

臺灣新北地方法院民事判決

112年度訴字第776號

原告 香港商世界健身事業有限公司台灣分公司

法定代理人 柯約翰

訴訟代理人 陳昱澤

謝明智律師

曾偉哲律師

被告 水鑽石社區大廈管理委員會

法定代理人 張國欽

訴訟代理人 李璇辰律師

上列當事人間請求排除侵害事件，於民國113年5月23日言詞辯論終結，本院判決如下：

主 文

被告應於每日6時至24時將坐落在新北市○○區○○路0段00號地下樓層入口處之管制門保持開啟狀態。

訴訟費用由被告負擔。

原告假執行之聲請駁回。

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，民事訴訟法第170條定有明文。前開規定所定之承受訴訟人，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，同法第175條第1項及第176條亦有明定。本件被告之法定代理人原為唐棋峯，於本院審理中變更為鄭千慧，再變更為張國欽，有新北市泰山區公所民國112年2月3日新北泰工字第1122781617號、113年1月16日新北泰工字第1132740869號函可稽（見本院卷第61、315頁），茲據張國欽具狀聲明

01 承受訴訟（見本院卷第307頁），核無不合，應予准許。

02 二、再按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求
03 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第
04 2款定有明文。原告起訴原聲明：(一)被告不得於每日6時至24
05 時在新北市○○區○○路0段00號地下一層入口處為任何妨
06 礙原告、原告所屬員工及原告顧客等通行之行為。(二)被告不
07 得為任何限制或妨礙原告、原告所屬員工及原告顧客等使用
08 新北市○○區○○路0段00號地下一層之行為。(三)願供擔
09 保，請准宣告假執行；嗣於訴狀送達後，變更聲明如後。經
10 核原告起訴所據原因事實並未變動，基礎事實仍同一，揆諸
11 上開規定，亦應准許。

12 貳、實體方面：

13 一、原告主張：

14 (一)原告於107年10月19日向訴外人家欣建設事業股份有限公司
15 (下稱家欣公司)承租門牌號碼新北市○○區○○路0段00
16 號地下一層之1、之2、之3建物(建物登記：新北市○○區
17 ○○段○○○○0000○0000○0000○號。承租範圍另包括地
18 下一樓編號1至93號機車停車格〔即1170建號建物，下稱系
19 爭機車停車位〕)，以供原告健身事業之用。豈料，被告竟
20 持續妨礙或限制原告使用系爭機車停車位之權利，包括擅自
21 將家欣公司原設置在地下二層之管制措施移除，並在地下樓
22 層入口處設置24小時管制門(如附件所示，下稱系爭管制
23 門)，僅准原告申購3副遙控器，妨礙原告正常使用系爭機
24 車停車位。

25 (二)家欣公司所有之1029建號建物，登記有共有部分1170建號建
26 物權利範圍10000分之1、1030建號建物，登記有共有部分11
27 70建號建物權利範圍10000分之9999，合計為1，故家欣公司
28 對1170建號建物即系爭機車停車位有100%所有權。家欣公
29 司將系爭機車停車位出租予原告後，原告自得對於系爭機車
30 停車位具有完整使用權利。縱認系爭機車停車位為水鑽石社
31 區大廈之共用部分，亦經水鑽石社區大廈規約第2條第1項第

01 3款：「約定專用部分：公寓大廈共用部分經分管約定供特
02 定區分所有權人使用者，約定專用者名冊及約定專用範圍由
03 管理委員會造冊保存，並視為規約一部份」、水鑽石社區地
04 下室停車場管理辦法第3條約定：「地下一樓機車停格，編
05 號一至九十三號登記於地下一層商場及辦公室內，由地下商
06 場、辦公室所有人依法使用」，約定由地下商場所有人家欣
07 公司專用，家欣公司將1029建號、1030建號建物出租給原告
08 後，原告自得合法使用系爭機車停車位。

09 (三)附帶言之，系爭機車停車位屬住商混合大樓下之停車場，一
10 開始即規劃應提供於商業活動使用，除水鑽石社區地下室停
11 車場管理辦法有所規定外，水鑽石社區大廈自始即有住商分
12 流之規劃；又原告使用系爭機車停車位亦不會影響地下二層
13 以下之停車場使用，如被告基於住戶隱私安寧考量，得自行
14 於地下一層往地下二層之間設置相關管制措施。從而，被告
15 設置系爭管制門，限制或妨礙原告使用系爭機車停車位，顯
16 無任何正當依據，更屬權利濫用。

17 (四)爰依民法第962條之規定，提起本件訴訟，並聲明：如主文
18 第1項所示，並願供擔保請准宣告假執行。

19 二、被告抗辯：

20 (一)水鑽石社區大廈所有主建物面積總和為25,898.55平方公
21 尺，而家欣公司所有之1028、1029、1030建號建物面積分別
22 為1,370.27平方公尺、429.77平方公尺、254.40平方公尺，
23 權利比分別為0.0529、0.0166、0.0098，卻登記有共有部分
24 1072、1073、1169、1170建號建物，落差甚鉅，是家欣公司
25 持有1028、1029、1030建號面積不足以支持其建物謄本內所
26 登記共有建物之權利比例。實則，1170建號建物即系爭機車
27 停車位之建物謄本上關於「主要用途」記載為「共有部
28 分」、建物測量成果圖關於「主要用途」記載為「共用部
29 分」，與1070建號建物即車道空間及機電設備之建物謄本、
30 建物測量成果圖上之記載相同，故均為水鑽石社區大廈之共
31 用部分，本不得與專有部分分離移轉，故系爭機車停車位之

01 權利應已隨同移轉予水鑽石社區大廈其他區分所有權人，家
02 欣公司實係違法未為移轉登記。法院有調查審認區分所有建
03 築物專有部分及共有部分爭議之職權，不受地政機關所為專
04 有、共有部分登記之拘束，系爭機車停車位本質既為「共有
05 部分」，不會因為10000分之1登記為1029建號建物之共有部
06 分、10000分之9999登記為1030建號建物之共有部分，合計
07 為1而質變為「專有部分」，而應依公寓大廈管理條例第10
08 條第2項規定，其管理由管理委員會為之，故系爭機車停車
09 位之修繕、管理、維護權利應歸屬於被告。

10 (二)原告雖又主張家欣公司得專用系爭機車停車位，然約定專用
11 須載明於規約，始生效力。綜觀水鑽石社區大廈規約及相關
12 卷證，皆未就系爭機車停車位有專用約定，而水鑽石社區地
13 下室停車場管理辦法亦非規約之一部，故原告此部分之主
14 張，亦屬無據。況且，水鑽石社區地下室停車場管理辦法僅
15 係約定「由地下商場、辦公室所有人依法使用」，而非「由
16 地下商場、辦公室所有人管理」，被告依公寓大廈管理條例
17 對包括系爭機車停車位之共有部分，自有管理之權限。

18 (三)縱認系爭機車停車位為家欣公司所專有，公寓大廈管理條例
19 第5條亦設有專有部分之限制。被告雖在地下樓層入口處設
20 置系爭管制門，然此係為防止有不肖人士意圖侵害全體區分
21 所有權人之生命、身體及財產之安全，為達維護全體區分所
22 有權人共同利益之目的；而原告已有4副遙控器可資使用，
23 可由原告所屬員工協助顧客開啟系爭管制門，並非無法使用
24 系爭機車停車位，原告提起本件訴訟之目的僅係為求節省人
25 力協助顧客開啟系爭管制門。此外，水鑽石社區大廈地面層
26 通往系爭機車停車位車道左後方有一發電室、車道通往地下
27 二層左前方亦有社區電信室，均屬水鑽石社區大廈極度重要
28 之設備，若被不肖人士破壞，所產生對全體區分共有權人之
29 損害實難以估計。再者，車道向下通往地下二層之停車場並
30 無任何管制，若將系爭管制門全日保持開啟狀態，任何人、
31 動物皆能長驅直入地下二層，若因此導致全體區分所有權人

01 生命、身體及財產之安全發生危險，實非被告所樂意見到。
02 況且，水鑽石社區大廈之警衛室位置與系爭管制門相距甚
03 遠，事實上並無監控每位進出人士之可能，僅能採取以遙控
04 器之管控方式，故被告所為管制實有正當理由，且限制並未
05 過當而符合比例原則。比較權衡原告提起本件訴訟所能取得
06 之利益，以及水鑽石社區大廈全體區分所有權人因原告權利
07 行使所受之損失，反係原告濫用權利，有違民法第148條第1
08 項及公寓大廈管理條例第5條規定。

09 (四)聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利判決，願
10 供擔保請准宣告免為假執行。

11 三、兩造不爭執事項（見本院卷第127至129、137、141、223至2
12 25、255至257、278-1至278-2頁）：

13 (一)家欣公司為水鑽石社區大廈之建商及起造人。

14 (二)原告於107年10月19日向家欣公司承租門牌號碼新北市○○
15 區○○路0段00號地下一層之1（1028建號）、地下一層之2
16 （1029建號）、地下一層之3（1030建號）之建物，供原告
17 經營健身事業使用。

18 (三)新北市○○區○○路0段00號地下一層之2（1029建號）建物
19 之共有部分，其中包括有1170建號建物10000分之1。

20 (四)新北市○○區○○路0段00號地下一層之3（1030建號）建物
21 之共有部分，其中包括有1170建號建物10000分之9999。

22 (五)被告在水鑽石社區大廈地下樓層入口處設置系爭管制門，平
23 時呈禁止通行狀態，須經由遙控器開啟閘門；另被告交付原
24 告4副遙控器使用。

25 (六)門牌號碼新北市○○區○○路0段00號地下一層之3等（1170
26 建號建物）現規劃為93個機車停車位使用。

27 (七)水鑽石社區大廈規約如調解卷第55至63頁所示。

28 (八)水鑽石社區地下室停車場管理辦法如調解卷第65至67頁所
29 示。

30 四、本院之判斷：

31 (一)原告有系爭機車停車位之專用使用權：

- 01 1.按公寓大廈之地下室停車位，有僅就地下室停車位部分獨
02 立編列建號而不與其他公共設施編列同一建號者；有與其他
03 其他公共設施（例如頂樓等）共同編列同一建號者。前述第
04 一種地下室停車位，倘區分所有權人不需停車位，即不須
05 購買該地下室共同使用部分即該獨立建號建物之應有部分；
06 第二種地下室停車位，因全部公共設施編列同一建
07 號，屬同一不動產，則區分所有權人縱未購買停車位，亦
08 因公共設施應有部分係抽象存在於全部共有物上，故其應
09 有部分當及於地下室停車位部分。
- 10 2.經查，系爭機車停車位獨立編列為1170建號，主建物為獨
11 立建物1029建號建物（權利範圍10000分之1）、1030建號
12 建物（權利範圍10000分之9999），而未與其他公共設施
13 編列為同一建號（見不爭執事項(三)(四)(六)），揆諸前揭說
14 明，系爭機車停車位應屬前述第一種地下停車位，僅限於
15 1170建號建物之共有人，始有該停車位（即編號1至93號
16 機車停車格）之專用使用權。又1170建號建物之共有人，
17 為1029建號建物所有人及1030建號建物所有人，均係家欣
18 公司（見本院卷第169、173頁）；而家欣公司復將1029建
19 號建物、1030建號建物連同系爭機車停車位，一併出租予
20 原告（見不爭執事項(二)、本院卷第146頁之租賃契約第14.
21 8條約定、本院卷第155、187頁之租賃契約附件四示意
22 圖），則原告自己取得系爭機車停車位之專用使用權。
- 23 3.被告雖辯稱家欣公司乃係違法登記1170建號建物（即不應
24 登記在1029建號建物、1030建號建物項下，而應登記在水
25 鑽石社區大廈各區分所有權項下）云云。然前述第一種地
26 下停車位之登記及權利分配方式，尚非法所禁止；再參水
27 鑽石社區大廈原係在地下二層停車場入口處設置管制設
28 施，此由地下二層停車場入口處地面留有附著物移除痕跡
29 可明（見本院卷第256頁之勘驗筆錄、第363至365頁之現
30 場照片），足見水鑽石社區大廈初始即對系爭機車停車位
31 與地下二層以下停車場之使用人，有所區分；加之水鑽石

01 社區地下室停車場管理辦法第3條亦約定：「地下一樓
02 機車停格，編號一至九十三號登記於地下一層商場及辦公
03 室內，由地下商場、辦公室所有人依法使用，非經所有權
04 人同意不得使用。編號九十四至一〇九號機車停車格由本
05 社區大廈管理委員會依法管理使用」（見調解卷第65
06 頁），更已明文規劃系爭機車停車位（即編號1至93號機
07 車停車格）應由其所有人或共有人專用使用。是以，系爭
08 機車停車位之登記合於水鑽石社區大廈地下室停車場之初
09 始使用狀態，難認家欣公司乃係違法登記並取得系爭機車
10 停車位即1170建號建物之權利。

11 4.至被告再辯稱家欣公司未經規約取得系爭機車停車位之約
12 定專用權云云。惟公寓大廈條例所稱之約定專用部分，乃
13 指「公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用
14 者」；而所稱「共用部分」則係指公寓大廈專有部分以外
15 之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者
16 （公寓大廈管理條例第3條第4款、第5款參照）。被告所
17 指公寓大廈管理條例第23條第2項規定：「規約除應載明
18 專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於
19 規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之
20 範圍及使用主體。…」，應係適用於前述第二種地下停車
21 位，前述第一種地下停車位則不與焉，併予指明。

22 (二)被告設置系爭管制門，已妨害原告專用使用系爭機車停車位
23 之權利：

24 1.被告雖已交付4副遙控器供原告使用（見不爭執事項
25 (五)），然系爭機車停車位可供93台機車停車使用，縱令原
26 告尚可持該4副遙控器開啟系爭管制門供員工、顧客使
27 用，然原告乃經營健身事業，所屬員工均有特定上下班時
28 間，顧客使用場地消費又多於有於特定時段呈現尖峰壅塞現
29 象，則以4副遙控器與93個機車停車位之數量差距，衡情
30 當已妨害原告專用使用系爭機車停車位之權利。

31 2.被告雖另辯稱其設置系爭管制門乃係維護水鑽石社區大廈

01 地下一層機電電信設備、地下二層停車場之安全，涉及水
02 鑽石社區大廈全體區分所有權人之公共利益云云。惟查，
03 設置在水鑽石社區大廈地下一層之電機房平時呈上鎖狀
04 態，僅台電人員可開啟、發電機室有門可上鎖，平時呈上
05 鎖狀態、電信室有門可上鎖，平時呈上鎖狀態等情，業經
06 本院偕同兩造勘驗現場屬實（見本院卷第256頁），則是
07 否須在地下樓層入口處即設置系爭管制門，一併限制原告
08 對系爭機車停車位之使用，實屬可議。況且，水鑽石社區
09 大廈地下一層之電機房、發電機室、電信室等公共設施
10 （連同車道，編列為1070建號建物），並非附著在系爭機
11 車停車位上，且彼此空間亦可客觀區分，當有其他合理管
12 制措施可達成被告所指維護安全目的；遑論水鑽石社區大
13 廈地下二層以下之停車場，本在地下二層入口處設置管制
14 設備，除可達成被告所指維護安全目的外，更不致影響系
15 爭機車停車位之專用使用權利。從而，原告主張被告所為
16 屬不當限制其使用系爭機車停車位之權利，應為可採。

17 (三)原告依民法第962條規定，請求被告應於每日6時至24時將系
18 爭管制門保持開啟狀態，於法有據：

19 1.按占有人，其占有被妨害者，得請求除去其妨害，民法第
20 962條中段定有明文。又租賃物交付後，承租人於租賃關
21 係存續中，有繼續占有其物而為使用及收益之權利，故其
22 占有被妨害時，承租人自得對於妨害者行使其占有物妨害
23 排除請求權，當無疑義。原告向家欣公司承租並取得專用
24 使用系爭機車停車位之權利，而被告設置系爭管制門已不
25 當限制原告之系爭機車停車位專用使用權，業經本院認定
26 如前，則原告本於系爭機車停車位占有人之地位，依民法
27 第962條規定，請求被告於每日6時至24時將系爭管制門保
28 持開啟狀態，應屬有據。

29 2.被告雖辯稱原告為權利濫用云云，惟民法第148條係規
30 定，行使權利不得以損害他人為主要目的，若當事人行使
31 權利，雖足使他人蒙受不利，而苟非以損害他人為主要目

01 的，即不在該條所定範圍之內；又權利之行使，是否以損
02 害他人為主要目的，應就權利人因權利行使所能取得之利
03 益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損失，比較衡
04 量以定之。原告提起本件訴訟乃係維護其專用使用系爭機
05 車停車位之權利，暫不論使用系爭機車停車位之不便利
06 （顧客須通知並等待原告所屬員工前往開啟系爭管制門）
07 是否會造成原告之營業損失，倘如被告所辯原告所得利益
08 僅為節省加派人力成本，以基本工資每月新臺幣（下同）
09 27,470元計算，原告自開始營業（以108年5月起算）迄至
10 本案言詞辯論終結日所增加之人力成本已達1,648,200元
11 （計算式：27,470元/月×60個月＝1,648,200元）；倘以
12 新北市政府交通局於新北市泰山區路邊機車停車格收費標
13 準每次10元計算，原告自開始營業（以108年5月1日起
14 算）迄至本案言詞辯論終結日未能使用系爭機車停車位之
15 損失至少已達1,692,600元（計算式：93個機車停車位×10
16 次/元×1,820天＝1,692,600元），均難認原告提起本件訴
17 訟所得利益甚微。再者，原告依法本可請求被告拆除系爭
18 管制門以排除侵害，然其於本件訴訟僅請求被告於每日6
19 時至24時將系爭管制門保持開啟狀態，已擇損害最小之方
20 式（至被告是否應採行其他配套措施，以平衡系爭機車停
21 車位之專用使用權及水鑽石社區大廈全體區分所有權人之
22 公共安全，則屬被告管理職責範疇）。是以，原告權利之
23 行使，並無所得利益極少而被告或水鑽石社區大廈全體區
24 分所有權人所受損失甚大之情，即難認原告係以損害他人
25 為主要目的之權利濫用，被告此部分所辯，尚難採取。

26 (四)綜上所述，原告依民法第962條規定，請求被告應於每日6時
27 至24時將系爭管制門保持開啟狀態，排除被告就其占有系爭
28 機車停車位之妨害，為有理由，應予准許。

29 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，核
30 與判決結果無不生影響，爰不逐一論述，併此敘明。

31 六、原告固陳明願供擔保請准宣告假執行，然因本件為命被告為

01 一定行為，非命被告為財產權給付之行為，性質上不適宜宣
02 告假執行，是其假執行之聲請應予駁回。

03 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

04 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日

05 民事第二庭 法 官 楊雅萍

06 以上正本係照原本作成

07 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
08 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

09 中 華 民 國 113 年 6 月 27 日

10 書記官 廖宇軒