

最高法院民事判決

108年度台上字第445號

上訴人 瞿聖強
彭森祖
孫正兆
王健聲

共同

訴訟代理人 廖威淵律師

被上訴人 尚林苑社區管理委員會

法定代理人 周敏華

訴訟代理人 南雪貞律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，上訴人對於中華民國105年12月20日臺灣高等法院第二審判決（104年度重上字第1107號），提起上訴，本院判決如下：

主文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理由

本件被上訴人之法定代理人已變更為譚鴻玲，復變更為周敏華，有新北市永和區公所函、尚林苑社區管理委員會記錄可稽，譚鴻玲、周敏華聲明承受訴訟，核無不合，均應准許，合先敘明。次查上訴人主張：伊等係坐落新北市○○區○○段○○○ 〇號土地及其上2799建號即門牌號碼同市區○○路○○○ 號尚林苑社區大樓（下稱系爭大樓）地下1樓建物（下稱2799建號建物），並共有部分同段3143、3148建號建物（下稱3143建號建物、3148建號建物）之共有人，兼具該大樓住戶身分。3143建號建物內面積596.60m²部分原係供2799、3143、3148建號建物出入通行之車道（下稱系爭車道），伊等自得通行該車道以對外聯絡。詎被上訴人於民國101年10月間更換系爭車道進出門禁管制設備，並拒絕發給伊等進出系爭車道之遙控器，致伊等無法通行，妨害伊等所有權行使等情。爰依民法第767條、第799條、第818條、公寓大廈管理條例第9條第1、2項規定，先位聲明，求為命被上訴人容任伊

01 等通行系爭車道，並不得以築牆、設置任何障礙物或其他相類似
02 之行為，妨礙伊等通行；及命被上訴人發給伊等每人各1個得進
03 出系爭車道之遙控器之判決。倘認伊上開主張無理由，因2799建
04 號建物為3143建號建物所圍繞，除依系爭車道對外通行之外，別
05 無其他出入口可供使用，形同袋地，亦應類推通行權規定准許伊
06 等使用系爭車道等情。爰類推適用民法第787條、第800條第1項
07 規定，備位聲明，求為確認伊等對於系爭車道通行權存在，被上
08 訴人不得以築牆、設置任何障礙物或其他相類似之行為，妨礙伊
09 等通行；及命被上訴人發給伊等每人各1個得進出系爭車道之遙
10 控器之判決。

11 被上訴人則以：系爭大樓原2799至2814建號建物係規劃為「店舖
12 、儲藏室」商場使用之專有部分，3143建號建物則係供停車使用
13 ，二者各有獨立之出入口。3143建號建物權利屬158個購買停車
14 位之所有人共有，其內系爭車道係屬渠等約定專用部分，上訴人
15 買受2799建號建物自無權使用系爭車道。上訴人之前手黃志明、
16 楊志茂（下稱黃志明等2人）自行將2799建號建物變更加封閉
17 原出入口，自己造成袋地狀態，不得就系爭車道主張通行權等語
18 ，資為抗辯。

19 原審以：系爭大樓為訴外人基泰建設股份有限公司（下稱基泰公
20 司）所興建，於84年9月20日所有權第1次登記時，其中2799至28
21 14建號建物坐落地下1層為店舖、自用儲藏室；3143建號建物坐
22 落系爭大樓地下1、2層，地下1層部分用途為法定避難室兼停車
23 空間，設置停車位及系爭車道，地下2層部分用途為停車空間，
24 設置停車位，與2799至2814建號建物間以自動防火鐵捲門區隔。
25 嗣於97年12月19日將2799至2814建號建物（含共有部分3144、31
26 48建號）移轉登記與黃志明等2人，黃志明等2人另購買3143建號
27 內編號112號停車位（下稱112號停車位），取得3143建號建物應
28 有部分萬分之35，將之登記為2799建號之共有部分。其後黃志明
29 等2人將2799至2814建號合併及變更用途為停車空間，經新北市
30 工務局核准並發給使用執照，並於99年6月22日以合併為原因變
31 更為2799建號。隨即陸續出賣2799建號建物內停車位予上訴人，

01 由上訴人各取得其應有部分；被上訴人於101年10月間更換系爭
02 車道之門禁管制設備，未發給上訴人遙控器等情，為兩造所不爭
03 。查基泰公司起造系爭大樓時，就區分所有建物分別與各買受人
04 簽訂預購基泰尚林房屋及土地買賣契約書（下稱系爭買賣契約）
05 ，依該契約書第8條記載：「甲方（即買受人）同意（一）地下室第
06 壹層為商場及停車位乙方（即基泰公司）得視實際情況自由規劃
07 、地下第貳層整層規劃為汽機車停車場，其產權登記方式以登記
08 當時地政機關規定辦理。其使用權及管理權汽車位部分為購買該
09 地下停車車位者所有，使用範圍認定為該戶承購之車位、機車位
10 範圍如附圖所示，由全體住戶共同持分，並同意由管委會管理使
11 用。遇有空襲時，其所有權人應無條件開放供全體住戶避難之用
12 」，第9條：「地下室第二層以車道為出入口，規劃為110個平面
13 式汽車停車使用空間（如本約所附車位圖）；機車範圍如附圖標
14 示處，其實際數量由乙方於點交管委會前規劃」等語，及基泰公
15 司將地下1樓一部分規劃16個店鋪商場為專有部分（此部分使用
16 之通道為小公第3144建號）；另一部分及地下2樓則規劃為3143
17 建號停車場，並將3143建號登記為購買停車位之所有權人區分所
18 有建物之共用部分。足見基泰公司出售建物時，全體共有人分別
19 藉由與其相互約定，將停車位即3143建號建物達成以上開管理方
20 式約定專用部分之協議，依公寓大廈管理條例第55條第2項但書
21 規定，在該條例施行前（84年6月28日）已取得建造執照之公寓
22 大廈將停車位約定專用，尚非法所不許。3143建號建物原定用途
23 為法定避難室兼停車空間，本不在公寓大廈管理條例第7條第1、
24 3、5款規定禁止約定專用部分之列。且3143建號建物與2799建號
25 建物專有部分之間原以自動防火鐵捲門區隔，而2799建號於99年
26 4月12日變更使用執照以前原係店鋪、自用儲藏室，本無經由314
27 3建號內之系爭車道通行車輛之需要。乃上訴人之前手將2799建
28 號建物變更為停車場後，始有通行該車道之需求，上訴人執其前
29 手片面造成結果，據以主張3143建號建物為公寓大廈管理條例第
30 9條規定全體住戶共用部分，不得約定專用云云，自不足取。再
31 者，2799建號建物供松青商業股份有限公司（下稱松青公司）經

營超市期間，依證人游麗珠證言，雖有載貨車輛經由系爭車道至防火鐵捲門外之情，然此係松青公司擅自在超市內核准用途為自用儲藏室部分私設停車位之故，被上訴人曾於91年12月23日向新北市市政府及改制前永和市公所舉發，並要求松青公司回復原狀，有卷附具領函及切結書等件為證，難謂3143建號建物全體共有人有同意其通行系爭車道。至上訴人所有2799建號建物所有權狀雖附有共有部分3143建號應有部分萬分之35，惟此共有部分所表彰之所有權，依系爭社區約定專用之約定，係歸屬於編號112號停車位所有人，僅得停放1部汽車，而被上訴人已分配1個遙控器予黃志明等2人，並未禁止其通行系爭車道，亦難認被上訴人有妨礙編號112號停車位約定專用權之行使。則上訴人依民法第767條、第799條、第818條，及公寓大廈管理條例第9條第1項、第2項規定，先位請求被上訴人容任渠等通行系爭車道，不得妨礙渠等通行，並發給渠等每人各1個得進出系爭車道之遙控器，並無所據。再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，民法第787條第1項定有明文。如因土地所有人之任意行為所致，自應由其承受，不得依該規定主張通行權。查3143建號車道出入口係臨秀朗路，其人行出入社區由各棟樓梯及電梯出入，而2799建號人行出入口為一鐵製樓梯，樓梯往上走為安樂路，外為紅磚廣場，階梯往下現以鐵板封閉，有勘驗筆錄及照片在卷可稽。可見2799建號變更新用途前，在臨安樂路一側有出入口，對外有適宜之聯絡。上訴人前手黃志明等2人欲將商場改作停車場使用之際，曾派員向被上訴人說明變更停車場使用後，會由安樂路出入口進出，不會由系爭車道進出等情，亦有被上訴人第13屆管理委員會第4次會議記錄可稽，其本應以安樂路面另設出入口及車道，竟將原來之出入口封閉，足認2799建號成為類似袋地狀態，乃黃志明等2人之任意行為所致。至能否於安樂路面另設出入口及車道，乃工程技術之問題。縱臺北市建築師公會鑑定報告意見認為如欲將人行樓梯變更為平面斜坡或機械升降式供車輛進出，影響整棟建物結構之承載及應力分配，需重新檢討結構分析

01 及做結構桿件之補強措施等語，並非全無變通之處，上訴人尚難
02 憑此即謂其有通行系爭車道之權利。況系爭社區已於99年5月14
03 日公告該停車位已有通行糾紛，上訴人仍於同年7月至100年7月
04 間購買2799建號建物之停車位，自不得主張類推適用民法第787
05 條第1項之通行權。則其備位之訴，依民法第787條第1項、第789
06 條第1項之規定，請求確認渠等就系爭車道通行權存在，被上訴
07 人不得以築牆、設置任何障礙物或其他相類似之行為，妨礙渠等
08 通行；且發給渠等每人各1個得進出系爭車道之遙控器，亦屬無
09 據，不應准許。爰維持第一審所為上訴人敗訴判決，駁回其上訴
10 。

11 按各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部
12 分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。住戶對共
13 用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定
14 者從其約定。公寓大廈管理條例第9條第1項、第2項定有明文。
15 公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共用
16 部分由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意
17 成立分管契約，區分所有權人應受該約定之拘束。查3143建號建
18 物係登記為該建物內所有汽車停車位買受人分別共有，該全體共
19 有人已約定依系爭買賣契約第8條、第9條所定內容管理使用該建
20 物，而黃志明等2人因買受該建物內112號停車位，而取得該建物
21 應有部分萬分之35，嗣上訴人繼受黃志明等2人之權利而共有該
22 應有部分等情，為原審認定之事實。則黃志明等2人及上訴人自
23 應依上開約定內容使用3143建號建物，即除防空避難外，應依通
24 常使用112號停車位之方法使用系爭車道，尚不得以其為3143建
25 號建物之共有人，即謂其停放於2799建號建物之車輛亦得使用系
26 爭車道。原審因而為上訴人敗訴之判決，並無違背法令。上訴論
27 旨，指摘原判決違背法令，聲明廢棄，非有理由。
28 據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條
29 第1項、第78條，判決如主文。

30 中 華 民 國 108 年 8 月 23 日

31 最高法院民事第二庭

01		審判長法官	陳重瑜
02		法官	陳駿壁
03		法官	吳青蓉
04		法官	周舒雁
05		法官	吳謀焰
06	本件正本證明與原本無異		
07			書記官
08	中華民國 108 年 9 月 4 日		