

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第53號

上訴人 十方建設開發股份有限公司

法定代理人 沈英標

訴訟代理人 陳建勳律師

林靜怡律師

被上訴人 陳明華

周芸麗

周宜榛

周銘鴻

捷普資訊有限公司

上一人

法定代理人 周銘淦

共同

訴訟代理人 鍾志宏律師

上列當事人間請求確認並容忍一定行為事件，上訴人對於中華民國107年11月5日臺灣臺北地方法院107年度訴字第131號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於109年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

確認上訴人即坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○號建物所有權人與被上訴人就坐落臺北市○○區○○段○○段○○○○○號建物如附圖所示甲、乙部分，有約定共同使用之法律關係存在。

其餘追加之訴駁回。

第二審訴訟費用（含追加之訴部分）由上訴人負擔二分之一，餘

01 由被上訴人負擔。

02 事實及理由

03 壹、程序方面：

04 一、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述  
05 者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。  
06 上訴人起訴確認兩造共有坐落臺北市○○區○○段0○段000  
07 0○號即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號地下1層建  
08 物（下稱A戶）之梯間、廁所及排煙室，屬於A戶與上訴人所有  
09 有坐落同段2556建號即門牌號碼臺北市○○區○○○路0段0  
10 00號地下1層之1建物（下稱B戶）之共用部分，被上訴人應  
11 容忍上訴人通行、使用梯間、廁所及排煙室，不得為現狀變  
12 更、設置障礙物或其他類似足以妨礙通行、使用之行為。嗣  
13 經本院履勘測量後，上訴人將梯間、廁所及排煙室特定為臺  
14 北市政府地政局土地開發總隊民國108年8月21日鑑定圖（下  
15 稱附圖）所示甲（即廁所及排煙室，面積24.84平方公  
16 尺）、乙部分（即梯間、電梯，面積26.64平方公尺），核  
17 屬補充事實上陳述，合先敘明。

18 二、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求  
19 之基礎事實同一者，不在此限，民事訴訟法第446條第1項、  
20 第255條第1項第2款定有明文。上訴人依民法第767條第1項  
21 後段、第821條規定，請求被上訴人應容忍其通行、使用如  
22 附圖所示甲、乙部分，不得為現狀變更、設置障礙物或其他  
23 類似足以妨礙通行、使用之行為。嗣追加民法第962條後段  
24 為請求權基礎（見本院卷二第218頁）；另依約定共同使用  
25 之法律關係、類推適用民法第423條規定，追加備位請求確  
26 認上訴人即B戶所有權人與被上訴人就A戶如附圖所示甲、乙  
27 部分，有約定共同使用之法律關係存在，以及被上訴人應容  
28 忍B戶所有權人即上訴人通行使用附圖所示甲、乙部分，不  
29 得為現狀變更、設置障礙物或其他類似足以妨礙通行及使用  
30 之行為等語（見本院卷二第158頁）。雖被上訴人不同意上  
31 訴人訴之追加，但上訴人追加請求權及備位之訴，均基於確

01 認上訴人有無權利通行附圖所示甲、乙部分之同一基礎事  
02 實，揆諸首開規定，應予准許。

03 貳、實體方面：

04 一、上訴人主張：伊為門牌號碼臺北市○○區○○○路0段000號  
05 建物（下稱系爭建物）之起造人兼合建商，系爭建物於85年  
06 間取得使用執照，並於85年9月13日辦理所有權第一次登  
07 記，伊因合建分屋與被上訴人共有A戶所有權，另單獨所有B  
08 戶所有權。惟A戶內如附圖所示甲、乙部分，於系爭建物起  
09 造設計時，應屬A戶及B戶之共用部分，礙於斯時登記法令，  
10 登記為A戶專有部分，但現狀則供A戶及B戶共同使用，被上  
11 訴人事後否認上情，影響伊身為B戶所有權人通行使用附圖  
12 所示甲、乙部分權利等情。爰依民事訴訟法第247條規定、  
13 民法第767條第1項後段、第821條規定及追加民法第962條後  
14 段規定，求為(一)確認附圖所示甲、乙部分，屬於B戶所有權  
15 人與A戶所有權人之共用部分。(二)被上訴人應容忍上訴人即B  
16 戶所有權人通行使用附圖所示甲、乙部分，不得為現狀變  
17 更、設置障礙物或其他類似足以妨礙上訴人通行及使用行為  
18 之判決。另於本院以若認定附圖所示甲、乙部分非屬共用部  
19 分，惟該區域迄今已逾20年為A、B兩戶共同使用，水電費亦  
20 共同負擔，足見兩造就附圖所示甲、乙部分，有默示約定共  
21 同使用之法律關係存在，被上訴人自不能任意為現狀變更、  
22 設置障礙物或妨礙伊身為B戶所有權人通行使用之行為等  
23 語。依民事訴訟法第247條規定、約定共同使用之法律關係  
24 及類推適用民法第423條規定，追加備位求為(一)確認上訴人  
25 即B戶所有權人與被上訴人就A戶如附圖所示甲、乙部分，有  
26 約定共同使用之法律關係存在。(二)被上訴人應容忍上訴人即  
27 B戶所有權人通行使用附圖所示甲、乙部分，不得為現狀變  
28 更、設置障礙物或其他類似足以妨礙上訴人通行及使用行為  
29 之判決。

30 二、被上訴人則以：附圖所示甲、乙部分本就登記為A戶專有部  
31 分，並非A戶及B戶共用部分，且系爭建物之規劃、設計、興

01 建、興建完成後之總登記均由起造人即上訴人處理，上訴人  
02 於85年間為系爭建物登記時僅告知依當時之登記規則辦理，  
03 卻於20餘年後提起本件訴訟，有違誠信原則。況上訴人亦為  
04 A戶共有人之一，自得使用附圖所示甲、乙部分，該區域現  
05 仍供使用，未曾改變現狀。又上訴人並未舉證證明A戶所有  
06 權人及B戶所有權人，就A戶附圖所示甲、乙部分，有約定共  
07 同使用之情，其追加之訴亦屬無理由等語，資為抗辯。

08 三、原審為上訴人敗訴之判決，上訴人聲明不服，提起上訴，將  
09 原訴列為先位聲明，並追加民法第962條後段為請求權；另  
10 追加備位之訴，上訴及追加備位聲明：(一)原判決廢棄。(二)先  
11 位聲明：1.確認附圖所示甲、乙部分，屬於B戶所有權人與A  
12 戶所有權人之共用部分。2.被上訴人應容忍B戶所有權人通  
13 行使用附圖所示甲、乙部分，不得為現狀變更、設置障礙物  
14 或其他類似足以妨礙上訴人通行及使用之行為。(三)備位聲  
15 明：1.確認上訴人即B戶所有權人與被上訴人就A戶如附圖所  
16 示甲、乙部分，有約定共同使用之法律關係存在。2.被上訴  
17 人應容忍上訴人即B戶所有權人通行使用附圖所示甲、乙部  
18 分，不得為現狀變更、設置障礙物或其他類似足以妨礙上訴  
19 人通行及使用之行為。被上訴人答辯聲明：上訴及追加之訴  
20 均駁回。

21 四、上訴人先位依民法第767條第1項後段、第821條、第962條後  
22 段規定，請求確認附圖所示甲、乙部分應屬A戶及B戶之共用  
23 部分，被上訴人不能任意對附圖所示甲、乙部分為現狀變  
24 更、設置障礙物或妨礙其通行使用之行為；另依約定共同使  
25 用之法律關係及類推適用民法第423條規定，追加備位請求  
26 確認其即B戶所有權人與被上訴人就A戶如附圖所示甲、乙部  
27 分，有約定共同使用之法律關係存在，被上訴人不得為現狀  
28 變更、設置障礙物或妨礙通行使用行為等語，為被上訴人所  
29 否認，並以前詞置辯。茲分述如下：

30 (一)按確認之訴，依民事訴訟法第247條第1項規定，非原告有  
31 即受確認判決之法律上利益者，不得提起之；確認證書真

01 偽或為法律關係基礎事實存否之訴，亦同。而所謂即受確  
02 認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致  
03 原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對  
04 於被告之確認判決予以除去之者而言（最高法院42年台上  
05 字第1031號判例參照）。查上訴人主張附圖所示甲、乙部  
06 分，屬A戶及B戶之共用部分，或兩造間有約定共同使用之  
07 法律關係存在等語，既為被上訴人所否認，兩造就附圖所  
08 示甲、乙部分究否為A戶及B戶之共用部分，或另約定共同  
09 使用等事實有所爭執，並影響上訴人即B戶所有權人使用  
10 附圖所示甲、乙部分權益，致其私法上之地位及權利有不  
11 安之狀態存在，該不安狀態延續至今，揆諸上開說明，上  
12 訴人就此部分提起確認之訴，應認有確認利益。又上訴人  
13 為維護其私法上權利，而有提起本件訴訟之確認利益，則  
14 被上訴人辯以上訴人起訴有違誠信原則云云，並不可取。

15 (二)上訴人先位主張附圖所示甲、乙部分，為梯間、電梯、廁  
16 所、排煙室之獨立空間，配電管線亦接公共用電之電表，  
17 並非A戶之專屬電表，從給水配置圖來看，A、B戶除廁所  
18 之接水口外，並無其他用水口，且A、B戶僅裝有1個共  
19 用水表，足認附圖所示甲、乙部分於結構上及使用上均不  
20 具獨立性，應屬共用部分，自不因斯時登記為A戶專有部  
21 分而喪失共用性質云云，為被上訴人所否認。經查，系爭  
22 建物於85年間取得使用執照，並於85年9月13日辦理所有  
23 權第一次登記，依92年12月31日修正前公寓大廈管理條例  
24 第4條、第7條前段規定：「區分所有權人除法律另有限  
25 制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除  
26 他人干涉。專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應  
27 有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移  
28 轉或設定負擔。」、「公寓大廈共用部分不得獨立使用  
29 供做專有部分。」，以及84年9月1日施行之土地登記規  
30 則第73條第1項第1款、第74條、第75條第1款、第76  
31 條規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照及建物測量成果

圖。有左列情形之一者，並應附其他相關文件：一、區分所有之建物申請登記時，如依其使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人分配協議書。」、「區分所有建物，區分所有權人得就其區分所有部分之權利，單獨申請登記。」、「區分所有建物之共同使用部分，應另編建號，單獨登記，並依左列規定辦理：一、同一建物所屬各種共同使用部分，除法令另有規定外，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共同使用部分者，得予除外。」、「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如非屬共同使用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。」，以及85年7月16日施行之建物所有權第一次登記法令補充規定第11之4點規定：「區分所有建物依公寓大廈管理條例第3條第4款所稱共用部分及第5款所稱約定專用部分，於登記時應以共同使用部分為之。」，辦理系爭建物之專有部分及共用部分登記事宜，有臺北市大安地政事務所（下稱大安地政事務所）109年4月23日北市大地登字第1097006188號函暨所附上開法令可稽（見本院卷二第89頁、第107至119頁）。足見A戶及B戶可依上開法令各自登記其所屬專有部分及共用部分，並無上訴人所稱將A戶及B戶之共用部分登記為A戶專用部分之情。況上訴人與被上訴人陳明華、周銘鴻、捷普資訊有限公司之法定代理人周銘淦、周芸麗、周宜臻之父周明瑞，於辦理系爭建物所有權第一次登記所檢附之協議書約定：「立協議書人起造所有坐落臺北市○○區○○段00段000○○000○○地號上即臺北市○○區○○路0段000號地下1層之1、111號地下1至4層、111號1至10樓等建物，領有臺北市政府工務局85年7月25日所核發之使用執照（85使字第295號）茲同意依照原申請許可建築之配置

分配分別取得該建築物之所有權（分配表填明於后），恐空口無憑特立協議書為憑。一、共同使用部分：……地下一層臺電受電室、樓梯乙、汽車升降機……等明細詳（85）大地二1250號測量成果圖經起造人按以下明細表持分登記產權如后：1、臺北市○○○路0段000號地下1層，謝萬省，持分520/10000。2、臺北市○○○路0段000號地下1層之1，十方建設開發股份有限公司、法定代理人：鄭麗貞，持分472/10000……。二、立協議書人起造所有坐落臺北市○○區○○段0○段000○000○0地號上即臺北市○○區○○○路0段000號地下1層之1、111號地下1至4層、111號2至10樓電梯間，各測繪於臺北市○○區○○○路0段000號地下1層之1、111號地下1至4層、111號2至10樓各層樓之主建物內，所有權人並自願保持暢通，不得阻塞影響各層住戶之出入。」，再對照85年8月7日大安地政事務所建物測量成果圖【申請書（85）大地二字第1250號】（見本院卷二第95至105頁），可知A戶及B戶之共用部分範圍，僅限於臺電受電室、樓梯乙、汽車升降機處，並不包含附圖所示甲、乙部分在內，該部分登記在A戶主建物之專有部分內，並非登記為共用部分。是上訴人主張附圖所示甲、乙部分應屬A戶及B戶之共用部分云云，自不可取，則其請求確認附圖所示甲、乙部分，應屬A戶及B戶之共用部分，為無理由。

(三)上訴人先位主張被上訴人有妨害其本於B戶所有權人對於附圖甲、乙部分所有權及占有權行使之虞，依民法第767條第1項後段、第821條、第962條後段規定，請求被上訴人應容忍其通行、使用附圖所示甲、乙部分，不得為現狀變更、設置障礙物、或其他類似足以妨礙其通行、使用之行為云云。惟附圖所示甲、乙部分，既非屬於A戶及B戶共用部分，B戶所有權人亦非該部分之占有人，則被上訴人本於B戶所有權人、占有人身分，依民法第767條第1項後段、第821條、第962條後段規定，所為上開先位請求，為

無理由。

(四)上訴人備位主張附圖所示甲、乙部分，本屬A及B戶之公共設施，並分攤水電費，A戶所有權人長期默示同意B戶所有權人使用A戶內如附圖所示甲、乙部分，自有約定共同使用之情等語，為被上訴人所否認。然法律關係之成立，不以當事人明示為限，當事人默示之意思表示，亦包括在內。所謂默示之意思表示，係指依當事人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言。又倘專有部分之所有權人容忍其他人使用該專有部分未予干涉，已歷有年所，即得認有默示約定供他人使用之法律關係存在；且其將應有部分讓與第三人，除有特別情事外，受讓人對於該約定之法律關係存在，通常即有可得而知之情形，即應受拘束。查，證人即系爭建物之建築師胡烱輝證稱：系爭建物之地下室規劃是兩戶，伊負責規劃上要符合的當時消防、建築法令，從系爭建物之地下室1樓平面圖來看（見本院卷二第105頁，下同），地下室1樓有設置1間廁所，一般商業大樓、辦公處所，共用1間廁所是非常普遍的現象，伊是依照這個方式設計的，B戶可走採光天井的區塊到廁所，並不需要經過A戶的室內。依照當時建築法令，地下室的空間一定要有2個特別安全梯逃生，特別安全梯前面一定要經過排煙室，所以該平面圖才会有右上角樓梯乙的安全逃生梯以及左下角樓梯甲的安全逃生梯，也分別設有排煙室，附圖所示甲、乙部分，就建築法而言，是提供給地下室所有的使用者逃生使用。特別安全梯的排煙室，法規上並沒有規範面積大小，但只有規定排煙量、排煙效率，排煙室的寬度要1米2，以確保人可以安全逃生。設計時就是認為廁所是大家共用，所以就把廁所設計放在排煙室旁邊等語（見本院卷二第133至134頁）。再由系爭建物之地下室1樓設計平面圖以觀（見本院卷二第105頁），附圖所示甲、乙部分係設計作為走廊、樓梯、電梯、排煙室、廁所使用，復經本院現場履勘確認附圖所示

01 乙部分之右側有標示SD1之大門可以通往地下室2樓，樓梯  
02 係地下室2樓往上之逃生梯，SD1門為逃生門。附圖所示甲  
03 部分有設置編號C之電梯，並有逃生樓梯，且該處走道與B  
04 戶之走道形成共通走道，為前往逃生梯所必經之通道等情  
05 （見本院卷一第287頁），佐以上開協議書第2條提及地下  
06 室1樓、1樓之1之電梯間供區分所有權人使用乙節（見本  
07 院卷二第101頁），復有現場照片可稽（見原審卷第149至  
08 155頁、本院卷一第199至207頁、第335至339頁），可見  
09 系爭建物之地下室於建築完成時，附圖所示甲、乙部分即  
10 供A戶、B戶逃生、通行及廁所使用，已成為A戶及B戶生  
11 活、出入逃生、消防安全必經區域。又證人即曾為B戶承  
12 租人張薰薰證稱：伊自102年3月起至106年12月間承租B  
13 戶，系爭建物之地下室只有1間廁所，我們會使用該廁  
14 所，廁所的水費、衛生紙、清潔費由承租人負擔，後來家  
15 具公司搬到隔壁即A戶，他們與我們商量，希望可以一起  
16 分擔廁所的水費、衛生紙、清潔費。且大樓管委會及總幹  
17 事都有告訴我們只可以使用地下室廁所，不可以使用大樓  
18 其他空間的廁所等語（見本院卷二第135至136頁）。且系  
19 爭建物辦理所有權第一次登記迄今已逾20年，附圖所示  
20 甲、乙部分一直維持為A、B戶所有權人及各該承租人使用  
21 之公共空間，兩造及其等之承租人並分擔用水費乙節，有  
22 上訴人提出之水費分擔表及水費收據可查（見本院卷一第  
23 405至415頁），益見無論從建築設計之初始目的，或建造  
24 完成多年使用狀況而觀，上訴人即B戶所有權人主張其與  
25 被上訴人就A戶如附圖所示甲、乙部分，有約定共同使用  
26 等情，自屬可信。且周芸麗、周宜臻於86年11月26日受讓  
27 其等父親周明瑞關於A戶所有權應有部分，仍沿續供B戶之  
28 所有權人使用附圖所示甲、乙部分，自應受該法律關係拘  
29 束。是上訴人備位主張確認其即B戶之所有權人與被上訴  
30 人就A戶如附圖所示甲、乙部分，有默示約定共同使用之  
31 法律關係存在等語，為有理由。

01 (五)上訴人備位主張被上訴人否認有約定附圖所示甲、乙部分  
02 供共同使用之法律關係存在，顯有妨害其使用權行使之  
03 虞，依該法律關係、類推適用民法第423條規定，請求被  
04 上訴人應容忍其通行、使用附圖所示甲、乙部分，不得為  
05 現狀變更、設置障礙物或其他類似足以妨礙其通行、使用  
06 之行為云云。雖兩造就A戶附圖所示甲、乙部分，有約定  
07 共同使用之法律關係，已如前述，惟經原審於107年8月2  
08 日會同兩造履勘系爭建物地下1樓結果：附圖所示甲部分  
09 （即起訴狀附圖所示甲部分）並無現狀變更，設置障礙  
10 物、或其他類似足以妨礙上訴人通行使用之行為。甲部分  
11 現作為梯間、廁所、排煙室使用。起訴狀附圖乙的部分為  
12 梯間使用，並無現狀變更，設置障礙物、或其他類似足以  
13 妨礙上訴人通行使用之行為等情，有原審107年8月2日勘  
14 驗筆錄可考（見原審卷第177頁），本院於1年後即108年8  
15 月2日再度履勘現場，結果同原審勘驗所示（見本院卷一  
16 第287至288頁），且兩造亦不爭執附圖所示甲、乙部分現  
17 狀仍供廁所、排煙室、電梯、樓梯、梯間使用，並未變更  
18 現狀、設置障礙物或其他類似足以妨害上訴人通行之情  
19 （見本院卷一第445頁），復有現場照片可稽（見原審卷  
20 第149至155頁、本院卷一第199至207頁、第335至339  
21 頁），足見被上訴人並無為任何變更現狀、設置障礙物或  
22 其他類似足以妨害上訴人通行等違反契約約定之行為，則  
23 上訴人依上開法律關係、類推適用民法第423條規定，所  
24 為上開請求，為無理由。

25 五、綜上所述，上訴人先位請求確認附圖所示甲、乙部分，屬於  
26 其即B戶所有權人與被上訴人即A戶所有權人之共用部分，並  
27 依民法第767條第1項後段、第821條規定、第962條後段規  
28 定，請求被上訴人應容忍其即B戶所有權人通行使用附圖所  
29 示甲、乙部分，不得為現狀變更、設置障礙物或其他類似足  
30 以妨礙通行及使用之行為云云，為無理由，不應准許。原審  
31 就此為上訴人敗訴之判決，並無不合，上訴論旨指摘原判決

不當，求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。上訴人於  
本院依約定共同使用之法律關係、類推適用民法第423條規  
定，追加備位確認其即B戶所有權人與被上訴人就A戶如附圖  
所示甲、乙部分，有約定共同使用之法律關係存在，為有理  
由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證  
據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不  
逐一論列，附此敘明。

七、據上論結，本件上訴為無理由，追加之訴一部有理由，一部  
無理由，依民事訴訟法第449條第1項、第79條、第85條第1  
項前段，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 10 月 27 日  
民事第四庭

審判長法 官 傅中樂

法 官 吳燁山

法 官 趙伯雄

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，其  
未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書狀  
（均須按他造當事人之人數附繕本）上訴時應提出委任律師或具  
有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附具律師資  
格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1第1項但  
書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提  
起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 109 年 10 月 27 日  
書記官 陳韋杉

附註：

民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴  
人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為

- 01 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
- 02 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。