臺灣高雄地方法院民事判決

113年度雄簡字第1753號

原　　告　楊港珠
訴訟代理人　郭彗萱律師
被　　告　鄭美英
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　蕭能維律師
被　　告　李容瑢
　　王馦如
　　鄭羽珊
　　林文雄
　　張簡承洋
000000000000000000
兼　上一人
訴訟代理人　張簡昭溢
000000000000000000
被　　告　蔡南施
　　羅乃維
上八人共同
訴訟代理人　許淑琴律師
　　馬健嘉律師
　　李權儒律師
被　　告　許郡容

上列當事人間請求給付補償金事件，經本院於民國114年5月12日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、被告應給付如附表二所示之金額，及自如附表三利息起算日欄位所示之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。

二、被告各應自113年8月1日起至終止通行本院103年度訴字第480號判決附圖C所示部分之日止，按月給付原告新臺幣377元。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由被告負擔百分之40，並應於裁判確定之翌日起至清償日止加給按週年利率百分之5計算之利息。餘由原告負擔。

五、本判決第一項得假執行。但被告如以新臺幣17萬2,666元為原告預供擔保，第一項得免為假執行。主文第二項被告就到期部分，每期各以新臺幣377元為原告預供擔保後，得免為假執行。

六、原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、本件被告許郡容經合法通知未於言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告主張：兩造均為坐落高雄市○○區○○段000地號土地上之高雄市○○區○○○路000○0號1樓至12樓建物即成功大樓（下稱系爭大樓）之區分所有權人，系爭大樓1、2樓即門牌號碼高雄市○○區○○○路000○0號1、2樓（下稱系爭房地1樓、系爭房地2樓，合稱系爭房地），由原告經法院拍定取得所有權，並於民國108年7月24日登記為所有權人。系爭大樓1樓電梯樓梯間走廊，面積47.39平方公尺（下稱系爭C部分），前經本院103年度訴字第480號判決（下稱前案判決）確認為系爭大樓1樓之區分所有權人所有，而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。是原告自得請求被告等人支付相當於租金損害之補償。又系爭C部分所在之系爭大樓，位於高雄市成功一路鬧區，交通便利，商業鼎盛，補償金額以該被占有建物總價，即其拍定之價額，類推適用土地法第97條第1項規定，以百分之10為其衡量之標準。系爭大樓1樓全部面積為133.92平方公尺，拍定總價

額為新臺幣（下同）345萬6,000元，而系爭C部分面積47.39平方公尺，價額為122萬2,967.74元，按年息百分之10計算為12萬2,297元【計算式：3,456,000÷133.92平方公尺x47.39平方公尺＝1,222,967.74】，則被告共同使用系爭C部分供通行應支付原告之補償金，每年共12萬2,297元，每月每戶應給付1,019元【計算式：122,297÷12÷10＝1019.14】，故自108年8月1日起至113年7月31日止，請求被告各應給付原告之補償金如附表所示，及自113年8月1日起至終止通行之日止，每月各應給付原告1,019元等語。為此，爰類推適用民法第787條第2項規定，提起本件訴訟。並聲明：㈠被告應給付如附表一所示之金額，及自起訴狀繕本送達被告翌日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。㈡被告應自113年8月1日起至終止通行前案判決附圖C所示部分之日止，按月給付原告1,019元。㈢願供擔保請准宣告假執行。

三、被告部分：

㈠被告許郡容未於言詞辯論時到庭，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

㈡被告鄭美英則以：系爭C部分結構、格局，與系爭房地1樓之其他部分均有明顯阻隔，於建築時本係供通行而設，無法與系爭房地1樓之其他部分合併使用、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，則當然無須給付補償金；縱認仍應給付補償金，亦不應按年息百分之10計算補償金，而應按年息百分之1計算，以11個區分所有權人為基礎計算，則被告每月通行給付之補償金僅17元，始為公允等語，以資答辯。並聲明：1.原告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。

㈢被告蔡南施、羅乃維、李容瑢、王馦如、鄭羽珊、林文雄、張簡昭溢、張簡承洋（下稱張簡承洋等8人）則均以：

1.系爭房地1樓、2樓之前屋主即訴外人王碧鑾，前以系爭大樓內之其他住戶為被告（與本件被告相同），就系爭房地

有使用權，故被告需支付補償金為基礎事實提起訴訟，嗣經本院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（下稱另案判決）。本件與另案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，起訴非合法，應予駁回。

2.系爭C部分依前案判決認為，係屬系爭大樓共用部分，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，系爭大樓之全體住戶應受分管契約拘束，原告須無償提供系爭C部份供全體區分所有權人自由通行。

3.退步言之，縱認被告應支付償金（僅假設語氣，被告否認之），依原告所提出之系爭大樓管理規約，區分所有權人既依規約約定原告因提供系爭C部分供全體區分所有權人使用，故其管理費用免繳，可證償金業已補償原告，故原告主張被告等人仍需支付償金云云，顯屬無據。

4.原告以拍定系爭房地之價金，採年息百分之10計算補償金，顯與實務見解相違。其計算基礎亦應以系爭土地申報地價，並按年息百分之1，以11個區分所有權人為基礎計算，則被告每月通行給付之補償金僅17元，始符合公平等語，以資答辯。

5.並聲明：⑴原告之訴及假執行之聲請均駁回。⑵如受不利判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執事項（本院卷第402頁）：

㈠系爭房地由原告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兩造為成功大樓之全體區分所有權人。

㈢前案判決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、得心證之理由：

本件經兩造於114年3月19日言詞辯論期日協議簡化爭點為：㈠原告類推適用民法第787條第2項，請求被告給付108年8月1日起之補償金，有無理由？如有，補償金應如何計算？㈡本件是否與另案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？㈢前案判決理由所述「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」，於本件訴訟有無爭點效之適用？（本院卷第403頁），茲分述如下：

㈠原告主張之事實，已據其提出本院108年9月20日雄院和107司執溫字第69734號執行命令、前案判決等件為證（本院卷第27至33頁），並有系爭大樓坐落土地登記謄本、系爭房地1樓之建物謄本在卷可查（本院卷第43至57頁），兩造對於前案判決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，並不爭執，並經本院依職權調取上開卷宗核閱屬實，是原告主張被告因須通行系爭C部分以聯絡公路，經前案判決確定在案等情，自堪信為真實。

㈡原告類推適用民法第787條第2項，請求被告給付108年8月1日起之補償金，有無理由？如有，補償金應如何計算？

1.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。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），且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，本件被告因須通行原告之系爭C部分以聯絡公路，類推適用民法第787條第1項規定，對原告系爭土地有通行權等情，業經前案判決而取得通行權，且為兩造所不爭執，則依上開說明，原告自得類推適用民法第787條第2項請求被告支付償金。是原告通行地所受之損害，請求被告支付償金，洵屬有據。

2.原告主張被告通行系爭C部分，被告支付之償金，類推適用土地法第97條第1項規定，應以土地及其建築物申報總價百分之10計算，被告則以前詞置辯。經查：

⑴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百分之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。最高法院94年度台上字第2276號判決可

資參照。是本院除以申報地價為基礎外，並斟酌土地之位置、工商業繁榮之程度及通行人利用土地之經濟價值及所受利益，為核定本件償金之標準。

⑵查系爭C部分係坐落於高雄市○○區○○段000地號土地上之系爭大樓，通行土地係系爭大樓1樓走廊，連通至後方電梯，2樓以上住戶方能搭乘電梯上樓，1樓的店家與系爭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（本院卷第472頁），則系爭系爭C部分，除供系爭大樓住戶通行外，並無第三人通行系爭C部分以聯絡公路。再參之坐落土地是建築用地（本院卷第43頁），本院審酌上情及斟酌因通行所受利益及原告土地因之所受損害之程度等一切情狀，認被告應支付之償金，以原告所申報土地及其建築物申報總價年息百分之3計算為允當，原告主張以土地及其建築物申報總價年息百分之10計算，尚非可採。

⑶基上，系爭房地1樓坐落土地107年1月申報地價為3萬3,278元/㎡，坐落土地之權利範圍為14660/53100、系爭C部分之面積為47.39平方公尺（本院卷第45頁、第57頁、第429頁），則系爭C部分所坐落土地之申報價額應為43萬5,395元【計算式：33,278×14660/53100×47.39＝435,395，小數點以下四捨五入】，又原告主張系爭C部分之申報建物價額以122萬2,968元（小數點以下四捨五入）為據，被告亦同意以此計算（本院卷第470頁））。是合計系爭C部分之土地及其建物申報總價為165萬8,363元【計算式：435,395＋1,222,968＝1,658,363】，再以年息百分之3據以計算，系爭C部分每年之通行補償金應為4萬9,751元【計算式：1,658,363×3％＝49,751，小數點以下四捨五入】。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（本院卷第401頁），則每戶每月應給付之補償金應為377元【49,751÷11戶÷12月＝377，小數點以下四捨五入】。準

此，原告請求被告各應自113年8月1日起至終止通行系爭C部分之日止，按月給付原告377元，應有理由，於此範圍之請求，即屬無據。另依兩造均不爭執之被告各自為系爭大樓所有權人起算日（本院卷第400頁），據以計算償金時點及計算標準，被告此部分應給付原告之補償金如附表二所示，原告請求逾此部分之範圍，為無理由。

㈡本件是否與另案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？

1.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）。

2.查系爭房地之原所有權人即訴外人王碧鑾於另案判決之訴訟標的為民法第767條第1項、第184條及第185條等情，業經本院依職權調取另案卷宗，核閱無訛，足認另案判決之訴訟標的法律關係，與本件原告類推適用民法第787條第2項之訴訟標的法律關係不同，依前開說明，本件自非該前案之既判力所及。張簡承洋等8人抗辯另案判決與本件訴訟亦屬同一原因事實所涵攝，容有誤會，自非可採。

㈢前案判決理由所述「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」，於本件訴訟有無爭點效之適用？

1.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）。

2.查前案判決之當事人，與本件當事人，並非相同，且前案判決理由之爭點為有無確認利益、就系爭C部分有無通行權存在等情，有前案判決卷宗可查，並無就系爭C部分是否成立分管契約為前案判決之爭執事項，揆諸前開說明，本件自無前案判決爭點效之適用。再者，況系爭C部分之所有權為原告，係原告單獨所有，並非與被告存有共有之法律關係，原告所有系爭C部分自無可能與被告存有共有之法律關係。是被告張簡承洋等8人抗辯前案判決認定系爭C部分成立默示分管契約，於本件訴訟有爭點效之適用云云，亦非可採。

㈣從而，原告請求被告應給付如附表二所示之金額，及被告各應自113年8月1日起至終止通行前案判決附圖C所示部分之日止，按月給付原告377元，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

六、按給付無確定期限者，債務人於債權人得請求給付時，經其催告而未為給付，自受催告時起，負遲延責任；其經債權人起訴而送達訴狀，或依督促程序送達支付命令，或為其他相類之行為者，與催告有同一之效力；遲延之債務，以支付金錢為標的者，債權人得請求依法定利率計算之遲延利息，但約定利率較高者，仍從其約定利率；應付利息之債務，其利率未經約定，亦無法律可據者，週年利率為百分之五，民法第478條前段、第229條第2項、第233條第1項、第203條分別定有明文。經查，本件起訴狀繕本係如附表三所示「起訴狀送達」欄位所示之日送達被告，有本院送達證書附卷可稽（本院卷第107至131頁），是原告訴之聲明第1項併請求被告給付自本件起訴狀繕本送達被告之翌日即如附表三所示「利息起算日」欄位之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之遲延利息，洵屬有據，應予准許。

七、綜上所述，原告類推適用民法第787條第2項規定，請求被告應給付如附表二所示之金額，及自如附表三利息起算日欄位所示之日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息；及被告各應自113年8月1日起至終止通行前案判決附圖C所示部分之日止，按月給付原告377元，為有理由，應予准許。逾上開範圍之請求，則屬無據，應予駁回。

八、本件係適用簡易訴訟程序所為被告敗訴之判決，依民事訴訟法第389條第1項第3款規定，應依職權宣告假執行。併依民事訴訟法第392條第2項規定，依職權宣告被告如為原告預供擔保，得免為假執行。至於原告敗訴部分，其假執行之聲請，失所附麗，不應准許，併予駁回。

九、本件事證已臻明確，兩造所為其餘攻擊、防禦及舉證，經本院審酌後，認與判決結論均無影響，爰不一一論列，附此敘明。

十、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第91條第3項。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　16　　日

高雄簡易庭　法　　官　張浩銘

以上正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

中　　華　　民　　國　　114　　年　　6　　月　　16　　日

書　記　官　林家瑜

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（108年8月1日至113年7月31日）	應給付通行補償金金額（新臺幣）	計算式（每月每戶1,019元）
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	1,019×60＝61,140
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）	115,147元	1,019×60＝61,140
		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）		1,019×53＝54,007
3	李容瑢	10樓	98年10月9日迄今	60個月（108年8月1	61,140元	1,019×60＝61,140

				日至113年7月31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	1,019×12＝12,228
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	1,019×5＝5,095
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	1,019×22＝22,418
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	1,019×60＝61,140
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	1,019×6＝6,114
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	1,019×60＝61,140
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	1,019×60＝61,140
				合計：	466,702元	

附表二：

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（108年8月1日至113年7月31日）	應給付通行補償金金額（新臺幣）	計算式（每月每戶377元）
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）	22,620元	377×60＝22,620
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）	42,601元	377×60＝22,620
		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）		377×53＝19,981
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）	22,620元	377×60＝22,620
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）	4,524元	377×12＝4,524
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）	1,885元	377×5＝1,885
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）	8,294元	377×22＝8,294
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）	22,620元	377×60＝22,620
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）	2,262元	377×6＝2,262
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）	22,620元	377×60＝22,620
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）	22,620元	377×60＝22,620
				合計：	172,666元	

附表三：

編號	被告	起訴狀繕本送達日	利息起算日
1	鄭美英	113年10月7日（公送）	113年10月28日
2	張簡昭溢	113年10月14日（寄存）	113年10月25日
3	李容瑢	113年10月14日（寄存）	113年10月25日
4	許郡容	113年10月14日（寄存）	113年10月25日
5	王馦如	113年10月18日（寄存）	113年10月29日
6	鄭羽珊	113年10月11日	113年10月12日
7	林文雄	113年10月9日	113年10月10日
8	張簡承洋	113年10月14日（寄存）	113年10月25日
9	蔡南施	113年10月14日（寄存）	113年10月25日
10	羅乃維	113年10月9日	113年10月10日