、105年間系爭社區地下第一層拍攝之照片為證，而觀諸附圖1、總合豐公司廣告單所示內容（見本院卷第151頁至第161頁），其上雖有記載孔雀王朝4字，但僅以上開證據相互比對，並無法證明附圖1為總合豐公司預售系爭社區房屋時所提出之平面參考圖，況縱原告所述為真，附圖1名稱既為平面參考圖，可見附圖1僅為預售屋買賣時之參考，並不得作為停車位是否存在之依據。又依原告所提出之105年間系爭社區地下第一層拍攝之照片（見本院卷第117頁、第119頁），至多僅得證明系爭社區地下第一層於105年間在編號S3停車位前方劃有編號3號停車位，然該等證據均無法證明原告主張MP5停車位、SS5停車位存在之事實。再者，本院查核系爭社區之81土建字第496號建築執照、取得84土使字第338號使用執

照內容及所附之現場照片，均無原告所稱之MP5停車位、SS5停車位存在之情形。另本院依原告聲請至系爭社區地下第一層及地下第二層現場履勘時，原告所稱地下第一層MP5停車位之位置，其上現有一個長5.8公尺、寬2.3公尺停車位長度之停車格存在，並停放一台汽車，該停車位後方有避難梯及停放機車、腳踏車；原告所稱地下第二層SS5停車位，現況並無任何設置停車格，旁邊為變電箱及一個倉庫的門，後方有水管，前方有鐵鍊，且經地政人員當場表示該處寬度無法繪製原告主張長5.51公尺、寬度2.18公尺之SS5停車位，有本院勘驗筆錄1份暨現場照片10張在卷可佐（見本院卷第363頁至第367頁、第405頁至第409頁），可知系爭社區地下第一層、地下第二層皆無原告所稱之MP5停車位、SS5停車位存在，況如依原告主張MP5停車位位置及面積存在於現況，該車位係位於編號S3停車位前方，則編號S3停車位即無法進出，又該車位後方之避難梯亦無法使用，與一般社區停車位之設置明顯不符；而其主張之SS5停車位位置及面積，除該處無法繪製停車位外，該處既存在變電箱及倉庫門，現況應屬系爭社區公共設施維修、配電、置物之公務使用，亦無可能供停車使用甚明。是以，系爭社區是否有原告主張之MP5停車位、SS5停車位存在，顯屬有疑。

2.原告雖稱系爭社區之區分所有權人若購得停車位者，均經由公設建物應有部分比例即系爭696建號應有部分比例表徵於外，是其自傅玉秀處取得系爭696建號應有部分萬分之120，即可認其取得MP5停車位、SS5停車位之約定專用權云云，查原告於84年6月21日因買賣系爭社區房屋（不含停車位）而成為系爭社區之區分所有權人，並同為系爭社區停車位所在公共設施（即系爭696建號）之共有人，此觀原告提出之系爭696建號建物登記第二類謄本、房屋預定買賣契約書影本即明（見本院板簡卷第75頁至第93頁、本院卷第37頁至第47頁），惟承前所述，系爭社區停車空間等公共設施即地下第一層、地下第二層、地下第三層編列同一建號即系爭

696 建號，屬同一不動產，故系爭社區區分所有權人縱未購買停車位，然因持有公共設施應有部分，而應有部分係抽象存在於全部共有物上，故其應有部分亦及於地下室停車位部分，故系爭社區之區分共有人，應依分管契約區別有無停車位使用權，而原告雖以建商與各住戶簽屬之定型化契約、切結書等作為分管契約，並提出切結書、房屋預定買賣契約書影本為證（見本院板簡卷第69頁、本院卷第37頁至第47頁），然觀諸上開證據內容，至多僅得證明傅玉秀所取得系爭社區內之系爭房地依切結書所得之共有部分權利範圍為萬分之25，仍無法證明傅玉秀取得MP5停車位、SS5停車位之約定專用權，至房屋預定買賣契約書其上並無系爭社區起造人或全體區分所有權人就停車位使用權之確定位置，自難認原告所提上開證據資料為系爭社區就停車位之分管契約；又原告主張系爭房地於94年2月14日邱鏡溶將系爭房地其中696建號權利範圍萬分之120部分出售並移轉所有權登記與平文玉，邱鏡溶之繼承人邱大進以分割遺產為由取得系爭房地後，於103年12月24日將系爭房地出售並移轉所有權與傅玉秀等情，有系爭房地於94年2月14日土地登記申請書、傅玉秀與邱大進就系爭房地之不動產買賣契約書在卷可參（見本院卷第191頁至第194頁、第357頁至第360頁），但上開買賣標的均無任何停車位及其編號之記載。可見原告縱因傅玉秀贈與而取得系爭696建號權利範圍萬分之120，亦無法證明取得停車位之所有權或使用權。

3. 原告又主張總合豐公司法定代理人邱鏡溶原為系爭房地之所
有權人，總合豐公司將系爭社區尚未出售之停車位應有部分
移轉給邱鏡溶，邱鏡溶於90年1月15日以個人名義出具使用
同意書同意系爭房地交由被告管委會無償使用，然不包含停
車位，可證明系爭房地就系爭696建號應有部分確有包含停
車位等情，並提出該使用同意書1紙影本附卷為證（見本院
卷第189頁），惟其自始未能提出邱鏡溶所指停車位究竟為
何，及總合豐公司將系爭社區尚未出售之停車位應有部分移

轉給邱鏡溶之相關證據以資佐證，本院實難僅憑上開證據遽認原告主張之MP5停車位、SS5停車位業經總合豐公司分配予系爭房地當時之所有權人邱鏡溶專屬使用，進而由買賣取得系爭房地之傅玉秀取得約定專用權，再由傅玉秀以贈與系爭696建號應有部分萬分之120與原告，而由原告取得上開停車位約定專用權。基上，原告上開主張，實無可採。

4. 綜上，原告主張系爭社區有MP5停車位、SS5停車位存在，上開車位業經系爭社區分管契約，由其輾轉取得約定專用權云云，實無可採。

(四) 按所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之，民法第767條第1項前段定有明文。又公寓大廈區分所有權人共有之共用部分設置之停車場，如有分管之特約，且該分管契約業依民法第826之1條第1項前段辦理登記，或具公示性（知悉其情事或可得而知），得拘束受讓之第三人時，因共有人就共有物分管之部分，有單獨之管理權，對於無權占有或侵奪共有物者，得為自己之利益，為回復共有物之請求，無民法第821條但書規定之適用（最高法院91年度台上字第242號判決參照）。原告既不能舉證證明MP5停車位確實存在，亦無法證明依分管契約對於上開停車位有專用使用權，已如前述，是其依民法第767條第1項前段、第821條規定、分管契約約定，訴請被告葉亞寧返還MP5停車位予原告，自屬無憑。

四、從而，原告確認其對附圖2編號（A）所示MP5停車位（面積13.26平方公尺）及附圖1所示SS5停車位（面積12.96平方公尺）之使用權存在；及依民法第767條、第821條規定、分管契約約定，請求被告葉亞寧應將前揭MP5停車位騰空返還予原告，均核屬無據，應予駁回。原告之訴既經駁回，其假執行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判決結果無影響，爰不再逐一論列，併予敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

01 中 華 民 國 108 年 4 月 30 日
02 民事第二庭法官 潘曉玫

03 以上正本係照原本作成。

04 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，
05 上訴臺灣高等法院（應按他造人數提出繕本）。

06 中 華 民 國 108 年 4 月 30 日
07 書記官 盧佳莉