

臺灣新北地方法院板橋簡易庭民事簡易判決

110年度板簡字第1066號

原告 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

被告 1鄧先覺

5謝友郁

7韓培德

8陳勝和

9張秉中

10張游森

13余明治

15施孟宏

16王雪沼

29魏瑞麟

39簡莊碧珠

40方素琴

41鍾芷芳

42魏瑞華

43魏瑞芳

44魏瑞邦

01	0000000000000000	
02		45魏瑞蓮
03	0000000000000000	
04		46魏瑞光
05		49楊素晴
06		50許澤民
07	0000000000000000	
08		51朱美月
09	0000000000000000	
10	0000000000000000	
11		58黃振德
12		60陳金諾
13	0000000000000000	
14		70張韶玲
15	0000000000000000	
16	0000000000000000	
17		73陳玟玲
18	0000000000000000	
19		74林鳳女
20	0000000000000000	
21		75林婉馨
22		86曾建元
23	0000000000000000	
24	0000000000000000	
25		88劉金玉
26	0000000000000000	
27	0000000000000000	
28	0000000000000000	
29		89李坤厚
30	0000000000000000	
31		92葉俊柏

01	0000000000000000	
02		93阮景正
03		94劉信賢
04		98李其霖
05	0000000000000000	
06	0000000000000000	
07		103江心怡
08	0000000000000000	
09		109徐千惠
10	0000000000000000	
11	0000000000000000	
12		112鄭婷仁（兼蔡明淑之承受訴訟人）
13	0000000000000000	
14		117蔣昌華
15	0000000000000000	
16		121何沛融（原名何麗米）
17	0000000000000000	
18		129吳柏增
19	0000000000000000	
20	0000000000000000	
21		上 一 人
22		參 加 人 富邦人壽保險股份有限公司
23	0000000000000000	
24		法定代理人 陳世岳
25		訴訟代理人 謝瓊華
26		被 告 142寶祥開發規劃股份有限公司
27	0000000000000000	
28		兼 上一人
29		法定代理人 140蔡卉恩
30	0000000000000000	
31	0000000000000000	

01 被 告 141張涵瑜

02 0000000000000000

03 0000000000000000

04 143寶健開發股份有限公司

05 0000000000000000

06 上 一 人

07 法定代理人 蔡隆村

08 0000000000000000

09 0000000000000000

10 0000000000000000

11 被 告 150龍麒方

12 151連敏玲

13 0000000000000000

14 兼上四十五

15 人 共 同

16 訴訟代理人 2鄭鴻財

17 0000000000000000

18 0000000000000000

19 0000000000000000

20 0000000000000000

21 0000000000000000

22 96侯家寧

23 被 告 3曾永治

24 4曾秋蓮

25 0000000000000000

26 17黃信傑

27 0000000000000000

28 35陳培莉

29 61許蔡玉英

30 0000000000000000

31 上四人共同

01 訴訟代理人 羅筱茜律師
02 被 告 6余武倉
03 0000000000000000
04 11羅惠娟
05 0000000000000000
06 0000000000000000
07 0000000000000000
08 12余潤珠
09 0000000000000000
10 14劉金平
11 18蔡永結
12 0000000000000000
13 19謝瑞蓮
14 0000000000000000
15 0000000000000000
16 20邱春永
17 0000000000000000
18 22鍾煌貴
19 0000000000000000
20 23李秀熹
21 24新光人壽保險股份有限公司
22 0000000000000000
23 0000000000000000
24 上 一 人
25 法定代理人 魏寶生
26 訴訟代理人 洪佩雲律師
27 被 告 25汎利貿易有限公司
28 0000000000000000
29 上 一 人
30 法定代理人 王威廉
31 0000000000000000

01 被 告 26林明輝
02 0000000000000000
03 27歐鑫有限公司
04 0000000000000000
05 上 一 人
06 法定代理人 黃崇欽
07 被 告 28吳麗明
08 0000000000000000
09 30林榮進
10 31顏玉滿
11 33佳訊股份有限公司
12 0000000000000000
13 上 一 人
14 法定代理人 曾瑟婷
15 0000000000000000
16 被 告 34陳科翰（原名陳宗光）
17 0000000000000000
18 0000000000000000
19 37黃桂旺
20 38謝銘徽
21 47王昭安
22 48何惠杉
23 0000000000000000
24 上 一 人
25 訴訟代理人 王璽嫻
26 被 告 52郭麗英（原名徐郭麗英）
27 0000000000000000
28 53中興保全科技股份有限公司
29 0000000000000000
30 上 一 人
31 法定代理人 林建涵

01 訴訟代理人 陳君薇
02 被 告 54林世雄
03 0000000000000000
04 55賴麗雪
05 56賴玉瑩 原住○○市○○區○○路0巷0號16樓
06 0000000000000000
07 57蔡長利
08 0000000000000000
09 0000000000000000
10 59陽鼎實業股份有限公司
11 0000000000000000
12 上 一 人
13 法定代理人 陳耀乾
14 訴訟代理人 彭玉華律師
15 劉柏逸律師
16 被 告 62台鼎營造工程股份有限公司
17 0000000000000000
18 上 一 人
19 法定代理人 賴銘煌
20 0000000000000000
21 被 告 63郭信義
22 64張澄湟
23 0000000000000000
24 65梁靖中
25 0000000000000000
26 0000000000000000
27 66王景政
28 67陳振騏
29 0000000000000000
30 68富邦綜合證券股份有限公司
31 0000000000000000

01	上 一 人	
02	法定代理人	程明乾
03	訴訟代理人	毛書傑
04		陳珮華
05	被 告	69丁立行
06		0000000000000000
07		0000000000000000
08		0000000000000000
09		0000000000000000
10		71陳鴻詔
11		0000000000000000
12		0000000000000000
13		0000000000000000
14		0000000000000000
15		76林宏義
16		77賴淑惠
17		0000000000000000
18		78白明玉
19		79優立貿易股份有限公司
20		0000000000000000
21		0000000000000000
22	上 一 人	
23	法定代理人	呂舜正
24		0000000000000000
25	訴訟代理人	陳秀英
26	被 告	80沈桂美
27		0000000000000000
28	上 一 人	
29	訴訟代理人	葉炎順
30	被 告	81吳麗嬌
31		82王錦麟

01	0000000000000000	
02	0000000000000000	
03	0000000000000000	
04		83涂英蘭
05	0000000000000000	
06		84蔡承廷
07	0000000000000000	
08		85劉燦樹
09	0000000000000000	
10		87陳秀友
11		90呂國炎
12	0000000000000000	
13	0000000000000000	
14		116紀義鴻
15	0000000000000000	
16	0000000000000000	
17		122瑞柏電業有限公司
18	0000000000000000	
19		上 一 人
20	法定代理人	李瑞生
21		上三人共同
22	訴訟代理人	王建中律師
23	被	91程遠科技有限公司
24	0000000000000000	
25		上 一 人
26	法定代理人	常淑雲
27	0000000000000000	
28	被 告	95聯宙科技股份有限公司
29	0000000000000000	
30		上 一 人
31	法定代理人	劉貴華

01 0000000000000000

02 0000000000000000

03 被 告 97科羅沙有限公司

04 0000000000000000

05 上 一 人

06 法定代理人 林建志

07 0000000000000000

08 被 告 110黃載華

09 0000000000000000

10 上二人共同

11 訴訟代理人 施竣中律師

12 被 告 99財團法人標竿教育基金會

13 0000000000000000

14 上 一 人

15 法定代理人 夏忠堅

16 0000000000000000

17 0000000000000000

18 0000000000000000

19 被 告 100佶福開發事業股份有限公司

20 0000000000000000

21 上 一 人

22 法定代理人 吳進福

23 0000000000000000

24 0000000000000000

25 0000000000000000

26 被 告 101民訊國際科技股份有限公司

27 0000000000000000

28 上 一 人

29 法定代理人 劉定明

30 0000000000000000

31 被 告 102朱慶哲

01		104吳滿真
02	0000000000000000	
03		105黃聰孟
04		106黃趁
05	0000000000000000	
06	上 一 人	
07	訴訟代理人	宋雍謐
08	被 告	107謝春美
09	0000000000000000	
10	上 一 人	
11	訴訟代理人	黃俊凱
12	被 告	108巫麗琴
13	0000000000000000	
14		113李順泰
15		114陳香如
16	0000000000000000	
17		115陳聲鑣
18		118新安東京海上產物保險股份有限公司
19	0000000000000000	
20	0000000000000000	
21	上 一 人	
22	法定代理人	志摩昌彥
23	被 告	119林書平
24	0000000000000000	
25		120宇球國際興業有限公司
26	0000000000000000	
27	上 一 人	
28	法定代理人	曹蕤蘭
29	被 告	123黃偉倫
30		124簡薛文
31	0000000000000000	

01 0000000000000000
02 125余來富
03 0000000000000000
04 144葉亭好
05 148游沁雯
06 上三人共同
07 訴訟代理人 陳銓洋
08 被 告 126納晶科技有限公司
09 0000000000000000
10 上 一 人
11 法定代理人 曹竣
12 0000000000000000
13 0000000000000000
14 0000000000000000
15 0000000000000000
16 被 告 127馬濟華
17 128捷采印刷事業股份有限公司
18 0000000000000000
19 上 一 人
20 法定代理人 傅延本
21 0000000000000000
22 被 告 130陳富琳
23 0000000000000000
24 131陳憶慧
25 上 一 人
26 訴訟代理人 何淑瑛
27 被 告 132陳玲娟
28 0000000000000000
29 0000000000000000
30 134鼎泰豐投資股份有限公司
31 0000000000000000

01 上 一 人

02 法定代理人 張清惠

03 0000000000000000

04 0000000000000000

05 0000000000000000

06 被 告 135李幸菲

07 136高國生

08 137林承祺

09 0000000000000000

10 138徐瑋勵

11 0000000000000000

12 139綺華建設事業股份有限公司

13 0000000000000000

14 上 一 人

15 法定代理人 張嘉燦

16 0000000000000000

17 被 告 145合作金庫資產管理股份有限公司

18 0000000000000000

19 上 一 人

20 法定代理人 周俊隆

21 訴訟代理人 邱清泰

22 被 告 146蘇庭恩

23 147林芳正

24 149徐小美

25 上列當事人間請求分割共有物事件，經本院於民國112年9月14日

26 言詞辯論終結，判決如下：

27 主 文

28 原告之訴駁回。

29 訴訟費用新臺幣貳仟壹佰元由原告負擔。

30 參加訴訟費用新臺幣壹仟元由參加人負擔。

31 事實及理由

01 壹、程序部分：

02 一、承受訴訟部分：

03 (一)被告新光人壽保險股份有限公司、中興保全科技股份有限公司、
04 富邦綜合證券股份有限公司、合作金庫資產管理股份有
05 限公司之法定代理人於本件訴訟繫屬中依序變更為戊○○、
06 乙○○、丁○○、楊天祐，業據其等具狀聲明承受訴訟，核
07 無不合，應予准許。

08 (二)被告新安東京海上產物保險股份有限公司之法定代理人於本
09 件訴訟繫屬後變更為甲○○○，業經本院職權裁定命其續行
10 訴訟確定。

11 二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於
12 訴訟無影響。前項情形，第三人經兩造同意，得聲請代移轉
13 之當事人承當訴訟；僅他造不同意者，移轉之當事人或第三
14 人得聲請法院以裁定許第三人承當訴訟，民事訴訟法第254
15 條第1項、第2項定有明文。本件原共有人被告陳聲鑣於本件
16 訴訟繫屬中之民國112年7月28日將其新北市○○區○○段00
17 00○號即門牌號碼同區保生路5巷3號地下三層建物（下稱系
18 爭建物）應有部分12/10000移轉於第三人盈鑽投資股份有限
19 公司，而盈鑽投資股份有限公司就其受讓之應有部分迄未向
20 本院聲明代陳聲鑣承當訴訟，則陳聲鑣仍為適格之當事人，
21 不因此喪失訴訟當事人之權能，仍應以陳聲鑣為當事人。

22 三、被告曾永治、余武倉、羅惠娟、余潤珠、劉金平、蔡永結、
23 謝瑞蓮、邱春永、李秀熹、汎利貿易有限公司、林明輝、吳
24 麗明、林榮進、顏玉滿、佳訊股份有限公司、陳科翰、黃桂
25 旺、謝銘徽、王昭安、何惠杉、郭麗英、林世雄、賴麗雪、
26 賴玉瑩、蔡長利、台鼎營造工程股份有限公司、郭信義、張
27 澄湟、梁靖中、王景政、陳振騏、丁立行、陳鴻詔、林宏
28 義、賴淑惠、白明玉、沈桂美、吳麗嬌、王錦麟、涂英蘭、
29 蔡承廷、劉燦樹、陳秀友、程遠科技有限公司、聯宙科技股
30 份有限公司、丙○○、財團法人標竿教育基金會、佶福開發
31 事業股份有限公司、民訊國際科技股份有限公司、朱慶哲、

01 吳滿真、黃聰孟、黃趁、謝春美、巫麗琴、李順泰、陳聲
02 鑣、新安東京海上產物保險股份有限公司、林書平、宇球國
03 際興業有限公司、黃偉倫、簡薛文、納晶科技有限公司、馬
04 濟華、捷采印刷事業股份有限公司、陳富琳、陳憶慧、陳玲
05 娟、鼎泰豐投資股份有限公司、李幸菲、高國生、林承祺、
06 徐瑋勵、綺華建設事業股份有限公司、蘇庭恩、林芳正、徐
07 小美均經合法通知，未於最後言詞辯論期日到場，核無民事
08 訴訟法第386條各款所列情形，爰依原告聲請，由其一造辯
09 論而為判決。

10 貳、實體部分：

11 一、原告主張：坐落經貿王朝大廈、三普豪門大廈（下合稱系爭
12 大廈）地下三層之系爭建物為兩造共有，應有部分比例如附
13 表一所示，系爭建物於81年5月21日單獨編列建號以專有部
14 分辦理第一次所有權登記，非共用部分，並無移轉其應有部
15 分所有權應隨同其他專有部分移轉之限制，而系爭建物用途
16 雖為防空避難室兼停車場，但停車場或防空避難室並無不能
17 分割之限制，是系爭建物既無因物之使用目的不能分割或契
18 約訂有不分割之期限，惟不能協議決定分割方法，爰依民法
19 第823條第1項、第824條第2項規定，請求變價分割系爭建
20 物，所得價金由兩造依附表一所示之應有部分比例分配等
21 語。並聲明：兩造共有系爭建物應變價分割，所得價金由兩
22 造依附表一所示之應有部分比例分配之。

23 二、被告答辯聲明陳述暨參加人參加訴訟之陳述如附表二所示。

24 三、經查，坐落系爭大廈地下三層之系爭建物為兩造共有，應有
25 部分比例如附表一所示，系爭建物主要用途為防空避難室兼
26 停車場等事實，有系爭建物謄本可稽，且為兩造所不爭執，
27 堪信為真實。

28 四、本院之判斷：

29 (一)系爭建物是否因物之使用目的不能分割？

30 1.按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。

31 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。而民法第823條第1項但書立法意旨在於增進共有物之經濟效用，並避免不必要之紛爭。區分所有建築物之共同使用部分，為各區分所有人利用該建築物所不可或缺，其性質屬於因物之使用目的不能分割者。內政部61年11月7日（61）台內地字第491660號函，關於太平梯、車道及亭子腳為建築物之一部分，不得分割登記之釋示，符合上開規定之意旨，與憲法尚無牴觸（司法院大法官釋字第358號解釋文參照）。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97年度台上字第1593號、109年度台上字第1403號判決參照）。

2.系爭建物係依建築法規附建之法定防空避難設備兼法定停車空間，屬系爭大廈區分所有建築物之共同使用部分，其性質因物之使用目的不能分割：

(1)按民法第799條第2項後段規定「『共有部分』，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物」，公寓大廈管理條例第3條第4款則規定「『共用部分』指公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，而供共同使用者」，雖用語有「共用部分」、「共有部分」之異，但意涵並無二致，範圍亦同。是共用部分包括專有部分以外之其他部分，以及不屬專有之附屬建築物。所謂附屬建築物，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上獨立性之部分，不論其係依附於特定主建物之陽台、雨遮、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號判決參照）。而區分所有建築物之共用部分，其性質因物之使用目的不能分割。

(2)按建築物依規定應附建防空避難設備（建築技術規則建築設

計施工編【下稱施工編】第6章參照）或停車空間（施工編第59條參照），為建築法第102條之1前段所明定（系爭建物領得79年永建字第1862號建造執照【下稱系爭建照】與81年使字第324號使用執照【下稱系爭使照】時之同條規定亦同）。又69年3月1日至84年8月31日施行之土地登記規則第72條原規定「區分所有建物之共同使用部分，未能依第69第1項規定辦理者，得另編建號，單獨登記，並依左列規定辦理：一、同一建物所屬各種共同使用部分，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分人不需使用該共同使用部分者，得予除外。二、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。三、區分所有建物共同部分不得分割」，嗣內政部以80年9月18日台內營字第8071337號函（下稱內政部80年9月18日函），就區分所有建築物之法定防空避難設備或法定停車空間之所有權登記則函釋：區分所有建築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停車空間所有權登記，參照土地登記規則第72條（現行土地登記規則第81條）規定辦理登記為共有部分。區分所有建築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案件，應依前開函釋辦理等語，是在內政部80年9月18日函釋公布前，關於區分所有建築物之法定防空避難設備或法定停車空間，若已領得建造執照、建物門牌且尚未辦理所有權第一次登記者，即得依原規定以主建物單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記，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，則僅能登記為共有/共用部分，而無法以主建物單獨編列建號登記為專有部分。

(3)公寓大廈管理條例自84年6月28日公布施行後，84年9月1日

至90年10月31日施行之土地登記規則，將原第72條改列第75條並修正為「區分所有建物之共同使用部分，應另編建號，單獨登記，並依左列規定辦理：一、同一建物所屬各種共同使用部分，除法令另有規定外，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共同使用部分者，得予除外。二、區分所有建物共同使用部分僅建立標示部，及加附區分所有建物共同使用部分附表，其建號，應於各區分所有權物之所有權狀中記明之，不另發給所有權狀」，內政部繼以85年2月27日台內地字第8573716號函，就內政部80年9月18日函補充函釋「有關區分所有建物內作為共同使用部分之法定防空避難室或法定停車空間，不得合意由某一專有部分單獨所有」。

- (4)其後90年11月1日至98年7月22日施行之土地登記規則，將原第75條改列第81條，並修正為「區分所有建物之共用部分，應另編建號，單獨登記，並依下列規定辦理：一、同一建物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共用部分者，得予除外。二、區分所有建物共用部分之登記僅建立標示部，及加附區分所有建物共用部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各區分所有建物之所有權狀中記明之，不另發給所有權狀」，嗣98年7月23日起施行之現行土地登記規則第81條第1項、第2項則規定「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有（第1項）。區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部及加附區分所有建物共用部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應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（第2項）」，考其修正理由謂「區分所有建物共有部分對項目及所有權之劃分，係屬私

法上契約關係，原則上應由全體區分所有權人合意為之。惟因區分所有建物之共有部分，性質上應為建物區分所有權人利用該建物所必要者，故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，分割編列建號單獨登記為各相關區分所有權人共有，俾使共有部分之登記客觀明確」。

(5)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系爭建照，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，固有系爭建物謄本、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號函暨所附資料可查（見本院卷一第137頁至第140頁、本院卷二第453頁至第459頁）。

(6)由系爭使照存根建築物概要、建築要項記載「防空避難：地下2599.09m²」、「地下3層2599.09m²：防空避難室兼停車場」（見本院卷二第473頁至第474頁），及系爭建物竣工圖標示「地下室防空避難室兼停車場」，並載有「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」（見本院卷二第475頁、被告答辯書狀卷第443頁、系爭建物竣工圖檔），參之系爭建照申請時之施工編第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（現行同條規定『凡經中央主管建築機關指定之適用地區，有新建、增建、改建或變更用途行為之建築物或供公眾使用之建築物，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（現行同項第2款第4目規定『防空避難設備之附建標準依下列規定：二、供公眾使用之建築物：（四）供其他公眾使用之建築物，其層數在五層以上者，按建築面積全部附建』）」（見本院卷二第481頁至第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「建築物新建、改建、變更用途或增建部分，依左表設置停車空間。第二類即…百貨商場、辦公廳等類似用途建築物：建築物總樓地板面積超過1,000m²未滿2,000m²之部分，每滿200m²設置1輛。超過2,000m²未滿4,000m²，每滿250m²設置1輛。超過4,000m²未滿10,000m²，每滿300m²設置1輛。超過10,000m²之部分，每滿400m²設置1輛。第三類即前二類以外之建築物，但不包括各級學校：建築物總樓地板面積超過1,000m²未滿4,000m²之部分，每滿300m²設置1輛。超過4,000m²未滿10,000m²，每滿350m²設置1輛。超過10,000m²之部分，每滿400m²設置1輛」，而系爭使照建築物樓地板總面積39634.45m²，停車空間計90個車位（參見系爭使照卷附使用執照申請書、變更使用執照申請書），可知系爭建物乃系爭使照所示全部建築物即系爭大廈建築物依當時建築法規附建之法定防空避難設備兼法定停車空間（系爭建物占42個法定停車位），此亦據新北市政府工務局以111年10月30日新北工建字第1111891245號、112年4月17日新北工建字第1120669528號函復在卷（見本院卷第51頁至第53頁、第469頁至第471頁），並經本院調取系爭建照、使照卷宗審閱屬實。

- (7)按數人區分一建築物而各有其一部分者，謂之建築物之區分所有。其區分之各部分為獨立之權利客體，成立單獨所有權。至其區分方法或為縱的分割，或為橫的分割，或為二者交互運用，無論分間、分層抑分套，在所不問。惟基於物權

標的物獨立性之原則，必須在構造上及使用上均具有獨立性者，始足當之（最高法院80年度台上字第804號判決參照）。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，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號判決參照）。

(8)系爭建物登記總面積為2621.74m²，其中法定防空避難設備面積2599.09m²占絕大部分，兼作法定停車空間面積607.31m²，乃係依附於系爭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，與系爭大廈全部主建物在使用上有密不可分之依存關係，且系爭建物位於地下三層，非經由地下二層、地下一層、車道、電梯（間）等不得出入，尚乏對外通行之直接性，復觀之系爭建物竣工圖，系爭建物除作為法定防空避難設備兼法定停車空間外，尚設有發電機室、蓄水池、機械房、排煙室、配電室等依附於系爭大廈全部主建物之附屬建築物，以及電梯間、樓梯間、走道、消防設備、揚水設備等公共設施，凡此均難認有獨立之經濟效用，而為系爭大廈區分所有人利用系爭大廈建築物所必要，欠缺使用上之獨立性，不得獨立為所有權之客體，非可認係專有部分，而係系爭大廈區分所有人生活利用上不可或缺之共同使用部分（最高法院10年度台上字第2244號判決參照），其性質因物之使用目的不能分割，且該法定防空避難設備兼法定停車空間等共同使用部分之使用方法，應符合其設置目的、使用性質及固有使用方法。

(9)按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號判決參照）。系爭建物縱因在內政部80年9月18日函釋公布前已領得建造執照、建物門牌，經地政機關單獨編列建號登記為專有部分，而未為共同使用部分之登記，本院仍不受此登記之拘束，亦不得以該行政機關之登記遽謂區分所有人間就此已有專有之合意，且對於系爭建物附屬於系爭大廈建築物之性質，而為系爭大廈建築物之共同使用部分，並因物之使用目的不能分割均不生影響。

(10)最高法院105年度台上字第206號、103年度台上字第900號、93年度台上字第228號等裁判之案例事實，與本件認定系爭建物為法定防空避難設備兼法定停車空間，欠缺使用上之獨立性，係共同使用部分並因物之使用目的不能分割等情不同，而本院110年度訴字第1135號判決認定同段2352建號即門牌號碼同區保生路5巷3號地下二層建物為專有部分，與本件標的、案例事實均有異，均無從比附援引。

(二)原告請求裁判分割系爭建物有無理由？

系爭建物既為系爭大廈建築物依建築法規附建之法定防空避難設備兼法定停車空間，為系爭大廈建築物之共同使用部分，其性質因物之使用目的不能分割，不論原物分割或變價分割均屬不能，則原告訴請裁判（變價）分割系爭建物，非屬正當，不能准許。

五、綜上所述，原告依民法第823條第1項、第824條第2項規定，訴請裁判（變價）分割系爭建物，為無理由，應予駁回。

六、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及證據，經審酌後與判決之結果不生影響，爰不一一論列。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第436條第2項、第385條第1項前段、第78條、第86條第1項，判決如主文。

中 華 民 國 112 年 10 月 13 日

01
02
03

臺灣新北地方法院板橋簡易庭

法 官 陳佳君

附表一		
編號	當事人	應有部分比例
1	鄧先覺	10000分之136
2	鄭鴻財	30000分之42
3	曾永治	10000分之143
4	曾秋蓮	10000分之180
5	謝友郁	10000分之49
6	余武倉	10000分之136
7	韓培德	10000分之136
8	陳勝和	10000分之180
9	張秉中	10000分之49
10	張游森	10000分之49
11	羅惠娟	10000分之49
12	余潤珠	10000分之50
13	余明治	10000分之95
14	劉金平	10000分之49
15	施孟宏	10000分之98
16	王雪沼	10000分之42
17	黃信傑	10000分之108
18	蔡永結	10000分之10
19	謝瑞蓮	10000分之8
20	邱春永	10000分之9
21	鍾煌貴	10000分之108
22	李秀熹	10000分之108
23	新光人壽保險股份有限公司	10000分之235
24	汎利貿易有限公司	10000分之9
25	林明輝	10000分之9
26	歐鑫有限公司	10000分之9
27	吳麗明	10000分之8
28	魏瑞麟	140000分之735
29	林榮進	10000分之126
30	顏玉滿	10000分之9
31	佳訊股份有限公司	10000分之10
32	陳科翰(原名陳宗光)	10000分之10
33	陳培莉	10000分之173
34	黃桂旺	50000分之18
35	謝銘徽	50000分之9
36	簡莊碧珠	10000分之50
37	方素琴	10000分之42
38	鍾芷芳	10000分之51
39	魏瑞華	140000分之49
40	魏瑞芳	140000分之49
41	魏瑞邦	140000分之441
42	魏瑞蓮	140000分之49
43	魏瑞光	140000分之49
44	王昭安	10000分之9

45	何惠杉	10000分之14
46	楊素晴	10000分之7
47	許澤民	10000分之42
48	朱美月	10000分之42
49	郭麗英（原名徐郭麗英）	10000分之143
50	新創系統科技有限公司	10000分之23
51	中興保全科技股份有限公司	10000分之25
52	林世雄	10000分之49
53	賴麗雪	10000分之9
54	賴玉瑩	10000分之49
55	蔡長利	10000分之9
56	黃振德	10000分之42
57	陽鼎實業股份有限公司	10000分之107
58	陳金諾	10000分之42
59	許蔡玉英	10000分之49
60	台鼎營造工程股份有限公司	10000分之19
61	郭信義	10000分之13
62	張澄湟	10000分之8
63	梁靖中	10000分之9
64	王景政	10000分之103
65	陳振騏	10000分之13
66	富邦綜合證券股份有限公司	10000分之31
67	丁立行	10000分之140
68	張韶玲	10000分之49
69	陳鴻詔	10000分之42
70	陳玟玲	10000分之10
71	林鳳女	10000分之42
72	林婉馨	10000分之49
73	林宏義	10000分之9
74	賴淑惠	10000分之11
75	白明玉	10000分之10
76	優立貿易股份有限公司	10000分之655
77	沈桂美	10000分之144
78	吳麗嬌	10000分之8
79	王錦麟	10000分之15
80	涂英蘭	10000分之42
81	蔡承廷	10000分之14
82	劉燦樹	10000分之11
83	曾建元	10000分之49
84	陳秀友	50000分之18
85	劉金玉	10000分之8
86	李坤厚	10000分之50
87	呂國炎	10000分之105
88	程遠科技有限公司	10000分之11
89	葉俊柏	10000分之304
90	阮景正	10000分之7
91	劉信賢	10000分之143
92	聯宙科技股份有限公司	10000分之1852
93	侯家寧	10000分之49
94	科羅沙有限公司	10000分之117

95	李其霖	10000分之42
96	財團法人標竿教育基金會	10000分之89
97	信福開發事業股份有限公司	10000分之10
98	民訊國際科技股份有限公司	10000分之15
99	朱慶哲	10000分之8
100	江心怡	10000分之50
101	吳滿真	10000分之9
102	黃聰孟	100000分之564
103	黃趁	100000分之423
104	謝春美	100000分之423
105	巫麗琴	10000分之12
106	徐千惠	10000分之13
107	黃載華	10000分之113
108	鄭婷仁（兼蔡明淑之承受訴訟人）	30000分之84
109	李順泰	10000分之9
110	陳香如	10000分之16
111	陳聲鑑 （訴訟繫屬中移轉於第三人盈鑽投資股份有限公司）	10000分之12
112	紀義鴻	10000分之111
113	蔣昌華	10000分之49
114	新安東京海上產物保險股份有限公司	10000分之67
115	林書平	10000分之8
116	宇球國際興業有限公司	10000分之10
117	何沛融（原名何麗米）	10000分之49
118	瑞柏電業有限公司	10000分之108
119	黃偉倫	40000分之32
120	簡薛文	10000分之11
121	余來富	20000分之9
122	納晶科技有限公司	10000分之107
123	馬濟華	10000分之8
124	捷采印刷事業股份有限公司	10000分之43
125	吳柏增	10000分之42
126	陳富琳	10000分之13
127	陳憶慈	10000分之9
128	陳玲娟	20000分之38
129	鼎泰豐投資股份有限公司	10000分之136
130	李幸菲	20000分之70
131	高國生	10000分之10
132	林承祺	10000分之20
133	徐瑋勵	10000分之9
134	綺華建設事業股份有限公司	10000分之33
135	蔡卉恩	10000分之180
136	張涵瑜	10000分之138
137	寶祥開發規劃股份有限公司	10000分之14
138	寶健開發股份有限公司	10000分之11
139	葉亭好	20000分之9
140	合作金庫資產管理股份有限公司	10000分之233
141	蘇庭恩	10000分之8
142	林芳正	10000分之42

01

143	游沁雯	10000分之106
144	徐小美	10000分之278
145	龍麒方	10000分之10
146	連敏玲	10000分之42

02

以上正本係照原本作成。

03

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

04

05

06

如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

07

中 華 民 國 112 年 10 月 16 日

08

書記官 李庭君