臺灣士林地方法院民事判決

107年度重訴字第289號

原　　告　遠東科技中心AB棟大樓公寓大廈管理委員會
法定代理人　何又仁
訴訟代理人　王志超律師
　　李國仁律師
被　　告　國福物業有限公司
法定代理人　張健國
被　　告　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
　　張靖佳

上列當事人間請求確認通行權事件，本院於民國109 年7 月6 日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

確認遠東科技中心AB棟大樓地下二層汽車停車位與地下三層汽車停車位之所有人或其授權使用之人，就被告國福物業有限公司所有、被告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（座落於新北市○○區○○段○○○ ○號、新北市○○區○○段○○○ ○號上、如附圖所示標示斜線部分、面積一○六六點七二平方公尺）有無償通行權存在，並應容忍原告在上開通行權範圍內之土地修繕水泥道路，且不得禁止或妨害遠東科技中心AB棟大樓地下二層汽車停車位與地下三層汽車停車位之所有人或其授權使用之人通行。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由被告負擔二分之一，餘由原告負擔。

事　實　及　理　由

壹、程序部分：

一、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。查原告遠東科技中心AB棟大樓公寓大廈管理委員會（下稱原告）之法定代理人原為詹境欽，嗣於訴訟繫屬中先後變更為甲○○、趙玉龍、甲○○，經其具狀聲明承受訴訟，有民事聲明承受訴訟狀、原告民國107年5月24日及108年5月30日會議紀錄、新北市區公所備案函等件可參（本院卷一第21頁至27頁、第34頁、本院卷二第49至54頁、第261至265頁），於法核無不合，自應准許。

二、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加。民事訴訟法第255 條第1 項、第256 定有明文。查原告起訴時原聲明：確認遠東科技中心AB棟大樓（下稱系爭大樓）地下一層機車停車位、地下一層卸貨區、地下二層汽車停車位與地下三層汽車停車位之所有人或其授權使用之人，及經原告授權之人就被告國福物業有限公司（下稱被告國福公司）所有、被告聯永物業股份有限公司（下稱被告聯永公司）有權使用之地面層通往地下一層車道及地下一層車道【座落於新北市○○區○○段○○○○○段○000 地號、同段221 建號上，如起訴狀附圖所示黃色部分，面積共88 5.9平方公尺（下稱系爭車道）】有無償通行權存在，並應容忍原告在上開通行權範圍內之土地修繕水泥道路，且不得禁止或妨害系爭大樓地下一層機車停車位、地下一層卸貨區、地下二層汽車停車位與地下三層汽車停車位之所有人或其授權使用之人，及經原告授權之人通行。嗣系爭車道經新北市汐止地政事務所測量後，原告就系爭車道位置、面積更正為「座落於昊天段761 地號、同段221 建號上，如新北市汐止地政事務所108 年7 月17日函附複丈成果圖所示標示斜線部分、面積1066.72 平方公尺」（見本院卷二第254 、255 頁民事變更暨綜合辯論意旨二狀），核原告所為，係就新北市汐止地政事務所現場測量後，特定系爭車道之範圍，而更正法律上及事實上之陳述，揆諸上開說明，非屬訴之變更

。

貳、實體部分：

一、原告起訴主張：

系爭大樓地下一樓之部分所有權原屬於訴外人華航玩具股份有限公司（下稱華航玩具公司），該專有部分經劃歸為停車位編號413至495號共83個停車位，以及地面層往地下一層與地下一層之車道（即系爭車道）。地下一層其他共有部分則劃作機車停車位及卸貨區，供系爭大樓住戶及廠戶等使用。系爭車道當時雖為華航玩具公司之專有部分，惟因該車道為系爭大樓地下樓層對外通行的唯一出口，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），於民國年間建售系爭大樓房屋及停車位予區分所有權人時，以定型化契約之方式，為系爭大樓全體區分所有權人與專有權人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：「地下壹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壹層（含共同使用部分）、地下貳層及地下參層停車位承買人無償共同使用。」華航玩具公司遂依分管協議書之月訂，提供系爭車道供遠東大樓住戶及廠戶無償使用，20多年來，除停車位承買人或經授權停車之人外，原告及經原告授權之人亦可經由系爭車道通行至系爭大樓地下樓層，維修地下樓層之設備，從未有爭議。

被告國福公司於105年9月間向華航玩具公司買受其專有部分，將編號438號及468號之車位分別出售予訴外人欣昀企業有限公司（下稱欣昀公司）及程銘傑外，其餘車位則授權被告聯永公司經營停車場，無論是被告國福公司、聯永公司、訴外人欣昀公司及程銘傑，斯時亦均依系爭分管協議書之約定，持續提供系爭車道，使人車無償通行，系爭車道上所使用之照明設備與所耗電費等，也仍依以往比例由原告維修分擔，雙方未曾發生爭執。而自106年6月起，被告國福公司竟突然對系爭分管協議書之約定置之不理，多次向原告表示系爭車道為其專有部分，擬向經由系爭車道通行之使用人收取車

道使用費，並擬於同年10月16日起撤除系爭大樓目前通用之柵欄感應系統，更換新式感應磁卡，若不向被告國福公司付費更換感應磁卡按月或按次繳納車道使用費，原可通行之感應遙控器將於同年10月20日失效，無法再進出系爭大樓之地下樓層。

公寓大廈管理條例第23 條第2項第1款、第33條第1款規定關於約定應載明於規約等規定均為92年12月31日修正增訂，於93年1月2日施行前自不適用，而系爭大樓係於87年間建售，建商已針對系爭車道與原始區分所有權人以系爭分管協議書約定對於專有部分共用之內容，係發生於00年00月00日公寓大廈管理條例增訂第23條第2項第1款之前，自無前述公寓大廈管理條例增訂條文之適用，即系爭分管協議書無須載明於規約，仍生效力。倘公寓大廈之區分所有權人與建商之間已訂有分管之約定，大樓之共有已默示同意成立分管契約，除經全體共有人之同意終止，否則受讓人知悉有該分管契約或有可得知之情形，仍應受分管契約之約束。

ㄖ 華航玩具公司為系爭車道之唯一承買人，仍簽署系爭分管協議書供其他車位之承買人無償使用，而依被告國福公司與華航玩具公司之停車位不動產買賣契約書，其對無償通行系爭車道之約定知之甚詳，顯見對於繼受華航玩具公司提供系爭車道予全體住戶無償使用乙節，亦願受拘束。退步言之，被告國福公司對於系爭車道為約定共用並無償通行之事實，至少可得而知約定通行之事實，以系爭大樓一個停車位至少上百萬元，衡諸常情，一般人如欲交易價值如此高昂之標的，應會先確認權利範圍，並至現場查看使用情形等。是以，被告國福公司與華航玩具公司間之買賣契約成立前，應已至現場查看，而可知悉系爭大樓除地下一層外，尚有地下二層與地下三層，且均作為停車場使用，亦須經由系爭車道通過始能抵達，而地下樓層之所有使用人通過系爭車道時，雖有管理室或柵欄系統等管制措施，但並無收取車道使用費。另被告國福公司於106 年6 月間始表示要向通過系爭車道之人車

收費，足證被告國福公司在已開始使用、收益、處分其專有部分長達9個月之期間，均同意原告及大樓住戶、廠戶無償通過系爭車道而從未爭執，益徵其於買受該專有部分時，對於系爭車道為無償共用之約定確實知悉。被告國福公司辯稱其為善意之人不受分管協議拘束，實為空言諉責，為此提起本訴等語。

ē 並聲明：確認系爭大樓地下一層機車停車位、地下一層卸貨區、地下二層汽車停車位與地下三層汽車停車位之所有人或其授權使用之人，及經原告授權之人就被告國福公司所有、被告聯永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（座落於新北市○○區○○段○○○ ○號、新北市○○區○○段○○○ ○號上、如新北市汐止地政事務所108年7月17日函附複丈成果圖所示標示斜線部分、面積1066.72平方公尺）有無償通行權存在，並應容忍原告在上開通行權範圍內之土地修繕水泥道路，且不得禁止或妨害系爭大樓地下一層機車停車位、地下一層卸貨區、地下二層汽車停車位與地下三層汽車停車位之所有人或其授權使用之人，及經原告授權之人通行。

二、被告則以下詞資為抗辯：

華航玩具公司並不知悉系爭車道為其所有而誤以為屬系爭大樓之公設，故除簽署系爭分管協議書同意系爭車道應無償提供公用外，甚至與被告簽署「地下停車場使用協議書」，繳交系爭車道之通行費予原告，直至華航玩具公司將其於系爭大樓權利出售被告國福公司後，被告國福公司始發現系爭車道所有權前屬於華航玩具公司，而原告卻向華航玩具公司收取通行費長達19年。

被告國福公司於105年9月間向華航玩具公司購買系爭大樓地下一層之所有權，包括83個停車位及系爭車道皆係被告國福公司所有之建物範圍，當被告國福公司於遷入系爭大樓時，曾主動向原告詢問是否有文件須要簽署，亦或有任何權利義務事項需要交接或說明，惟當時原告僅提出由華航玩具公

司簽署之系爭分管協議書，以及另一份欲與被告聯永公司新簽屬之公設場地使用合約，要求被告國福公司繼續繳付「公設」系爭車道使用租金（兩造及華航玩具公司皆誤以為系爭車道為大樓公設部分，實際上應先後分別為華航玩具公司及被告國福公司所有）。後於105 年10月間召開之管理委員臨時會上，被告國福公司與會人員曾表示請管委會確認系爭車道之所有權為被告國福公司所有，應不需付租金，且該會議上亦無人談及分管契約之存在。直至被告國福公司於106 年9 月間發函通知原告，希望自10月20日起開始收取車道使用費，原告便以此為由向本院聲請定暫時狀態假處分，被告國福公司係自原告假處分聲請書狀中得知分管契約一事，故被告國福公司係自106 年10月中旬始知悉前手華航玩具公司曾簽屬分管契約。

查華航玩具公司基於錯誤，誤以為系爭車道為公設而為之意思表示，依法應不成立分管契約，且被告國福公司遷入系爭大樓時，原告亦並未告知有分管契約存在，依民法第799 條之1第4項之反面解釋，若特定繼受人對於約定內容並非明知或可得而知，特定繼受人應不受規約之拘束，是被告國福公司自無受系爭分管協議拘束之義務。又被告國福公司自 105年9 月購入系爭大樓地下一層後，一開始不瞭解系爭車道產權狀況、不確定產權歸屬，直至106 年初方才確定系爭車道產權為被告國福公司所有，並非默認或默示將車道開放無償使用，僅係不知該如何應對。被告國福公司為系爭車道之所有權人，於法令限制內，得自由使用、收益、處分之，並排除他人之干涉，即便大樓住戶擁有通行權，有通行權人應於通行之必要範圍內，對於通行地因此所受之損害支付償金，是被告國福公司應得對通行地下一樓之車輛請求支付通行償金。並聲明：原告之訴駁回。

三、本院之判斷：

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者，不得提起之，民事訴訟法第247 條第1 項前段定有明文

。又所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言（最高法院52年台上字第1240號裁判意旨參照）。原告主張對系爭車道有無償通行權之存在，既為被告所否認，則關於系爭車道得否無償通行，已影響原告之權利，於兩造間即處於不明確之狀態，致原告之私法上地位有受侵害之危險，且得以本件確認訴訟加以除去，揆諸上開說明，原告有即受確認判決之法律上利益。

原告主張系爭大樓地下一樓之部分所有權原屬華航玩具公司所有，該華航玩具公司之專有部分包含劃歸為停車位編號413至495號共83個停車位，以及地面層往地下一層與地下一層之系爭車道，系爭車道為系爭大樓地下樓層對外通行的唯一出口，華航玩具公司於購入之際與大都市建設公司簽署系爭協議書，同意系爭車道無償提供公用，嗣被告國福公司於105年9月間向華航玩具公司購買系爭大樓地下一層之所有權，包括83個停車位及系爭車道，其後將編號438號及468號之車位分別出售予訴外人欣昀公司）及程銘傑外，其餘車位則授權被告聯永公司經營停車場等情，為被告所不爭執，此部分應堪信為真實。惟就原告主張有無償通行權存在一節，則為被告所否認，並以前詞置辯。

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。該條文之規定，旨在調和相鄰土地用益權之衝突，以充分發揮袋地之經濟效用，促進物盡其用之社會整體利益。而一棟建築物，在物理上本屬一體，各部原不具獨立性，因法律上承認區分所有權，得由各區分所有人就其區分建物之一部享有單獨所有權，各區分所有人對其專有部分得全面、直接而排他性之支配，故就整體建物而細分各區分所有時，區分所有建物專有部分，因其他專有部分之間隔，無法對外為適宜之聯絡，不能為

通常之使用，顯與袋地同，自有調整區分所有建物專有部分相鄰關係之必要，始能充分發揮其經濟效用，此與鄰地通行權之規範目的相同；但區分所有建物專有部分相鄰關係之調整，並不限於他人正中宅門之使用一項。從而區分所有建物之專有部分，如為其他專有部分所圍繞，無法對外為適宜之聯絡，致不能為通常之使用，既與袋地之情形類似，法律就此情形，本應同予規範，因立法者之疏忽，而發生顯在之法律漏洞，自得類推適用民法第787 條之規定（最高法院96年度台上字第584 號判決意旨參照）。系爭車道為系爭大樓地下樓層車輛進出對外通行之唯一出口，是系爭大樓地下一層至地下三層之專有部分所有權人駕車進出系爭大樓，即有通行系爭車道之必要，而兩造對此通行必要之事實均不爭執（見本院卷二第166 頁109 年4 月27日言詞辯論筆錄），則原告主張地下一層至地下三層之專有部分所有權人對系爭車道有通行權一節，應可認定。關於系爭車道之位置、範圍，經本院囑託新北市汐止地政事務所測量，依該所108 年7 月17日新北汐地測字第1085399230號函（本院卷二第82、83頁）檢送之土地複丈成果圖（即附圖），系爭車道之位置、範圍如附圖所示斜線部分、面積1066.72 平方公尺。

ŋ 原告主張得無償通行系爭車道，有無理由？

按區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；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明知或可得而知者，亦同。民法第799 條之1 第4 項定有明文。而上開規定係於98年1 月23日增訂，立法理由稱：「區分所有建築物之各區分所有人因各專有該建築物之一部或共同居住其內，已形成一共同團體。而規約乃係由區分所有人團體運作所生，旨在規範區分所有人相互間關於區分所有建築物及其基地之管理、使用等事項，以增進共同利益，確保良好生活環境為目的，故區分所有人及其繼受人就規約所生之權利義務，依團體法法理，無論知悉或同意與否，均應受其拘束，方足以維持區分所有人間所形成團體秩序之安定。

至區分所有人依其他約定所生之權利義務，其繼承人固應承受，但因非由團體運作所生，基於交易安全之保護，特定繼受人僅以明知或可得而知者為限，始受其拘束，爰增訂第四項。」此規定合於區分所有權之性質，且特定繼受人明知或可得而知始受其他約定之拘束，對特定繼受人保障亦屬合理，是於該規定施行前發生之事實，非不得以之為法理而予以適用（最高法院106 年度台上字第1040號裁判意旨參照）。華航玩具公司與大都市建設公司於88年12月9 日簽訂系爭分管協議書（本院卷一第221 頁），就系爭大樓停車位之管理使用而為約定，依協議書第9 條約定：「地下壹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壹層及地下貳、參層停車位承買人無償共同使用。」從該條文義觀之，就系爭車道所有權部分，華航玩具公司雖將其專有部分誤認係屬共有部分外，惟就系爭車道同意開放供地下一層及地下二、三層停車位承買人無償共同使用。是華航玩具公司對於系爭車道所有權雖有誤認，但其既未依法撤銷系爭分管協議書，系爭分管協議書之效力自屬存在，華航玩具公司應受該協議書約定內容即同意其他人無償使用之約定所拘束。

按區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第35條所定文件，並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。公寓大廈管理條例第24條第1 項、第35條分別定有明文。被告國福公司與華航玩具公司簽訂之停車位不動產買賣契約書（本院卷二第107 至122 頁）中第13條第7 項約定：「有關停車位使用規則（諸如依慣例使用之現況、住戶規約、大樓管理規章等）甲方（即被告國福公司）均應繼續承受遵守，不得令作主張。」

已揭示系爭大樓之停車場有約定使用情形，參以系爭車道之無償使用約定記載於華航玩具公司與大都市建設公司所簽訂之停車位分管協議書中，系爭分管協議書自屬被告國福公司所得請求華航玩具公司所交付。再依系爭大樓規約第5條第4項約定：「地下壹層停車位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壹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壹層（含共同使用部份）、地下貳層及地下參層停車位承買人無償共同使用之約定，為約定專用部份。」（本院卷一第229、230頁），足見系爭大樓規約雖對系爭車道之所有權雖誤認為共有，但就其使用情形約定為系爭車道所有人同意「供其他地下壹層（含共同使用部份）、地下貳層及地下參層停車位承買人無償共同使用」，則被告國福公司買受系爭大樓地下一層所有權時，非不得向原告請求閱覽規約以瞭解系爭車道之約定使用狀況。而被告國福公司發現系爭車道為其專有部分之過程，依證人王福曾於審理中證稱：在105年忘了是在9月30還是10月1、2號那幾天，那時有家航特公司要購買車位，好像要買12-18位，到現場去看幾個位置，伊帶合約去，但是現場工作人員陳小姐就把合約跟大樓管委會的保全討論買賣附件的建物成果圖，覺得圖跟場地不太一樣，跟伊反應，伊就拿建物成果圖去找總幹事，請總幹事確認是否有爭議，發覺車道應該是歸國福的等語（見本院卷二第231頁109年6月1日言詞辯論筆錄），係經由建物測量成果圖得知系爭車道為被告國福公司專有部分。但從被告國福公司與華航玩具公司所簽訂停車位不動產買賣契約所附臺北縣汐止地政事務所建物測量成果圖（本院卷二第118、119頁），即可得知被告國福公司購買之權利範圍。是從相關之買賣文件與系爭大樓規約，被告國福公司非不可得知系爭車道屬華航玩具公司1人所有，但現已同意無償供他人使用之情形。

4.華航玩具公司既同意將其所有之系爭車道提供他人無償使用，此部分使用範圍亦已明確載明於規約中，依前述民法第79

9條之1第4項規定意旨，此項約定既為華航玩具公司之買賣繼受人即被告國福公司所可得知，被告國福公司即應受該約定所拘束。依系爭分管協議書之約定，被告國福公司即有提供系爭車道予系爭大樓地下1層至地下3層停車位買受人無償使用之義務。又按民法物權編關於土地相鄰關係之規定，重在圖謀相鄰不動產之適法調和利用。鄰地通行權之性質，為土地所有權人所有權之擴張，與鄰地所有權人所有權之限制，是以土地所有權人或使用權人，如確有通行鄰地之必要，鄰地所有權人或使用權人，即有容忍其通行之義務，此為法律上之物的負擔（最高法院70年度台上字第3334號判決意旨參照）。關於無償通行權人部分，依系爭分管協議書所載得無償通行之人僅為系爭大樓地下一層至地下三層停車位買受人。至系爭地下一樓之機車停車位、卸貨區之產權則屬共有，非規劃為獨立出售之停車位，業為兩造陳述在卷（見本院卷一第304、305頁108年4月1日言詞辯論筆錄），自不在系爭分管協議書中約定無償通行權人之範圍內。原告主張系爭大樓地下一層機車停車位、地下一層卸貨區，及經原告授權之人就系爭車道有無償通行權一節，並無依據。又被告國福公司將系爭大樓地下一層專有部分委託辦被告聯永公司經營管理，系爭大樓地下一層至地下三層停車位買受人對被告國福公司系爭車道既有無償通行權存在，對系爭車道使用權人即被告聯永公司自得主張無償通行權之存在。

四、綜上所述，原告基於系爭分管協議書之約定，請求確認系爭大樓地下二、三層汽車停車位之就被告國福公司所有、被告聯永公司有權使用之系爭車道，有無償通行權存在，並應容忍原告在上開通行權範圍內之土地修繕水泥道路，且不得禁止或妨害地下二、三層汽車停車所有人或其授權使用之人通行，為有理由。至逾上開範圍之請求確認無償通行權部分，則無理由，應予駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及未經援用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，

自無一一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為一部有理由、一部無理由，依民事訴訟法第79條，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　31　　日

民事第二庭

法　官　辜　漢　忠

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀，若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　7　　月　　31　　日

書記官　劉　雅　萍