

臺灣新北地方法院民事判決

113年度簡上字第179號

上訴人 新創系統科技有限公司

法定代理人 簡卉湘

訴訟代理人 郭亮鈞律師

被上訴人

兼下53人

訴訟代理人 鄭鴻財

魏瑞麟

被上訴人 阮景正

寶祥開發規劃股份有限公司

上1人

法定代理人 蔡卉恩

被上訴人 寶健開發股份有限公司

法定代理人 蔡隆村

被上訴人 鄧先覺

曾永治

曾秋蓮

謝友郁

01	韓培德
02	0000000000000000
03	陳勝和
04	張秉中
05	0000000000000000
06	張游森
07	0000000000000000
08	羅惠娟
09	0000000000000000
10	0000000000000000
11	0000000000000000
12	余潤珠
13	余明治
14	劉金平
15	施孟宏
16	0000000000000000
17	王雪沼
18	簡莊碧珠
19	0000000000000000
20	方素琴
21	0000000000000000
22	鍾芷芳
23	魏瑞華
24	魏瑞芳
25	0000000000000000
26	魏瑞邦
27	魏瑞蓮
28	魏瑞光
29	楊素晴
30	許澤民
31	0000000000000000

01	朱美月
02	0000000000000000
03	郭麗英（原名徐郭麗英）
04	0000000000000000
05	林世雄
06	0000000000000000
07	賴麗雪
08	賴玉瑩
09	黃振德
10	陳金諾
11	0000000000000000
12	張韶玲
13	0000000000000000
14	0000000000000000
15	林鳳女
16	0000000000000000
17	林婉馨
18	涂英蘭
19	0000000000000000
20	曾建元
21	0000000000000000
22	0000000000000000
23	劉金玉
24	0000000000000000
25	李坤厚
26	0000000000000000
27	劉信賢
28	侯家寧
29	李其霖
30	0000000000000000
31	0000000000000000

01 江心怡
02 0000000000000000
03 鄭婷仁（兼蔡明淑之承受訴訟人）
04 0000000000000000
05 蔣昌華
06 0000000000000000
07 何沛融（原名何麗米）
08 0000000000000000
09 徐瑋勵
10 0000000000000000
11 蔡卉恩
12 0000000000000000
13 0000000000000000
14 張涵瑜
15 0000000000000000
16 0000000000000000
17 林芳正
18 連敏玲
19 0000000000000000
20 上52人
21 訴訟代理人 葉炎順
22 被 上 訴 人 瑞柏電業有限公司
23 0000000000000000
24 法定代理人 李瑞生
25 被 上 訴 人 紀義鴻
26 0000000000000000
27 0000000000000000
28 游沁雯
29 上3人
30 訴訟代理人 陳銓洋
31 被 上 訴 人 新光人壽保險股份有限公司

01 0000000000000000
02 0000000000000000
03 法定代理人 魏寶生
04 訴訟代理人 許弘詣律師
05 吳甲元律師
06 被 上 訴 人 汎利貿易有限公司
07 0000000000000000
08 法定代理人 王威廉
09 0000000000000000
10 被 上 訴 人 歐鑫有限公司
11 0000000000000000
12 法定代理人 黃崇欽
13 被 上 訴 人 佳訊股份有限公司
14 0000000000000000
15 法定代理人 曾瑟婷
16 0000000000000000
17 被 上 訴 人 中興保全科技股份有限公司
18 0000000000000000
19 法定代理人 林建涵
20 訴訟代理人 呂紹陽
21 被 上 訴 人 陽鼎實業股份有限公司
22 0000000000000000
23 法定代理人 陳耀乾
24 訴訟代理人 吳存富律師
25 劉柏逸律師
26 被 上 訴 人 台鼎營造工程股份有限公司
27 0000000000000000
28 法定代理人 賴銘煌
29 0000000000000000
30 被 上 訴 人 富邦綜合證券股份有限公司
31 0000000000000000

01 法定代理人 程明乾
02 訴訟代理人 陳珮華
03 0000000000000000
04 被 上 訴 人 優立貿易股份有限公司
05 0000000000000000
06 0000000000000000
07 法定代理人 呂舜正
08 訴訟代理人 陳秀英
09 0000000000000000
10 被 上 訴 人 程遠科技有限公司
11 0000000000000000
12 法定代理人 常淑雲
13 0000000000000000
14 被 上 訴 人 聯宙科技股份有限公司
15 0000000000000000
16 法定代理人 劉貴華
17 0000000000000000
18 0000000000000000
19 被 上 訴 人 科羅沙有限公司
20 0000000000000000
21 法定代理人 林建志
22 0000000000000000
23 被 上 訴 人 黃載華
24 0000000000000000
25 上 2 人
26 訴訟代理人 施竣中律師
27 被 上 訴 人 財團法人標竿教育基金會
28 0000000000000000
29 法定代理人 夏忠堅
30 0000000000000000
31 0000000000000000

01 0000000000000000

02 被 上 訴 人 佶福開發事業股份有限公司

03 0000000000000000

04 法定代理人 吳進福

05 0000000000000000

06 0000000000000000

07 0000000000000000

08 被 上 訴 人 民訊國際科技股份有限公司

09 0000000000000000

10 法定代理人 劉定明

11 0000000000000000

12 被 上 訴 人 新安東京海上產物保險股份有限公司

13 0000000000000000

14 0000000000000000

15 法定代理人 藤田桂子

16 訴訟代理人 劉秉華

17 被 上 訴 人 宇球國際興業有限公司

18 0000000000000000

19 法定代理人 曹蕕蘭

20 被 上 訴 人 納晶科技有限公司

21 0000000000000000

22 法定代理人 曹竣

23 0000000000000000

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 0000000000000000

27 被 上 訴 人 捷采印刷事業股份有限公司

28 0000000000000000

29 法定代理人 傅延本

30 0000000000000000

31 被 上 訴 人 鼎泰豐投資股份有限公司

01 0000000000000000
02 法定代理人 張清惠
03 0000000000000000
04 0000000000000000
05 0000000000000000
06 被 上 訴 人 綺華建設事業股份有限公司
07 0000000000000000
08 法定代理人 張嘉燦
09 0000000000000000
10 被 上 訴 人 合作金庫資產管理股份有限公司
11 0000000000000000
12 法定代理人 周俊隆
13 被 上 訴 人 曾秋蓮
14 0000000000000000
15 陳培莉
16 許蔡玉英
17 沈桂美
18 0000000000000000
19 葉俊柏
20 上5人
21 訴訟代理人 羅筱茜律師
22 被 上 訴 人 呂國炎
23 0000000000000000
24 0000000000000000
25 訴訟代理人 沈孟生律師
26 被 上 訴 人 余來富
27 0000000000000000
28 兼
29 訴訟代理人 葉亭妤
30 被 上 訴 人 陳玲娟
31 0000000000000000

01	訴訟代理人	陳冠廷
02	被 上 訴 人	余武倉
03	0000000000000000	
04		黃信傑
05	0000000000000000	
06		蔡永結
07	0000000000000000	
08		謝瑞蓮
09	0000000000000000	
10	0000000000000000	
11		邱春永
12	0000000000000000	
13		鍾煌貴
14		李秀熹
15		林明輝
16	0000000000000000	
17		吳麗明
18	0000000000000000	
19		林榮進
20		顏玉滿
21		陳科翰（原名陳宗光）
22	0000000000000000	
23	0000000000000000	
24		黃桂旺
25		謝銘徽
26		王昭安
27		蔡長利
28	0000000000000000	
29		郭信義
30		張澄煌
31	0000000000000000	

01	梁靖中
02	0000000000000000
03	0000000000000000
04	王景政
05	陳振騏
06	0000000000000000
07	丁立行
08	0000000000000000
09	0000000000000000
10	0000000000000000
11	0000000000000000
12	陳鴻詔
13	0000000000000000
14	0000000000000000
15	陳玟玲
16	0000000000000000
17	林宏義
18	賴淑惠
19	0000000000000000
20	白明玉
21	吳麗嬌
22	王錦麟
23	0000000000000000
24	0000000000000000
25	蔡承廷
26	0000000000000000
27	劉燦樹
28	0000000000000000
29	陳秀友
30	朱慶哲
31	黃聰孟

01	黃趁
02	0000000000000000
03	謝春美
04	0000000000000000
05	巫麗琴
06	0000000000000000
07	徐千惠
08	0000000000000000
09	李順泰
10	陳香如
11	陳聲鑣
12	林書平
13	0000000000000000
14	黃偉倫
15	簡薛文
16	0000000000000000
17	0000000000000000
18	馬濟華
19	陳富琳
20	0000000000000000
21	陳憶慧
22	李幸菲
23	高國生
24	林承祺
25	0000000000000000
26	蘇庭恩
27	徐小美
28	龍麒方
29	王璽嫻（即何惠杉之承受訴訟人）
30	0000000000000000
31	0000000000000000

01 何書毓（即何惠杉之承受訴訟人）
02 0000000000000000
03 何書維（即何惠杉之承受訴訟人）
04 0000000000000000
05 何書濤（即何惠杉之承受訴訟人）
06 0000000000000000
07 0000000000000000
08 王偉津（即吳滿真之承受訴訟人）
09 0000000000000000
10 0000000000000000
11 王彥元（即吳滿真之承受訴訟人）
12 0000000000000000
13 王子華（即吳滿真之承受訴訟人）
14 0000000000000000
15 被 上 訴 人
16 即被參加人 吳柏增
17 0000000000000000
18 0000000000000000
19 訴訟代理人 鄭鴻財
20 0000000000000000
21 0000000000000000
22 0000000000000000
23 0000000000000000
24 魏瑞麟
25 葉炎順
26 參 加 人 富邦人壽保險股份有限公司
27 0000000000000000
28 法定代理人 陳世岳
29 訴訟代理人 王俊翔律師
30 複 代 理 人 邱云莉律師
31 葉庭嘉律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國112年10月13日本院板橋簡易庭110年度板簡字第1066號第一審判決提起上訴，本院於114年12月3日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

上訴駁回。

第二審訴訟費用由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按當事人死亡或法定代理權消滅者，應由其繼承人或法定代理人聲明承受訴訟；當事人不聲明承受訴訟時，法院亦得依職權，以裁定命其承受訴訟，此觀民事訴訟法第168條、第170條、第175條、第178條自明。原審於民國112年10月13日判決，上訴人不服提起上訴後，被上訴人新安東京海上產物保險股份有限公司法定代理人變更為藤田桂子，被上訴人吳滿真、何惠杉則分別於112年10月25日、113年6月10日死亡，而吳滿真之繼承人為王偉津、王彥元、王子華，何惠杉之繼承人為王璽嫻、何書溱、何書毓、何書維，有經濟部商工登記公示資料查詢結果、戶籍資料查詢結果、司法院家事事件公告查詢結果可按，本院業依職權裁定命其等承受訴訟（見本院卷一第173至189頁），自應由其等續行訴訟。

二、次按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響，民事訴訟法第254條第1項前段亦有明定。被告陳聲鑣、李順泰、巫麗琴、合作金庫資產管理股份有限公司、謝瑞蓮、顏玉滿及林榮進分別於本案審理中移轉其所有新北市○○區○○段0000○號即門牌號碼新北市○○區○○路0巷0號地下三層建物（下稱系爭建物）應有部分予訴外人盈鑽投資股份有限公司、郭芷菱、郭雅帆、郭哲源、鄭喻云、鄭皓文、鄭筑云、鄭榮文、鄭喻芳、鄭榮駿、張玲萍、黃國倫、朱文曉及德匯興業股份有限公司，均為訴訟標的法律關係之移轉。盈鑽投資股份有限公司、郭芷菱、郭雅帆、

01 郭哲源、鄭喻云、鄭皓文、鄭筑云、鄭榮文、鄭喻芳、鄭榮
02 駿、張玲萍、黃國倫、朱文曉及德匯興業股份有限公司，固
03 均未就其等移轉系爭建物應有部分聲請承當訴訟，惟揆諸前
04 揭規定，於本件訴訟仍無影響，被告陳聲鑣、李順泰、巫麗
05 琴、合作金庫資產管理股份有限公司、謝瑞蓮、顏玉滿及林
06 榮進仍為適格之當事人（為法定訴訟擔當，確定判決效力及
07 於其等繼受人，附此敘明）。

08 三、另被告汎利貿易有限公司、歐鑫有限公司、佳訊股份有限公
09 司、台鼎營造工程股份有限公司、程遠科技有限公司、聯宙
10 科技股份有限公司、財團法人標竿教育基金會、佶福開發事
11 業股份有限公司、民訊國際科技股份有限公司、新安東京海
12 上產物保險股份有限公司、宇球國際興業有限公司、納晶科
13 技有限公司、捷采印刷事業股份有限公司、鼎泰豐投資股份
14 有限公司、綺華建設事業股份有限公司、合作金庫資產管理
15 股份有限公司、余來富、陳玲娟、余武倉、黃信傑、蔡永
16 結、謝瑞蓮、邱春永、鍾煌貴、李秀熹、林明輝、吳麗明、
17 林榮進、顏玉滿、陳科翰（原名陳宗光）、黃桂旺、謝銘
18 徽、王昭安、蔡長利、郭信義、張澄煌、梁靖中、王景政、
19 陳振騏、丁立行、陳鴻詔、陳玫玲、林宏義、賴淑惠、白明
20 玉、吳麗嬌、王錦麟、蔡承廷、劉燦樹、陳秀友、朱慶哲、
21 黃聰孟、黃趁、謝春美、巫麗琴、徐千惠、李順泰、陳香
22 如、陳聲鑣、林書平、黃偉倫、簡薛文、馬濟華、陳富琳、
23 陳憶慧、李幸菲、高國生、林承祺、蘇庭恩、徐小美、龍麒
24 方、何書溱、何書毓、何書維、王偉津、王彥元、王子華均
25 經合法通知，未於言詞辯論期日到場，均核無民事訴訟法第
26 386條各款所列情形，爰依上訴人聲請，由其一造辯論而為
27 判決。

28 貳、實體方面：

29 一、上訴人主張：坐落在新北市○○區○○段000○000地號土地
30 （下分稱系爭942、944地號土地）上之系爭建物，為經貿王
31 朝大廈、三普豪門大廈之地下三層，屬兩造所共有，應有部

分比例如附表一所示。系爭建物主要用途雖為防空避難室兼停車場，然其於81年5月21日單獨編列建號以專有部分辦理第一次所有權登記，且停車場或防空避難室並無不能分割之限制；況且，並非所有經貿王朝大廈、三普豪門大廈區分所有權人均有取得系爭建物之所有權，基於法律不溯及既往原則及上開原因，系爭建物非屬共用部分而為獨立所有權客體，且無移轉所有權應隨同其他專有部分移轉之限制。又系爭建物雖設有經貿王朝大廈、三普豪門大廈之若干公共設施，然該等公共設施並不屬於系爭建物之內容，縱屬系爭建物之一部，分割後取得系爭建物之所有權人，亦應承擔法令對於該等公共設施行使權利之限制，以維持經貿王朝大廈、三普豪門大廈之公共安全與正常運作，並無被上訴人所稱系爭建物不宜分割之疑慮。系爭建物既無因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限，現共有人不能協議決定分割方法，爰依民法第823條第1項、第824條第2項規定，請求變價分割系爭建物，所得價金由兩造依附表一所示之應有部分比例分配等語。

二、被上訴人之答辯陳述，及參加人參加訴訟之陳述，除引用原審判決外，茲補充如附表二所示。

三、原審對於上訴人之請求，為其全部敗訴之判決，上訴人不服，提起上訴並聲明：(一)原判決廢棄；(二)兩造共有之系爭建物應予變價分割，所得價金由兩造依附表一所示比例分配。被上訴人則答辯聲明：上訴駁回。

四、經查，系爭建物坐落在系爭942、944地號土地上，為區分所有建築物即經貿王朝大廈、三普豪門大廈之地下三層，非經由經貿王朝大廈、三普豪門大廈之地下二層、地下一層、車道、電梯等，不得出入；又系爭建物設有儲水塔、揚水馬達、抽水馬達、消防機房、電力設施，供經貿王朝大廈、三普豪門大廈所共用。此外，並非所有經貿王朝大廈、三普豪門大廈區分所有權人，均取得系爭建物之所有權；系爭建物之共有人，亦非均取得經貿王朝大廈、三普豪門大廈之地下

01 層車道、電梯之所有權（地下層車道、電梯乃登記為新北市
02 ○○區○○段0000○號之一部，見本院卷二第47頁）等情，
03 除有建物登記謄本、建物測量成果圖、新北市中和地政事務
04 所114年3月12日新北中地測字第1146213730號函在卷可考外
05 （見本院卷一第465至470頁、卷二第47、57至211頁），復
06 為上訴人及到場被上訴人所不爭執；而其餘被上訴人雖未於
07 言詞辯論期日到場爭執，且未提出書狀答辯，然其等已於相
08 當時期受合法之通知，依民事訴訟法第280條第3項、第1項
09 之規定，視同自認，故此部分事實，堪信為真實。

10 五、本院之判斷：

11 (一)法定防空避難設備、法定停車空間等區分所有建築物之共用
12 部分，在內政部以80年9月18日台內營字第8071337號函（下
13 稱內政部80年9月18日函釋）公布前，仍有登記為專用部
14 分、單獨編列建號之可能：

15 1.按69年3月1日至84年8月31日施行之土地登記規則第72條原
16 規定：「區分所有建物之共同使用部分，未能依第69第1項
17 規定辦理者，得另編建號，單獨登記，並依左列規定辦理：
18 一、同一建物所屬各種共同使用部分，應視各區分所有權人
19 實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區
20 分所有權人共有。但部分人不需使用該共同使用部分者，得
21 予除外。二、共同使用部分之所有權，應於各相關區分所有
22 建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人。三、區分所有建物
23 共同部分不得分割」。

24 2.而內政部則以80年9月18日台內營字第8071337號函（即內政
25 部80年9月18日函釋），就區分所有建築物之法定防空避難
26 設備或法定停車空間之所有權登記加以解釋：區分所有建築
27 物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建物分
28 離，應為該區分所有權人所共有或合意由部分區分所有權人
29 所共有。前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定
30 停車空間所有權登記，參照土地登記規則第72條（現行土地
31 登記規則第81條）規定辦理登記為共有部分。區分所有建築

01 物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應
02 為該區分所有建築物之區分所有權人，且新申請建造執照之
03 案件，應依前開函釋辦理等語。

04 3.嗣內政部繼以85年2月27日台內地字第8573716號函，就內政
05 部80年9月18日函釋補充：「有關區分所有建物內作為共同
06 使用部分之法定防空避難室或法定停車空間，不得合意由某
07 一專有部分單獨所有」、於87年11月21日以台內地字第8790
08 796號函釋：「案經本部87年10月2日邀集有關機關研商區分
09 所有建物之認定及法定停車空間產權測量登記事宜，獲致結
10 論如下：按『專有部分：指公寓大廈之全部或一部分，具有
11 使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。』為公寓大廈管
12 理條例第3條第3款所明定，故依建物使用執照所附竣工平面
13 圖之記載，公寓大廈之室內法定停車空間如不兼防空避難室
14 使用，其為地面層主建物附建且相連或上下直接連通，並有
15 獨立出入口通室外道路，具使用上之獨立性及為區分所有之
16 標的者，依上開規定屬專有部分，該法定停車空間於申辦建
17 物所有權登記時，得併入主建物內辦理測繪登記，其用途欄
18 依使用執照之記載填載。該停車空間並不得自主建物分離或
19 為分割標的」等語。

20 4.又98年7月23日起施行之現行土地登記規則第81條則規定：

21 「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分
22 所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，
23 另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有（第1
24 項）。區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區
25 分所有建物共用部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應
26 於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀
27 （第2項）」，考其修正理由謂：「區分所有建物共有部分
28 對項目及所有權之劃分，係屬私法上契約關係，原則上應由
29 全體區分所有權人合意為之。惟因區分所有建物之共有部
30 分，性質上應為建物區分所有權人利用該建物所必要者，故
31 區分所有權人間之約定仍應合乎設置目的及使用性質，亦即

01 應以該共有部分之固有使用方法為之，爰參照公寓大廈管理
02 條例第9條第2項及司法院釋字第600號解釋意旨，修正共有
03 部分依各區分所有權人按其設置目的及使用性質約定情形，
04 分割編列建號單獨登記為各相關區分所有權人共有，俾使共
05 有部分之登記客觀明確」。

06 5.據此以言，在內政部80年9月18日函釋公布前，關於區分所
07 有建築物之法定防空避難設備或法定停車空間，若已領得建
08 造執照、建物門牌且尚未辦理所有權第一次登記者，即得依
09 原規定以主建物單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登
10 記；至內政部80年9月18日函釋公布後始領得建造執照之區
11 分所有建築物法定防空避難設備或法定停車空間，則僅能登
12 記為共有（共用）部分，而無法以主建物單獨編列建號登記
13 為專有部分。且自98年7月23日起，法定防空避難設備或法
14 定停車空間等區分所有建築物之共同使用部分，各共有人對
15 該共同使用部分之設施，雖得依經濟目的或區分所有權人約
16 定加以使用，但不得約定由某一專有部分區分所有權人單獨
17 取得所有權。

18 (二)系爭建物雖以專有部分辦理建物第一次登記，單獨編列建
19 號，但性質上仍為經貿王朝大廈、三普豪門大廈之共用部
20 分：

21 1.按民法第799條第2項後段規定：「共有部分，指區分所有建
22 築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬
23 物」、公寓大廈管理條例第3條第4款規定：「共用部分指公
24 寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，
25 而供共同使用者」，雖用語有「共用部分」、「共有部分」
26 之異，但意涵並無二致，範圍亦同，是共用部分包括專有部
27 分以外之其他部分，以及不屬專有之附屬建築物。而所謂附
28 屬建築物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立性之次
29 要建築；區分所有建築物專有部分以外不具有構造上及使用
30 上獨立性之部分，不論其係依附於特定主建物之陽台、雨
31 遮、露台，或係依附於全部主建物之共用部分，如停車空

間、機械室、發電機室，均不失其為附屬建物之性質（最高法院111年度台上字第1859號判決意旨參照）。至民法第799條第2項後段規定固係於98年1月23日修正時始明定，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」等語，足見區分所有建築物專有部分之認定，原雖無規定，惟以具備構造及使用上之獨立性為其事物之本質，須符合物權客體獨立性原則，至斯時始將要件及定義予以明文化。倘未具備物權客體獨立性要件，不得獨立為所有權之客體，縱辦理區分所有權之專有登記，仍不因而認為係專有部分。是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（最高法院109年度台上字第1528號判決意旨參照）。

2. 又數人區分一建築物而各有專有部分，就專有部分有單獨所有權；基於所有權標的物獨立性之原則，其專有部分須具有構造上及使用上之獨立性。所謂構造上之獨立性應具有與建築物其他部分或外界明確隔離之區分存在；所謂使用上之獨立性，乃指建築物得作為一建築物單獨使用，有獨立之經濟效用者而言。判斷建築物有無使用上之獨立性，應斟酌其對外通行之直接性、面積、價值、隔間、利用狀況、機能、與其他建築物之依存程度、相關當事人之意思以及其他各種情事，依社會一般觀念為綜合考量（最高法院106年度台上字第493號判決意旨參照）。

3. 系爭建物於81年5月21日辦理所有權第一次登記時，因已領有建物門牌，並係在內政部80年9月18日函釋公布前已領得建造執照，地政機關乃依當時規定以主建物單獨編列建號辦竣專有部分之登記，有系爭建物謄本、新北市中和地政事務所110年4月21日新北中地登字第1106125916號函、112年4月13日新北中地測字第1125995535號函、114年5月16日新北中地資字第1146217859號暨所附資料在卷可考（見原審卷一第

137至140頁、原審卷二第453至459頁、本院卷二第29至211頁）。惟查：

- (1)系爭建物領有臺北縣政府工務局81永使字第324號使用執照，該使用執照存根之建築物概要、建築要項記載「防空避難：地下2599.09m²」、「地下3層：防空避難室兼停車場」（見原審卷二第473至474頁；至地下1層為商場、儲藏室，地下2層為停車場）；系爭建物之竣工圖亦標示「地下3層樓地板面積：2599.09m²。停車空間：大2.5×6×31=465m²、小2.25×5.75×11=142.31m²。防空避難室面積檢討：2599.09－【略】=2599.09-154.81=2444.28m²> 1584.59m²（建築面積）」（見原審卷二第325頁、原審被告答辯狀卷第443頁）。再參以系爭建物建造執照掛件即77年6月30日時之建築技術規則建築設計施工編第140條規定「凡經中央主管建築機關指定之適用地區及供公眾使用建築物，從事建築物之新建、增建、改建或變更用途，應依本編第141條附建標準之規定設置防空避難設備」、第141條第1項第2款第2目規定「防空避難設備之附建標準依下列規定：…2.供公眾使用之建築物應依下列規定附建：…(2)供其他公眾使用之建築物，其層數…，在五層以上者按地面層樓地板面積全部附建」（見原審卷二第469至482頁）、第142條則規定得「利用防空避難設備兼作他種用途」、第59條規定「凡新建、增建、改建、或更用途之建築物應依左列規定，在建築物內或同一基地內設置其停車空間：…」，且系爭建物主要用途亦登記為「防空避難室兼停車場」（見原審卷一第67頁），足可推知系爭建物乃經貿王朝大廈、三普豪門大廈依當時建築法規，所附建之法定防空避難設備兼法定停車空間。
- (2)本院審酌系爭建物登記總面積為2,621.74m²（見原審卷二第455至459頁），其中法定防空避難室面積為2,599.09m²（其中兼作法定停車空間面積計607.31m²），可見經貿王朝大廈、三普豪門大廈之法定防空避難設備暨法定停車空間，已占系爭建物面積之絕大部分，且為系爭建物設置之主要用

途；佐以法定防空避難設備之建置目的為確保區分所有權人之安全，對於全體區分所有權人而言係屬共益性質，因之系爭建物顯係依附於經貿王朝大廈、三普豪門大廈全部主建物，而繼續供法定防空避難兼法定停車空間使用之附屬建築物，二者在使用上有密不可分之依存關係。

(3)再考量系爭建物位在經貿王朝大廈、三普豪門大廈之地下三層，非經由地下二層、地下一層、車道、電梯等不得出入，本身已乏對外通行之直接性；加之系爭建物所設儲水塔、揚水馬達、抽水馬達、消防機房、電力設施，亦係供經貿王朝大廈、三普豪門大廈所共用，亦可認系爭建物不具有獨立之經濟效用，欠缺使用上之獨立性，因而不具物權客體之獨立性。系爭建物既因係供經貿王朝大廈、三普豪門大廈法定防空避難兼法定停車空間使用，且空間內同時存有儲水塔等經貿王朝大廈、三普豪門大廈全體區分所有權人日常生活所必要之設備，應認系爭建物為經貿王朝大廈、三普豪門大廈區分所有權人生活利用上不可或缺之部分。

(4)據此以言，系爭建物固因當初之時代背景、登記制度，而以主建物單獨編列建號辦竣專有部分之登記，惟其本質上不具對外通行之直接性、欠缺物權客體之獨立性，且與經貿王朝大廈、三普豪門大廈之專有部分在使用上有高度依存關係，揆諸上揭判決意旨，應認系爭建物性質上屬經貿王朝大廈、三普豪門大廈之共用部分無疑。

4.上訴人雖主張公寓大廈管理條例僅就成立管理組織有溯及既往規定，此外別無其他溯及既往規定；另民法物權編施行法第8條之5就修正後民法第799條規定，亦無溯及既往之特別規定，且系爭建物為內政部80年9月18日函釋公布前請領建造執照之建物，自不受上開函釋之限制云云（見本院卷一第114至117頁）。惟前已提及，法院於認定區分所有權客體究屬專有部分或共有部分時，仍以該客體是否具備構造及使用上之獨立性為斷，至98年修正後之民法第799條規定，僅係將既有存在於法秩序中之物權客體獨立性原則，透過立法方

式加以明文定義，非謂修正後之民法第799條規定於施行前，即無從依上開物權客體獨立性原則判斷其事物之本質。職是之故，縱系爭建物係於內政部80年9月18日函釋公布前、84年前以取得建造執照之區分所有建築物，而無直接適用或溯及適用公寓大廈管理條例或修正後民法第799條等規定之餘地，本院仍得本於物權客體獨立性原則，認定系爭建物究屬經貿王朝大廈、三普豪門大廈之專用部分或共用部分，而非拘泥於地政機關所為專有、共有部分之登記。

5.至上訴人另主張並非所有經貿王朝大廈、三普豪門大廈區分所有權人均取得系爭建物之所有權，可證明系爭建物非屬經貿王朝大廈、三普豪門大廈之附屬物、共同部分或不可或缺之一部分云云（見本院卷一第121至122頁）。惟區分所有建築物之共用部分，本可分為全體共用部分與一部共用部分，前者供全體區分所有權人使用（俗稱「大公」），後者僅供部分區分所有權人使用（俗稱「小公」），亦可透過約定分別登記為全體共有或一部共有（民法第799條第4項參照）；然無論區分所有權人係為何種約定，均不改變其共用部分之性質。是以，雖然並非所有經貿王朝大廈、三普豪門大廈區分所有權人均取得系爭建物之所有權，仍難憑此遽認系爭建物非屬經貿王朝大廈、三普豪門大廈之附屬建物、共用部分或不可或缺之一部分。

(三)系爭建物因物之目的而不能分割，上訴人之請求並無理由：

1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限，民法第823條第1項定有明文。所謂因物之使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言，例如界標、界牆、區分所有建築物之共同部分等是；且既稱「不能分割」，當包括原物分割與變價分割在內（最高法院109年度台上字第1403號判決意旨參照）。

2.系爭建物既為經貿王朝大廈、三普豪門大廈依建築法規附建

01 之法定防空避難設備兼法定停車空間，即為經貿王朝大廈、
02 三普豪門大廈之共同使用部分，其性質因物之目的不能分
03 割，不論原物分割或變價分割均屬不能，從而上訴人訴請裁
04 判變價分割系爭建物，非屬正當，不能准許。

05 (四)退步言，上訴人單獨請求分割系爭建物，於法亦有未合，不
06 應准許：

07 1.按民法第799條第5項已明定：「專有部分與其所屬之共有部
08 分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔」、公寓
09 大廈管理條例第4條第2項規定：「專有部分不得與其所屬建
10 築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部
11 分分離而為移轉或設定負擔」；而土地登記規則第94條於10
12 0年12月12日亦修正為：「區分所有建物之共有部分，除法
13 令另有規定外，應隨同各相關專有部分及其基地權利移轉、
14 設定或限制登記」，是謂區分所有建物與基地間之處分一體
15 性。

16 2.本院就系爭建物得否單獨移轉登記於他人一節，已函詢新北
17 市中和地政事務所，據函覆稱：「...該建物因屬81永使字
18 第324號使用執照申請範圍之建物，爰應依民法及公寓大廈
19 管理條例等規定與該使用執照所屬建築基地併同移轉。惟該
20 建物係於公寓大廈管理條例第4條第2項及民法物權編施行法
21 第8條之5第2項、第3項規定修正施行前申辦建物所有權第一
22 次登記，如各共有人持有該建物之專有部分與其所屬之基地
23 權利於前揭規定修正施行前已分屬不同一人所有，依上開函
24 示意旨，其移轉尚不受修正後公寓大廈管理條例第4條第2項
25 及民法第799條第5項規定之限制；如各共有人於該區分所有
26 建物僅有永平段2353建號一專有部分且已有所屬之基地權
27 利，於辦理該建號全部移轉時，相關基地應有部分須隨同全
28 部移轉；如各共有人有數專有部分或同一專有部分，且有所
29 屬之基地權利，於部分建物移轉時，由當事人自行約定其該
30 等地號土地移轉應有部分之多寡，惟不得約定為零或全部」
31 （見本院卷一第479至480頁）。簡言之，若系爭建物之共有

01 人持有坐落基地即系爭942、944地號土地之應有部分，仍須
02 受修正後公寓大廈管理條例第4條第2項及民法第799條第5項
03 規定之限制，即系爭建物不得與系爭942、944地號土地之應
04 有部分分離而為處分；如系爭建物之共有人同時持有其他專
05 有部分，移轉系爭建物時可自行約定併同移轉系爭942、944
06 地號土地應有部分之多寡，惟不得約定為零或全部。

07 3.本院又分別於114年5月21日、114年8月4日通知上訴人補正
08 系爭建物應併同拍賣之土地、建物，並陳明法律依據（見本
09 院卷二第215、229頁），上訴人固於114年8月18日提出民事
10 補正狀，泛稱應併同拍賣系爭942、944地號土地，並以被上
11 訴人黃聰孟、黃趁、謝春美就系爭942、944地號土地應有部
12 分100,000分之1為基準（見本院卷二第235頁），然其迄未
13 追加聲明請求應併同移轉（變價分割）各共有人就系爭94
14 2、944地號土地之應有部分若干，仍單獨請求分割系爭建
15 物。縱令系爭建物並無因物之目的而不能分割之情，上訴人
16 單獨請求分割系爭建物亦與現行法令未合，仍不應准許。

17 六、綜上所述，系爭建物因物之目的而不能分割，上訴人請求裁
18 判分割系爭建物，即無從准許。原審為上訴人敗訴之判決，
19 核無不合，上訴意旨指摘原判決不當，求予廢棄改判，為無
20 理由，應駁回其上訴。

21 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
22 本院審酌後，認與判決結果不生影響，爰不一一論述，併此
23 敘明。

24 八、據上論結，本件上訴為無理由，依民事訴訟法第385條第1項
25 前段、第436條之1第3項、第449條第1項、第78條，判決如
26 主文。

27 中 華 民 國 114 年 12 月 31 日
28 民事第八庭 審判長法官 張紫能

法官 許映鈞

以上正本係照原本作成。

本判決不得上訴。

中華民國 114 年 12 月 31 日

書記官 李淑卿

附表一

編號	當事人	應有部分比例
1	新創系統科技有限公司	10,000分之23
2	鄧先覺	10,000分之36
3	鄭鴻財	30,000分之42
4	曾永治	10,000分之143
5	曾秋蓮	10,000分之180
6	謝友郁	10,000分之49
7	余武倉	10,000分之136
8	韓培德	10,000分之136
9	陳勝和	10,000分之180
10	張秉中	10,000分之49
11	張游森	10,000分之49
12	羅惠娟	10,000分之49
13	余潤珠	10,000分之50
14	余明治	10,000分之95
15	劉金平	10,000分之49
16	施孟宏	10,000分之98
17	王雪沼	10,000分之42
18	黃信傑	10,000分之108
19	蔡永結	10,000分之10
20	謝瑞蓮（訴訟繫屬中移轉於黃國倫）	10,000分之8
21	邱春永	10,000分之9
22	鍾湟貴	10,000分之108

23	李秀熹	10,000分之108
24	新光人壽保險股份有限公司	10,000分之235
25	汎利貿易有限公司	10,000分之9
26	林明輝	10,000分之9
27	歐鑫有限公司	10,000分之9
28	吳麗明	10,000分之8
29	魏瑞麟	140,000分之735
30	林榮進（訴訟繫屬中移轉於德匯興業股份有限公司）	10,000分之126
31	顏玉滿（訴訟繫屬中移轉於朱文曉）	10,000分之9
32	佳訊股份有限公司	10,000分之10
33	陳科翰（原名陳宗光）	10,000分之10
34	陳培莉	10,000分之173
35	黃桂旺	50,000分之18
36	謝銘徽	50,000分之9
37	簡莊碧珠	10,000分之50
38	方素琴	10,000分之42
39	鍾芷芳	10,000分之51
40	魏瑞華	140,000分之49
41	魏瑞芳	140,000分之49
42	魏瑞邦	140,000分之441
43	魏瑞蓮	140,000分之49
44	魏瑞光	140,000分之49
45	王昭安	10,000分之9
46	何書濤、王璽嫻、何書毓、何書維（即何惠杉承受訴訟人）共有	10,000分之14
47	楊素晴	10,000分之7
48	許澤民	10,000分之42
49	朱美月	10,000分之42
50	郭麗英（原名徐郭麗英）	10,000分之143
51	中興保全科技股份有限公司	10,000分之25

52	林世雄	10,000分之49
53	賴麗雪	10,000分之9
54	賴玉瑩	10,000分之49
55	蔡長利	10,000分之9
56	黃振德	10,000分之42
57	陽鼎實業股份有限公司	10,000分之107
58	陳金諾	10,000分之42
59	許蔡玉英	10,000分之49
60	台鼎營造工程股份有限公司	10,000分之19
61	郭信義	10,000分之13
62	張澄湟	10,000分之8
63	梁靖中	10,000分之9
64	王景政	10,000分之103
65	陳振騏	10,000分之13
66	富邦綜合證券股份有限公司	10,000分之31
67	丁立行	10,000分之140
68	張韶玲	10,000分之49
69	陳鴻詔	10,000分之42
70	陳玟玲	10,000分之10
71	林鳳女	10,000分之42
72	林婉馨	10,000分之49
73	林宏義	10,000分之9
74	賴淑惠	10,000分之11
75	白明玉	10,000分之10
76	優立貿易股份有限公司	10,000分之655
77	沈桂美	10,000分之144
78	吳麗嬌	10,000分之8
79	王錦麟	10,000分之15
80	涂英蘭	10,000分之42
81	蔡承廷	10,000分之14
82	劉燦樹	10,000分之11

83	曾建元	10,000分之49
84	陳秀友	50,000分之18
85	劉金玉	10,000分之8
86	李坤厚	10,000分之50
87	呂國炎	10,000分之105
88	程遠科技有限公司	10,000分之11
89	葉俊柏	10,000分之304
90	阮景正	10,000分之7
91	劉信賢	10,000分之143
92	聯宙科技股份有限公司	10,000分之1,852
93	侯家寧	10,000分之49
94	科羅沙有限公司	10,000分之117
95	李其霖	10,000分之42
96	財團法人標竿教育基金會	10,000分之89
97	佶福開發事業股份有限公司	10,000分之10
98	民訊國際科技股份有限公司	10,000分之15
99	朱慶哲	10,000分之8
100	江心怡	10,000分之50
101	王偉津、王彥元、王子華（即吳滿真承受訴訟人）共有	10,000分之9
102	黃聰孟	10,000分之564
103	黃趁	10,000分之423
104	謝春美	10,000分之423
105	巫麗琴（訴訟繫屬中移轉於郭芷菱、郭雅帆、郭哲源、鄭喻云、鄭皓文、鄭筑云、鄭榮文、鄭喻芳、鄭榮駿）	10,000分之12
106	徐千惠	10,000分之13
107	黃載華	10,000分之113
108	鄭婷仁（兼蔡明淑之承受訴訟人）	30,000分之84
109	李順泰（訴訟繫屬中移轉於盈鑽投資股份有限公司）	10,000分之9

110	陳香如	10,000分之16
111	陳聲鑣（訴訟繫屬中移轉於盈鑽投資股份有限公司）	10,000分之12
112	紀義鴻	10,000分之111
113	蔣昌華	10,000分之49
114	新安東京海上產物保險股份有限公司	10,000分之67
115	林書平	10,000分之8
116	宇球國際興業有限公司	10,000分之10
117	何沛融（原名何麗米）	10,000分之49
118	瑞柏電業有限公司	10,000分之108
119	黃偉倫	40,000分之32
120	簡薛文	10,000分之11
121	余來富	20,000分之9
122	納晶科技有限公司	10,000分之107
123	馬濟華	10,000分之8
124	捷采印刷事業股份有限公司	10,000分之43
125	吳柏增	10,000分之42
126	陳富琳	10,000分之13
127	陳憶慧	10,000分之9
128	陳玲娟	20,000分之38
129	鼎泰豐投資股份有限公司	10,000分之136
130	李幸菲	20,000分之70
131	高國生	10,000分之10
132	林承祺	10,000分之20
133	徐瑋勵	10,000分之9
134	綺華建設事業股份有限公司	10,000分之33
135	蔡卉恩	10,000分之180
136	張涵瑜	10,000分之138
137	寶祥開發規劃股份有限公司	10,000分之14
138	寶健開發股份有限公司	10,000分之11
139	葉亭好	20,000分之9

01

140	合作金庫資產管理股份有限公司（訴訟繫屬中移轉於張玲萍）	10,000分之233
141	蘇庭恩	10,000分之8
142	林芳正	10,000分之42
143	游沁雯	10,000分之106
144	徐小美	10,000分之278
145	龍麒方	10,000分之10
146	連敏玲	10,000分之42

02

附表二	
被上訴人/參加人	於二審程序之陳述
科羅沙有限公司、黃載華	系爭建物登記總面積為2,621.74平方公尺，其中法定防空避難設備面積為2,599.09平方公尺，占絕大部分，並兼作法定停車空間，其面積為607.31平方公尺，係依附於經貿王朝大廈、三普豪門大廈全部建物而繼續供法定防空避難兼法定停車空間使用之附屬建築物，且系爭建物位於地下三層，未經由地下一、二層之車道及電梯不得出入，缺乏對外通行之直接性，另系爭建物內尚有發電機室、蓄水池、電梯間、樓梯間、消防設備等附屬建築物及公共設備，均難認有獨立之經濟效用，為經貿王朝大廈、三普豪門大廈區分所有權人利用經貿王朝大廈、三普豪門大廈所必要，欠缺使用上獨立性，性質因物之使用目的不能分割。
合作金庫資產管理股份有限公司	同上。 另系爭建物於辦理所有權第一次登記時，未為該共同使用部分之登記，亦無礙其附屬於區分所有權建築物之性質。
陳培莉、許蔡玉英、曾秋蓮、沈佳美、葉俊伯	系爭建物為法定防空避難兼法定停車空間，屬經貿王朝大廈、三普豪門大廈區分

	所有建築物之法定公共設施，且停車場是由建商或起造人與各承購戶約定停車位之使用權者及其範圍，共有人以因此就停車空間範圍成立分管契約，具拘束各共有人效力，及配有全體住戶共同使用之基礎必須設備，屬共同使用部分，其性質因物之使用目的不能分割。若允許上訴人請求變價分割，顯悖於公寓大廈管理條例第9條規定之共用部分使用收益方法，且上訴人之請求顯有權利濫用，應予駁回。
台鼎營造工程股份有限公司	不同意分割。
新光人壽保險股份有限公司	系爭建物位於地下三層有42個車位外，其餘面積為車道、電梯間、蓄水池等空間與防空避難室重疊，且建物總面積依法附建防空避難兼停車場，為兼顧經貿王朝大廈、三普豪門大廈全部主建物之商辦或住戶之經濟上利用不可或缺之部分，為公共設施而作為共同使用部分，有因物之使用目的不能分割之情形。上訴人買受系爭建物至起訴時已超過26年，明知系爭建物停車位、使用權以有無自建商出賣時取得而定，仍無視系爭建物取得方式及已形成之使用秩序，其起訴主張變價分割，屬權利濫用。
富邦綜合證券股份有限公司	系爭建物非經地下一、二層車道、電梯等不得出入，且登記之主要用途主要是法定防空避難兼法定停車空間，難謂與經貿王朝大廈、三普豪門大廈之其他部分有明確隔離。又系爭建物內尚有發電機室、蓄水池、電梯間、樓梯間、消防設備等附屬建築物及公共設備，難認有使用上獨立性，而屬經貿王朝大廈、三普豪門大廈所有人共同使用部分。
葉亭妤、余來富	系爭建物位於地下三層除有42個車位外，尚有車道、電梯間、蓄水池等，無法獨立

	於主建物，並為住戶不可或缺之共用部分，屬民法第823條因物之使用目的不能分割。又上訴人請求變價分割，屬濫用民法第823條第1項規定，違反誠實信用原則。
游沁雯、紀義鴻、瑞伯電業有限公司	系爭建物登記總面積為2,621.74平方公尺，其中法定防空避難設備面積為2,599.09平方公尺，占絕大部分，並兼作法定停車空間，其面積為607.31平方公尺，係依附於經貿王朝大廈、三普豪門大廈全部建物而繼續供法定防空避難兼法定停車空間使用之附屬建築物，且系爭建物未於地下三層，未經由地下一、二層之車道及電梯不得出入，缺乏對外通行之直接性，另系爭建物內尚有發電機室、蓄水池、電梯間、樓梯間、消防設備等附屬建築物及公共設備，欠缺使用上獨立性，不得獨立為所有權客體，非可認係專有部分，而為共同使用部分，性質因物之使用目的不能分割。又上訴人請求變價分割，屬濫用民法第823條第1項規定，違反誠實信用原則。
陽鼎實業股份有限公司	系爭建物之實際現況，係附屬經貿王朝大廈、三普豪門大廈所使用之共有部分，不具使用上或構造上之獨立性，本件無論是用修正前或修正後之民法第799條，系爭建物均非屬可分割之獨立所有權客體，另觀新北市地政事務所函覆之意見，系爭建物無法脫離於基地部分單獨分割移轉，自不應也無法變價分割。又系爭建物之所以係以專有部分為第一次所有權登記，係有其時空背景及法制未完備之考量，不得逕以過往地政機關之登記，拘束原審法院職權之審認，原審判決之認定並無任何違誤。
呂國炎	系爭建物登記總面積為2,621.74平方公

	尺，其中法定防空避難設備面積為2,599.09平方公尺，占絕大部分，並兼作法定停車空間，其面積為607.31平方公尺，係依附於經貿王朝大廈、三普豪門大廈全部建物而繼續供法定防空避難兼法定停車空間使用之附屬建築物，且系爭建物位在地下三層，未經由地下一、二層之車道及電梯不得出入，缺乏對外通行之直接性，另系爭建物內尚有發電機室、蓄水池、電梯間、樓梯間、消防設備等附屬建築物及公共設備，均難認有獨立之經濟效用，為經貿王朝大廈、三普豪門大廈區分所有權人利用經貿王朝大廈、三普豪門大廈所必要，欠缺使用上獨立性，性質因物之使用目的不能分割。
鍾煌貴、張瑛婷、林明輝、魏瑞麟、陳培莉、中興保全科技股份有限公司、優利貿易股份有限公司、陳香如、新安東京海上產物保險股份有限公司、陳憶慧、陳玲娟、寶健開發股份有限公司	系爭建物不能分割。
鄭鴻財（另代理如當事人欄所示之被上訴人）	系爭建物為法定防空避難兼法定停車場，屬住戶共同使用部分，欠缺使用上獨立性，性質因物之使用目的不能分割。
陳富琳	對於上訴人之主張不爭執，同意變價分割系爭建物。
參加人富邦人壽保險股份有限公司	系爭建物雖曾辦理單獨編列建號，惟竣工圖上仍標示規劃為防空避難兼停車場，且系爭建物更設有發電機室、蓄水池等依附於經貿王朝大廈、三普豪門大廈全部主建物之附屬建築物，及電梯間、樓梯間等公共設施，該等公共設施為區分所有權人所設置，且系爭建物對外通行須輔以車道、

	梯間，難認有構造上及使用上獨立性，縱系爭建物於辦理第一次所有權登記時未為共同使用之登記，仍無礙系爭建物實質上為經貿王朝大廈、三普豪門大廈之共用部分之本質，依司法院釋字第358號解釋，系爭建物屬因物之使用目的而不得分割者。又上訴人主張變價分割系爭建物，然上訴人之應有部分僅23/10000，其權利行使所得之利益甚少，全體共有人所受之損害將極大，足認上訴人之主張迺以損害他人為主要目的，乃權利濫用之適例。
--	---