

調查意見：

陳訴人陳訴：渠與被陳訴人劉○○間請求返還停車位等事件，臺灣高等法院似未詳查事證，率予判決駁回，涉有違失等情。案經向臺灣臺北地方法院調取該院 98 年度訴字第 581 號，陳訴人與被陳訴人劉○○請求返還停車位事件歷審判決全卷過院審閱。臺北地方法院 98 年度訴字第 581 號判決駁回陳訴人之請求，陳訴人不服提起上訴，經臺灣高等法院以 99 年度上易字第 114 號判決駁回上訴確定，上開臺北地方法院及臺灣高等法院（下稱歷審法院）判決認事用法尚無違誤。調查意見臚列如下：

- 一、歷審法院判決認陳訴人為系爭大廈原始區分所有權人之一，自應受建商與各承購戶分別約定之分管協議拘束，訴外人陳○○依原分管協議占用系爭車位，而被陳訴人既係向訴外人陳○○合法租用系爭 1 樓房屋，占用系爭車位為有正當權源，認事用法尚無違誤。
  - （一）按公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該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，分管契約訂定後，共有人將其應有部分讓與第三人時，於受讓人明知或可得而知之情形下，受讓人仍應受讓與人與其他共有人所訂分管契約之拘束（最高法院 48 年臺上字第 1065 號判例意旨及司法院大法官釋字第 349 號解釋參照）。
  - （二）陳訴人主張其為坐落台北市中山區榮星段 6 小段 84 地號土地（下稱系爭土地）之共有人，陳訴人係座落上開土地上建國大廈（下稱系爭大廈）門牌號碼為台北市建國北路 2 段\*\*\*號\*\*樓之\*房屋之所有人，訴外人陳○○係系爭大廈中門牌號碼台北市 192 號 1 樓房屋（下稱系爭房屋）之所有人。系爭土地

上 1 樓繪劃設置 7 個停車位，應為全體 82 戶區分所有權人共用之法定停車位，惟其中 4 個停車位（下稱系爭車位），緊臨系爭房屋後門，由被陳訴人劉○○自 93 年間起向訴外人陳○○租用系爭房屋後，即無權占用系爭車位。即陳訴人於 75 年 1 月 31 日與訴外人新第股份有限公司（下稱新第公司）簽訂之不動產買賣契約（下稱系爭契約）第 8 條約定，劃歸 1 樓之空地，其使用權屬 1 樓住戶，其他空地均屬系爭大廈各住戶共同使用，任何住戶均不得私自占有，並未約定屋前法定停車位全部歸屬 1 樓使用或占有，是建商與住戶間並未約定由系爭 1 樓房屋區分所有權人分管使用系爭車位，則被陳訴人自 93 年間起向訴外人陳○○租用系爭 1 樓房屋，即屬無權占用系爭車位。

- (三) 歷審法院調查系爭大廈係於 73 年 2 月 27 日取得臺北市政府工務局 73 建字第 221 號建造執照，業據臺北地方法院依職權向臺北市政府工務局調取系爭大廈申請建造執照暨所附相關資料查明，是系爭大廈係於公寓大廈管理條例施行前即取得建造執照，則系爭大廈原始區分所有權人倘就共有之共同部分，已依民法共有之相關規定為特別約定者，自有其效力，且得不受公寓大廈管理條例第 7 條各款不得為約定專用部分之限制，惟特別約定以外部分，仍有現行公寓大廈管理條例及民法相關規定之適用。被陳訴人抗辯訴外人陳○○向建商新第公司購買系爭 1 樓房屋時，即約定系爭車位歸其使用，新第公司並與其他原始區分所有權人分別約定系爭車位歸由 1 樓住戶使用乙節，業據提出陳訴人與新第公司簽訂之系爭契約為證，依系爭契約第 8 條第 4 款約定：「劃歸 1 樓之空地其使用權屬 1 樓住戶，其他空

地均屬本大廈各戶共同使用，任何住戶均不得私自占有」，又該約定為定型化條款，建商新第公司與其他原始區分所有權人就 1 樓空地之使用權歸屬約定均相同乙節，為陳訴人所承認，足見新第公司業與系爭大廈各原始區分所有權人分別約定系爭 1 樓房屋之空地使用權歸屬系爭 1 樓房屋住戶即訴外人陳○○使用，參以系爭車位即為位於系爭 1 樓房屋前方之空地，此觀諸現場照片及臺北市中山地政事務所 98 年 9 月 24 日北市中地二字第 09831600400 號函暨所附土地複丈成果圖，亦徵系爭大廈原始區分所有權人間確已協議由系爭 1 樓房屋住戶即訴外人陳○○分管使用系爭車位，陳訴人既為系爭大廈之原始區分所有權人，自應受該分管協議之拘束。

(四)而訴外人陳○○於 75 年 3 月 17 日取得系爭房屋所有權，並開始使用系爭車位，嗣被陳訴人於 92 年 12 月間與陳○○簽訂房屋租賃契約（下稱系爭租約），約定由被陳訴人向陳○○承租系爭房屋，租期自 93 年 2 月 15 日起至 103 年 2 月 14 日止，陳○○並將系爭車位交由被陳訴人使用等情，有土地登記謄本、建物登記謄本及系爭租約可稽。又系爭大廈 1 樓於使用執照竣工圖繪劃設置 7 個停車位，系爭車位即其中 4 個停車位，緊臨系爭房屋後門，現由被陳訴人繼續占有使用等情，亦有使用執照存根、竣工圖及現場照片可憑，復經臺北地方法院赴現場勘驗，並囑託台北市中山地政事務所測量，製有勘驗筆錄及土地複丈成果圖可稽。

(五)綜上，系爭車位既經訴外人陳○○透過建商新第公司與系爭大廈原始區分所有權人分別約定由系爭 1 樓房屋住戶即訴外人陳○○分管使用，且陳訴人亦為系爭大廈原始區分所有權人之一，自應受該分管

協議之拘束，而被陳訴人既係向訴外人陳○○合法租用系爭1樓房屋，雙方並約定由被陳訴人無償使用系爭車位，非無權占用系爭車位。即歷審法院就被陳訴人占用系爭車位為有正當權源，並非無法律上原因而受有利益，亦非不法侵害陳訴人之所有權，認事用法尚無違誤。

二、歷審法院未傳訊建商新第公司及證人張○○證詞可信度存疑等節，法院業已調查其他相關事證，而證人證詞之證明力如何評價，由法院依自由心證判斷其真偽，陳訴人未具體指摘有何違背論理及經驗法則之情事，法院判決已詳敘其證據之取捨及論斷之理由，亦已就不採陳訴人所提事證之理由一一論述，尚無違誤。

(一)按民事訴訟法第222條規定，法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷事實之真偽，不得違背論理及經驗法則。而證人係指當事人以外在場親自見聞事實經過之人，故只要有所見聞之自然人，具有意思表達能力，原則上皆得充當證人，僅其證言之證明力如何評價之問題。另民事訴訟程序原則採當事人主義，即訴訟審理所需內容資料之主張，應由當事人聲明並提出，故民事訴訟法第277條規定當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。又當事人對於訴訟程序規定之違背應即時提出異議及應於準備程序主張之事項等，否則將產生失權效果，同法第197條及第276條定有明文。

(二)陳訴人另陳訴以：系爭大廈之建商新第公司將系爭車位交付予陳○○單獨使用，且新第公司於出售系爭大廈房屋時，亦與各承購戶約定保留1樓空地使用權予1樓房屋之區分所有權人，歷審法院未傳訊建商新第公司，詎認全體區分所有權人已就系爭車

位成立分管契約，顯未詳查事證；歷審法院另採系爭大廈區分所有權人張○○證詞，然查證人雖於系爭大廈完工時即住入，惟其當時僅為學生，證詞可信度存疑，且其曾出國 10 年，未能真正瞭解系爭車位使用狀態云云。

(三)然查臺北地方法院以 98 年 8 月 11 日北院隆民亮 98 年度訴字第 581 號函新第公司，請該公司敘明就系爭大廈中之系爭車位有無出售於該 192 號 1 樓住戶（即訴外人陳○○系爭房屋），及該戶之價格是否較同棟大樓其餘房屋為高等情。而據新第公司 98 年 8 月 20 日陳報狀敘明略以：該公司已近二十年未曾再為投資興建房屋，且因該公司辦公營業場所經多次搬遷，相關資料多已散失，當時承辦人員早已去職多年，無法就法院來函所示之問題，陳報當時出售情形云云。

(四)又查證人即系爭大廈區分所有權人張○○於臺北地方法院另案審理時證稱：渠曾經於 90、92 年間擔任系爭大廈主任委員，在系爭大廈建好後沒多久就搬進來，大約自 76 年左右起迄今，渠搬進去時，就是現狀使用，1 樓停車位都是由 1 樓住戶使用，管委會於 90 年間成立後不久，有要求 1 樓住戶支付管理費，這是使用車位的對價，共有 4 個車位，1 個車位每月管理費 3000 元，但管委會只收 3 個車位的管理費，讓 1 樓住戶有出入的空間，且管委會有向 1 樓住戶租用其所有供全體住戶使用的車道，將租金及管理費互相抵銷等語，並有系爭大廈管委會第 3 屆第 2 次、第 4 屆第 6 次會議紀錄、第 4 屆區分所有權人會議紀錄在卷可稽，足徵系爭大廈全體區分所有權人就系爭車位之使用方式業已達成分管協議由系爭 1 樓房屋住戶使用。

綜上所述，查民事訴訟程序原則採當事人主義，即訴訟審理所需內容資料之主張，應由當事人聲明並提出，故民事訴訟法第 277 條規定當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。又本件純屬私人間財產權糾紛，無涉公益，陳訴人對於訴訟程序規定之違背應即時提出異議及應於準備程序主張之事項等，否則將產生失權效果，民事訴訟法第 197 條及第 276 條定有明文。次依同法第 222 條規定法院為判決時，應斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，依自由心證判斷事實之真偽，不得違背論理及經驗法則。至於歷審法院未傳訊建商新第公司及證人張○○證詞可信度存疑等節，法院業已調查其他相關事證，而證人證詞之證明力如何評價，由法院依自由心證判斷其真偽，陳訴人未具體指摘有何違背論理及經驗法則之情事。縱觀全案，陳訴人請求被陳訴人返還停車位，其所提之相關事證，歷審法院判決已詳敘其證據之取捨及論斷之理由，亦已就不採陳訴人所提事證之理由一一論述，上開臺北地方法院及臺灣高等法院判決認事用法尚無違誤。