臺灣高等法院臺中分院民事判決

111年度上易字第569號

上　訴　人　雪格緹諾生化科技有限公司

000000000000000000

法定代理人　黃小娟

訴訟代理人　羅勝義

上　訴　人　羅翊宸

000000000000000000

000000000000000000

上　二　人

訴訟代理人　羅閎逸律師

　　田永彬律師

被 上訴 人　宏凱新境住戶管理委員會

000000000000000000

法定代理人　洪騰霖

訴訟代理人　蔡瑞煙律師

上列當事人間請求確認通行權事件，上訴人對於民國111年9月2日臺灣臺中地方法院110年度訴字第2480號第一審判決，提起上訴，並為訴之一部減縮，本院於113年1月10日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

一、原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分，及訴訟費用之裁判(減縮部分除外)均廢棄。

二、確認上訴人對於坐落○○市○○區○○段0000地號土地上(即0000建號建物)如後附臺中市中正地政事務所收件日期文號112年4月13日正土測字第54700號土地複丈成果圖所示面積141平方公尺之車道有車輛通行權存在。

三、被上訴人不得在前項車道設置地上物或為任何妨礙上訴人車輛通行之行為。

四、其餘上訴駁回。

五、第一、二審訴訟費用(除減縮部分外)由被上訴人負擔。

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」、「第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明」，民事訴訟法第170條、第175條第1項分別定有明文。查被上訴人法定代理人原為前任主任委員彭榮男，嗣後依序由新任主任委員陳君旭、洪騰霖先後具狀聲明承受訴訟(見本院卷一第197-205頁、卷三第101-117頁)，經核俱無不合，應予准許。

二、次按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求基礎事實同一者，或擴張或減縮應受判決事項之聲明者，不在此限(民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款參照)。又不變更訴訟標的，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463條、第256條參照)。查上訴人於原審請求確認通行權存在及有權使用下述車道之主體，除上訴人外，尚包含經上訴人同意使用之人，嗣於上訴後將經同意使用之人改為使用人〈即上訴人雪格緹諾生化科技有限公司(下稱雪格公司)負責人與其員工；下稱系爭使用人〉，及通行方式僅限於駕駛動力車輛通行(含汽機車、堆高機，但不含徒步及其非動力車輛通行；見本院卷四第85-86、113、307-308頁)，均本於使用下述車道之基礎事實，或屬減縮訴之聲明，或屬補充事實陳述，於法洵無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、上訴人主張：

宏凱新境大廈(下稱宏凱大廈)地下1層共4戶專有部分，即門牌○○市○○區○○路○段000號地下1層之1〈○○市○○區○○段0○○00000○號建物；下稱甲建物〉、地下1層之0(0000建號建物；下稱乙建物)、地下1層之3(0000建號建物；下稱丙建物)、地下1層之5(0000建號建物；下稱丁建物，與乙、丙建物合稱系爭建物)，其中乙、丁建物為雪格

公司所有，丙建物係上訴人羅翊宸與他人共有。因系爭建物供商業與辦公室使用，有使用動力車輛卸貨需求，卻無對外適宜通道，且上訴人亦為0000建號建物(坐落0000地號土地上；下稱戊建物)共有人，伊等及系爭使用人車輛均有權通行坐落戊建物上如後附臺中市中正地政事務所(下稱中正地政)收件日期文號112年4月13日正土測字第54700號土地複丈成果圖所示面積141平方公尺之車道(下稱系爭車道)。詎被上訴人否認伊等車輛通行權，爰先位依共有人(所有人)之地位，備位依民法第787條第1項規定(類推適用)，請求確認上訴人及系爭使用人對於系爭車道有車輛通行權存在，並依民法第767條第1項中段、後段、第821條，及公寓大廈管理條例(下稱管理條例)第16條第2項、第5項規定，擇一請求被上訴人不得在系爭車道設置地上物、柵欄及其他妨礙上訴人與系爭使用人車輛通行。

二、被上訴人則以：

系爭建物僅供商業與辦公室使用，非供停車場使用，且有電梯與樓梯可通達地上1樓，無須藉由系爭車道通行車輛。況宏凱大廈建造人即宏凱建設有限公司(下稱宏凱公司)出售宏凱大廈時，曾與各承購戶約定地下2、3層停車位(即0000、0000建號建物；下合稱系爭車位)專供純住宅用戶(下稱住用戶)使用，店舖商業用戶(下稱商用戶)不得購買系爭車位，亦不得使用系爭車道，已成立分管契約(下稱系爭契約)。上訴人向其前手江宏凱購買取得系爭建物，仍應受系爭契約之拘束，不得通行系爭車道。其後復經宏凱大廈區分所有權人會議決議，通過住戶規約第22條第15款、第16款約定，禁止系爭車位租售予系爭建物所有人，及系爭建物所有人不得通行系爭車道。凡此，可見上訴人請求確認通行權存在等事，均無依據等語，資為抗辯。

三、原審駁回上訴人關於確認通行權及容忍通行請求，上訴人就其等減縮後敗訴部分，提起本件上訴(原審判命被上訴人應將丙、丁建物間通道清空及不得置放機車與其他雜物敗訴部分，未據被上訴人聲明不服，業已確定而未繫屬於本院)；兩造聲明如下：

㈠上訴人之上訴聲明：

1.原判決關於駁回上訴人後開第二、三項之訴部分均廢棄。

2.確認上訴人及系爭使用人對於系爭車道有車輛通行權存在。

3.被上訴人不得在系爭車道設置地上物、柵欄或為任何妨礙上訴人及系爭使用人車輛通行之行為。

㈡被上訴人之答辯聲明：

上訴駁回。

四、兩造不爭執事項：

㈠宏凱大廈地下共3層、地上共19層，其起造人為宏凱公司負責人江宏凱等61人，江宏凱亦為宏凱大廈之設計人兼監造人(見原審卷一第127頁)。

㈡宏凱大廈於79年12月4日竣工，並於79年12月6日取得臺中市政府工務局□府都建使字第2433號使用執照(見原審卷一第127、213頁)。

㈢宏凱大廈地下1層共4戶專有部分，即甲建物(訴外人陳居益所有)與系爭建物(乙、丙、丁建物；見原審卷一第31-37、87、189-195頁，卷二第199頁)。

㈣乙、丁建物為雪格公司所有，丙建物為羅翊宸與訴外人姚燕萩共有(其中羅翊宸應有部分10000分之9241；見原審卷一第31-37、191-195頁)。

㈤上訴人於110年4月29日分別向江宏凱購買系爭建物(含戊建物應有部分各10000分之11)，並於110年5月21日登記取得所有權(見原審卷一第189-203頁、卷二第133-138頁)。

五、兩造爭執事項：

㈠宏凱大廈地下1層除供辦公室與店鋪使用外，依法可否供停車或卸貨使用？

㈡系爭契約(宏凱公司居中媒介承購戶就系爭車道約定由系爭車位所有人專用)是否存在？若有，上訴人應否受其拘束？

㈢上訴人先位依共有人(所有人)之地位，備位依民法第787條第1項規定(類推適用)，請求確認上訴人及系爭使用人對於系爭車道之車輛通行權存在，有無理由？

㈣上訴人依民法第767條第1項中段、後段、第821條，及管理條例第16條第2項、第5項規定，擇一請求被上訴人不得在系

爭車道設置地上物、柵欄及其他妨礙上訴人與系爭使用人通行，有無理由？

六、本院之判斷：

㈠系爭契約部分：

1.按公寓大廈等集合住宅就大廈之共用部分，於管理條例施行前，全體區分所有權人固得以分管契約約定由特定共有人專用。惟主張有分管契約約定共用部分專用權存在者，應就此利己事實，先負舉證責任。負有舉證責任之當事人，若未能先證實自己主張之事實為真實，縱然他方就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應受敗訴之判決(最高法院111年度台上字第1137號、108年度台上字第129號判決參照)。經查：

⑴被上訴人辯稱宏凱公司出售宏凱大廈時，曾與各承購戶約定系爭車道專供住用戶(系爭車位所有人)使用，排除商用戶(系爭建物所有人)使用，已成立系爭契約乙節，無非以江宏凱於原審111年7月1日言詞辯論期日所為證言(見原審卷三第119-130頁)，及宏凱大廈歷年來區分所有人會議紀錄(見本院卷四第308頁)，為其主要依據。

⑵惟江宏凱於原審證稱：系爭車位係住用戶所有，供住用戶使用，商用戶不得使用系爭車位停車，且原證16照片所示電梯(見原審卷一第141頁)專供住用戶使用，僅供系爭車位(地下2、3樓)與地上1樓聯絡使用，商用戶不得使用該電梯(見原審卷三第123-124頁)。準此，可知江宏凱證述所謂住用戶專用標的，係指系爭車位與前述電梯，而非系爭車道。此外，未見江宏凱證述商用戶不得使用系爭車道之情，則被上訴人援引江宏凱之證言，據以主張有系爭契約存在，若無其他客觀具體事證佐參者，尚難遽信。

⑶況江宏凱於原審證稱：伊出賣系爭建物予上訴人前，因系爭建物未實際供商場使用，稅額頗高，遂以僅供自己暫時停放車輛使用為由，向稅捐機關申請減免稅額獲准等情(見原審卷三第122頁)，此情亦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1115603489號函、99年11月9日中市稅東分二字第0996459728號函檢附99年11月9日現場停

車照片，及江宏凱99年11月1日□凱字第001號函，暨其出具99年11月5日切結書(部分為影本)等件在卷可參(見原審卷三第23-37頁)。準此，可知江宏凱出賣系爭建物予上訴人前，仍經常駕車通行系爭車道，將車輛停放在系爭建物，核無被上訴人所謂系爭車道歷年來專供住用戶使用之情。

⑷再者，上訴人前向江宏凱(即江宏凱建築師事務所)函詢系爭車道有無排除系爭建物所有人使用之分管契約存在，亦經江宏凱(即江宏凱建築師事務所)覆稱：伊等與被上訴人未曾簽訂任何分管協議，此情有○○○○路郵局存證號碼000號、○○○○路郵局營收股存證號碼第0000號存證信函影本附卷可稽(見本院卷三第85-91頁)。準此，益徵應無被上訴人所稱系爭契約存在之情。

⑸另稽諸卷附宏凱大廈區分所有人會議紀錄(見原審卷一第43-67、215-497頁，及卷二第13-55頁)，核無記載被上訴人所稱系爭契約存在之情。

2.此外，未具被上訴人提出其他具體證據(諸如記載專用權之買賣契約、分管協議書面、設定專用權契約等)，以佐系爭契約存在之說。

3.從而，被上訴人辯稱有系爭契約存在，上訴人應受系爭契約拘束，不得通行系爭車道，應無依據，自非可採。

㈡規約部分：

1.按「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。下列各款者，並不得為約定專用部分：□公寓大廈本身所占之地面。□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；社區內各巷道、防火巷弄。□公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。□約定專用有違法令使用限制之規定者。□其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分」，84年6月28日公布施行之管理條例第7條定有明文。此規定核屬民法第71條所稱強制規定，違反者應屬無效。次按管理條例第55條第2項但書規定，於管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制。其立法目的，僅為使管理條例施行前，已取得建造執照之公寓大

廈，其區分所有權人已就公寓大廈共用部分約定專用者，不因管理條例之施行，而受第7條各款規定之拘束。倘係管理條例施行後始就共用部分約定專用者，仍受第7條各款規定之拘束，應屬當然。至於管理條例第9條第1項、第2項「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權」、「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之」，無論管理條例施前後取得建造之公寓大廈，均不在排除適用之列。經查：

⑴宏凱大廈於79年12月4日竣工，並於79年12月6日取得使用執照(見兩造不爭執事項第㈡項)，固屬於管理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，如其區分所有權人已就共用部分約定專用者，始得不受管理條例第7條各款之限制。惟宏凱大廈於管理條例施行前，未就系爭車道約定供住用戶專用之系爭契約存在，業如前述，則於管理條例施行後就系爭車道約定專用者，仍應受管理條例第7條各款之限制。

⑵觀諸宏凱大廈109年3月8日修訂之住戶規約(見原審卷一第99-109頁)，未就系爭車道約定由住用戶專用；直至110年8月8日，始新增訂第22條第15款、第16款約定(見原審卷二第139-150頁)。其中第15款禁止系爭車位所有人(住用戶)將系爭車位租售予商用戶，核與系爭車道專用權無涉，茲不贅述。

⑶新增訂住戶規約第16款「管理室應徹底執行地下停車場出入車道安全管制，住戶車輛需依據其持有之地下室停車位產權於登記後始可通行，非住戶登記許可之車輛欲強行進入，經管理人員勸阻無效時一律報警處理...」約定，要求管理室應嚴格執行非系爭車位車輛禁止入內，無異限制上訴人本於共有人自由使用系爭車道之權利，並創設系爭車位所有人對於系爭車道之專用權。惟系爭建物登記主要用途為商業用(見原審卷一第191-195頁)，其通常用途應包含車輛載貨卸貨在內，否則無法達成其商業用途，自無須以竣工圖標示卸貨區，或在系爭建物設置迴車道為必要。又系爭車道與系爭建物(地下1樓)、系爭車位(地下2、3樓)均相通，此有空間分布圖及現場照片在卷可稽(見本院卷二第191-315頁、卷三

第81頁)，則依系爭車道設置目的及其通常使用方法，乃供系爭車位與系爭建物所有人車輛通行使用，以通往室外之生活利用上不可或缺之通路，殆無疑義。此由江宏凱於原審證稱：地下1樓規劃商場使用，需要開車下去補貨卸貨，所以那邊有1道門(即空間分布圖標示鐵捲門處)，讓車子直接開進這道門，把貨物拿到商場，再迴車出來等情(見原審卷三第121頁)，益臻明瞭。準此各情，可知住戶規約第22條第16款約定，妨礙上訴人自由使用系爭車道，顯然違反管理條例第7條第2款、第5款強制規定，上訴人主張此約定無效，並無拘束其等之效力，應堪採認。

2.從而，被上訴人辯稱依住戶規約第22條第15款、第16款約定，上訴人不得通行系爭車道，應無依據，洵無可採。

㈢請求確認通行權部分：　□

1.按各共有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用收益之權，民法第818條定有明文。又確認法律關係之訴，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項前段定有明文。所謂即受確認判決之法律上利益，須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52年台上字第1922號判決先例參照)。經查：

⑴上訴人主張其等就系爭車道通行權存在，既為被上訴人所否認，且其存在與否，攸關上訴人所有系爭建物可否使用系爭車道卸貨補貨，以供經營事業，可見上訴人就系爭車道通行權存在與否，即受確認判決之法律上利益。

⑵上訴人既為系爭車道(戊建物)共有人，且宏凱大廈各住戶未就系爭車道約定由系爭車位所有人專用之系爭契約存在，住戶規約第22條第16款約定因無效而不生拘束上訴人之效力，則上訴人主張其等(車輛)有權使用系爭車道，即無不合。

2.從而，上訴人本於共有人(所有人)之地位，請求確認其等對於系爭車道有車輛通行權存在，即有憑據。

3.上訴人先位請求既有理由，則其備位請求，均無庸裁判。

㈣容忍通行部分：

1.按所有人對於妨害其所有權者，得請求除去之；有妨害其所有權之虞者，得請求防止之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之，民法第767條第1項中段、後段及第821條分別定有明文。

2.查上訴人為系爭車道(戊建物)共有人，且被上訴人未能證明有何排除上訴人使用系爭車道之法律依據，則上訴人本於民法第821條、第767條第1項中段、後段規定，請求被上訴人不得在系爭車道設置地上物或為任何妨礙上訴人車輛通行之行為，即有憑據。

3.至於被上訴人在系爭車道設置車牌辨識系統之柵欄，其目的在於管控非宏凱大廈住戶車輛進出，核屬全體住戶之必要安全設施，如率行移除，無異門戶洞開，失去管制防閑作用，任何車輛均可隨意進出，自非利益全體共有人之舉。是上訴人本於共有人物上請求權規定，並請求被上訴人不得在系爭車道設置柵欄，即無依據，不應准許。

4.又上訴人對於系爭車道既有車輛通行權，則被上訴人負有輸入上訴人車輛車牌之義務，以供其等車輛自由通行系爭車道，應屬當然。至於被上訴人如在系爭車道與地下2層車道交界處設置柵欄或其他管制無停車證車輛進出之設施，不在上訴人請求範圍，本院就此無須審酌，併此敘明。

5.另上訴人本於共有人物上請求權規定，請求被上訴人容忍其等通行，既有理由，其等復依管理條例第16條第2項、第5項規定，為相同內容之請求，即無須審酌。

㈤使用人請求部分：

1.查上訴人主張系爭使用人係雪格公司負責人黃小娟及其公司員工(見本院卷四第308頁)，惟其等分別本於公司機關或履行輔助人之地位，於執行雪格公司之職務時，或視為雪格公司本人所為，或藉以擴大雪格公司社會經濟活動範圍，均可駕車通行系爭車道，難認有受判決之法律上利益。此由被上訴人陳稱如本件上訴人有通行權存在者，雪格公司負責人及其公司員工均可通行系爭車道(見本院卷三第308頁)，亦臻明瞭。

2.從而，上訴人本於前揭規定，並請求確認系爭使用人對於系爭車道有車輛通行權存在，及被上訴人應容忍系爭使用人通行，為無理由，應予駁回。

七、綜上所述，上訴人依共有人(所有人)之地位，及民法第767條第1項中段、後段、第821條規定，請求確認上訴人對於系爭車道之車輛通行權存在，及被上訴人不得在系爭車道設置地上物或其他妨礙上訴人車輛通行系爭車道之行為，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄改判如主文第一、二、三項所示。上訴人請求不應准許部分，原審為上訴人敗訴之判決，其理由容有未洽，惟結論並無不合，仍應予維持。上訴意旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。

八、本件事證已臻明確，上訴人復聲請重覆訊問江宏凱，應無必要；又兩造其餘攻擊或防禦方法及所援用證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響判決結果，爰不逐一論列，附此敘明。

九、據上論結，本件上訴為一部有理由、一部無理由，爰判決如主文。

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　31　　日

民事第二庭　　審判長法　官　謝說容

法　官　廖純卿

法　官　陳正禧

正本係照原本作成。

兩造均不得上訴。

書記官　林玉惠

中　　華　　民　　國　　113　　年　　1　　月　　31　　日