

臺灣新北地方法院民事判決

108年度訴字第22號

原告 張一凡

訴訟代理人 張金盛律師

被告 靜雅堂股份有限公司

法定代理人 陳秀齡

被告 板橋原宿公寓大廈管理委員會

法定代理人 王思穎

共同

訴訟代理人 林世芬律師

上列當事人間請求確認不動產通行役權存在事件，本院於中華民國109年4月8日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、程序方面：

(一)按原告因法律關係之存否不明確，致其私法上地位有受侵害之危險，提起確認法律關係存在之訴，如以否認其法律關係存在之人為被告，即不生被訴當事人之欠缺問題（最高法院40年台上字第1827號判例意旨參照）。次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」，係指法律關係之存在與否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以對於被告之確認判決除去者而言（最高法院42年臺上字第1031號判例意旨參照）。查原告主張其就被告靜雅堂股份有限公司（下稱靜雅堂公司）所有新北市○○區○○段○○○○號即門牌號碼為新北市○○區○○路0段00巷00號1樓建物（即原宿大樓1樓建物，有51戶，下稱系爭建物）之民國108年5月23日複丈成果圖A1-A4、B1-B6、C1-C5、D1-D3部分（見本院卷二第163頁、本院卷三第353頁，下稱附圖A1-D3部分）有不定

期不動產通行役權存在，被告靜雅堂公司則堅詞否認，足認原告與被告靜雅堂公司間現在就附圖A1-D3部分不定期不動產通行役權之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以本件對於被告靜雅堂公司之確認判決除去之，原告顯有即受確認判決之法律上利益，是其提起本件確認之訴，並無不合。

(二)按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一者，或不甚礙被告之防禦及訴訟之終結者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第7款分別定有明文。又民事訴訟法第255條第1項第2款所謂請求之基礎事實同一，係指變更或追加之訴與原訴之原因事實有其共同性，先後所為請求之主張在社會生活上可認為有共通性或關連性，而就原請求之訴訟及證據資料於相當程度範圍內具有同一性或一體性，在審理時得加以利用，俾先後兩請求可在同一程序得加以解決，以避免重複審理，庶能統一解決紛爭，用符訴訟經濟者即屬之（最高法院96年台上字第471號民事判決意旨參照）。查原告於訴狀送達後，將訴之聲明由「1.請求確認原告就新北市○○區○○路0段00巷00號1樓建物附圖所示縱向寬3公尺、橫向寬2公尺接通道（以地政機關測量為準）有不動產通行役權存在。2.被告靜雅堂公司應協同原告向地政機關辦理前項不動產通行役權設定登記。3.請求命被告等不得封鎖、設置障礙物，堵塞妨礙原告行使第一項附圖所示之通行權役。4.板橋原宿公寓大廈管理委員會應於第一項附圖所示通行出入口各置監視器24小時監視錄影供原告及大廈住戶查考。5.被告靜雅堂公司應給付原告新臺幣（下同）300萬元，並自起訴狀副本送達翌日起至清償日止按年息百分之五計算之利息。」變更詳如二、(二)所示，並追加訴訟標的公寓大廈管理條例第16條第2項、第5項、第36條第3款、第5款、民法第216條第1項、第2項、第227條第2項，核其所為訴之變更及追加，均係基於被告靜雅堂公司於附圖A1-D3部分出入口上鎖及於附圖a-h部分以鐵捲門或各種障礙物

01 封鎖，妨礙原告通行之同一基礎事實，且不甚礙被告之防禦
02 及訴訟之終結，則依上列規定及說明，核無不合，應予准許
03 。

04 二、原告主張：

05 (一)門牌號碼為新北市○○區○○路0段00巷00號原宿大樓係訴
06 外人民馥建設股份有限公司（下稱民馥公司）興建，民馥公司
07 於85年1月5日提交切結書（下稱系爭切結書）予新北市板橋
08 地政事務所，載明：「…區分所有建物共同使用部分之測繪
09 ，即電梯樓梯間及通道部分依所附藍晒竣工平面圖紅色實線
10 表示，分別測於各區分所有建物之內，但應提供公共通行，
11 不得私自堵塞或占為己用」，系爭切結書所拘束之範圍即為
12 被告靜雅堂公司於97年8月7日所買受系爭建物之附圖A1-D3
13 部分，依民法第799條之1第4項規定，被告靜雅堂公司自應
14 繼受系爭切結書，而依系爭切結書所附藍晒竣工圖紅色實線
15 部分（即附圖A1-D3部分），系爭建物應留設3公尺以上寬度
16 通道公共通行，被告靜雅堂公司不得於附圖a-h部分以鐵捲
17 門或各種障礙物封鎖。惟被告靜雅堂公司並未依系爭切結書
18 約定履行，致原告買受之新北市○○區○○段○○○○○號即門
19 牌號碼為新北市○○區○○路0段00巷00號地下1樓建物（下
20 稱地下1樓）無法依附圖A1-D3部分通道通行，且附圖a-h部
21 分亦受堵塞，原告應得確認就附圖A1-D3部分於系爭建物存
22 續期間有不定期不動產役權存在。又因被告靜雅堂公司有多
23 次干預原告通行及封鎖附圖A1-D3部分出入口之情事，原告
24 應得請求被告板橋原宿公寓大廈管理委員會（下稱原宿管委
25 會，與被告靜雅堂公司下合稱被告，分則以其姓名簡稱）於
26 附圖A1-D3部分出入口裝設監視器以供原告及原宿大樓其他
27 區分所有權人查考。又原告於99年10月28日取得地下1樓所
28 有權，係供他人承租之用，因靜雅堂公司未依系爭切結書履
29 行約定，致原告受有預期之租金利益損害，以每月租金35萬
30 元計算，自100年1月起至104年12月止共計36月，原告受有
31 預期租金利益損害2,100萬元，應得先就其中300萬元部分為

01 請求。

02 (二)爰依民法第851條、第227條第1項、第2項、第216條第1項、
03 第2項、第220條第1項、公寓大廈管理條例第16條第2項、第
04 5項、第36條第3款、第5款規定，聲明求為判決：1.確認原
05 告就靜雅堂公司所有系爭建物如附圖A1-D3部分有不定期不
06 動產通行役權存在，存續期間至系爭建物滅失為止。2.靜雅
07 堂公司應將阻塞、圍堵、上鎖妨礙（第一項通行權）之暢通
08 ，影響逃生避難之設施、物品（詳附圖a-h部分）移除。3.
09 被告不得封鎖、設置障礙物、堵塞妨礙原告行使第一項附圖
10 所示之通行役權。4.原宿管委會應於第一項附圖所示通行出
11 入口各設置監視器24小時監視錄影供原告及大廈住戶查考。
12 5.靜雅堂公司應給付原告300萬元，並自起訴狀副本送達翌
13 日起至清償日止，按年息百分之五計算之利息。6.第5項聲
14 明原告願供擔保，請准予宣告假執行。

15 三、被告則以：

16 (一)靜雅堂公司所有之系爭建物原為聯樺公司及谷樺公司共有，
17 聯樺公司及谷樺公司於87年間辦理變更用途，靜雅堂公司於
18 95年11月間向谷樺公司買受原宿大樓1樓26戶房屋及其基地
19 持分，而聯樺公司所有之原宿大樓1樓25戶房屋及其基地持
20 分於95年12月間遭法院查封拍賣，且由陳秀卿買受，陳秀卿
21 並於97年9月將25戶房屋及基地持分出售予靜雅堂公司，是
22 靜雅堂公司於97年於原宿大樓1樓內即擁有51戶房屋及基地
23 持分（原可以分別為51個不同人所持有），嗣靜雅堂公司於
24 100年間辦理變更為「室內機械遊樂場（D1）、百貨公司（
25 B2）」使用暨室內裝修，靜雅堂公司復於106年辦理丁梯變
26 更。足見靜雅堂公司所有之原宿大樓1樓51戶門牌房屋歷經
27 數次變更，系爭建物與起造人民馥公司85年間興建完成時已
28 完全不同。且依原告起訴狀所為訴之聲明及提出之事實理由
29 觀之，其以起造人民馥公司於85年間書立之系爭切結書，主
30 張確認就靜雅堂公司所有系爭建物有不動產役權，核屬確認
31 過去之法律關係，明顯欠缺確認利益，應予駁回。

(二)系爭切結書內容模糊不清，且根本無原告所謂藍晒竣工圖，更遑論應留3公尺寬以上通道供公眾通行，原告據以主張通行，無足採信。且系爭切結書僅係起造人民馥公司向板橋地政事務所申辦原宿大樓第一次產權登記時所出具，系爭切結書自不得據為法律上請求權之基礎。靜雅堂公司非直接自起造人民馥公司取得系爭建物所有權，且買受時並未知悉系爭切結書之內容，自不受系爭切結書之拘束。民法第799條之1第4項規定係於98年1月23日經總統令公布增訂，並自公布後6個月施行，而系爭切結書係起造人民馥建設公司於85年1月5日所書立，民法第799之1條第4項之規定自不得追溯適用於本案。原宿大樓規約係於97年9月17日訂立，而該規約內容並未記載原告主張之「一樓留通道公共通行，不得堵塞」等語，且系爭切結書係起造人民馥公司所出具，並非住戶之約定，自非屬住戶規約，當無民法第799條之1第4項之適用。民馥公司於85年1月5日就全體區分所有權人共用部分即4366建號出具之切結書，對照板橋地政事務所就原宿大樓之全體共用部分（大公）即4366建號，所製作之測量成果圖標示位於地上一層者，有驗貨室、播音室、電視牆，面積依序為27.78平方公尺、5.88平方公尺、5.84平方公尺，總計39.5平方公尺，足見靜雅堂公司所有系爭建物之樓梯及通道非屬4366建號建物之範圍，即非屬共用部分，而為靜雅堂公司之專有部分，自不受系爭切結書之拘束。原告於99年間與其妻李美螢以低價向鈞院民事執行處標得地下1樓，事先未查明原宿大樓係82年間取得建造執照，85年間興建完成之舊大樓，原宿大樓1樓所有梯間、手扶梯、走廊、大門均屬靜雅堂公司之私有產權範圍，營業時間開啟，非營業時間則予以關閉，另原宿大樓1樓基於安全考量，避免商場櫃位之商品遭竊，以及不明人士逗留，故於非營業時間將拉門拉上，原宿大樓內有四處安全梯，可由室內向室外逃生。原告為達其無償使用1樓之梯間、走廊等，以及1樓大門24小時全天開放之目的，連續對靜雅堂公司之代表人即陳秀齡及員工劉明科、謝

青樺提出強制、阻塞逃生通道、毀損、竊盜等告訴，經鈞署及法院明察而為不起訴或無罪判決確定在案，其中原告於101年間指摘靜雅堂公司之負責人陳秀齡、員工謝青樺、劉明科將原宿大樓1樓商場位於大門、側門、後門之逃生通道以玻璃完全密封或上鎖，致生危險於進入該商場之不特定人之生命、身體或健康云云，而提告阻塞公共場所逃生通道罪，亦經鈞署101年偵字第23229號、102年偵字第10079號認定原宿大樓之逃生通道並無遭他人阻礙之情況，且於1樓商家非營業時間，2樓以上之店家亦有通道可出大樓外部，難認被告3人有何阻礙逃生通道之犯行云云，而為不起訴處分，原告不服而聲請再議，亦據鈞署102年偵續字第408號認定1樓商場大門及電梯側捲簾（即1樓電梯及丁梯出口拉門）雖於非營業時間關閉，惟原宿大樓其餘樓層透過丁梯抵達原宿大樓1樓時，通向室外之出入口寬度依現場量測，已符合相關建築法規之要求…另原宿大樓1樓商場大門及電梯、丁梯出口處於非營業時間時關閉用以防盜等情並未違反商場使用慣例，且於非營業時間，禁止人員進入原宿大樓1樓商場內部，尚不會對不特定人之生命安全造成危險云云，而為不起訴處分確定在案。原告並未設定登記不動產役權，空言主張命被告不得封鎖、設置障礙物，堵塞妨礙原告行使附圖所示之通行役權，於法顯有未合。

(三)原告於106年12月11日上午9時30分（即原宿大樓1樓非營業時間）由民間公證人林上鈞陪同履勘原宿大樓1樓現場，並由公證人作成106年新北院民公鈞字第000547號公證書，公證書後附之照片上方依序記載「新北市○○區○○路0段00巷00號建物1樓正面入口有鐵捲門及兩側玻璃門，體驗時，現場為封閉狀態」、「建物一樓側面入口處，以白色百摺簾上鎖封閉內部區域」、「一樓側旁通道上鎖，外側無法進入」、「一樓側旁通道上鎖，由戶外無法入內」、「一樓便利超商連接商場內部通道上鎖，由外側無法入內」、「一樓統一超商內連接商場內部通道隔間為超商內部辦公室」等語。

01 原告於106年間持上開公證書向鈞院刑事庭自訴靜雅堂公司
02 之負責人陳秀齡涉犯刑法第189條之2第1項阻塞公共場所逃
03 生通道罪嫌，業經鈞院刑事庭106年自字第79號認定自訴意
04 旨所指同一犯罪事實，前經自訴人向新北地方法院檢察署提
05 出告訴，經檢察官調查後，認被告犯罪嫌疑不足，以101年
06 偵字第23229號、102年偵字第10079號為不起訴處分，自訴
07 人再議後，由臺灣高等法院檢察署檢察長以102年上聲議字
08 第5301號發回續查，經調查後，復認被告犯罪嫌疑不足，以
09 102年偵續字第408號為不起訴處分確定，核就同一事實對被
10 告再行提起自訴，於法顯有未合云云，而為自訴不受理之判
11 決在案，原告不服而提起上訴，復據臺灣高等法院107年上
12 易字第649號以同一理由駁回上訴而告定讞，益證公證人於
13 原宿大樓1樓現場體驗之正面入口之鐵捲門及兩側玻璃門、
14 白色百摺簾、防火門之設置及原宿大樓1樓正面入口之鐵捲
15 門及兩側玻璃門於非營業時間關閉，1樓側面入口處於非營
16 業時間以白色百摺簾封閉，避免內部櫃位商品遭竊及不明人
17 士逗留；1樓防火門由室內往室外之單向可開啟之使用情形
18 完全合法。原告主張之系爭建物進出通道、防火門均屬被告
19 靜雅堂公司之專有部分，並非共用部分或約定共用部分，其
20 訴請原宿管委會應於訴之第1項附圖所示通行出入口各置監
21 視器24小時監視錄影供原告及大廈住戶查考，顯於法無據。
22 原告主張依建築技術規則建築設計施工篇第一條第38款私設
23 通路定義，依公寓大廈管理條例第16條第2項規定不得堆積
24 雜物或堵塞，應保持暢通等語，惟本案並無原告所謂私設通
25 路之適用。再者，原告明知靜雅堂公司於非營業時間為避免
26 1樓商場櫃位之商品遭竊，而將白色拉門拉上，並無不法，
27 且原告於102年間指摘被告靜雅堂公司之法定代理人陳秀齡
28 將一樓電梯及丁梯出口處以拉門圍住並上鎖，涉及公共危險
29 罪乙案，業據鈞署102年偵續字第408號不起訴處分書認定抗
30 門之設置合法，而為不起訴處分確定在案。乃原告竟基於毀
31 損之犯意，於104年間迭次拉扯一樓拉門，經靜雅堂公司屢

01 勸不聽，致該拉門故障，不得已僅能提出毀損告訴，業據臺
02 灣高等法院107年上易字第302號判決原告罰金五千元確定在
03 案。原告主張85年之竣工圖及87年變更使用執照之竣工圖之
04 標示，1樓均載通道寬度，並舉原證12之通道照片及通道示
05 意圖為證，惟原證12係85年之平面圖，且該平面圖上並未記
06 載原告所稱之通道寬度，遑論通道寬度為何，而原證12照片
07 上之數字係建築師於工務局竣工送件審查時標示兩櫃位間之
08 距離，與原告主張之通道無關。靜雅堂公司買受原宿大樓1
09 樓後之所有申請變更使用暨室內裝修事宜，包括1樓便利商
10 店於102年間設置隔間倉庫及變更通道寬度等事項，均委請
11 建築師針對實際需求，依當時之建築法、建築技術規則建築
12 設計施工篇等相關規定辦理，且業經新北市政府工務局勘查
13 無誤，並核發建築物室內裝修合格證明在案，絕無原告指稱
14 將進出逃生通道設置隔間倉庫之情事。乃原告援引現行建築
15 技術規則建築設計施工篇之規定及與本案面積不同、使用類
16 組不同、檢討不同之萬年大樓、北投金馬獎大樓、土城家樂
17 福大樓之不同個案，自無足信憑。系爭切結書之書立日期為
18 85年1月5日，自應適用99年2月3日修正前民法第851條地役
19 權之規定，原告主張訴訟標的為99年2月3日修正公布之現行
20 民法第851條不動產役權，於法顯有不合。再系爭切結書係
21 針對房屋而非土地，亦與99年2月3日修正前民法第851條地
22 役權之規定不符。板橋原宿公寓大廈規約第2條第1項亦明訂
23 ：「(一)專有部分：指編釘獨立門牌號碼或所在地址證明之家
24 戶，並登記為區分所有權人所有者。(二)共用部分：指不屬專
25 有部分與專有附屬建築物，而供共同使用者。」云云，是管
26 理委員會僅就共用部分即4366建號建物始有管理、維護之職
27 權，原告訴之聲明主張附圖A1-D3部分出通道、防火門均屬
28 靜雅堂公司之專有部分，並非共用部分，其訴請原宿管委會
29 應於附圖A1-D3部分所示通行出入口各置監視器24小時監視
30 錄影供原告及大廈住戶查考，亦於法無據。

31 (四)公寓大廈之共用部分，有應由全棟大樓區分所有權人使用而

共同分攤之公共設施，即全體共用部分，俗稱大公，至於僅由部分區分所有權人使用而分攤之公共設施，即一部共用部分，俗稱小公，僅由當層區分所有權人分攤，其他樓層之區分所有權人並不分攤。4366建號建物係屬原宿大樓全體區分所有權人之共用部分，4358建號建物部分則屬原宿大樓地上一層區分所有權人之共用部分，非屬全體區分所有權人之共用部分，是其他樓層之區分所有權人自不得主張權利。原宿大樓1樓於85年間興建完成時，原編列51個建號，即有51戶房屋，並有51張所有權狀，靜雅堂公司於97年間共取得51個建號建物，嗣於101年10月間將1樓51個建號合併為一即3835建號後，小公即4358建號即為靜雅堂公司之專有部分，共有部分係4366建號。足證靜雅堂公司所有1樓建物除驗貨室、播音室、電視牆為共有部分外，其餘包括地上一層之電梯、樓梯及走道皆為靜雅堂公司之專有部分，自不受系爭切結書之拘束。

(五)民馥公司於85年1月5日出具4366建號之切結書係指須屬於「共同使用部分之電樓梯間及通道部分」，且於藍晒竣工平面圖中以紅色實線表示者，始應供公共通行使用，苟非屬於共同使用之電樓梯及通道部分，自不在此限。衡前所述，靜雅堂公司所有之原宿大樓1樓之電梯、樓梯及櫃位間之走道為該公司之專有部分，非屬4366建號、4358建號之範圍即共用部分，自不受上開切結書之拘束，此參諸靜雅堂公司於100年間就其專有部分向新北市政府工務局申請變更為「室內機械遊樂場（D1）、百貨公司（B2）」使用暨室內裝修，包括櫃位間之走道寬度由3公尺改為2.6公尺，且統一超商原設有玻璃門裝修改為玻璃櫥窗、丙梯原有逃生窗修改為安全門，以及甲梯外牆增設安全門等所有工程均已施作完畢，除有新北市政府工務局變更使用執照102板變使字第279號、平面圖可佐外，並有1.新北市政府107年12月3日便簽載稱：「…四、有關『指陳案址有切結書略以：《樓梯及通道部分應提供通行，不得私自堵塞或占為己用》」，102板變使字第279號變

更使用執照之申請變更範圍似有包括切結範圍，是否影響變更使用執照之核准？」一節，該切結書係起造人領得使用執照後向新北市板橋地政事務所辦理產權第一次登記，立書切結有關共用部分4366、4358建號之測繪約定，非屬102板變使字第279號變更使用執照之申請變更範圍」；2.新北市政府工務局104年5月18日函載稱：「…二、(三)變使核准圖說是否有通道，有無違反建築法一節，本案102板變使字第279號變更使用執照核定之變更使用用途為百貨公司（B2）、室內機械遊樂場（D1），並無標示『通道』，亦無違反建築法」。3.原告迭次就靜雅堂公司申辦原宿大樓1樓之變更使用暨室內裝修等情，以權益受損為由而提起訴願，業據新北市政府認定「所有權人靜雅堂公司向本府工務局申請建築物變更使用執照為『室內機械遊樂場（D1）、百貨公司（B2）』、室內裝修及分併戶核備，案經本府工務局核准其書面申請，並核發變更使用執照及室內裝修合格證明。靜雅堂公司申請範圍，僅涉及其所有之專有部分使用變更，訴願人（即原告）對其專有部分並無任何權利」、「系爭執照申請範圍僅涉及專有部分之變更，且符合規定，另訴願人所稱『妨礙訴願人權益造成電扶梯及公共通道遭封閉及限制使用及本棟大門遭到限制使用』云云，殊無足採」云云，而駁回原告之訴願。4.由此可證靜雅堂公司所有系爭建物並無原告所稱應適用系爭切結書之樓梯及通道，乃原告於原證20平面圖中自行註記之通道及準備書狀(四)附件1之測量尺寸示意圖標示之通道，核屬原告片面主張，與事證不符，委無足採。

(六)原告所提原證14之新北市板橋地政事務所101年7月2日新北板地測字第1013601569號函、101年6月7日新北板地籍字第1013600475號函、106年11月13日新北板地測字第1064011077號函並無隻字片語記載原告所稱「起造人書立切結書切結將共同使用之電樓梯間、通道、門廳分別測繪於切結書所附藍晒竣工平面圖紅色實線表示」云云，且系爭切結書亦無記載門廳字樣，原告自行主張切結書所謂門廳應包含各出入口

乙節(參準備書狀(三)、三、四)，純屬子虛。矧藍晒竣工圖亦無以紅色實線表示電樓梯間及通道。新北市板橋地政事務所108年3月21日函載有「…說明二、旨揭竣工圖係85年1月間由起造人申請建物第一次測量時所檢附並以紅色實線繪明各區分所有建物範圍，以為轉繪建物平面圖之依據」云云，所檢附之藍晒竣工圖上則記載「建物所繪紅線另附圖」，以及鈞院108年5月23日勘驗筆錄記載：「地政人員：之前提供給鈞院藍晒竣工圖影本上的紅線係依產權區分」云云，即紅線係標明產權範圍，與原告所指紅色實線表示，應提供公共通行之藍晒竣工圖無涉，足證根本無原告所謂有紅色實線表示，應提供公共通行之藍晒竣工圖，原告據以請求留設通道，顯無理由。原告於108年5月23日現場勘驗後提供予地政人員之附圖，亦非上開藍晒竣工圖，則原告要求測量之6個出入口，參108年5月23日勘驗筆錄記載：「原告主張6個出入口通行之位置及範圍測量。地政人員：6個出入口部分可依原告附圖實際與地籍圖套量後繪製」云云，核與原告主張以紅色實線表示，應供公共通行之藍晒竣工圖無涉，亦即新北市板橋地政事務所複丈成果圖所示「編號A1-A4、B1-B6、C1-C5、D1-D3」，原告主張就上開面積有不定期不動產通行役權存在，殊屬無據，原告進而請求靜雅堂公司應將新北市板橋地政事務所複丈成果圖所示編號a至h八處之設施、物品移除，亦顯無理由。原告嗣後提出之原證20藍晒圖與板橋地政事務所檢附之竣工圖不符，且原證20之藍晒圖為原告擅自變造，亦涉嫌變造文書。再者，鈞院108年5月23日勘驗筆錄記載：「原告：3日內會提出原始藍晒竣工圖並用不同顏色註記後給地政人員」云云，而原告嗣後提供予地政人員之圖面，既與原告所提原證20之藍晒圖不符，亦與板橋地政事務所前函所檢附之竣工圖不符，且原告所提原證37證物名稱記載為建號4358之測量成果圖，亦無紅色實線，由此足證根本無原告所謂系爭切結書所載之藍晒竣工圖，原告據以主張民法第851條不動產通行役權存在，洵屬無稽。

01 (七)原告主張系爭建物於85年1月4日辦理第一次總登記時所附切
02 結書，藍晒竣工圖紅色實線部分係借名登記於系爭建物之內
03 等語，惟民馥公司針對原宿大樓共用部分如建號4366、4358
04 於85年辦理第一次總登記時曾檢附切結書，惟建號3835號建
05 物並非共用部分，故該建號3835建物於85年1月4日辦理第一
06 次總登記時，民馥公司並未檢附3835建號之切結書。靜雅堂
07 公司否認原告主張藍晒圖紅色實線部分係借名登記於系爭建
08 物內，原告應舉證證明。靜雅堂公司所有原宿大樓1樓除驗
09 貨室、播音室、電視牆為4366建號屬共有部分外，其餘均為
10 靜雅堂公司專有專用，故靜雅堂公司於100年間辦理室內裝
11 修，業經審查合格，有新北市政府工務局建築物室內裝修合
12 格證明、102板變使字第279號變更使用執照、平面圖可佐，
13 靜雅堂公司復於106年辦理丁梯變更，亦有新北市政府工務
14 局建築物室內裝修合格證明、平面圖可參，否則，新北市政
15 府工務局豈會核准室內裝修、變更使用執照，要非所疑。乃
16 原告空言主張102年及106年兩次執照均已核發，但新北市政
17 府未依法撤銷或收回，隱藏著官商勾結之內幕云云，洵屬無
18 稽。原告主張系爭建物為地面層，法定為逃生避難層，依法
19 不得封閉、上鎖，靜雅堂公司曾因違反上開規定被科罰云云
20 ，並舉原證23為證，惟原證23係新北市政府消防局針對陳情
21 人即原告回函，且該函嗣後轉請工務局處理，工務局派員到
22 原宿大樓一樓會勘，並無任何違法或違規情事，遑論對靜雅
23 堂公司科罰。系爭切結書、藍晒竣工圖係起造人民馥公司所
24 製作並提供予板橋地政事務所，核屬私文書，並非公文書，
25 乃原告主張紅色實線於85年1月4日總登記時以切結書、藍晒
26 竣工圖附於總登記卷內，為公文書性質，原告不必舉證借名
27 關係及借名登記之事實云云，明顯冀以規避其無法舉證證明
28 借名關係存在，洵屬無稽。

29 (八)原宿管委會函調新北市工務局關於大樓1樓設於專有部分，
30 可否限制大門之開啟時間乙節，新北市政府工務局104年5月
31 18日以新北工使字第1040846201號函函知板橋原宿公寓大廈

管理委員會，載稱：「說明…三、『1樓大門設於專有部分，本會可否限制專有部分之營業開放時間，1樓未營業時間，其他樓層逃生往甲、乙、丙、丁梯正確嗎？是否要請1樓再開啟大門以供逃生？』一節，本案大門出入口設置屬1樓所有權範圍內時，檢視商場大門於非營業時間關閉，係屬日常維護管理。另依原核准竣工圖所示，其建築物配置有安全梯及直通樓梯等4座屬防火避難設施於建築物四周，以供步行距離逃生避難使用」云云，足見原宿大樓之安全梯及直通樓梯等4座係供逃生避難之用。是乃原告主張地面層應供全棟住戶及不特定逛街之人自由進出逃生避難，經由通道、門廳、出入口逃往戶外之用，非屬靜雅堂公司單獨專用，洵無足採。原告主張原證1之85年使用執照背面門牌所示攤位（框框部分），靜雅堂公司始有專用權，其餘均為大眾共用非靜雅堂公司專用，該51門牌位置圖於85年完工時製圖附於使用執照云云，洵屬無稽，蓋原證一之85年完工領得之使用執照當時尚未編列51戶之門牌號碼，故使用執照背面不可能附有51戶門牌，且係壹樓門牌示意圖，亦與產權無關，由此顯見原證一之證物係屬偽造。

(九)原告主張新北地政事務所108年11月26日函送鈞院檢附之85年板建字第000200號總登記卷內有0000-0000計51個門牌之面積，其每一門牌之面積均係依切結書內容(二)將紅色實線部分測量比例分配登記於51門牌之內，並舉原證52為證。惟原證52實係總登記卷內第67頁即4366建號切結書之附表共523戶針對共用4366建號共有部分之持分比例，根本無面積所言。再者，依4358建號之測量成果圖標示騎樓、展示櫥窗、壹層商場，面積依序為157.22平方公尺、13.15平方公尺、29.78平方公尺，總計200點15平方公尺，有台北縣板橋地政事務所建物測量成果圖、4358建物之登記謄本，再對照地上3835至3885建號之測量成果圖，可證該51個建號專有部分包括走道。乃原告主張51個門牌併為一門牌後，地面層為990.16平方公尺，依使用執照背面51門牌位置圖，51個門牌面積甚

小，反而空白地方面積甚大，如非將空白地方分配借名登記於51門牌之內，僅51門牌總面積不可能合併後有990.16平方公尺云云，純屬子虛。依原證1之新北市政府工務局使用執照存根記載：「起造人姓名民馥建設股份有限公司負責人：林敏志」、87變使字第61號台北縣政府工務局變更使用執照存根記載：「聯樺事業有限公司等三個公司」，足見原宿大樓之起造人係民馥公司，且原告亦自承係民馥公司提呈書立日期為85年1月5日之切結書。尤其，系爭切結書係由起造人民馥公司及其法定代理人林敏志書立後持交板橋地政事務所，俱與谷樺公司及其法定代理人王必榮無關。再者，靜雅堂公司與谷樺公司完全為不同的法人，陳秀齡僅係靜雅堂公司之代表人，與谷樺公司何干？乃原告未經舉證竟誣指靜雅堂公司法定代理人陳秀齡之配偶王必榮為原始起造人之一，故靜雅堂公司明知有系爭切結書、藍晒竣工圖紅色實線部分非其專有專用云云，實乃強詞奪理，而不足採。

(H)店面可否順利出租，所牽涉者，除有房屋坐落位置、使用面積、租金高低等之主觀因素外，尚有景氣好壞、交通建設、往來人潮等等客觀因素，原告主張其自99年買受地下1層，因被告未依系爭切結書履行，導致原告自100年1月至104年12月共36個月，無法出租，損失2100萬元乙節，委無足採。原告係永久地產顧問有限公司之營業員，其配偶李美螢則為該公司之經紀人，渠等專門從事不動產經紀業，彼等所擁有之系爭大樓地下1樓係由法拍取得，衡情原告豈會不知其主張測量之6個出入口通行之位置及範圍均屬靜雅堂公司之專有專用，且與系爭切結書無涉，乃原告為達其無償使用地上一樓之梯間、走廊等，以及1樓大門24小時全天開放之目的，竟主張系爭切結書紅色實線部分要供公眾通行使用，所以紅色實線是借名登記在51個門牌之產權內，非屬專有專用，殊屬可議之至。原告亦迭次向新北市政府、板橋地政事務所檢舉、陳情，復有新北市政府內部便簽載稱：「…五、本案陳情人歷次之陳情事項均屬私權行為，除已多次重覆陳情外

，並明顯故意以各種不同方式及技巧性陳情，並藉由承辦人員更換（對於案情不甚明瞭）而一再陳情，藉以從中獲得不同之回復內容，或與本局承辦人員或相關主管對話時（電話陳情、臨櫃陳情），以錄音方式截取有利於自身之談話內容，以作為將來訴訟目的之用」至明，是原告所提原證14、原證23、原證24、原證46、原證47均不足資為原告有利之判斷。鈞院於109年3月5日當庭諭知原告主張工務局違背原證48之切結書，而核發102及106年之使用執照，故上開執照應屬無效，但兩造之權利應依照建物登記謄本記載至明，再參諸鈞院復詢問原告主張有不動產役權之法律依據，原告陳稱「法令依據今日庭呈第1、5條」，並庭呈加強建築物公共安全檢查及取締執行要點，惟該執行要點俱與原告主張之不動產役權無關，是原告主張就靜雅堂公司之系爭建物有不動產役權，洵屬無稽等語，資為抗辯。併為答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回。2.如受不利之判決，願供擔保請准宣告免為假執行。

四、兩造不爭執之事實（堪信為真）：

（一）門牌號碼為新北市○○區○○路0段00巷00號等原宿大樓（地上6層及地下5層，共計523戶）為民馥公司所興建，民馥公司於85年1月間之土地登記申請書檢附系爭切結書予新北市板橋區地政事務所，載明切結事項第二項：「…辦理區分所有建物共同使用部分之測繪，即電樓梯間及通道部分依所附藍晒竣工平面圖紅色實線表示，分別測於各區分所有建物之內，但應提供公共通行，不得私自堵塞或占為己用」。此有85使字第8號、87變使字第61號使用執照及竣工平面圖、土地登記申請書、系爭切結書附卷可稽（見本院板橋簡易庭107年度板調字第75號卷第23-35頁）。

（二）系爭建物（即原宿大樓1樓建物，有51戶）原為聯樺公司及谷樺公司共有，聯樺公司及谷樺公司於87年間辦理變更用途，靜雅堂公司於95年11月間向谷樺公司買受系爭建物26戶房屋及其基地持分，而聯樺公司所有之系爭建物25戶房屋及其

01 基地持分於95年12月間遭法院查封拍賣，且由陳秀卿買受，
02 陳秀卿並於97年9月將25戶房屋及基地持分賣予靜雅堂公司
03 ，故靜雅堂公司於97年即擁有系爭建物之51戶房屋及基地持
04 分，上開房屋建號各自獨立登記。嗣於101年10月11日上開
05 51個門牌建號合併為新北市○○區○○段○○○○○號（即系爭
06 建物）並登記在靜雅堂公司名下（權利範圍：全部）；原告
07 則於99年10月28日登記取得地下1樓之房地。原告迄今並未
08 登記取得系爭建物如附圖A1-D3部分之不動產通行役權。此
09 有系爭建物之建物登記謄本、建物所有權狀、原告所提民事
10 準備書狀(二)、民事準備書狀(四)、被告所提民事答辯(二)狀附卷
11 可稽（見本院板橋簡易庭107年度板調字第75號卷第37-39頁
12 、本院卷一第35-39、405-509、185、331頁、本院卷二第20
13 9、243-245頁）。

14 五、兩造爭執要點為：(一)原告就靜雅堂公司所有系爭建物如附圖
15 A1-D3部分是否有不動產通行役權？原告請求確認原告就靜
16 雅堂公司所有系爭建物如附圖A1-D3部分有不定期不動產通
17 行役權存在，是否有據？(二)本件原告其餘請求如訴之聲明第
18 2至5項所示，是否有據？茲就兩造爭點及本院得心證之理由
19 分述如下：

20 (一)原告就靜雅堂公司所有系爭建物如附圖A1-D3部分是否有不
21 動產通行役權存在？原告請求確認原告就靜雅堂公司所有系
22 爭建物如附圖A1-D3部分有不定期不動產通行役權存在，是
23 否有據？

24 1.按「稱不動產役權者，謂以他人不動產供自己不動產通行、
25 汲水、採光、眺望、電信或其他以特定便宜之用為目的之權
26 。」、「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變
27 更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。」
28 ，民法第851條、第758條定有明文。該條文之立法理由為：
29 「一、地役權之原規定係以供役地供需役地便宜之用為內容
30 。惟隨社會之進步，不動產役權之內容變化多端，具有多樣
31 性，現行規定僅限於土地之利用關係已難滿足實際需要。為

發揮不動產役權之功能，促進土地及其定著物之利用價值，爰將「土地」修正為「不動產」。二、不動產役權係以他人之不動產承受一定負擔以提高自己不動產利用價值之物權，具有以有限成本實現提升不動產資源利用效率之重要社會功能，然因原規定「便宜」一詞過於抽象及概括，不僅致社會未能充分利用，且登記上又僅以「地役權」登記之，而無便宜之具體內容，無從發揮公示之目的，爰明文例示不動產役權之便宜類型，以利社會之運用，並便於地政機關為便宜具體內容之登記。又法文所稱「通行、汲水」係積極不動產役權便宜類型之例示，凡不動產役權人得於供役不動產為一定行為者，均屬之；至「採光、眺望」則為消極不動產役權便宜類型之例示，凡供役不動產所有人對需役不動產負有一定不作為之義務，均屬之。至「其他以特定便宜之用為目的」，則除上述二種類型以外之其他類型，例如「電信」依其態樣可能是積極或消極，或二者兼具，均依其特定之目的定其便宜之具體內容。不動產役權便宜之具體內容屬不動產役權之核心部分，基於物權之公示原則以及為保護交易之安全，地政機關自應配合辦理登記，併予指明。」，準此，不動產役權為物權之一種，其依法律行為而取得、設定者，非經登記，不生效力。查原告主張依民馥公司於85年1月間之土地登記申請書檢附之系爭切結書而有不動產役權存在，惟依民法物權編施行法第1條規定，系爭切結書於民法第851條99年修正施行前發生，自應適用修正前民法第851條地役權規定，又舊法地役權僅規範以他人土地供自己土地便宜之用，本件原告主張以他人建物供自己建物通行使用並無適用餘地。又靜雅堂公司於97年即擁有系爭建物之51戶房屋及基地持分，上開房屋建號各自獨立登記。嗣於101年10月11日上開51個門牌建號合併為新北市○○區○○段○○○○○號（即系爭建物）並登記在靜雅堂公司名下（權利範圍：全部）；原告則於99年10月28日登記取得地下1樓之房地。原告迄今並未登記取得系爭建物如附圖A1-D3部分之不動產通行役權，已如

前述，則依上列說明，原告自無上列不動產通行役權。

2. 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。查：

(1) 民法第799條之1第4項規定係於98年1月23日經總統令公布增訂，並自公布後6個月施行，而系爭切結書係起造人民馥公司於85年1月5日所書立，民法第799之1條第4項之規定自不得追溯適用本件。

(2) 退步言之，縱認系爭切結書得適用民法第799之1條第4項規定。惟系爭切結書係起造人民馥公司單方行為，並非雙方或多方之契約行為，亦非全體區分所有權人間之規約或其依其他約定所生之權利義務，且靜雅堂公司並非直接自起造人民馥公司取得系爭建物所有權，靜雅堂公司自非民馥公司之繼受人，況依97年9月17日原宿大樓規約（見本院卷一第37-60頁）所示，亦無如系爭切結書有關「…區分所有建物共同使用部分之測繪，即電梯樓梯間及通道部分依所附藍晒竣工平面圖紅色實線表示，分別測於各區分所有建物之內，但應提供公共通行，不得私自堵塞或占為己用」之約定，且尚不得僅就靜雅堂公司登記取得系爭建物所有權之歷程即認靜雅堂公司對於系爭切結書之上列內容明知或可得而知，此外，原告復未能提出其他積極之證據供本院審酌，原告顯未就其主張靜雅堂公司對於系爭切結書之內容明知或可得而知等情舉證以實其說，而與民法第799之1條第4項規定內容不符，故靜雅堂公司不受系爭切結書之拘束。

3. 查民馥公司於85年1月5日就全體區分所有權人共用部分（大公）即4366建號出具之切結書，對照板橋地政事務所就原宿大樓之全體共用部分（大公）即4366建號，所製作之測量成果圖標示位於地上一層者，有驗貨室、播音室、電視牆，面積依序為27.78平方公尺、5.88平方公尺、5.84平方公尺，總計39.5平方公尺；另一份由民馥公司於同日出具4358建號

(小公)之切結書則載稱：「地上一層騎樓、展示櫥窗、商場屬板橋市○○路○段○○巷○○號、22之1號至22之50號等（即原宿大樓1樓，即系爭建物）共用部分，其分配方式如附表」云云，而板橋地政事務所就靜雅堂公司所有原宿大樓1樓（即系爭建物）之一部共用部分（小公）即4358建號，實地測量所製作之測量成果圖則標示騎樓、展示櫥窗、壹層商場，面積依序為157點22平方公尺、13點15平方公尺（按即 $4.69 + 8.46 = 13.15$ ）、29點78平方公尺（按即 $24.24 + 5.54 = 29.78$ ），總計200點15平方公尺，有臺北縣板橋地政事務所4366建號之建物測量成果圖、建物謄本、民馥公司85年1月5日4366建號即大公之切結書、民馥公司85年1月5日4358建號即小公之切結書、臺北縣板橋地政事務所建物測量成果圖、4358建號之登記謄本附卷可稽（見本院卷一第61-92、363 -385、389-403頁），復據證人即板橋地政事務所測量課課長林政修到庭結證稱：「．．．因為地政事務所是產權登記機關，跟使用事實上沒有關係，產權登記是登記共有部分是共有，專有就是專有，建築物在85年1月測繪是依照地籍測量實施規則第311條之1規定，適用83年10月17日修正發布前同規則第297條規定，就是區分所有建物共同使用部分，要適用民國79年6月27日地籍測量實施規則第129條及起造人之申請將通道測繪為專有，當時原本那個年代就是要把1樓通道測繪到專有部分，其實其他樓層也是這樣，也是將通道測繪到專有部分裡面去。．．．原證2切結書裡面已經有提到之電樓梯間及通道依照所附藍晒圖面紅色實線表示分別測繪於各區分所有建物之內，沒有獨立單獨出來，就是全部登記在一起。因為當時起造人及法令規定就是可以把之電樓梯間及通道測繪至其他區分所有建物裡面，就登記部分就不是共有，是屬於各區分所有權人專有，因為這樣所以不會標示電樓梯間及通道，如果要辨識從原始竣工圖（一張是有畫紅色實線之竣工圖，用來作為產權測繪用；另一張是沒有畫紅色實線之竣工圖）可以看出之電樓梯間及通道，但是後來

壹樓部分被被告靜雅堂公司全部買走。」等語（見本院卷三第87-88頁）。按公寓大廈之共用部分，有應由全棟大樓區分所有權人使用而共同分攤之公共設施，即全體共用部分，俗稱大公，至於僅由部分區分所有權人使用而分攤之公共設施，即一部共用部分，俗稱小公，僅由當層區分所有權人分攤，其他樓層之區分所有權人並不分攤。4366建號建物係屬原宿大樓全體區分所有權人之共用部分，4358建號建物部分則屬原宿大樓地上一層區分所有權人之共用部分，非屬全體區分所有權人之共用部分，是其他樓層之區分所有權人自不得主張權利。原宿大樓1樓（即系爭建物）於85年間興建完成時，原編列51個建號，即有51戶房屋，並有51張所有權狀，靜雅堂公司於97年間共取得51個建號建物，嗣於101年10月間將1樓51個建號合併為一即3835建號後，小公即4358建號即為靜雅堂公司之專有部分，共有部分係4366建號，由上足見，靜雅堂公司所有原宿大樓1樓（即系爭建物）除驗貨室、播音室、電視牆為共有部分（大公）外，其餘包括地上一層之電梯、樓梯及通道皆為靜雅堂公司之專有部分，亦不受系爭切結書之拘束。

4.基上，原宿大樓1樓（即系爭建物）為靜雅堂公司所有（專有），原宿大樓地下1樓則為原告所有，原告並未登記取得系爭建物如附圖A1-D3部分之不動產通行役權，且靜雅堂公司不受系爭切結書之拘束，原告就靜雅堂公司所有系爭建物如附圖A1-D3部分並無不動產通行役權。是原告依民法第851條規定，請求確認原告就靜雅堂公司所有系爭建物如附圖A1-D3部分有不定期不動產通行役權存在，即屬無據。

(二)本件原告其餘請求如訴之聲明第2至5項所示，是否有據？查系爭建物為既為靜雅堂公司所有（專有），並非共用部分（大公），亦無公寓大廈管理條例第7條各款之適用，此業據證人即新北市政府工務局公寓大廈管理科股長范銘宏到庭結證稱：「（法官：請說明轄區內83年以前取得建照執照之建築物，公共樓梯及通道都登記為區分所有權人專有，請問

01 登記在專有內之公共樓梯及通道如果遭封閉阻塞或堆積雜物
02 應如何？可以處罰否？）1.如果專有部分有遭封閉阻塞或
03 堆積雜物，無法用公寓大廈條例處罰。本件地政事務所判定
04 壹樓一整層為專有，後來依照內政部96年函示，此部分無法
05 適用公寓大廈條例第16條，後來108年6月營建署函示結論還
06 是無法適用公寓大廈管理條例第16條。2.無法處罰，本件原
07 告有來工務局陳情，我請他再具證，由工務局向營建署請求
08 釋示，營建署函復無法適用公寓大廈第16條。．．．我只是
09 就104年函文是否有公寓大廈管理條例適用做說明，是說地
10 政事務所登記載明為專有部分，故無公寓大廈管理條例之適
11 用。」等語（見本院卷三第91-93頁），並有證人范銘宏提
12 出之上開函示附卷可稽（見本院卷三第111-121頁），且本
13 件靜雅堂公司不受系爭切結書之拘束，原告就靜雅堂公司所
14 有系爭建物如附圖A1-D3部分並無不動產通行役權，亦如前
15 述。是原告依民法第851條規定，請求靜雅堂公司應將阻塞
16 、圍堵、上鎖妨礙（第一項通行權）之暢通，影響逃生避難
17 之設施、物品（詳附圖a-h部分）移除；依民法第851條、公
18 寓大廈管理條例第16條第2項規定，請求被告不得封鎖、設
19 置障礙物、堵塞妨礙原告行使第一項附圖所示之通行役權；
20 依民法第851條、公寓大廈管理條例第第16條第5項、第36條
21 第3款、第5款規定，請求原宿管委會應於第一項附圖所示通
22 行出入口各設置監視器24小時監視錄影供原告及大廈住戶查
23 考；依民法第227條第1項、第2項、第216條第1項、第2項、
24 第220條第1項，請求靜雅堂公司賠償原告預期租金利益損害
25 （按：原告主張就預期租金利益損害2,100萬元，僅就其中
26 300萬元部分為請求），亦均屬無據。

27 六、從而，原告依民法第851條、第227條第1項、第2項、第216
28 條第1項、第2項、第220條第1項、公寓大廈管理條例第16條
29 第2項、第5項、第36條第3款、第5款規定，請求如訴之聲明
30 所示，為無理由，應予駁回。又原告訴之聲明第5項部分（
31 即預期租金利益損害300萬元部分）之訴既經駁回，其假執

行之聲請即失所附麗，應併予駁回。

七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果均無影響，爰不一一論述，併此指明。

八、據上論結，本件原告之訴為無理由，爰判決如主文。

中 華 民 國 109 年 5 月 29 日
民事第六庭 法官 楊千儀

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（需按他造人數附繕本，勿逕送上級法院）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得無庸命補正，逕為裁定駁回上訴。

中 華 民 國 109 年 5 月 29 日
書記官 蘇 泠