

臺灣新北地方法院民事判決

109年度訴字第1759號

原告 易仕寶企業有限公司

法定代理人 吳志男

訴訟代理人 陳宏銘律師

被告 大台北商用不動產開發股份有限公司

法定代理人 郭建宏

訴訟代理人 王建棟

被告 擎天大廈管理委員會

法定代理人 陳月秀

訴訟代理人 詹連財律師

複代理人 徐宗聖律師

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國113年12月27日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告擎天大廈管理委員會應將附件竣工圖所示橘色螢光筆範圍內之緊急升降梯回復2樓通常使用之功能，不得妨礙或限制原告使用上開緊急升降梯往返其同社區專有部分之樓層及有使用權之地下層。

原告其餘之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由被告擎天大廈管理委員會負擔1/4，餘由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人，承受其訴訟以前當然停止；前開承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明；聲明承受訴訟，應提出書狀於受訴法院，由法院送達於他造，民事訴訟法第170條、第175 條第1

01 項、第176條分別定有明文。本件被告擎天大廈管理委員會
02 （下稱擎天大廈管委會）之法定代理人原為陳翠玲，嗣於訴
03 訟繫屬中變更為陳月秀，並經其於民國112年11月21日具狀
04 聲明承受訴訟，有新北市板橋區公所112年10月25日新北板
05 工字第1122068372號函在卷為憑（本院卷四第37至41頁），
06 是被告擎天大廈管委會法定代理人陳月秀聲明承受訴訟，核
07 與前揭規定相符，應予准許。

08 二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之
09 基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此
10 限，民事訴訟法第255條第1項第2、3款定有明文。查本件原
11 告起訴時原聲明：1. 被告大台北商用不動產開發股份有限公
12 司（下稱大台北公司）應將如附件所示黃色螢光筆圈畫處之
13 大門（下稱系爭大門）清空，且不得有任何阻礙原告通行之
14 行為。2. 被告擎天大廈管委會與被告大台北公司應將如附
15 件所示橘色螢光筆圈畫處之側門（下稱系爭側門）解鎖與恢
16 復該處緊急升降梯（下稱系爭電梯）正常運作，且不得有任
17 何阻礙原告通行之行為。3. 被告應連帶給付原告新臺幣（下
18 同）300萬元，及自本起訴狀繕本送達翌日起，按年息百分
19 之五計算之利息。4. 被告擎天大廈管委會應給付原告95萬1,
20 297元，及自本起訴狀繕本送達翌日起，按年息百分之五計
21 算之利息（見本院卷一第12頁）。嗣於110年7月12日具狀變
22 更上開訴之聲明3. 為：被告應連帶給付原告300萬元，及自
23 本起訴狀繕本送達翌日起，按年息百分之五計算之利息，若
24 連帶給付無理由時，則被告應共同給付之（見本院卷二第14
25 7頁）。又於112年12月21日具狀變更上開訴之聲明2. 為：被
26 告擎天大廈管委會應將系爭側門解鎖與恢復系爭電梯正常
27 運作，且不得有任何阻礙原告通行之行為（見本院卷四第58
28 頁）。最後於113年3月21日具狀變更上開訴之聲明2. 為：被
29 告擎天大廈管委會應將系爭電梯恢復正常運作，且不得有任
30 何阻礙原告使用該電梯通行上下樓之行為（見本院卷四第18
31 6頁）。經核原告歷次所為訴之變更合於上開法律之規定，

01 自應准許。

02 貳、實體方面：

03 一、原告主張：

04 (一)其為門牌號碼新北市○○區○○路000號2樓之7（下稱系爭
05 建物2樓）及其坐落土地新北市○○區○○段000地號之所有
06 權人，而被告大台北大台北公司係門牌號碼新北市○○區○
07 ○路000號1樓（下稱系爭建物1樓）及其坐落土地新北市○
08 ○區○○段000地號之所有權人。

09 (二)被告大台北公司於如附件所示黃色螢光筆圈畫處擅自裝設大
10 門，阻礙原告本可通行之合法權利與自由，分述如下：

11 1. 系爭建物依其使用執照，系爭建物之1樓為市場攤鋪，具頂
12 蓋開放空間，既為開放空間就不能對大門通道限制他人使
13 用，要有可供公眾通行使用之大門，若要變更使用，則須依
14 法提出相關申請並經核准後，方得變更之。再依系爭建物81
15 板使字第1397號竣工圖清楚所示，系爭大門區域，當時即保
16 留有出入通道及大門，可供公眾通行使用，且依新北市政府
17 工務局109年6月18日新北工使字第1091134860號函文之說明
18 二可稽，系爭建物之大門部分，依系爭建物81板使字第1397
19 號使用執照及102板變使字第016號變更使用執照均已清楚載
20 明，其乃「供公眾使用建築物」，迄今均未見被告大台北公
21 司提出變更申請使用與相關核准之證明文件，故系爭大門區
22 域，確實屬於可供所有住戶通行之共用部分，被告自不得恣
23 意阻礙他人通行，應24小時開放供公眾使用，否則有違臺灣
24 省零售市場建築規格等相關法規。

25 2. 又依據被告大台北公司於98年11月6日與訴外人琪威苔企業
26 有限公司所簽訂且經公證之分管契約第4條第2項規定，被告
27 大台北不動產公司必須將附圖A所示區域保持暢通，而可供
28 所有住戶通行，此區域即為系爭建物之大門部分。

29 3. 再依鈞院111年3月30日與113年4月19日現場勘驗結果，系爭
30 建物247號2樓之6與之7間確實有間隔牆，無法直接通行，且
31 此二筆建物，確實分屬不同人所有，亦即均非原告一人所

有。

(三)被告擎天大廈管委會未經原告同意即擅自將如附件所示橘色螢光筆圈畫處之側門旁之系爭電梯關閉電源，嚴重影響原告使用進出之正當權利與自由，論述如下：

系爭建物固設有系爭電梯，且有通電，惟無法自1樓電梯按鈕直接使用，需聯絡保全方能使用，也才能打開管制門，自無法達到『緊急升降』之合法目的，換言之，該緊急升降梯應全日24小時，隨時保持每一樓層均可以自由使用為是，方可達緊急避難使用，此亦為原告得行使之權利，且被告擎天大廈管委會並未提出合理限制原告使用系爭電梯之依據，其限制原告使用顯屬違法。

(四)綜上，系爭大門確實為共用部分，被告等人應讓原告自由通行，原告爰依民法第767條第1項中段、第790條、公寓大廈管理條例第4條第1項等規定，以及司法院大法官釋字第400解釋意旨之公用地役關係，請求排除本件被告等人造成之侵害。

(五)承前所述，原告本來每月將新北市○○區○○路000號2樓之7之房屋租賃與訴外人陳盈辰供其營業使用，每月租金5萬元，惟今，因被告二人於104年12月間惡意更換門鎖，此惡意阻撓原告得以自由通行之正常行使其所有權之權利之不法行為，進而導致原告無法再繼續為出租行為，被告二人除已嚴重侵害原告之所有權益外，更使原告受有上開每月5萬元租金損失，進而使得有發生上開占用之不當得利情形，原告依民法第184條第1項前段、第185條規定，向被告二人請求賠償連帶給付300萬元，如認連帶給付無理由，則原告亦得依同法第179條規定，向被告請求共同給付300萬元。

(六)又被告擎天大廈管委會未經原告之同意情況下，即擅自更換側門門鎖之行為，亦導致原告必須賠償與陳盈辰95萬1,297元（貴院以107年度簡上字第426號判決確定），是原告即因此至少受有95萬1,297元損失，爰依民法第184條第1項前段規定，向被告擎天大廈管委會請求給付95萬1,297元。至

01 被告擎天大廈管理委員會辯稱本件侵權行為損害賠償請求權
02 已罹於2年消滅時效云云，然上開臺灣新北地方法院107年度
03 簡上字第426號判決，係於108年7月17日才為裁判，原告於
04 是日才能確知發生多少損害，是原告請求並未罹於時效。

05 (七)並聲明：1. 被告大台北公司應將如附件所示黃色螢光筆圈畫
06 處之大門清空，且不得有任何阻礙原告通行之行為。2. 被告
07 擎天大廈管委會應將如附件所示橘色螢光筆圈畫處之側門旁
08 電梯(即緊急升降梯)恢復正常運作，且不得有任何阻礙原告
09 使用該電梯通行上下樓之行為。3. 被告應連帶給付原告300
10 萬元，及自本起訴狀繕本送達翌日起，按年息百分之五計算
11 之利息，若連帶給付無理由時，則被告應共同給付之。4. 被
12 告擎天大廈管理委員會應給付原告95萬1,297元，及自本起
13 訴狀繕本送達翌日起，按年息百分之五計算之利息。5. 願供
14 擔保，請准宣告假執行。

15 二、被告則抗辯：

16 (一)被告大台北公司：

17 1. 原告請求被告大台北公司應將系爭大門清空，且不得有任何
18 阻礙原告通行之行為，無理由：

19 (1)新北市工務局於109年10月07日會勘，會勘時新北市○○○
20 ○○○○○○○○○○○○○○○○○區○○路000號全聯
21 公司已於102年取得102板變016號變使，變使後用途為倉
22 庫，建築物後側門扇與變使竣工圖相同』，證明附件黃色螢
23 光筆圈畫處與竣工圖相同。

24 (2)依建築技術規則建築設計施工編第1條第22款、公寓大廈管
25 理條例第56條第3項規定、地籍測量實施規則第273條、民法
26 799條第1項、公寓大廈管理條例第3條第3款規定，可知「黃
27 色螢光筆圈畫處」外牆及室內專有面積、系爭大門均為被告
28 大台北公司專有部分，且依公寓大廈管理條例第23條第2項
29 規定「約定共用部分」之範圍及使用主體，非經載明於規約
30 者，不生效力。擎天大廈社區規約並無記載一樓專有面積範
31 圍應提供約定共用使用，且被告大台北公司就系爭建物1樓

01 專有部分，未曾同意約定共用。原告已於111年1月6日開庭
02 時，承認系爭外牆及外牆室內面積屬於被告大台北公司所有
03 權，被告專有面積無約定共用，並為原告所不爭執。被告大
04 台北公司自得對其專有部分，依民法第767條、公寓大廈管
05 理條例第4條規定，得自由使用、收益、處分，並除他人干
06 涉。

07 (3)原告故意將其所有之新北市○○區○○路000號2樓（板橋區
08 重慶段2714建號），分割為A. B. C. D. E. F. G. H. I. J. K. 共11
09 戶，原告係因其任意行為導致系爭建物2樓無連外通道，因
10 建築物一部份讓與或分割，而與通道走道無適宜之聯絡，致
11 不能為通常使用者，建物所有人聯通至走道，僅得通行受讓
12 人或讓與人或他分割人之所有權建物。前項情形，有通行權
13 人應於通行必要之範圍內，擇其周圍損害最少之處所及方法
14 為之。即原告所有之系爭建物2樓（板橋區重慶路247號2樓
15 之7），僅須通行原告之妻所有板橋區重慶路247號2樓之6對
16 外聯絡，應屬對鄰房損害最少之通行方法。

17 (4)系爭建物2樓有自己的出入口，無須經由系爭大門作為出入
18 口使用，且系爭建物2樓於113年11月出租亞洲撲克交流協
19 會，擁有五個出入口通往一樓或地下停車場，期間賭客及工
20 作人員出入複雜，甚至於大樓公共樓梯裝設監視錄影設備監
21 控，藉由各出入口出入2樓賭場，躲避警察盤查，系爭建物
22 2樓有出入口之實，已臻明灼。

23 2. 原告不得因自己出租違法營業之行為，而對被告二人主張侵
24 害及損害賠償。

25 (1)系爭建物2樓坐落於重慶段607地號，其土地使用分區為「市
26 場用地」，依據土地使用分區管制規則「都市計畫公共設施
27 用地多目標使用辦法」，不得作為酒家（館）、特種咖啡茶
28 室、舞廳、夜總會、歌廳或其他類似營業場所使用。

29 (2)105年2月12日第7屆第2次擎天大廈臨時委員會會議紀錄，因
30 事涉系爭建物2樓承租方陳盈辰，經營重慶247餐坊與社區住
31 戶規約有違，造成大樓住家生活困擾，經屢次規勸後，原告

01 法代理人吳志男亦曾向擎天大廈管委會表明願意勸陳盈
02 辰搬離系爭房屋，可見，原告於當時對陳盈辰不能申請合法
03 營業之事，原告均已明悉同意，且無意見，且承租方陳盈辰
04 向被告擎天大廈管委會書立切保證書，承租方同意不在大樓
05 內營業，並放棄向被告擎天大廈管委會申請之室內裝修案。
06 原告公司法定代理人吳志男既然勸離陳盈辰，原告對於其可
07 能因為與陳盈辰終止租約乙事有所預見，且可合理預期在終
08 止租約後可能發生債務不履行之損害賠償責任及賠償金額，
09 是對此結果，原告所受之租約違約所生賠償與被告大台北公
10 司之間無直接關係。從而，原告向被告大台北公司、被告擎
11 天大廈管委會請求連帶或共同給付租金損失300萬元，顯無
12 理由，應予駁回

13 3. 並聲明：(1)原告之訴駁回。(2)如受不利之判決，願提供擔保
14 請准宣告免為假執行。

15 (二)被告擎天大廈管委會：

16 1. 原告請求恢復系爭電梯運作之請求，應予駁回：

17 (1)擎天大廈為地下三層、地上三十二層之住商混合大樓，當初
18 建商為提高居住品質，將大樓規劃為二樓以下商場及停車
19 場，人員可自由進出，三樓以上為單純住宅。三樓以上住戶
20 進出須經社區大門進入後，由三樓警衛人員管制，迄今完工
21 已二十餘年，但一、二樓商場之出入口則不與社區大樓之出
22 入口共用，由一、二樓商家自行處理進出問題。

23 (2)大樓興建完工後，原先建商規劃之一、二樓商場，除了二樓
24 有原告開設之餐廳龍華樓外，為開放格局，一樓攤位市場全
25 部沒有隔間，前後大門都可以自由進出，後來建商倒閉，93
26 年間商場被拍賣，一樓由被告大台北公司取得大部分之所有
27 權，二樓之所有權則分由原告及訴外人寵樂町國際股份有限
28 公司（下稱寵樂町公司）持有所有權，現二樓部分又經變更
29 使用執照、分割分戶、重編門牌，由原告及寵樂町公司各持
30 有若干之專有部分，門牌新北市○○區○○路000號2樓之7
31 （下稱系爭建物2樓）即由原告持有。

01 (3)原建商竣工時，於一、二樓間設有樓梯，並於一樓設有數個
02 大門供商場出入使用。在上開一二樓商場遭拍賣之前，原本
03 因建物所有人同一，當時有電扶梯可以通行一、二樓，但建
04 商倒閉後，一、二樓分歸不同人所有，電扶梯即被拆除。但
05 十數年來，二樓進出一樓基本上相安無事。系爭建物2樓出
06 租予重慶247餐坊（下稱247餐坊，承租人陳盈辰與出租人即
07 原告曾於鈞院107年度板簡字第229號及107年度簡上字第426
08 號發生損害賠償訴訟）衍生糾紛後，一、二樓間遂就進出問
09 題屢有爭議。

10 (4)系爭電梯非供一般使用之貨梯或客梯，而係建商應消防法規
11 要求所設置之「緊急昇降梯」，且系爭電梯之所在位於建物
12 內部，平常不提供給住戶抵達至一、二樓使用，且系爭電梯
13 應通過安全門始能通達同樓層其他處所，以現在使用狀況，
14 使用頻率不高。

15 (5)再者，系爭電梯有其特殊功能，在建築物一旦發生火災，須
16 賴緊急用升降機載運消防人員及裝備，始能快速進行搶救，
17 並作為受困人員及行動不便者之逃生途徑。因此，被告本於
18 管理及安全需求，對該電梯使用有特別約定，要求二樓以下
19 商家在使用之前，必須通知警衛開啟，以免商場人流隨意
20 進入住宅區，俾符合「住商分流」之目的，並能使大樓安全
21 落實管理。因此，倘若原告有使用需求，只要向警衛人員口
22 頭通知，簽名借用登記，即可正常使用，但系爭電梯畢竟不
23 是常態性之貨梯或客梯，難以常態性開放一般民眾客戶使
24 用，但以原告基於住戶之立場而言，單獨給予原告使用，尚
25 在容許範圍，並無任何阻礙原告通行之行為。故原告所請並
26 無理由，應予駁回。

27 2. 原告依民法第184條第1項前段、第185條、第179條規定，請
28 求被告連帶或共同給付300萬元（租金損失）及依民法第184
29 條第1項前段規定，請求被告擎天大廈管委會給付95萬1,297
30 元（承租方裝潢損失及室內裝修施工許可證申報費用），並
31 無理由：

- 01 (1)陳盈辰於104年11月間，向原告承租系爭建物2樓，系爭建物
02 2樓於105年2月間裝潢完畢，於105年6月份間搬遷，並於105
03 年9月份終止租約。陳盈辰承租系爭房屋後，向建管局申請
04 裝修，但未取得完工證明，亦未申請營利事業登記。
- 05 (2)陳盈辰在系爭建物2樓經營卡拉OK，已違反內政部營建署都
06 市計畫公共設施用地多目標使用辦法第3條、社區規約及相
07 關法規，無法獲准營業。因此不能出租之損害並非被告擎天
08 大廈管委會所造成。
- 09 (3)系爭建物2樓之所有權及用益權均在原告手上，並非被告擎
10 天大廈管委會占用該屋，原告不使用系爭建物2樓之不利益
11 自不應由被告擎天大廈管理委員會承擔。
- 12 (4)被告更換樓梯口門鎖之時，因陳盈辰經營重慶247餐坊與社
13 區住戶規約有違，造成大樓住家生活困擾，被告擎天大廈管
14 理委員會105年2月12日第17屆第2次臨時委員會會議紀錄，
15 原告公司法定代理人吳志男於該次會議表明：「我會站在大
16 家的立場勸離的。」等語，且當次管委會決議：「請247-2-
17 7房東吳先生與商家商談後，簽訂切結書，限期驅離商家」
18 （被證2），並向被告擎天大廈管委會表明願意勸陳盈辰離
19 開系爭建物2樓，可見原告於當時對陳盈辰之不能營業，均
20 已明悉同意且無意見，且承租方並向被告擎天大廈管理委員
21 會書立切結保證書，同意不在大樓內營業，並放棄向被告擎
22 天大廈管委會申請之室內裝修案。足見原告對於其可能因為
23 與陳盈辰終止租約乙事有所預見，並且可以合理預期在終止
24 租約後可能發生債務不履行之損害賠償責任及賠償金額，是
25 對此結果，原告所受之租約違約所生賠償，與被告擎天大廈
26 管理委員會之間並無直接關係
- 27 (5)倘若鈞院認為被告擎天大廈管理委員會構成侵權行為，然原
28 告出租陳盈辰經營之系爭餐坊，早知其營業型態遊走灰色邊
29 緣，依民法第217條第1項規定，原告對於租約之不能繼續應
30 自負完全之責任，準此，自應免除被告擎天大廈管理委員會
31 之賠償。

01 (6)本件原告所指之被告擎天大廈管委會關閉側門致其受有無法
02 出租之損害，惟系爭側門係違反建管規定由被告大台北公司
03 所私自開設，故被告擎天大廈管理委員會將側門關上，僅係
04 使現況與使用執照相符。現既經原告檢舉，亦遭工務局勒令
05 封閉，可見當時就系爭側門鎖門之行為不該當為侵權行為。
06 再者，原告將系爭房屋出租予陳盈辰未事先評估系爭側門本
07 來違法，隨時都有可能遭工務局要求封閉，而致原告無法交
08 付合於使用目的之租賃物，該違約責任之發生自可歸責於原
09 告。本件原告所指之關門行為並未對於系爭房屋之所有權使
10 用收益造成妨礙，因此，被告擎天大廈管理委員會行為與原
11 告因受陳盈辰訴求租約損害賠償二者之間欠缺相當因果關
12 係，被告擎天大廈管理委員會自不須就原告因受陳盈辰請求
13 損害賠償之敗訴而負侵權責任。

14 (7)至於原告因陳盈辰發生裝潢損失及室內裝修施工許可證申報
15 費用951,297元，係基於租賃契約所生，與被告擎天大廈管
16 委會並無直接因果關係，被告擎天大廈管委會不需就原告之
17 租賃債務不履行責任進行賠償。

18 (8)若鈞院認為被告擎天大廈管委會將側門關上之行為侵害原告
19 對於所有權之使用收益處分權能而有侵權行為，但上開行為
20 皆發生於105年，且均在管委會紀錄有案，則原告遲至109年
21 始提起侵權行為損害賠償訴訟，按民法第197條第1項，上開
22 損害賠償請求權已罹於時效，被告擎天大廈管委會自得拒絕
23 給付。

24 (9)被告擎天大廈管委會並無占用原告系爭房屋，自無受有利益
25 致原告受損害之情事，且原告未說明連帶責任之請求權基
26 礎，是原告依不當得利之法律關係，請求被告擎天大廈管委
27 會與被告大台北公司連帶給付無權占用系爭房屋之不當得
28 利，並無理由

29 3. 並聲明：原告之訴駁回。

30 三、不爭執事項：

31 (一)原告為新北市○○區○○路000 號2 樓之7 之所有權人（即

01 系爭建物2樓），被告大台北公司為新北市○○區○○路000
02 號1 樓（即系爭建物1樓）之所有權人，兩者均為房屋座
03 落 基地新北市○○區○○段000 地號土地之所有權人。

04 (二)系爭大門及側門以內之系爭建物1樓範圍均為被告大台北
05 公 司專有部分。

06 (三)系爭電梯屬共用部分由被告擎天大廈管委會管理。

07 (四)原告應給付訴外人陳盈辰76萬3659元、12萬元，及各自107
08 年4 月20日起至清償日止、108年4月25日起至清償日止，均
09 按年息5%計算之利息，業經本院107年度簡上字第426號判決
10 確定。

11 四、本院之判斷：

12 (一)原告依民法第767 條第1 項中段、公寓大廈管理條例第4條
13 第1項規定，請求被告擎天大廈管委會應將附件竣工圖所示
14 橘色螢光筆範圍內之緊急升降梯回復2樓通常使用之功能，
15 不得妨礙或限制原告使用上開緊急升降梯往返其同社區專有
16 部分之樓層及有使用權之地下層，為有理由：

17 1.按「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區
18 分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間
19 建築物所有權者。」、「公寓大廈共用部分不得獨立使用供
20 做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部
21 分：...五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活
22 利用上不可或缺之共用部分。」、「各區分所有權人按其共
23 有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收
24 益之權。但另有約定者從其約定；住戶對共用部分之使用應
25 依其設置目的及通常使用方法為之。」、「有關公寓大廈、
26 基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令
27 另有規定外，得以規約定之；規約除應載明專有部分及共用
28 部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效
29 力：...二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使
30 用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。」公寓大廈管
31 理條例第3條第8款、第7條第5款、第9條第1至2項、第23條

01 第1項、第2項第2款分別定有明文。揆諸前開條文可知，除
02 另有約定外，各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對
03 建築物之共用部分及其基地有使用收益之權，如有就建築物
04 共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特
05 別約定，非經載明於規約者，不生效力，又住戶對共用部分
06 之使用應依其設置目的及通常使用方法為之，規約內容固得
07 包含住戶對於共用部分使用之特別約定，惟其內容仍不得違
08 反公寓大廈管理條例相關規定。

09 2.查公寓大廈之電梯屬於共用部分，並屬區分所有權人生活利
10 用上不可或缺之共用部分，依上開規定，自不得約定為專
11 用，區分所有權人或住戶均有權依其設置目的及通常使用方
12 法為使用，不得以住宅或商業用途之住戶分流為由，剝奪或
13 限制其使用一般升降機或緊急升降機等共用部分，而往返其
14 有使用權之地下層與同社區專有部分樓層之權利。

15 3.原告為擎天大廈社區之區分所有權人，屬公寓大廈管理條例
16 之住戶，原告自其有專有部分之2樓搭乘系爭電梯往返其有
17 使用權之其他樓層，應屬通常之使用方法，且為其使用上不
18 可或缺之共用部分，並符合現代電梯設置之目的，再者，系
19 爭社區未就系爭電梯使用有特別約定，亦未記載於規約，自
20 難以管理及安全需求為由逕予限制或剝奪區分所有權人使用
21 系爭電梯之權利；另系爭電梯及其他電梯於竣工圖上均標示
22 有緊急升降梯字樣，並非僅有系爭電梯為緊急升降梯，被告
23 擎天大廈管委會復未提出其他事證足佐其所述系爭電梯使用
24 限制之合法依據，自難為有利於被告之認定。被告擎天大廈
25 管委會辯稱其本於管理及安全需求，對該電梯使用有特別約
26 定，要求二樓以下商家在使用之前，必須通知警衛開啟，以
27 防免商場人流隨意進入住宅區，俾符合「住商分流」之目的
28 云云，即屬無據。

29 4.從而，原告依民法第767條第1項中段及公寓大廈管理條例第
30 4條第1項規定請求被告擎天大廈管委會應將系爭電梯回復2
31 樓通常使用之功能，不得妨礙或限制原告使用上開電梯往返

其同社區專有部分之樓層及有使用權之地下層，應屬有據；其餘部分，則不應准許。

(二)原告依民法第767條第1項中段、第790條、公寓大廈管理條例第4條第1項及司法院大法官釋字第400號解釋意旨之公用地役關係，請求被告大台北公司將應將系爭大門清空，且不得有任何阻礙原告通行之行為，為無理由：

1. 「所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。」、「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第4條第1項分別定有明文。又當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條亦有明文。如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。而原告對於自己主張之事實已盡證明之責後，被告對其主張，如抗辯其不實並提出反對之主張者，則被告對其反對之主張，亦應負證明之責，此為舉證責任分擔之原則(最高法院99年度台上字第483號判決意旨參照)。原告主張被告大台北公司裝設系爭大門，阻礙原告本可通行之合法權利，為被告大台北公司否認，揆諸前開說明，原告自應就被告大台北公司裝設系爭大門且阻礙原告本可通行之合法權利負舉證責任。

2.原告主張系爭建物1樓屬於市場用地，故建物1樓四邊均要有可供公眾通行使用之大門，且系爭大門屬共用部分，該大門不得上鎖，需24小時開放供公共使用，原告自得自由通行，並提出系爭建物謄本、新北市政府工務局109年6月18日新北工使字第1091134860號函、相關零售市場契約書、系爭建物81板使字第1397號竣工圖為據（見本院卷二第25頁、第164至169頁、本院卷三第279頁）。查系爭建物1樓之用途，於建物謄本記載為市場，新北市政府工務局使用執照存根81使字第1397號之使用分區為市場用地，系爭建物1樓用途為市

01 場攤舖具頂蓋開放空間，變更後用途為市場B-2，係屬為公
02 眾使用建築物，有上開建物謄本、上開新北市政府工務局函
03 文、使用執照存根在卷可參（見本院卷四第399頁）。惟上
04 揭「市場用地」之記載為行政上相關管理規定之適用，系爭
05 建物1樓為被告大台北公司之專有部分，不因使用執照記載
06 為市場用地、用途為市場攤舖具頂蓋開放空間而改變其專用
07 之性質，除經約定供共同使用外，其使用上即具有獨立性，
08 且為區分所有之標的，不供共同使用。

09 3.再者，系爭建物1樓之使用執照於99年間，於99板變始字第2
10 61號變更使用執照核准取消室內市場攤販攤位及室內通道，
11 經檢視卷附變更範圍權利證明文件係屬單一專有部分變更行
12 為，且依當時變更使用掛號審查表屬84年6月28日前領得使
13 用執照之案件，僅檢附公寓大廈草約範本，另依內政部96年
14 3月7日內授營建管字第0960031547號函釋說明，室內通路如
15 與店舖位於同一專有部分之範圍內，非供各專有部分之連通
16 使用，自不屬公寓大廈管理條例第16條第2項所稱之共同走
17 廊。查本案一層辦理變更使用執照當時雖因非屬連續性店舖
18 共同走廊得以取消原使用執照之室內通道...，此有新北市政府
19 工務局113年10月24日新北工寓字第1132071542號函在
20 卷可參。又系爭建物1樓於102年取得102板變016號變使，變
21 更後用途為倉庫，該處之門扇即為建築物所有權人負管領責
22 任，此亦有新北市政府工務局113年10月24日新北工寓字第1
23 132071451號函附卷可佐（見本院卷字第303至304頁）。足
24 見系爭建物1樓使用用途已變更為倉庫，亦非屬公寓大廈管
25 理條例第16條第2項共同走廊之範圍，原告自得裝設系爭大
26 門，就其專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人干
27 涉。

28 4.原告雖據司法院大法官釋字第400號解釋意旨之公用地役關
29 係為上開請求，惟按既成巷道之通行僅屬公用地役關係之反
30 射利益，本屬公法上之一種事實，其本質乃係一公法關係，
31 與私法上地役權之性質不同。而民事訴訟法係當事人得向法

01 院訴請以判決保護其私法之權利，故當事人不得本於公用地
02 役關係，於民事訴訟法請求土地所有權人不得有妨害其通行
03 之行為，而僅得請求地方政府以公權力加以排除（最高法院
04 89年度台上字第2500號裁判意旨參照），是公用地役關係為
05 公法關係，非屬私法上之權利，原告以此為請求權基礎，即
06 屬無據。

07 5.另原告提出共有建物分管契約書為據（見本院卷四第84至86
08 頁），主張系爭建物1樓有分管協議，大台北公司應提供大
09 樓住戶通道及逃生出入之使用云云，觀諸原告所提98年11月
10 6日共有建物分管契約書所載之共有建物之門牌號碼板橋市
11 ○○路000號1樓所有權全部（建號02275），為琪威苔企業
12 有限公司與大台北公司所共有，該契約書第4條第2項雖有約
13 定附圖標示A區部分，大台北公司應提供大樓住戶通道及逃
14 生出入之使用，惟按共有人於共有物分割以前，固得約定範
15 圍而使用之，但此項分管行為，不過暫定使用之狀態，與消
16 滅共有而成立嶄新關係之分割有間，共有人請求分割共有
17 物，應解為有終止分管契約之意思，故共有物經法院判決分
18 割確定時，先前共有人間之分管契約，即生終止之效力（最
19 高法院110年度台上字第409號判決意旨參照）。而新北市○
20 ○區○○路000號業經共有物分割而登記為被告大台北公司
21 所有（權利範圍3/5），此有原告提出之系爭建物1樓謄本在
22 卷可稽（見本院卷一第25頁），揆諸前開說明，系爭建物1
23 樓既經分割而為被告大台北公司所有，則原告提出分割前之
24 共有建物分管契約書自應於系爭建物1樓分割登記時，即生
25 終止之效力，原告據此主張對被告大台北公司主張有自由進
26 出系爭建物1樓之通行權云云，亦不可採。

27 6.原告復未提出其他事證足認被告大台北公司裝設系爭大門，
28 阻礙原告本可通行之合法權利，自無從為其有利之認定，是
29 原告主張，均不可採。

30 (三)原告依民法第184 條第1 項前段、第185 條規定請求被告大
31 台北公司連帶給付300萬元，及依民法第184條第1項前段規

01 定請求擎天大廈管委會給付95萬1,297元，及依民法第179
02 條規定，請求被告大台北公司、擎天大廈管委會連帶或共同
03 給付300萬元，均無理由：

04 1.按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利
05 益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第
06 179條定有明文。又無權占有他人房屋，可能獲得相當於租
07 金之利益，為社會通常之觀念（最高法院61年度台上字第16
08 95號判例意旨參照）。原告主張因被告2人有礙原告之正當
09 權利行使，進而發生占用之不當得利情形，惟查被告2人並
10 無占用原告所有之系爭建物2樓，難認其等受有利益致原告
11 受損害之情事，再者，依卷內事證無從認定被告2人受有占
12 用之利益，原告主張被告2人應依不當得利之規定給付或連
13 帶給付300萬元云云，即屬無據。

14 2.按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責
15 任；數人共同不法侵害他人之權利者，連帶負損害賠償責
16 任。不能知其中孰為加害人者亦同，民法第184條第1項前
17 段、第185條第1項定有明文。又按侵權行為之成立，須行為
18 人因故意過失不法侵害他人權利，亦即行為人須具備歸責
19 性、違法性，並不法行為與損害間有因果關係，始能成立，
20 且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為之成立
21 要件應負舉證責任（最高法院100年度台上字第328號判決意
22 旨可資參照）。

23 3.原告主張原將系爭建物2樓出租予訴外人陳盈辰供其營業使
24 用，每月租金5萬元，因被告二人於104年12月間惡意更換門
25 鎖，阻撓原告得以自由通行之正常行使其所有權之權利之不
26 法行為，進而導致原告無法再繼續為出租行為，受有上開每
27 月5萬元租金損失，為被告大台北公司否認，原告自應先就
28 其所指被告2人之不法行為侵害其權利等事實盡舉證責任。

29 4.被告2人固不否認原告所指系爭側門曾遭上鎖關閉，惟查系
30 爭側門於擎天大廈原始竣工圖上並不存在（見本院卷四第36
31 3頁），據被告擎天大廈管委會稱系爭側門於被告大台北公

司取得所有權時即已存在，又因民眾陳情系爭建物1樓占用1樓對外消防逃生通道作為倉庫，經新北市工務局於109年10月7日會勘，會勘時新北市○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○區○○路000號全聯公司已於102年取得102板變016號變使，變使後用途為倉庫，建築物後側門扇與變使竣工圖相同」等語，有新北市政府工務局109年9月24日新北工寓字第1091853223號函、照片在卷可參（見本院卷三第443、445、447頁），足見系爭側門於109年10月7日已遭封閉，而與102板變16號變更使用執照所載內容相符，即系爭側門依法不得存在及開啟，則被告2人縱於104年12月有將系爭側門上鎖，亦難認有阻礙原告通行之權利。

5.原告既未舉證證明被告2人有何故意或過失不法侵害其權利之行為，原告請求被告2人應負連帶侵權行為責任，即屬無據。

(四)原告依民法第184條第1項前段、第185條規定，請求被告擎天大廈連帶給付300萬元，為無理由：

1.按因侵權行為所生之損害賠償請求權，自請求權人知有損害及賠償義務人時起，2年間不行使而消滅，自有侵權行為時起，逾10年者亦同。時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第197條第1項、第144條1項分別定有明文。又關於侵權行為損害賠償請求權之消滅時效，應以請求權人實際知悉損害及賠償義務人時起算，非以知悉賠償義務人因侵權行為所構成之犯罪行為經檢察官起訴，或法院判決有罪為準。是請求權人若主觀上認其有損害及知悉為損害之人即賠償義務人時，即起算時效，並不以賠償義務人坦承該侵權行為之事實為必要，至該賠償義務人於刑事訴訟中所為之否認或抗辯，或法院依職權所調查之證據，亦僅供法院為判刑論罪之參酌資料而已，不影響請求權人原已知悉之事實（最高法院96年台上字第2609號判決要旨參照）。

2.原告主張其本與陳盈辰就原告所有之系爭建物2樓簽訂租賃契約，供陳盈辰營業用，因被告擎天大廈管委會未經原告之

01 同意情況下，即擅自將系爭電梯關閉電源，關閉側門之不法
02 行為，使陳盈辰無法達到租賃目的，而與原告終止租賃契
03 約，被告擎天大廈管委會上開所為侵害原告得以自由通行之
04 正常行使其所有權之權利，致原告無法再繼續為出租行為，
05 使原告受有上開每月5萬元租金損失。被告擎天大廈管委會
06 則以：原告所稱侵害其權利之行為皆發生於105年，管委會
07 均紀錄有案，則被告遲至109年始提起本件侵權行為損害賠
08 償訴訟，上開損害賠償請求權已罹於時效等語置辯。

09 3.查原告就系爭建物2樓與陳盈辰簽訂租賃契約，供陳盈辰營
10 業用，陳盈辰主張原告告知可使用該大廈1樓測邊樓梯口出
11 入（即系爭側門），詎料擎天大廈管委會於104年12月間更
12 換系爭側門門鎖，禁止自系爭側門通行，原告未提供合於定
13 使用之租賃物，使陳盈辰無法達到租賃目的，向原告終止租
14 賃契約後，向原告求償支出裝潢系爭建物2樓之費用、室內
15 裝修施工許可證申辦費用，該案業經本院107年度簡上字第4
16 26 號民事判決（下稱前案民事案件）原告應給付陳盈辰76
17 萬3,659元與12萬元及利息，此有前案民事判決在卷可佐
18 （見本院卷一第45至55頁）。

19 4.原告於前案民事案件中就「(一)其與陳盈辰於104年11月間，
20 就系爭建物2樓成立租約，約定租賃期間自104年11月10日起
21 至109年12月31日止，每月租金5萬元，(二)系爭建物2樓原可
22 經由系爭樓梯口出入，嗣系爭建物2樓坐落之擎天大廈管委
23 會於104年12月間更換系爭樓梯口門鎖，陳盈辰則無法由系
24 爭樓梯口出入系爭建物2樓，有管委會104年12月18日第17屆
25 第1次臨時委員會會議紀錄、105年2月12日第17屆第2次臨時
26 委員會會議紀錄為證（見原審簡字卷第35、37至39頁），(三)
27 陳盈辰於105年10月28日以樹林育英街000390號存證信函終
28 止系爭租約，是系爭租約於105年10月28日終止。」等事實
29 不爭執（見前案民事判決第4頁），堪認原告就系爭建物2樓
30 出租予陳盈辰後，因被告擎天大廈管委會於104年12月間更
31 換系爭側門門鎖，陳盈辰無法由系爭側門出入系爭建物2

樓，陳盈辰遂於105年10月28日終止系爭租約等節，知之甚稔。再者，前案民事判決認定「管委會105年2月12日第17屆第2次臨時委員會會議紀錄，被上訴人法定代理人吳志男於該次會議表明：『我會站在大家的立場勸離的。』等語，且當次管委會決議：『請247-2-7房東吳先生（即吳志男）與商家商談後，簽訂切結書，限期驅離商家』（見本院卷第39頁），足認被上訴人並未向管委會協調排除系爭樓梯口出入問題，反係向管委會表明願勸上訴人離開系爭房屋...」

（見該判決第9頁），足見因被告擎天大廈管委會更換系爭側門門鎖，陳盈辰無法由系爭側門出入系爭建物2樓而認無法達到租賃目的，故於105年10月28日終止系爭租約，此等侵害原告對於所有權之使用、收益、處分權能及賠償義務人為被告擎天大廈管委會，至遲於105年10月28日即為原告所知悉。

5.按時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第144條第1項定有明文。依上開說明，原告主觀上於105年10月28日已確知損害及賠償義務人為被告擎天大廈管委會，時效於斯時已經起算，原告卻遲於109年2月26日始對被上訴人提起訴訟，並依民法第184條第1項前段、第195條第1項請求被上訴人賠償其損害，此有民事起訴狀上本院收狀戳章印文在卷可稽（見本院卷一第11頁），是被告擎天大廈管委會抗辯原告之損害賠償請求權業已因罹於時效而消滅一節，當屬可採，被告擎天大廈管委會抗辯其得於時效完成後拒絕給付等語，即屬有據。

6.從而，原告請求被告擎天大廈管委會應依民法第184條第1項前段、第185條侵權行為規定，給付或連帶給付300萬元，均不可採。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段及公寓大廈管理條例第4條第1項規定，請求被告擎天大廈管委會應將系爭電梯回復2樓通常使用之功能，不得妨礙或限制原告使用上開電梯往返其同社區專有部分之樓層及有使用權之地下層，為有

理由，應予准許；原告其餘請求及假執行之聲請，則為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核與判決之結果不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條。

中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
民事第一庭 法 官 傅紫玲

以上正本係照原本作成

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。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 3 月 31 日
書記官 羅婉燕