

臺灣臺南地方法院民事判決

114年度訴字第859號

原告 鄧錦田
許志豪
葉昆明
柯惠文
林瑞香
高蓁瑩
蘇智傑
鍾毓惠
陳傑憲
吳桀睿
潘傑楷即潘彥廷

0000000000000000

戴偉哲
陳柔薰
林秀真
楊婷安
王沛心
方 豪
謝奇璋
林佩瑩
賴凱楠
黃詩娟
羅婕恩
陳見福
陳乃豪
陳佑任
郭倉甫
蔡旺詮
曾冠叡

01		賴世穎
02		陳裕和
03		王郁婷
04		黃建瀛
05		魏秋玲
06		張瑤容
07		林淑慧
08		蔡志潔
09		宋 康
10		蔡忠達
11		陳怡珊
12		林巧濱
13		林高義
14		翁千惠
15		鄭麗津
16		陳文健
17		蔡涓庭
18		陳曉彤
19		薛泓岳
20		陳泰明
21		王一舟
22		陳明仁
23		黃心蒂
24		麥捷彥
25	共 同	
26	訴訟代理人	賴鴻鳴律師
27		陳妍蓁律師
28		陳思紐律師
29		鄭硯萍律師
30	被 告	白京開發建設股份有限公司
31		0000000000000000

01 法定代理人 陳蓉楨
02 被 告 白京建設有限公司

03 0000000000000000
04 法定代理人 陳蓉楨
05 共 同
06 訴訟代理人 葉怡欣律師
07 鄭安妤律師
08 蔡麗珠律師
09 江信賢律師

10 上列當事人間請求損害賠償等事件，本院於民國115年6月1日言
11 詞辯論終結，判決如下：

12 主 文

13 原告之訴及假執行之聲請均駁回。

14 訴訟費用由原告負擔。

15 事實及理由

16 一、按訴訟全部或一部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為
17 據者，法院得在他訴訟終結前以裁定停止訴訟程序，固為民
18 事訴訟法第182條第1項所明定。再按該條所稱訴訟全部或一
19 部之裁判，以他訴訟之法律關係是否成立為據者，係指他訴
20 訟之法律關係是否成立，為本件訴訟先決問題者而言，惟若
21 該先決問題之法律關係是否成立，在本件訴訟本可自為調查
22 裁判，若因裁定停止訴訟程序，當事人將受延滯訴訟之不利
23 益時，自無庸裁定停止訴訟程序（最高法院112年度台抗字
24 第561號民事裁定意旨參照）。又按訴訟程序有無停止必
25 要，法院本有自由裁量之權，並非一經當事人聲請，即應裁
26 定停止訴訟程序（最高法院112年度台上字第2943號民事裁
27 定意旨參照）。經查，原告聲請停止本件訴訟程序，係以另
28 案訴外人張博銘等9人起訴請求確認其等所有坐落臺南市○
29 區○○段0000地號土地（下稱系爭1872地號土地）對同段18
30 70地號土地（下稱系爭1870地號土地）所有權人有通行權存
31 在，現繫屬於臺灣高等法院臺南分院（下稱臺南高分院）以

114年度上字第225號排除侵害等事件審理中（下稱系爭另案），而本件原告等是否受有損害，係以系爭另案判決結果為先決問題，爰聲請裁定停止本件訴訟程序。惟上開爭點經本院認定尚非本案先決問題，亦非不能由本院自為調查審認（詳後述），故無於另案終結前停止本件訴訟程序之必要。又訴訟程序有無停止必要，法院本有自由裁量之權，並非一經當事人聲請，即應裁定停止訴訟程序，依前揭說明，自不宜裁定於另案裁判確定前停止本件訴訟程序。從而，原告聲請裁定停止本件訴訟程序，不應准許。

二、原告主張：

（一）被告白京建設有限公司（下稱被告白京建設公司）於民國106、107年間在系爭1870地號土地、系爭1872地號土地上規劃建造「白京松下社區」，社區內有門牌號碼臺南市○區○○街00號即A棟建物及門牌號碼臺南市○區○○街00號即D棟建物（下分別稱系爭A棟建物、系爭D棟建物），分別坐落系爭1870、1872地號土地上。系爭1870、1872地號土地中間相隔同段1871地號土地，雖為都市計畫道路用地，但迄今尚未開闢完成，故被告白京建設公司於建造時，將系爭1870地號土地西側如附圖所示編號A部分土地規劃為社區內之通道，供A棟住戶人員進出，並作為後方之1872地號上D棟建物之住戶人車出入通行使用，嗣後被告白京開發建設股份有限公司（下稱被告白京開發公司）並於A棟及D棟房屋預定買賣契約書各載明「壹樓西側人行步道無條件永久供D區人車通行」及「本社區在8米計畫道路未開闢前須經由A區人行道通行」等內容。

（二）然依系爭A棟建物之壹層平面圖及開放空間實設面積計算圖綠化植栽計畫之部分截圖，圖說記載「空地型沿街步道式開放空間」上有草皮及人行道步道之規劃，足證如附圖所示編號A部分土地為依據建築法及建築技術規則建築設計施工篇第283條所規定僅能行人步行不能供車輛通行之「空地型沿街步道式開放空間」。如准許車輛通行其上，將違反道路交

通管理處罰條例第3條第3款、道路交通安全規則第99條第1項第6款、道路交通管理處罰條例第45條第1項第6款汽機車不得在人行道上行駛等保護他人之法律。

(三)詎D棟住戶即系爭1872地號土地共有人張博銘、劉錦鴻、桂曉潔、張庭郡、楊乙真、陳玫吟、蘇月姬、戴良珍及王郁婷共9人（以下合稱訴外人張博銘等9人）主張系爭1872地號土地為袋地，依民法第787條第1項、第789條第1、2項規定及A棟、D棟區分所有權人與被告白京開發公司間之買賣契約特別條款第10項規定，訴請確認其等就如附圖編號A所示部分有通行權，A棟全體住戶即系爭1870地號土地共有人（包含原告等52人）不得設置障礙物或為任何妨礙訴外人張博銘等9人通行之行為，經本院以112年度訴字第563號判決訴外人張博銘等9人勝訴，原告等不服提起上訴，現繫屬於臺南高分院以系爭另案審理中，被告等並於該訴訟事件中為輔助訴外人張博銘等9人聲明參加訴訟。倘系爭另案判決如附圖所示A部分應供訴外人張博銘等9人所屬之D棟住戶人車出入通行使用確定，將造成如附圖所示A部分不再具有「空地型沿街步道式開放空間」僅能供行人步行之功能，危及步行於該空間之人身安全，且並加重原告養護之責任範圍，擴及汽機車行駛安全無虞，且使原告受有面臨行人或駕駛請求賠償之重大風險，顯致原告受有損害，爰依民法第184條規定提起本訴，請求被告白京開發公司應賠償原告所受損害，然損害數額尚待鑑定，爰依民事訴訟法第244條第4項規定，暫以新臺幣（下同）200萬元估之，並按原告應有部分比例計算被告應給付各原告之金額如附表所示，合計1,728,360元。又被告白京開發公司出售A棟房屋時，係由被告白京建設公司作為同業連帶擔保。是若原告於系爭另案受判決敗訴確定，則被告白京建設公司應與被告白京開發公司負連帶賠償責任。

(四)聲明：

1、被告應連帶給付原告如附表所示之金額，及均自起訴狀繕本

01 送達翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。

02 2、願供擔保，請准宣告假執行。

03 三、被告則答辯略以：

04 (一)按侵權行為賠償損害之請求權，以實際上受有損害為成立要件。
05 被告白京開發公司當初在興建系爭A棟與D棟建物時，
06 係因與系爭1871地號土地同屬8米計畫道路之同段1862、185
07 9、1877地號等多筆土地尚未全部闢建為道路，致系爭1872
08 地號土地與道路無適宜之聯絡，為解決系爭D棟建物對外通
09 行之問題，始與系爭A棟建物買受人在買賣契約書之第23條
10 個別磋商條款第10項及A棟建物增建圖之壹層平面圖載明約
11 定：「一樓西側人行步道無條件永久供D區人車通行」，並
12 與系爭D棟建物買受人在買賣契約之第23條個別磋商條款第
13 10項約定：「本社區在8米計畫道路未開闢前須經由A區人行
14 道通行」，且當時被告也有提示相關圖說予各買受人並明確
15 告知上情，經其等同意系爭D棟建物住戶人車經由如附圖編
16 號A所示通道出入，各該住戶亦於買賣契約、特約條款及增
17 建圖上簽名用印，上開磋商條款約定僅是約定讓系爭D棟建
18 物住戶人車可以通行如附圖編號A所示通道，並無限制系爭
19 A棟建物住戶原本可以通行之權利，對於原告之權益並不影
20 響，何來故意不告知瑕疵之情？在原告與訴外人姜淑梅等人
21 產生爭議，原告之管理委員會在111年設置障礙物阻擾不讓
22 訴外人姜淑梅等人通行之前，原告等自108年起已讓系爭D
23 棟建物住戶人車通行多年，且渠等也有相關管控措施，期間
24 亦未曾聽聞有發生危及人身安全情事，嗣經本院以112年度
25 訴字第563號判決亦認定系爭D棟建物住戶對系爭1870地號
26 土地如附圖所示編號A部分有通行權存在。被告何來有故意
27 或過失，或違反保護他人法律或背於善良風俗，不法侵害原
28 告之權利可言？況原告也無以舉證實際受有損害，是以，原
29 告依據民法第184條規定請求被告白京開發公司負損害賠償
30 責任，要不足憑採。

31 (二)又被告白京開發公司出售A棟房屋時，固由被告白京建設公

01 司作為同業連帶擔保，然該制度係內政部及行政院消費者保
02 護委員會依消費者保護法第17條規定，將履約擔保機制納入
03 預售屋買賣定型化契約應記載事項，目的在確保建案完工交
04 屋，於賣方未依約定完工或交屋時，經由同業同級之擔保公
05 司無條件續建，以作為保障承購戶之方法。然原告或原告前
06 手當初向被告白京開發公司買受A棟房屋時，因大多是成屋
07 買賣，依前述，已無須就預售屋之履約擔保機制納入買賣契
08 約為約定，因此，買賣雙方在簽立買賣契約書，遂合意就契
09 約之預售履約保證部分約定予以刪除；即使部分原告或原告
10 前手與被告白京開發公司簽立之房屋買賣契約書仍有預售履
11 約保證之約定，被告白京建設公司之擔保責任亦已因被告白
12 京開發公司業已交屋而免除。被告白京建設公司之擔保責任
13 範圍不及於被告白京開發公司與買方其他約定。故原告主張
14 被告白京建設公司應與被告白京開發公司對原告負連帶賠償
15 責任云云，亦無理由。

16 (三)均聲明：

17 1、原告之訴及假執行之聲請均駁回。

18 2、如受不利之判決，願供擔保，請准免為假執行。

19 四、得心證之理由：

20 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。

21 但法律別有規定，或依其情形顯失公平者，不在此限。民事
22 訴訟法第277條定有明文。又按侵權行為損害賠償責任，除
23 行為人之行為具不法性、被害人受有損害外，尚須以行為人
24 之不法行為與被害人所受損害間具有相當因果關係為其成立
25 要件，且主張侵權行為損害賠償請求權之人，對於侵權行為
26 之成立要件應負舉證責任（最高法院98年度台上字第1452
27 號、100年度台上字第328號判決參照）。另按損害賠償之
28 債，以實際上受有損害為成立要件，倘無損害，即不發生賠
29 償問題。損害賠償之債，以有損害之發生及有責任原因之事
30 實，並二者之間，有相當因果關係為成立要件。故原告所主
31 張損害賠償之債，如不合於此項成立要件者，即難謂有損害

01 賠償請求權存在（最高法院98年度台上字第1516號判決、98
02 年度台上字第673號判決參照）。所謂相當因果關係，係指
03 依經驗法則，綜合行為當時所存在之一切事實，為客觀之事
04 後審查，認為在一般情形上，有此環境，有此行為之同一條
05 件，均發生同一之結果者，則該條件即為發生結果之相當條
06 件，行為與結果即有相當之因果關係（最高法院87年度台上
07 字第154號判決、最高法院84年度台上字第2439號判決參
08 照）。而按負舉證責任者，須就利己事實證明至使法院就其
09 存在達到確信之程度，始可謂已盡其依民事訴訟法第277條
10 前段規定之舉證行為責任（最高法院103年度台上字第1637
11 號判決參照）。

12 (二)查原告主張系爭另案如判決系爭D棟建物住戶對A棟住戶所
13 有系爭1870地號土地上如附圖編號A部分所示通道有通行權
14 確定，將使如附圖所示A部分不再具有「空地型沿街步道式
15 開放空間」僅能供行人步行之功能，危及步行於該空間之人
16 身安全，且並加重原告養護之責任範圍，擴及汽機車行駛安
17 全無虞，且使原告受有面臨行人或駕駛請求賠償之重大風
18 險，顯致原告受有損害云云，惟所謂「危及步行於該空間之
19 人身安全」，僅係風險，並非實際損害；又系爭A棟、D棟
20 住戶曾於111年9月8日所召開之區分所有權人會議決議討
21 論，關於附圖所示編號A通道之後續維修保養責任歸屬乙
22 事，並決議通過由D棟建物住戶負擔全額維修費，及在8米
23 計畫道路未開闢前，仍供D棟建物住戶通行使用，此為本院
24 112年度訴字第563號判決認定之事實（訴字卷一第253
25 頁），並有白京松下111年第4屆第1次區分所有權人會議會
26 議紀錄附於該卷111年度南司調字第347號卷第39至43頁可參
27 （見訴字卷二第407頁系爭另案電子卷證光碟），縱據系爭
28 另案原告主張之事實，上開區分所有權人會議同時決議將系
29 爭A棟及D棟住戶各別成立管理委員會（訴字卷一第239
30 頁），雙方管理委員會亦非不能約定如附圖編號A所示通道
31 管理方式、責任分擔，系爭A棟亦非不得向系爭D棟住戶依

01 民法第787條請求償金以支付如附圖編號A所示通道養護費
02 用，故原告主張之損害云云，實際上或尚未發生，或不能證
03 明存在，其主張被告白京開發公司應對其負損害賠償責任云
04 云，實屬無稽，原告又主張被告白京建設公司應與被告白京
05 開發公司連帶負賠償責任云云，亦屬無據。

06 五、綜上所述，原告依民法第184條規定，請求被告連帶給付原
07 告如附表所示金額，及均自起訴狀繕本送達翌日起至清償日
08 止，按年息百分之5計算之利息，為無理由，應予駁回。又
09 原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，應併駁回
10 之。

11 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊或防禦方法及證據，經本
12 院審酌後，核與本件之結論，不生影響，爰不逐一論述，附
13 此敘明。

14 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條、第85條第1項。

15 中 華 民 國 115 年 7 月 10 日

16 民事第四庭 法 官 許嘉容

17 以上正本係照原本作成。

18 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。

19 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

20 中 華 民 國 115 年 7 月 10 日

21 書 記 官 李崇文

22 附表：

23

編號	原告	金額
1	鄧錦田	35,200元
2	許志豪	41,620元
3	葉昆明	20,810元
4	柯惠文	18,540元
5	林瑞香	39,740元
6	高蓁瑩	37,080元

7	蘇智傑	18,550元
8	鍾毓惠	18,550元
9	陳傑憲	37,080元
10	吳桀睿	37,100元
11	潘傑楷	35,220元
12	戴偉哲	35,200元
13	陳柔薰	39,720元
14	林秀真	23,460元
15	楊婷安	11,740元
16	王沛心	35,200元
17	方豪	35,200元
18	謝奇璋	19,860元
19	林佩瑩	19,860元
20	賴凱楠	35,200元
21	黃詩娟	35,200元
22	羅婕恩	39,740元
23	陳見福	19,860元
24	陳乃豪	39,720元
25	陳佑任	39,720元
26	郭倉甫	39,720元
27	蔡旺詮	39,720元
28	曾冠叡	19,860元
29	賴世穎	39,720元
30	陳裕和	19,870元
31	王郁婷	35,200元
32	黃建瀛	37,080元

33	魏秋玲	37,080元
34	張瑤容	35,200元
35	林淑慧	37,080元
36	蔡志潔	41,600元
37	宋康	41,600元
38	蔡忠達	41,600元
39	陳怡珊	37,080元
40	林巧濱	37,080元
41	林高義	41,600元
42	翁千惠	41,600元
43	鄭麗津	41,600元
44	陳文健	35,220元
45	蔡涓庭	41,600元
46	陳曉彤	40,840元
47	薛泓岳	45,360元
48	陳泰明	35,200元
49	王一舟	41,620元
50	陳明仁	19,860元
51	黃心蒂	17,600元
52	麥捷彥	17,600元