

臺灣橋頭地方法院民事判決

109年度訴字第351號

原告 李佳靜
訴訟代理人 楊暄志律師
林鼎越律師
被告 高堅建設股份有限公司
法定代理人 呂萬卿
訴訟代理人 魏緒孟律師
鄭曉東律師
被告 公園小別墅社區管理委員會
法定代理人 陳秀玉
訴訟代理人 林石猛律師
複代理人 王朝震律師
訴訟代理人 陳建宏律師
被告 王祉雯
訴訟代理人 林石猛律師
王朝震律師

上列當事人間請求遷讓防空避難空間等事件，本院於民國109年11月26日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告公園小別墅社區管理委員會應將高雄市○○區○○段○○○段○○○○○號建物之地下二層，如附圖所示編號五十一、五十二號停車位線塗銷後，遷讓返還予全體區分所有權人。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔二分之一，餘由被告公園小別墅社區管理委員會負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落高雄市○○區○○段○○○段0000地號土地上，地上21層，地下2層之「公園小別墅」大樓（門牌號碼高雄市○○區○○路○○○號，下稱系爭大樓）為一集合住宅，係由被告高堅建設股份有限公司（下稱高堅公司）起造。而系爭大樓公共設施即高雄市○○區○○段○○○段0000○

號之地下二層之法定停車輛數為47輛，其他空間均屬避難空間，應由全體區分所有權人共同使用，惟目前地下二層之停車竟劃設至編號52，明顯違反使用執照之設計規劃，並已妨害全體區分所有權人之權益。附圖編號47號車位（下稱系爭47號車位），目前為高堅公司占有使用，附圖編號49號車位（下稱系爭49號車位），目前為被告王祉雯占有使用，附圖編號51、52號車位（下分別稱系爭51、52號車位），目前為被告公園小別墅社區管理委員會（下稱管委會）占有後出租他人使用，上開車位均非合法車位，應屬於全體區分所有權人共有，被告等人無法律上依據占有上開避難空間並作為車位使用，且未經過區分所有權人會議同意，業已侵犯全體區分所有權人權益。而原告為系爭大樓區分所有權人之一，請求被告等人遷讓返還避難空間予全體區分所有權人，為此，爰依民法第767條第1項前段、第821條規定提起本訴等語。並聲明：(一)高堅公司應將系爭47號車位之車位線塗銷，並遷讓返還予全體區分所有權人。(二)王祉雯應將系爭49號車位之車位線塗銷，並遷讓返還予全體區分所有權人。(三)管委會應將系爭51、52號車位之車位線塗銷，並遷讓返還予全體區分所有權人。

二、被告之答辯：

(一)高堅公司則以：系爭47號、49號停車位，先前已有系爭大樓住戶陳美惠、黃秀椿等人以該二車位係屬違法車位為由，對高堅公司當時之負責人呂金田提出刑事告訴，而經臺灣高雄地方檢察署88年度偵字第12763號為不起訴處分，理由即載明：「系爭大樓經核准之停車位固為47個，此有高雄市政府工務局函在卷可稽，然除核准之停車位外，如有空地，尚非不得為停車之用。故高堅公司雖在核准之47個停車位外，另增加2個停車位，但告訴人黃秀椿與高堅公司間之權利義務應悉以契約為準，高堅公司既已依約交付編號第49號之停車位給告訴人黃秀椿，且該停車位並未佔用公共設施，實難認被告有何詐欺犯行之可言」等語，

足認系爭47號、49號停車位係高堅公司於法定空間以外之面積自行增設，並無違法。此外，黃秀椿亦曾在民國99年間對高堅公司起訴，請求交付系爭47號車位，並備位請求高堅公司如不能交付車位，則應賠償伊損害云云，此亦經臺灣高雄地方法院99年度訴字第487號駁回黃秀椿之請求，判決理由謂：「所謂法定停車位，係指因建築實務上，在建築物類別及一定樓地板面積等條件下，須設置一定數量之停車位空間，該數量為最低停車空間數量之限制，方得申領建造執照，此外並無限制，依上開說明，系爭大廈經核准之停車位固為47個，此有高雄市政府建設局84年高市工建築使字第01753號使用執照附卷可參，然除上述法定停車位外，如有空地，系爭大廈本亦得設置其他停車位，換言之，系爭大廈在符合相關法令下即得增加設置停車位，從而，尚難僅依系爭大廈經核准之法定停車位為47個，遽認其他增設之停車位即為不合法之停車位」，亦認高堅公司在系爭大樓增設之車位為合法。又系爭47、49號停車位於84年間取得使用執照後由高堅公司所增設，並於85年系爭大樓管理委員會成立時，將系爭大樓公共設施含49個停車位點交予管理委員會，由買受人與高堅公司簽訂之房屋預定買賣契約書及地下室車位使用權利證明書等文件，應認系爭大樓區分所有權人間就系爭47、49號停車位之使用，已有默示之分管契約存在，是高堅公司占用系爭47號停車位自屬合法占用等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

(二) 管委會、王祉雯則均以：管委會對系爭51號、52號車位之管理，應係為全體區分所有權人之管理，自非無權占有，並不影響全體區分所有權人對於前述車位土地共有之權利。又劃設上述車位之目的，係為增加管委會之經費來源，以利大樓之管理及公共設施之維護。況且，原告請求返還之上開車位土地，乃係管委會基於委任契約所管理，本件判決縱將上開車位土地返還予全體區分所有權人，嗣後仍

01 係由管委會依據委任契約管理上開車位土地，據此，原告
02 對管委會之起訴，實不具訴之利益，應予以駁回。又系爭
03 51、52號停車位於96年前即已劃設，距今至少已13餘年。
04 管委會於出租前開車位時，均會於大樓公佈欄張貼公告，
05 使大樓住戶得以知悉，並且在編號51號、52號車位皆有以
06 油漆在地面標記編號，是原告應早已知悉系爭51、52號車
07 位出租之事實。而原告於97年即搬入系爭大樓，成為系爭
08 大樓之區分所有權人，其搬入大樓至今已11年，管委會於
09 此11年間對系爭51號、52號車位亦持續出租並收取租金供
10 大樓管理、維護之用，故今原告再依民法第767條第1項前
11 段、第821條請求管委會返還編號51號、52號車位予全體
12 區分所有權人，並無理由，且有權利濫用之嫌。而王社雯
13 使用之系爭49號停車位，係自原來使用者黃秀椿買受而來
14 ，其使用已久，系爭大樓就系爭49號停車位之使用應存在
15 有默示之分管契約，王社雯就系爭49號車位之占用應有理
16 由等語，資為抗辯。並均聲明：原告之訴駁回。

17 三、兩造不爭執事項：

- 18 (一) 系爭大樓為一集合住宅，為高堅公司起造，原地下二層法
19 定停車輛數為47輛，系爭47、49號停車位為高堅公司於取
20 得使用執照後所增設。
- 21 (二) 系爭49號車位，目前為王社雯占有使用，系爭47號車位，
22 目前為高堅公司占有使用。
- 23 (三) 系爭51、52號車位，為管委會所增設，目前為管委會占有
24 後出租他人。

25 四、本件爭點為：

- 26 (一) 高堅公司占有系爭47號停車位有無合法權源？原告請求高
27 堅公司應將系爭47號車位之車位線塗銷，並遷讓返還全體
28 區分所有權人，有無理由？
- 29 (二) 原告請求王社雯應將系爭49號停車位之車位線塗銷，並遷
30 讓返還全體區分所有權人，有無理由？
- 31 (三) 管委會占有系爭51、52號停車位有無合法權源？原告請求

01 管委會應將系爭51、52號停車位之車位線塗銷，並遷讓返
02 還全體區分所有權人，有無訴之利益？如有，其主張有無
03 理由？

04 五、本件得心證之理由：

05 (一) 參以高雄市○○區○○段○○○段0000○號建物為系爭大
06 樓全體區分所有權人所共有，為系爭大樓之公共設施，其
07 地下二層係規劃作為防空避難室兼停車空間，高堅公司起
08 造時，其使用執照原規劃47個停車位，其圖面如原證三即
09 本院補字卷第36頁所示之圖面，惟高堅公司於取得使用執
10 照後增設系爭47、49號停車位，而系爭47號停車位目前為
11 高堅公司占有使用中，而系爭49號停車位經高堅公司出售
12 予黃秀椿，嗣經黃秀椿出售予王社雯，現由王社雯占有使
13 用中，而系爭51、52號車位乃管委會事後所劃設，目前由
14 管委會占有並出租予他人等情，為兩造所不爭執，並有高
15 雄市政府工務局使用執照、竣工圖、建物謄本、系爭大樓
16 107-109年度管理費明細表、不動產買賣契約書等件附卷
17 可稽（見本院補字卷第25-36、140-151頁，本院卷第
18 114、115、93-103、364-390頁），上情堪可認定。

19 (二) 按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，民
20 法第820條第1項固定有明文，然共有人全體就共有物之全
21 部劃定範圍，各自使用特定之共有物者，則非法之所不許
22 ，此即為共有物之分管契約，從而共有人於分管範圍，對
23 於共有物有使用收益之權，最高法院79年度台上字第2336
24 號判決意旨可資參照，故其他共有人依分管契約之約定，
25 自不得阻止該共有人使用其所分管之部分，要屬當然。又
26 契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相
27 表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人為媒
28 介而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一
29 致者，仍不得謂契約未成立。公寓大廈之買賣，建商與各
30 承購戶分別約定，該公寓大廈之共用部分或其基地之空地
31 由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合

01 意成立分管契約。又倘共有人已按分管契約占有共有物之
02 特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有
03 特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可
04 得而知之情形，而應受分管契約之拘束，司法院大法官會
05 議第349號解釋、91年度台上字第2477號判決意旨復可參
06 照。經查：

- 07 1.系爭大樓採預售模式，高堅公司於80年取得建造執照，先
08 申請建築甲棟，並於甲棟建築完成後，於82年申請建造執
09 照之第1次變更設計，增加乙棟（即系爭大樓），當時申
10 請49輛機械停車位，此時系爭大樓開始銷售，故高堅公司
11 此時與購買戶所簽訂之合約書，分為未購買車位之「房屋
12 預定買賣合約書」及有購買車位之「車位建物預定買賣合
13 約書」（以下稱預定買賣合約），其與有購買停車位之購
14 買戶，其所附圖面即如本院卷第228頁所示之圖面（即本
15 院卷第310頁之被證10），若與附圖（即車位現況）比較
16 ，編號48、49號之車位當時並不存在（編號51、52號車位
17 為管委會事後自行繪製，當然亦不存在），而系爭47號停
18 車位之位置非平面車位，而係編號47、48、49之三層機械
19 停車位一節，經高堅公司陳報在卷，並有建造執照申請書
20 、第1次變更申請書等件附卷可參（見本院卷第300-310頁
21 ），此並為原告所不爭執，上情堪以認定。參諸購買戶康
22 明凱、聶素芬所簽訂之預定買賣契約內容，康明凱為未購
23 買車位之購買戶，其契約第6條已約定：「本大廈之地下
24 二樓停車空間計四十六個車位（數量應屬誤載，詳本院卷
25 第304頁之建造執照第1次變更申請書）皆為自用，自用汽
26 車停車位甲方（即康明凱）需另行購置始能使用之，於空
27 襲或緊急事件時，應依法優先無償提供作為公共防空避難
28 使用，平時不得隔間及設置妨礙停車或防空避難之障礙物
29 ，甲方及繼承人、受讓人或本大樓之管理委員會應受本條
30 之約束，絕無異議...」等語（見本院卷第158頁），足見
31 高堅公司與各買受人已分別約定，系爭大樓地下二樓已規

劃為停車位，若無購買停車位之購買戶，並無使用上開停車位之權利，此應認共有人間已就系爭大樓合意成立分管契約，僅有購買停車位之購買戶，始有使用停車位之占有使用權利。

2.另依有購買車位之購買戶所簽訂之「車位建物預定買賣契約書」，其內有買賣車位標示、車位價款，其第1條約定：「...車位持分面積約17、195平方公尺，車位建物面積隨甲方承買大樓之主建物登記於公共部分持分共有，不另發給車位建物產權憑證...」、第14條約定：「本約對甲乙雙方權利義務之受讓人與繼承人均具同等之約束力。」、「附件：(一)車位建物價款分期付款表(二)停車位配置圖」等語（見本院卷第224-228頁），而附圖即為高堅公司上開陳報於82年申請建造執照之第1次變更設計所附之圖面，是所有購買停車位之購買戶就上開契約既已簽署並表示同意，系爭大樓之各買受人自就上開地下二層之停車位之特定位置依上開圖面亦已成立分管契約，且上開購買戶嗣後縱使再將其購買區分所有建物另出售予他人，因共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，其受讓人亦應受該分管契約之拘束。

3.嗣後高堅公司又申請變更系爭大樓地下二層地下停車位之設計，將原編號47、48、49之機械式停車位塗銷，另增設一平面停車位（即附圖之編號48號停車位，即原證3之圖面），因此成為使用執照之47個停車位，亦即原告起訴時所提出之高雄市工務局使用執照所檢附之圖面（見本院補字卷第36頁），而高堅公司取得使用執照後，又再另行劃設系爭47、49號平面車位，始成為系爭大樓目前現況之49個停車位（即如附圖所示）。而高堅公司固然坦承：於上開預定買賣契約簽訂後，實際建成系爭大樓後，並未與購買戶再重新簽訂合約等語（見本院卷第288頁），但高堅公司增設上開2車位，於系爭大樓實際建成並交屋後，係

交付每一購買停車位之購買戶如本院卷第33、34頁所示之地下室車位使用權利證明書1份（下稱車位使用權利證明），其作用即為彰顯其具有何編號車位之占有使用權利，其內附有地下室車位平面圖，其即為附圖所示之現況（除管委會事後增設之編號51、52號車位），而系爭大樓亦將此訂入社區管理辦法之中，約定憑該車位使用權利證明，可向管理中心領取汽車通行證，而住戶是否具有車位之占有使用權利，迄今亦以出示持有該車位使用權利證明作為其具有車位使用權利之證明方法，各區分所有權人必須提出該證明書，始得登記為車位使用權人，此經系爭大樓管委會之訴訟代理人於本院陳述明確，亦有系爭大樓社區停車場管理辦法等件附卷可參（見本院卷第39、115、116頁），此徵諸黃秀椿於102年間將系爭49號停車位出售予王祉雯時，其除簽訂不動產買賣契約書，將共有之基地及同段2957建號之公共設施之部分持分轉讓予王祉雯外，另將高堅公司製作之車位地下室使用權利證明書一併交付予王祉雯一情（見本院卷第364-390頁），即資證明。

4. 綜上，足見系爭大樓購買停車位之住戶，於領取上開車位使用權利證明後，並將之訂入系爭大樓規約之附錄辦法之中，編定使用者後每月收取管理費，係已就變更後之停車位重新達成分管契約之合意，是系爭47、49號停車位，已經系爭大樓共有人同意分管作為停車空間，並為購買上開車位之人合法占有使用，且該分管契約應拘束嗣後受讓之第三人，原告要不得將系爭47、49號停車位之車位線塗銷，更無從請求高堅公司及王祉雯返還上開車位予原告及全體共有人。至於原告雖稱：其他未購買車位之住戶並未獲得該地下室使用權利證明書及地下室車位平面圖，故並非全體住戶對此均達成分管協議云云，惟未購買車位之住戶於簽訂房屋預定買賣合約書時，契約內已訂明：「...自用汽車停車位甲方需另行購置始能使用之...」等語，並簽立地下室使用權同意拋棄書等相關文件（見本院卷第

158、182、250頁），堪認上開未購買車位之住戶，對於地下二樓之停車位無使用權限一事已事先同意，所有購買戶別對於「僅有購買車位之住戶始享有地下二樓車位之占有使用權限」一事要屬具有共識，故事後車位雖由47個增設為49個，惟系爭大樓管委會將該地下室使用權利證明書及所附圖面列入系爭大樓規約之管理辦法時，上開未購買車位之住戶對此並未見曾表示相關意見，堪認因未購買車位之住戶於預售階段已放棄占用地下二樓車位之使用權利，故高堅公司變更車位設計時，亦僅就購買車位之住戶間發放車位使用權利證明書，重新約定使用範圍，原告上開主張，要與上開預定買賣合約之內容不符，即非有理，自不可採。

（三）按公寓大廈管理條例第9條第1、2、3項規定：「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。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。前2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。」，是大樓共用部分若欲變更其使用方法，應得區分所有權人之同意，並以不違反上開法令為原則。經查：

1. 就管委會於系爭大樓地下二層事後增設之系爭51、52號停車位，其雖辯稱：此不影響全體區分所有權人之權利，原告之訴實不具訴之利益云云，惟系爭大樓地下二層乃作為防空避難室兼停車空間，詎管委會對於其增設系爭51、52號停車位，乃經過區分所有權人會議通過，係基於合法程序取得住戶之同意一情，始終無法提出相關證明（見本院卷第117頁），是管委會與住戶間雖就共有部分之修繕、管理、維護存在概括委任之關係，惟其僅有「修繕、管理、維護」之權限，要無「創設」或「變更」共有部分使用目的之權利，管委會若欲於地下二層之共有部分增設新車位，作為特定目的使用，亦應經住戶之約定始得變更，該

01 位置若不作為停車位使用，自得回復為避難空間，是原告
02 自有訴之利益，且不因系爭51、52號車位出租之租金供系
03 爭大樓管理基金使用與否有異，管委會上開辯解，要非有
04 據。

05 2.而原告提出系爭51、52號停車位未經住戶合法約定變更使
06 用目的之質疑，然管委會至今僅得以：提出系爭51、52號
07 停車位早於96年即已存在，且原告早於97年即已搬入系爭
08 大樓，應早知悉系爭51、52號停車位之存在等語，資為抗
09 辯（見審訴卷第111-123頁），而無法提出其當初增設之
10 過程為何。依103年1月26日公園小別墅社區第18屆區分所
11 有權人會議紀錄：「...伍、臨時動議1.地下室車位51號
12 及52號車位使用狀況為何（11-13王紫綾女士提問）決議
13 ：52號為出租之情況。51號提供給本大樓住戶臨時停車，
14 以兩個小時為限，並且須先告知管理人員車主的電話號碼
15 以利控管...」等語（見本院卷第90頁），此僅能證明區
16 分所有權人會議中，曾有住戶欲瞭解系爭51、52號車位使
17 用狀況，要無法證明區分所有權人會議已決議管委會對系
18 爭51、52號車位之管理使用方法。由系爭大樓管委會對於
19 先前之會議記錄保管不週，故迄今尚未能提供先前會議記
20 錄以資參酌；而系爭大樓目前仍存有法定代理人是否有效
21 之糾紛（見本院卷第45-51頁）；且原告亦質疑先前系爭
22 51、52號停車位之租金收入不透明而無法知悉其使用目的
23 等節觀之（見本院卷第289頁），系爭大樓之管理確實存
24 有不周全之處，且住戶間尚存有若干紛爭，故系爭51、52
25 號停車位之增設，是否經過合法程序一情，原告因此提出
26 質疑，亦屬合於常情，而管委會對此要未能提出任何證明
27 以實其說，自難以其增設已久一事，即認系爭大樓區分所
28 有權人就此已達成默示之合意，是認原告請求塗銷系爭51
29 、52號停車位之車位線，並請求管委會將其遷讓返還予全
30 體區分所有權人，要有理由。至於增設車位若果為系爭大
31 樓之多數住戶之共識，其事後仍得依合法程序，於不違反

01 公寓大廈管理條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令
02 之規定之情形下另行增設，然本件在未見管委會確實取得
03 區分所有權人授權之情形下，即難認其合法，自應將之塗
04 銷後返還予全體區分所有權人。

05 六、綜上所述，原告依民法第767條第1項前段、第821條規定，
06 請求管委會應將系爭51、52號車位之車位線塗銷，並遷讓返
07 還予全體區分所有權人，洵屬有據，應予准許，其逾此範圍
08 外之請求，即屬無據，應予駁回。

09 七、結論：本件原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴
10 訟法第79條，判決如主文。

11 中 華 民 國 109 年 12 月 17 日
12 民事第二庭 法官 張琬如

13 以上正本係照原本作成。

14 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
15 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

16 中 華 民 國 109 年 12 月 17 日
17 書記官 楊淳如