

臺灣臺北地方法院民事判決

110年度訴字第4916號

原告 陳怡秀

鄭 統

共 同

訴訟代理人 李傑儀律師

被告 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

上列當事人間請求確認通行權不存在事件，本院於民國111年5月19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

一、按因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄，民事訴訟法第10條定有明文。查原告請求確認被告所有臺北市○○區○○段0○段0000○號建物（下稱系爭建物），對坐落臺北市○○區○○段0○段0000○號車道（下稱系爭車道）之通行權不存在，系爭車道位在臺北市大安區，揆諸前揭規定，本院應有管轄權。

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者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。查原告起訴時聲明：確認被告所有系爭建物對系爭車道之通行權不存在等語（北司補卷第7頁）；嗣於民國111年1月22日具狀更正聲明為：確認被告所有系爭建物對系爭車道如附圖所示A區域部分（面積435平方公尺）之建物地面層通往地

01 下2層車道之通行權不存在等語（本院卷二第133頁），係屬
02 更正事實上之陳述，核與前揭規定相符，應予准許。

03 三、又按原告於判決確定前，得撤回訴之全部或一部。但被告已
04 為本案之言詞辯論者，應得其同意，民事訴訟法第262條第1
05 項定有明文，其立法意旨為原告在被告為言詞辯論前，得隨
06 意將訴訟撤回，此後非得被告之同意不可，不然，非僅蔑視
07 被告之判決上權利，保護請求權，且將使被告因日後提起該
08 訴訟而不免受煩累矣。查原告於本院111年5月19日言詞辯論
09 期日表示撤回本件起訴等語（本院卷二第278頁），惟被告
10 於本件訴訟繫屬後業於110年10月7日、110年11月4日、111
11 年2月21日、111年4月7日、111年5月19日到庭為本案言詞辯
12 論，並表示不同意撤回等語（本院卷二第278頁），揆諸前
13 揭規定，原告撤回起訴未得已為本案言詞辯論之被告同意，
14 自不生撤回之效力。

15 貳、實體部分

16 一、原告主張：東帝士花園廣場大廈（下稱系爭大廈）坐落臺北
17 市○○區○○路○段00○○○○號，起造人東誼開發股份有
18 限公司（下稱東誼公司）將地下2層即大安區通化段6小段第
19 2448建號（下稱2448建號）、地下3層即大安區通化段6小段
20 第2449建號（下稱2449建號）設置為停車空間，系爭車道原
21 始規劃係專供前述地下室停車空間車輛通行至地面層出口使
22 用。東誼公司於75年預售時與全體買受人簽署東帝士花園廣
23 場預定買賣合約書（下稱系爭預定買賣契約）第8條第2項約
24 定：本大廈地下層除法定公共設施及東誼公司規劃之地下1
25 層休閒設施之裝設處所全體住戶依約持分共有共同管理使用
26 外，其餘部分產權屬東誼公司所有，其出售、出租或自用悉
27 由東誼公司自行決定，房地買受人不得干涉。東誼公司另以
28 東帝士花園廣場車位買賣合約書（下稱系爭車位買賣契約）
29 將地下2、3層停車位（即2448建號、2449建號）產權分別出
30 售並登記僅購買停車位之區分所有權人共有。系爭大廈85年
31 列檔規約第2條第4項（94年及103年修訂規約改列第3條第4

項，下稱系爭規約）記載：停車空間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分。被告於99年因拍賣繼受取得系爭建物所有權，系爭建物之原始用途非停車空間，嗣被告以2448建號共有人使用權同意書、系爭大廈103年2月22日區分所有權人會議決議（下稱系爭區權會決議）同意被告通行系爭車道為由，向臺北市政府都市發展局申請取得將系爭建物用途變更為停車空間並增設90位停車位之變更使用執照（105變使字第160號），欲藉由系爭車道對外通行。因系爭大廈起造人與全體買受人於預售時即約定地下室空間包含系爭車道僅限停車位買受人專用，被告繼受取得系爭建物應受分管契約及系爭規約拘束，然被告主張其有系爭車道共有權限，已涉及分管契約之變更，欲終止分管契約依民法第820條第1項須經全體共有人同意，系爭區權會決議既未獲全體共有人同意且違反系爭規約，應為無效。被告使用系爭車道通行，將影響車道原設計規劃車流量、出入動線及時間，損害約定專用權人既得權，系爭區權會決議在未經專用權人同意情形下允許被告使用系爭車道通行，違反系爭規約第3條第4項，依公寓大廈管理條例第33條3款、類推適用民法第56條第2項規定，系爭區權會決議自屬無效，爰依法提起本件訴訟等語，並聲明：確認被告所有系爭建物對系爭車道如附圖所示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。

二、被告則以：系爭車道為有別於系爭大廈地下2層2448建號、地下3層2449建號之獨立建號，且供系爭大廈全體區分所有權人車道通行之用，屬生活利用上不可或缺之共用部分，依公寓大廈管理條例第7條之規定，系爭車道不得為約定專用部分，原告主張系爭車道屬系爭大廈車位購買者之約定專用範圍，顯非可採。依原告所提系爭預定買賣契約、系爭車位買賣契約均未見有系爭車道專用或分管契約之約定記載，且觀諸系爭預定買賣契約第8條第2項明確記載包括水箱、磊浦房、台電受電室、發電機室等公共設施由全體住戶依約持分

並共同管理使用，且該等公共設施均登記於系爭車道建號之下，足見系爭車道並無約定專用。又系爭車位買賣契約雖有記載停車空間之地下樓層及車位編號，然並未記載系爭車道且系爭大廈車位購買者持有之2448、2449建號建物謄本亦未記載系爭車道持分，顯然系爭大廈車位購買者所購置之停車編號空間所有權僅指2448、2449建號之停車空間，而不包括系爭車道，原告既未因購買車位而成為系爭車道之共有人，自無以共有人身分主張系爭車道為約定專用或分管契約之理。觀諸被告所有系爭建物所有權狀登載建物權利範圍包含共有部分即系爭車道，是被告既為系爭車道共有人，依民法第765條、公寓大廈管理條例第7條第2款、第5款、系爭區權會決議或類推適用民法第787條第1項等規定，被告應有通行使用系爭車道權利。被告係依系爭區權會決議取得原告同意始改建系爭建物為停車場，且原告已收受以被告每售出一個停車位即支付新臺幣3萬元回饋金予住戶全體，並容認被告自106年起通行系爭車道，不得因原告事後認回饋金不足而變更等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

三、按關於確認之訴，依民事訴訟法第247條第1項規定，非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；確認證書真偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同。而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予以除去之者而言（最高法院42年度臺上字第1031號判決意旨參照）。原告主張確認被告所有系爭建物對系爭車道之通行權不存在，為被告否認，是兩造就系爭建物對系爭車道通行權之存否有爭執，且原告主觀上認其在法律上之地位有不安狀態存在，而此種不安狀態，原告得以本件確認判決將之除去，依前揭說明，應認原告有即受確認判決之法律上利益。

四、得心證之理由：

查系爭大廈起造人東誼公司於新建時將系爭大廈地下第2層

01 即2448建號、地下第3層即2449建號設置為停車空間，並規
02 劃系爭車道供地下室停車空間車輛通行至地面層出口使用；
03 被告於99年5月27日法拍得標買受系爭建物，嗣系爭大廈第
04 17屆第2次區分所有權人會議於103年2月22日以系爭區權會
05 決議同意被告所有系爭建物依建築法申請變更為平面車位，
06 並同意被告車輛可由系爭車道通行；嗣被告於103年8月13日
07 提出變更使用執照申請書，於104年5月13日取得室內裝修施
08 工許可證，於105年10月11日取得建築物室內裝修合格證
09 明，於105年10月24日取得臺北市政府都市發展局變更使用
10 執照將系爭建物原核准用途第19組一般零售業變更為停車空
11 間等情，有系爭大廈使用執造存根及附表（北司補卷第49-5
12 0頁）、臺北市大安地政事務所建物測量成果圖（北司補卷
13 第51-54頁）、系爭大廈第17屆第2次區分所有權人會議紀錄
14 （北司補卷第95-100頁）、變更使用執照申請書、室內裝修
15 施工許可證、建築物室內裝修合格證明、臺北市政府都市發
16 展局變更使用執照（本院卷一第141-148頁）為憑，復為兩
17 造無爭執，應堪認屬實。至原告主張系爭建物對系爭車道之
18 通行權不存在，則為被告否認，並以前詞置辯，本件應審
19 酌：(一)系爭車道是否專供2448、2449建號停車空間車輛通
20 行？(二)系爭建物對系爭車道有無通行權存在？茲論述如下：
21 (一)系爭車道非約定專用部分，系爭車道非專供2448、2449建號
22 停車空間車輛通行：

23 1.按專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，
24 且為區分所有之標的者；共用部分：指公寓大廈專有部分以
25 外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；
26 約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權
27 人使用者，公寓大廈管理條例第3條第3款、第4款、第5款分
28 別定有明文。又按公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有
29 部分。其為連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外
30 之通路或門廳；其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活
31 利用上不可或缺之共用部分者，並不得為約定專用部分，

公寓大廈管理條例第7條第2款前段、第5款分別定有明文。

2.查系爭車道之建物登記謄本登載其用途為共有部分之情，有系爭車道建物登記第二類謄本（本院卷一第525頁）為憑，堪認系爭車道係公寓大廈專有部分以外之其他部分而供共同使用。而系爭車道為系爭建物停放車輛對外通行唯一通道之情，有系爭車道、系爭建物現場照片（本院卷二第95-109頁）可參，復為兩造無爭執，堪認系爭車道為系爭建物通往室外之通路且為系爭建物區分所有權人通行車輛生活利用上不可或缺之共用部分，揆諸前揭規定，系爭車道不得為約定專用部分，則原告主張系爭車道係專供2448、2449建號停車空間車輛通行至地面層出口使用云云，難認有據。

3.原告雖主張依系爭預定買賣契約第8條第2項，系爭大廈起造人東誼公司另以系爭車位買賣契約出售2448建號、2449建號停車位產權，系爭車道僅限停車位買受人專用云云。查系爭預定買賣契約第8條第2項固約定：本大廈地下層除法定公共設施（包括水箱、磊浦房、台電受電室、發電機室等）及乙方（即東誼公司）規劃之地下1層休閒設施（包括游泳池、健身房、康樂室、視聽中心等）之裝設處所，全體住戶依約持分共有，共同管理使用外，其餘部分產權屬乙方所有，其出售、出租或自用，悉由乙方自行決定，甲方（即房地買受人）不得干涉等語（北司補卷第63頁），惟仍無從遽認該條項所稱「其餘部分產權」是否包含系爭車道專用通行權。又觀諸系爭車位買賣契約第1條僅約定預定買賣系爭大廈地下特定層次之特定編號停車位，然此亦無從遽認系爭車位買賣契約之買賣標的範圍是否包含系爭車道。參以依原告提出其所有停車位權狀均係登載地下3層2449建號，而不及於系爭車道建號，有臺北市大安地政事務所建物所有權狀（北司補卷第102、106頁）可參，反觀被告所有系爭建物權狀亦同時登載共有部分包含系爭車道（權利範圍100000分之5113），有臺北市大安地政事務所建物所有權狀（本院卷一第95頁）為憑，足見原告前揭主張顯非可採，自無從僅因系爭大廈85

01 年列檔規約第2條第4項約定：停車空間應依與起造人或建築
02 業者之買賣契約書使用其約定專用部分等語（北司補卷第84
03 頁）遽為原告有利之認定。

04 (二)被告所有系爭建物對系爭車道有通行權存在：

05 1.查系爭大廈第17屆第2次區分所有權人會議於103年2月22日
06 之專案二：被告所有B2產權擬闢為平面車位只售予本大樓住
07 戶，請同意被告依建築法申請變更，並同意後續車輛通行，
08 經以系爭區權會決議同意被告B2產權擬闢為平面車位限售予
09 本大樓之區分所有權人，並可由系爭車道通行等情，有系爭
10 大廈第17屆第2次區分所有權人會議紀錄（北司補卷第97-98
11 頁）為憑，堪認被告主張依系爭區權會決議取得系爭車道之
12 通行權，洵屬有據。

13 2.原告雖主張系爭車道已有默示分管契約存在，被告使用系爭
14 車道涉及分管契約變更，須全體共有人同意，系爭區權會決
15 議係違法無效云云。惟按公寓大廈等集合住宅之買賣，建商
16 與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特
17 定共有人使用者，各共有人間對各自占有管領之部分，互相
18 容忍，對於他共有人所占有土地之使用、管理，未予干涉，
19 歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在（最高法院99
20 年度臺上字第790號判決意旨參照）。查系爭車道非為約定
21 專用部分，業如前述，而證人即系爭大廈管理服務中心副總
22 幹事畢克到庭具結證稱：被告之B2商場於105年開始改建為
23 停車場，106年開始使用，至110年被告停車開始被阻擋等語
24 （本院卷二第203-205頁），核與證人即系爭大廈管理服務
25 中心主任王亮福到庭具結證稱：管委會與被告間另案訴訟
26 （本院110年度訴字第4306號）確定前不讓被告停車，該訴
27 訟是針對確認被告對系爭車道通行權不存在，管委會是110
28 年3月發現被告無車道通行權，我不清楚管委會認定的理由
29 是否有分管契約存在等語（本院卷二第215-216頁）相符，
30 參以兩造均供認被告所有系爭建物停車空間之車輛自106年
31 起至110年間持續通行系爭車道（本院卷二第278-279頁），

01 應堪認被告自106年至110年間確有持續使用系爭車道之情，
02 嗣於110年3月始經管委會認定被告對系爭車道無通行權，且
03 證人王亮福對於被告車輛無法通行系爭車道之原因是否為有
04 分管契約存在亦不知悉，被告主張系爭車道有默示分管契約
05 存在云云，核與實情有悖，殊難採憑。從而，被告依系爭區
06 權會決議取得系爭車道通行權自無涉及分管契約變更，亦無
07 須全體共有人同意，則原告主張系爭區權會決議係違法無效
08 云云，難認有理。

09 3.又按區分所有權人會議之決議，依第56條第1項規定成立之
10 約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有
11 權人同意；公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專
12 有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳
13 細圖說及規約草約。於設計變更時亦同，公寓大廈管理條例
14 第33條3款、第56條第1項分別定有明文。原告主張系爭區權
15 會決議依公寓大廈管理條例第33條3款、類推適用民法第56
16 條第2項規定而屬無效云云，惟系爭車道非為約定專用部分
17 業如前述，被告依系爭區權會決議取得系爭車道通行權無涉
18 約定專用部分變更，原告此部分主張自屬無據。

19 五、綜上所述，原告請求確認被告所有系爭建物對系爭車道如附
20 圖所示A區域部分（面積435平方公尺）之建物地面層通往地
21 下2層車道之通行權不存在，為無理由，應予駁回。

22 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經本院
23 斟酌後，核與判決結果不生影響，爰不另論述，併此敘明。

24 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

25 中 華 民 國 111 年 6 月 9 日
26 民事第四庭 法 官 姚水文

27 以上正本係照原本作成。

28 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
29 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 111 年 6 月 9 日
31 書記官 吳華瑋

