

臺灣高等法院民事判決

109年度重上字第946號

上訴人 遠東科技中心AB棟大樓公寓大廈管理委員會

法定代理人 趙玉龍

訴訟代理人 王志超律師

劉書奴律師

上訴人 國福物業有限公司

法定代理人 張健國

上訴人 聯永物業股份有限公司

法定代理人 王福增

共 同

訴訟代理人 鄭清妃律師

上列當事人間請求確認通行權事件，兩造對於中華民國109年7月31日臺灣士林地方法院107年度重訴字第289號第一審判決，各自提起上訴，本院於110年10月20日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人遠東科技中心AB棟大樓公寓大廈管理委員會後開第二項之訴部分，及命上訴人遠東科技中心AB棟大樓公寓大廈管理委員會負擔訴訟費用之裁判均廢棄。

確認遠東科技中心AB棟大樓地下一層機車停車位、地下一層卸貨區之所有人或其授權使用之人，就上訴人國福物業有限公司所有、上訴人聯永物業股份有限公司有權使用之地面層通往地下一層車道及地下一層車道（即如附圖二斜線標示部分、面積一〇六六點七二平方公尺）有無償通行權存在，且不得禁止或妨害遠東科技中心AB棟大樓地下一層機車停車位、地下一層卸貨區之所有人或其授權使用之人通行。

上訴人國福物業有限公司、聯永物業股份有限公司之上訴駁回。

第一審訴訟費用關於命上訴人遠東科技中心AB棟大樓公寓大廈管理委員會負擔部分、第二審訴訟費用，由上訴人國福物業有限公司、聯永物業股份有限公司負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人喪失訴訟能力或法定代理人死亡或其代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人或取得訴訟能力之本人承受其訴訟以前當然停止；承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，民事訴訟法第170條、第175條第1項定有明文。查上訴人遠東科技中心AB棟大樓公寓大廈管理委員會（下稱遠東科技管委會）之法定代理人原為何又仁，嗣於本院訴訟繫屬中變更為趙玉龍，有新北市汐止區公所公函可參（見本院卷第455-457頁）。其新任法定代理人聲明承受訴訟（見本院卷第451-452頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、遠東科技管委會主張：

(一)坐落新北市○○區○○段000地號土地上之遠東科技中心AB棟大樓（下稱系爭大樓），地下一層之空間編列同區段221、223建號（下逕稱建號），其中221建號為專有部分（範圍如附圖一斜線部分所示），含83個停車位及連通地面層與地下二層之車道（範圍如附圖二斜線部分所示，下稱系爭車道）；223建號為共有部分（範圍如附圖三斜線部分所示），劃設機車停車位及卸貨區，供系爭大樓住戶及廠戶等使用。

(二)因系爭車道為系爭大樓地下樓層對外通行之唯一出口，原始起造人即訴外人大都市建設開發股份有限公司（下稱大都市建設公司）乃於民國88年12月9日，為系爭大樓全體區分所有權人與221建號所有權人華航玩具股份有限公司（下稱華航玩具公司）訂立停車位分管協議書（下稱系爭分管協議書），約定由華航玩具公司提供系爭車道供遠東大樓住戶及廠戶無償使用。

01 (三)上訴人國福物業有限公司（下稱國福公司）於105年9月間向
02 華航玩具公司買受221建號，並將部分車位授權上訴人聯永
03 物業股份有限公司（下稱聯永公司）經營停車場。國福公司
04 為221建號之繼受人，依系爭大樓規約第24條、國福公司與
05 華航玩具公司間房地產買賣契約書（下稱系爭買賣契約書）
06 第2條及第13條第7項約定，負有將系爭車道提供他人無償通
07 行之義務。詎國福公司自106年6月起拒絕提供系爭車道供他
08 人無償通行，爰求為判決：確認系爭大樓地下一層機車停車
09 位、地下一層卸貨區、地下二層汽車停車位與地下三層汽車
10 停車位之所有人或其授權使用之人，及經伊授權之人（下合
11 稱系爭大樓地下車位使用人）就國福公司所有、聯永公司有
12 權使用之系爭車道有無償通行權存在，並應容忍伊在上開通
13 行權範圍內之土地修繕水泥道路，且不得禁止或妨害系爭大
14 樓地下車位使用人通行。

15 二、國福公司、聯永公司則抗辯：

16 (一)華航玩具公司誤認系爭車道屬系爭大樓之公設，故而簽署系
17 爭分管協議書，其基於錯誤而為之意思表示，依法應不成立
18 分管契約。縱因華航玩具公司未依法撤銷系爭分管協議書，
19 而認系爭分管協議書有效，惟國福公司買受221建號時，不
20 知分管契約存在，自不受分管協議拘束。又系爭契約書第2
21 條及第13條第7項係約定「停車位使用」規則，並無提及
22 「車道」使用規則；系爭大樓原始規約第5條第4項雖有類似
23 分管協議約定，然其後已修正而與原始規約約定不同，且系
24 爭大樓之原始規約，從未向行政機關報備，國福公司非原始
25 承買人，無從得知原始規約內容，亦未明知或可得而知系爭
26 車道約定供無償通行，該約定對國福公司並無拘束力。

27 (二)系爭車道為221建號之一部，乃國福公司所有，縱國福公司
28 有容忍他人通行之義務，通行權人亦應支付合理補償，遠東
29 科技管委會無權要求國福公司無償提供使用。況國福公司每
30 月約負擔新臺幣（下同）36,000元左右之車道維護成本，倘
31 他人可無償通行系爭車道，而強令國福公司自行承擔車道維

01 護成本，亦顯失公平。再退步言，系爭分管協議書第7條亦
02 僅約定車道須開放其他地下一至三層「停車位承買人」無償
03 使用，顯非可擴及地下一層機車停車位及卸貨區之「共有物
04 所有人」等語。

05 三、原審為遠東科技管委會一部勝訴、一部敗訴之判決，即判
06 決：確認系爭大樓地下二層汽車停車位與地下三層汽車停車
07 位之所有人或其授權使用之人，就國福公司所有、聯永公司
08 有權使用之系爭車道有無償通行權存在，並應容忍遠東科技
09 管委會在上開通行權範圍內之土地修繕水泥道路，且不得禁
10 止或妨害系爭大樓地下二層汽車停車位與地下三層汽車停車
11 位之所有其授權使用之人通行；而駁回遠東科技管委會其餘
12 之訴。兩造就敗訴部分，各自提起上訴。遠東科技管委會上
13 訴聲明：(一)原判決關於駁回遠東科技管委會後開第二項之訴
14 部分廢棄；(二)確認系爭大樓地下一層機車停車位、地下一層
15 卸貨區之所有人或其授權使用之人，就國福公司所有、聯永
16 公司有權使用之系爭車道有無償通行權存在，且不得禁止或
17 妨害系爭大樓地下一層機車停車位、地下一層卸貨區之所有
18 人或其授權使用之人通行。國福公司、聯永公司上訴聲明：
19 (一)原判決不利於國福公司、聯永公司部分廢棄；(二)上開廢棄
20 部分，遠東科技管委會於第一審之訴駁回。兩造就對造之上
21 訴，均答辯聲明：上訴駁回。

22 四、兩造不爭執之事項：

23 (一)系爭大樓之起造人為大都市建設公司，為地上10層、地下3
24 層建物，地上建物共有A、B兩棟，地下層為連通空間（見本
25 院卷第329頁勘驗筆錄）。

26 (二)系爭大樓地下一層核准用途為「停車空間」，共有83個增設
27 停車位；地下二層核准用途為「停車空間」，計有173個增
28 設停車位及33個法定停車位；地下三層核准用途為「防空避
29 難室兼停車空間」，計有495個法定停車位（見本院卷第247
30 頁新北市政府工務局公函）。

31 (三)系爭大樓地下一層之空間共編列221、223建號，其中221建

01 號登記為專有部分（範圍如附圖一斜線部分所示；另參見原
02 審調字卷第47頁登記謄本），含83個停車位及系爭車道（範
03 圍如附圖二斜線部分所示）；223建號為共有部分（範圍如
04 附圖三斜線部分所示；另參見本院卷第257-271頁登記謄
05 本），劃設機車停車位及卸貨區，供系爭大樓住戶及廠戶等
06 使用（見原審卷(一)第188頁勘驗筆錄）。

07 (四)華航玩具公司於88年12月9日與大都市建設公司簽署車位預
08 售買賣契約書（下稱系爭車位預售契約書），約定由華航玩
09 具公司向大都市建設公司買受系爭大樓地下一層83個停車位
10 （見原審卷(一)第000-000號）；其嗣於89年4月19日取得221
11 建號所有權（見原審卷(二)第116頁登記謄本）。

12 (五)遠東科技管委會嗣與華航玩具公司簽署地下停車場使用協議
13 書，同意華航玩具公司將系爭大樓地下一層之自有車位為對
14 外營業之臨時停車場使用（見原審卷(一)第51-53頁）。

15 (六)華航玩具公司復與訴外人永固便利停車股份有限公司（下稱
16 永固公司）簽訂租賃契約書，將系爭大樓地下一層之停車位
17 租賃予永固公司經營停車場業務（見原審卷(一)第56-60
18 頁）。

19 (七)華航玩具公司與國福公司105年7月8日簽署系爭買賣契約
20 書，約定由國福公司向華航玩具公司買受221建號及坐落基
21 地持分（見原審卷(二)第68-76、106-122頁），國福公司於10
22 5年9月13日取得221建號所有權（見原審卷(一)第243-262頁所
23 有權移轉登記資料、原審調字卷第47頁登記謄本），嗣於同
24 年11月28日、29日將221建號應有部分各1/83移轉登記予訴
25 外人程銘傑、欣昀企業有限公司（見原審調字卷第47-50頁
26 建物、土地登記謄本）。

27 (八)國福公司於106年6月8日致函遠東科技管委會，表明欲收取
28 系爭車道使用費（見原審調字卷第51-52頁）。

29 五、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
30 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項定有明文。所謂
31 有即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明

01 確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且
02 此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，故確認法
03 律關係成立或不成立之訴，苟具備前開要件，即得謂有即受
04 確認判決之法律上利益（最高法院42年台上字第1031號、52
05 年台上字第1240號判例意旨參照）。查遠東科技管委會主張
06 系爭大樓地下車位使用人就系爭車道有無償通行權存在，為
07 國福公司、聯永公司所否認，則其等是否得無償通行系爭車
08 道，即屬不明確，致使其等在法律上之地位及權利有不安之
09 狀態存在，此種狀態得以本件確認判決予以除去。而遠東科
10 技管委會負有系爭大樓共有及共用設備之管理權責（參見公
11 寓大廈管理條例第36條第2款、系爭大樓現行規約第23條第1
12 項第1款，見本院卷第310頁），依上說明，其提起本件確認
13 之訴即有確認利益，合先敘明。

14 六、遠東科技管委會主張系爭大樓地下車位使用人就系爭車道有
15 無償通行權存在，係以系爭車道為通行系爭大樓地下樓層之
16 唯一出入口，雖屬221建號之一部，而為國福公司所有，然
17 因國福公司之前手華航玩具公司業已同意將系爭車道提供他
18 人無償使用，國福公司應繼受此項義務，為其論據。國福公
19 司及聯永公司固坦認系爭車道為通行系爭大樓地下樓層唯一
20 出入口，且遠東科技管委會就系爭車道有通行權等情（見本
21 院卷第492頁、原審卷(二)第166頁），但辯稱通行者應支付償
22 金。本院基於下列事證，認系爭大樓地下車位使用人就系爭
23 車道確有無償通行權存在：

24 (一)系爭車道雖屬221建號之一部，登記為專有部分，然性質上
25 應屬系爭大樓之法定共用部分，系爭大樓地下車位使用人得
26 無償通行：

27 1.按建物測量辦法，僅係就建築物登記面積為測繪，就建物所
28 有權之歸屬，尤其共有、共用及專有之歸屬，仍應依建築物
29 之特性，依民法、管理條例等相關法令判斷之。而區分所有
30 建築物之專有部分，係指區分所有建築物在構造上及使用上
31 可獨立，且得單獨為所有權之標的者；共有部分，指區分所

有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物，固於98年1月23日修正民法第799條第2項時始明定，然揆其立法理由揭櫫：「區分所有權客體之專有部分，除須具有使用之獨立性外，並以具有構造上之獨立性為必要，爰就此予以明定，以符物權客體獨立性之原則」等語，足見區分所有建築物專有部分之認定，原雖無規定，惟以具備構造及使用上之獨立性為其事物之本質，須符合物權客體獨立性原則，至斯時始將要件及定義予以明文化。倘未具備物權客體獨立性要件，不得獨立為所有權之客體，縱辦理區分所有權之專有登記，仍不因而認為係專有部分。是有關區分所有建築物之專有部分及共有部分之（私權）爭議，法院有調查審認之職權，不受地政機關所為專有、共有部分登記之拘束（最高法院109年度台上字第1528號判決參照）。

2.兩造均不爭執系爭大樓為區分所有建物，有公寓大廈管理條例之適用。而系爭車道雖為221建號之一部，登記上屬專有部分，然系爭車道及相連之地下二、三層車道，為進出系爭大樓地下樓層車輛之唯一通行路徑，前述車道之存在，始能使系爭大樓地下樓層關於停車位之設置發生效用，是該等車道乃系爭大樓地下樓層停車空間，構造及效用上當然必要之成分，其本身在機能上無法獨立作為一定類型之生活或事業活動場所，顯不具使用上之獨立性，且亦無獨立之經濟效用，無從單獨作為交易之客體。從而，系爭車道欠缺物權客觀獨立性，實不得獨立為所有權之客體，無從做為區分所有建物之專有部分。此由與系爭車道使用方法、性質相同之系爭大樓地下二、三層車道，係編列為224建號，屬共有部分乙節（見本院卷第184-185頁測量成果圖、第273-299頁登記謄本），亦可得證。揆諸前開說明，縱使地政機關將系爭車道與221建號中關於83個增設停車位部分，併同為系爭大樓專有部分之登記，本院並不受此登記之拘束，而就系爭車道之設置之目的、用途而論，認系爭車道性質上應為系爭大樓之法定共有部分，依公寓大廈管理條例第9條第1項規定，系

01 爭大樓地下車位所有人按其共有之應有部分比例，享有系爭
02 車道之使用收益權，自得無償通行系爭車道。而遠東科技管
03 委會對系爭大樓之共有部分具有管理職責，已如前述，系爭
04 大樓地下車位使用人為系爭車道之共有人（指系爭大樓地下
05 一層機車停車位、地下一層卸貨區、地下二層汽車停車位與
06 地下三層汽車停車位之所有人，其等為223建號、224建號之
07 共有人）、或經其等及遠東科技管委會授權使用系爭車道之
08 人，均得無償通行系爭車道。準此，遠東科技管委會訴請確
09 認系爭大樓地下車位使用人就系爭車道有無償通行權存在，
10 國福公司、聯永公司應容忍遠東科技管委會在上開通行權範
11 圍內之土地修繕水泥道路，且不得禁止或妨害系爭大樓地下
12 車位使用人通行，即無不合。

13 (二)遠東科技管委會對於系爭車道登記上屬專有部分，並無爭執
14 （見本院卷第207頁），顯已承認國福公司為系爭車道之所
15 有權人（實則國福公司自承已陸續將221建號應有部分出售
16 予他人，221建號目前登記上為國福公司與他人共有，見本
17 院卷第207頁）。縱使肯認兩造所採系爭車道屬專有部分之
18 見解，本院亦認國福公司可得而知華航玩具公司承諾提供系
19 爭車道予系爭大樓地下車位使用人無償通行，應受拘束。茲
20 析論如下：

21 1.觀諸華航玩具公司與大都市建設公司所簽署之系爭車位預售
22 契約書，第3條關於買賣標的物係約定「甲方（即華航玩具
23 公司）所購買之車位屬增設停車位為地下第一層平面式停車
24 位，編號第A10413-A10495號車位計83個」，僅說明車位之
25 坐落樓層及編號，惟第4條第1項另明確約定：「車位面積：
26 其車位規格為大車位長6公尺，寬2.5公尺，小車位長5.7公
27 尺，寬2.25公尺，另含車道及共用部分面積」，已表明華航
28 公司所買受標的物除83個停車位之面積外，尚包含車道之面
29 積（見原審卷(一)第202頁）。而列為此契約書附件之停車空
30 間平面圖影本（見原審卷(一)第217頁），除以編號清楚標示
31 華航玩具公司所買受車位之位置，另以虛線標明車道範圍，

01 堪認華航玩具公司於簽署此契約書時，已可明確知悉其向大
02 都市建設公司買受之標的物除83個增設停車位外，尚包含系
03 爭車道。

04 2.華航玩具公司之法定代理人謝東海固於原審證稱：其向大都
05 市建設公司買受系爭大樓地下一層停車位時，大都市建設公
06 司並未告知其買的產權範圍包含車道（見原審卷(二)第216-21
07 7頁），然其此部分證詞與前引契約文件內容明顯不符，已
08 非可信。再佐以華航玩具公司取得221建號之所有權後，係
09 將其內之停車位交由永固公司經營對外營業之臨時停車場
10 （參見兩造不爭執之事項(五)、(六)），而謝東海另於原審證
11 稱：我習慣了買臨停就是有車道；伊向大都市建設公司買系
12 爭大樓地下一樓停車位時，是臨停的部分全部買下來等語
13 （見原審卷(二)第219、220頁），益徵謝東海當時應已知悉華
14 航玩具公司所購買之產權範圍包含系爭車道。況華航玩具公
15 司於105年間出售221建號予國福公司，雙方所簽署之系爭買
16 賣契約書附件中，除有221建號之測量成果圖（即附圖一，
17 見原審卷(二)第118頁），更以不同顏色在該成果圖兩側圖示
18 均標繪出系爭車道之位置，謝東海並坦承系爭車道確為華航
19 玩具公司出售予國福公司之範圍（見原審卷(二)第219頁），
20 尤證華航玩具公司對221建號包含系爭車道一事，確屬明
21 知。國福公司、聯永公司辯稱華航玩具公司不知221建號含
22 系爭車道云云，即非可採。

23 3.華航玩具公司與大都市建設公司簽署系爭車位預售契約書
24 時，另簽署系爭分管協議書（見原審卷(一)第221頁），該協
25 議書第7條約定：「地下一層車道為該層停車位承買人所共
26 同持分所有，惟需開放供其他地下一層及地下二、三層停車
27 位承買人無償共同使用」。該條約定首句係揭櫫系爭車道為
28 221建號車位承買人共有之原則，亦即倘若221建號之83個車
29 位全部由一人單獨承買，系爭車道即為該承買者單獨所有；
30 如該83個車位有複數承買人，系爭車道即為該複數承買者共
31 有。後段之約定則明揭221建號之承買人應將系爭車道提供

給系爭大樓地下樓層其他車位所有人無償使用之旨，系爭車道應屬公寓大廈管理條例第3條第6款所指「約定共有部分」。華航玩具公司既已簽署系爭分管協議書，足證其業已承諾將系爭車道提供他區分所有權人共用。而大都市建設公司於銷售系爭大樓之其他區分所有建物時，於契約書內與承買人約定應簽署地下室停車位分管協議書；另於承買人所簽之分管協議書內，有與系爭分管協議書第七條相同內容之條文，此有他承買人與大都市建設公司所簽署之契約書為憑（見原審調字卷第75、84頁）。足資推論系爭大樓全部區分所有建物所有人，均已同意將系爭車道做為約定共有部分。

4.遠東科技管委會雖稱前揭將系爭車道做為約定共有部分之內容，業經載明於系爭大樓之規約第5條第4項，且依第3條之約定，規約之效力及於區分所有權人之繼受人，故國福公司應受拘束云云。惟遠東科技管委會所稱之規約，為大都市建設公司與系爭大樓區分所有權人所簽買賣契約書之附件（下稱A規約，見本院卷第478頁、原審調字卷第88-92頁、卷(一)第229-238頁），A規約第5條第4項固約定「地下層停車空間應依據區分所有權人所購停車位位置或分管協議書中地下一層車道為該層停車位承買人所共同持分所有，惟需開放供其他地下一層（含共同使用部分）、地下二層及地下三層停車位承買人無償共同使用之約定，為約定專用部分」（見原審卷(一)第230頁），就系爭車道供無償共同使用部分，可認為係對約定共有部分之具體規範（前開約定認此屬約定專用部分，顯有誤認），然遠東科技管委會並未能舉證證明A規約業於系爭大樓第一次區分所有權人會議中經決議採用，尚難遽認A規約對系爭大樓之區分所有權人具有拘束力。況遠東科技管委會自承目前其所能找到最老版本之規約（下稱B規約，見原審調字卷第103-115頁、本院卷第302頁）第5條第4項之規定為：「地下層停車空間應依據區分所有權人所購停車位位置或分管協議書約定使用，為約定專用部分」，已無針對系爭車道屬約定共有部分之規範內容，依公寓大廈

01 管理條例第23條第2項第1款規定，系爭車道縱經系爭大樓全
02 體區分所有權人同意做為約定共有部分，但未經載明於規
03 約，對繼受華航玩具公司對221建號所有權之國福公司而
04 言，此項約定並無規約之物權效力，自不待言（參見依同法
05 第24條第1項規定）。

06 5.又民法第799之1條第4項規定：「區分所有人間依規約所生
07 之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義
08 務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦
09 同」，是以針對華航玩具公司與系爭大樓其他區分所有權人
10 均同意將系爭車道做為約定共有部分乙節，雖無規約之物權
11 效力，但若華航玩具公司之繼受人國福公司對前開約定之內
12 容明知或可得而知，亦應受此約定之拘束。而國福公司與華
13 航玩具公司簽署系爭買賣契約書時，已可藉由該契約書附件
14 之221建號測量成果圖，確認系爭車道係買賣標的物221建號
15 之一部，前已詳論，堪認國福公司縱非明知，亦屬可得而知
16 系爭車道原屬華航玩具公司所有，同為其買受之範圍。而聯
17 永公司之法定代理人王福增於原審證稱：伊曾擔任永固公司
18 副總經理，曾處理過永固公司開發人員呈報上來向華航玩具
19 公司租賃系爭大樓地下一層停車位經營停車場之事，永固公
20 司在該處經營停車場之相關文件一定會經過伊簽核，再經總
21 經理核准。伊後來離開永固公司，創立聯永公司；國福公司
22 向華航玩具公司購買221建號，係其介紹國福公司購買，雙
23 方簽約時伊有在場，因伊介紹國福公司購買221建號的時
24 候，本來就想經營這個停車場，因為國福公司不太懂，所以
25 由伊協助經營等語（見原審卷(二)第225、228、229頁）。永
26 固公司在221建號經營停車場多年，王福增對於華航玩具公
27 司就系爭車道未曾向系爭大樓地下車位使用人收取使用對價
28 一事，自屬明知，其介紹國福公司購買221建號經營停車
29 場，衡情亦當告知華航玩具公司此事，俾國福公司得以充分
30 評估投資之損益。再佐以系爭買賣契約書第13條特約事項第
31 7款約定：「有關停車位使用規則（諸如依慣例使用之現

01 況、住戶規約、大樓管理規章等）甲方（即國福公司）均應
02 繼續承受遵守，不得另作主張」（見原審卷(二)第111頁），
03 課予國福公司應遵守系爭大樓停車位向來使用慣例之義務，
04 自應包括系爭車道歷來均供系爭大樓地下車位使用人無償使
05 用之作法。從而，遠東科技管委會主張國福公司對於系爭車
06 道原為華航玩具公司所有，且向由系爭大樓地下車位使用人
07 無償使用之事，乃明知或可得而知乙節，堪可採取。依前引
08 規定，國福公司就系爭車道屬約定共用部分之權利義務關
09 係，亦應受拘束。易言之，國福公司亦負有將系爭車道提供
10 予系爭大樓地下車位使用人無償使用之義務，遠東科技管委
11 會據此請求確認系爭大樓地下車位使用人就系爭車道有無償
12 通行權存在，國福公司、聯永公司應容忍遠東科技管委會在
13 上開通行權範圍內之土地修繕水泥道路，且不得禁止或妨害
14 系爭大樓地下車位使用人通行，即屬有據。

15 6. 國福公司、聯永公司另抗辯系爭分管協議書第7條系爭車道
16 應開放供無償共同使用之約定，屬預立分管協議，於105年9
17 月華航玩具公司出售221建號與國福公司時，尚未發生預立
18 之分管約定效力，故依債之相對性原則，該分管約定縱已於
19 國福公司出售221建號之停車位後生效，其效力亦不及於非
20 系爭車道共有人之其他地下一層、地下二層及地下三層停車
21 位承買人，遑論可擴及地下一層機車停車位及卸貨區之共有
22 物所有人云云（見本院卷第490-491頁），顯將該條為系爭
23 車道做為約定共有部分之規範，誤認屬221建號共有人間之
24 分管協議，其據此所為系爭大樓地下車位使用人中之地下一
25 層機車停車位、地下一層卸貨區之所有人或其授權使用之
26 人，無系爭車道無償通行權之推論，自非有理，併予指明。

27 七、綜上所述，遠東科技管委會依民事訴訟法第247條第1項前
28 段、系爭分管協議書第7條之約定，請求確認系爭大樓地下
29 車位使用人就國福公司所有、聯永公司有權使用之系爭車道
30 有無償通行權存在，並應容忍遠東科技管委會在上述通行權
31 範圍內之土地修繕水泥道路，且不得禁止或妨害系爭大樓地

01 下車位使用人通行，為有理由，應予准許。上開應准許之部
02 分，原審就其中系爭大樓地下一層機車停車位、地下一層卸
03 貨區之所有人或其授權使用之人，就系爭車道有無償通行權
04 存在，且不得禁止或妨礙系爭大樓地下一層機車停車位、地
05 下一層卸貨區之所有人或其授權使用之人通行部分，為遠東
06 科技管委會敗訴之判決，尚有未合，遠東科技管委會指摘原
07 判決此部分不當，求為廢棄，為有理由，爰由本院改判如主
08 文第二項所示。至於上開其餘應准許之部分，原審為國福公
09 司、聯永公司敗訴之判決，並無不合，國福公司、聯永公司
10 之上訴，為無理由，應予駁回。

11 八、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
12 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
13 逐一論列，附此敘明。

14 九、據上論結，本件遠東科技管委會之上訴為有理由，國福公
15 司、聯永公司之上訴為無理由，爰判決如主文。

16 中 華 民 國 110 年 11 月 10 日
17 民事第十二庭

18 審判長法 官 陳秀貞

19 法 官 蔡世芳

20 法 官 陳婷玉

21 正本係照原本作成。

22 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
23 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
24 （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
25 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
26 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
27 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，
28 應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 110 年 11 月 10 日

30 書記官 陳盈璇