

01

最高法院民事判決

02

109年度台上字第927號

03

上訴人 博匠室內裝修工程股份有限公司

04

法定代理人 方政文

05

訴訟代理人 王志超律師

06

李國仁律師

07

被上訴人 何月樵

08

財團法人金豐佛苑文教基金會

09

上列一人

10

法定代理人 紀明東

11

被上訴人 王張玉真

12

王泰人

13

王泰晶

14

王貞乃

15

王貞蓉

16

王貞雅

17

詹益藏

18

詹吳英英

19

詹明玉

20

詹明惠

21

謝素珍

22

楊隆之

23

上列十四人

24

共同

25

訴訟代理人 黃慧萍律師

26

上列當事人間請求排除侵害事件，上訴人對於中華民國107年10

27

月2日臺灣高等法院第二審判決（105年度重上字第1035號），提

28

起上訴，本院判決如下：

29

主文

30

上訴駁回。

31

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

32

理由

01 本件上訴人主張：伊為門牌臺北市○○區○○路○○○巷○○號7層
02 大樓（下稱系爭大樓）之1樓建物（下稱系爭1樓建物）所有權
03 人，被上訴人或其被繼承人為2樓至7樓建物之所有權人。詎被上
04 訴人未經伊同意，使用系爭1樓建物所有權範圍內如原判決附圖
05 （下稱附圖）1、2所示空間（下稱系爭空間），作為進出地下停
06 車場之坡道，妨害伊對該空間之使用，使伊受有損害，被上訴人
07 並因而受有不當得利，應連帶給付伊相當於租金之損害新臺幣（
08 下同）103萬2,659元，及繳付之房屋稅1萬9,380元（共105萬2,0
09 39元）等情，依民法第767條第1項中段、第179條、第184條第1
10 項前段、第185條第1項規定，並於原審追加類推適用民法第787
11 條第1項、第2項規定，求為命被上訴人返還伊系爭空間，不得以
12 步行、駕駛或其他任何方式侵入，並連帶給付伊105萬2,039元，
13 及自民國103年9月2日起加付法定遲延利息之判決。

14 被上訴人則以：系爭空間位處系爭大樓地下層之車道斜坡範圍，
15 地下層係停車場、化糞池等供大樓全體住戶共同使用之設備，應
16 為公共設施，非屬1樓建物之專有部分。縱系爭空間登記於系爭1
17 樓建物所有權範圍內，上訴人亦不因而取得該空間之所有權。系
18 爭空間性質既屬公共設施之一部，伊等通行該空間以進出地下停
19 車場，係合法使用，上訴人權並未因而受損。況伊等並未占用系
20 爭空間，上訴人請求伊等返還，聲明欠缺具體特定，顯屬無據。
21 倘認伊等不能通行系爭空間，將無法使用系爭大樓地下停車場，
22 上訴人實屬權利濫用。況上訴人既依系爭1樓建物之現況購屋，
23 應繼受其前手與起造人、原始出賣人及伊等間之默示分管協議，
24 不得請求伊等賠償相當於租金之損害或給付不當得利或償金。至
25 於上訴人繳納之房屋稅，係稅捐單位依地政機關就系爭1樓建物
26 登記狀態所課徵，與伊等無涉，本件無類推適用民法第787條第
27 1項、第2項規定之餘地等語，資為抗辯。

28 原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：上訴人與被上訴人
29 （或其被繼承人）分別為系爭大樓（1-7樓）之區分所有權人，
30 上訴人自99年12月8日起登記為系爭1樓建物之所有權人。依系爭
31 大樓臺北市政府工務局61使字第1820號使用執照竣工圖所附壹層

01 、地下室之平面圖，系爭1樓建物後方空間規劃為車輛出入口，
02 地下室為停車場，並有車道出入空間。上訴人所指系爭空間，經
03 臺北市中山地政事務所測量，附圖一編號A、B、C部分，面積依
04 序為14.93、1.03、13.42平方公尺等情，為兩造所不爭。經地政
05 人員就系爭1樓建物所有權狀之登記面積，自1樓建物後方空間往
06 下投影繪製複丈成果圖，可知該1樓建物所有權範圍包括系爭空
07 間在內。依系爭大樓之地下室、系爭1樓建物之竣工平面圖，系
08 爭空間位處車道進出口，原始即設計規劃為連接地下層停車場，
09 供車輛進出通行使用之斜坡車道，其構造依附地下層，屬法定共
10 用部分，以牆壁、樓板等構造物與系爭1樓建物之實際使用範圍
11 區隔。系爭空間係僅以投影方式繪製登記面積，並無實際構造物
12 存在之虛擬空間，不具備構造及使用之獨立性。系爭大樓建竣於
13 公寓大廈管理條例公布施行前之61年間，斯時無須檢附專有、共
14 用、約定專用、約定共用等部分標示之圖說，該大樓地下層迄未
15 辦理第1次所有權登記，致系爭空間未登記為法定共用部分。該
16 空間既不具備客體獨立性，縱地政機關依原始申請資料將之登記
17 為系爭1樓建物所有權範圍，亦不因（錯誤）登記而成為1樓區分
18 所有建物之專有部分。此種情形，與上訴人所舉最高法院88年度
19 台上字第1305號、84年度台上字第1474號判決，認車道登記在地
20 下1樓建物所有權範圍，地下2樓建物所有權人不同，地下2樓建
21 物之車輛進出均須經由車道始得對外通行，因而類推適用民法第
22 787條袋地通行權之情形，有所不同。上訴人基於所有權作用，
23 請求被上訴人返還及不得通行使用系爭空間，暨賠償其無法使用
24 系爭空間之損害，或給付不當得利或通行償金，均屬無據。至於
25 上訴人繳納房屋稅之課稅面積，與系爭1樓建物實際使用面積不
26 符，係因原始登記將共用部分配入1樓建物之專有部分向地政機
27 關辦理登記所致，與被上訴人無涉，其等未因而受利，上訴人請
28 求被上訴人返還房屋稅（1萬9,380元），及類推適用民法第787
29 條第1項、第2項規定，為追加請求，均不應准許，為其心證之所
30 由得，並說明上訴人其餘攻擊方法及舉證於判決結果不生影響，
31 毋庸逐一論駁之理由，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，

駁回其上訴及追加之訴。
按區分所有建築物之專有部分，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」，足見區分所有建築物之專有部分，原雖無規定，惟具備構造及使用之獨立性為其事物本質，斯時始將要件及定義明文化而已。又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。另取捨證據、認定事實係屬事實審法院之職權，若其取捨、認定並不違背法令，即不許任意指摘其採證或認定不當，以為上訴第三審理由。原審本其採證、認事之職權行使，綜據相關事證，合法認定系爭大樓建竣於61年間，系爭空間雖登記在上訴人所有系爭1樓建物所有權範圍，惟該空間位處車道進出口，原始即設計規劃為連接地下層停車場，供車輛進出通行之車道，不具備構造及使用之獨立性，不符區分所有建築物專有部分之要件，應屬系爭大樓共用部分，因以上揭理由，為不利上訴人之判決，經核於法並無違背。上訴論旨，就原審取捨證據、認定事實之職權行使，指摘原判決違背法令，求予廢棄，非有理由。

據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449條第1項、第78條，判決如主文。

中華民國 109 年 5 月 20 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 王 仁 貴

法官 魏 大 曉

法官 滕 允 潔

法官 李 瑜 娟

法官 林 金 吾

01 本件正本證明與原本無異

02 書記官

03 中華民國 109 年 5 月 29 日