

臺灣臺中地方法院民事判決

112年度訴字第1154號

原告 于明 住○○市○○區○○路000巷00號4樓之

訴訟代理人 洪茂松律師

被告 Villa-M社區管理委員會

法定代理人 黃曉誼

訴訟代理人 劉亭均律師

上列當事人間排除侵害事件，本院於民國112年12月13日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序部分：

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，民事訴訟法第255條第2款定有明文。查原告起訴時訴之聲明為：「被告應將坐落臺中市○○區○○段000000地號土地內如附圖所示著色部分(以地政機關實測為準)之地上物移除，並不得禁止或妨礙原告之通行。」(見本院中簡卷第14頁)，嗣後原告多次變更追加聲明，最終於112年9月1日以民事準備書(五)狀變更聲明為：「(一)被告應容忍原告人車經由臺中市○○區○○段000000地號土地通行至臺中市南屯區中台路。(二)被告不得於臺中市○○區○○段000000地號土地上設置有妨礙原告前項通行之障礙物。」(見本院卷二第17、18頁)，經核原告上開訴之變更追加其主張之原因事實均係原告之門牌號碼臺中市○○區○○路000號房屋左側之土地有遭被告以盆栽、鐵架等方式或設立公告禁止原告經由該土地通行至臺中市南屯區中台路之同一事實，是原告訴之變更及

01 追加合於前揭民事訴訟法之規定，應予准許。

02 貳、實體部分：

03 一、原告主張：

04 (一)原告係門牌臺中市○○區○○路000號房屋(下稱系爭房屋)
05 之所有權人，亦為臺中市○○區○○段000000地號土地(下
06 稱262-49地號土地)之共有人。原告由系爭房屋1樓西側開設
07 車庫(下稱系爭車庫)出入口，而申請免辦理變更使用執照一
08 案，業據臺中市政府都市發展局准予備查、給證，足證原告
09 由自己所有系爭房屋之西側設置系爭車庫大門乙事，業經主
10 管機關認定合法在案。原告為系爭房屋及車庫之所有權人，
11 依法自得行使房屋所有權而自由駕車出入系爭車庫。又，系
12 爭車庫必須經由262-49地號土地至臺中市南屯區中台路。原
13 告為該土地之共有人、應有部分為10000分之253，原告基於
14 共有人之身分，亦得自由通行262-49地號土地。

15 (二)詎料，原告於111年7月11日設置系爭車庫完成後，被告自11
16 1年7月23日起設置鐵架圍牆阻擋原告由車庫出入。之後，臺
17 中市政府都市發展局於112年5月26日上午強制拆除被告所設
18 置鐵架圍籬。被告竟於000年0月00日下午以樹木盆栽擋住原
19 告車庫，並於112年6月3日又改為以鐵架圍籬擋住原告車
20 庫，之後，被告用來擋住原告車庫之物，反覆多次變化。被
21 告並於112年6月20日在原告車庫出入口放置公告牌，公告內
22 容「禁止：經本社區區分所有權人決議通過，不同意A1住戶
23 車輛經由私設之車庫側門出入，以維公共安全。」等語。之
24 後，一直到112年7月25日社區保全人員始將加裝鐵鍊而擋住
25 原告車庫之樹木盆栽搬走，但大型垃圾儲存桶仍放置在原告
26 車庫前鐵柱附近。

27 (三)既被告表示反對原告人車經由262-49地號土地通行至臺中市
28 南屯區中台路。則被告顯然有再度阻擋原告車庫出入而妨害
29 原告系爭房屋所有權之虞，並妨害原告就262-49地號土地共
30 有權之行使。為此，原告基於系爭房屋所有人及262-49地號
31 土地共有人之身分，依民法第767條第1項後段之規定，請求

01 判決防止被告妨害原告之所有權行使等語。

02 (四)並聲明：1. 被告應容忍原告人車經由262-49地號土地通行至
03 臺中市南屯區中台路。2. 被告不得於262-49地號土地上設置
04 有妨礙原告前項通行之障礙物。

05 二、被告則以：

06 (一)原告與起造人即津科建設有限公司所簽訂之房屋預定買賣契
07 約書(下稱系爭房屋契約)中，反覆約定原告不得變更其所有
08 A1戶別之西向立面外牆，原告亦於系爭房屋契約之附件(五)
09 之社區管理公約及附件(六)之外觀維護切結書再次簽名表示
10 願意受附件效力之拘束。在全體建物所有權人均透過津科建
11 設有限公司以於契約中記載相同約款及附件情況下，足認全
12 體建物所有權人之意思表示合致而成立團體契約，原告即應
13 受該契約約款及附件之拘束而不應恣意變更西向立面外牆為
14 停車空間出入口。況原告簽署系爭房屋契約附件(五)之社區
15 管理公約第7條條款亦明確表明對於本社區管理公約及管理
16 委員會決議，原告願「絕對遵守」，此係經原告再次親簽確
17 認同意「絕對遵守」本社區規約，則為增進共同利益、確保
18 良好生活環境，原告自當受合法成立生效而成為「民事規
19 範」之規約拘束；又公寓大廈管理條例第8條非同條例第53
20 條準用範疇，是無論本社區有無向主管機關報備在案，原告
21 均應遵守社區規約約定。

22 (二)況且，A1戶別原始設計之停車空間出入口為面向中台路(即
23 南向立面)，原告本可由南向立面停車空間出入口直接通往
24 中台路，係因原屋主客變(客戶變更之簡稱)而無法使用原停
25 車空間出入口，原告明知上開情事仍決定購買A1戶別，自應
26 概括承受無法使用南向立面停車空間出入口出入之結果；倘
27 原告真有進出停車空間之需求，最小侵害方式係拆除南向立
28 面出入口之女兒牆以直通中台路，原告捨最小侵害手段不
29 用，於未經被告與本社區建物所有權人同意下，違反規約之
30 規定及系爭房屋契約書之約定，恣意破壞本社區之綠化造
31 景、部分262-49地號土地地面磚並變更西向立面外牆為停車

01 空間出入口，執意欲經由262-49地號土地通往中台路，原告
02 之行為除違反規約與契約約定外，亦違反契約之誠信原則，
03 是原告不應逕行變更西向立面外牆為停車空間出入口係洵屬
04 有據、已見灼然。

05 (三)退萬步言，縱使原告得逕行變更系爭西向立面外牆為停車空
06 間出入口(假設語氣)，依本社區規約第二部分Villa-M公寓
07 大廈規約條款第1章第2條第5項之規定，被告已取得系爭西
08 向立面外牆及其構造之使用權，倘未經被告同意，原告不應
09 任意使用。且依Villa-M社區於112年6月17日作成之區分所
10 有權人會議紀錄，業經與會之區分所有權人以17票票數決
11 議，不同意A1住戶對於綠化用地具有通行權，據此，A1住戶
12 即原告不具有通行綠化用地之權等語，資為抗辯。

13 (四)並聲明：原告之訴駁回。

14 三、不爭執事項(見本院卷二第291-292頁)：

15 (一)原告為臺中市○○區○○段000000地號土地及坐落其上之同
16 段394建號房屋(即門牌號碼臺中市南屯區中台路362號房
17 屋，下稱系爭房屋)所有權人；原告亦為上開土地南側之臺
18 中市○○區○○段000000地號土地之所有權人。

19 (二)系爭房屋位於Villa-M社區，原告為Villa-M社區住戶之一，
20 為A1戶。

21 (三)Villa-M社區共20棟房屋，各棟房屋有獨立建號並分別坐落
22 於有獨立所有權之地號土地。各棟房屋所有權人即為Villa-
23 M社區住戶，全部共20位住戶。

24 (四)Villa-M社區內之臺中市○○區○○段00000地號土地為除原
25 告以外之其他19位Villa-M社區住戶所共有，該土地作為社
26 區大門內之道路通行使用。

27 (五)Villa-M社區大門南側之臺中市○○區○○段000000○00000
28 0地號兩筆土地為Villa-M社區全體住戶所共有，除原告之應
29 有部分均為10000分之253外，其他19位住戶之應有部分均為
30 10000分之513。

31 (六)Villa-M社區大門及系爭房屋均面臨臺中市南屯區中台路。

01 (七)原告於000年0月間將系爭房屋面臨臺中市○○區○○段0000
02 00地號土地（下稱262-49地號土地）之西側立面牆拆除，改
03 設置車庫鐵捲門；原告就此房屋之構造變更，於111年9月2
04 日向臺中市政府都市發展局申請「臺中市一定規模以下建築
05 物申請免辦理變更使用執照」，經該局於111年9月21日以中
06 市都管字第1110196329號函准予備查、給證。

07 (八)Villa-M社區於112年6月17日召開臨時區分所有權人會議，
08 經社區17位住戶出席，其中議題二(一)為「A1未經區權會同
09 意，擅自變更車庫入口至A1側面牆，違反規約，情節重大；
10 對於社區約法定空地之綠化用地，設置有綠化綠籬，是否同
11 意A1對於社區法定空地綠化用地有通行權」，經出席17位住
12 戶全體同意通過「不同意A1有通行權，車輛不得經由私設之
13 車庫側門進出該戶車庫」之決議。

14 (九)被告於112年6月20日基於上開決議，在系爭房屋西側之臺中
15 市南屯區台安段262-49地號土地上放置一立牌公告，公告載
16 明「社區法定空地之綠化用地……禁止：經本社區區分所有
17 權人決議通過，不同意A1住戶車輛經由私設之車庫側門進
18 出，以維公共安全」等文字（下稱系爭公告）。

19 四、爭執事項(見本院卷二第292頁)：

20 原告主張系爭公告侵害原告就262-49地號土地及系爭房屋之
21 所有權行使，依民法第767條第1項後段規定，請求被告應容
22 忍原告人車經由262-49地號土地通行至臺中市南屯區中台
23 路，且被告不得於262-49地號土地上設置有妨礙原告前開通
24 行之障礙物，有無理由？

25 五、本院之判斷：

26 (一)按所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分
27 其所有物，並排除他人之干涉；所有人對於有妨害其所有權
28 之虞者，得請求防止之，民法第765條及第767條第1項後段
29 定有明文。所謂有妨害所有權之虞，應就具體事實，依社會
30 上一般觀念決定之。倘就現在既存之危險狀況加以判斷，所
31 有人之所有權在客觀上被妨害之可能性極大，而有事先防範

之必要者，即足當之(最高法院109年度台上字第2932號判決
意旨參照)。

(二)次按各共有人，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；共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之，但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算，民法第818條及第820條第1項定有明文。

(三)查，原告主張被告於112年6月20日在系爭房屋西側之臺中市南屯區台安段262-49地號土地上放置一立牌公告，公告載明「社區法定空地之綠化用地……禁止：經本社區區分所有權人決議通過，不同意A1住戶車輛經由私設之車庫側門進出，以維公共安全」等文字，認為上開公告有妨害原告就系爭房屋所有權及就262-49地號土地共有權之行使之虞等語。

(四)惟查，系爭公告之內容係禁止原告駕駛車輛經由系爭房屋之系爭車庫通行社區法定空地之綠化用地(即262-49地號土地)，其效果為原告不得駕駛汽車由系爭房屋西側之262-49地號土地通行至臺中市南屯區中台路，而影響原告就262-49地號土地所有權之使用權能，並非對於原告就系爭房屋本身之使用有何限制或妨害，則原告主張其就系爭房屋所有權之行使有受妨害之虞云云，尚不可採。

(五)又，觀諸系爭公告之文字，係「經本社區區分所有權人決議通過，不同意A1住戶『車輛』經由私設之車庫側門進出，以維公共安全」，即只禁止原告駕駛汽車由系爭房屋西側之262-49地號土地通行至臺中市南屯區中台路，文義上難認為包含禁止原告之「人」經由系爭房屋西側之262-49地號土地通行至臺中市南屯區中台路，且被告亦表示就262-49地號土地所規畫之6米私設道路部分，同意原告以步行或徒步通行等語(見本院卷二第103、104頁)，是以，應認系爭公告所禁止之範圍並不包含原告以步行方式經由262-49地號土地通行至臺中市南屯區中台路，則原告就此部分關於262-49地號土地所有權(共有人)之行使，尚無客觀上遭妨害之情形，則原告

01 請求被告應容忍原告「人」經由262-49地號土地通行至臺中
02 市南屯區中台路，及被告不得於262-49地號土地上設置有妨
03 礙原告前項通行之障礙物云云，並無理由。

04 (六)惟依系爭公告所示「社區法定空地之綠化用地……禁止：經
05 本社區區分所有權人決議通過，不同意A1住戶車輛經由私設
06 之車庫側門進出，以維公共安全」內容，原告不得駕駛汽車
07 由系爭房屋西側之262-49地號土地通行至臺中市南屯區中台
08 路，則原告就262-49地號按其應有部分10000分之253，對於
09 共有物之全部之使用權能，確有受到限制。然因系爭公告係
10 經Villa-M社區於112年6月17日召開臨時區分所有權人會
11 議，其中所提出議案「A1未經區權會同意，擅自變更車庫入
12 口至A1側面牆，違反規約，情節重大；對於社區約法定空地
13 之綠化用地，設置有綠化綠籬，是否同意A1對於社區法定空
14 地綠化用地有通行權」，經Villa-M社區17位住戶出席並全
15 體同意通過「不同意A1有通行權，車輛不得經由私設之車庫
16 側門進出該戶車庫」之決議(見不爭執事項(八))，又Villa-M
17 社區共20位住戶即為262-49地號土地之共有人，各共有人所
18 持有之應有部分除被告外，均為10000分之513(見不爭執事
19 項(五))，既上開決議經Villa-M社區17位住戶出席並同意，則
20 應認上開決議係經262-49地號土地共有人過半數及應有部分
21 合計過半數之同意而作成，符合民法第820條第1項共有物管
22 理決定之規定，上開決議內容自己對於262-49地號土地全體
23 共有人發生拘束力，原告既為262-49地號土地全體共有人亦
24 應受該決議內容之拘束，而自上開決議作成後，不得駕駛汽
25 車由系爭房屋西側之262-49地號土地通行至臺中市南屯區中
26 台路。

27 (七)原告雖主張被告上開決議顯係以多數暴力強行剝奪原告就26
28 2-49地號土地之正常行使，而以損害少數共有人為目的云
29 云。然查，原告所有之系爭房屋面臨臺中市南屯區中台路，
30 原告單獨所有之臺中市南屯區台安段262-51地號土地位於臺
31 中市南屯區中台路上，又原告就262-49地號土地所持有之應

01 有部分為10000分之253，較其他共有人均為10000分之513為
02 少等情，為兩造所不爭執(見不爭執事項(一)、(五)、(六))，且有
03 地籍圖查詢資料在卷可參(見本院卷二第193頁)，又系爭房
04 屋於興建竣工時之一樓出入口係設置於面臨臺中市南屯區中
05 台路該側(即朝南)等情，亦有竣工圖及竣工照片在卷可稽
06 (見本院卷一第137頁、卷二第81頁)，均堪認為真。而由上
07 情足認，Villa-M社區共20棟房屋及所坐落之土地，於最初
08 起造規劃時，即係將原告出入動線規劃為直接經由262-51地
09 號土地出入臺中市南屯區中台路，而非經由262-49地號土
10 地、264-50地號土地通行至臺中市南屯區中台路，是以，縱
11 然262-49地號土地多數共有人以上開決議達成共有物之管理
12 決定並限制原告不得以汽車方式通行該土地，亦難謂有何顯
13 失公平之處。

14 (八)基上，既原告應受262-49地號土地多數共有人於112年6月17
15 日所達成之共有物管理決定拘束，不得主張系爭公告為不法
16 妨害，原告亦不得依民法第767條第1項後段規定對被告主張
17 妨害防止請求權之權利，原告請求並無理由。

18 六、綜上所述，原告聲明請求被告應容忍原告人車經由262-49地
19 號土地通行至臺中市南屯區中台路；被告不得於262-49地號
20 土地上設置有妨礙原告前項通行之障礙物，均無理由，應予
21 駁回。

22 七、兩造其餘之攻擊或防禦方法及所提之證據，經本院斟酌後，
23 核與判決結果不生影響，爰不逐一論駁，附此敘明。

24 八、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 113 年 1 月 17 日
26 民事第五庭 法 官 潘怡學

27 以上正本係照原本作成。

28 如不服本判決，應於送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕
29 本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

30 中 華 民 國 113 年 1 月 18 日
31 書記官 蔡秋明

