臺灣臺北地方法院民事判決

108年度訴字第2441號

原　　告　玫瑰大廈管理委員會
法定代理人　林麗玉
訴訟代理人　曾勁元律師
被　　告　林進雄
訴訟代理人　吳沛珊律師
複　代理人　鍾佩君律師

上列當事人間請求給付公設停車費事件，本院於民國109 年2 月17日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應自民國一0八年六月二十四日起至返還附圖編號3 停車位予原告之日止，按月於每月二十四日給付原告新臺幣參仟捌佰肆拾元，及各期給付自每月二十五日起至清償日止，按週年利率百分之五計算之利息。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔百分之一，餘由原告負擔。

本判決原告勝訴部分，得假執行，但被告如以新臺幣參萬零柒佰貳拾元為原告預供擔保，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、原告主張：

（一）坐落於臺北市○○區○○段一小段161 、162 、163 、164 、165 、166-1 地號土地（下稱系爭土地）之臺北市○○區○○○路○ 段○○○ ○○ 號等址之玫瑰大廈（下稱系爭大廈），於民國106 年6 月28日報備成立管理委員會（下稱管委會；即原告）。系爭大廈1 樓後方空地設有附圖編號1 至4 所示之四個停車位（下稱系爭四個停車位），係位於系爭土地上，屬於系爭大廈住戶之共有財產及共用部分，然系爭四個停車位卻長期遭被告無權占用，原告本於公寓大廈管理條例第10條第2 項規定之「共用部分管理權限」，於108 年1 月12日召開管理委員會並作成決議（下

稱系爭108年1月12日管委會決議），於同年月31日公告針對系爭四個停車位優惠系爭大廈住戶以每月新臺幣（下同）4,000元公開抽籤方式分配車位（下稱系爭108年1月31日公告），經四名住戶於108年2月20日抽得。系爭108年1月12日決議之會議記錄雖未經主席簽名，然原告已於同年2月23日召開之管理委員會中，追認系爭108年1月12日決議（下稱系爭108年2月23日管委會追認決議），且系爭108年1月31日公告於公布7日後無人提出異議，依玫瑰大廈住戶規約（下稱系爭規約）第7條第2項規定「管理委員會訂定公共基金收取管理辦法，經公告7日若無超過區分所有權人二分之一以上書面反對，即可執行」，故系爭108年1月31日公告即對系爭大廈全體住戶發生效力。詎被告竟委託律師於108年2月13日以108年度卓沛字第0213號律師函（下稱系爭律師函）發函原告陳稱：被告母親即訴外人吳寶珠與其他三名地主於67年間分別出具所有之土地與訴外人南亞建設企業股份有限公司（下稱南亞建設公司）合建系爭大廈，並約定由吳寶珠與其他三名地主取得系爭四個停車位之使用權，故吳寶珠等地主已與其他區分所有權人就系爭四個停車位成立分管契約，於吳寶珠將合建分得之房地分別讓與被告及其配偶、子女，被告及其配偶、子女即繼受上開分管契約，對於系爭四個停車位有管理、使用、收益之排他權利。另自承其自67年起均未針對系爭四個停車位繳交停車費，拒絕交出系爭四個停車位之使用權，並將系爭律師函置放於其車輛後方玻璃上公告周知，更放置鐵鍊於系爭停車位之停車場入口加以管制，致原告無法執行出租之職務，受有無法收取每月停車費共計1萬6,000元之損害。原告於108年3月20日針對系爭律師函召集區分所有權人會議（下稱系爭第一次區權人會議）開會討論，因出席人數未達公寓大廈管理條例第31條規定之法定人數而未決議，原告乃依同條例第32條規定，於同年4月13日以同一議案即「系爭律師函

所示系爭停車位之相關問題」重新召集區分所有權人第二次會議（下稱系爭第二次區權人會議），計有38人出席，占全體區分所有權人數之百分之29，即有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，並以34比4 之票數即出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議，授權將系爭四個停車位由原告行使管理、使用、支配或出租權，並針對系爭律師函之相關事宜，由原告起訴爭取系爭大廈之財產及利益回歸全體住戶所有。基此，原告自得依公寓大廈管理條例第10條第2 項前段、系爭規約第7條第2 項及系爭108 年1 月31日公告，對被告提起本件訴訟，請求自本件起訴狀送達回溯5 年之應納停車費計96萬元（計算式：1 萬6,000 × 12× 5 ＝96萬）；並依民法第179 條不當得利規定，請求被告自起訴狀送達後至被告交還系爭四個停車位止，按月給付1 萬6,000 元。被告固提出68年1 月23日由吳寶珠等4 名地主與南亞建設公司簽立之協議書（下稱系爭協議書）、於同年3 月由南亞建設公司出具之承諾書（下稱系爭承諾書），抗辯有與南亞建設公司約定系爭四個停車位由上開地主所分管使用等語。然南亞建設公司已於67年間陸續賣出系爭大廈房產並辦理所有權登記予各該非地主之區分所有權人，自無法再於68年間將系爭四個停車位之使用權交予地主，故被告所辯並無理由等語。

（二）並聲明：1.被告應給付原告96萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；2.被告應自起訴狀繕本送達翌日起每滿一月給付原告1 萬6,000 元，及各自每月5 日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息；3.願供擔保，請准宣告假執行。

二、被告答辯：

（一）原告於108 年3 月20日召開系爭第一次區權人會議，依公寓大廈管理條例第30條第1 項規定，應於開會前十日以書

面載明開會內容通知各區分所有權人，然被告遲至同年月13日始於系爭大廈管理員處收受開會通知，管理員亦表示該開會通知並未送達予全體區分所有權人，且該通知僅記載開會議案係針對系爭律師函進行討論等語，亦未將該律師函作為附件送達予各區分所有權人，致區分所有權人就開會議題內容全然不知，縱使被告自行將律師函貼於車輛，亦不得免除原告應履行公寓大廈管理條例第30條第1項規定之義務，故該次區分所有權人會議之召集程序顯然違法。又原告因系爭第一次區權人會議之出席人數未達公寓大廈管理條例第31條規定之法定人數而無法決議，於同年4月13日重新召集系爭第二次區權人會議，然原告係於此第二次會議之開會通知單始詳細記載關於系爭四個停車位及系爭律師函之相關問題並檢附附件，全體區分所有權人於此次始明瞭開會內容，故先後二次區分所有權人會議並非就同一議案而召開，不符公寓大廈管理條例第32條第1項規定，故仍應依同條例第30條規定出席及表決，而原告自承系爭第二次區權人會議僅有38人占區分所有權人百分之29出席，即未符合前開條文規定，故系爭第二次區權人會議之決議方法顯屬違法。退步言，倘認系爭第二次區權人會議為假決議，其會議紀錄亦應依公寓大廈管理條例第32條第2項、第34條第1項規定，於會後十五日內送達各區分所有權人，如於送達後七日內無區分所有權人半數以上之反對書面意見，則假決議始得視為決議而成立。又依系爭規約第10條規定，送達應「以投遞於區分所有權人建物謄本登記地址為之」。然系爭第二次區權人會議紀錄係放置於系爭大廈管理員處予住戶免費索取，並未於會後十五日內送達各區分所有權人，被告更從未看過該次會議紀錄，則該次會議紀錄之送達方式違反系爭規約第10條約定，並未產生送達效力，故該假決議自始未成立。綜上，系爭第二次區權人會議決議未合法成立，系爭大廈區分所有權人亦未授權原告向被告提出訴訟，則原告提起本訴並非

適法，應予駁回。

（二）原告召開系爭108 年1 月12日管委會，因當時主委即訴外人粟芳甄於會議中途辭任主委並離席，會議並未完成，且粟芳甄自行於公告欄張貼公告，表示其拒絕擔任系爭大廈主委一職，故該會未依系爭規約第5 條第2 、3 項規定作成會議紀錄，亦未由主席簽名並於會後十五日內公告，系爭大廈區分所有權人無從依系爭規約第7 條第2 項規定以書面表達反對意見，從而，系爭108 年1 月12日管委會決議並未合法成立，原告自無權作成系爭108 年1 月31日公告。又系爭第二次區權人會議亦未追認該108 年1 月12日決議及系爭108 年1 月31日公告，該公告內容自已失所附麗，未合法有效，無從作為原告提起本件之請求權基礎。再者，被告僅有使用系爭四個停車位中之編號3 停車位（下稱系爭編號3 停車位），並未使用其餘三個停車位，亦未以鐵鍊阻擋其他人車進入該停車場。又系爭大廈係於67年間由吳寶珠等4 名地主與南亞建設公司合建，南亞建設公司基於合建契約關係，於68年1 月23日與前開四名地主約定系爭大廈一樓後方之系爭四個停車位由四位地主專用，而簽立有系爭協議書及系爭承諾書，該分管約定嗣於吳寶珠移轉系爭大廈房地予被告時，由被告所繼受，故被告就系爭四個停車位有約定使用權。該分管約定係於公寓大廈管理條例施行前所成立，未經全體共有人同意終止，且被告已於系爭編號3 停車位停車近40年，其他住戶亦遵守此分管約定，應認已成立默示分管契約，依公寓大廈管理條例第10條第1 項規定，原告自無權管理，且依系爭規約第2 條第2 項第5 款規定，約定專用部分事項應由區分所有權人會議決議，原告僅為系爭大廈之管理委員會，無權決議變更約定專用之分管契約，自無從依公寓大廈管理條例第10條第2 項規定要求加以管理、使用。又系爭四個停車位租金係由承租人給付，非為各區分所有權人均有繳納義務之公共基金，故原告不得援引系爭規約第7 條第2 項

規定，依系爭108 年1 月31日公告執行出租停車位等語。

（三）並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利益判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

三、本院之判斷

（一）系爭四個停車位為系爭大廈之共用部分，且未經約定供地主戶專用，非屬約定專用部分

1. 按依公寓大廈管理條例第3 條第4 款、第5 款規定：「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」經查，被告為坐落系爭土地之系爭大廈之區分所有權人，該大廈於106 年6 月28日報備成立管委會即原告，系爭大廈訂有系爭規約；屬於系爭土地範圍之系爭大廈1 樓後方空地設有附圖編號1 至4 所示之系爭四個停車位，為系爭大廈所領得之臺北市建築管理工程處（下稱臺北市建管處）67使字第1691號使用執照建築物核准之11個停車位中之4 個停車位，乃位於系爭大廈區分所有建物建物外牆外緣以外之共用部分等情，為兩造所不爭執，並有系爭土地登記謄本、臺北市政府都市發展局106 年6 月28日函及所附公寓大廈管理組織報備證明、系爭規約、上開使用執照、系爭四個停車位現場照片、臺北市中山地政事務所108 年8 月8 日北市中地登字第10870151 68號函及所附上開使用執照竣工平面圖、系爭土地地籍圖與登記謄本，以及臺北市建管處經本院囑託會同兩造至系爭大廈現場勘查確認後，以108 年7 月29日北市都建使字第108322 2057號函覆說明及檢附現場照片、使用執照竣工平面圖等件在卷可稽（北司調卷第23至28、87至99頁、訴字卷一第251 至253 、417 、521 至527 頁、卷二第65至429 頁），此部分堪信為真實。

2. 被告抗辯系爭大廈係由被告之前手吳寶珠以及其他3 名地主（即梁福光、徐永盛、高款）與南亞建設公司合建，約定系爭四個停車位為由此4 名地主專用之部分，且其他區分所有

權人亦遵守此分管約定迄今，成立默示之分管契約等語。按意思表示有明示及默示之分，前者係以言語文字或其他習用方法直接表示其意思，後者乃以其他方法間接的使人推知其意思。至若單純之沈默則與默示之意思表示不同，除有特別情事，依社會觀念可認為一定意思表示者外，不得即認係默示之意思表示。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由特定共有人使用，除別有規定外，固可認為共有人間已合意成立分管契約，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。反之，如建商與各承購戶未有共用部分由特定共有人使用之約定，而逕將共用部分交由特定共有人使用時，自不得僅因承購戶買受房地未有異議，即推論默示成立分管契約（最高法院105 年度台上字第445 號判決意旨）。經查，被告抗辯系爭四個停車位係經南亞建設公司與4 名合建地主約定由地主專用一節，固據提出南亞建設公司與吳寶珠等4 名地主於68年1 月23日簽立之系爭協議書、南亞建設公司於68年3 月間出具之系爭承諾書為證（訴字卷一第239 至249 頁）。依系爭協議書記載：雙方協議系爭大廈後面空地停車場由南亞建設公司劃出2 分之1 比例，並在地面註明「地主停車專用位置」，嗣後如有其他住戶對停車位置提出意見時，由南亞建設公司出面負責處理，與地主無關（另由南亞建設公司出具保證書一份予地主為憑）等語（訴字卷一第239 頁），系爭承諾書則記載：茲承諾本公司與梁福光、徐永盛、高款、吳寶珠等4 人合建系爭大廈，其大樓地面停車場（屋後）按合約規定應悉歸地主所使用等語（訴字卷一第249 頁）。觀諸系爭協議書、系爭承諾書之內容意旨及簽具時間之先後，系爭協議書所述「另由南亞建設公司出具保證書一份」，應即係指系爭承諾書而言。而依系爭協議書之文義，顯係南亞建設公司與吳寶珠等4 名地主於簽立該協議書之時（即68年1 月23日）始協議將系爭大廈後方空地停車

場之2 分之1 分由吳寶珠等4 名地主專用，並經南亞建設公司於68年3 月間再以系爭承諾書保證確認此協議無訛。而查，系爭大廈扣除地主戶外之其餘戶別，係於興建過程中即以預售屋形式銷售完畢一節，業據證人吳寶珠於本院結證明確（訴字卷三第206 頁），並有系爭大廈於67年10月2 日領得之上開使用執照係將吳寶珠等4 名地主以及其他向南亞建設公司承購人均列為起造人，以及系爭四個停車位所在範圍即系爭大廈所坐落之系爭土地登記謄本顯示：早於67年2 月開始，即陸續辦理土地應有部分所有權移轉登記予（吳寶珠等4 名地主以外之）其他區分所有權人完成等情可憑（訴字卷一第251 至253 、卷二第71至429 頁），且經證人吳寶珠證述：系爭協議書係於系爭大廈興建完成後始簽立，南亞建設公司一開始說要給我們地主7 個車位，但沒有簽書面，也沒有詳細約定7 個車位我們4 個地主怎麼分，蓋好之後，停車場也沒有很大，我們跟建商說這麼小怎麼停7 台車，建商才說那不然停車場都給你們地主等語（訴字卷三第210 至211 頁），及證人即另一地主徐永盛之子徐昌煜亦證稱：系爭協議書、系爭承諾書應該是系爭大廈蓋好之後簽的等語（訴字卷三第217 頁），可資參佐。足見南亞建設公司係於已將系爭大廈（地主戶以外之）其他專有部分出售且經辦理所有權移轉登記予其他非地主之承購戶後，始與吳寶珠等4 名地主以系爭協議書約定要將大廈後方空地停車場由該等地主專用之範圍。然南亞建設公司當時已非系爭大廈之區分所有權人，本無逕自與部分區分所有權人（即吳寶珠等4 名地主）約定「將已屬各區分所有權人公同共有之系爭土地範圍之系爭四個停車位，分由地主專用」之權限，且依證人吳寶珠、徐昌煜均證稱：不知道南亞建設公司有無將其與地主之上開停車場專用約定告知其他非地主之承購戶（訴字卷三第211 、218 頁），南亞建設公司當時承辦人林更生亦於108 年12月13日具狀陳稱：當時南亞建設公司並未於與非地主戶之買賣契約書中列明上開停車場專用約定條款等語明確（訴字卷三

第339至341頁），被告亦未提出其他諸如南亞建設公司與其他非地主承購戶之買賣契約書等足證「南亞建設公司於出售系爭大廈其他非地主戶房地予其他買受人時，有將該公司與吳寶珠等4名地主之上開約定專用約定告知該等買受人」之相關證據資料，自難僅憑於系爭大廈銷售且完成所有權移轉登記後始由南亞建設公司逕自與吳寶珠等4名地主簽立之系爭協議書、系爭承諾書，即認南亞建設公司針對本屬系爭大廈共用部分之系爭四個停車位，已與各承購戶達成由特定共有人（即吳寶珠等4名地主）使用之約定。被告又辯稱：其他區分所有權人有實質遵守上開分管約定迄今，成立默示之分管契約等語。然查，依證人吳寶珠及徐昌煜均結證：系爭四個停車位嗣後亦未實際依系爭協議書於地面上劃設註明「地主停車專用位置」（訴字卷三第204、216至217頁），復有系爭四個停車位現場照片顯示其所在地面確未繪製有任何格線、更遑論標示地主專用字樣可佐（訴字卷一第417頁），再參酌證人即當時向南亞建設公司承購之第一手非地主戶買受人之一鄭秀美結證：有看到一樓空地有車子停，我不知道是誰的，只知道有車子，也沒有問過管理員說空地上為什麼有車子停放等情（訴字卷三第213頁），乃至被告亦自陳：針對系爭四個停車位中附圖編號1車位，並未見有車輛實際停放過，該車位後來經他人部分增建違建，且編號1、2車位，均約於95年之前即遭堆放雜物，其後又經前管理員等他人放置資源回收物品等情（訴字卷三第25至26頁），針對附圖編號3車位部分，被告雖稱係由地主戶徐永盛家族使用等語，然依證人徐昌煜證稱其一直以來停車於系爭大廈後方空地之位置，係於系爭四個停車位以外之空間範圍，因為沒有別的位子可以停等語（訴字卷三第219頁），經詢問系爭四個停車位（除編號3之被告自陳其本身停車位置外）之其餘三個車位空間之情形，徐昌煜亦證稱：因為那邊被放置物品，系爭四個停車位中經被告於編號3車位停車後，已無法再停放其他車輛。我後來86年間搬到內湖，基本上就沒

有再停在系爭大廈後方停車場，頂多只有在回系爭大廈看我父母或開會時，有時會看看該停車場有沒有空位可以停，但後來也都沒有什麼空位可以停，所以我就決定不停在該停車場了，直接停在外面的新生北路高架橋下停車位。我也不曉得地主可以使用的停車場範圍是後方停車場的哪些部分，我是後來發現該停車場不方便停，都停在新生北路高架橋下面的收費停車場等語（訴字卷三第220 至221 、223 至224 頁）。可見系爭四個停車位除被告所占用之編號3 車位外，事實上亦非實際由地主戶停放車輛使用，衡以該等車位並未經劃設標記供地主使用之外觀，亦無其他客觀證據資料足認「其他非地主戶之區分所有權人可得知悉該等車位係由何人實際停車使用」，自無由推認「區分所有權人針對系爭四個停車位已默示成立由地主戶使用之分管契約」。故被告上開所辯，當非可採。

（二）原告得否依公寓大廈管理條例第10條第2 項前段、系爭規約第7 條第2 項及系爭108 年1 月31日公告，請求被告給付自本件起訴狀送達回溯5 年之應納停車費96萬元？

依公寓大廈管理條例第10條第2 項前段規定：「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。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。」系爭規約第7 條第2 項規定：「公共基金收繳基準：由管委會視社區需要，訂定公共基金收取管理辦法，公告七日若無超過區分所有權人二分之一以上書面反對即可執行」（北司調卷第97頁）。原告主張其係依公寓大廈管理條例第10條第2 項規定之管委會「共用部分管理權限」，召開管委會而作成系爭108 年1 月12日管委會決議：將系爭大廈後方停車場劃設四個停車位，每個停車位收費4,000 元，並據此決議以系爭108 年1 月31日公告：針對系爭四個停車位優惠系爭大廈住戶以每月4,000 元，於108 年2 月20日公開抽籤方式分配車位等情，固有系爭108 年1 月12日管委會會議記錄及系爭10

8年1月31日公告為證（北司調卷第61頁、訴字卷一第227頁）。然查，系爭108年1月12日管委會決議及相應之系爭108年1月31日公告，係特別針對系爭大廈後方停車場預計劃設之四個停車位之抽籤分配使用及收費事宜，該決議及公告中均無提及該等收費係作為大廈「公共基金」之文字。又依系爭規約第5條規定，管委會會議應由主任委員召開，且會議決議事項應作成會議紀錄，由主席簽名，於會後15日內公告（北司調卷第95頁），然時任原告主任委員粟芳甄業於系爭108年1月12日管委會會議中即辭任主任委員，並未於系爭108年1月12日管委會會議紀錄上簽名等情，有前開系爭108年1月12日管委會會議記錄及粟芳甄於當日張貼之公告1紙可參（訴字卷一第227、231頁），且系爭108年1月12日管委會會議紀錄亦未經公告，是系爭108年1月12日管委會決議顯不具合法性，則原告依據系爭108年1月12日管委會決議所為之系爭108年1月31日公告，亦難認適法。至原告雖又於108年2月23日再次召開管委會，選任新任主委，並決議追認系爭108年1月12日管委會決議等情，固有刊登於公告欄之系爭108年2月23日管委會會議紀錄翻拍照片可佐（訴字卷一第353頁），然該次會議決議內容僅記載「追認1月12日管委會有效」、「通過3月開住戶大會，授權管委會對大廈後方之停車場有使用權及支配權」等語，並未檢附所稱追認之「1月12日管委會會議紀錄」，亦未記載系爭108年1月12日管委會決議前開「將系爭大廈後方停車場劃設四個停車位，每個停車位每月收費4,000元」之內容，於原告先前並未將系爭108年1月12日管委會決議予以公告之下，自難認可藉由系爭108年2月23日管委會會議紀錄之公告，即令區分所有權人得以知悉系爭108年2月23日管委會會議所要追認之系爭108年1月12日管委會決議之內容，則系爭108年2月23日追認決議亦無由治癒系爭108年1月12日管委會決議事項未經公告之瑕疵。復依系

爭108 年1 月31日公告，原告係早於108 年2 月20日即就預計規劃之四個停車位辦理抽籤完畢，有系爭108 年1 月31日公告及4 名中籤住戶名單為證（北司調卷第61頁、訴字卷一第207 頁），故於此之後始作成之系爭108 年2 月23日追認決議，亦無由回溯治癒系爭108 年1 月31日公告及所為抽籤程序之瑕疵。再者，系爭108 年2 月23日追認決議同樣未提及該等停車位收費係作為大廈「公共基金」，是本件事實上並不符合系爭規約第7 條第2 項規定之「管委會訂定公共基金收取管理辦法」之情形，基此，原告依公寓大廈管理條例第10條第2 項前段、系爭規約第7 條第2 項、系爭108 年1 月31日公告，請求被告給付自本件起訴狀送達回溯5 年之應納停車費96萬元，並非適法之請求權基礎，自非有理。

（三）原告得否依民法第179 條不當得利規定，請求被告自起訴狀送達後至被告交還系爭四個停車位止，按月給付1 萬6,000 元？

1. 按依公寓大廈管理條例第9 條第1 項、第2 項前段、第4 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。」「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。」又依同條例第36條第2 款、第11款規定，公寓大廈管委會就共有、共用部分、約定共用部分，有維護及點收、保管之職權。準此，公寓大廈之住戶占用共用部分，即屬違反共用部分之通常使用方法，管委會得依上開條例第9 條第4 項規定，訴請法院為必要之處置，並得請求損害賠償。

2. 經查，系爭四個停車位既為系爭大廈全體區分所有權人之共用部分，則原告基於管委會之身分，對於系爭四個停車位即有管理權。被告自陳其自受讓系爭大廈專有部分起，即占用

系爭四個停車位中之編號3停車位迄今近40年（參見上開系爭土地登記謄本），並有被告於108年2月13日發函予原告之律師函主張被告本人車輛停放於系爭大廈後方停車場已近40年等語，及該函檢附前開使用執照竣工平面圖且標明系爭四個停車位範圍可佐（北司調卷第63至70頁）。原告固主張被告係將系爭四個停車位全數占用等語，然為被告所否認，觀諸兩造所提該停車場現場照片，均顯示「針對系爭四個停車位」，被告僅有停放其中之編號3車位乙節（訴字卷一第33至37、233、279至293、417、435、531至539頁、卷二第23至25、49、577頁）。至原告另提出一紙黑白照片顯示系爭四個停車位經停放二部車輛，主張其中一輛為被告女兒所有之車輛（訴字卷一第475頁），則為被告所否認，且該照片並未顯示該另台車輛之車牌號碼，無由認定該另台車輛即為被告家人所有。參諸證人徐昌煜前開證述系爭四個停車位經被告於編號3車位停車後，已無法再停放其他車輛，甚且其餘空間係經擺放資源回收等雜物等語，以及證人即系爭大廈另一住戶林育端結證時雖提及有看過系爭四個停車位經停放兩台車輛，然亦稱其不知道係何人所停放。系爭四個停車位部分空間係經擺放資源回收物品等情（訴字卷三第89至93頁），而原告亦未再提出被告確實於本件起訴狀繕本送達翌日即108年5月25日起（北司調卷第105頁），確有持續占用系爭四個停車位其餘三個車位事實之客觀證據資料，自難認原告主張被告自108年5月25日起有持續占用系爭四個停車位其餘三個車位乙情可採。至原告又稱被告於停車場入口處設置有鐵鍊圍起加以管制，可見被告係占用後方停車場全數範圍等語，固提出停車場入口處鐵鍊照片為證（訴字卷一第563頁），然被告否認該鐵鍊係其所設置，而原告並未舉證該鐵鍊確係由被告所設置，復依證人徐昌煜證述：該鐵鍊一般是掛著，沒有鎖起來，如果有車位，我就把掛著的鐵鍊放下來，就可以開進去停等語（訴字卷三第225頁），及證人林育端證稱其本身也有將車輛停放於該停車場（除

系爭四個停車位以外之）其他車位，該鐵鍊不知係何人設置，鐵鍊拉起來就可以停進去，沒有人阻止等語（訴字卷三第93至94頁），顯亦難徒憑上開鐵鍊之設置，遽認即已有將包含系爭四個停車位在內之後方停車場均圈起管制之事實，更無由認定此係被告所為。依上，本件應認被告於108 年5 月25日起係持續占用系爭四個停車位中之編號3 車位，該車位既屬全體區分所有權人之共用部分，並非被告等地主戶之約定專用部分，被告自屬無權占用，原告本於前述公寓大廈管理條例規定之管理共用部分之職權，依民法第179 條規定，請求被告自108 年5 月25日起至返還該車位之日止，無權占用車位之相當於租金不當得利，自為有據。又原告此部分請求依據係基於公寓大廈管理條例法定之共用部分管理權限而來，本無須再經區分所有權人會議決議通過，故被告另抗辯原告並未合法召開系爭第一次區權人會議、系爭第二次區權人會議決議授權起訴一節，亦無礙於本件之上開認定。

3. 針對本件相當於租金不當得利數額之計算，參考系爭大廈鄰近之臺北市○○區○○○路高架橋下停車場，針對半徑300公尺範圍內設籍里民之小型車全日月票優惠價為每月3,840元（參見訴字卷三第21至22頁），證人即系爭大廈區分所有權人徐昌煜亦證稱其若無法停放於系爭大廈後方停車場時，亦係選擇停放於上開新生北路高架橋下停車場等情，業如前述，堪認新生北路高架橋下停車場上開針對附近里民之優惠月票價格，得予作為本件被告占用系爭四個停車位中編號3車位所受利益數額之參考。至原告雖主張應依系爭108 年1月12日管委會決議、系爭108 年1 月31日公告之每個車位停車費4,000 元為計算，然系爭108 年1 月12日管委會決議及系爭108 年1 月31日公告並不具合法性，業如前述，故原告主張依此決議、公告計算，當非有據。依上，原告得依民法第179 條規定，請求被告自起訴狀繕本送達翌日（即108 年5 月25日）每滿一月即自108 年6 月24日起至返還系爭四個停車位中之編號3 停車位之日止，按月於每月24日給付原告

3,840 元，及各期給付自每月25日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息。

四、綜上所述，原告依公寓大廈管理條例第10條第2 項前段、系爭規約第7 條第2 項及系爭108 年1 月31日公告，請求被告給付自本件起訴狀送達回溯5 年之應納停車費96萬元，為無理由，應予駁回；原告依民法第179 條不當得利規定，請求被告自108 年6 月24日起至返還系爭四個停車位中之編號3 停車位之日止，按月於每月24日給付原告3,840 元，及各期給付自每月25日起至清償日止，按週年利率百分之5 計算之利息，為有理由，應予准許，逾此範圍之請求，則無理由，應予駁回。

五、本判決所命給付之金額（即計算至本件言詞辯論終結日為止之被告應給付金額）未逾50萬元，依民事訴訟法第389 條第1 項第5 款規定，應依職權宣告假執行，並依同法第392 條第2 項規定，依職權酌定相當之擔保金額宣告被告預供擔保後，得免為假執行。至原告就敗訴部分陳明願供擔保聲請宣告假執行，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提之證據，經審酌後，核與本件結論不生影響，爰不一一贅述，附此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　16　　日

民事第二庭　　法　官　林伊倫

以上正本係照原本作成。

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　3　　月　　16　　日

書記官　黃品蓉