

臺灣基隆地方法院民事判決

114年度再字第1號

再審原告 張佑銘

訴訟代理人 廖湖中律師

再審被告 摩登雙星管理委員會

法定代理人 梁靜怡

訴訟代理人 江松鶴律師

上列當事人間請求確認停車位共有專用權事件，再審原告對於民國113年11月29日本院113年度訴字第265號確定判決提起再審之訴，本院於民國115年3月19日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

本院一一三年度訴字第265號確定判決廢棄。

確認再審原告對於基隆市○○區○○段○○○○段○○○○號土地上，如附圖編號32號所示停車位有專用使用權存在。

再審及前訴訟程序之訴訟費用由再審被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按再審之訴，應於三十日之不變期間內提起。前項期間，自判決確定時起算，判決於送達前確定者，自送達時起算；其再審之理由發生或知悉在後者，均自知悉時起算。但自判決確定後已逾五年者，不得提起，民事訴訟法第500條第1、2項定有明文。本件再審原告係於民國114年1月6日收受本院113年度訴字第265號(下稱前訴訟)確定判決(下稱原確定判決)，嗣雖於法定期間內提起上訴，惟未遵期繳納上訴費而遭前訴訟於114年2月7日裁定駁回其上訴確定。再審原告主張其係於114年3月24日始知悉其前手與建商所訂不動產買賣契約書(下稱系爭李清木買賣契約書)而發見新證據之事實，業據提出其與經手系爭李清木買賣契約之不動產經紀人

01 蔡淑娟之夫薛傳勳之通訊軟體LINE對話紀錄影本，並經證人
02 蔡淑娟到庭證述屬實(見本院114年10月30日言詞辯論筆
03 錄)，再審原告知悉上開證物時起，迄其於114年4月7日提起
04 本件再審之日止，尚未逾30日不變期間，是再審原告提起本
05 件再審之訴合於規定。又再審原告提起本件再審之訴，已指
06 明原確定判決有民事訴訟法第496條第1項第13款之發現未經
07 斟酌之證物或得使用該證物者之再審理由，且詳列其具體情
08 事，堪認已合法表明再審事由，先予敘明。

09 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
10 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
11 查再審原告起訴時其訴之聲明第二項原為「請求確認坐落基
12 隆市○○區○○段○○○○段○○0000號如附圖所示之停車位
13 ，再審原告對全體區分所有人有共有專用之權利」，嗣於本
14 院115年3月19日言詞辯論期日當庭請求刪除其「對全體區分
15 所有權人」之記載，並請求更正「共有專用權」為「專用使
16 用權」，經核再審原告前揭變更，均係本於同一請求而為聲
17 明文字之修正，核屬補充或更正法律上之陳述，揆諸前開規
18 定，應予准許。

19 三、本件再審被告之法定代理人於訴訟進行中變更為梁靜怡，有
20 基隆市七堵區公所114年12月22日基七民字第1140003336號
21 函附卷可稽，並經梁靜怡於115年1月19日具狀聲明承受訴
22 訟，核無不合，應予准許。

23 貳、實體方面：

24 一、再審原告主張：

25 (一)再審原告前於112年3月12日與訴外人李衍長簽立不動產買賣
26 契約(下稱系爭買賣契約)，約定由再審原告以總價新臺幣
27 (下同)1,800萬元買受摩登雙星大廈社區(下稱系爭社區)中
28 門牌號碼基隆市○○區○○路00號房屋(基隆市○○區○○
29 段○○○○段0000○號，下稱系爭房屋)、共同使用部分即
30 同小段5541建號建物(下稱系爭5541建號建物)應有部分400/
31 10000、同小段5542建號建物(下稱系爭5542建號建物)應有

01 部分1519/33000，暨其基地(即基隆市○○區○○段○○○
02 ○段0000地號土地權利範圍376/10000，下稱系爭土地，與
03 系爭房屋、系爭5541、5542建號建物合稱系爭不動產)，系
04 爭買賣契約另記載「本約買賣標的包括地上停車位」、「本
05 買賣標的物旁之搭建鐵皮屋區(車庫)一併移轉給買方」，
06 且李衍長並特別聲明系爭買賣契約標的包含其自建商取得之
07 上開平面停車位，即基隆市政府85基使字第00186號使用執
08 照檔案(下稱系爭使用執照檔案)中編號32號停車位(下稱系
09 爭停車位)共有專用之權利。依系爭社區101年訂定之規約
10 (下稱系爭規約)第2條第2項、第4項約定，系爭社區法定空
11 地及停車空間依起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約
12 書之約定，定專有使用之權利；另系爭規約第15條約定共有
13 部分約定專用者或專有部分約定公用者，除依起造人或建築
14 業者之買賣契約書或分管協議書所載已擁有停車空間持分
15 者，或該契約訂有使用該一共有部分或專有部分之約定者，
16 應繳交或給付使用償金，而再審原告之前手均未曾繳納使用
17 償金予管委會，至於再審被告提出之102年存證信函(下稱系
18 爭存證信函)明確記載再審原告所欠繳者係污水道費用7,500
19 元，並非再審被告辯稱之停車位租賃費用1,000元，且再審
20 被告開立之112年第1季管理費收費清單中，亦無停車位租賃
21 費用之記載；又系爭停車位前經系爭不動產前所有權人搭建
22 鐵皮屋(下稱系爭鐵皮屋)，長期以來供系爭不動產所有權人
23 專用，依房屋稅籍證明書(下稱系爭稅籍證明書)記載，系爭
24 鐵皮屋係自96年7月起，可見系爭社區其他區分所有權人長
25 期以來對於系爭停車位供系爭不動產所有權人專用，均無異
26 議，系爭停車位確符合前揭規約所定之專用條件。

27 (二)惟系爭社區於113年3月29日召開全體區分所有權人會議，會
28 議進行討論與表決，經決議公告內容記載：「2.『張先生
29 (即本件再審原告)要求進行停車位討論，要求管委會劃給
30 他一個停車位。』結論：『就停車位問題，區權人會議與張
31 先生並無共識，若張先生仍認為權益受損，可透過司法單位

01 裁決』。」等語，顯係不承認再審原告對系爭停車位共有專
02 用之權利，再審原告因而提起本件確認之訴。

03 (三)原確定判決雖以再審原告無法證明前手與起造人或建築業者
04 間有特別約定專用部分，且證人賴炳通否認再審原告有購買
05 該共有專用停車位為由，駁回再審原告之訴。惟再審原告於
06 114年3月24日上午透過胞姐張文馨轉述，而知悉系爭社區建
07 商應有出售系爭停車位使用權之買賣契約書，同日即與經手
08 建商與再審原告前手間買賣契約之不動產經紀人蔡淑娟之夫
09 薛傳叡聯絡，並取得訴外人即李衍長之父李清木(下逕稱其
10 名)向建築業者購買系爭不動產之不動產買賣契約書(即系爭
11 李清木買賣契約書)後，始發現該契約係由建築業者賴炳通
12 代理其兄弟賴炳洲、賴炳麟、賴炳良(下均逕稱其名)與李清
13 木簽訂，分別出售門牌號碼基隆市○○區○○路00○○○○
14 號房屋，李清木再將上開房屋分別指定登記予其子李衍長等
15 兄弟三人所有；系爭李清木買賣契約書除特別記載勾選「平
16 面式停車位」，並以手寫「停車位於80號房屋旁之空地」文
17 字，加蓋雙方印鑑章確認，足證再審原告確有系爭停車位之
18 共有專用權利。又再審原告於114年4月7日向臺灣基隆地方
19 檢察署對賴炳通提起偽證罪之刑事告訴，賴炳通於基隆地檢
20 署坦承認錯，並出具聲明書表示「因年代久遠記憶不清，當
21 時確有失察，並聲明出售予李清木，確實有包含實踐路80號
22 1樓編號第32號停車位」，可見再審原告之前手李衍長之父
23 李清木曾買受系爭停車位專用權，賴炳通於前案之證述有
24 誤。

25 (四)另依再審原告向基隆市七堵區公所調閱之系爭社區103年11
26 月21日召開之103年度區分所有權人會議紀錄(下稱系爭103
27 年會議紀錄)，其中第四項「居家祥和」第4點記載「經洽地
28 政事務所解釋，各戶自購停車位者，…『五堵段五堵北小段
29 00000-000建號』，在『權利範圍』一項中，會增加33000分
30 之1000(十坪)，目前根據權狀資料顯示，有車位者為…實
31 踐路80號(1)…共八車位。…」，而系爭不動產中共用部

01 分即系爭5542建號建物之應有部分為33000分之1519，較系
02 爭社區中其他區分所有建物之系爭5542建號建物應有部分增
03 加33000分之1000，再參照基隆市政府使用執照檔案資料，
04 系爭實踐路80號房屋旁，確編有32號停車位，足徵再審原告
05 之前手李衍長確有系爭停車位專用權，並連同系爭不動產一
06 併出售予再審原告。

07 (五)依證人賴炳通於本院言詞辯論期日之證言，可見系爭社區之
08 建物為訴外人慶順建設股份有限公司(下稱慶順公司)所興
09 建，賴炳通為該公司之法定代理人，系爭停車位使用權附隨
10 於系爭不動產所有權，足證系爭停車位專用權為慶順公司出
11 售予賴炳洲，賴炳洲再出售予李清木，李清木之繼承人李衍
12 長再出售予再審原告。

13 (六)系爭李清木買賣契約於前訴訟程序事實審言詞辯論終結前即
14 已存在，惟當時再審原告並不知情，嗣於114年3月24日與不
15 動產經紀人蔡淑娟之夫薛傳叡通訊對話後始發現上開未經斟
16 酌之證物，並即於114年4月7日提起本件再審之訴，且該證
17 物如經斟酌，再審原告可受較有利之裁判，爰依民事訴訟法
18 第496條第13款、第499條第1項規定提起本件再審之訴。

19 (七)並聲明：

20 1. 請求廢棄臺灣基隆地方法院113年度訴字第265號民事確定判
21 決。

22 2. 請求確認再審原告對於坐落基隆市○○區○○○段0000號地
23 號如附圖所示之停車位有專用使用權。

24 二、再審被告則聲明請求駁回再審原告之訴，並答辯略以：

25 (一)原確定判決係於113年11月29日宣判，前審法院並於114年2
26 月7日因再審原告未繳納上訴費而以裁定駁回其上訴，再審
27 原告於114年4月間始提起本件再審之訴，顯已逾30日法定不
28 變期間。

29 (二)依原確定判決理由，再審原告如欲主張就系爭停車位有約定
30 共有專用權，應提出「其前手即訴外人李衍長與起造人或建
31 築業者間有特別約定專用部分」或「被告社區區分所有權人

01 有以會議決議，授權管理委員會將系爭停車位約定為約定專
02 用部分，供原告使用」之證據。惟系爭李清木買賣契約之出
03 賣人為賴炳洲、賴炳麟、賴炳良個人，並非建築業者，不符
04 系爭規約第2條第4項之約定，故本件並無民事訴訟法第496
05 條第1項第13款所定事由。

06 (三)又依法院實務見解，區分所有權人並不因取得較多應有部
07 分，而當然取得共有物某特定部分之專用權利，亦無從據以
08 推認分管契約之存在。且再審被告曾於102年12月間以系爭
09 存證信函催告前手李衍長繳納應分攤費用，其中即記載李衍
10 長應繳納汽車位租賃費1,000元，可見系爭停車位並無約定
11 專用之情形。

12 (四)系爭房屋起造人為慶順公司，第一次登記之所有權人亦為慶
13 順公司，而系爭李清木買賣契約書之出賣人為賴炳洲、賴炳
14 麟、賴炳良，並非慶順公司，故賴炳洲就系爭停車位並無專
15 用之權利，其出售系爭停車位使用權對系爭社區全體區分所
16 有權人不生效力。又證人蔡淑娟已明確證稱系爭李清木買賣
17 契約之出賣人並非慶順公司，且慶順公司出售系爭不動產予
18 賴炳洲之買賣契約並非其經手，故其證言無法證明系爭停車
19 位有約定專用之情事。

20 (五)系爭李清木買賣契約係於95年7月12日簽立，迄今已近20
21 年，證人賴炳通對此記憶模糊亦屬正常，顯見其於本院之證
22 言應無實質證明力。且證人賴炳通先證述「當初慶順公司把
23 房子賣給賴炳洲時就有附該停車位，是一起的。」，又稱
24 「(問：所以賴炳洲才能賣給李清木?)我沒辦法這樣回
25 答。」，二者顯有矛盾，故證人賴炳通之證述，亦無法證明
26 本件系爭停車位有約定專用之情事。

27 三、本件有再審原告主張之再審事由：

28 按當事人發現未經斟酌之證物或得使用該證物，且以如經斟
29 酌可受較有利益之裁判者為限，得以再審之訴對於確定終局
30 判決聲明不服，民事訴訟法第496條第1項第13款定有明文。
31 所謂當事人發見未經斟酌之證物或得使用該證物，必須當事

01 人在客觀上確不知該證物存在致未斟酌現始知之，或依當時
02 情形有不能提出該證物者始足當之，倘按其情狀依一般社會
03 之通念，尚非不知該證物或不能提出或命第三人提出者，均
04 無該條款規定之適用。且當事人以發現得使用未經斟酌之證
05 物為再審理由者，並應就其在前訴訟程序不能使用之事實，
06 依民事訴訟法第277條前段規定負舉證責任（最高法院98年
07 度台上字第1258號判決意旨參照）。再審原告主張本件因其
08 發現未經斟酌之系爭李清木買賣契約書，而有民事訴訟法第
09 496條第1項第13款所定之再審事由。經查，系爭李清木買賣
10 契約書為文書證據，而係「證物」，要無疑問。又查，證人
11 即經手系爭李清木買賣契約之地政士蔡淑娟於本院言詞辯論
12 期日到庭證稱：「(問：是否認識張佑銘?)不熟。我是跟他
13 爸爸認識，因為我和他爸爸住百福社區。」、「(問：張佑
14 銘跟李衍長買房子，你有無經手或介紹?)我沒有。我當時
15 是李衍長爸爸李清木跟賴炳麟兄弟買房子時，我有經
16 手。」、「(問：(提示原證一)是否是這份買賣契約
17 書?)是。」、「(問：本案之前，張佑銘跟社區說車位是
18 他的，社區沒有同意，你是否知道?)我不知道。」、
19 「(問：他父親是否知道本案是你經手?)不知道。」、
20 「(問：何時知道?)是他妹妹有買一間我們公司旁的房子有
21 漏水，他來找我說要搭鷹架，我先生薛傳叡是在原確定判決
22 之後，從一位鄰居謝先生那邊聽到原告對被告起訴請求確認
23 停車位權利的事情，謝先生在摩登雙星開店，好像也是管委
24 會的委員。後來三月底的時候，原告的妹妹來找我們，我先
25 生就跟他提到原告這間房子之前的買賣契約是我仲介
26 的。」、「(問：上開買賣契約書是何人給原告的?)我提
27 供的。我從開業迄今都會留存經手的買賣契約書。」、
28 「(問：上開買賣契約書你是何時給原告的?)三月底。就是
29 他妹妹跟原告說之後，當天他就來找我，我就交給他。」、
30 「(問：上開契約書你表示有提供給再審原告，提供日
31 期?)應該是3月23或24日。」等語(見本院114年10月30日

01 言詞辯論筆錄)，足見系爭李清木買賣契約書雖於前審訴訟
02 程序中即已存在，惟再審原告確係於前訴訟程序終結後，始
03 知悉蔡淑娟為經手系爭李清木買賣契約之地政士，並因而發
04 現系爭李清木買賣契約書之存在，致前訴訟程序未能斟酌該
05 契約書，自堪認系爭李清木買賣契約書確係民事訴訟法第49
06 6條第1項第13款所定之「未斟酌之證物」。又查，原確定判
07 決係以再審原告未能提出足以證明李衍長與其前手之起造人
08 或建築業者間特別約定系爭停車位為專用部分之書面證據為
09 由，駁回再審原告之訴之事實，業經本院依職權調取前訴訟
10 卷宗核閱無訛。而系爭李清木買賣契約書既係李衍長前取得
11 系爭不動產之買賣契約書面證據，如經斟酌，應可使再審原
12 告受較有利益之裁判，是再審原告主張原確定判決有民事訴
13 訟法第496條第1項第13款規定之再審事由，即屬有據，爰依
14 其請求為前訴訟程序之再開及續行。

15 四、經查，再審原告前於112年3月12日與訴外人李衍長簽立不動
16 產買賣契約，買受系爭社區中門牌號碼基隆市○○區○○路
17 00號之系爭房屋、共同使用部分即系爭5541建號建物應有部分
18 400/10000、系爭5542建號建物應有部分1519/33000，暨
19 其基地即基隆市○○區○○段○○○○段0000地號土地權利
20 範圍376/10000；又系爭房屋屋側空地設有系爭停車位，並
21 於系爭社區集合住宅使用執照申請案中第3次變更設計竣工
22 圖即附圖中，經編定為第32號停車位，其上並搭建系爭鐵皮
23 屋，該鐵皮屋亦在系爭買賣契約標的範圍內。另系爭社區於
24 113年3月29日召開全體區分所有權人會議，並就再審原告主
25 張系爭停車位專用權決議：「『張先生（即再審原告）要求
26 進行停車位討論，要求管委會劃給他一個停車位。』結論：
27 『就停車位問題，區權人會議與張先生並無共識，若張先生
28 仍認為權益受損，可透過司法單位裁決』」，及再審原告於
29 114年4月7日向臺灣基隆地方檢察署（下稱基隆地檢署）對賴
30 炳通為偽證罪之告發，嗣經基隆地檢署於114年6月30日以賴
31 炳通並無偽證犯意為由為不起訴處分等事實，有系爭買賣契

01 約、系爭社區區分所有權人會議紀錄、基隆地檢署114年偵
02 字第4956號不起訴處分書等件影本附卷可稽，並經本院依職
03 權調取基隆市政府83基府工建字第0168號建造執照及85基使
04 字第0186號使用執照全卷核閱無訛，應堪信為真實。

05 五、再審原告主張系爭停車位於其前手向建商買受系爭不動產時
06 即已約定由系爭房屋所有權人專用，而成立分管契約，是其
07 就系爭停車位有專用權，惟為再審被告所否認。經查：

08 (一)系爭規約2條第2項、第4項分別約定「本大廈法定空地、樓
09 頂平臺為共用部分，應供全體區分所有權人及住戶共同使
10 用，非經規約或區分所有權人會議之決議，不得約定為約定
11 專用部分。但起造人或建築業者之買賣契約書或分管契約書
12 已有約定時，從其約定。」、「停車空間應依與起造人或建
13 築業者之買賣契約書或分管契約書使用其約定專用部分。無
14 買賣契約書或分管契約書且為共同持分之停車空間，經區分
15 所有權人會議決議授權管理委員會得將部分之停車空間約定
16 為約定專用部分供特定區分所有權人使用，其契約格式如附
17 件二。」之事實，有系爭規約影本附卷可稽，並為兩造所不
18 爭執。而按規約係公寓大廈區權人為增進共同利益，確保良
19 好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，公
20 寓大廈管理條例第3條第12款定有明文。是公寓大廈規約乃
21 係區分所有權人基於居住環境及使用上之相互關係，為促成
22 共同利益所為之意思表示，性質上應屬於合同行為，對於全
23 體區權人均有拘束力。再按解釋意思表示，應探求當事人之
24 真意，不得拘泥於所用之辭句，民法第98條定有明文。復按
25 所謂探求真意，應從該意思表示所根基之原因事實、經濟目
26 的、一般社會之理性客觀認知、經驗法則及當事人所欲使該
27 意思表示發生之法律效果而為探求，並將誠信原則涵攝在
28 內，藉以檢視其解釋結果對兩造之權利義務是否符合公平正
29 義（最高法院109年度台上字第38號判決意旨參照）。

30 (二)復按公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公
31 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

01 別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人
02 已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應
03 有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契
04 約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘
05 束（最高法院103年度台上字第2061號、108年度台上字第22
06 65號判決意旨參照）。而此等非由共有人間直接意思表示一
07 致而成立之分管契約之所以得拘束全體共有人，乃係因「建
08 商」為集合住宅建築完成之最初銷售階段，對於公寓大廈整
09 體共用部分有事實上支配地位，而有統一規劃、分配權限之
10 主體，其與各承購戶基於規劃分配之結果所為約定，即係各
11 區分所有權人斯時就集合住宅共用部分專用方式之同意，自
12 應拘束全體共有人，以維持集合住宅共有共用部分使用之秩
13 序，是所謂「建商」、「建築業者」、「起造人」之認定，
14 自均應以該主體實質上是否就集合住宅之共用部分有統一規
15 劃、分配之權利為準，與其是否為名義上之起造人或是否為
16 建設公司，均無必然關聯。準此，系爭規約前揭約定之用語
17 雖為「『起造人或建築業者』之買賣契約書或分管契約書已
18 有約定」，然不得以此即謂僅有以「建築執照上之起造
19 人」、「建設公司」為主體之契約始足當之，而應視該等契
20 約主體是否確有就系爭社區共用部分統一規劃分配之權限，
21 以決定約定有無拘束全體區分所有權人之效力。

22 (三)又查，系爭社區中包含系爭房屋在內之集合住宅建物，係以
23 慶順公司為起造人，而系爭房屋係於85年11月1日辦理第一
24 次登記，並登記為慶順公司所有，嗣於91年11月21日以買賣
25 為原因移轉登記為賴炳洲所有，再於95年8月22日以買賣為
26 原因，基於系爭李清木買賣契約，移轉登記為李衍長所有，
27 復於112年4月27日以買賣為原因，登記為再審原告所有等事
28 實，有系爭房屋異動索引及系爭李清木買賣契約影本附卷可
29 稽，並為兩造所不爭執，應堪信為真實。再查，系爭李清木
30 買賣契約係賴炳通代理賴炳洲、賴炳良、賴炳麟依序分別出
31 售門牌號碼基隆市○○區○○路00○○○○號房屋予李清

01 木，李清木再將上開房屋分別指定登記予其子李衍長等兄弟
02 三人所有，而該契約第一條「不動產標示及權利範圍」中之
03 「建物標示欄」就系爭80號房屋除載明前揭5493建號建物之
04 層次、面積、附屬建物外，另於「共同使用部分」項下記載
05 5541建號持分400/10000、5542建號1519/33000，且於「151
06 9/33000」之數字右側，另以箭頭註記「含停車位32號」，
07 再於車位標示欄勾選「平面式停車位」，並以手寫「車位於
08 80號房屋旁之空地」文字，另於車位編號欄位填載「32」，
09 再加蓋買賣雙方印鑑章確認等事實，亦有系爭李清木買賣契
10 約影本附卷可稽，足見賴炳洲出售系爭不動產予李清木時，
11 確於買賣契約約定系爭停車位由系爭房屋所有權人專用。

12 (四)再審被告雖辯稱系爭房屋之起造人為慶順公司，系爭李清木
13 買賣契約之出賣人則為賴炳洲個人，並非建築業者即慶順公
14 司，且賴炳洲就系爭停車位並無專用之權利，區分所有權人
15 亦不因取得較多應有部分，而當然取得共有物某特定部分之
16 專用權利，故本件不符系爭規約第2條第4項之約定云云，惟
17 查：

- 18 1. 證人蔡淑娟就系爭李清木買賣契約訂立時，關於停車位之約
19 定，另於本院言詞辯論期日到庭證稱：「(問：上開契約書
20 上三間房屋只有80號有停車位?)是。就在80號旁邊的空
21 地，其他82、84號都沒有停車位。」、「(問：當初是何人
22 把它放在80號旁邊劃一個32號停車位?)是建設公司要我這
23 樣做的。」、「(問：為什麼要這樣做?)賴炳麟他們是建
24 設公司，他們這幾間房子本來沒有停車位，這個建案總共有
25 三十幾個停車位，有的是平面，有個是地下室，編號是從地
26 下室一直編上來，賴炳麟他們為了要賣這三間房子，所以把
27 地下室的一個停車位劃到80號旁邊，本來持分都是登記在地
28 下室公設，為了要把32號車位賣給李清木，就把地下室公設
29 的持分移到80號建物，32號車位在80號建物的旁邊，李清木
30 本來要建商把這個空位送給他，但賴炳麟說那是一個車位，
31 所以才把地下室的持分移上來賣給李清木80萬元。」、

01 「(問：提示再審起訴狀附件一) 這個圖是否附在買賣契約
02 內?)是。這個圖就是建商給我的，32號是他們編的。」、
03 「(問：一樓編號32的停車位，是坐落在哪一個共同使用建
04 號上?持分?) 坐落在5542建號上，有車位的80號建物5542
05 建號應有部分是33000分之1519，其他不含停車位的是33000
06 分之518及4百多，所以車位的持分應該是33000分之1000左
07 右。」、「(問：慶順公司既然是賴炳洲兄弟合開的，為何
08 需要於91年11月21日再由慶順公司移轉給賴炳洲個人?)我
09 們的經驗是很多家族公司會把沒有賣完的房子移轉給家族成
10 員。」等語(見本院114年10月30日言詞辯論筆錄)。

- 11 2. 證人賴炳通於本院言詞辯論期日亦到庭證稱：「(問：摩登
12 雙星社區建物是否為慶順公司所興建?興建時社區停車位如
13 何規劃?其數量與區分所有建物數量是否一致?)是我們公
14 司蓋的，蓋的時候，停車位跟戶數不同，因政府規定要有法
15 定停車位跟獎勵容積停車位。政府規定要有一定比例的法定
16 停車位，如再加停車位的數量就有容積獎勵。」、「(問：
17 系爭80號房屋何以於85年間第一次登記後，又於91年間以買
18 賣為原因登記予訴外人賴炳洲?)事情過很久，我有點忘記
19 了，應該有登記，是為了要分財產，慶順公司是爸爸的名
20 字，經營是我們幾個小孩一起。」、「(問：原證一之買賣
21 契約之出賣人即賴炳洲等3人與證人為何等關係?上開買賣
22 契約何以係因證人擔任出賣人之代理人與訴外人李清木簽
23 立?)賴炳良、賴炳麟是我哥哥、賴炳洲是我弟弟，慶順公司
24 的事情是我在處理。」、「(問：前揭買賣契約建物標示欄
25 系爭房屋共同使用部分記載5541建號持分為406/10000、55
26 42建號持分為1519/33000，而高於系爭82、8『號房屋之原
27 因為何?又該欄外記載『含停車位32號』、『車位於80房屋
28 旁空地』之原因為何?)負責人無法這麼了解，這都是代書
29 在處理，我不懂。這是代書記載的，我蓋章的時候有看
30 到。」、「(問：依前揭買賣契約，系爭80號房屋買受人所
31 購買者，既係位於地面層之停車位，何以增加者為共同使用

01 建物之應有部分？又證人何以於原審證稱『有5542建號權利
02 範圍的就是有車位』？（提示基隆市政府115年1月13日基
03 府都建二字第115011005879號函檢送之使照，卷附地面層及
04 地下層平面圖））從邏輯上來說，32號停車位就是附在80
05 號。」、「（問：是不是有買車位的人5542建號的應有部分
06 比較大？）我不記得了，這樣問我無法回答。」、「（問：提
07 示再審起訴狀附件三言詞辯論筆錄）『共有部分為建號5542
08 號，有5542號建號權利範圍的就是由車位』，對你先前所
09 述，有何意見？）我認定系爭80號房屋就是附這個停車位。
10 當初慶順公司把房子賣給賴炳洲時就有附該停車位，是一起
11 的。」等語（見本院115年1月29日言詞辯論筆錄）。

- 12 3. 綜觀證人蔡淑娟、賴炳通上開證言，足見系爭李清木買賣契
13 約之名義上出賣人雖係賴炳洲個人，惟其係因與其他兄弟共
14 同經營之慶順公司完成系爭社區集合住宅之建築，並於85年
15 11月1日就該房屋辦理第一次登記後，迄91年間仍未出售，
16 而分配得系爭房屋之所有權，且斯時系爭社區中仍有相當數
17 量之區分所有建物及停車位專用權尚未出售，並仍由慶順公
18 司法定代理人賴炳通及其兄弟統一規劃、分配，賴炳通、賴
19 炳麟始能於簽立系爭李清木買賣契約時，「將地下室之應有
20 部分移上來賣給李清木80萬元」，並因此增加系爭房屋共同
21 使用部分即系爭5542建號建物之應有部分，揆諸前揭規定及
22 說明，系爭李清木買賣契約之出賣人雖為賴炳洲等個人，惟
23 仍係實質上之「建築業者」或「建商」，系爭李清木買賣契
24 約前揭關於系爭停車位專用權之約定，自屬系爭規約第2條
25 第2項、第4項所定之「起造人或建築業者之買賣契約書或分
26 管契約書已有約定」之情形，再審原告請求確認其就系爭停
27 車位有專用使用權，即屬有據。
- 28 4. 況查，系爭社區103年11月21日召開之103年度區分所有權人
29 會議紀錄第四項「居家祥和」第4點記載「經洽地政事務所
30 解釋，各戶自購停車位者，請查閱建物所有權狀『建物標示
31 部』之『五堵段五堵北小段00000-000建號』，在『權利範

01 圍』一項中，會增加33000分之1000（十坪），目前根據權
02 狀資料顯示，有車位者為百三街18號(1).....實踐路80號
03 (1)…共八車位。若您購有車位，而該『權利範圍』低於3
04 3000分之1000者，請即洽『隆通建設』或地政機關，以免
05 個人權益受損」，而會中並無任何人就此提出異議之事實，
06 有前揭會議紀錄附卷可稽，益徵證人蔡淑娟、賴炳通前揭證
07 言均與系爭社區停車位使用權分配、出售之方式與情形相
08 符，而堪採信。

- 09 5. 至再審被告雖另辯稱證人賴炳通先證述「當初慶順公司把房
10 子賣給賴炳洲時就有附該停車位，是一起的。」，又稱
11 「(問：所以賴炳洲才能賣給李清木?)我沒辦法這樣回
12 答。」，二者顯有矛盾，其證言無法證明系爭停車位有約定
13 專用之情事云云。惟查，賴炳通於陳稱「我沒辦法這樣回
14 答」後，隨即證稱「(問：上開買賣契約簽立時，系爭社區
15 停車位之出售及約定專用情形為何?上開買賣契約之出賣人
16 有何權利決定買受人是否買受停車位及停車位位置?)當時
17 房子是賴炳洲的，車位也是賴炳洲的，所以契約才會這樣
18 寫。地下室有9個停車位是賴炳麟的。」、「(問：證人既代
19 理簽立前揭買賣契約，何以於原審證稱李清木並未購買停車
20 位?且因無賴炳麟印鑑，不敢賣車位給他人?)當時我找不
21 到合約書，我當時跟法官說我回去如有找到合約書，以合約
22 書內容為準，李清木向我買房子時，本來說不要車位，我跟
23 他說沒有車位很麻煩，後來買賣契約的標的是三個房子附一
24 個車位。」、「(問：當初80號旁邊的車位賣給李清木，當
25 時是否有權利賣?)我賣給李清木，我對李清木負責，現在
26 找到合約書我也認同該合約書是原告的。」、「(系爭社區
27 中)還有一間房子沒賣，都登記在這間房子即百三街16號這
28 間。我記得2、3號車位其中一個是我們的，另外的車位號碼
29 我現在無法特定，但我知道還有9個車位在地下室，是我們
30 的。」、「車位不需要點交，因就交給買的人、公共設施也
31 交給管委會。」等語(見本院115年1月29日言詞辯論筆錄)，

01 足見賴炳通對於系爭社區停車位等共用部分約定使用權之分
02 配知之甚詳，不過係因在蔡淑娟提供系爭李清木買賣契約書
03 前，於前訴訟程序中基於錯誤記憶而為證言致遭再審原告為
04 偽證罪之告發，始就特定問題為保守陳述，自不能以此即謂
05 其證言與事實不符，是再審被告此部分所辯，亦非可採。

06 六、綜上所述，再審原告主張原確定判決有民事訴訟法第496條
07 第1項第13款之再審事由，為有理由，又再審原告依系爭規
08 約第2條第2項、第4項約定，請求確認其對於基隆市○○區
09 ○○段○○○○段○○0000號土地上，系爭社區中如附圖編號
10 32號所示停車位有專用使用權，亦為有理，應予准許。則原
11 確定判決駁回再審原告該部分之訴，尚有未洽，爰廢棄改判
12 如主文第2項所示。

13 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所用之證據，
14 經本院斟酌後，認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一詳
15 予論駁，併此敘明。

16 八、據上論結，本件再審之訴為有理由，依民事訴訟法第505
17 條、第78條，判決如主文。

18 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日
19 民事第二庭 法 官 姚貴美

20 以上正本係照原本作成。

21 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
22 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

23 中 華 民 國 115 年 4 月 17 日
24 書記官 鄭筑安