臺灣臺中地方法院民事判決

109年度訴字第701號

原　　告　均和資產管理股份有限公司
法定代理人　朱祐宗
訴訟代理人　黃翎芳律師
複　代理人　張于憶律師
訴訟代理人　林宏鈞律師
被　　告　上友建設股份有限公司
法定代理人　吳昭衛

上列當事人間請求排除侵害事件，本院於民國109 年4 月28日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

被告應將其設置於臺中市○區○○○○街○○○號地下一樓之金屬閘門拆除。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、被告經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事訴訟法第386 條所列各款情形，爰依原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、原告起訴主張：原告於民國105 年1 月8 日，在本院104 年度司執字第76509 號拍賣抵押物事件之拍賣程序中，拍得坐落臺中市○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○號土地（權利範圍為100000分之4036），及其上同段5425建號建物（門牌號碼：臺中市○區○○○○街○○○ 號4 樓之1 ，權利範圍1 分之1 ，下稱系爭建物），暨共用部分建號5441號（權利範圍10000 分之1452）之所有權，並於105 年2 月3 日完成所有權移轉登記。系爭建物為被告於80年間所興建之東宮巨星建案，該建案共有3 棟建築物，分別為東宮巨星主棟、瑤光樓、開陽樓，系爭建物位於瑤光樓。該建案原規劃各棟皆有獨立出入口，產權各自獨立，惟被告於建築時，瑤光樓並未設置獨立之地下室出入口，而係將瑤光樓與東宮巨星主棟之地下樓層打通，瑤光樓住戶車輛進出地下室，需經由東宮巨星主

棟地下室車道，以通行至地面道路。詎被告於105 年間，在東宮巨星主棟與瑤光樓間之地下一樓相連通道，設置金屬閘門（下稱系爭閘門），除持有被告所印發「地下室汽車停車位使用證明書」之部分瑤光樓住戶外，禁止瑤光樓住戶車輛進出。被告對於瑤光樓地下室停車空間未具有占有權源，其擅自設置系爭閘門阻擋車輛通行至地下室共用空間，妨害原告及其他共有人對於地下室共有區域本於所有權之使用，爰依民法第767 條第1 項中段、第821 條之規定，請求被告拆除系爭閘門等語，並聲明求為判決如主文第1 項所示。

三、被告則以：被告當初出售建案時，停車位是另外賣，並發給停車位使用證明書作為憑證，有該證明書之住戶才能在地下室停車，故地下室僅供有停車位之住戶車輛使用，但因瑤光樓住戶亂停車，乃在瑤光樓與東宮巨星主棟間設置系爭閘門管制車輛進出，並對有該證明書之住戶發給系爭閘門遙控器。原告僅購得公設部分，並不包含停車位，其車輛不能進出地下室，但人員可以進出，系爭閘門並不妨礙原告使用地下室等語，資為抗辯。

四、本院得心證之理由：

（一）原告於105 年1 月8 日，在本院104 年度司執字第76509 號拍賣抵押物事件之拍賣程序中，拍得系爭建物及所坐落臺中市○區○○段○○○○○○○○○○○○○○○號土地（權利範圍為100000分之4036），暨共用部分建號5441號（權利範圍10000 分之1452）之所有權，並於105 年2 月3 日完成所有權移轉登記；上開拍賣公告備註四載明：建物公設持分部分，如謄本上未能明確載明由債務人分管使用，均不點交；被告於80年間興建東宮巨星建案，該建案共有3 棟建築物，分別為東宮巨星主棟、瑤光樓、開陽樓，原規劃各棟皆有獨立出入口，產權各自獨立，惟被告於建築時，瑤光樓並未設置獨立之地下室出入口，而係將瑤光樓與東宮巨星主棟之地下樓層打通，瑤光樓住戶車輛進出地下室，需經由東宮巨星主棟地下室車道，以通行至地面道路，而

系爭建物位於瑤光樓；瑤光樓地下室停車位無獨立所有權，僅該棟住戶可購得該棟地下室停車位，權利證明係由瑤光樓公寓大廈管理委員會於93年11月15日發給「地下室汽車停車位使用證明書」；被告於105 年間，在東宮巨星主棟與瑤光樓間之地下一樓相連通道設置系爭閘門，並對有「地下室汽車停車位使用證明書」之住戶發給系爭閘門遙控器；原告就系爭閘門之拆除，曾對被告之法定代理人吳昭衛提起訴訟，經本院107 年度訴字第3261號判決原告敗訴，原告不服提起上訴，並於臺灣高等法院臺中分院108 年度上字第458 號審理中撤回上訴等情，有系爭建物登記第二類謄本、不動產權利移轉證明書、地下室汽車停車位使用證明書（本院卷第17頁至第23頁、第55頁至第56頁、第71頁至第101 頁）在卷可稽，且為兩造所不爭執，並經本院依職權調取上開執行事件卷宗查核無訛，堪信為真。

（二）原告主張被告設置系爭閘門，妨害其對於地下室共有區域之使用，而本於妨害除去請求權，請求被告拆除系爭閘門等語，為被告所否認，並辯稱：原告並未購得搖光樓地下室停車位之使用權，不能使用地下室等語。經查：

1、原告於105 年1 月8 日，在本院104 年度司執字第76509 號拍賣抵押物事件之拍賣程序中，拍得系爭建物及所坐落基地暨共用部分建號5441號（權利範圍10000 分之1452）之所有權乙節，為兩造所不爭執如前。而該共用部分建號5441號建物之層數共7 層，包含1 至7 層、屋頂突出物及地下層等情，有上開建物登記第二類謄本（本院卷第21頁至第23頁）在卷可佐。足見地下室並無獨立編列建號，而係以共用部分方式登記，屬系爭建物所在東宮巨星建案之公共設施部分，原告既因拍賣取得共用部分之所有權，對於地下室自有使用收益之權。

2、被告雖以前詞置辯，然瑤光樓住戶可購得該棟地下室停車位，權利證明係由瑤光樓公寓大廈管理委員會於93年11月15日發給「地下室汽車停車位使用證明書」乙節，為兩造

所不爭執如前。則承購戶向建商即被告購買瑤光樓地下室停車位，應認係地下室之各共有人間經由建商達成合意，約定由承購戶於其購買之停車位範圍，成立分管契約，由各該買受人管領使用建物之特定範圍作為停車使用。且自上開證明書之內容以觀，其記載「本證車位得自行進出瑤光樓公寓大廈地下室停放車輛」，足徵分管契約之約定範圍，限於就停車位約定專有使用，而非對於地下室整層之排他使用甚明。縱使原告受分管契約之拘束，僅不得占有使用供特定區分所有權人專用之停車位，非謂原告對於專用部分以外之地下室共有區域均無使用權，被告自無從以原告未購得停車位之權利為由，排除原告使用地下室之權利。是被告此部分所辯，要無可採。

（三）按對於妨害其所有權者，得請求除去之；各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求，民法第767條第1項中段、第821條前段分別定有明文。本件原告對於瑤光樓地下室共有區域具有使用權乙節，已如前述，而瑤光樓未設置獨立之地下室出入口，係將瑤光樓與東宮巨星主棟之地下樓層打通，瑤光樓住戶車輛進出地下室，需經由東宮巨星主棟地下室車道，以通行至地面道路，此為兩造所不爭執如前。足見瑤光樓地下室之使用，須經過東宮巨星主棟地下室車道，始能發揮其通行之效用。然而，被告在東宮巨星主棟與瑤光樓間之地下一樓相連通道設置系爭閘門，並只對有「地下室汽車停車位使用證明書」之住戶發給系爭閘門遙控器乙情，為被告所不爭執，顯已妨害原告使用瑤光樓地下室。從而，原告行使妨害除去請求權，請求被告將系爭閘門拆除，自屬有據。

五、綜上所述，原告依民法第767條第1項中段、第821條規定，請求被告將其所設置位於臺中市○區○○○○街○○○號地下一樓之系爭閘門拆除，為有理由，應予准許。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊防禦方法及所提證據，於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　5　　月　　19　　日

民事第六庭　法　官　楊珮瑛

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　　109　　年　　5　　月　　19　　日

書記官　紀俊源