

臺灣新北地方法院民事判決

110年度訴字第1836號

原告 鄭振豐

訴訟代理人 劉純增律師

被告 漢寶開發建設股份有限公司

法定代理人 魏明煌

訴訟代理人 汪團森律師

上列當事人間確認事實上處分權存在事件，經本院於民國111年10月6日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：臺北縣(現改制為新北市)政府建設局66使字第3247號使用執照之房屋，即門牌號碼新北市中和區中正路547、549、551、553、555、557、559、561、563、565、567、569號房屋(下稱系爭房屋)及其地下層面積369平方公尺(下稱系爭地下層)，為原告於民國65年間承受建商許萬吉與地主林喜等人間之供地合建契約後，於66年間與地主林水添等人簽立合建分屋契約，約定以6比4比例分取房地，各棟房屋1、2由合建地主分得，3、4樓由原告分得。其後原告即出資興建系爭房屋及系爭地下層，且以唯一起造人委任建築師申請取得臺北縣政府66建字第220號建造執照，因興建過程中原告陸續出賣各單位房地，才將購屋者納入起造人名單而辦理起造人變更。又依建築物所有權第一次登記法令補充規定第10點規定，區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共有部分，然如屬內政部80年9月18日台內營字第8071337號函釋前領得建造執照建築完成者，經起造人或承受該所有權之人全體依法約定為專有部分，得依

土地登記規則規定辦理建物所有權第一次登記，因系爭房屋為67年間完工，當年法令未強制辦理系爭地下層之保存登記，其所有權歸屬不受之後法令限制僅能為共同使用部分、共有部分，原告乃出資興建之建商兼最初唯一起造人，系爭地下層不待登記，應由原告自始取得事實上處分權，又系爭房屋於67年間辦理所有權第一次登記時，原告固有將系爭房屋所有權登記予各購屋者，但並未將系爭地下層權利分配給各購屋者，原告就系爭地下層仍有事實上處分權。被告未經原告同意將系爭地下層納入都市更新範圍，且否認原告有事實上處分權、稱系爭地下層為地上建物住戶共有，從未通知原告出席都市更新公聽會，因兩造對原告權利有爭執，故提起本件訴訟等語。並聲明：請求確認原告對臺北縣政府建設局66使字第3247號使用執照，門牌號碼新北市中和區中正路547、549、551、553、555、557、559、561、563、565、567、569號之地下層之事實上處分權存在。

二、被告則以：被告為實施都市更新的建商，非建物區分所有權人，縱原告取得勝訴判決亦不能拘束建物區分所有權人，無法解決系爭地下層事實上處分權歸屬問題，原告提起本件訴訟無確認利益。又原告於66年5月20日取得地主林水添等35人出具之土地使用同意書，經臺北縣政府核准取得上開建造執照，開始興建1至4層公寓3座19間(共76戶)，一開始含原告即有25名起造人申請建造執造，歷經二次變更起造人，最後確定之起造人為原告等共36人，原告更僅佔其中4戶，66年12月10日建築完成取得上開使用執照，於67年6月13日辦理第一次所有權登記由各起造人取得各戶房屋所有權。依上開使用執照記載系爭地下層用途為防空避難室且無單獨登記之建號，應屬附屬建物、共同使用部分，地政機關對於建築物依法附建防空避難設備或停車空間，辦理第一次所有權登記時，亦須登記為區分所有權人共有，若沒有辦理登記，理應歸於起造人全體共有，本件起造人共36人，原告主張系爭地下層事實上處分權為其單獨所有實屬無據。另依公寓大廈

01 管理條例第58條第2項、第4條第2項規定，區分所有建物所
02 有權為主權利，共同使用部分之應有部分為從權利，應隨同
03 區分所有建物所有權之主權利移轉而變更歸屬，不得個別移
04 轉給第三人或為分割，以免妨害共同使用部分存在功能之達
05 成，原告已將區分所有建物之所有權均出售、移轉給他人，
06 系爭地下層屬防空避難室之共同使用部分，亦已隨同移轉給
07 他人，原告主張仍有系爭地下層事實上處分權於法無據等
08 語，資為抗辯。並答辯聲明：原告之訴駁回。

09 三、查系爭房屋及其下之系爭地下層建造執照、使用執造各為臺
10 北縣政府66建字第220號、66使字第3247號，依上開使用執
11 造記載起造人為原告等36人，建物共為4層樓住宅，系爭地
12 下層369平方公尺、用途為防空避難室，竣工日期為66年11
13 月21日，而系爭房屋已於67年間辦理第一次所有權登記，系
14 爭地下層則未辦理第一次所有權登記等情，為兩造所不爭
15 執，且有上開使用執造及圖說、土地使用權同意書、系爭房
16 屋第三類登記謄本等件可參(本院卷第17-21、29-31、121-
17 175頁)，並經本院調閱上開建造、使用執造卷宗核閱無訛，
18 堪以認定。

19 四、原告主張其有系爭地下層之事實上處分權，然為被告所否
20 認，並以前詞置辯，是本件爭點厥為：(一)原告提起本件確
21 認之訴有無確認利益?(二)原告有無系爭地下層之事實上處
22 分權?茲析述如下：

23 (一)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
24 者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段規定甚明。
25 而所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不
26 明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，
27 且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言，若縱經
28 法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確
29 認判決之法律上利益；而確認判決之效力，僅及於受判決之
30 當事人，如不以法律關係主體為原告或被告，原告無從受確
31 認判決之法律上利益(最高法院52年台上字第1240號、96年

度台上字第455號判決意旨參照)。原告主張其有系爭地下層之事實上處分權，然被告抗辯其僅為實施都市更新之建商，非建物區分所有權人等語，有擬訂新北市○○區○○段0000地號等25筆土地都市更新事業計畫案第1次都市更新專案小組會議紀錄、系爭房屋第三類登記謄本可佐(本院卷第23-27、121-175頁)，原告縱經法院判決確認有事實上處分權，因效力不及於系爭房屋該棟建物區分所有權人，顯無法除去原告有無系爭地下層事實上處分權此不安狀態，已難認有受確認判決之法律上利益。

(二)又按所有權之標的物須具獨立性，數人區分一建築物而各有其一部分，必須該被區分之部分在構造上及使用上均具有獨立性，始得作為建築物區分所有權之客體成立區分所有權，就專有部分以外之建築物部分，即共同部分，其與區分所有部分，在使用目的上有密不可分之關係，不得與區分所有建物分離，而個別成為單獨所有權之客體，依98年1月23日修正前民法第799條前段規定，推定其為各區分所有人所共有，且附屬於區分所有建物(最高法院109年度台上字第898號判決意旨參照)。另按當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。查依上開使用執造記載系爭地下層369平方公尺、用途為防空避難室，竣工日期為66年11月21日，而系爭地下層未辦理第一次所有權登記等情，已如前述，又查系爭地下層需經由系爭房屋該棟建築公用樓梯始得進出，並無對外聯絡之車道等情，為兩造於審理時陳述在卷(本院卷第251、298頁)，足認系爭地下層於興建之初用途即作為地上建物防空避難室使用，原即設有通達地上建物之公用樓梯以對外聯絡，與地上建物專有部分及公用樓梯有功能上之關連性，堪認為區分所有建物之共同部分，依前開規定應推定為各區分所有人所共有。原告雖主張其為出資興建之建商兼最初唯一起造人，系爭房屋於67年間辦理所有權第一次登記時，原告僅將系爭房屋所有權登記予各購屋者，但並未將系爭地下層權利分配給

各購屋者，是就系爭地下層仍有事實上處分權云云，並提出上開使用執照、供地合建契約書為證(本院卷第17、305-311頁)，然依上開建造執照卷附起造人名冊，起造人原為原告等25人，後曾陸續變更為原告等33人、原告等35人；使用執照亦記載起造人為原告等36人，此有建照執照卷內之起造人名冊、使用執照可參(本院卷第17、273-290頁)，且原告亦未提出其與合建地主簽立相關之建物分配協議、系爭房屋買賣契約等，以資佐證其與合建地主或系爭房屋承購者就系爭地下層有作何等分配協議，則其前開主張實難認有據。況且，系爭地下層於109、110年間之納稅義務人均非原告，有新北市政府稅捐稽徵處中和分處110年6月11日新北稅中二字第1105275214號函及所附房屋稅籍證明書可佐(本院卷第67-89頁)，益見原告主張其仍為系爭地下層之事實上處分權人乙節，並不可採。

五、綜上所述，原告請求確認原告對臺北縣政府建設局66使字第3247號使用執照，門牌號碼新北市中和區中正路547、549、551、553、555、557、559、561、563、565、567、569號之地下層之事實上處分權存在，並無理由，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，經本院斟酌後，核於判決結果不生影響，爰不逐一論述。

七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中 華 民 國 111 年 11 月 11 日
民事第四庭 法 官 許品逸

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 111 年 11 月 21 日
書記官 邱雅珍

