

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第2737號

原告 張炳榮

訴訟代理人 張明華

周武榮律師

潘 群律師

被告 楓林社區管理委員會

法定代理人 高耀偵

訴訟代理人 胡宗典律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，經本院於民國113年2月5日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、被告不得禁止原告使用楓林社區即門牌號碼新北市○○區○○
路0○○0○○號等房屋地下1層之地下停車場、鐵捲門，並
應交付原告5個地下停車場出入口鐵捲門之磁釦。

二、原告其餘之訴駁回。

三、訴訟費用由被告負擔3分之2，餘由原告負擔。

事實及理由

甲、程序事項：

一、按訴狀繕本送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但
有請求之基礎事實同一、擴張或減縮應受判決事項之聲
明、不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限。被告
於訴之變更或追加無異議，而為本案之言詞辯論者，視為
同意變更或追加。不變更訴訟標的，而補充或更正事實上
或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第
255條第1項第2款、第3款、第7款、第2項及第256條分別
定有明文。本件原告原起訴請求：(一)確認被告於民國111
年12月25日第1屆管理委員會第5次會議決議通過之楓林社
區地下停車場管理辦法第3條第1項第2款及第3條第2項第2
款無效。(二)被告不得禁止原告使用楓林社區之地下停車

場；且被告應給付原告5個地下停車場磁釦。嗣於113年1月26日提出民事訴之變更聲請狀暨準備(一)狀，變更聲明為：(一)確認被告於111年11月6日區分所有權人會議通過之楓林社區地下停車場管理辦法無效。(二)被告不得禁止原告使用楓林社區即門牌號碼新北市中和區中正路1至24、26號等房屋地下一層之地下停車場、鐵捲門及公共設施，並應交付原告5個地下停車場鐵捲門之磁釦。其中變更第(一)項聲明關於通過楓林社區地下停車場管理辦法為區分所有權人會議及其決議通過之日期部分，應屬更正及補充事實上之陳述，非屬訴之變更；另變更第(一)項聲明關於請求確認該停車場管理辦法全部無效，及第(二)項聲請請求被告不得禁止原告使用地下停車場之鐵捲門及公共設施部分，係屬基於同一基礎事實、擴張應受判決事項之聲明，本院認不甚礙被告之防禦及本件訴訟之終結，且被告亦無異議而為本案之言詞辯論，揆諸首開規定，自應准許。

二、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言（最高法院42年台上字第1031號判例意旨參照）。本件原告主張楓林社區於111年11月6日區分所有權人會議通過之地下停車場管理辦法（下稱系爭辦法），有違反民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第9條第3項之規定而無效，又原告為楓林社區之區分所有權人，系爭辦法攸關共有部分之使用方法，影響其權利義務甚鉅，故兩造關於系爭辦法效力之爭執，確使原告在法律上之地位陷於不安之狀態，致其私法上之地位有受侵害之危險，且此項危險得以本件確認判決予以除去，依上開說明，原告提起本件確認訴訟，自有確認利益，應予准許。

乙、實體事項：

01 一、原告方面：

02 (一)原告於79年6月23日取得新北市○○區○○路0000巷0號1
03 至5樓之所有權，並同時取得建物所在之楓林社區公共設
04 施應有部分10000分之405，原告為楓林社區之住戶及區分
05 所有權人，自得使用門牌號碼新北市○○區○○路0○○
06 ○00號等房屋地下一層之楓林社區公共設施即防空避難室
07 兼停車場（下稱系爭地下室），且位於系爭地下室之公共
08 設施（如抽水馬達、水塔、機電設備等）均屬於楓林社區
09 之共有部分，原告依上開規定自得使用之。又進入系爭地
10 下室之方法，一是自公寓之室內樓梯進入，二是自車道入
11 口進入（入口設有鐵捲門，須透過磁釦感應始得進入）。
12 惟原告所有1至5樓公共樓梯間無通往系爭地下室之室內樓
13 梯，僅能以通過車道入口之方式進入系爭地下室。

14 (二)各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共
15 用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約
16 定。住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方
17 法為之。但另有約定者從其約定。前2項但書所約定事
18 項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法
19 令之規定。住戶違反第2項規定，管理負責人或管理委員
20 會應予制止，並得按其性質請求各該主管機關或訴請法院
21 為必要之處置。如有損害並得請求損害賠償。」公寓大廈
22 管理條例第9條訂有明文。又「……公寓大廈之電梯屬於
23 共用部分，不得約定為專用，區分所有權人或住戶均有權
24 依其設置目的及通常使用方法為使用。又區分所有建物共
25 有部分之公共設施之使用，區分所有人或其管理委員會固
26 得為必要之限制，但其限制必需合於平等、比例原則，不
27 得妨害區分所有權人就建物及公共設施之通常使用（參最
28 高法院100年度台上字第1293號民事判決意旨）。

29 (三)被告於111年11月6日區分所有權人會議通過之系爭辦法第
30 2條竟僅將通過系爭地下室之鐵捲門開關磁扣僅發予持有
31 汽車、機車車位之車位使用人。又依系爭辦法第3條第1項

第2款：「本停車場之汽車須憑管委會之磁釦始准進入，每一車位給一磁釦。」及第3條第2項第2款：「本停車場之車輛須憑管委會之磁釦始准進入，每一車位給一磁釦。」之規定，不當限制住戶取得磁釦之權利，僅將磁釦發予持有系爭地下室停車場車位之住戶，致使部分住戶無法開啟兼具通行及緊急避難之鐵捲門，進而無法使用兼具防空避難室功能之系爭地下室。系爭辦法第7條第8項：「應使用磁釦感應後進入停車場，不可跟車進入，以為安全及通行管理」之規定，住戶應使用磁釦感始得進入停車場，系爭辦法間接限制無車位之住戶使用停車場、鐵捲門、公共設施之權利，嚴重影響住戶按其共有之應有部分比例使用、收益共有部分之權利，已違反民法767條第1項中段、公寓大廈管理條例第9條第3項之規定，故系爭辦法不當限制住戶取得磁釦之權利，僅將磁釦發予持有系爭地下室停車場車位之住戶，致使部分住戶無法開啟兼具通行及緊急避難之鐵捲門，進而無法使用兼具防空避難室功能之系爭地下室。然系爭地下室不僅屬於楓林社區之共有部分，且依公寓大廈管理條例第7條第2、4、5款，不得約定專用，故不論區分所有權人或住戶均有權依通常方式使用，系爭辦法竟限制原告等所有權人使用系爭地下室、鐵捲門及公共設施之權利，已違反上開條例第7條、第9條之規定，應屬全部無效。

(四)系爭地下室為楓林社區之共有部分，原告為楓林社區之住戶，自得使用系爭地下室，且車道入口係原告唯一能夠進入系爭地下室之入口，原告除取得系爭鐵捲門磁扣外，已無其他方法進入系爭地下室，故原告依民法767條第1項中段、公寓大廈管理條例第9條之規定，要求被告不得禁止原告使用系爭地下室、鐵捲門及公共設施，並應交付原告5個系爭地下室出入口鐵捲門之磁釦。

(五)訴之聲明：

1.確認被告於111年11月6日區分所有權人會議通過之楓林

01 社區地下停車場管理辦法無效。

02 2.被告不得禁止原告使用系爭地下室、鐵捲門及公共設
03 施，並應交付原告5個系爭地下室出入口鐵捲門之磁
04 釦。

05 二、被告方面：

06 (一)系爭辦法係111年11月6日經社區區分所有權人會議決議通
07 過，自得拘束所有區分所有權人。

08 (二)系爭辦法第3條第1項第2款要求「本停車場之汽車須憑管
09 委會之磁扣始准進入，每一車位發給一磁扣」，蓋因本社
10 區地下室主要供停車場之故。若有非開車騎車之住戶要進
11 入地下室，只要表明住戶身分，按車道入口鈴，保全公司
12 即會開車道鐵捲門放行，不會限制住戶進出。被告亦在停
13 車場入口處「右側」設置停車場管理辦法全文、以及112
14 年10月份通告：「主旨：住戶無磁釦進入。…說明：…3.
15 門口機按鍵聯絡或洽0000-000-000中興保全，如有疑義請
16 洽楓林社區管委會聯絡：<http://lin.ee/>…」等語，住
17 戶按對講機後，管理委員可透過APP開啟鐵捲門，住戶自
18 有進入地下室停車場之管道。又住戶可由多個地下室安全
19 門走至樓梯上到1樓，該安全門均依規定不上鎖，住戶在
20 地下室遇有緊急狀況，亦可按SOS緊急紅色按鈕，中興保
21 全會之即派員到場，並通知警方及管理委員到場，地下室
22 停車場亦設有對講機，按鈴後亦能由管理委員透過APP看
23 到現場畫面，開啓鐵捲門以利進出。

24 (三)社區住戶可透過社區各棟之樓梯間通往地下室，並非必要
25 從地下停車場車道入口進入。原告之建物樓梯間雖未能通
26 往地下室，然原告之張姓家族在整個社區的130戶佔有41
27 戶，占了33%以上，原告自得由其家族其他成員之建物樓
28 梯間通往地下室。

29 (四)另案原告之叔叔張金火對被告起訴主張其有地下停車場編
30 號30、31停車位使用權，並在訴之聲明主張被告不得妨害
31 張金火之通行車道出入口，但依鈞院勘驗筆錄可知，現場

01 藉由編號30、31號停車位來連通至另棟門牌號碼「中正路
02 1186、1188、1190、1192號」建築物地下室防空避難室停
03 放車輛，惟該地下室僅係單純防空避難室，無停車場，故
04 原告提起本件訴訟，要求磁釦之目的，包含貫通通行至別
05 棟地下室防空避難之目的，已有權利濫用侵害全體區分所
06 有權人之權益而違法誠信原則。

07 (五)系爭辦法第3條所規定之有車位才能取得磁釦通行之規
08 定，其目的為維護住戶車輛停放之安全等，多位管理委員
09 (含主委)亦無停車位，此為停車場都會作的管制，讓有
10 車位之區權人或車位承租人均能停車，並無違反停車場之
11 設置目的及通常使用。

12 (六)答辯聲明：原告之訴駁回。

13 三、兩造不爭執事項：

14 (一)原告於79年6月23日取得坐落新北市○○區○○段000○○0
15 0○○000○○000○○號即門牌號碼新北市○○區○○路00
16 00巷0號1至5樓建物之所有權，並同時取得建物共同使用
17 部分同段353建號即楓林社區公共設施（即門牌號碼新北
18 市○○區○○路0000巷0○○0○○00000號等及2、3、4、
19 5樓公共設施，包括：防空避難室、屋頂突出物、水箱、
20 電梯樓梯間、停車場、機械房及儲藏室）應有部分共計10
21 000分之405。

22 (二)被告社區防空避難室兼停車場之系爭地下室，進入之方法
23 有二：一是自公寓之室內樓梯進入，二是自車道入口進入
24 （入口設有鐵捲門，須透過磁釦感應始得進入），而原告
25 所有建物1至5樓並無通往系爭地下室之室內樓梯，僅得以
26 通過車道出入口之方式進入。

27 (三)被告社區於111年11月6日舉行區分所有權人會議第8案議
28 題決議通過「楓林社區地下停車場管理辦法」，系爭辦法
29 第3條第1項第2款「本停車場之汽車須憑管委會之磁釦始
30 准進入，每一車位給一磁釦」、第3條第2項第2款「本停
31 車場之車輛須憑管委會之磁釦始准進入，每一車位給一磁

01 釦」，及第7條第8項「應使用磁釦感應後進入停車場，不
02 可跟車進入，以為安全及通行管理」等規定，被告拒絕發
03 給無地下停車場車位之原告該車道出入口鐵捲門之磁釦。

04 四、兩造爭執事項：

05 (一)原告請求確認被告於111年11月6日區分所有權人會議通過
06 之系爭辦法無效，有無理由？

07 (二)原告依民法767條第1項中段、公寓大廈管理條例第9條之
08 規定請求被告不得禁止原告使用系爭地下室停車場、鐵捲
09 門及公共設施，並應交付原告5個系爭地下室出入口鐵捲
10 門之磁釦，有無理由？

11 (三)原告本件請求是否權利濫用及違背誠實信用原則？

12 五、本院得心證之理由：

13 (一)原告主張楓林社區於111年11月6日區分所有權人會議通過
14 之系爭辦法，有違反民法第767條第1項中段、公寓大廈管
15 理條例第9條第3項之規定而無效，為無理由：

16 1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之。各區分
17 所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部
18 分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。
19 住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法
20 為之。但另有約定者從其約定。前二項但書所約定事
21 項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築
22 法令之規定。民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條
23 例第9條第1項至第3項分別定有明文。

24 2.原告主張系爭辦法第3條第1項第2款及第2項第2款關於
25 地下停車場之汽車、機車須憑管委會之磁釦始准進入，
26 每一車位給一磁釦；第7條第8項關於應使用磁釦感應後
27 進入停車場，不可跟車進入，以為安全及通行管理等規
28 定，認有違反前開1.規定之情事，惟系爭辦法係規範系
29 爭地下室兼作停車場使用，住戶所停放之汽、機車須憑
30 管委會核發之磁釦始准進入，每一車位發放1個磁釦，
31 且車輛進出停車場，應使用磁釦感應，不可跟車進入，

01 顯屬社區管理地下停車場所必要之管制及安全通行管
02 理，亦為管理地下停車場之必要措施，無任何違法或不
03 當之情事，系爭辦法難認為無效。至於原告主張被告依
04 系爭辦法僅將磁釦發予持有停車位之住戶，致使有不當
05 限制住戶取得磁釦之權利云云，惟系爭辦法僅係針對地
06 下停車場管理所為之規範，至於被告可否依系爭辦法不
07 予核發磁釦予無地下停車位之原告，顯屬二事，自不應
08 混為一談。

09 3.又系爭辦法第1條原由已揭槩「為加強本社區地下停車
10 場之管理，特依本社區住戶規約（以下稱規約）規定制
11 定本管理辦法。並自第2條以下分別就管理機構、汽、
12 機車車格管理、管理費用、磁釦、遙控器之管理、車位
13 移轉、使用守則及罰則等進行規範（詳本院卷第39頁至
14 第41頁參照），原告僅主張上開系爭辦法第3條及第7條
15 部分條文無效，竟延伸主張系爭辦法全部無效，而未提
16 出其他條文規定有何違法上開法令之情事，故原告主張
17 系爭辦法違反民法767條第1項中段、公寓大廈管理條例
18 第9條第3項之規定而全部無效，顯屬無據。

19 (二)原告依民法第767條第1項中段、公寓大廈管理條例第9條
20 規定請求被告不得禁止原告使用系爭地下室（防空避難室
21 兼作停車場）、鐵捲門，並應交付原告5個系爭地下室出
22 入口鐵捲門之磁釦，為有理由：

23 1.系爭地下室目前供楓林社區住戶停放汽、機車使用，且
24 為原告所有門牌號碼新北市○○區○○路0000巷0號1至
25 5樓5間區分所有建物之共同使用部分，依該共同使用建
26 號建物謄本所載，其門牌號碼為新北市○○區○○路00
27 00巷0○○0○○0000號等及2、3、4、5樓之公共設
28 施，包括：防空避難室、屋頂突出物、水箱、電梯樓梯
29 間、停車場、機械房及儲藏室等情（詳本院卷第23
30 頁），且原告所有同市區○○路0000巷0號1至5樓區分
31 所有建物正下方於系爭地下室部分，因設有該棟地下自

來水蓄水池，致結構上無直接通往系爭地下室之樓梯通道，僅得自緊臨其所有建物旁之系爭地下室出入口通道進出等情，業經本院於112年12月29日現場履勘製有勘驗筆錄及現場照片附卷可參（詳本院卷第149頁至第153頁、第165頁至第179頁參照），故原告既為系爭地下室之區分所有權人，且該地下室既供防空避難室使用，原告自有隨時進出使用系爭地下室之權利，被告否准原告申請進出系爭地下室鐵捲門之磁釦，顯已有妨害其系爭地下室建物之所有權，及對該社區共用部分之使用甚明。

2.被告雖抗辯因原告無系爭地下室停車位，故不予核發進出該停車場出入口所設鐵捲門之磁釦，並稱進出系爭地下室通道設有對講機，社區管理委員可透過APP開啟鐵捲門，且各棟樓梯間亦設有通往地下室之通道，未必均須從地下停車場車道入口進入，況原告家族在整個社區有41戶，原告自得由其家族其他成員之建物樓梯間通往地下室云云。惟系爭地下室為防空避難室兼停車場使用，而防空避難設備之設置，旨在因應空襲等災變發生時，社區全體區分所有權人能有即時避難之空間，並應於通道設計上能滿足全體住戶進出之即時性及機動性需求，始符合防空避難之法規意旨。原告所有之區分所有建物本身無直接進出系爭地下室之緊急避難通道，而緊鄰其旁已有進出系爭地下室之車道，原告自有向被告申領以開關進出系爭地下室車道鐵捲門之磁釦，始符合系爭地下室供作防空避難室使用之目的。又進出系爭地下室車道旁雖設有對講機，得與保全公司或社區管理委員連絡對話後，再由其開啓鐵捲門供原告進出等情，雖據被告提出住戶進出系爭地下室之SOP標準流程示範錄影檔案、通告及安全門按鈕等現場照片為證（詳本院卷第181頁至第189頁、第225頁至第243頁），惟此方式難認符合防空避難室即時性進出之目的；又其他各棟公共樓

01 梯間雖設有其他直接通往系爭地下室之樓梯得予進出等
02 情，有本院勘驗筆錄後附系爭地下室平面圖所示（詳本
03 院卷第153頁），惟此通行方式必須先得該棟住戶允准
04 後，始得打開該棟公共樓梯大門，再循該棟通往系爭地
05 下室之通道進出，對於原告所有緊鄰系爭地下室進出車
06 道之住戶而言，難認符合緊急避難之即時性及機動性需
07 求，更與原告於同一社區有其他家族成員可資協助其進
08 出云云無涉，故被告所辯難認可採。

09 (三)原告本件請求並無權利濫用及違背誠實信用原則：

10 被告抗辯原告提起本件訴訟係為取得進出系爭地下室鐵
11 捲門磁釦後，得藉系爭地下室進入臨棟中正路1186、118
12 8、1190及1192號建築物地下室防空避難室作為停放車輛
13 使用，顯有權利濫用及違法誠信云云。惟原告既為系爭
14 地下室之共有人，自有依其區分所權人之地位行使其進
15 出系爭地下室之權利，原告因被告拒絕交付進出系爭地
16 上室鐵捲門之磁釦而提起訴訟，為其權利之行使，且被
17 告所辯各節，亦未舉證以實其說，所辯難認可採。至於
18 若臨棟地下室確如被告所辯僅得單純供作防空避難室使
19 用，竟充作停車場使用，誠屬臨棟地下室使用是否違反
20 法令之問題，亦與本件訴訟無涉。況進出系爭地下室之
21 車輛，是否違規藉道使用臨棟地下室作為停車使用，純
22 屬系爭地下室與鄰棟地下室連通道之通行管理問題，難
23 認得據為否准同為系爭地下室區分所有權人之原告申請
24 取得磁釦之依據及理由。

25 (四)原告另主張被告不得禁止原告使用系爭地下室之自來水
26 蓄水池、馬達及變電箱等公共設施部分（詳本院卷第218
27 頁筆錄），未據原告舉證證明被告確有禁止原告使用系
28 爭地下室內上開公共設施之事實，難認原告此部分之請
29 求為有理由。

30 六、依上，原告依民法767條第1項中段、公寓大廈管理條例第
31 9條之規定，訴請被告不得禁止原告使用系爭地下室、鐵

捲門，並應交付原告5個系爭地下室出入口鐵捲門之磁
釦，為有理由，應予為准許；逾此部分之請求為無理由，
應併予駁回。

七、結論：原告之訴為一部有理由，一部無理由，依民事訴訟
法第79條，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 26 日
民事第一庭 法 官 張紫能

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 113 年 2 月 29 日
書記官 蘇哲男