臺灣高雄地方法院民事判決

107年度訴字第954號

原　　告　六號綠洲管理委員會
法定代理人　羅淑玲
訴訟代理人　林夙慧律師
　　陳宏哲律師
被　　告　洪平朗
　　國城建設股份有限公司
法定代理人　蔡麗環
訴訟代理人　楊絲亦
被　　告　洪平森
共　　同
訴訟代理人　朱芳儀律師
　　吳任偉律師

上列當事人間請求排除侵害等事件，本院於民國109年2月14日言詞辯論終結，判決如下：

主　　文

確認原告對於高雄市○○區○○段○○○○○○○號土地具有使用權存在。

原告其餘之訴駁回。

訴訟費用由兩造各負擔二分之一。

事實及理由

壹、程序方面：

原告之法定代理人業於訴訟繫屬中由陳臣乾變更為羅淑玲，此有高雄市三民區公所108年12月25日高市三區民字第10832114300號函在卷可稽，並經原告具狀聲明承受訴訟（見本院卷二第182-183頁），核符規定，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

(一)被告國城建設股份有限公司(下稱國城公司)為門牌號碼高雄市○○區○○街○○號之六號綠洲大樓（下稱系爭大樓）之起造人，亦為系爭大樓地下一樓之所有權人。緣系爭大樓興建

時部分基地坐落高雄市○○區○○段○○○○號土地（當時所有權人為被告洪平朗，下稱432地號土地）、483地號土地（下稱483地號土地，當時所有權人為訴外人王鐵生），而王鐵生、被告洪平朗、國城公司委請訴外人四維建築師事務所於民國77年12月30日送交工務局之地盤圖上之所標示之「三角形土地」載明「本保留地若無法與鄰地合併時自願做為本基地法定空地」等文字，嗣於78年6月16日上開保留地自432地號土地分割出同段432- 1地號土地（下稱系爭土地，面積19平方公尺），並登記所有權人為被告洪平朗，復於92年11月7日由被告洪平朗以買賣登記原因移轉所有權二分之一予被告國城公司。被告國城公司興建系爭大樓時係將432地號土地、系爭土地相鄰部分之432地號土地規劃為往地下停車場及公共避難空間之車道，供系爭大樓住戶及不特定公眾經由車道前往地下室，並將系爭土地供作地下室車輛通行及公共避難空間車道安全進出之一部分，使用迄今已逾數十年，原告自有權將系爭土地作為地下室車輛進出安全通行之用；再者，系爭大樓興建時，被告洪平朗即提供系爭土地作為法定空地、地下室車輛進出通行及公眾避難使用，即被告洪平朗在被告國城公司興建系爭大樓時已將432地號土地出售於系爭大樓住戶（即合建契約），是被告洪平朗當時已與住戶間成立使用借貸契約，縱被告洪平朗於92年11月7日以買賣登記原因移轉系爭土地有權二分之一予被告國城公司，然被告國城對於上情知之甚詳，自應承受此使用借貸契約，可認原告管委會借貸系爭土地使用目的尚未完畢，被告洪平朗、國城公司不得逕自收回使用，原告管委會就432- 1地號土地自屬有權占有。倘認兩造間就432- 1地號土地未成立使用借貸契約，惟432-1地號土地於系爭大樓興建時即供作法定空地、地下室車輛進出通行及公眾避難使用至今，且該土地面積狹小，難有獨立效用，現與系爭大樓住戶安全緊密結合，為社區生活上所必需，具重大之公共利益，被告明知上情，竟於其上設置障礙物，所為已違反公共利益，實屬權利濫用

，原告管委會依民法第464條、第470條第1項本文、第227條、第962條等規定，自得請求被告洪平朗、國城公司繼續提432- 1地號土地供原告作為法定空地、地下室停車場車輛進出及管理使用。；再者，被告國城公司與系爭大樓之區分所有權人於77年間成立之買賣契約係以432、483地號土地上之建物為買賣標的物，既432- 1地號土地係分割自432地號土地，堪認雙方間買賣契約亦包含432- 1地號土地，被告國城公司自不得對系爭大樓之區分所有權人主張所有權而排除系爭大樓使用。

(二)被告國城公司前以原告管委會將系爭大樓內之高雄市○○區○○段○○○○號建物之「蓄水池（下稱系爭蓄水池）加蓋填平後所生之空地（下稱系爭空地）」（下稱甲區域），作為停車位並收取租金之事，對原告管委會提起返還不當得利之訴，並經本院本院98年度雄簡字第7208號、98年度簡上字第323號民事判法被告國城公司無理由確定在案（下稱另案一審判決、二審判決），詎被告國城公司一再執系爭二審判決理由記載之「系爭蓄水池於六號綠洲大樓（即系爭大樓）建造完成後，移交由全體區分所有權人管理使用時，業經全體區分所有權人默示同意將之交由上訴人（即被告國城公司）分管，堪認上訴人對系爭蓄水池及系爭空地（即甲區域）均有約定專用權存在」等語，主張其就863建號建物具約定專用權之範圍為729.3平方公尺（範圍如起訴狀附圖2所示，下稱乙區域），且被告國城公司在另案二審審理期間曾於98年12月17日追加請求原告管委會應將乙區域騰空返還，後於98年12月28日撤回上開追加上訴部分，是另案審理範圍僅甲區域（面積274.95平方公尺，以實測為準）；再者，被告國城公司出售系爭大樓房地時，除屋頂平台有分別管理之約定外，未曾在買賣契約中就系爭蓄水池另為約定由被告國城公司分管或專用，且系爭大樓成立原告管委會後，無論區分所有權人會議、住戶大會、規約，皆未有任何專用或分管之約定，另案二審判決雖認定被告國城公司就甲區域具約定專用權

，然原告管委會於88年間交被告國城公司專用者，僅韻律室、圖書室及撞球房，並未包含系爭蓄水池，更遑論系爭蓄水池加蓋整平後之系爭空地，是另案二審判決所為之認定，自與事實不符，於本件當無爭點效之適用。被告國城公司於銷售時即將系爭蓄水池規劃為泳池以供全體住戶使用，自非屬被告國城公司之約定專用部分，況依高雄市稅捐稽徵處房屋稅課稅明細表或高雄市三民地政事務所建物測量成果圖，被告國城公司就系爭大樓地下1、2樓之免稅公設範圍、應有部分面積均為511.5平方公尺，亦足證被告國城公司以其為高雄市○○區○○段○○○○號建物即門牌號碼高雄市○○區○○街○○號地下1樓之所有權人及863建號建物之區分所有權人（面積12,098.5平方公尺、應有部分1215/10000)為由，主張其就乙區域具約定專用權，自不足採。此外，原告管委會於95年2月28日召開系爭大樓游泳池填平規劃專案會議，曾於95年9月、12月共計匯款125萬元予被告國城公司作為其承攬填平系爭蓄水池工程之報酬，果如系爭畜水池屬被告國城公司之約定專用用部分，其應自行支付相關有益費用，原告管委會實需無需支付該筆款項。綜上，被告國城公司就863建號建物共同使用部分均無約定專用權存在，原告管委會自得訴請被告國城公司將其置於該處之障礙物如108年3月8日變更訴之聲明暨準備(二)狀附圖四所示放置於地下一樓之鋼筋水泥塊、鐵門框予以移除。為此，爰依民法第464條、第470條第1項本文、第227條、第767條、第962條等規定，提起本件訴訟等語。

(三)並聲明：1、請求確認原告就高雄市○○區○○段0000 0地號土地具有使用權存在。2、請求確認被告國城建設股份有限公司就高雄市○○區○○段○○○○號建物共同使用部分中，位於地下一樓如108年3月8日變更訴之聲明暨準備(二)狀附圖四所示原蓄水池及其他空地部分（面積729.3平方公尺，以實測為主），並無約定專用權存在，被告國城建設股份有限公司並應將如附圖四所示放置於地下一樓之鋼筋水泥塊

、鐵門框予以移除。

二、被告則以：

(一)關於系爭土地使用權部分：系爭土地係78年6月16日自432地號土地分割，由王鐵生與被告洪平朗各自持有應有部分二分之一，復於88年7月29日王鐵生將其應有部分出售予被告洪平森，再於92年11月7日被告洪平森出售其應有部分予被告國城公司，後於106年11月23日被告洪平朗以信託為登記原因將其應有部分移轉登記予被告洪平森，是系爭土地現所有權人實為被告洪平森、國城公司。又王鐵生、被告洪平朗係基於一定條件下，同意432- 1地號土地作為興建系爭大樓之法定空地，惟依系爭大樓使用執照平面圖觀之，432- 1地號土地未為建築基地之一部，自非法定空地，亦無出售予任何住戶之情事，是王鐵生、被告洪平朗提供432- 1地號土地予系爭大樓使用之目的自始不存在，自無成立使用借貸關係，被告國城公司設置障礙物係為防止432- 1地號土地遭原告管委會無權占用，自屬正當權利行使，要無權利濫用。再者，系爭大樓前後本設有一車道供車輛進出，當時車道並未坐落在432- 1地號土地上，實係原告管委會擅自違法設置汽、機車分隔裝置，致車輛無足夠空間通行，遂擴張車道空間，因而無權占用432- 1地號土地，原告管委會僅需將其違法設置分隔裝置回復原狀，即可使系爭大樓車輛通行無礙，自無占用432- 1地號土地之必要。又被告國城公司未曾向被告洪平朗買受432- 1地號土地之應有部分，是原告主張被告國城公司應承受借貸契約，自不足採。

(二)關於863建號建物約定專用部分：然另案訴訟審理範圍實為「系爭大樓地下1樓水池及周邊區域加蓋填平後所生之區域」（即原告所指乙區域），此與原告管委會提出之「六號綠洲游泳池填平工程投標須知」相互參照即明，況另案二審判決認定系爭大樓於建造完成時，被告國城公司為減少區分所有權人須負擔之公設比，將預計作為促進住戶公共利益使用之建物（圖書室、律韻操室、撞球室、預供游泳池使用之系

爭蓄水池），登記為被告國城公司所有，即被告國城公司起造時已將上述建物所占公共設施比例之面積，計入其持有公共設施建物之應有部分中，以降低其他區分所有權人須負擔之公設比，此情均為另案訴訟之重要爭點，雙方在訴訟中亦已充分攻防，本件訴訟自有爭點效之適用，且上開區域自始未出售予住戶，係以調整應有部分比例之形式，由被告國城公司取得約定專用權，惟原告管委會未提出足以為另案訴訟相反判斷之新訴訟資料，一再執另案訴訟已審酌之證據及判決前已存在之資料即空言泛指本件無爭點效之適用，並為相反之主張，自難憑採；此外，被告國城公司係受原告管委會之委託下，將系爭蓄水池及周邊區域填平，原告管委會自有支付工程報酬之義務，且原告管委會於88年間不再使用系爭蓄水池，並將之歸還被告國城公司，益見雙方已合意消滅被告國城公司提供系爭蓄水池供住戶使用之約定，維持由被告國城公司約定專用之狀態，縱被告國城公司就約定專用部分與原告管委會達成規劃停車場之共識，然被告國城公司並無將約定專用權轉讓或拋棄之意，況被告國城公司就系爭大樓地下1樓建物的持分面績為1,470平方公尺，已逾乙區域面積，乙區域自包含在被告國城公司之持份面積內，即被告國城公司就乙區域確有約定專用權，是被告國城公司於乙區域內設置鋼筋水泥塊，實為適法之管理，原告實無權要求移除等語置辯。

(三)並聲明：1、原告之訴駁回。2、如受不利判決，願供擔保，請准免為假執行之宣告。

三、兩造不爭執事項：

(一)被告國城公司係六號綠洲大樓之起造人，亦為六號綠洲大樓之區分所有權人。

(二)六號綠洲大樓區分所有權人於80年間成立管理委員會，並於90年2月19日向高雄市三民區公所報備登錄在案。

(三)原告自80年起至88年止，曾繳納門牌號碼為高雄市○○區○○街○○號地下1樓之房屋稅款。

(四)原告決議將蓄水池空地劃設機車停車位，並將原供設置機車停車位區域改設8個汽車停車位，且就各該汽車停車位按月收取租金3,000元租金。

四、得心證理由：

(一)系爭土地使用權部分：

系爭土地地號未記載於買賣預定合約書（見本院卷一第28頁反面）及高雄市政府工務局使用執照，尚不能以系爭大樓坐落432地號土地、系爭土地係自該地號土地分割而出，即謂六號綠洲大樓區分所有權人購屋時買賣標的包含系爭土地。然系爭大樓77年12月30日地盤圖上，於432地號土地與490地號土地三角形土地上記載「本保留地若無法與鄰地合併時，自願做為本基地法定空地」，系爭土地係於78年6月16日自432地號土地分割而出，登記於王鐵生、洪平朗名下各二分之一分別共有。嗣王鐵生應有部分二分之一，於88年7月29日以買賣為原因讓與登記予洪平森，再於92年11月7日以買賣為原因讓與登記予原告國城建設公司；洪平朗應有部分二分之一於106年11月23日信託登記洪平森名下等情，則為兩造所不爭執，又畸零地使用規則第8條規定略以：「畸零地非與其相鄰之唯一土地合併，無法建築使用時，該相鄰之土地非經留出合併；使用所必需之土地不准建築...」，系爭土地係原起造人因個人因素自願保留之土地，與畸零地使用規則第8條無涉，有高雄市政府工務局109年2月7日函可參（見本院107年度訴字第954號卷二第148頁），系爭土地雖非建築執照所列建築基地與或法定空地，仍可由地主同意留作保留地。被告國城公司至遲可於取得執照之80年間確認系爭土地並未作為建築基地，斯時已無不知需保留若干土地供作建築之情事，然當時地主及嗣後取得系爭土地之被告國城公司，自80年間至本件於106年起訴長達20餘年期間，未訴請大樓住戶返還無權占用之土地，且被告國城公司為系爭大樓起造人，對系爭大樓使用土地面積、建築設計均應知之甚詳，系爭大樓原設置地下停車場，車道出入口須通過系爭土地

到達道路，系爭大樓之設計需使用系爭土地，足見六號綠洲大樓興建之初，地主已同意將系爭土地提供予系爭大樓所有人使用，而有使用借貸關係，且系爭土地之使用目的為供六號綠洲大樓出入使用，使用目的仍存，從而，原告請求確認其就系爭土地有使用權存在，為有理由。

(二)關於863建號建物約定專用部分：

1、按區分所有建築物之出賣人，如保留共有部分之專用權，分別附隨於專有部分出賣時，倘其他區分所有權人明知此情形而買受，縱未明白約定，亦應視為保留專用權之默示承認，與共有物之約定分管相類，各區分所有權人應受其拘束，僅專用權人使用該專用部分不得違反共有物之使用目的致妨害大樓及住戶之安全而已。次按同一建物所屬各種共同使用部分，應視各區分所有人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有，但若部分區分所有權人不需使用該共同使用部分者，得予除外；而該共同使用部分之所有權，應於各相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人，並不得單獨移轉於非區分所有權人，80年11月29日修正前土地登記規則第72條第1款、第2款亦有明定，而六號綠洲大樓於80年9月3日辦畢第1次所有權登記，有建物登記謄本在卷可稽（見本院卷一第71頁），就該大樓共同使用部分之應有部分登記，自應適用80年11月29日修正前土地登記規則。

2、查，蓄水池、梯間、屋頂突出物、地下1層、2層防空避難設施同屬公共設施之一部分，固經全體區分所有權人登記為共有，然被告國城公司於六號綠洲大樓之應有部分達1215/10000，相較其他區分所有權人之應有部分甚高，顯與全體區分所有權人之專有建物面積比例不符，足徵區分所有權人非按其專有建物面積比例，分別共有公共設施。而被告將系爭建物出借予管委會，供全體區分所有權人作為圖書室、韻律操室、撞球室使用之事實，為原告於另案審理時不爭執（見本院97年度雄簡字第7208號第66頁）；另依六號綠洲大廈於銷

售廣告即宣稱有游泳池可供住戶使用，而系爭蓄水池在80至88年間確供作游泳池使用，暨區分所有權人會議因認地下室潮濕再無設置上開功能之相關設施供住戶使用後，即不再向被告國城公司借用系爭建物，為原告於另案二審陳明（見本院98年度簡上字第323號第108頁、第109頁），又六號綠洲大樓興建銷售時將地下一樓規劃為「摘星泳池俱樂部」，設置二座露天泳池、滑水道、娛樂室、韻律操教室、健身中心等設備，有房屋買賣契約可佐（見本院卷一第28、39頁），被告國城公司辯稱系爭建物空間為作一體規劃、未割裂限定於蓄水池部分，尚屬有據，亦足見六號綠洲大樓於建造完成時，將預計作為圖書室、律韻操室、撞球室等促進住戶公共利益使用之系爭建物登記為被告國城公司所有，以減少區分所有權人公設比負擔，被告國城公司主張起造時即將預供游泳池使用之系爭蓄水池所占公共設施比例之面積，均攤算入被告國城公司持有公共設施建物之應有部分中，以降低其他區分所有權人須負擔之公設比，而有前揭土地登記規則第72條第1款但書所示「部分區分所有權人不需使用該共同使用部分者，予以除外」之情事存在，係屬可採。

3、另參證人即擔任81年、88年主任委員鮑冠霖於另案證稱：游泳池（即系爭蓄水池）、圖書室、韻律操室及撞球室之所有權係歸被告國城公司所有，提供管委會使用，88年間伊擔任主任委員時，由於地下室很潮濕，管委會遂向被告國城公司表示不再使用所有設施並將游泳池歸還（見本院97年度雄簡字第7208號第65頁）等語；原告於另案陳稱蓄水池原以鐵板覆蓋，經徵得被告國城公司同意始在鐵板上覆以混凝土（見本院97年度雄簡字第7208號卷第23頁、第73頁）等語，六號綠洲大樓全體區分所有權人應均默示同意被告國城公司就蓄水池有使用支配之權能、得將之變更用途供作游泳池使用後將系爭蓄水池歸還被告國城公司保管，被告國城公司辯稱出售六號綠洲大樓時，業經全體區分所有權人默示同意由被告國城公司約定專用乙節，應屬有據。至原告雖以證人孫家敏

之證述及「第八屆管理委員會四月份會議紀錄」、手寫草稿（見本院卷一第211、212頁）為據，主張原告並未於88年5月歸還泳池予被告國城公司，證人鮑冠霖證述不實等情，然證人孫家敏亦證稱上開紀錄並非管理委員會正式紀錄，係因出席數不足而改以委員內部座談會做成紀錄等語（見本院卷第189頁），尚難以之為據認定證人鮑冠霖之證詞不可採。

4、綜上，於六號綠洲大樓建造完成後，系爭建物業經全體區分所有權人默示同意將之交由被告國城公司分管專用，堪以認定，被告國城公司既就系爭建物有約定專用權存在，原告訴請其移除置放系爭建物之鋼筋水泥塊、鐵門框，為無理由，應予駁回。

五、綜上所述，原告請求確認就系爭土地有使用權存在，為有理由，應予准許。至原告依民法第767條之法律關係，請求確認被告就系爭建物並無約定專用權存在並應清除放置障礙物之部分，則無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經核與判決結果均無影響，爰不一一論列，併此敘明。

七、本件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　　3　　月　　17　　日

民事第四庭　法　官　　張雅文

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。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　　3　　月　　23　　日

書記官　　陳禕翎