



# 大樓停車位 出租糾紛之探討

文 / 宋文化 調解委員

## 一、前言

常見大樓停車位因買賣或使用上之糾紛，其爭議包括：到底大樓停車位是否附屬於建物或為該棟大樓住戶共同所有？停車位隨意出租或變更是否可行？地下停車位為公共設施避難場所是否可堆放物品等。建設公司或建商能否以對停車位有獨立使用權而以之作為買賣標的？此關係到民眾對停車位使用之權利；及建設公司或建商是否有單獨出售停車位的權利。

如果大樓停車位係屬於大樓之公共設施，應該屬於大樓全體住戶共有，而不得為單獨買賣，那麼目前已經普遍存在的，單獨購買大樓公共設施地下停車位的買主，可能要面臨到大樓住戶之集體起訴，請求停車位買主返還停車位的問題，原本購買停車位的買主權利必然要受到損害，因此買主可能只好找出賣的建設公司或建商求償，如此一來勢必引發另一種骨牌效應。如果大樓停車位並非附屬於大樓而係可以單獨買賣，住戶則不能主張係全體共有，則住戶如果要擁有屬於自己之停車位，且可任意使用甚至於可隨意出租，則必須在買賣房屋時明訂於房屋買賣契約中以保障自己權利。

## 二、公寓大廈管理條例規定

### 1. 依據《公寓大廈管理條例》第十五條之規定

「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，經制止而不遵從者報請直轄市、縣(市)主管機關處理，並要求其回復原狀。」同條例第四十九條第一項第三款，並定有住戶違反第十五條第一項規定擅自變更專有或約定專用之使用者，主管機關得處新台幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰之



規定。因此住戶應按照使用執照上核准的停車空間用途依法使用之，否則大廈管委會應予制止，經制止不聽，則可報請主管機關處理。

### 2. 依據《公寓大廈管理條例》第十六條第一項規定

住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。

### 3. 依據《公寓大廈管理條例》第十六條第二項規定

「住戶不得於…防空避難設施（地下停車場）等處堆放雜物。」住戶違反此項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣(市)主管機關處理。



### 三、實際案例解析

甲君與乙君於一次外出旅遊因緣而認識，因嗜好興趣相同故常互邀外出旅遊成為好朋友。有一次在聊天中談到買賣房屋之事，兩人動心相約一起在市區繁華地段之大樓各買一戶毗鄰而居，並也各購買一個地下停車位。一年後甲君因工作關係又到別處購屋居住而房屋亦未出租他人，乙君得知後隨即與甲君商量將地下停車位出租於乙君。雙方訂定一年期租約，乙君於租約期間將一些物品堆積放置在停車格內，並將兩處停車位地面重新油漆再重新劃不均等中線（隨意變更寬度、將自己停車位增大）。待租約到期，甲君要求乙君停車位還原當初出租時之原狀及歸還，但雙方溝通後卻無結果，最後雙方一言不合大打出手各自掛彩，並經大樓管理委員會出面調解不成，再申請本會及區公所調解委員會調解，但調解時仍各執一詞互不退讓，最後只好互告傷害由法院裁決。

### 四、結論

此問題之發生，在於停車空間緊密相連，雙方雖有約定停車位之出租，也具有使用上之獨立、然而兩停車位中間之分隔線構造設計上於建設公司買賣房屋時附帶買賣車位，且各個不同停車空間，並無牆垣加以區隔，而買賣完成後由大廈管理委員會管理，住戶或任何人都不可以隨意變更停車位大小，故車位之使用確實有加以管理限制之必要，以增進團體之共同利益。依據《公寓大廈管理條例》第十五條之規定：「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。住戶違反前項規定，管理負責人或管理委員會應予制止」。故此案停車位出租到期日時，乙君應恢復當初出租時之原貌歸還甲君才是合法正當。車位既屬於約定專用，於不妨礙其他區分所有人原則之下，個人自由使用收益之權益亦應獲得保障。當個人權益和團體共同利益發生衝突時，遍覽相關法規和主管機關之函釋，可得知主管機關對此問題原則上不加以介入，基於私法自治之精神而容許當事人自行約定，例外於顯失公平時，不同意之區分所有權人得向法院請求撤銷，使個人權益和團體共同行為所為之規章間藉此取得平衡。

