

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第690號

上訴人 張一凡

訴訟代理人 陳淑芬律師

王仁炫律師

被上訴人 靜雅堂股份有限公司

法定代理人 陳秀齡

被上訴人 板橋原宿公寓大廈管理負責人王思穎

共 同

訴訟代理人 林世芬律師

上列當事人間請求確認不動產通行役權存在等事件，上訴人對於中華民國109年5月29日臺灣新北地方法院108年度訴字第22號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於111年7月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴及追加之訴均駁回。

第二審（含追加之訴）訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序部分

一、按公寓大廈應成立管理委員會或推選管理負責人；管理委員會有當事人能力；此規定於管理負責人準用之。公寓大廈管理條例第29條第1項、為第38條第1項、第40條分別定有明文。查上訴人於民國107年10月11日起訴時，板橋原宿公寓大廈（下稱原宿大廈）係選任王思穎為管理負責人（本院卷二第209至211頁），惟上訴人誤以王思穎為原宿大廈管理委員會負責人，並以原宿大廈管理委員會（法定代理人王思穎）為被告（原審板調卷第11頁），應屬當事人名稱錯誤，兩造對於起訴及應訴當事人係管理負責人均不爭執（本院卷

二第44頁、第191至192頁），上訴人更正名稱即無不合。又原宿大廈於108年4月23日經改選陳秀齡為管理負責人（本院卷二第213頁），於本院審理中，再於110年10月1日選任王思穎為管理負責人迄今（本院卷二第215頁）；依上開說明，於原審即應由改選後之管理負責人陳秀齡承受訴訟，惟卻未為之，迄至原審言詞辯論終結前，均由管理負責人王思穎到庭（原審卷一第23頁、第177頁、卷二第191頁、第221頁、第339頁、第407頁、卷三第17頁、第83頁、第125頁），其程序固有重大瑕疵，惟原宿大廈管理負責人陳秀齡、王思穎已於本院分別具狀承受訴訟及追認一、二審程序中由王思穎、陳秀齡所為之訴訟行為（本院卷一第259至262頁、卷二第43至44頁、第49至52頁、第201至219頁），兩造復均同意更正由本院繼續審理裁判（本院卷二第191至192頁、第223頁），則依民事訴訟法第451條第1項、第2項規定，即由本院審理，爰不廢棄發回。

二、次按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求之基礎事實同一、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款定有明文。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，同法第256條亦有規定。另按當事人對於第一審判決不服之程度，及應如何廢棄或變更之聲明，依民事訴訟法第441條第1項第3款雖應表明於上訴狀，然其聲明之範圍，至第二審言詞辯論終結時為止，得擴張或變更之，此不特為理論所當然，即就同法於第二審程序未設與第473條第1項同樣之規定，亦可推知（最高法院30年渝抗字第66號判例意旨參照）。是以，當事人倘於第二審言詞辯論終結前為上訴聲明之減縮，基於同一法理，亦屬應准許之列。查上訴人於原審主張依訴外人民馥建設股份有限公司（下稱民馥公司）於85年1月5日提交臺北縣（改制後為新北市）板橋地政事務所（下稱板橋地政事務所）之切結書（下稱系爭切結書）、民法第851條、第799條之1第4

項、第227條、第216條、第220條第1項、公寓大廈管理條例第16條第2項、第5項、第36條第3款、第5款規定，請求：(一)確認上訴人就被上訴人靜雅堂股份有限公司（下稱靜雅堂公司）所有新北市○○區○○段0000○號即門牌號碼為新北市○○區○○路0段00巷00號1樓建物（即原宿大廈一樓，下稱3835建號建物）如108年9月6日複丈成果圖（下稱原判決附圖）A1至A4、B1至B6、C1至C5、D1至D3（共計504.21平方公尺，下稱原判決附圖A1至D3）有不定期不動產通行役權存在，存續期間至3835建號建物滅失為止；(二)靜雅堂公司應將阻塞、圍堵、上鎖妨礙(一)項通行權之暢通，影響逃生避難之設施、物品（即原判決附圖a至h部分）移除；(三)被上訴人不得封鎖、設置障礙物、堵塞妨礙上訴人行使(一)項附圖所示之通行役權；(四)原宿大廈管理委員會應於(一)項原判決附圖所示通行出入口各設置監視器24小時監視錄影供上訴人及大廈住戶查考；(五)靜雅堂公司應給付上訴人新臺幣300萬元本息；(六)前項聲明願供擔保請准宣告假執行。經原審判決駁回上訴人之訴及假執行之聲請，上訴人不服，就其中(一)至(三)項部分提起上訴【其餘未上訴部分（即請求命原宿大廈管理委員會設置監視器錄影、命靜雅堂公司為金錢給付及聲請假執行部分），非本院審理範圍，不贅】。上訴聲明：(一)原判決廢棄；(二)確認上訴人所有之新北市○○區○○段0000○號即門牌號碼為新北市○○區○○路0段00巷00號地下1樓建物（下稱4226建號建物）對靜雅堂公司所有3835建號建物如原判決附圖A1至D3部分，有不定期不動產通行役權存在，存續期間至系爭3835建號建物滅失為止；(三)靜雅堂公司應將阻塞、圍堵、上鎖妨礙前項聲明之部分暢通，並將原判決附圖編號a至h所示部分影響逃生避難之設施、物品移除；(四)被上訴人不得封鎖、設置障礙物、堵塞妨礙上訴人行使(二)項所示之通行役權（聲明(三)(四)部分再經上訴人合併為同一項聲明即上訴聲明(三)，見本院卷一第192頁）。嗣上訴人以原宿大樓屬民法第799條之區分所有建築物，因伊專有之4226建號建物無

對外適宜聯絡，有通行使用其他區分所有人即靜雅堂公司專有部分之電樓梯間、通道之必要，得依民法第787條、類推適用第800條規定對靜雅堂公司主張有通行權存在；另基於系爭切結書亦有通行權，惟因靜雅堂公司否認，故追加備位聲明請求確認伊就原判決附圖A1至D3部分有通行權存在；並就上訴聲明(三)(四)請求不得妨礙通行部分，追加本於上開民法第787條、類推適用同法第800條之通行權存在(此係就上訴聲明(三)增加訴訟標的，無庸另增列一相同聲明，爰予以調整)(本院卷二第192至193頁)，並陳明原審所主張之訴訟標的部分，除通行役權、系爭切結書、民法第799條之1第4項、公寓大廈管理條例第16條第2、5項、第36條第3、5項等規定外，其餘敘及之法條則不再主張(本院卷二第193頁)。上訴人就前揭上訴聲明(二)部分，更正為以不動產為主體，及將上訴聲明(三)(四)合併為一項請求，均核屬更正事實上或法律上之陳述，非為訴之變更，自無不合。另追加備位之訴請求確認原判決附圖A1至D3部分通行權存在及就上訴聲明追加訴訟標的，係本於與原訴主張原判決附圖A1至D3部分通行役權存在及被上訴人不得妨礙通行之同一基礎事實，並得援用原訴之訴訟資料及證據，與上開規定相符，應予准許。嗣本院就上訴人主張通行之範圍測量後，上訴人復將上訴及追加之訴範圍減縮為確認其就111年5月20日複丈成果圖（下稱附圖）A1至A4、B1至B6、C1至C5、D1、D2-A、D3部分（共計498.32平方公尺，下稱系爭區域）有通行役權、通行權存在，及被上訴人不得妨礙其通行系爭區域（本院卷二第475至476頁、卷三第173至174頁），核屬減縮上訴、應受判決事項聲明，揆諸前開說明，應予准許(上訴人前開減縮部分，已非本院審理範圍，於茲不贅)。

貳、實體部分：

一、上訴人主張：伊為原宿大廈4226建號建物所有權人，民馥公司於興建原宿大廈前，於85年1月5日提出系爭切結書及藍晒竣工平面圖予板橋地政事務所，該切結書(二)載明：「…區分

所有建物共同使用部分之測繪，即電梯樓梯間及通道部分依所附藍晒竣工平面圖紅色實線表示，分別測於各區分所有建物之內，但應提供公共通行，不得私自堵塞或占為己用」，其上所載「電梯樓梯間及通道部分」範圍即為靜雅堂公司於97年8月5日買受原3835建號建物內之系爭區域部分。又民馥公司於85年2月1日就原宿大廈為第一次所有權登記後，旋即於同年4月14日設定抵押權予靜雅堂公司之法定代理人陳秀齡，足認陳秀齡為原宿大廈之原始出資人；且原宿大廈之起造人為聯樺事業有限公司（下稱聯樺公司）、嘉豐實業有限公司（下稱嘉豐公司）、谷樺股份有限公司（下稱谷樺公司），谷樺公司法定代理人王必榮與陳秀齡為夫妻關係，可見民馥公司僅係受託興建原宿大廈，嗣靜雅堂公司先後於95年11月28日、97年9月1日取得原宿大廈一樓於板橋地政事務所85年2月6日間第一次所有權登記之原3835至3885建號（下稱原3835至3885建號）計51個建物之區分所有權及所坐落土地應有部分，自知悉民馥公司提出系爭切結書將系爭區域約定供公共通行，不得堵塞或占為己用，依民法第799條之1第4項規定，靜雅堂公司即應受系爭切結書所拘束，然靜雅堂公司竟於101年間將51個建號建物全部合併為3835建號建物後，竟於一樓百貨商場非營業時間封閉系爭區域，使伊無法通行，而否認伊就系爭區域有通行役權，自有確認之必要；且伊本於系爭區域通行役權、民法第799條之1第4項、公寓大廈管理條例第16條第2項、第5項、第36條第3款、第5款規定，可通行系爭區域不受阻礙，爰先位請求確認伊所有之4226建號建物就系爭區域有通行役權存在，及被上訴人應將系爭區域上之障礙物排除，不得有妨礙通行之行為。又縱原宿大廈第一次所有權登記時，依當時建築法規得將連接各專有部分之通道劃為各區分所有權人之專有範圍，然此未改變各電梯、樓梯間及通道應供公共通行之目的。且伊目前將4226建號建物出租，承租人以之作為日租旅館使用，因靜雅堂公司恣意將系爭區域封鎖，致使旅客僅得由建築結構外之樓梯

01 進出各樓層或地下室，已非原宿大廈之原使用方式，使伊所
02 有之4226建號建物對外未有適宜聯絡，難謂有通常之使用，
03 伊依系爭切結書、類推適用民法799之1第4項、第787條、第
04 800條規定，就系爭區域亦有通行權存在，惟為被上訴人否
05 認，亦有必要追加備位之訴，請求確認伊就系爭區域有通行
06 權存在，及本於上開通行權請求被上訴人將系爭區域之障礙
07 物排除，不得有妨礙通行之行為等語。上訴聲明（即先位聲
08 明）：(一)原判決關於駁回上訴人後開第二項、第三項之訴部
09 分廢棄；(二)確認上訴人所有之4226建號建物就系爭區域有通
10 行役權存在；(三)被上訴人應將系爭區域之障礙物排除，且
11 不得有阻塞、圍堵、上鎖等一切妨礙通行之行為。另追加備位
12 聲明：確認上訴人就系爭區域有通行權存在。

13 二、被上訴人則以：99年2月3日修正前之民法第851條地役權規
14 定係適用於土地，建物不適用之，嗣雖經修正為不動產役
15 權，惟無溯及既往適用；且不動產役權需經登記，系爭區域
16 通行役權迄未經登記，上訴人自不得主張就系爭區域有通行
17 役權存在。又民馥公司提出之系爭切結書係針對原宿大廈共
18 用之4366建號建物（即大公）部分所提出，系爭區域為靜雅
19 堂公司專有之3835建號建物範圍內，非屬大公之4366建號建
20 物範圍內，自非系爭切結書所切結範圍。另原宿大廈一樓部
21 分僅有驗貨室、播音室、電視牆屬大公4366建號建物部分，
22 其餘電梯、樓梯及櫃位間走道均屬靜雅堂公司專有之3835建
23 號建物內。況系爭切結書係於85年1月5日書立，民法第799
24 條之1第4項之規定嗣於98年1月23日方修正公布、同年7月23
25 日施行，且無溯及適用規定，即不得認系爭切結書有民法第
26 799條之1第4項規定之適用。再系爭區域中之附圖C1-A、C
27 2、C4-A、C5、D1、D2-A部分，現況本供公眾通行，伊對上
28 訴人可通行該部分本無爭執，伊並未否認其就該等部分之通
29 行權，上訴人請求確認其就該等部分有通行權，並無確認利
30 益；至其餘附圖A1至A4、B1至B6、C1-B、C3、C4-B、D3部
31 分，則無維持暢通供其通行義務，且上訴人並未有無法自42

26建號建物對外通行，客觀上需使用3835建號建物正中大門或其餘附圖A1至A4、B1至B6、C1-B、C3、C4-B、D3部分通行之必要，尚無民法第800條規定之適用。另民法第787條規定係規定於土地所有人間，兩造專有之系爭3835建號、4226建號建物並無適用餘地，故上訴人請求確認就系爭區域有通行權存在，及伊應將附圖A1至A4、B1至B6、C1至C5、D1、D2-A、D3部分之障礙物排除，不得有妨礙通行之行為，均屬無據等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加備位之訴均駁回。

三、經查，上訴人主張伊與靜雅堂公司現分別為原宿大廈地下一樓之4226建號及地面一樓之3835建號建物所有權人。民馥公司曾於85年1月5日提出系爭切結書及藍晒竣工平面圖予板橋地政事務所，於系爭切結書(二)載明：「…區分所有建物共同使用部分之測繪，即電梯樓梯間及通道部分依所附藍晒竣工平面圖紅色實線表示，分別測於各區分所有建物之內，但應提供公共通行，不得私自堵塞或占為己用」等語；又原宿大廈地面一樓為原3835至3885建號計51個區分所有建物，原為聯樺公司（即原3835至3850建號、3873至3881建號）、谷樺公司（即原3851至3872建號、3882至3885建號）所有，及另有原4358建號建物（即一樓小公），靜雅堂公司先後於95年11月28日、97年9月1日取得原3835至3885建號計51個建物區分所有權及所坐落土地應有部分後，嗣於101年10月11日將原3835至3885建號及原4358建號（即一樓小公）建物合併為一個3835建號建物等節，為兩造所不爭執（本院卷一第298頁、第426至427頁），且有4226建號、原4358建號、原3835至3885建號建物之登記謄本及異動索引、土地登記申請書、3835建號建物所有權狀、系爭切結書、藍晒竣工平面圖可參（原審卷一第399至509頁、本院卷一第161至162頁、第409頁、卷二第5至6頁、第23頁、252-5至252-45頁），信屬真實。另系爭區域屬被上訴人現所有之3835建號建物範圍內，業經本院履勘現場暨囑託板橋地政事務所派員測量，製有勘

01 驗筆錄、照片可稽（本院卷二第273至283頁），亦堪認定。

02 四、又上訴人先位依系爭切結書、民法第851條、第799條之1第4
03 項規定，主張就系爭區域有通行役權存在，備位依系爭切結
04 書、類推適用民法799之1第4項、第787條、第800條規定，
05 主張就系爭區域有通行權存在；並本於系爭區域通行役權、
06 通行權、民法第799條之1第4項、公寓大廈管理條例第16條
07 第2項、第5項、第36條第3款、第5款規定，請求被上訴人排
08 除系爭區域之障礙物，不得有妨礙通行之行為等語，惟為被
09 上訴人否認，並以前揭情詞置辯。本院判斷如下：

10 (一)、確認之訴部分：

11 1、確認系爭區域通行役權存在部分：

12 (1)、按確認法律關係之訴，非原告有即受確認判決之法律上利益
13 者，不得提起之；確認法律關係基礎事實存否之訴，亦同，
14 民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂即受確認判決之法
15 律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在
16 法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以
17 確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號判
18 例意旨參照）。上訴人先位請求確認就系爭區域有通行役權
19 存在，為被上訴人所否認，上訴人所有之4226建號建物就38
20 35建號建物之通行役權存否，即陷於不明確之狀態，且此不
21 明確之狀態得以確認判決除去，上訴人提起確認之訴，自有
22 即受確認判決之法律上利益，合先敘明。

23 (2)、次按稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、
24 汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之
25 權；不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更
26 者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之；民法
27 第851條、第758條定有明文。又民法第851條係於99年2月3
28 日修正公布、同年8月3日施行，其立法理由為「一、地役權
29 之原規定係以供役地供需役地便宜之用為內容。惟隨社會之
30 進步，不動產役權之內容變化多端，具有多樣性，現行規定
31 僅限於土地之利用關係已難滿足實際需要。為發揮不動產役

01 權之功能，促進土地及其定著物之利用價值，爰將『土地』
02 修正為『不動產』。二、不動產役權係以他人之不動產承受
03 一定負擔以提高自己不動產利用價值之物權，具有以有限成
04 本實現提升不動產資源利用效率之重要社會功能，然因原規
05 定『便宜』一詞過於抽象及概括，不僅致社會未能充分利
06 用，且登記上又僅以『地役權』登記之，而無便宜之具體內
07 容，無從發揮公示之目的，爰明文例示不動產役權之便宜類
08 型，以利社會之運用，並便於地政機關為便宜具體內容之登
09 記。又法文所稱『通行、汲水』係積極不動產役權便宜類型
10 之例示....不動產役權便宜之具體內容屬不動產役權之核心
11 部分，基於物權之公示原則以及為保護交易之安全，地政機
12 關自應配合辦理登記，併予指明。」準此，不動產役權為物
13 權之一種，其依法律行為而取得、設定者，非經登記，不生
14 效力。經查，上訴人主張伊所有之4226建號建物對系爭區域
15 有不定期不動產通行役權存在一節，固據其提出系爭切結書
16 為證（本院卷一第409頁）。惟4226建號建物對3835建號建
17 物迄今並未存有通行役權之登記，有4226建號建物、3835建
18 號建物之登記謄本可參（本院卷二第5頁、第23頁），且為
19 兩造所不爭執（本院卷一第427頁），則依民法第758條規
20 定，不動產物權依法律行為而取得、設定者，應經登記，方
21 生效力，故上訴人先位依民法第851條規定，主張4226建號
22 建物就系爭區域有通行役權存在云云，洵非有據。至上訴人
23 另依系爭切結書、民法第799條之1第4項規定，主張其可通
24 行系爭區域部分，為其是否可據此主張通行系爭區域（詳見
25 後述(二)部分），要與系爭區域現有無通行役權存在無涉，是
26 其訴請確認通行役權存在，並非可採。

27 2、確認系爭區域通行權存在部分：

- 28 (1)、查系爭區域之附圖C1-A部分為原宿大廈之丁樓梯，可上下行
29 走通行，並進出原宿大廈；附圖C2為乙樓梯，可上下行走通
30 行，並可內外雙向開啟通行；附圖C4-A為甲樓梯，可上下行
31 走通行，可由內向外開啟通行，由外向內需有鑰匙開啟；附

圖C5為丙樓梯，可上下行走通行，可由內向外開啟通行，由外向內需有鑰匙開啟；附圖D1為電梯前開放通行之範圍，電梯可通行上下，且可進出原宿大廈；附圖D2-A部分為原宿大廈大門外開放之空間等節，已為兩造所不爭執（本院卷二第476至479頁），並經本院於111年3月10日履勘現場暨囑託板橋地政事務所派員測量，製有勘驗筆錄、照片可參（本院卷二第273至283頁），堪足認定。是系爭區域中之附圖C1-A、C2、C4-A、C5、D1、D2-A部分（下合稱系爭樓電梯）為原宿大廈之甲梯至丁梯、電梯、大門前，目前現況為供公眾包含上訴人通行使用一節，被上訴人亦不爭執上訴人具通行之權利（本院二第479頁），兩造間尚無爭執之法律關係存在，則上訴人就該等部分請求確認通行權存否，即無確認利益。至上訴人就其餘附圖A1至A4、B1至B6、C1-B、C3、C4-B、D3部分（下稱系爭通道）之通行權，既為被上訴人所否認，則上訴人就該等部分是否有通行權，即陷於不明確之狀態，且此不明確之狀態得以確認判決除去，上訴人就該等部分提起確認之訴，有受確認判決之法律上利益。

(2)、按土地因與公路無適宜之聯絡，致不能為通常使用時，除因土地所有人之任意行為所生者外，土地所有人得通行周圍地以至公路；第799條情形，其專有部分之所有人，有使用他專有部分所有人正中宅門之必要者，得使用之。但另有特約或另有習慣者，從其特約或習慣。民法第787條第1項、第800條分別定有明文。經查，上訴人自其所有地下一樓之4226建號建物，得經由系爭樓電梯通行至原宿大廈地面一樓後進出，已於前述，其客觀上並無不能自4226建號建物進出原宿大廈一樓至公路，而存在袋地之情形，即難認有經由系爭通道以進出原宿大廈地面一樓之必要，故上訴人主張依民法第787條、類推適用第800條袋地通行權規定，其有必要通行系爭通道始能對外出入云云，尚屬無據，實難認其就系爭通道有袋地通行權存在。

(3)、上訴人另以系爭切結書為據（本院卷一第409頁），主張其

01 依系爭切結書及民法第799條之1第4項規定，就系爭通道亦
02 有通行權。然查：

03 ①、按區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；
04 其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容
05 明知或可得而知者，亦同，民法第799條之1第4項固有明
06 文。其立法理由係因區分所有人及其繼受人就規約所生之權
07 利義務，依團體法法理，無論知悉或同意與否，均應受其拘
08 束，方足以維持區分所有人間所形成團體秩序之安定。至區
09 分所有人依其他約定所生之權利義務，因非由團體運作所
10 生，基於交易安全之保護，特定繼受人僅以明知或可得而知
11 者為限，始受其拘束。此規定合於區分所有權之性質，且特
12 定繼受人明知或可得而知始受其他約定之拘束，對特定繼受
13 人保障亦屬合理，是於該規定施行前發生之事實，非不得以
14 之為法理而予以適用（最高法院110年度台上字第3058號判
15 決意旨參照）。

16 ②、經查，系爭切結書係起造人民馥公司於85年1月5日簽立予板
17 橋地政事務所，其上第(二)項記載：「…區分所有建物共同使
18 用部分之測繪，即電梯樓梯間及通道部分依所附藍晒竣工平
19 面圖紅色實線表示，分別測於各區分所有建物之內，但應提
20 供公共通行，不得私自堵塞或占為己用」、第(三)項記載：
21 「地上一層驗貨室、播音室、電視牆...均屬共同使用部
22 分」等語，有系爭切結書可稽（本院卷一第409頁）。其中
23 系爭切結書第(二)項所載區域，於原宿大廈85年2月6日第一次
24 所有權登記時，係劃入各區分所有人之專有部分一節，業經
25 證人即板橋地政事務所測量課課長林政修證述：原宿大廈在
26 85年1月測繪依地籍測量實施規則第311條之1規定，適用83
27 年10月17日修正發布前同規則第297條規定，針對區分所有
28 建物共同使用部分，要適用79年6月27日地籍測量實施規則
29 第129條規定及起造人之申請將通道測繪為專有，當時是把
30 一樓通道測繪到專有部分，其實其他樓層也是這樣，也是將
31 通道測繪到專有部分裡面去。系爭切結書裡面有提到之電樓

01 梯間及通道依照所附藍晒圖面紅色實線表示分別測繪於各區
02 分所有建物之內，沒有獨立單獨出來，就是全部登記在一
03 起。因為當時法令規定就是可以把之電樓梯間及通道測繪至
04 其他區分所有建物裡面，屬於各區分所有權人專有，但是後
05 來一樓部分被靜雅堂公司全部買走等語（原審卷三第87至88
06 頁）；及證人范銘宏證述：原宿大廈一樓整層，包含電樓
07 梯、通道部分，於板橋地政事務所為所有權登記時，係登記
08 為專有等語明確（原審卷三第91頁）。又系爭切結書第(二)項
09 所載紅色實線於85年2月6日原宿大樓第一次所有權登記時，
10 為劃分一樓原3835至3885建號建物之區分所有權分隔線，系
11 爭切結書(二)部分經劃入上開51個區分所有建物範圍內一節，
12 亦為上訴人於本院所不否認（本院卷一第184頁、卷二第553
13 頁）。參以原宿大廈全體共用部分（即大公）之4366建號建
14 物測量成果圖，標示位於地上一層者，有驗貨室、播音室、
15 電視牆，面積依序為27.78平方公尺、5.88平方公尺、5.84
16 平方公尺，總計39.5平方公尺；另屬地上一層之共用部分
17 （即一樓小公）之原4358建號建物測量成果圖，標示騎樓、
18 展示櫥窗、壹層商場，面積依序為157點22平方公尺、13點1
19 5平方公尺（按即 $4.69+8.46=13.15$ ）、29點78平方公尺
20 （按即 $24.24+5.54=29.78$ ），計200點15平方公尺，有板橋
21 地政事務所4366、4358建號建物之測量成果圖、登記謄本可
22 參（原審卷一第61至92頁、第395至403頁）。並經對照上開
23 4366建號、原4358建號、原3835建號至3885建物測量成果
24 圖、原宿大廈一樓竣工平面圖、藍晒竣工平面圖（原審卷一
25 第61至92頁、第395至403頁、第361頁、卷三第153至203
26 頁、本院卷一第161頁），可知系爭切結書(二)記載部分，於
27 原宿大廈85年2月6日第一次所有權登記時，係劃歸為原3835
28 至3885建號建物之區分所有權範圍內，而為各區分所有權人
29 專有，應堪認定。至上訴人於原審主張系爭切結書(二)記載部
30 分於85年2月6日為第一次所有權登記時係劃為公用部分云
31 云，並提出諸多新北市政府、內政部函文等件為證，惟與前

01 開登記情形不符，難足為採。

- 02 ③、又系爭切結書(二)記載部分為原3835至3885建號建物各區分所
03 有權人專有，且依原宿大廈於97年9月17日召開區分所有權
04 人會議，通過原宿大樓規約，該規約第2條第1項第1至2款約
05 定：「本公寓大廈專有部分、共用部分、約定專用部分、約
06 定共用部分之範圍界定如后...(一)專有部分：指編釘獨立
07 門牌號碼或所在地址證明之家戶，並登記為區分所有權人所
08 有者。(二)共用部分：指不屬專有部分與專有附屬建築物，
09 而供共同使用者」等語，於規約中已明載供共同使用者僅有
10 登記共用部分，並無將原3835至3885建號建物登記為專有部
11 分約定為共用一情，有會議記錄、原宿大廈97年9月17日規
12 約可參（本院卷三第140至142頁、原審卷一第37至60頁），
13 即原宿大廈區分所有人間嗣亦未將系爭切結書第(二)項所載內
14 容列入規約，即與民法第799條之1第4項前段規定「區分所
15 有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束」不符。另
16 上訴人亦未證明系爭切結書(二)記載部分為建商與原宿大廈各
17 承購戶或全體區分所有權人間所為約定事項，不構成分管契
18 約；又系爭切結書雖為民馥公司於85年1月5日提出於板橋地
19 政事務所，但上訴人並未證明原3835至3885建號建物之前手
20 聯樺公司、谷樺公司向建商買受上開建物時，及被上訴人於
21 95年11月28日、97年9月1日向聯樺公司、谷樺公司買受原38
22 35至3885建號建物時，均曾簽署同意書繼受系爭切結書(二)記
23 載部分，更無從據以得知地下一樓之所有權人有與建商或一
24 樓所有權人間有此約定，該部分內容亦非原一樓建物所有權
25 人與地下一樓建物所有權人之約定，亦與民法第799條之1第
26 4項後段規定「其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人
27 對於約定之內容明知或可得而知者」未符。
- 28 ④、再上訴人另主張民馥公司曾於85年4月14日就原宿大廈設定
29 抵押權予陳秀齡，陳秀齡為原宿大廈之出資建造者，並知悉
30 系爭切結書之內容，民馥公司僅係受託建造原宿大廈云云，
31 並提出板橋地政事務所110年5月25日函、起造人名冊為證

（本院卷一第505頁、第575頁）。然查，抵押權設定原因本出於多端，縱依板橋地政事務所110年5月25日函文認定上訴人主張民馥公司於85年間就原宿大廈設定抵押權予陳秀齡一節為真，亦無法證明陳秀齡為出資建造原宿大廈者，而知悉民馥公司曾提出系爭切結書予板橋地政事務所情事。又起造人名冊（本院卷一第575頁）所載原宿大廈起造人分別為聯樺公司、嘉豐公司、谷樺公司，無靜雅堂公司，且谷樺公司法定代理人王必榮與陳秀齡為夫妻關係一事亦無法證明靜雅堂公司知悉系爭切結書內容。況系爭切結書既係民馥公司於85年1月5日簽立後交付板橋地政事務所，其內容未經公示，衡情亦難認繼受原3835至3885建號建物之所有權人靜雅堂公司有明知或可得而知情形，故上訴人徒以靜雅堂公司取得3835建號建物所有權之過程，及谷樺公司法定代理人王必榮與陳秀齡為夫妻關係，即認靜雅堂公司對於系爭切結書內容明知或可得而知而應受拘束云云，均不足採。承此而論，上訴人所舉上開情形，核與民法第799條之1第4項規定不符，故上訴人依系爭切結書請求確認伊就系爭通道有通行權存在一節，亦非有據。

- ⑤、至上訴人提出板橋地政事務所101年7月2日函為據（本院卷三第135頁），主張被上訴人應受系爭切結書所載(二)內容拘束云云，然板橋地政事務所上開函文所載：「經查前揭建號（即3835建號建物）起造人立書切結之測繪約定，係依登記當期地籍測量實施規則第311條之1所立；另依民法第799之1第4項規定，區分所有人依規約所生之權力（應為「利」之誤載）義務，其繼受人應受拘束，又其他約定所生之權利義務，特定繼受人對約定內容明知或可得而之者，亦受其約定，故其大樓之區分所有人應遵守其約定。」等語（本院卷三第135頁），僅記載民法第799之1第4項規定內容，並非認定系爭切結書之約定符合民法第799之1第4項規定，自難執此主張被上訴人應受系爭切結書之拘束，而為上訴人有利之認定。

01 (4)、據上，上訴人追加備位之訴，請求確認其就系爭區域有通行
02 權存在云云，核非有據。

03 (二)、再上訴人依民法第851條、系爭切結書、民法第799條之1第4
04 項、第787條、第800條、公寓大廈管理條例第16條第2項、
05 第5項、第36條第3款、第5款規定，請求被上訴人應將系爭
06 區域之障礙物排除，不得有妨礙通行之行為一節，茲就其得
07 否以上開依據請求排除系爭區域通行之障礙物，不得有妨礙
08 通行情形，分述如下：

09 1、經查上訴人就系爭區域並無登記之通行役權存在，且不得執
10 系爭切結書主張就系爭區域有通行役權、通行權存在，亦無
11 民法第799條之1第4項、第787條、第800條規定適用，得主
12 張就系爭通道有通行權存在，已於前述，自無從據此請求被
13 上訴人應將系爭區域之障礙物排除，不得妨礙其通行。

14 2、依公寓大廈管理條例第16條第2項、第5項、第36條第3款、
15 第5款規定主張部分：

16 (1)、按公寓大廈管理條例第16條第2項、第5項規定：「住戶不得
17 於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、
18 樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵
19 欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私設路障及停車
20 位侵占巷道妨礙出入。但開放空間及退縮空地，在直轄市、
21 縣（市）政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人會議決
22 議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其
23 兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。」、「
24 住戶違反前四項規定時，管理負責人或管理委員會應予制止
25 或按規約處理，經制止而不遵從者，得報請直轄市、縣
26 （市）主管機關處理。」；另第36條第3款、第5款亦有規
27 定：「管理委員會之職務如下：... 三、公寓大廈及其周圍
28 之安全及環境維護事項... 五、住戶違規情事之制止及相關
29 資料之提供。」；及第40條規定：「第36條、第38條及前條
30 規定，於管理負責人準用之。」。又系爭區域其中之系爭樓
31 電梯部分為原宿大廈之甲梯至丁梯、電梯、大門前，已於前

述，因堪認屬公寓大廈管理條例第16條第2項規定之開放空間、樓梯間、共同走廊，依前開說明，不論屬共用或專有部分，住戶均應保持暢通，不得堆置雜物、妨礙出入，原宿大廈之管理負責人亦負有排除妨礙通行之義務。惟經本院於111年3月10日至現場勘驗結果，系爭樓電梯可通行上下及進出原宿大廈內外，並無遭阻礙不得通行情形（本院卷二第273至283頁），已於前述，且為上訴人所不爭執（本院卷二第477至479頁），則上開系爭樓電梯範圍既未遭靜雅堂公司或他人阻礙通行之情事，難認被上訴人有違反上開規定情形，故上訴人依此規定請求排除系爭樓電梯範圍之障礙物，不得妨礙其通行云云，即非有據。

- (2)、另系爭區域內之系爭通道部分，因非屬公寓大廈管理條例第16條第2項所定之私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空地、樓梯間、共同走廊、防空避難設備情形，並經證人范銘宏證述：原宿大廈一樓整層登記為專有，其中「商場之室內通路」部分依內政部96年3月7日函釋內容，無公寓大廈管理條例第16條規定之適用，後來再經內政部營建署108年6月5日函覆，亦為相同之答覆等語明確（原審卷三第91至92頁），且有96年3月7日函釋、內政部營建署108年6月5日函文可佐（原審卷三第121頁、第119頁）。復依新北市政府工務局108年5月27日函覆：「三、查系爭建築物...其用途為『商場』，依其建物登記謄本測量成果圖所示，該商場係屬『專有部分』之建築物，而民眾函陳之『室內通道』係同為該商場專有部分之範圍內，非供各專有部分之連通使用，依前開函釋意旨，自不屬公寓大廈管理條例第16條第2項之共同走廊」等語（原審卷三第117至118頁），足徵系爭通道亦不屬公寓大廈管理條例第16條第2項規定之「共同走廊」。又附圖C4-B部分雖經板橋地政事務所於附圖備註欄記載「現場目前不可通行之樓梯空間」，惟此為板橋地政事務所測量人員自行備註，與本院上開勘驗系爭樓電梯通行現況情形不符（本院卷二第274頁、第282至283頁），亦難

01 以此不符現況通行情形之備註即認該部分為原宿大廈之樓梯
02 空間；另附圖C1-B部分現雖作為店舖使用（本院二第273至2
03 74頁），然未占用原宿大廈一樓通行之樓梯空間，且經本院
04 至現場勘驗結果，附圖C1-B部分店舖旁之通道進出附圖C1-A
05 部分（即丁梯）空間寬敞，未有狹隘難以通行情事，亦有照
06 片可參（本院卷二第275至277頁）。此外，原宿大廈以系爭
07 區域其中系爭樓電梯部分，既足通達一樓之基地地面及對外
08 道路，被上訴人就其所有之3835建號建物部分亦無違反「建
09 築技術規則建築設計施工編」第1條第34款規定：「避難
10 層：具有出入口通達基地地面或道路之樓層」之情形，亦經
11 新北市政府工務局108年5月27日函覆：「四、另查位於該商
12 場之上、下層建築物，其通達1樓避難層出入口，分別配置
13 有安全梯及直通樓梯等4座逃生避難設施可供使用，符合建
14 築技術規則建築設計施工編第90條之1第2款、第3款之規
15 定，尚無需使用該商場內之『室內通道』通行之必要...」
16 等語明確（原審卷三第117至118頁），故上訴人主張其有必
17 要通行系爭通道部分，請求被上訴人排除障礙物，不得妨礙
18 其通行云云，亦屬無據。

19 (3)、至上訴人復主張原宿大廈一樓大門通達3835建號建物內部部
20 分遭封閉，致其無法經由大門後之系爭通道到達原宿大廈之
21 甲至丁樓梯、電梯，有礙其逃生，被上訴人已違反「建築技
22 術規則建築設計施工編」第90條、第90條之1、第130條、第
23 131條規定云云，固提出110年11月6日、23日之錄影及照片
24 為證（本院卷二第179至187頁）。然查：

25 ①、經本院就上開影片勘驗結果為：「一、110年11月6日13時51
26 分影片，上訴人協同兩位警察進入一樓大門後，往左邊門廳
27 為白色娃娃機，即無法再往一樓建物內部行走。娃娃機上貼
28 有『施工中請配合不開放』、『私人產權請勿擅自闖入，由
29 此進出者，本公司以侵入住宅論』、『非工作人員禁止進
30 入，敬請配合，謝謝』之告示。」、「二、110年11月23日1
31 3時02分影片，上訴人從原宿大廈側門進入之後，先有一道

01 防火門，門的右邊有供人行走之樓梯、乘坐之電梯，再往前
02 走顯示往一樓大門處設有鐵捲門是關閉的，無法再進入鐵捲
03 門之後，鐵捲門上面貼有『裝潢施工中』、『非工作人員禁
04 止進入，敬請配合，謝謝』紅色告示。上訴人繼續行走，為
05 遊藝場內，有多項遊樂設施，再往前行走為乙梯，要往乙梯
06 的左邊有一扇上鎖之門，門上貼有『私人產權請勿擅自闖
07 入，由此進出者，本公司以侵入住宅論』之紅色告示，門後
08 為一樓建物內部。」、「三、110年11月23日16時10分影
09 片，係由本院卷一第201頁大門進入，從門廳進入後往右
10 走，前面為一扇設有上鎖之白色拉門，門上貼有「I網棧營
11 業中請走側門」之告示，另還有一紅色之告示，但從影片中
12 無法看出其中之文字，無法繼續再往建物裡面行走。大門左
13 邊設有白色娃娃機，也是無法再進入一樓建物內部，一樓建
14 物內部有逃生警示燈。」（本院卷二第87至88頁）。可知上
15 訴人上開所稱無法進入之區域乃位於進入3835建號建物大門
16 以後，屬該建物商場內部區域（包含系爭通道），且因斯時
17 3835建號建物內部裝潢施工，方未於營業時間開放外人進入
18 商場內部。惟上訴人就系爭通道並無主張通行之權利，且上
19 訴人已可經由未受阻礙之系爭樓電梯部分進出原宿大廈一
20 樓，均詳如前述，難認上訴人有何不得經由系爭樓電梯進出
21 原宿大廈一樓或逃生之情形。

- 22 ②、再原宿大廈一樓出入口是否應依「建築技術規則建築設計施
23 工編」第90條、第90條之1規定，留設符合規定之寬度，及
24 依「建築技術規則建築設計施工編」第130條規定「應於其
25 地面層主要出入口前面依下列規定留設空地或門廳」、或依
26 第131條規定「連續式店鋪商場之室內通路寬度應依表列規
27 定」設置其一樓內部商場通路寬度，乃被上訴人是否符合建
28 築法規之行政法規範疇，非上訴人得據以主張通行系爭通道
29 及訴請被上訴人排除阻礙之依據。況依新北市政府工務局10
30 4年10月27日函覆內容，已就：「原宿大廈一樓甲梯開口、
31 一樓避難層出入口寬度、一樓避難層走廊寬度均符『建築技

術規則建築設計施工編』相關規定，且該一樓部分於102年變更使用時，於甲梯、丙梯各增設一開口，可供人員對外逃生之用，再配合乙梯、丁梯原有之對外出口，可供避難層之直上層作為逃生避難使用，未違反逃生避難之檢討。」一情函覆明確（見該函文說明二(二)(三)(四)(七)部分，原審卷三第111至114頁），亦難認被上訴人有何違「建築技術規則建築設計施工編」第90條、第90條之1、第130條、第131條規定情形。從而，上訴人主張被上訴人有違「建築技術規則建築設計施工編」第90條、第90條之1、第130條、第131條規定，致其無法從3835建號建物大門逃生，伊應得通行系爭通道云云，洵屬無據。

- (4)、末上訴人前對靜雅堂公司之員工謝青樺提出公共危險之告訴，經臺灣新北地方檢察署（下稱新北地檢署）檢察官以111年度偵字第9262號案件偵查後，亦認：「...前業經本署檢察事務官會同新北市政府工務局稽查人員於110年4月21日至『板橋原宿』大樓1樓進行勘查，認其中甲梯特別安全梯及丙梯特別安全梯，與逃生方向相反之方向，確實無法推門開啟，反之則可開啟，有本署檢察事務官勘驗筆錄乙份附卷可參；再經新北市工務局派員前往至現場勘結果，認商場大門於非營業時間關閉並無涉及逃生避難動線之檢討，又認勘查甲、乙、丙、丁梯及7-11通往1樓避難層方向之防火門，並無封閉或阻塞與上鎖等影響逃生之情事，且按內政部86年9月2日台內營字第8681594號函示意旨『設於避難道或避難出口經常保持關閉狀態之防火門（安全門），往避難方向應免用鑰匙即可開啟違建築技術規則設計施工編第76條第7款所明定，是符合前揭規定，在不妨礙避難逃生原則下，於防火門（安全門）往避難方向之他側設置可開啟防火門（安全門）原有插梢的鎖孔，以兼顧避難逃生、安全及使用管理上的實際需要，尚非法所不許』，又7-11店家逃生通道阻塞一節，經現場測量避難層出入口寬度分別為138公分及120公分，符合建築技術規則建築設計施工編規定，有新北市工務

01 局110年8月24日新北工使字第1101538303號函、110年11月2
02 2日新北工建字第1102222695號函各1份附卷可稽，足見現場
03 並無告訴人所指之逃生路線遭封閉或阻塞、上鎖之情」等
04 語，有新北地檢署111年度偵字第9262號不起訴處分書可參
05 （本院卷二第611至614頁），益徵上訴人並無不能自4226建
06 號建物內經由系爭樓電梯逃生，而有通行系爭通道之必要情
07 事，故上訴人執此主張其有通行系爭通道之必要云云，實屬
08 無稽。

09 3、基上，上訴人依民法第851條、系爭切結書、民法第799條之
10 1第4項、第787條、第800條、公寓大廈管理條例第16條第2
11 項、第5項、第36條第3款、第5款規定，請求被上訴人應將
12 系爭區域之障礙物排除，不得妨礙其通行云云，均無理由。

13 五、綜上所述，上訴人依系爭切結書、民法第851條、第799條之
14 1第4項規定，請求確認就系爭區域有通行役權存在，並本於
15 系爭區域通行役權、民法第799條之1第4項、公寓大廈管理
16 條例第16條第2項、第5項、第36條第3款、第5款規定，請求
17 被上訴人排除系爭區域之障礙物，不得妨礙通行，為無理
18 由，不應准許。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有部分不
19 同，惟結論則無二致，仍應予以維持，上訴意旨指摘原判決
20 不當，求予廢棄改判，為無理由，應予駁回。又上訴人追加
21 依系爭切結書、類推適用民法799之1第4項、第787條、第80
22 0條規定，請求確認就系爭區域有通行權存在，及本於上開
23 通行權，請求被上訴人將系爭區域之障礙物排除，不得妨礙
24 通行，亦無理由，併予駁回。

25 六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦及未經援用之證據，
26 審酌後核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

27 七、據上論結，本件上訴及追加之訴均為無理由，依民事訴訟法
28 第449條第1項、第2項、第78條，判決如主文。

29 中 華 民 國 111 年 7 月 27 日

30 民事第十三庭

31 審判長法 官 邱景芬

法 官 林純如

法 官 柯雅惠

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 111 年 8 月 3 日

書記官 陳泰寧