臺灣高雄地方法院民事判決

114年度簡上字第269號

上訴人即附
帶被上訴人　鄭美英
000000000000000000
　　張簡昭溢
000000000000000000
　　李容瑢
　　王馦如
　　鄭羽珊
　　林文雄
　　張簡承洋
000000000000000000
　　蔡南施
　　羅乃維
上9人 共同
訴訟代理人　樓嘉君律師
被上訴人即
附帶上訴人　楊港珠
訴訟代理人　郭彗萱律師

上列當事人間請求給付補償金事件，上訴人對於中華民國114年6月16日本院高雄簡易庭113年度雄簡字第1753號第一審判決提起上訴，本院於民國115年3月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

上訴及附帶上訴均駁回。

第二審訴訟費用由兩造各自負擔。

事　實

一、上訴人即附帶上訴人楊港珠(以下逕稱姓名)起訴主張：

㈠伊與附表一「所有權人」欄所示之人(以下合稱鄭美英等10人，分別則逕稱姓名；其中許郡容部分未據上訴，其不動產買受人張瀚洋提起上訴部分，另為裁定駁回；其餘人等合稱

上訴人)均為基地坐落高雄市○○區○○段000地號土地上建物即成功大樓(門牌號碼：高雄市○○區○○○路000○0號1樓至12樓，下稱系爭大樓）之區分所有權人，伊拍賣取得系爭大樓1、2樓建物(1樓建物建號：苓洲段2598建號，2樓建物建號：苓洲段2599建號)及坐落基地之所有權(以下合稱系爭房地)，並於民國108年7月24日登記為所有權人。

㈡本院103年度訴字第480號請求確認通行權事件(下稱前案事件)確定判決(下稱前案判決)確認系爭大樓之住○○○○○0○○○○段0000○號內如附圖編號C部分(下稱系爭C部分，面積47.39平方公尺，見原審卷第33頁所附高雄市政府地政局新興地政事務所103年7月7複丈之土地複丈成果圖)有通行權存在，伊自得類推適用民法第787條第2項後段規定，請求鄭美英等10人支付相當於租金損害之補償金。而系爭C部分所在之系爭大樓，位處高雄市成功一路鬧區，交通便利，商業鼎盛，補償金額應以系爭C部分拍定之價額並類推適用土地法第97條第1項規定，按年息10%作為計算標準。系爭大樓1樓全部面積為133.92平方公尺，拍定總價額新臺幣（下同）3,456,000元，則系爭C部分價額應為122萬2,967.74元(計算式：0000000元÷133.92平方公尺x47.39平方公尺＝0000000.74元)，再按年息10%計算，則鄭美英等10人每月每戶應給付之通行補償金為1,019元(計算式：0000000.74元x10%÷12月÷10戶＝1019元，元以下四捨五入)，是鄭美英等10人自108年8月1日起至113年7月31日止，各應給付如附表一「□起訴聲明第1項請求應給付通行補償金」欄所示之補償金，及自113年8月1日起至終止通行之日止，按月各給付1,019元予伊等語。並聲明：1.鄭美英等10人應給付楊港珠如附表一「□起訴聲明第1項請求應給付通行補償金」欄所示之金額，及自起訴狀繕本送達鄭美英等10人翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息。2.鄭美英等10人應自113年8月1日起至終止通行系爭C部分之日止，按月給付楊港珠1,019元。3.願供擔保請准宣告假執行。

二、鄭美英等10人則以：

㈠鄭美英：系爭C部分結構、格局與楊港珠所有系爭大樓1樓之其他部分均有明顯阻隔，且建築時本係供通行而設，無法與系爭大樓1樓其他部分合併使用、收益，則系爭大樓之住戶兼區分所有權人，既僅係通行該部分，而非使用、收益該部分，且該通行又合於該部分原本之功能，當然無須給付補償金。縱認應給付補償金，僅應按年息1%計算，並以11個區分所有權人為基礎計算，則伊每月通行給付之補償金應為17元，始為公允等語置辯。

㈡蔡南施、羅乃維、李容瑢、王馦如、鄭羽珊、林文雄、張簡昭溢、張簡承洋：系爭大樓1樓前屋主即訴外人王碧鑾，前即曾以系爭大樓其他區分所有權人為被告，請求支付補償金等為基礎事實，提起請求損害賠償等事件，經本院以104年度訴字第407號判決駁回、臺灣高等法院高雄分院105年度上字第110號判決駁回上訴而確定（下稱另案賠償判決）。本件與另案賠償判決之原因事實涵攝之法律關係同一，自應受民事訴訟法第400條第1項既判力之拘束，本件起訴應予駁回。又前案判決認定系爭C部分乃系爭大樓共用部分，且經全體區分所有權人成立默示分管契約而得自由進出通行，系爭大樓全體住戶應受分管契約拘束，楊港珠須無償提供系爭C部分供全體區分所有權人自由通行。再縱認伊等應支付償金，惟觀之楊港珠所提出之系爭大樓管理規約，區分所有權人既依規約約定楊港珠因提供系爭C部分供全體區分所有權人使用，故其管理費用免繳，可證償金業已補償楊港珠，楊港珠主張伊等仍需支付償金云云，顯屬無據。至楊港珠以拍定價金採年息10%計算補償金，顯與實務見解相違，實應以系爭土地申報地價按年息1%計算，並以11個區分所有權人為基礎，則伊等每月給付之補償金應為17元，始符合公平等語置辯。並均聲明：1.楊港珠之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

三、原審審理結果，判命鄭美英等10人應給付楊港珠如附表一

「□原審判決主文第1項命應給付通行補償金」欄所示之金額，並自如附表一「□原審判決主文第1項命應給付通行補償金之利息起算日」欄所示之日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及鄭美英等10人各應自113年8月1日起至終止通行系爭C部分之日止，按月給付楊港珠377元，並就楊港珠勝訴部分依職權宣告假執行，另駁回楊港珠其餘請求，而為楊港珠一部勝訴、一部敗訴之判決。㈠鄭美英等10人不服，提起上訴，上訴理由除援引原審陳述外，補充陳述略以：系爭大樓於79年間興建完成，而系爭C部分依建物登記謄本標示部登記為層次：「電梯樓梯間」，並登記為楊港珠所有，實則為全體區分所有權人所共用之「公共通道」。再者，系爭大樓原設計平面圖將系爭C部規劃為「走道」，並列入「公共空間」，以供全體住戶進出大樓各層通行之用，故不具構造上、使用上獨立性，而未具備物權客體獨立性要件，不得獨立為所有權之客體，無從為專有部分，應屬全體住戶共有，況系爭C部分為系爭大樓區分所有權人全體生活上不可或缺之共用部分，自不得為專有部分，亦不得約定為專用部分，此情法院本可獨立認定，不受地政機關登記之拘束等語。並上訴聲明：1.原判決廢棄。2.楊港珠第一審之訴駁回。楊港珠則答辯聲明：駁回鄭美英等10人之上訴。㈡楊港珠就其敗訴部分不服，提起附帶上訴，除援引原審陳述，補充附帶上訴理由略以：系爭C部分乃伊單獨所有，而系爭大樓於79年辦理第一次登記，是鄭美英等10人主張之公寓大廈管理條例及實務判決於本件並不適用。再者，系爭C部分土地及其建物申報總價高達1,658,363元，多數上訴人將其等系爭大樓名下建物出租他人，收取高額租金，卻無需支出該償金，即可與租客享有通行系爭C部分之利益，故參酌其等上開所受利益及系爭C部分坐落位置工商業繁榮程度等情，鄭美英等10人所應支付之償金，應以申報總價之年息8%計算，系爭大樓每戶每月應給付補償金1,005元（計算式：0000000元×8%÷11戶÷12月＝1005元，元以下四捨五

入），即鄭美英等10人應再給付楊港珠如附表二「應再給付通行補償金」欄所示之金額，且應自113年8月1日起至終止通行系爭C部分之日止，每戶每月再給付補償金628元（計算式：1,005元－337元＝628元）等語。並附帶上訴聲明：1.原判決關於駁回楊港珠後開第2項、第3項之訴部分暨訴訟費用（確定部分除外）之裁判均廢棄。2.鄭美英等10人各應再給付楊港珠如附表二「應再給付通行補償金」欄所示之金額，及自如附表一「□原審判決主文第1項命應給付通行補償金之利息起算日」欄所示之日起至清償日止，按年息5%計算之利息。3.鄭美英等10人各應自113年8月1日起至終止通行系爭C部分之日止，按月再給付楊港珠628元。鄭美英等10人就附帶上訴則答辯聲明：附帶上訴駁回。

四、本件經整理不爭執事項如下：

㈠系爭房地由楊港珠經法院拍定取得所有權，並於108年7月24日登記為所有權人。系爭大樓1樓之建物謄本建物標示部登記為：1層、層次面積65.11平方公尺，騎樓、層次面積21.42平方公尺，系爭C部分層次面積47.39平方公尺。

㈡兩造為系爭大樓之全體區分所有權人。

㈢前案判決(本院103年度訴字第480號事件)確認系爭大樓之全體區分所有權人就系爭C部分有通行權存在。

㈣系爭大樓管理規約第10條第1項第2款約定：1、2樓店面及住戶，因長期提供走廊供出入管理費免收。此一約定於原告取得系爭房地所有權時業已修訂刪除，不再有免收管理費之優惠。

五、本件爭點在於：

㈠上訴部分：被上訴人起訴請求上訴人應給付通行償金，上訴人主張無給付該項償金之義務，何者有據？

㈡附帶上訴部分：附帶上訴人主張附帶被上訴人應分別再按如附表二所示，及自113年8月1日起按月給付償金予附帶上訴人，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠系爭大樓於77年5月11日開工興建，於79年1月11日竣工，於79年5月7日辦畢建物所有權第一次登記，其中地下1層(地下室)、屋頂突出物為共同使用部分，單獨編列苓洲段2610建號，為全體區分所有權人共有；地上層共有12層，每層1戶，共12戶，由低樓層向高樓層依序編列為苓洲段2598至2609建號，楊港珠於108年7月24日因拍賣取得系爭大樓1、2樓建物(即苓洲段2598、2599建號)之區分所有權，其中苓洲段2598建號所有權範圍包括：樓層建物面積65.11平方公尺、騎樓面積21.42平方公尺、以及「電梯樓梯間」面積47.39平方公尺(即系爭C部分)，該「電梯樓梯間」尚包括電梯樓梯間及走道，而系爭大樓2至12樓建物之區分所有權範圍包括：各樓層建物面積115.29平方公尺、「電梯樓梯間」面積14.13平方公尺。又關於出入交通方面，系爭大樓1樓之出入口有二：其一係經由系爭C部分之走道西接成功一路，其二係經由系爭大樓後門往東接廟宇「鼓山亭」旁之苓雅二路134巷後，再往南即可通往苓雅二路等情，有兩造建物第二類登記謄本(見本院卷一第35至59頁)、前案事件卷內所附之建物各樓層平面圖、建物第二類登記謄本、系爭大樓使用執照、苓雅二路134巷附近照片等可參(見該卷一第6、7、8、9、13至14、15至27、253至255頁)。

㈡按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路。前項情形，有通行權人應於通行必要之範圍內，擇其周圍地損害最少之處所及方法為之；對於通行地因此所受之損害，並應支付償金，民法第787條第1項、第2項定有明文。經查：

1.兩造不爭執鄭美英等10人因須通行楊港珠所有系爭C部分以聯絡公路，而類推適用民法第787條第1項規定，對當時所有權人王碧鑾提起確認通行權存在訴訟，經前案判決鄭美英等10人勝訴，則依上開說明，楊港珠因其土地遭通行致不能使用而受損害，自得類推適用民法第787條第2項請求鄭美英等

10人應支付償金，是楊港珠此部分請求，洵屬有據。

2.上訴人於原審主張：本件與另案賠償判決之原因事實涵攝之法律關係同一，應受民事訴訟法第400條第1項既判力之拘束等語，為楊港珠所否認。按既判力為訴訟標的之法律關係，於確定終局判決中經裁判者，有當事人就該法律關係不得更行起訴，亦不得於新訴用作攻擊或防禦方法，而為與確定判決意旨相反主張之效力。又必前後兩訴之當事人及聲明均相同，且訴訟標的相同或可代用，為同一事件，始有後訴受前訴既判力效力所及。若非同一事件，自無受確定判決拘束可言（最高法院111年度台上字第644號判決參照）。查系爭房地之原所有權人王碧鑾於另案賠償判決之訴訟標的為民法第767條第1項、第184條及第185條等規定，有另案賠償事件卷宗可供參核，此與本件係以民法第787條第2項規定為其請求權基礎尚有不同，依上開說明，本件自非該前案之既判力所及，上訴人此部分主張，並不足採。

3.上訴人於原審又主張：前案判決理由中已敘明兩造成立默示分管契約，應有爭點效適用等語，亦為楊港珠所否認。惟按爭點效，係指法院於確定判決理由中，對訴訟標的以外當事人所主張或抗辯之重要爭點，本於當事人辯論結果所為之判斷，除非顯然違背法令，或當事人提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形，於同一當事人間，就與該重要爭點有關之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相異之判斷（最高法院114年度台上字第343號判決意旨參照）。查前案判決之理由中固記載：「足徵成功大樓之起造人確係以成功一路之大樓為成功大樓住戶之主要出入口，成功大樓之區分所有權人於85年12月6日前業已成立默示分管契約」等文句，惟前案事件之當事人與本件當事人並非相同，且前案判決理由所闡述之爭點為原告(即本件上訴人)起訴有無確認利益、就系爭C部分有無通行權存在等，並無就系爭C部分是否成立分管契約之爭點，也未經當事人充分攻防辯論，揆諸前開說明，本件自無爭點效之適用。更何況楊港珠為系爭C部分之

唯一所有權人，與上訴人間不存在共有法律關係，自無成立分管契約可言。故就前案判決該文句之前後文觀之，其旨僅在論述成功大樓住戶顯有通行系爭C部分之必要，而非認定系爭C部分為共有甚明。

4.上訴人於本件主張：系爭C部分不具有構造上及使用上獨立性，不能為所有權之客體，應屬兩造得共同使用之共有部分等語，此主張可認係鄭美英於原審所為上揭答辯之詞的法律上補充陳述，非新攻擊防禦方法，得許其於上訴審提出，而楊港珠否認其說，辯稱：系爭C部分是自伊單獨所有之苓洲段2598建號所有權範圍內劃分出來之特定部分，與是否專有部分、共有部分之認定無關等語。經查，系爭大樓整棟分為13層，其中地下1層與屋頂突出物為共有部分並有編列獨立建物，其他12層每層1戶，每戶各有一個獨立建號即一個區分所有權，每層又分樓層建物、梯間、陽台或走道等部分，此已據上述，依此，系爭大樓地上每層為1個區分所有權，共有12個區分所有權，此情亦據上訴人於提起前案訴訟時之民事起訴狀載述甚詳(見前案事件卷一第4反面頁)，基此足見系爭大樓各樓層僅有一個所有權，只是內部空間按不同用途、作用種類區分為數個部分，惟此舉仍無礙於僅有單一所有權之基本事實，上訴人首開主張，係將劃分後之系爭C部分自整體割裂後單獨觀察，再運用區分所有權專有部分之構成要件予以檢視、排除而得之結論，非屬的論。又系爭大樓地下1層至地上3層、地上4層至6層、地上7層至8層、地上9層至11層、地上12層之起造人各不相同，此有系爭大樓建造執照及變更起造人紀錄在卷可稽(見前案事件卷一第262反面至265頁)，其後起造人轉手買賣，羅乃維、林文雄均為第一手買受人，亦有建物登記第二類謄本在卷可參(見本院卷一第39、45頁)，其他區分所有權人則嗣後陸續輾轉承買，自系爭大樓竣工迄至103年間雙方發生訟爭，此20多年間各起造人及買受人，完全未曾向系爭大樓1樓所有權人主張享有該等權利，買賣時全未支出相關價金，也未攤繳稅捐，臨訟

為首揭主張，是否合於事理之平，亦非無疑。

㈢次按民法第787條、第788條所稱之償金，係指通行權人之適法通行行為致通行地所有人不能使用土地所受損害之補償而言，該償金之計算標準與支付方法，民法雖未設有規定，惟核定該給付，仍應先確定通行地之位置與範圍，並斟酌通行地所有人所受損害之程度，即按被通行土地地目、現在使用情形，以及其形狀、附近環境、通行以外有無其他利用價值、通行權人是否獨占利用、通行期間係屬永久或暫時等具體情況而定，至通行權人因通行所得之利益，則非考量之標準（最高法院94年度台上字第2276號判決意旨參照）；再按行使通行權既屬繼續性質，則通行地所有人所受之損害，亦屬繼續發生，並因通行期間之久暫，其損害亦有所不同，自難預先確定其損害總額，從而支付償金之方法，應以定期支付為適當（最高法院88年度台上字第3040號判決意旨參照）。經查：

1.按土地法第97條規定城市地方房屋之租金，以不超過土地及其建築物申報總價年息10％為限。又土地所有權人固得依民法第787條第2項之規定，向主張通行其土地之人請求通行地所受之損害，惟其數額，依上開說明，應以實際受有之損害為計算標準。又償金之核定給付，仍應先確定通行地之位置與範圍，並斟酌通行地所有人所受損害之程度，即按被通行土地地目、現在使用情形，以及其形狀、附近環境、通行以外有無其他利用價值、通行權人是否獨占利用、通行期間係屬永久或暫時等具體情況而定，至通行權人因通行所得之利益，則非考量之標準，此有最高法院94年度台上字第2276號判決可資參照。

2.查系爭C部分位在系爭土地，通行系爭C部分之走道，可連通至後方電梯，2樓以上住戶搭乘電梯上樓，1樓樓層建物現經營店舖，其與系爭C部分有明顯牆面區隔，不會特別經過系爭C部分等情，為兩造所不爭執（見原審卷第472頁），則可認系爭系爭C部分除供系爭大樓住戶通行外，並無供其

他外人通行以聯絡公路，又系爭土地為建築用地（見原審卷第43頁），並審酌上訴人因通行所受利益及楊港珠因此所受損害之程度等一切情狀，認上訴人應支付之償金，以原告所申報土地及其建築物申報總價年息3%計算為允當，原告主張以土地及其建築物申報總價年息10%計算，尚非可採。又系爭土地107年1月申報地價為每平方公尺33,278元，楊港珠權利範圍為14660/53100、系爭C部分面積47.39平方公尺（見原審卷第45、57、429頁），則系爭C部分所坐落土地申報總價應為435,395元(計算式：33278元×14660/53100×47.39平方公尺＝435395元，小數點以下四捨五入)，又兩造均同意系爭C部分申報建物總價以1,222,968元為準(見原審卷第470頁），從而，系爭C部分所在土地及其建物申報總價為1,658,363元(計算式：435395元＋0000000元＝0000000元)，再以年息3%計算，則系爭C部分每年之通行補償金應為49,751元(計算式：0000000元×3%＝49751元，小數點以下四捨五入)，再又兩造均同意系爭C部分每年之通行補償金以11戶平均分擔計算（見原審卷第401頁），則每戶每月應給付之補償金應為377元(49751元÷11戶÷12月＝377，小數點以下四捨五入)。準此，據以計算楊港珠請求鄭美英等10人應給付各自起算日起(見原審卷第400頁)至113年7月31為止之通行補償金如附表一所示，另鄭美英等10人各應自113年8月1日起至終止通行系爭C部分之日止，按月給付楊港珠377元，是楊港珠於此範圍之請求，得予准許，逾此範圍之請求，即屬無據。

㈣綜上所述，本件楊港珠類推適用民法第787條第2項後段規定，請求鄭美英等10人應給付如附表一「□原審判決主文第1項命應給付通行補償金」欄所示之金額，並自「□原審判決主文第1項命應給付通行補償金之利息起算日」欄所示之日起至清償日止，按年息5%計算之利息，及鄭美英等10人各應自113年8月1日起至終止通行系爭C部分之日止，按月給付楊港珠377元，合法有據，得予准許，逾此範圍請求，

則屬無據。

七、據上所述，原審判准楊港珠關於鄭美英等10人應給付上述之補償金之請求，併駁回其餘請求，並無不合。上訴、附帶上訴論旨分別指摘原判決不當，求予廢棄改判，均無理由，應將上訴、附帶上訴均予駁回。

八、又本件事證已明，兩造其餘攻防及證據，經斟酌後認均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　17　　日

民事第五庭　審判長法　官　王耀霆

法　官　翁瑄禮

法　官　楊境碩

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　4　　月　　17　　日

書記官　張惠雯

附表一：

編號	所有權人	樓層	持有所有權時間	應給付通行補償金期間	□起訴聲明第1項請求應給付通行補償金（計算式：每戶每月1019元×通行期間）	□原審判決主文第1項命應給付通行補償金（計算式：每戶每月337元×通行期間）	□原審判決主文第1項命應給付通行補償金之利息起算日
1	鄭美英	12樓	91年11月15迄今	60個月（108年8月1日至113年7月31日）	61,140元	22,620元	113年10月28日
2	張簡昭溢	5樓	107年1月10日迄今	60個月（108年8月1日至113年7月31日）	61,140元	22,620元	113年10月25日

		11樓	107年1月10日至113年1月17日	53個月（108年8月1日至112年12月31日）	54,007元	19,981元	113年10月25日
3	李容瑢	10樓	98年10月9日迄今	60個月（108年8月1日至113年7月31日）	61,140元	22,620元	113年10月25日
4	許郡容	9樓	112年8月1日迄今	12個月(112年8月1日至113年7月31日）	12,228元	4,524元	113年10月25日
5	王馦如	8樓	113年2月9日迄今	5個月（113年2月9日至113年7月31日）	5,095元	1,885元	113年10月29日
6	鄭羽珊	7樓	111年9月26日迄今	22個月（111年10月1日至113年7月31日）	22,418元	8,294元	113年10月12日
7	林文雄	6樓	79年6月4日迄今	60個月（108年8月1日至113年7月31日）	61,140元	22,620元	113年10月10日
8	張簡承洋	11樓	113年1月17日迄今	6個月(113年2月1日至113年7月31日）	6,114元	2,262元	113年10月25日
9	蔡南施	4樓	97年5月9日迄今	60個月（108年8月1日至113年7月31日）	61,140元	22,620元	113年10月25日
10	羅乃維	3樓	79年6月4日迄今	60個月(108年8月1日至113年7月31日）	61,140元	22,620元	113年10月10日

附表二：

編號	所有權人	樓層	應給付通行補償金期間	應再給付通行補償金

1	鄭美英	12樓	60個月（108年8月1日至113年7月31日）	37,680元【計算式：（1005元-377元）x60月＝37680元】
2	張簡昭溢	5樓	60個月（108年8月1日至113年7月31日）	37,680元【計算式：（1005元-377元）x60月＝37680元】
		11樓	53個月（108年8月1日至112年12月31日）	33,284元【計算式：（1005元-377元）x53月＝33284元】
3	李容瑢	10樓	60個月（108年8月1日至113年7月31日）	37,680元【計算式：（1005元-377元）x60月＝37680元】
4	張瀚洋（即許郡容之承受訴訟人）	9樓	12個月（112年8月1日至113年7月31日）	7,536元【計算式：（1005元-377元）x12月＝7536元】
5	王馦如	8樓	5個月（113年2月9日至113年7月31日）	3,140元【計算式：（1005月-377月）x5月＝3140元】
6	鄭羽珊	7樓	22個月（111年10月1日至113年7月31日）	13,816元【計算式：（1005元-377元）x22月＝13816元】
7	林文雄	6樓	60個月（108年8月1日至113年7月31日）	37,680元【計算式：（1005元-377元）x60月＝37680元】
8	張簡承洋	11樓	6個月（113年2月1日至113年7月31日）	3,768元【計算式：（1005元-377元）x6月＝3768元】
9	蔡南施	4樓	60個月（108年8月1日至113年7月31日）	37,680元【計算式：（1005元-377元）x60月＝37680元】
10	羅乃維	3樓	60個月	37,680元

			(108年8月1日至113年7月31日）	【計算式：（1005元-377元）x60月＝37680元】