

臺灣桃園地方法院民事判決

110年度訴字第1338號

原告 財團法人臺灣省桃園縣基督教內壠得勝靈糧堂

法定代理人 呂有田

訴訟代理人 劉宏邈律師

被告 柏宣建設股份有限公司

法定代理人 游源添

訴訟代理人 潘維成律師

複代理人 詹傑麟律師

上列當事人間請求確認通行權存在等事件，本院於民國111年6月22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

一、原告主張：訴外人詹明政與魏丁明於民國67年間，於桃園市中壢區仁愛段258、259、260、306、307、319等地號土地上興建桃園市○○區○○路000巷0號之地上三層、地下二層商場戲院大樓（下稱系爭大樓），系爭大樓地下2樓設有停車位，需經由詹明政所有桃園市○○區○○段000地號土地（下稱系爭土地）作為停車場出入至興農路之通路，伊係於99年6月29日受贈取得系爭大樓3樓房屋（下稱系爭房屋）所有權，並擁有地下二樓8個停車位空間，然詹明政竟否認伊有通行系爭土地之權利，並將系爭土地出賣予被告，致伊無法使用系爭大樓地下二樓停車場車位，爰準用民法關於袋地通行權之法律關係提起本件訴訟等語，並聲明：(一)確認原告就系爭土地有通行權存在。(二)被告就前開土地不得有為營建、設置障礙物或為其他妨害人車通行之行為，並應容忍原告在土地上鋪設柏油或水泥路面以供通行。

01 二、被告則以：原告僅有系爭房屋所有權，並未購買系爭大樓地
02 下室停車場車位之權利，是原告並無通行系爭土地之權利及
03 必要，況系爭土地並非作為系爭大樓建築基地使用，使用執
04 照之記載與現實存有出入，再者，如原告確有購買系爭大樓
05 地下室停車位權利，其於本件訴訟中已承認伊並未禁止其車
06 輛使用系爭土地，則原告本件訴訟並無確認利益等語，資為
07 抗辯。並聲明：(一)原告之訴駁回。(二)如受不利益判決，願供
08 擔保請准宣告免為假執行。

09 三、原告主張詹明政與魏丁明為系爭大樓之原始起造人，其於99
10 年6月29日以贈與為原因而取得系爭大樓3樓房屋所有權利等
11 情，有建築執照、房屋登記謄本等件在卷可稽（見本院卷第
12 13-15頁），且為被告所不爭執，堪信為真。本院茲就兩造
13 間之爭點判斷如下：

14 (一)按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，
15 民事訴訟法第277 條前段定有明文。民事訴訟如係由原告主
16 張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以
17 證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能
18 舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求。查兩
19 造均不否認系爭大樓之地下二樓停車場需經由系爭土地始能
20 對外通行至桃園市中壢區興農路（見本院卷第62-63頁），
21 則原告欲準用民法袋地通行之法律關係，請求確認其就系爭
22 土地有通行權利，自應以原告就系爭大樓之地下停車位具有
23 使用權利為前提，而就此一利於原告之事實，既為被告所否
24 認，則原告提起本件訴訟即有確認利益，且原告就利己之事
25 實，應負舉證責任。

26 (二)經查，觀諸建築執照及桃園市政府建築管理處回函可知，系
27 爭大樓地下一層用途為防空避難室，地下二層為停車場（見
28 本院卷第21、81頁），然就作為防空避難使用部分，原告本
29 得利用系爭大樓內部之樓梯或電梯通往該處，並經由一樓大
30 門對外通行，並無使用系爭土地通行之必要，必為原告取得
31 地下室二樓停車位使用權利時，其車輛進出系爭大樓始有經

01 由系爭土地對外通行之需求，已如前述，而觀諸系爭房屋登
02 記謄本顯示，其上並未載有系爭房屋對於系爭大樓地下室有
03 任何共用部分（見本院卷第15頁），原告亦未能提出就地下
04 停車場有以主建物方式登記所有權之權狀為憑，則其稱有取
05 得地下二樓8個停車位空間之權利一節是否為真，已有可
06 疑。況且，參以桃園市中壢地政事務所於110年12月2日以中
07 地登字第1100019738號函可知，系爭大樓除系爭房屋以外，
08 並未有辦理保存登記之資料（僅有查封暫編建號之建物，見
09 本院卷第71頁），是原告是否取得地下室二樓停車位權利，
10 應以實際上其向前手屋主取得之權利範圍為斷，而勾稽系爭
11 房屋異動索引表可知，系爭房屋係於98年8月24日，由訴外
12 人財團法人台北市中國基督教靈糧世界佈向謝文章等人購買
13 後，於99年8月6日贈與原告（見本院卷第75-76頁），本院
14 於審理時已曉諭原告提出財團法人台北市中國基督教靈糧世
15 界佈與謝文章等人之買賣契約到院，或聲請傳喚相關證人到
16 庭證述，以查明原告是否有取得地下二樓停車位之所有權或
17 事實上處分權而未果，自難認原告本件已盡舉證之責。

18 (三)雖原告另提出系爭大樓建築執照上有記載地下室停車位面
19 積，及系爭房屋稅單上之核課面積包含地下二樓部分，欲實
20 其說（見本院卷第93-95頁），然就前者部分，至多僅能證
21 明系爭大樓地下室於建築之時，有規劃為停車場使用之事
22 實，然此與原告是否確有取得停車位權利，本屬二事，就後
23 者而論，房屋稅單乃稅捐機關核課房屋稅之依據，並無權利
24 歸屬之證明效力，則原告前開部分所述，容有誤會。另按84
25 年6月28日訂定之公寓大廈管理條例第4條第2項規定：「專
26 有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所
27 有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」其立
28 法意旨，乃為維持建築物區分所有權與基地共有權之一體
29 化，避免法律關係趨於複雜。準此，已登記之區分所有建築
30 物與其所屬基地所有權之權利人同一者，應受上開不得分離
31 轉讓之限制，固不待言；惟若登記之區分所有建築物與其所

屬基地所有權已非屬同一人者，區分所有建築物所有權人及所屬基地所有權人，各自得獨立處分其權利，則無從適用首開規定，限制區分所有建築物所有權人及基地共有人應併同轉讓其等房地權利之餘地（最高法院100年度台抗字第338號裁定意旨參照），本件系爭土地雖為系爭大樓之建築法定空地（見本院卷第13、81頁），然於前開法律訂定時，系爭房屋所有權人登記為謝文卿等人所有，系爭土地則登記為詹明政所有（見本院卷第44、74頁），揆諸上揭說明，系爭土地與系爭房屋之出售，並未受有需併為移轉之限制，是系爭土地現既為被告所有，則該地不當然負有供系爭大樓住戶通行之義務，原告是否有準用民法袋地通行權之規定而通行系爭土地之權利，當以原告具有系爭大樓地下室二樓停車位之權利為斷，附此敘明。

四、綜上所述，原告依準用民法袋地通行權之法律關係提起本件訴訟，請求確認其就系爭土地有通行權存在，被告就系爭土地不得有為營建、設置障礙物或為其他妨害人車通行之行為，並應容忍原告在土地上鋪設柏油或水泥路面以供通行，為無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及所提之證據，經審酌均與判決結果不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 8 月 2 日
民事第二庭 法 官 廖子涵

以上正本係照原本作成

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 2 日
書記官 李慧慧