

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第4306號

原告

即反訴被告 東帝士花園廣場大廈管理委員會

法定代理人 胡維堯

訴訟代理人 李傑儀律師

被告

即反訴原告 信福投資股份有限公司

法定代理人 陳世怡

訴訟代理人 蔡炳楠律師

黃敏綺律師

上列當事人間確認通行權不存在事件，本院於民國111年7月12日
言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

反訴被告應容忍反訴原告通行臺北市○○區○○段○○段0000○
號建物如附圖所示A區域部分，且不得有設置障礙物或其他相類
方法阻礙其通行之行為。

反訴原告其餘之訴駁回。

反訴訴訟費用由反訴被告負擔。

本判決第三項於反訴原告以新臺幣伍拾伍萬元供擔保後得假執
行，但反訴被告如以新臺幣壹佰陸拾伍萬元預供擔保，得免為假
執行。

反訴原告其餘假執行之聲請駁回。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴；反訴之標的，如專屬他法院管轄，或與本訴之標的及其防禦方法不相牽連者，不得提起，民事訴訟法第259條、第260條第1項分別定有明文。而所謂反訴之標的與本訴之標的及其防禦方法有牽連關係者，乃指反訴標的之法律關係與本訴標的之法律關係兩者之間，或反訴標的之法律關係與本訴被告作為防禦方法所主張之法律關係兩者之間，有牽連關係而言。本件原告起訴主張門牌號碼臺北市○○區○○路○段00○00○00號之東帝士花園廣場大廈(下稱系爭大廈)起造人東誼開發股份有限公司(下稱東誼公司)於興建系爭大廈時，即與全體買受人訂有分管契約(下稱系爭分管契約)，約定系爭大廈地下室停車位及建號2345號之斜坡車道(下稱系爭車道)僅限車位買受人專用，被告為系爭大廈地下2層2447建號物(下稱2447號建物)所有權人，亦應受系爭分管契約拘束，請求確認被告所有之臺北市○○區○○段○○段0000○號建物，就坐落於台北市○○區○○段○○段0000○號建物(門牌號碼台北市○○區○○路○段00○00○00號)如附圖所示A區域部分(面積435平方公尺，見本院卷二第105頁)之建物地面層通往地下2層車道之通行權不存在。被告則辯稱其為2447號建物所有權人，有系爭車道之使用通行權，反訴請求：(一)反訴被告應容忍反訴原告通行如附圖所示A區域部分，且不得有設置障礙物或其他相類方法阻礙其通行之行為；(二)自109年12月7日起至反訴被告將反訴原告提供之停車位車主名冊之車牌號碼登記輸入車牌辨識系統之日止，反訴被告應按月於每月7日給付原告新臺幣(下同)136,000元及自各該給付期日之翌日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息(見本院卷一第13頁)。經核反訴與本訴均係基於兩造間承攬契約所生之爭執，且與原告於本訴所為攻擊、防禦方法相牽連，復無民事訴訟法第260條所定不得提起反訴之情形，被告提起反訴合於上揭法律規定，應予准許。

01 二、次按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述
02 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。
03 本件原告起訴時，其訴之聲明第一項原為：確認被告就建物
04 坐落於台北市○○區○○段○○段0000○號如起訴狀附圖
05 (見北司補卷二第21頁)建物測量成果圖所示地下1層、地下2
06 層車道之通行權不存在。嗣於111年1月21日以民事變更起訴
07 聲明、準備書五暨聲請調查證據狀(見本院卷二第89頁)更
08 正訴之聲明之第一項為：確認被告所有之台北市○○區○○
09 段○○段0000○號建物，就坐落於台北市○○區○○段○○
10 段0000○號建物(門牌號碼台北市○○區○○路○段00○00
11 ○00號)如附圖所示A區域部分(面積435平方公尺，見本院
12 卷二第105頁)之建物地面層通往地下2層車道之通行權不存
13 在。核原告變更後之聲明第一項部分係就請求確認之範圍等
14 為補充、更正其聲明，應屬補充、更正事實上之陳述，亦應
15 准許。

16 貳、實體方面：

17 一、本訴部分：

18 (一)原告主張：

- 19 1. 緣系爭大廈係東誼公司所興建、門牌號碼為臺北市○○區○
20 ○路○段00○00○00號之地下3層、地上28層共237戶之建築
21 物。東誼公司將地下2樓中建號2448號(下稱2448號建物)
22 部分及地下3樓建號2449號建物(下稱2449號建物)設置為
23 停車空間，地下2樓劃分73個機械車位及15個平面車位，地
24 下3樓劃分171個平面車位，並均以全體區分所有權人共有、
25 系爭車道連接至1樓地面層道路以對外通行。東誼公司另將
26 位於地下2層之2448號建物區域內、及地下3層即2449號建物
27 區域內之停車位分別出售並登記予購買停車位之區權人共
28 有。依系爭大廈管理規約(下稱系爭規約)約定，停車空間
29 應依與起造人或建築業者之買賣契約書使用其約定專用部
30 分。原告並依系爭規約制定「地下室停車場管理辦法」執行
31 停車位及車道管理維護及入口門禁管制。

- 01 2. 被告於99年因拍賣繼受取得2447號建物之所有權，而2447號
02 建物原始用途為一般零售業，並非停車空間，且設有樓梯可
03 對外通行，對於系爭車道並無使用需求及權限，且被告亦應
04 受系爭分管契約及系爭規約拘束。嗣被告將2447號建物用途
05 變更為停車空間並設置停車位90個，然被告並未另外設置車
06 道，經系爭大廈以103年2月22日區分所有權人會議（下稱系
07 爭區權會議）決議同意被告通行系爭車道（下稱系爭決
08 議），被告即以2448號建物共有人使用權同意書、系爭區權
09 會議紀錄，向臺北市都市發展局申請並取得變更為停車空間
10 之變更使用執照。
- 11 3. 然系爭區權會議係因102年第1次區權會出席未達法定人數未
12 能獲致決議，而就同一議案重新開議，依內政部營建署制定
13 之公寓大廈自治管理手冊規定，就同一議案不得有任何增刪
14 或修正，系爭區權會議卻增刪修改第1次原議案文字內容，
15 已違反公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第32條所定決議
16 要件，依法不生效力。且系爭區權會議出席區權人數為3
17 9%，持分比例為45%，贊成該議案之區權人持分比例僅42%，
18 明顯未達過半數同意，不符多數決之精神，不具正當性。又
19 系爭決議同意被告2447號建物停車位車輛可通行系爭車道，
20 等同變更原分管契約即系爭分管契約及規約關於系爭大廈地
21 下停車空間包含系爭車道僅限2448、2449號建物停車位買受
22 人專用之約定，系爭分管契約既未經全體共有人同意變更終
23 止，自不得逕以區分所有權人會議決議或共有人多數同意變
24 更終止之。依建築法規、車道構造機能設置目的通常使用方
25 法，系爭車道應專供2448、2449號建物原始停車位車輛出入
26 使用，原始停車位所有權人有法定專用權。且對於建物即停
27 車空間約定分管或規約約定專用之效力，亦應及於構成部分
28 即車道，若認分管契約即系爭分管契約或規約約定專用權範
29 圍僅限於2448、2449號建物內部而不及於系爭車道、所有住
30 戶車輛因共有可自由使用系爭車道出入，將造成法秩序之衝
31 突及價值矛盾，嚴重破壞共有物秩序安定性及信賴。爰依民

01 事訴訟法第247條規定提起本件訴訟。

- 02 4. 訴之聲明：確認被告所有之台北市○○區○○段○○段0000
03 ○號建物，就坐落於台北市○○區○○段○○段0000○號建
04 物(門牌號碼台北市○○區○○路○段00○00○00號)如附圖
05 所示A區域部分（面積435平方公尺）之建物地面層通往地下
06 2層車道之通行權不存在。

07 (二)被告則以：

- 08 1. 被告於99年7月8日因拍賣取得臺北市○○區○○段○○段00
09 地號土地、30-7地號土地，及其上2447號建物（門牌號碼台
10 北市○○區○○路0段00號地下二樓）、2448號建物（門牌
11 號碼台北市○○區○○路0段00號地下二樓）之所有權，且
12 一併取得共有部分2345號建物即系爭車道之所有權（權利範
13 圍100000分之5113），故被告為上揭土地及建物之所有權
14 人，亦為系爭大廈住戶。101年間，被告欲將2447號建物改
15 建為停車場，經與2448號建物共有人達成協議、支付補償金
16 而取得2448號建物通行權及建築物使用權同意書，被告並同
17 意每售出一停車位即支付3萬元回饋金予原告，嗣於103年2
18 月22日系爭區權會議決議同意被告就2447號建物闢為平面車
19 位限售予系爭大廈之區分所有權人，並可由系爭車道通行，
20 被告並因此支付原告共3百萬餘元。
- 21 2. 嗣被告出售2447號建物停車位予系爭大廈住戶，並簽訂東帝
22 士花園地下二樓停車位分管契約（下稱地下二樓分管契
23 約），依該分管契約第二條約定，系爭大廈地下二樓係作為
24 停車空間使用，並設置唯一車道即系爭車道以聯通地面層及
25 地下二樓、地下三樓（即系爭車道），被告並取得其中平面
26 停車位13位（車位編號：12、17、18、18A、18B、19、19
27 A、19B、20、53、83、83A、83B）及機械停車位4位（車位
28 編號：A02、A06、A07、D09，與前揭平面停車位13位合稱系
29 爭B2車位）。則被告本於所有權人地位及依地下二樓分管契
30 約，當有自由通行系爭車道之權利。又因被告為法人組織，
31 被告於系爭大廈停車位均係分派予公司主管幹部使用，並以

01 停車證供原告辨識管理出入車輛。詎原告於109年7月間於系
02 爭車道安裝車牌辨識系統管制車輛出入後，竟拒絕輸入被告
03 停車位車主名冊之車牌號碼供系統辨識，致被告員工須另外
04 請求原告人工開啟停車場閘門以入內停車。原告復於109年1
05 1月3日發函要求被告不得將車位供非社區人員使用，被告已
06 函覆表示其停車位係分派予公司幹部使用，非供其他非社區
07 人員使用。原告竟於109年12月7日起阻擋被告員工使用系爭
08 車道，顯已妨害被告行使所有權等語置辯。

09 3. 答辯聲明：原告之訴駁回。

10 二、反訴部分：

11 (一)反訴原告主張：

12 1. 依地下二樓分管契約，系爭大廈地下二樓係作為停車空間使
13 用，並設置唯一車道即系爭車道聯通地面層及地下二樓、地
14 下三樓，反訴原告取得系爭B2車位後，依該分管契約約定，
15 自有使用通行系爭車道之權利。且系爭區權會議決議既同意
16 其就2447建號闢為平面車位售予系爭大廈區分所有權人、可
17 由系爭車道通行，亦足證反訴被告已同意反訴原告可由系爭
18 車道通行，今反訴被告竟主張該決議無效，實有違誠信原
19 則。況2447號建物位於為地下二樓，除系爭車道外，對外並
20 無適宜之聯絡可資為通常之使用，反訴原告只得通行系爭車
21 道，已發生類似相鄰關係袋地通行權之問題，自得類推適用
22 民法第787條第1項規定之袋地通行權，請求反訴被告容許通
23 行，反訴原告除因2447建物改建停車場案支付反訴被告3百
24 萬餘元之回饋金外，亦按月支付管理費，被告實已支付相當
25 之償金。

26 2. 反訴被告稱系爭區權會議決議出席區權人數及持分比例未過
27 半數且修改原議案文字內容云云，惟該次會議出席人數達區
28 分所有權人五分之一以上，且係以出席人數過半及其區分所
29 有權比例佔出席人數區分所有權合計半數之同意作為決議，
30 已合於公寓條例第32條規定，其後亦無其他區權所有權人表
31 示反對意見，該決議自屬有效。況縱反訴被告欲爭執系爭區

01 權會議之召集程序或決議方法有無違反法令或章程、決議得
02 否撤銷等情，惟系爭規約及公寓條例並未就區分所有權人會
03 議召集程序或決議方法違反法令章程之效果為規定，自應依
04 民法第56條第1項之規定，於決議後3個月內提出撤銷訴訟，
05 而系爭區權會議決議於103年2月22日作成，原告於110年4月
06 12日始提出本件訴訟，已逾3個月除斥期間，原告亦已喪失
07 撤銷權。

08 3. 因反訴被告拒絕將反訴原告停車位車主名冊之車牌號碼輸入
09 車牌辨識系統，更自109年12月7日起阻擋反訴原告員工使用
10 系爭車道，已妨害反訴原告行使系爭車道所有權；且反訴被
11 告因故意或過失侵害反訴原告之所有權，致反訴原告受有不
12 能使用系爭大廈停車位而須另行承租停車位支付租金之損
13 害。而系爭大廈位於台北市大安區安和路，附近地區平面停
14 車位每月租金約8,000元，反訴原告共有17個停車位，故自1
15 09年12月7日起反訴原告所受之損害為每月136,000元（8,00
16 0元×17個車位=136,000元）；又反訴被告以妨害反訴原告通
17 行車道方式，排除反訴原告使用停車位，顯係無權占有反訴
18 原告停車位，已侵害被告所有權及使用利益，受有相當於每
19 車位每月租金8,000元之不當得利。爰依民法第767條中段，
20 請求反訴被告容忍反訴原告通行系爭車道，並依第184條第1
21 項規定前段、第179條，請求反訴被告按月給付136,000元。
22 並

23 4. 反訴之聲明：

- 24 (1) 反訴被告應容忍反訴原告通行台北市○○區○○段○○段00
25 00○號建物（如原告附圖所示），且不得有設置障礙物或其
26 他相類方法阻礙其通行之行為。
- 27 (2) 自109年12月7日起至反訴被告將反訴原告提供之停車位車主
28 名冊之車牌號碼登記輸入車牌辨識系統之日止，反訴被告應
29 按月於每月7日給付原告136,000元及自各該給付期日之翌日
30 起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。
- 31 (3) 如受有利判決，願供擔保請求准予假執行。

01 (二)反訴被告則以：

02 1. 反訴被告依系爭規約第27條第1項、第28條之授權，制定停
03 車場管理辦法、門禁管理規則、住戶公約等管理規章，並執
04 行停車場出入口門禁管制及停車證換發登記事務。於109年1
05 月1日第17屆管委會就任後，因多名住戶表示有非住戶陌生
06 人車輛出入且未依車位編號停車、影響社區安全及秩序，要
07 求反訴被告確實執行停車場人車門禁管制，反訴被告乃於10
08 9年6月18日決議於停車場車道入口設置車牌自動辨識系統
09 （下稱系爭辨識系統）以管制非社區住戶車輛進入，並公告
10 自9月1日起啟用系爭辨識系統，未經登記之車輛將無法進入
11 停車場。然反訴原告未依規定填寫停車證申請登記表及檢附
12 身分證明文件，僅於109年8月以便條紙手寫15個車位編號及
13 車牌號碼交給管理中心，反訴被告雖暫將該15個車位車牌號
14 碼輸入系統，然經詢問系爭B2車位之部分車主，渠等自承並
15 非反訴原告員工，反訴被告合理懷疑反訴原告假借員工使用
16 名義提供車位予非住戶使用，於109年10月22日決議認定反
17 訴原告已違反停車場管理辦法車位不得轉租售非住戶之規
18 定，請反訴原告於30日內完成換證登記，反訴原告仍置之不
19 理。嗣於109年12月7日，反訴原告之停車位部分車主欲進入
20 停車場時，反訴被告總幹事及副主委當場表示須完成換證登
21 記查驗手續後始得入場，反訴原告乃於110年1月27日要求反
22 訴被告損害賠償，並提起妨害自由強制罪之刑事告訴，經反
23 訴被告委請律師研究後，始知2447號建物對系爭車道並無使
24 用權，且反訴原告申請變更2447建號使用執照所涉違法情
25 事。又經反訴被告清查，系爭B2車位中僅13個平面車位係24
26 47號建物改建後之停車位，餘4機械車位反訴原告於99年法
27 拍取得2448建號之停車位。依地下停車空間(含車道)分管契
28 約及規約約定專用權，反訴原告就2447建號之13個車位並無
29 使用系爭車道之正當權源，其主張請求除去所有權妨害，自
30 屬無據。

31 2. 反訴被告依公寓條例、系爭大廈停車場管理辦法、門禁管理

規則等規定，有執行停車場門禁人車管制、停車證換證查驗身分、制止違規住戶車輛進入停車場之職權，且依系爭大廈住戶公約規定，反訴原告有遵守管理規章之作為義務並同意違規時接受停用公設使用權之處置。反訴原告遲未依公告檢附證件申請換發停車證登記，反訴被告基於管理維護社區安全、制止住戶違規之職責，不得已依社區規章行使職權禁止反訴原告車輛進入停車場，實屬權利正當行使，具有得被害人允諾等阻卻違法事由，故不具備侵權行為不法性要件，主觀上亦無侵權之故意或過失。且反訴原告就系爭車道本無通行權，亦無何權利受侵害可言。反訴原告雖稱反訴被告受有不當得利云云，惟反訴被告並無將反訴原告車位占有自用或租借他人使用，自無何受有利益可言，反訴原告請求反訴被告按月給付136,000元云云，實不足採等語置辯。

3. 答辯聲明：

(1)反訴原告之反訴駁回。

(2)如受不利判決，反訴被告願供擔保請准宣告免為假執行。

三、兩造就系爭大廈曾於103年2月22日確曾舉行系爭區權會議，該次會議作成「修正東帝士花園廣場大廈第十七屆第二次區分所有權人會議記錄」，被告即反訴原告於99年5月27日經拍賣取得2447號建物所有權，嗣2447號建物變更停車空間，並取得105變使字第160號變更使用執照等節，均不爭執，並有系爭區權會議紀錄、變更使用執照、本院99年6月8日不動產權利移轉證書影本等件在卷可稽（見北司補卷第147至149、151至159頁、本院卷一第167頁），堪信屬實。

四、得心證之理由：

(一)本訴部分：

1. 系爭區權會議決議2447號建物之停車場車輛可由系爭車道通行，該決議成立且有效：

(1)按「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占

01 出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」、「區分
02 所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之
03 人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就
04 同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數
05 外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權
06 比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所
07 有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決
08 議。前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區
09 分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對
10 意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有
11 權比例合計半數時，該決議視為成立。」公寓條例第31、32
12 條定有明文。核其立法精神，係考量實務運作上，若因同條
13 例第31條規定出席人數及區分所有權比例之法定數額限制較
14 高，造成不易開議或決議之情事，恐使公寓大廈公共事務無
15 法運作，故於區分所有權人（下稱區權人）會議未獲致決議
16 時，同條例第32條就重新開議之要件、表決權之行使及區分
17 所有權之計算方式，均設有明文。又公寓條例於92年12月9
18 日修正時，因原有第31條關於規約之訂定或變更、公寓大廈
19 之重大修繕或改良、重建、住戶強制遷離或區分所有權強制
20 出讓、或共用事項之特別決議規定，不易達成決議，故92年
21 修正時將原有第31條關於特別重要事項之決議方式規定予以
22 刪除。準此，區權人會議之決議方式，均依該條例第31條、
23 第32條規定為之，凡未能依第31條規定決議者，均有第32條
24 重新開議規定之適用，並不區分規約規定決議之種類，且第
25 32條重新開議規定為法定方式，是區權人會議之決議，應依
26 公寓條例第31條、第32條規定為之。

27 (2)觀之系爭會議紀錄記載：「…四、出席人數：第二次區分所
28 有權人會議，依『公寓大廈管理條例』第三十二條規定出席
29 人數達五分之一以上，且須其區分所有權比例五分之一以
30 上，始得開會決議，本大廈總戶數236戶，五分之一人數為4
31 8戶，今天出席(含委託出席)人數已達94戶人數已逾五分之

一，即區分所有權人比例為百分之三九.八三，區分所有權人持分比例為百分之四五.一五(含委託書出席)，已達法定五分之一以上之出席，請主席宣布開會。(含委託書)詳如出席簽到表。」(見北司補卷第151頁)可知當日區權會議開會人數已符合公寓條例第32條第1項之法定重新開議方式；次觀系爭會議紀錄關於「專案二：信福公司所有之B2產權擬闢為平面車位只售予本大樓住戶，請同意該公司依建築法申請變更，並同意後續車輛通行」之決議內容：「1.案由『同意後續車輛通行』，修正為，改為信福公司持有部分B2車輛可由大公設備通行。2.管委會要求所有B1通往B2內梯封閉，以免閒雜人士進出，附在決議文內。3.顧及社區停車場治安問題，管委會要求信福公司將B1與B2共用之地板缺口封閉，防止閒雜人由側邊一樓出入社區，維護社區管理及全體住戶生命財產安全…。6.依規約第三十二條達到區分所有權人出席人數五分之一以上，以出席人數過半及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權合計半數之同意作為決議，經投票表決，贊成84票(持分比百分42)，不贊成9票(持分比百分2.85)，未投一票，開票結果贊成同意信福公司B2產權擬闢為平面車位限售予本大樓之區分所有權人，並可由大公大安區通化段六小段02345建號通行。」(見北司補卷第157頁)可知系爭決議由系爭大廈區分所有權人出席人數過半數及其區分所有權比例佔出席人數區分所有權合計過半數之同意所作成，足認系爭區權會議之開議及決議方式均已符合前揭公寓條例第32條之規定，其決議當屬有效。

(3)原告雖主張系爭決議已因應被告要求而增刪修改專案二之案由，並增加原議案所無「信福持有B2車輛可由大公設備(大安區通化段六小段2345建號)通行」及「B1通往B2內梯封閉」等內容，已實質變更擴張原議案內容，違反公寓條例第32條決議限同一議案不得增刪修改之要件，應回歸系爭規約規定重大事項決議須區分所有權出席人數及持分比例合計應超過3分之2之出席數額，故系爭決議不成立云云。然觀之系

01 爭區權會議紀錄：「…六、主席報告：…感謝各位熱烈參與
02 第十七屆第二次區分所有權人會議，今天討論之去年底第一
03 次區分所有權人會議四個議題，意象表決獲大多數住戶同
04 意，因未達到法定出席人數2/3，未能獲得決議，得就同一
05 議案重新召開會議，請大家踴躍發言提供意見並進行表決，
06 目前出席人數及區分所有權人比例已達法定人數，宣佈會議
07 正式開始…」（見北司補卷第151頁），顯見系爭區權會議
08 係因前次區權會議未達法定出席人數，故就相同議案重新召
09 開此次會議以進行討論表決，而討論過程中，因與會區權人
10 及被告均表示意見，決議內容始依區權人之提議而修正案由
11 並經表決後作出決議，則原告所稱改變原議案內容乙節，實
12 係當日與會之區權人就同一議案進行討論及表示意見後，就
13 原議案為修正之結果。衡之會議進行中與會人員就議案內容
14 進行討論、修改後始為表決，本屬會議之正常活動情形，殊
15 無何原告所稱違反同一議案不得增刪修改要件之情形。況依
16 公寓條例第32條第2項規定，若區分所有權人對系爭決議有反
17 對意見，亦得於系爭決議送達各區分所有權人後七日內以書
18 面表示反對意見；系爭決議既無各區分所有權人提書面反對
19 意見超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數之
20 情形，公寓條例第32條第2項規定，該決議即視為成立，原
21 告前揭主張，均無足採。

- 22 (4)原告另主張就原始停車位所有權人就系爭車道有「法定專用
23 權」、「默示分管契約」、「建商保留專用權默示承認」、
24 「預定使用目的範圍合意」，故系爭車道僅專供2448、2449
25 建號原始停車位車輛出入使用云云，惟姑不論系爭車道究有
26 無原告所稱法定專用權、分管契約、建商保留專用權或預定
27 使用合意之約定存在，衡之系爭區權會議就2447號建物變更
28 為停車場、可由系爭車道通行等事項之決議既有效成立，已
29 如前述，則原告主張系爭車道專供2448、2449建號原始停車
30 位車輛使用等節，實難認有據。況系爭區權會議之議案已同
31 意2447號建物停車位通行系爭車道，嗣系爭大廈之管理委員

會於101年4月11日會議並就2447號建物車位出售后，每位車位回饋3萬元予管委會之事項達成決議，有該會議決議可參（見本院卷一第191頁），而原告未曾就2447號建物之停車位應另行增設車道以通往地面層此事項達成任何決議，足見原告亦知悉系爭決議有效成立，並由管委會開會討論被告出售2447號建物之停車位後之回饋金金額。

(5)據上，原告請求確認被告所有之台北市○○區○○段○○段0000○號建物，就坐落於台北市○○區○○段○○段0000○號建物（門牌號碼台北市○○區○○路○段00○00○00號）如附圖所示A區域部分（面積435平方公尺）之建物地面層通往地下2層車道之通行權不存在，為無理由，不應准許。

(二)反訴部分：

1. 關於反訴原告請求反訴被告容忍通行部分：

系爭區權會議決議2447號建物之停車場車輛可由系爭車道通行，為成立有效之決議，已如前述，故反訴原告主張反訴被告應容忍反訴原告通行臺北市○○區○○段○○段0000○號建物如附圖所示A區域部分，且不得有設置障礙物或其他相類方法阻礙其通行之行為，即屬可採。

2. 反訴原告請求反訴被告按月給付136,000元部分：

反訴原告依民法第184條第1項規定前段、第179條，請求反訴被告按月給付136,000元，惟查：

(1)按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任，民法第184條第1項前段定有明文。而損害賠償之債，以實際上受有損害為成立要件，倘無損害，即不發生賠償問題；損害賠償，除法律另有規定或契約另有訂定外，應以填補債權人所受損害及所失利益為限。同法第216條第1項亦有明文。所謂所受損害，即現存財產因損害事實之發生而被減少，於增加債務負擔之情形亦足當之（最高法院98年度台上字第1516號判決、107年度台上字第2446號判決意旨參照），準此，反訴原告主張因反訴被告侵害其使用系爭車道之權利應負損害賠償之責，應以反訴原告實際上受有損害為

要件。反訴原告雖主張因不能使用系爭車道而需另行承租車位、系爭大廈附近地區平面停車位每月租金約8,000元，反訴原告共有17個車位，故每月受有136,000元之損害（計算式：8,000元×17=136,000元），並提出591房屋交易網之車位出租行情資料、反訴原告將車位出租他人之停車位租賃契約為據（見本院卷一第63頁、卷二第347頁）。惟該等資料僅能證明系爭大廈所在區域之停車位租金情形，尚難據之認定反訴原告確因無法使用系爭車道、實際已另行承租車位致受有損害之情，自無從認定反訴原告受有每月136,000元之損害。

(2)次按無法律上之原因而受利益，致他人受損害者，應返還其利益。雖有法律上之原因，而其後已不存在者，亦同，民法第179條定有明文。反訴原告另主張被依不當得利規定請求反訴被告給付相當於租金之不當得利每月136,000元，惟並未提出任何證據證明反訴被告究受有何利益，且觀反訴原告提出之停車位租賃契約（見本院卷二第347頁），可知反訴原告仍可出租其停車位以獲取租金利益，更難認反訴被告有何因禁止反訴原告使用系爭車道，而受有占有使用反訴原告系爭B2車位利益之情。

(3)從而，反訴原告主張依民法第184條第1項規定前段、第179條規定請求反訴被告按月給付136,000元云云，難認有據，不應准許。

五、綜上，原告請求確認被告所有之台北市○○區○○段○○段0000○號建物，就系爭車道如附圖所示A區域部分之建物地面層通往地下2層車道之通行權不存在，為無理由，應予駁回。反訴原告依民法第767條規定，請求反訴被告容忍反訴原告通行系爭車道，且不得有設置障礙物或其他相類方法阻礙其通行之行為，為有理由，應予准許；逾上開範圍之請求，即無理由，應予駁回。又兩造各自陳明願供擔保，聲請宣告假執行及免為假執行，於法均無不合，爰分別酌定相當之擔保金額准許之。

01 六、本件本、反訴事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提
02 之證據，核與判決結果無影響，爰不予一一論列，附此敘
03 明。

04 七、訴訟費用負擔之依據：依民事訴訟法第79條。

05 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日
06 民事第六庭 法 官 杜慧玲

07 以上正本係照原本作成。

08 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
09 委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

10 中 華 民 國 111 年 7 月 29 日
11 書記官 林立原