

臺灣臺中地方法院民事判決

110年度訴字第2480號

原告 雪格緹諾生化科技有限公司

法定代理人 黃小娟

原告 羅翊宸

共同

訴訟代理人 羅閔逸律師

田永彬律師

被告 宏凱新境住戶管理委員會

法定代理人 彭榮男

訴訟代理人 蔡瑞煙律師

複代理人 許煜婕律師

上列當事人間請求確認通行權事件，本院於民國111年7月1日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

被告應將門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號建物之地下一層之5與地下一層之3建物間之通道（範圍如附件橘色螢光筆所示）清空，不得置放機車或其他雜物。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔十分之一，餘由原告負擔。

本判決第1項原告勝訴部分，於原告以新臺幣伍萬伍仟元為被告供擔保後，得假執行。但被告如以新臺幣壹拾陸萬伍仟元為原告預供擔保後，得免為假執行。

原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

一、程序事項：

（一）按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但有下列各款情形之一者，不在此限：二、請求之基礎事實同一者。三、擴張或減縮應受判決事項之聲明者。七、不甚礙

被告之防禦及訴訟之終結者，民事訴訟法第255條第1項第2款、第3款及第7款分別定有明文。查原告原起訴聲明第1項乃請求（1）確認原告雪格緹諾生化科技有限公司（下稱原告公司）、羅翊宸及經原告同意使用宏凱新境社區即門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號（下稱系爭大樓）地下一層之5、地下一層之2之人，對坐落系爭大樓公共設施之車道有通行權存在。（2）被告於前項通行範圍內不得設置地上物或為任何妨礙原告公司、羅翊宸及經原告同意使用系爭大樓地下一層之5、地下一層之2之人通行之行為等語（見本院卷一第11至12頁）。其後於民國111年3月15日具民事變更訴之聲明狀變更及追加聲明為（1）確認原告公司、羅翊宸及經原告同意使用系爭大樓地下一層之5、地下一層之2之人，對坐落系爭大樓地上1樓至地下1樓公共設施之車道有通行權存在。（2）被告於前項通行範圍內不得設置地上物、柵欄或為任何妨礙原告公司、羅翊宸及經原告同意使用系爭大樓地下一層之5、地下一層之2之人通行之行為。（3）被告應將系爭大樓地下一層之5與地下一層之2建物間之通道（範圍如附圖紅線所示）清空，不得置放機車或其他雜物致妨礙原告通行等語（見本院卷二第343至344頁）。經核，因原告所為請求之基礎事實同一，均係以伊為系爭大樓之區分所有權人，基於物上請求權及公寓大廈管理條例等規定為主張，且屬減縮及擴張應受判決事項之聲明，亦不甚礙被告之防禦及訴訟之終結，依上開規定，應予准許。

（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，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。又民事訴訟法第247條所謂即受確認判決之法律上利益，係指因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27年上字第316號、42年台上字第1031號民事判例意旨參照）。查原告公司、羅翊宸分別為系

01 爭大樓地下一層之5、地下一層之2及地下一層之3之所有
02 權人，而原告主張伊等應享有對系爭大樓地上1樓至地下1
03 樓公共設施之車道通行權；惟為被告所否認，是兩造就原
04 告對系爭大樓地上1樓至地下1樓公共設施之車道是否有通
05 行權存在即存有爭執，依上開說明，自有確認之利益。

06 二、原告主張：本件並非袋地通行權案件，原告本為系爭大樓社
07 區之區分所有權人，自得使用、通行系爭地上1樓至地下1樓
08 公共設施之車道。原告公司從事美容SPA保養及進口保養品
09 服務近30年，公司設址於系爭大樓之社區1樓店面，因原告
10 公司、原告羅翊宸（下合稱原告）需要倉庫存放貨品，又系
11 爭大樓之社區地下室設有卸貨區，故原告於110年5月21日向
12 訴外人江宏凱購得坐落於臺中市○○區○○段000000000地
13 號、仁德段0000-0000地號土地之建物即系爭大樓社區之B1
14 地下室（門牌號碼臺中市○○區○○路○段000號之地下一
15 層之5、地下一層之2及地下一層之3）。原告並將部分空間
16 分租予訴外人蘭樹企業公司（下稱蘭樹公司）做為辦公室使
17 用，原告公司與蘭樹公司均有完全之出入通行權利，因被告
18 委員會未經主管機關批准許可，即私設電梯且佔用到原告公
19 司之建物權利範圍，該電梯不但破壞樑柱主結構，導致會漏
20 水更嚴重影響結構安全，故原告於110年6月份至今多次向管
21 委會申請施工補強，但被告拒絕讓原告與施工人車出入，理
22 由為地下一層屬於社區住戶之專用停車場，而原告並無停車
23 位，故不能通行系爭地下室之車道出入口等情，被告並放任
24 住戶違規將地下一層之卸貨區作為住戶停放機車使用；然依
25 系爭大樓108至109年區分所有權人會議記錄，可證被告所述
26 並不實在，因曾有社區住戶提案要向建商租用地下一層作為
27 停車場與電動車充電區，但該議案連續2年提案均未通過，
28 換言之，上開會議紀錄足證系爭大樓住戶無法將地下一層作
29 為停車場使用，且建築藍圖與使用執照顯示地下一層為辦公
30 室，並非停車場。

31 （一）原告於110年6月10日下午欲搬電腦設備與物品至系爭大樓

之地下一層辦公室時，在系爭社區車道入口遭到社區總幹事陳崑鐘及前主委等人以人牆阻擋原告進入，原告報警後渠等仍拒絕讓原告進入，被告上開行為已違反公寓大廈管理法第4條、第6條、第7條及民法第767條等規定，故原告不得不提本件訴訟以確保原告之權益。按民法第818條：「各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權」及同法第787條：「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（第1項）。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（第2項）。第779條第4項規定，於前項情形準用（第3項）之。」規定，原告依民法767條、第818條規定對系爭大樓之公共設施車道應享有通行權。

（二）系爭大樓之規約與標的物件登錄表、圖說：建物、專有部分：地下三層…（避難室、停車空間）…地下二層…（停車空間）…地下一層2485.42M2（辦公室、店舖），有住戶規約及使用執照記載可參。依前開規約附件、建築藍圖與使用執照：地下一層並非住戶之停車場，而係作為辦公室、店舖之使用，並設有卸貨區，且地下一層之區分所有權人已提供伊部分權利範圍作為其他住戶通行地面與地下二層、三層停車場之車道使用，故地下一層住戶即原告當然得通行系爭車道。被告放任其他住戶占用原告之卸貨區，更設置路障阻礙原告通行地面與地下一層之間，原告依民法767條、第818條規定主張就系爭大樓之地上1樓至地下1樓公共設施車道有通行權，為有理由。退步言，縱原告並無地下室停車位之權狀，但原告有通行之必要，仍得類推適用民法第787條第1項規定對系爭車道有通行權。按民法第787條規定，旨在調和相鄰土地用益權之衝突，以充分發揮袋地之經濟效用，促進物盡其用之社會整體利

01 益。而一棟建築物，在物理上本屬一體，各部原不具獨立
02 性，因法律上承認區分所有權，得由各區分所有人就其區
03 分建物之一部享有單獨所有權，各區分所有人對其專有部分
04 得全面、直接而排他性之支配，故就整體建物而細分各
05 區分所有時，區分所有建物專有部分，因其他專有部分之
06 間隔，無法對外為適宜之聯絡，不能為通常之使用，顯與
07 袋地同，自有調整區分所有建物專有部分相鄰關係之必要，
08 始能充分發揮其經濟效用，此與鄰地通行權之規範目的相同
09 （最高法院96年度台上字第584號民事判決意旨參照）。又按民法物權編關於土地相鄰關係之規定，重在圖
10 謀相鄰不動產之適法調和利用。鄰地通行權之性質，為土地
11 所有權人所有權之擴張，與鄰地所有權人所有權之限制，
12 是以土地所有權人或使用權人，如確有通行鄰地之必要，
13 鄰地所有權人或使用權人，即有容忍其通行之義務，此為法律上之物的負擔（最高法院70年度台上字第3334號
14 民事判決意旨參照）。退步言，即便認原告並無地下二層
15 或三層之停車位，故不得通行系爭車道，但系爭大樓之地
16 下一層設有卸貨區並做為辦公室或商鋪使用，此有規約、
17 現場照片及藍圖可證，其他住戶要將汽車停放至地下二
18 層、三層停車場，勢必需通行經過地下一層之車道，原告
19 已釋出善意，尚未對違規占用原告建物範圍與卸貨區之住
20 戶或管委會成員提出刑事竊占或民事排除侵害之訴訟；然
21 原告欲卸載物品至地下一層辦公室倉庫，一定要通過系爭
22 車道，並無其他方法可用，而車道屬於公共設施由被告管
23 理，故被告有容任原告通行之義務，原告或經原告同意使
24 用系爭大樓地下一層之5、地下一層之2之人得類推適用民
25 法第787條第1項規定對系爭車道享有通行權。
26
27

28 （三）又台灣電力股份有限公司（下稱台電）在系爭大樓之地下
29 一層因有大型變電箱等設備於設備室，故110年9月初通知
30 原告須在地下一樓設有2米寬之通道，令渠維修或更換設
31 備時可以社區地面一樓車道出入口通行至設備室，然因被

告阻止原告通行，故造成原告與台電公司之困擾，被告雖表示台電公司可使用社區之電梯進出1樓與地下1樓之設備室，但該電梯已因無使用許可而遭臺中市政府都發局勒令停止使用。按「原審審酌…未購買停車位使用權人，固不得使用專有之停車位，然必需通行該車道，以進入地下室收取垃圾、回收資源、修繕各式機房、或於緊急避難時使用防空避難室；且衡酌該大樓全體使用權人為至地下室內公共設施，當知有使用通行該車道之必要等情，益見系爭車道係供京站大樓全體使用權人共同使用之公共設施，而非專供購買停車位之人使用，且為上訴人於簽訂系爭契約時可得知悉，並同意以嗣後（98年7月24日）核准之使用執照平面圖上記載供公共使用用途之面積作為分配公共設施之基準，是被上訴人將該車道登記為京站大樓公共設施之一部，核與兩造簽訂系爭契約之真意及系爭車道設置之目的相符，難認上訴人因該車道計入公共設施面積，受有購買房屋使用權面積短少之損害…原審本於認事、採證及解釋契約之職權行使，並綜合一切事證，認定兩造簽訂系爭契約合意之內容包括分擔將系爭車道計入公共設施之一部之面積，因而以上述理由為上訴人不利之判決，經核於法並無違背。」，最高法院106年度台上字第1940號民事判決參照。按「用戶用電容量、建築物總樓地板面積或樓層，達一定基準者，應於其建築基地或建築物內設置適當之配電場所及通道，無償提供予輸配電業裝設供電設備；其未設置者，輸配電業得拒絕供電（第1項）。前項一定基準與配電場所及通道之設置方式、要件、施工程序、安全措施及其他相關事項之辦法，由中央主管機關會同中央建築主管機關定之（第2項）。」，為電業法第33條明定。又按「配電場所應設置於地面或地面以上樓層。如有困難必須設置於地下樓層時，僅能設於地下一層」，建築技術規則建築設備編第1條之1參照。「有下列情形之一者，用戶應於建築基地或建築物內設置適當之配電場所及通道，

無償提供輸配電業作為裝設供電設備之用；未設置者，輸配電業得拒絕供電：一、新設高壓用戶。二、輸配電業公告實施地下配電地區新設建築物總樓地板面積在2000平方公尺以上者，或新設建築物在6樓以上且其總樓地板面積在1000平方公尺以上。三、非公告實施地下配電區域，新設建築物在6樓以上總樓地板面積在2000平方公尺以上、都市計畫土地分區使用之工業區（用地）內之建築物總樓地板面積在2000平方公尺以上、或應開發單位（或用戶）要求或政府指定必須地下配電。四、新增設低壓用戶採三相三線式380伏特或三相四線式220／380伏特供電。五、用電因高壓改低壓、低壓改高壓、高壓分戶或增設、或低壓契約容量增設後在100瓩以上，如供電設備設置需要，須新設或擴大用戶配電場所。」、「用戶配電場所設置及管理辦法第8條用戶配電場所與通道之施工程序及安全措施應依下列規定辦理：二、屋內配電場所：（七）通道：用戶配電場所應保留足夠淨寬1點2公尺以上且有適當強度之通道，以搬運供電設備進出之用。」，用戶配電場所設置及管理辦法第3條第1項、第8條第1項第2款第7目參照。「新增設用戶基於用電需要，有下列情形之一者，應於其建築基地或建築物內設置適當之配電場所及通道，俾裝設供電設備，如未設置，本公司得拒絕供電…本公司各區營業處公告實施地下配電地區新設建築物總樓地板面積未達前項第2款規定，鄰近無主管機關同意供設置供電設備之場所，且技術上無可供引接電源之適當供電設備者，得與起造人協商並獲同意後，設置配電場所及通道。本規則所定建築物總樓地板面積及層數等，均以同一建造執照內之記載為準」、「配電場所應設置於地面或以上樓層。如有困難必須設置於地下樓層時，僅能設於地下一樓」，台灣電力公司營業規章第42條、第43條第1項參照。依前開規定，系爭大樓須提供適當場所給台電設置變電箱並供應社區電力使用，此部分屬於「大公」並無疑義，又原告或經

原告同意之人(使用人或承租人)或台電人員要運送大型物品/設備到地下一層辦公室倉庫或變電機房，一定要通過系爭車道與地下一層之3（所有權人為原告羅翊宸）之間，且通道寬度依法必須有1.2米以上(用戶配電場所設置及管理辦法第8條第1項第2款第7目參照)，故系爭大樓起造人宏凱建設公司與地下一層之3前手江宏凱於地下一層設置一鐵捲門與卸貨區，係為全體區分所有權人之利益。又前開最高法院判決意旨，系爭車道跟台電變電室屬於「大公」即全體區分所有權人所有，故全體區分所有權人（包含原告）均有通行之權利與必要，且被告亦有容任原告通行之義務，被告以原告無停車位云云作為拒絕原告通行系爭車道之理由，於法無據。

（四）原告依民法767條、第818條規定對系爭大樓之公共設施車道享有通行權，被告以嗣後增訂之規約禁止原告通行並無理由，且被告未證明原告於110年5月21日購買系爭地下室前有任何分管契約之存在，且分管契約僅有債權效力，無從對抗原告身為區分所有權人之排除侵害請求權之物權效力。被告主張其限制無停車位區分所有權人使用車道之依據為系爭社區規約；惟該規約係於110年8月8日修訂，而原告於110年6月10日要進入系爭車道時，並無任何法規或社區規約禁止原告進入，可知被告以事後增訂之規約內容，禁止原告依權狀與民法第767條、第818條使用系爭公設即車道之權利，因該規約僅具債權效力，且就限制所有權行使部分應屬無效，故被告之抗辯，並無理由。承前，系爭大樓地下一層有部分空間作為台電變電機房，該機房係供電予系爭大樓與鄰近後庄里即敦化社區，換言之，被告社區之全體區分所有權人既享受地下室公設所帶來之便利如電力、緊急避難之防空避難室，依前開最高法院意旨，即便不具有地下室停車位之區分所有權人，仍得使用系爭車道作為通行、運輸、維修、避難之用，被告拒絕原告通行系爭車道，並無足採。

01 (五) 依系爭大樓現況，搬運物品至地下一層之3(4426)和之5(4
02 427)號，僅能由系爭車道進出，且3部電梯設計時均僅能
03 通行至一樓，故搬運大型物品只能經過車道，並無其他方
04 法。被告所稱竣工圖所指3個樓梯分別為4424專用樓梯，
05 只能從地下一層之1出入；另4425專用樓梯，只能從地下一
06 層之2出入；另一為社區專用樓梯，4427無法由該樓梯
07 出入，只能從車道進出，4426亦只能從車道出入，沒有其
08 他出入口。被告不否認其未合法承租地下一層為停車場使
09 用，故目前所停放之機車均為違規停車，且該處已有公告
10 要求住戶將機車牽走（白色公告：「請各位住戶注意此區
11 域為安全梯逃生門口，禁止停放機車或放置雜物」、黑色
12 公告：「卸貨區請勿停放機車」），原告為區分所有權人
13 而有通行系爭公共設施之車道之權利，故應准許追加聲明
14 第3項，原告依民法第767條及第821條及公寓大廈管理條
15 例，請求被告應將系爭通道清空，不得置放機車或其他雜
16 物致妨害通行，而被告辯稱宏凱建設公司自交屋時即於地
17 下一層劃設機車及自行車位云云，並非事實；此見被告曾
18 於區分所有權人會議討論要向宏凱建設公司承租地下一樓
19 作為停車場，但最後被告決定不租可明。

20 (六) 並聲明：(1) 確認原告公司、羅翊宸及經原告同意使用
21 系爭大樓地下一層之5、地下一層之2之人，對系爭大樓地
22 上一樓至地下一樓公共設施之車道通行權存在。(2) 被
23 告於前項通行範圍內不得設置地上物或為任何妨礙原告公
24 司、羅翊宸及經原告同意使用系爭大樓地下一層之5、地
25 下一層之2之人通行之行為。(3) 被告應將系爭大樓地下一
26 層之5與地下一層之2（應為地下一層之3之誤載，見本
27 院卷二第199頁原告所提原證24）房屋間之通道（範圍如
28 附圖紅線所示）清空，不得置放機車或其他雜物致妨害原
29 告通行。(4) 願供擔保，請准宣告假執行。

30 三、被告則以：下列情詞，以資抗辯。

31 (一) 系爭大樓地下1層至地下3層，每層均設有「防爆鐵捲門」

或「防火鐵捲門」，有臺中市政府都發局核發之竣工圖可參；原告稱地下1樓至地下2樓車道上方設有控管鐵捲門，可控制地下1樓至2樓之出入，容有不實。臺中市政府地方稅務局東山分局111年4月8日中市稅山分字第0000000000號函，固說明99年間納稅義務人主張並切結99年間之使用情形均供自用停放車輛使用，經99年11月9日現場勘查供自用停車使用（見本院卷三第49至67頁）；然稽之，原告稱系爭地下1層自完工至買賣移轉予原告前，宏凱建設（應係江宏凱）主要作為倉庫跟琉璃展示中心使用，並附有現場照片（原證17照片），即可證明係江宏凱偽作停放車輛使用。本件於1011年3月9日履勘現場後，被告至臺中市政府都發局申請竣工圖，並至該局使用管理科詢問，獲告知地下1層竣工圖上原告羅翊宸地下1層之3建物與系爭車道鄰接處靠近柱子處之小門，寬度約1至1.2公尺，係供人出入之雙向門，並非供車輛通行之鐵捲門（見本院卷二第237頁第1至2行）。地下1層竣工圖上之門廳（見本院卷二第247頁），雖登記為私人所有，但仍應提供共同通行使用，與騎樓相同，不能改變用途或違建。109年8月16日宏凱新境社區第31屆區分所有權人會議，決議店面管理費調整為每坪30元（見110.11.23陳報狀附件2），原告公司以伊所有系爭大樓建物無共用部分之應有部分為由，聯合其他店面拒繳管理費，被告為確認各區分所有建物之公設持分，由當時主任委員朱麗琄於109年10月6日以利害關係人名義，向地政事務所申請各區分所有建物之建物登記第三類謄本；被告所提證人名下建物登記第三類謄本即係當時申請取得，與原告110年5月21日取得系爭建物所有權無關。系爭大樓地下1層未曾設置任何卸貨區，原告所稱卸貨區位置，宏凱建設公司自交屋時即劃設為機車及自行車停車位使用迄今。原告為因應111年3月9日現場履勘，於同年月4日於地下一層之3、之5門牌號碼旁，自行張貼公司名稱及卸貨區字樣之告示牌。

01 (二) 被告確有於牆壁上所張貼公告內容：「請各位住戶注意：
02 此區域為安全梯逃生門口，禁止停放機車或放置雜物，謝
03 謝合作！」，其範圍指該面牆壁與防火門前方地上標示之
04 黃線區域（宏凱建設公司原劃為機車及自行車停車位），
05 被告已要求清空禁止停放機車或放置雜物。另2座「請勿
06 停車」之拒馬則為原告所設置，原告在其上所張貼公告內
07 容：「私人產物，請勿私自移動拿取，未經同意私自拿取
08 私人產物視為侵占」；另該鐵捲門兩側，係原告所張貼公
09 告內容：「本處為貨物出入口，非機車停車區，嚴禁停放
10 機車，私人空間，錄影監控中」，均非被告所設置或張
11 貼。鐵捲門右側「卸貨區請勿停放機車」之告示牌，係原
12 告為因應111年3月9日現場履勘所設置，亦非被告所設
13 置。地下1層通往地下2層車道上方之「防爆鐵捲門」，為
14 依法設置之防火門，有內政部79年2月19日台內營字第071
15 201號函釋可查，並非用於控制地下1層至地下2層之出
16 入；此另參都發局提供鈞院之地下室壹樓平面圖（竣工
17 圖），亦標明「防爆鐵捲門」即明。依都發局到場人員提
18 供鈞院之竣工圖及在場說明，原告所稱車道右側卸貨區與
19 原告羅翊宸所有4426建號建物（地下1層之3）鄰接處（辦
20 公室），依竣工圖所示，並無該鐵門（鐵捲門），應為一
21 堵牆，該鐵門靠近柱子處有一道小門，該小門寬度約1至
22 1.2公尺，為供人出入之雙向門，原告稱伊可使用現況之
23 鐵捲門出入，顯非有據。依勘驗筆錄記載，車道左前方標
24 示樓梯3部分，為逃生動線所設置之樓梯，目前暢通均可
25 開啟使用，原告稱平常遭被告鎖住，原告無鑰匙根本無法
26 使用云云，並非事實。依竣工圖所示，地下1層共同進出
27 使用之門廳（本院卷一第179頁附圖2黃色標示區），設有
28 2道門通往標示樓梯2部分，原告所有地下1層建物均可用
29 以至樓梯2出入通行。勘驗筆錄復載明樓梯2（右前方部
30 分）有2處出口可通地下一樓，樓梯2為一般上下樓梯，現
31 況勘驗樓梯2出口為連接地上一樓，為對外出口無須通過

01 管理室（見本院卷二第237頁七、第239頁十三、第240頁
02 十八）。依勘驗筆錄記載兩造稱該部樓梯（指樓梯1）目
03 前可通行，可從一樓下至地下一樓出口，並未被水泥封
04 住，仍如竣工圖所示之出口，可供通行。樓梯連接一樓出
05 口處，在管理室右側無須通行社區地下一樓出口處，設防
06 火門為一單向及雙向2個防火門之現況，可通行到地下一
07 樓（見本院卷二第237頁六、第239頁十五），是原告稱從
08 地下一樓目前被水泥牆封住，事實上無法從編號1門通往
09 地下一樓之2或之3，亦與事實不符。又都發局到場人員另
10 指稱車道右側鐵捲門前方，竣工圖並無標示（卸貨區），
11 若竣工時有停車位會有停車格之標示、地下一樓之竣工圖
12 亦無標示卸貨區（見本院卷二第237頁二、五）。車道左
13 前方位置標示樓梯3之部分，從竣工圖看均為空白，並無
14 設置卸貨區或停放機車區（見本案卷二第238頁十）。現況
15 樓梯3原告所有權位置，從竣工圖上看，並非全部圍堵之
16 牆面，方形區域為樑柱，雖有阻隔之牆面，但有一處可通
17 行，牆面設置成L型，有一處開口設置門，可通行至門廳
18 （見本院卷二第238頁十一）。都發局人員稱依竣工圖之2號
19 樓梯向地下一樓處應有牆面及一道門，但現況未見，門及
20 牆面之材質須調門窗圖始可知（見本院卷二第239頁、240
21 頁十七後段）。依竣工圖所示地下一層並無設置停車空
22 間，原告亦稱地下一層並非住戶之停車場，而係作為辦公
23 室、店鋪之使用，並設有卸貨區等情，可知臺中市政府地
24 方稅務局東山分局函說明三後段所載：「…旨揭面積原按
25 自用停放車輛使用免徵房屋稅…」云云，乃係原告前手以
26 不實事項申請免徵房屋稅，此有財政部賦稅署解釋函可
27 稽。另請檢附附圖（79年中工建使字2433號使用執照竣工
28 圖）向都發局函查（1）竣工圖所示門廳部分，可否未經核准
29 自行變更為辦公室、店鋪或其他用途使用？（2）竣工圖所
30 示門廳部分，是否供圖上編號G1、G2、G3、G4建物共同通
31 行使用？（3）依竣工圖所示，圖上編號G1、G3建物之通行

出入口設於何處？即可知原告系爭大樓地下一層之5及地下一層之2建物，其通行出入口為附圖(竣工圖)編號2樓梯。另請求通知證人胡隆繁等3人，渠等係向宏凱建設公司直接購買宏凱新境大樓之區分所有權人，可證宏凱建設公司銷售時乃與各承購戶約定系爭車道專供地下2層、地下3層之停車位所有人之車輛通行使用。

(三) 系爭大樓為宏凱建設有限公司(下稱宏凱公司)於79年興建之地下3層、地上19層建物，地下1至3層未設置任何卸貨區，有竣工圖可參。原證16之電梯為宏凱公司79年興建大樓時即已設置，供大樓住戶進出地下2層、地下3層停車場使用，並非被告所增設；且該電梯坐落於共有公共設施4430建號建物內，未占用原告公司所有4425建號建物，此比對兩建號之建物測量成果圖即明，被告亦未曾阻止原告公司施工人員進出。原告2人於110年5月21日以買賣取得4425建號(地下1層之2)、4426建號(地下1層之3)、4427建號(地下1層之5)等建物前，原告公司於103年3月5日已先以買賣取得4434建號建物(門牌號碼敦化路一段598號，為地上1至3層)。原告公司於109年間遭人檢舉違規使用前開4344建號建物，因此遷怒被告，向臺中市政府檢舉上開宏凱公司設置供通行至地下2層、3層停車場之電梯，致遭勒令停止使用。原告所稱地下1層卸貨區，位在共有公共設施4430建號上(見陳報狀附件5地下1層平面圖、被證1建物測量成果圖)，宏凱公司自始即劃設為機車及自行車停車位使用迄今，從無卸貨區存在。另原告所稱卸貨區(車道右側)與原告羅翊宸所有4426建號(地下1層之3)鄰接處(辦公室或儲藏室)，依竣工圖所示均為建築技術規則之分間牆，係原告前手江宏凱擅自變更為鐵捲門。

(四) 原告提出系爭大廈108年、109年區分所有權人會議記錄，主張該會議紀錄足證社區住戶無法將地下1層作為停車場，且建築藍圖與使用執照顯示地下1層為辦公室，並非

停車場云云，適足證原告固為地下1層4425、4426、4427建號建物之所有權人，但因地下1層並非停車場或停車空間，自無經由地面層通往地下1層車道通行車輛之需要。110年6月10日上午，原告係以尾隨跟車方式，擅自開車闖入系爭車道，將伊所稱卸貨區（車道右側）上停放之機車、自行車挪開，不顧系爭車道行車安全，停放2部貨車搬運物品；當日下午欲故技重施，經社區管理人員阻擋後，原告公司負責人配偶羅勝義（原告羅翊宸之父），竟強行毀損車道柵欄，並夥同原告羅翊宸以2部車擋住系爭車道出入口，妨害住戶車輛通行，經被告報警處理，而由臺中地方檢察署以110年度偵字第29563號妨害自由等偵辦。另系爭大樓79年核發使用執照使用迄今，從未有台電公司無法維修變電室設備一事。又系爭大廈區分所有權人會議或管理委員會，亦從未授權住戶蘇光明（原為第31屆委員嗣請辭）與原告協商及約定地下1層使用規範。系爭大樓之地下1層，計有4424建號(地下1層之1)、4425建號(地下1層之2)、4426建號(地下1層之3)及4427建號(地下1層之5)等4戶專有部分；該地下1層設有3座直通樓梯通達地面，並有共同進出之門廳，使4戶專有部分均能使用3座直通樓梯通行出入。另系爭大樓共有公共設施部分(含系爭車道)為4430建號建物，大樓每戶專有部分持有該公共設施之比例，除地下1層4424建號、4425建號、4426建號及4427建號建物，均為萬分之11外，其餘均在萬分之88至萬分之178間，有建物登記謄本可參。

(五) 系爭大樓地下1層除共有公共設施部分外，專有部分為辦公室或店舖，並非停車場或停車空間，並無經由系爭車道通行車輛之需要。至地下2層為停車空間、地下3層為停車空間、避難室，則有使用系爭車道出入通行必要。宏凱公司因此於銷售時即與各承購戶約定，系爭車道專供地下2層、3層之停車位所有人使用；此除稽之，地下1層各專有部分持有之共有公共設施4430建號建物比例僅為萬分之11

01 可明外，系爭車道專供地下2層、3層之停車位所有人車輛
02 通行使用，非該停車位所有人之車輛不能進入系爭車道通
03 行，此等共有人間實際上劃定使用範圍，對特定共有人占
04 有使用共有物之特定部分未予干涉，已超過30年，依前開
05 等事實，足證系爭大樓最初之區分所有權人（建商與各承
06 購戶），已有將系爭車道專供地下2、3層停車位所有人使
07 用之分管契約存在，該分管使用既自始即存在至今，共有
08 物之受讓人自不得諉為不知，而應受分管契約之拘束。原
09 告除客觀上無使用系爭車道通行車輛之必要外，亦應受分
10 管契約之拘束，原告依民法第767條、第818條規定，請求
11 確認通行權存在，及被告不得為妨礙其通行之行為，自屬
12 無據。又原告所有系爭地下1層4425、4426、4427建號建
13 物，與系爭車道所在4430建號建物以分間牆區隔，4430建
14 號建物亦未設置卸貨區，可證原告系爭建物尚無經由系爭
15 車道通行必要，且該地下1層之區分所有建物專有部分，
16 係由門廳連接樓梯通達1樓地面對外通行，故原告系爭建
17 物尚無不能對外為適宜之聯絡，致不能為通常使用而為袋
18 地之情形，是原告主張類推適用民法第787條第1項規定對
19 系爭車道有通行權，顯然無據。

20 （六）並聲明：（1）原告之訴及其假執行之聲請均駁回。（2）
21 如受不利判決，願供擔保，請准宣告免為假執行。

22 四、兩造不爭執事項

23 （一）系爭大樓地下1層，共有4424建號(地下1層之1)、4425建
24 號(地下1層之2)、4426建號(地下1層之3)及4427建號(地
25 下1層之5)等4戶專有部分。

26 （二）原告公司為地下1層之2、地下1層之5建物所有權人，原告
27 羅翊宸為地下1層之3建物所有權人。

28 （三）系爭大樓之起造人為宏凱公司董事長江宏凱等61人，江宏
29 凱並為大樓之設計人及監造人，且為原告之前手。

30 五、本院得心證之理由：

31 （一）查原告所為本件聲明請求之事項，均為被告所否認，且以

上情置辯。是本件爭點當為（1）系爭大樓地下1層，有無設置卸貨區？是否可供停車使用？使用用途除辦公室、店鋪外，是否包含停車？（2）原告依民法第767條、第818條規定及類推適用民法第787條第1項規定，請求確認對地上一樓至地下一樓系爭車道之通行權存在，及被告不得在通行範圍內設置地上物或為任何妨礙其通行之行為，有無理由？（3）原告依民法第767條、第821條及公寓大廈管理條例第16條第1、2、4項規定，請求被告應將地下1層之2或之3建物與地下1層之5建物間之通道（範圍如原告變更訴之聲明狀附圖紅線所示）清空，不得置放機車或其他雜物致妨害原告通行，有無理由？

（二）原告主張系爭大樓地下1層有設置卸貨區，是否有據？又其使用用途除辦公室、店鋪外，是否包含停車？經查，系爭大樓地下1層之使用用途為辦公室、店鋪，並無設置卸貨區，且未供停車使用等情，有臺中市政府地方稅務局東山分局111年4月8日中市稅山分字第0000000000號函（下稱東山分局函）覆稱：「旨揭房屋（指原告建物）依建物登記簿謄本所載主要用途為商業用，99年間納稅義務人主張並切結99年間之使用情形均供停放車輛使用，經99年11月9日現場勘查供自用停車使用，准自98年起依說明二函釋（各類建築物地下室，僅為利用原有空間設置機器房、抽水機、停放車輛等使用而未收取費用…而非營業者，均應予免徵房屋稅；各類建築物地下室停車空間，如僅供…，或所有權人為營利事業時，無償專供員工停車使用，…，免徵房屋稅）免徵房屋稅。」等語（見本院卷三第23至24頁）及臺中市政府都市發展局（下稱都發局）111年6月20日中市都管字第1110125045號函覆「（問：系爭大樓地下一樓之建物登記謄本記載用途為商業用（店鋪及辦公室），然依房屋稅條例第7條及東山分局第0000000000號函說明二、三內容，所有權人是否仍得將系爭地下一層作為停車使用？）地下一層用途為店鋪（G-3）、辦公

01 室（G-2）。倘涉及與原核准用途不同之變更，應依建築
02 法第73條規定申請變更使用執照，方得合法使用。」等語
03 在卷（見本院卷三第97頁及第111頁），且經證人即都發
04 局人員徐繹昀於本院現場履勘時到場具結證稱：「依地下
05 一層竣工圖，並無劃設卸貨區及機車停放區。」等語詳實
06 （見本院卷第237至238頁），並有證人即系爭大樓起造人
07 及原告前手江宏凱於本院言詞辯論期日中具結證稱：
08 「（提示本院卷三第23至37頁東山分局函和照片，問：你
09 是否有向稅務局申請把宏凱新境社區地下一層之1之2之3
10 之4作為停車使用？理由？）有申請，但非停車使用，因
11 為是商場，稅金很重，20至30年都未使用，我們請稅務局
12 去看能否減少稅金。我們沒有要變更，我們只是申請我們
13 沒有在做商場使用，希望可以減少我們的房屋稅，稅務局
14 的人有來看，有減少某一小塊的稅金，我並沒有申請要做
15 停車場使用。（問：當時地下一層之1、2、3、4 你有
16 無把你的車子停在那邊？）有，我去看的時候，我還有公
17 司的人、稅務局的人，有好幾部車停在那邊，但我沒有申
18 請停車場，我只是因為幾十年商場都沒有營業，希望減少
19 稅金。（提示本院卷一第77至85頁即原證9照片，問：地
20 下一層在系爭建物完工時或你是區分所有權人時，有劃設
21 機車停車格嗎？何時劃設的？）我不記得，時間太久。閱
22 覽原證9照片後稱我不記得，這是在所有權範圍之外的車
23 道那邊，應該不是我劃的。（問：你是區分所有權人或完
24 工時有無劃此機車停車格？）我不記得，但機車停車格是
25 劃在門的外面，不屬於我的權利範圍。（問：在你建設該
26 宏凱新境社區時及你要把你的所有權過戶前，當時社區有
27 無劃機車停車格？）建設時無，當時也沒有規劃有該機車
28 停車位，但我要過戶前已有存在機車停車格，但當時不知
29 道何人劃的。」等語（見本院卷三第122至123頁），且兩
30 造對於上開證人所述及函覆內容亦均無意見，足見系爭大
31 樓地下1層之使用用途乃為辦公室、店鋪，並無設置原告

所指之卸貨區及被告所指之機車停車區，而均未供該等停車使用，至甚明確。從而，被告主張系爭地下一層於建造時並無供其所有權人使用車輛以通行地上一層至地下一層以為停放或為卸貨之規劃及必要性等語，當屬有據。

(三) 原告依民法第767條、第818條規定及類推適用民法第787條第1項規定，請求確認對地上一樓至地下一樓系爭車道之通行權存在，及被告不得在通行範圍內設置地上物或為任何妨礙其通行之行為，有無理由？

(1) 原告主張系爭地下一層並無可供通行之樓梯或電梯可通行至地上一層以連接道路，應可類推適用關於袋地之相關規定云云，乃為被告所否認。查「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」，民法第787條第1項定有明文。另「是否有適宜之聯絡，而能為通常之使用，則應依其原有之狀態判斷之。倘土地原有狀態與公路已有適宜之聯絡，得為通常之使用，因周圍地所有人非法妨阻，至與公路無適宜之聯絡，應由土地所有人請求除去該障礙，不得捨此請求通行其他周圍地，始符立法本旨，俾維持原有法律關係之安定，避免其他非法因素之介入」（最高法院108年度台上字第2215號判決參照）。而查，觀諸系爭大樓之地下1層竣工圖（見本院卷二第249頁），既可見原告所有系爭4425、4426、4427建號建物確均有門扇可經由門廳以連接面寬為2米42之編號2樓梯（見本院卷二第247頁），而可直接通達至地面一層以連接對外道路通行，該處地面一層之樓梯口對外門本未設置鐵門而均可直接通行，亦毋庸經過系爭大樓之管理室等情無訛，且為證人徐繹昀於本院履勘時到場具結證述詳實（見本院卷二第240頁），並有都發局111年4月26日及111年6月20日函覆稱：「案址建築物地下一層門廳部分，倘涉及與原核准用途不同之變更，應依建築法第73條規定申請變更使用執照。（問：竣工圖所示門廳部分，是否供圖上編

號G1、G2、G3、G4建物共同通行使用？）依建築技術規則
建築設計施工篇第1條第19項規定。門廳、走廊、樓梯間
等不視為居室。另依公寓大廈管理條例第7條規定，公寓
大廈共用部分不得獨立使用供作專有部分。其為下列各款
者，並不得為約定專用部分。二、連通數個專有部分之走
廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳。…。（問：竣工
圖所示圖上編號G1、G3建物之通行出入口設置於何處？）
檢附標示編號G1、G3建物之通行出入口位置（如紅色箭
頭）平面圖說。」及「竣工圖所示門廳部分已標示於竣工
圖上詳附件。」等語詳實（見本院卷三第47至49頁及第11
1至113頁），已可見被告辯稱原告系爭建物本均設有門扇
可通行至地下一層之門廳，再由門廳通行至面寬2米42之
編號2樓梯以直達地上一層而對外聯絡，尚非袋地，自無
從依袋地或類推袋地之法律關係對其主張通行權等語，洵
堪採信。蓋按，公寓大廈管理條例第3條第3、4、6款規
定：「專有部分」指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨
立性，且為區分所有之標的者；「共用部分」指公寓大廈
專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供
共同使用者；「約定共用部分」指公寓大廈專有部分經約
定供共同使用者。又公寓大廈管理條例使用「共用部分」
一語，著重在該共同部分係供各區分所有權人「共同使
用」，共用部分不具構造或使用上之獨立性，法律上將其
作共有所有權之客體而已，係物權客體獨立性之例外；且
共用部分係以許多不具獨立性之標的為其客體，故亦為一
物一權主義之例外。「共用部分」與「約定共用部分」不
同，前者不僅欠缺構造上或使用上之獨立性，且其構造上
為維持建築物所必要，或為建築物之效用，或區分所有人
生活上不可或缺之部分，其成立與當事人意思無關，為法
律上當然共用部分，故又稱為「當然共用部分」或「法定
共用部分」，各區分所有人不得以合意將共有部分變更或
轉換為專有部分，故公寓大廈管理條例第7條即明定：

「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳。…」。次按公寓大廈管理條例第56條第1項、第3項第1款規定，公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約；於設計變更時亦同。準此，即便系爭地下一層事後係因原告前手江宏凱或原告等人擅自任意將該連通數個專有部分之走廊或樓梯及門廳處未依建築法第73條規定申請變更使用執照，即為與原核准用途不同之變更，亦即違規逕將連通數個專有部分之走廊或樓梯及門廳等為非法隔間或封閉通行之門扇，以致無法對外為適宜之聯絡，依上開規定，原告既係自系爭大樓起造人即伊前手江宏凱處購得上開建物，並持有系爭大樓地下一層之平面圖及竣工圖，亦不否認伊對該處原有狀況知之甚詳，自應繼受伊前手江宏凱或自行承擔上開任意行為所致之結果，或另行請求周圍地所有人排除該等非法妨阻之障礙，而不得準用或類推適用民法第787條第1項規定主張袋地通行權甚明。

(2) 又原告主張系爭車道（含車道平台，下均同）為共有共用部分，伊基於區分所有權人之權能，當能使用地上一層至地下一層之系爭車道通行，系爭車道並無約定僅能由具有地下二層及地下三層停車位所有權人專有使用之分管契約存在等情，亦為被告所否認。而查，觀諸證人江宏凱於本院言詞辯論期中乃具結證稱：「（問：證人是否為系爭大樓之設計建築師？）對。宏凱公司是我自己的公司，系爭大樓應該是我以公司名義做起造人。（提示本院卷三第49頁，問：證人是否以個人名義曾為系爭大樓地下一樓之1、之2、之3、之5之所有權人？）是。（問：證人是否於11年5月把地下一樓之2、之3、之5賣給雪格提諾公司（實際經營者：羅勝義）、羅勝義之子羅翊宸？）有，我已經

01 一次全部出售，他們可能登記的名字不一樣。（問：跟你
02 接洽的是同一人嗎？本來是要賣給一個人，但他要求登記
03 不同名下？）對。（提示本院卷三第49頁都發局留存之地
04 下一樓平面圖及卷一第135、137頁即原證15第4-5頁照
05 片，問：依該平面圖，系爭建物完工時，該地下一樓之3
06 跟公共車道之間有一門？門是證人設置的嗎？為何要設
07 置？）有一道門，是建設公司設置時就有，因為地下一樓
08 規劃是商場，會有一些貨物要運送，做為貨物的卸貨，商
09 場可能賣東西，補充貨品，需要車子下去，所以那邊有一
10 道門，讓車子可以直接開進去這道門，或在外面也可以卸
11 貨，把貨物拿到商場，車子可以在地下一樓裡面迴轉再出
12 來。（問：裡面有無規劃車道？）沒有。（問：沒有規劃
13 車道如何迴轉？）因為地下室還蠻大的。（問：地下室雖
14 大，如分屬不同人所有，會開到別人的所有權範圍之土
15 地？）當初是賣給一個人自行管理才比較能夠規劃。
16 （問：上開所述的使用方式，是否是規劃在地下一樓所有
17 權歸屬同一人時才得為上開使用？）對。（問：如不同的
18 人，車子能否開入再開出？）在外面卸貨也可以。
19 （問：卸完貨後如何開出，有無規劃？）沒有想過，規劃
20 一開始地下室是要給同一個人持有。…（提示本院卷一第1
21 41頁原證16照片，問：系爭大樓一樓大門前之電梯是何人
22 設置？）我知道有該電梯，這是我們做的，是後面才蓋
23 的，為了使地下二、三樓停車方便就蓋這個電梯，為了讓
24 停車後可以方便上樓，剛開始停完車是要走樓梯上來。是
25 否有電梯不合法情形我不清楚。（提示原證16照片，問：
26 搭乘電梯可以到達地下一樓嗎？）不可以。（問：為何不
27 能到達地下一樓？）地下二、三樓是住戶的停車，地下一
28 樓不是住戶，為了安全，只有住戶能使用。（問：跳過地
29 下一樓的理由為何？）因為地下一樓是商場，不是住戶，
30 只要不是住戶，就會有安全問題，只要不是住戶就不能停
31 在二、三樓，地下二、三樓一定要是住戶才能停在那裡，

01 並使用該電梯。（問：地下一樓也有一樓的所有權？）怕
02 商場有閒雜人會不安全，故不規劃為住戶。（問：他有無
03 停車位？剛開始可以直接停在地下一樓嗎？）剛開始可以
04 停在地下一樓。（問：後來為何不行？）因為所有權只有
05 一人，2、3、4樓沒什麼使用，所以沒有停在裡面。
06 （問：方才稱剛開始可以把車開到地下一樓？）只是卸貨
07 使用，不是當停車場。」等語（見本院卷三第120至126
08 頁），並為兩造所不爭（見本院卷三第130頁），足見系
09 爭大樓地下一層於宏凱公司建造時，原即規畫並登記為店
10 舖及辦公室，並將系爭大樓之機電室設置該處，且已有設
11 置上開獨立出入口即直接臨騎樓與道路之編號2面寬2米42
12 之樓梯1處連接門廳，以供地下一層店舖及辦公室內部人
13 員與入內之流動人潮及台電公司人員得以步行方式為進出
14 時使用，以免妨害系爭大樓住戶之安全管理，且系爭車道
15 平台之兩側確均未規劃卸貨區，又原告系爭建物內亦均未
16 供停車使用，允無疑義，則原告猶仍主張台電公司人員亦
17 有通行系爭車道至機電室維修之必要，且前欲通行同遭被
18 告所拒，伊得據此為伊可通行系爭車道之理由云云，當非
19 可採。至證人江宏凱雖另證稱渠曾以駕車或徒步方式，另
20 行經由系爭地上一層至地下一層之系爭車道，以至地下一
21 層渠所有權範圍之內部或暫時將車輛停放在系爭車道平台
22 之左右二旁平台以為卸貨等使用等情；然則，審之被告所
23 提系爭大樓共有公共設施4430建號建物登記謄本（見本院
24 卷一第197頁以下），可見地下一層之共有面積達729.34
25 平方公尺，顯較地下二層及地下三層之共有區域面積僅為
26 499.32平方公尺及291.31平方公尺為多，而地下一層設有
27 系爭大樓之機電室，且有大面積之門廳，另系爭車道之兩
28 側平台亦為該共有建號之共有部分，為兩造所不爭；又被
29 告確曾於第30屆區分所有權人會議中討論擬向宏凱公司租
30 用系爭大樓地下一層未使用之空間作為社區住戶之停車場
31 及規劃電動汽、機車充電區使用案，決議內容有認為須由

宏凱公司全部申請變更及規劃好，社區住戶僅只租用權即可，然出席會議人員基於此涉及變更使用項目及消防及出入安全考慮，表決不通過租用等情，乃為兩造所不爭，並有臺中市政府工務局使用執照存根、上開會議紀錄及地下室一樓平面圖等在卷可參（見本院卷一第129頁、第43至49頁及卷二第59頁），可見系爭大樓之地下一層因包含社區機電室、不得約定為專用之門廳、連通數個專有部分之編號2樓梯、系爭車道之左右兩側平台等本應屬系爭大樓之共用部分，故地下一層之共有面積方高達729.34平方公尺甚明。至原告雖據此主張地上一層至地下一層之系爭車道亦應為共用部分，並無約定僅能由具有地下二層及地下三層停車位所有權人專有使用之分管契約存在等情；惟此遭被告否認，且辯稱系爭車道於原告前手出售前即有上開分管契約存在，原告應同受拘束，自不得據此主張有通行權存在等情。經查，審之證人江宏凱亦具結證稱：「（問：管理室旁之電梯為何不能到達地下一樓？）地下二、三樓是住戶的停車，地下一樓不是住戶，為了安全，只有住戶能使用。（問：跳過地下一樓的理由為何？）因為地下一樓是商場，不是住戶，只要不是住戶，就會有安全問題，只要不是住戶就不能停在二、三樓，地下二、三樓一定要是住戶才能停在那裡，並使用該電梯。（問：地下一樓也有一樓的所有權？）怕商場有閒雜人會不安全，故不規劃為住戶。」等語詳實，亦為兩造所不爭，是益徵原告主張伊具有地下一層等其他共有區域之所有權，固非無據；然原告既非規劃為系爭大樓社區住戶，亦無從使用系爭大樓之其他內部設施，此亦為原告所不爭，則依證人江宏凱所述上情，堪認原告實無駕車通行系爭車道包含系爭車道平台及兩側平台處之公共設施以達伊等所有權內部之權利甚明。甚且，系爭大樓地下一層之鐵門部分，依竣工圖所示，原為一堵牆，並無鐵門之設置，有竣工圖可參，並有證人徐繹昀證述詳實，而參以證人江宏凱亦具結

01 證稱：「（提示原證16第2張照片，問：你是所有權人
02 時，當時車道有裝設柵欄嗎？）講的柵欄是要進去車道前
03 的嗎？我記得是有，但跟現在的不一樣，以前的是比較簡
04 單的柵欄。（問：你怎麼通行柵欄？）我們每次要進入跟
05 管理員打招呼，請管理員開門。柵欄是感應，還是搖控器
06 的我不清楚。（問：何時出現你方才說的舊的柵欄？）舊
07 的柵欄是管委會自己做的，他們在控制進出，我不清楚他
08 們如何控制進出，因為我們進出次數不多，每次都請管理
09 室協助開門的。（問：地下一層供辦公室還有商店使用，
10 在沒有依法申請變更用途前，能否供停放車輛使用？）我
11 們沒有放車輛，放車輛跟停車場不同，放車輛是偶爾需要
12 時放1、2台，如果是天天放的十幾部才算是停車，所以我
13 們沒有停那麼多。（問：依照建築法規，能不能沒有變更
14 用途？）隨便停個車輛沒有那麼嚴格，如果變更停車場可
15 以合法停幾十台沒有問題，沒有變成停車場之前偶爾方便
16 停一下。（問：地下一樓你是持有人時，不需要繳管理
17 費？）不是我不用繳，因為我沒有用到他們的資源，他們
18 當時沒有要求我們繳，我所謂的資源是我們在那邊出入停
19 車、使用他們的垃圾車，沒有使用到他們的管理員。
20 （問：你們可以使用他們的內部公共區域嗎？）不行，圖
21 書館、公共設施等都沒有使用。（問：你們進出是從哪裡
22 進出？）車道，還有一個小門那邊進出，也是在地下一
23 樓。（問：要如何從一樓下去地下一樓？）要走坡道，本
24 來有一個停車的鐵捲門，左旁邊有一個小門。（問：是從
25 下去車道的坡道，走下去？）對，跟地下一樓鐵捲門是同
26 樣高度的，那邊有一個門。（提示本院卷一第137頁及第8
27 3頁並告以要旨，問：是否為照片中所示之紅色鐵門或紅
28 色打勾處，以筆圈出之紅色的門）？不是。我們是走車道
29 的斜坡。有規劃樓梯，但那是在管理室的旁邊，那個門可
30 以從一樓推進去，我們是把防火門拉出來。（問：據上次
31 履勘時，都發局人員稱該處為防火門，防火門是不能拉出

來，只能推進去，你如何使用？）右邊要進去一個鐵捲門，他是在左邊有一個小門。（問：進出是走車道嗎？人也是走車道嗎？）對，我們平常都是用走的，沒有開車，都是走車道下去地下一樓。（庭呈宏凱新境社區平圖）在平面圖上劃出行走路線。我們走車道，下車道後往左邊走。（當庭提出圖示，並在提出圖示上以紅筆標示點）我說的就是紅點的位置。（提示本院卷二第265頁，問：是否是螢光筆圈的地方？）不是。當庭以紅筆圈出正確之處，即樓梯上去的門，有掛門牌號碼598之5的小門。上開提示的螢光筆的鐵捲門，一開始就有了。平常是關著。（問：你們是從地下一樓之5鐵門進出？）平常沒有開車是從地下一樓之5的地方進出，在左側。（問：開車可以停在之5的位置？那邊（即左側）有無卸貨區？）因為我們幾十年都沒有用了，那邊有一個卸貨區，但那時沒有規劃卸貨區，我沒有開車去停在那邊過。右側一開始也沒有規劃卸貨區，要到地下室裡面自己去卸貨。也沒有在地上劃設卸貨區的格子。（問：右側有卸過貨嗎？）我自己沒有在那邊卸過貨，左側也沒有停過車子。（問：你是否把車子開進去之3裡面卸貨？）我沒有卸貨過，因為我沒有當商場使用過。（問：你有無放過琉璃？）琉璃很小，我們是開到裡面再卸。」等語（見本院卷三第120至129頁），雖與原告所述部分情節相合，然與地下一層竣工圖所示及證人徐繹昀證述地下一層並無規劃卸貨區及設置該處鐵門等情則顯有歧異，足見原告所指該卸貨區或鐵門之設置，實為原告之前手江宏凱於系爭大樓竣工後逕自所為，僅係圖謀渠可藉此同時使用系爭車道及兩側平台為卸貨或通行行為之便利目的；然而，因江宏凱實本無駕車經由地上一層至地下一層之系爭車道，再通過該處原為一堵牆之鐵門處入內為通行或卸貨之權利，故渠方需於每次駕車通行系爭車道時，均須委由社區管理員代為開啟柵欄後，始可通行，且該地下一層於建造時，方亦徒僅規劃該等可供人進

01 出之門扇，而無上開卸貨區或鐵門等之設置甚明。基此，
02 堪認被告主張系爭大樓之最初區分所有權人包含建商宏凱
03 公司與各承購戶及江宏凱，就系爭車道包含車道平台已有
04 約定同於地下一層至地下三層之車道，均僅可由具有地下
05 二層及地下三層停車位之所有權人為通行之分管契約存在
06 等語，當屬有據。

- 07 (3) 按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之；各
08 區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共有
09 部分及其基地有使用收益之權；但另有約定者從其約定，
10 98年1月23日修正前民法第820條第1項、公寓大廈管理條
11 例第9條第1項分別定有明文。又按，所謂默示之意思表
12 示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承
13 諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特
14 定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之
15 意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示(最高法院21
16 年台上字第15998號及29年上字第762號判例意旨)。再
17 按，公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，
18 公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用
19 者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約；
20 倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人
21 嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓
22 人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應
23 受分管契約之拘束，亦有最高法院97年台上字第909號、9
24 8年台上字第633號判決參照。準此，原告所有系爭建物之
25 前手江宏凱為系爭大樓之區分所有權人斯時，系爭車道含
26 車道平台既已有上開分管契約存在，如前所述，則原告為
27 江宏凱之後手，就此亦尚不得諉為不知，是依上開說明，
28 當同應受該分管契約之拘束甚明。至證人江宏凱雖亦證稱
29 因地下一層連接系爭車道平台處各有2處小門可進出內
30 部，渠前多係步行系爭車道進入等語；然則，觀諸系爭車
31 道為一斜坡車道，入口處設有柵欄一處，並無設置可供行

01 人通行之側欄或階梯，有原告所提平面圖及現場照片在卷
02 可參（見本院卷一第87至97頁），亦為兩造所不爭，顯見
03 證人江宏凱就系爭車道之步行通行方式，並非常態，且有
04 致生人車通行危險之情，而有違系爭車道含車道平台規劃
05 通行之使用方法及目的至明。是以，原告主張伊等基於系
06 爭大樓區分所有權人之權利，就系爭車道含車道平台應具
07 有駕車或步行通行之權利云云，應非可採。

08 （四）另原告主張被告應將系爭平台之通道清空，不得置放機車
09 或其他雜物，致妨害原告通行，有無理由？

10 （1）按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之
11 共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約
12 定。住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方
13 法為之；但另有約定者從其約定，公寓大廈管理條例第9
14 條第1、2項定有明文。次按住戶不得於私設通路、防火間
15 隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走
16 廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營
17 業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占巷道
18 妨礙出入，同條例第16條第2項亦有明文。經查，地下一
19 層之5與地下一層之3建物間，除系爭車道之連接平台外，
20 另有左右平台各1處（見如附件橘色螢光筆所示之範圍，
21 下稱系爭平台），均屬連接系爭車道平台之一開放性平
22 台，且如欲通往地下二層及三層，則須先通行經過系爭車
23 道及連接車道之地下一層平台，且系爭車道平台之左右兩
24 側尚有設置平台2處即系爭平台相連結，又地下一層之5與
25 地下一層之3間之左右平台各1處即系爭平台分別面臨原告
26 所有地下一層之5及之3之出入門口、社區安全梯逃生門
27 口，而該處安全梯逃生門口係供位處系爭大樓地下一層以
28 下之人員可由地下一層通往地上一層為逃生使用等情，乃
29 為兩造所不爭，且有證人徐繹昀於本院現場履勘時到場具
30 結證述詳實，並有現場照片及本院勘驗筆錄可參（見本院
31 卷二第239至251頁），足認系爭車道、車道平台及左右兩

側之系爭平台，其設置目的分別係為供通行前往地下室停車場之車輛使用及使當時位處地下一層以下人員逃生至地上一樓等使用已明。又者，系爭地下一層之區分所有權既屬規劃為辦公室及店鋪使用，且因其內部或入內人員之流動可能頻繁眾多及複雜，故非屬系爭社區之住戶，並約定無從使用系爭大樓內部之其他設施，如前所述，是依上開說明，當足認原告所有建物旁面臨伊等出入門口之左右兩側系爭平台，應屬供系爭大樓之區分所有權人共同使用及供地下一層在場人員逃生使用之共用通道，性質上應屬公寓大廈管理條例第3條第4款所謂之各區分所有權人之共用部分，當非約定專用或專有部分無疑。而查，被告於該處設置有機車充電區，且確有不詳樓層之社區住戶隨意停放機車於該等平台等情，有被告所提現場照片可參（見本院卷二第259至269頁），且為兩造所不爭執，而該等機車停放雖保留中間空間以供人可行走，然所謂通道之功能，當需保障人們得暢行無阻，而非得因機車停放位置之差異，使人們得配合調整而影響其行走路線，且由系爭平台之現場設計可知，系爭平台對外雖屬開放，但系爭平台係位於地下一層車道平台旁之左右兩側，且緊鄰原告上開建物與大門及逃生門等出入口，均如前述，則系爭平台產生之任何聲響、震動或排放之任何氣體，均會直接影響位處左右兩側之原告安寧及進出，堪認系爭平台之設置目的，應僅係單純供車輛或行人路過通行之用，並無可堆置物品甚至停放機車或自行車之考量。甚且，審之證人徐繹昀於本院履勘時到場具結證稱：「車道左前方標示樓梯3部分（即指地下一層之5前），由竣工圖以觀，並無設置卸貨區或停放機車區」等語（見本院卷第238頁及243頁），且有原告所提被告於該處張貼之公告照片載有白色公告：「請各位住戶注意此區域為安全梯逃生門口，禁止停放機車或放置雜物」等情，並為被告所不爭，足見系爭大樓內不問是否具有地下二層及地下三層停車位之社區住戶，均確實會

01 隨意將機車停放在該等非停車場且未劃設固定機車位停車
02 格之系爭平台上，容無疑義，則被告猶仍辯稱交屋時該處
03 即劃設機車及自行車位云云，顯與事實不合。是以，原告
04 主張系爭平台本非規劃為停車位使用而不得停放車輛或堆
05 置雜物，應屬系爭大樓之共有及共用部分，不得約定為專
06 用等語，洵屬可採。

07 (2) 而按，公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其
08 為下列各款者，並不得為約定專用部分：…二、連通數個
09 專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社
10 區內各巷道、防火巷弄。…四、約定專用有違法令使用限
11 制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權
12 人生活利用上不可或缺之共用部分，公寓大廈管理條例第
13 7條定有明文。承上，益徵系爭平台應係數個專有部分即
14 原告建物通往室外之通路，且為預留供通往該處逃生門所
15 用之通道，有其固定使用方法，並屬區分所有權人生活利
16 用上不可或缺之共用部分無疑。又按，「各區分所有權人
17 按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地
18 有使用收益之權。但另有約定者從其約定。住戶對共用部
19 分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約
20 定者從其約定。前2項但書所約定事項，不得違反本條例
21 例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。住戶違
22 反第2項規定，管理負責人或管理委員會應予制止，並得
23 按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如
24 有損害並得請求損害賠償。」及「住戶不得於私設通路、
25 防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共
26 同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇
27 或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車位侵占
28 巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、縣
29 (市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決
30 議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；
31 其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。住

01 戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主
02 管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。…
03 住戶違反前4項規定時，管理負責人或管理委員會應予制
04 止或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣
05 （市）主管機關處理。」，公寓大廈管理條例第9條及第1
06 6條分別定有明文。且按，「所有人對於無權占有或侵奪
07 其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請
08 求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。前項
09 規定，於所有權以外之物權，準用之。」及「各共有人對
10 於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回
11 復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」，民
12 法第767條及第821條亦有明定。從而，原告主張系爭平台
13 應屬系爭大樓各區分所有權人之共用部分，非可約定專用
14 或屬專有部分，而被告既任由社區住戶違法堆置雜物及放
15 置機車等物，各區分所有權人包含原告自得依上開相關規
16 定，請求被告應將系爭平台之通道（即如附件橘色螢光筆
17 所示範圍）清空，不得置放機車或其他雜物等語，當於法
18 有據，應為准許。至原告另請求被告亦應將系爭車道平台
19 處清空部分，因被告並未任由社區住戶於該處停放機車及
20 堆置物品之情，有原告所提照片可參，並為兩造所不爭，
21 且該區域乃為系爭車道之通行範圍而具有僅供地下二層及
22 地下三層停車位之所有權人通行之分管契約存在，尚非原
23 告可通行之共用範圍，已如前述，則原告基於區分所有權
24 人之地位主張該處亦應同時清空云云，委無可採，難為准
25 許。

26 六、綜上所述，原告基於民法第767條、第818條規定及類推適用
27 民法第787條第1項規定，請求確認伊對地上一樓至地下一樓
28 系爭車道之通行權存在，及被告不得在通行範圍內設置地上
29 物或為任何妨礙其通行之行為，為無理由，應予駁回。另原
30 告依民法第767條、第821條及公寓大廈管理條例第16條第
31 1、2、4項規定，請求被告應將系爭平台即如附件橘色螢光

筆所示之範圍清空，不得置放機車或其他雜物，為有理由，
應為准許；至原告逾此範圍之主張，尚嫌無據，當予駁回。

七、兩造陳明願供擔保，聲請宣告假執行或免為假執行，經核原告勝訴部分，合於法律規定，爰分別酌定相當之擔保金額宣告之（因無實際施測面積核算土地現值以特定此部分訴訟標的價額，故酌以本件訴訟標的總價額10分之1計算）；至原告其餘假執行之聲請，因訴之駁回而失所依據，不予准許。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張陳述及所提之證據，經核與本院所為上開認定不生影響，自毋庸再予審酌，附此敘明。另被告請求通知證人胡隆繁等3名住戶，欲證明系爭車道包含車道平台具有上開分管契約存在等情，已認屬無必要而不予為之，附此說明。

九、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第79條、第85條第1項前段。

中 華 民 國 111 年 9 月 2 日
民事第五庭 法 官 許惠瑜

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 111 年 9 月 2 日
書記官 高偉庭