

臺灣臺中地方法院民事判決

107年度訴字第641號

原告 楊潮滄
訴訟代理人 陳冠甫律師
被告 豐原大亨寶座管理委員會
法定代理人 邱仕勳
訴訟代理人 王俊文律師
複代理人 陳相懿律師
陳瑀律師
曾倩瑜

上列當事人間確認停車位使用權存在事件，於民國108年8月26日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告起訴聲明(一)確認原告對於豐原大亨寶座社區門牌臺中縣○○市○村里○○路○○○號如起訴狀附圖1所示畸零地使用權存在。(二)被告應將其位於前述A17停車位旁畫置之機車停車位塗銷。嗣依測量結果，更正特定聲明如後開原告聲明所示(見卷第77、185、226頁)，經核並無變更訴訟標的，僅屬補充更正聲明，以使其聲明清楚完足，非屬訴之變更追加，於法並無不合。

二、原告主張：

(一)原告於民國84年5月12日以新臺幣(下同)450萬元向訴外人城達建設股份有限公司(下稱城達公司)購買坐落臺中市○○區○路○段○路○○段0000地號土地及其上門牌臺中市○○區○○路○○○號11樓房屋含地下1樓編號17號停車位，雙方協議系爭停車位旁之畸零地(下稱系爭畸零地)一併出售予原告使用，此經城達公司代表人許秋水、楊雅惇以「X」標記刪除系爭停車位一側邊線可證。被告於106年間未經原告之同意，於系爭畸零地上繪製數個與A17停車位呈現垂直狀

01 態之機車停車格，致原告所停靠之車輛完全無法順利進出。
02 被告否認原告就系爭車位旁之畸零地有使用權，致原告法律
03 上之地位有不安之狀態存在，爰依民事訴訟法第247條第1項
04 之規定提起本件訴訟。

05 (二)原告自城達公司買受系爭房地，核發地下層停車位分管證明
06 書用以表彰專用系爭停車位之權利，其性質應屬公寓大廈管
07 理條例第3條第5款所稱之「約定專用部分」，是系爭社區之
08 區分所權人就地下室停車位之使用範圍，確有成立分管協議
09 ，原告就系爭畸零地確有使用權存在，應無疑義。且原告與
10 城達公司就系爭畸零地，有特別約定承購，應足認系爭社區
11 之共用部份確有成立分管契約，被告否認原告依分管契約就
12 系爭畸零地有使用權利，應無理由。又縱認系爭社區無明示
13 之分管契約存在，然系爭社區歷任管委會自80年迄今，對於
14 系爭畸零地之使用均未表示意見，亦無相關爭議，殊料社區
15 本屆管理委員會突然表示系爭畸零地為機車停車位，而欲加
16 以劃設，然系爭畸零地因長久以來原告之使用，與社區管理
17 委員會之默示，縱認本件並無明示之分管契約存在，亦應認
18 本件有默示之分管契約存在，原告就系爭畸零地應有使用權
19 利存在，被告未得原告之同意，即於系爭畸零地上畫製機車
20 停車位等情，已侵害本屬於系爭停車位約定專用權之使用範
21 圍，爰依民法第184條第1項、第2項，與民法第216條之規定
22 ，請求被告應將系爭畸零地上之劃線移除。

23 (三)系爭畸零地屬社區之共用部份，大樓之地下層停車空間、水
24 箱、變電室、樓梯、消防設備、防空避難室等，依99年9月1
25 4日修正之土地登記規則第81條規定合併另編建號，原則上
26 各區分所有權人取得之共用部份應有部分比例應均相同，惟
27 若有購買停車位者，其於登記時，共用部分之應有部份比例
28 通常較多，並於登記簿中僅建立標示部，並附加區分所有權
29 建物共用部分附表，而不另發給所有權狀，僅就其建號、總
30 面積及權利範圍，於各區分所有權建物之所有權狀中載明；
31 原告所登記之共用部分權利範圍大於其與建商間所簽訂之分

管契約書，觀該公示之範圍及買賣契約書上城達公司之負責人用印，應可間接證明被告就系爭畸零地有使用權存在。且系爭畸零地上機車停車位之劃設，依公寓大廈管理條例之規定，被告應經區分所有權人會議同意決之，而非自行劃設。

(四)訴之聲明：(1)確認原告對於臺中市○○區○路○段○路○○段0000○號、2264建號如附圖1、2、3、4噴漆連線範圍（面積14.87平方公尺，使用2263建號6.97平方公尺，使用2264建號7.9平方公尺）有約定使用權存在。(2)被告應將如附圖所示之機車停車格（面積6.56平方公尺）予以塗銷。

三、被告則以：

(一)原告雖提出地下室全區配置參考圖所示之「X」標記，欲證明城達公司同意將系爭畸零地包含於出售標的中云云，惟此應不足證有此事實存在，原告自應就主張負舉證之責。且系爭停車位緊臨系爭社區之電表，同空間之社區電表均無劃設任何停車位，若劃設停車位，則抄電表之人員應無從執行其職務，且系爭畸零地經被告測量後，寬度明顯小於系爭停車位，且亦應預留空間以供通行，如此應足證系爭畸零地無由出售與原告自由利用。且原告所提出之分管證明書應僅能證明其對系爭停車位有使用權利存在，原告據此主張就系爭畸零地亦有使用權利存在，應屬無據。再者，系爭畸零地自始至終未曾作為汽車停車位使用，原告憑空主張就系爭畸零地有使用權利存在，顯有誤會等語置辯。

(二)答辯聲明：原告之訴駁回。

四、兩造不爭執之事實：

(一)臺中市○○區○路○段○路○○段0000地號土地應有部分10000分之75及其上2256建號建物即門牌臺中市○○區○○路○○○號11樓房屋權利範圍全部（含共用部分2264建號權利範圍10000分之55）、2153建號建物即門牌臺中市○○區○○路○○○號房屋權利範圍148分之2（含共用部分2263建號權利範圍10000分之9350、2264建號權利範圍10000分之1380）為原告所有，有土地建物登記謄本在卷可稽（見卷第63-65、97-10

2、138-143、161-162、179-180頁）。

(二)原告主張其有專用權之系爭畸零地範圍為如附圖1、2、3、4噴漆連線範圍（面積14.87平方公尺，使用2263建號6.97平方公尺，使用2264建號7.9平方公尺），被告於附圖橘色區塊（面積6.56平方公尺，使用2263建號1.2平方公尺，使用2264建號5.36平方公尺）畫置機車停車格等情，有相片及示意圖在卷可參（見卷第8-11、13、37-43頁），並據本院會同兩造及臺中市豐原地政事務所人員履勘現場鑑測無訛，有勘驗筆錄、相片及土地複丈成果圖附卷可憑（見卷第207-208、218頁）。

五、本件爭點：

(一)原告主張就系爭畸零地即如附圖1、2、3、4噴漆連線範圍（面積14.87平方公尺，使用2263建號6.97平方公尺，使用2264建號7.9平方公尺）有使用權存在，有無理由？

(二)原告請求被告應將如附圖所示橘色區塊（面積6.56平方公尺，使用2263建號1.2平方公尺，使用2264建號5.36平方公尺）之機車停車格塗銷，有無理由？

六、得心證之理由：

(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妥之狀態存在，且此種不妥之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判例參照）。原告主張對於系爭畸零地有使用權存在乙節為被告所否認，則原告於私法上之地位難謂無受侵害之危險，又此項危險得以對於被告之確認判決除去，則原告提起本件確認之訴，應有即受確認判決之法律上利益而有權利保護之必要，合先敘明。

(二)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。次公寓大廈區分所有建物之共用部分，性質上係屬共有，依公寓大廈管理條例第3條

第5款規定，得由建商與各承購戶約定，或由共有人約定，由特定共有人使用，此項約定性質為分管契約，區分所有權人應受該約定之拘束。查原告於84年5月12日以450萬元向訴外人城達公司購買坐落臺中市○○區○路○段○路○○段0000地號土地及其上同段2263建號建物即門牌臺中市○○區○○路○○○號11樓房屋所有權全部及同段2153建號建物即門牌臺中市○○區○○路○○○號房屋所有權範圍148分之2（含地下1樓編號17號停車位），有房屋預定買賣契約書節本、地下室平面圖、局部放大圖、地下室全區配置參考圖及地下層停車位分管證明書在卷可稽（見卷第13-16頁）。依此得證原告就屬於大樓共用部分2263建號建物內編號17號停車位有約定專用權。另原告主張就上開17號停車位旁系爭畸零地亦有約定專用權云云，為被告否認，應由原告就此有利於己之事實負舉證責任。

(二)查原告提出「尊座御座B1全區配置參考圖影本」於編號17號停車位靠近系爭畸零地一側邊線有連續3個「X」標記，並蓋有訴外人城達公司代表人許秋水及原告女兒楊雅惇印文，有該「尊座御座B1全區配置參考圖」影本在卷可稽（見卷第15頁）。依原告當庭提出土地預定買賣契約書影本、房屋預定買賣契約書影本、新豐原寶座地下1層平面圖影本、「尊座御座B1全區配置參考圖」影本，「尊座御座B1全區配置參考圖」影本係與新豐原寶座地下1層平面圖影本裝訂一起，並未附在土地房屋買賣契約書後（見卷第93頁反面）。又城達公司留存與原告間買賣契約書暨所附房屋標示配置圖，其中「尊座御座B1全區配置參考圖」就編號17號停車位有著色並蓋有訴外人城達公司代表人許秋水及原告女兒楊雅惇印文，然並無如原告提出之「尊座御座B1全區配置參考圖」影本於編號17號停車位靠近系爭畸零地一側邊線有連續3個「X」標記，有城達公司107年9月3日達建亨字第1070903001號函附買賣契約書暨尊座御座全區配置參考圖在卷可參（見卷第105-110頁）。則原告所提「尊座御座B1全區配置參考圖」影

01 本關於編號17號停車位靠近系爭畸零地一側邊線有連續3個
02 「X」標記，是否為原告與訴外人城達公司合意劃記結果已
03 非無疑，且此連續3個「X」標記意義為何，尚乏其他證據證
04 明，原告以此劃記主張其與訴外人城達公司約定原告就系爭
05 畸零地有約定專用權云云，尚不足採。

06 (四)再按所謂默示之意思表示，係指依表意人之舉動或其他情事
07 ，足以間接推知其效果意思者而言，若單純之沉默，則除有
08 特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得謂為
09 默示之意思表示（最高法院29年上字第762號判例參照）。
10 公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大
11 廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，各共有
12 人間對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人所占
13 有土地之使用、管理，未予干涉，歷有年所，即非不得認有
14 默示分管契約之存在（最高法院98年度台上字第1087號判決
15 參照）。查系爭畸零地為大樓共用部分已劃置車位以外之空
16 地，該畸零地緊鄰原告有約定專用權之17號停車位，證人即
17 大樓前任主委林幸義證稱：伊擔任93、94、95、96、104、1
18 05年6屆主任委員，並無同意原告單獨使用系爭畸零地，當
19 主委的人沒有可能這樣的同意，原告從購屋起就有在系爭畸
20 零地停車，有住戶反應為何有人停車，但是都不了了之，伊
21 覺得不是很重要的事情，不會去追究等語（見卷第121頁）
22 ，堪認大樓共有人對於原告於系爭畸零地停車使用，非無異
23 議，大樓管理委員會未排除原告使用畸零地停車，屬單純之
24 沉默，要難據以推定大樓共有人或管理委員會默示同意原告
25 單獨使用畸零地，而成立分管契約。又本件僅有原告在大樓
26 地下1層共用部分已劃設停車位外之系爭畸零地停車之事實
27 ，並無其他共有人各自占有大樓共用部分已劃設停車位外之
28 其餘畸零地停車之事實，即無原告與其他共有人各自占用大
29 樓共用部分已劃設車位外之空地使用、收益，互未予干涉，
30 相互容忍之情，亦無從認定大樓共有人同意原告使用單獨使
31 用畸零地停車，原告依默示分管契約而就系爭畸零地有約定

01 專用權。

02 (五)此外，原告未能舉出其他證據，證明其與住戶間有明示或默
03 示之分管契約存在，則原告對系爭畸零地並無約定專用權存
04 在，原告聲明請求確認其就系爭畸零地有約定使用權存在云
05 云，並基於約定使用權請求被告塗銷機車停車格云云，為無
06 理由。

07 (六)再按公寓大廈之共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維
08 護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用由公共基金支
09 付或由區分所有權人按其應有部分比例分擔之，公寓大廈管
10 理條例第10條第2項規定甚明。所謂管理包括保存、改良及
11 利用行為。是就公寓大廈之共用部分，以滿足共有人共同需
12 要為目的，不變更共有物之性質，所為使用收益方法之行為
13 ，得由管理委員會為之。原告聲請本院向臺中市政府都市發
14 展局函查系爭畸零地得否劃作停車位，答覆略以：本案若涉
15 及原使用執照核准之停車位、機車位變更，需依建築法第73
16 條辦理變更使用執照程序，若於停車空間範圍內自行增設非
17 法定之停車位，如不涉及其他使用空間之變更，則無需辦理
18 變更使用。另依公寓大廈管理條例第11條第1項規定，系爭
19 畸零地共用部分機車位之劃設，應經區分所有權人會議決議
20 後為之等語，有該局107年8月2日局授都住寓字第107013239
21 0號函在卷可稽（見卷第89-91頁）。查被告於系爭畸零地內
22 劃設如附圖橘色區塊（面積6.56平方公尺，使用2263建號1.
23 2平方公尺，使用2264建號5.36平方公尺）機車停車格，既
24 無涉及原使用執照核准之停車位、機車位變更，亦不涉及其
25 他使用空間之變更，無需辦理變更使用。又此單純劃設停車
26 格方便住戶使用，並無涉及共用部分之拆除、重大修繕或改
27 良，並無依公寓大廈管理條例第11條第1項規定，需經區分
28 所有權人會議決議後始得為之。原告亦不得主張侵害其共有
29 權，請求被告塗銷機車停車格。

30 七、從而，原告請求確認對於系爭畸零地有約定使用權存在，並
31 依民法第184條第1項、第2項、第216條規定，請求被告應將

01 如附圖所示之機車停車格（面積6.56平方公尺）予以塗銷云
02 云，為無理由，應予駁回。

03 八、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及舉證，核與判
04 決之結果不生影響，無庸逐一論究，併此敘明。

05 九、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
06 判決如主文。

07 中 華 民 國 108 年 9 月 26 日
08 民事第七庭 法官 熊祥雲

09 正本係照原本作成。

10 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
11 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

12 中 華 民 國 108 年 9 月 26 日
13 書記官 曾惠雅