

臺灣士林地方法院民事判決

113年度訴字第1696號

原告 東方科學園區管理委員會

法定代理人 莊碩鴻

訴訟代理人 張克豪律師

複代理人 朱浩文律師

被告 鉅輝資產管理股份有限公司

法定代理人 李崇華

訴訟代理人 劉君毅律師

上列當事人間請求確認住戶資格等事件，本院於民國115年2月2日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

確認如附表所示建物之所有權人即被告為東方科學園區之區分所有權人。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、原告之法定代理人原為莊碩鴻，嗣變更為莊淳，又變更為莊碩鴻，有新北市汐止區公所函在卷可稽（見本院卷一第72、172頁），其等分別具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第68至69、150至152頁），核無不合，應予准許。又被告之法定代理人原為蔡毅駿，嗣變更為李崇華，有股份有限公司變更登記表在卷可稽（見本院卷一第136至142頁），其具狀聲明承受訴訟（見本院卷一第128頁），核無不合，亦應准許。

二、按不變更訴訟標的，而補充或更正事實上或法律上之陳述者，非為訴之變更或追加，民事訴訟法第256條定有明文。原告起訴時訴之聲明原為確認被告所有如附表所示建物（下

01 稱系爭建物）為東方科學園區（下稱系爭社區）之住戶（見
02 本院卷一第12頁），嗣改為確認系爭建物之所有權人即被告
03 為系爭社區之區分所有權人（見本院卷一第184頁），應屬
04 補充或更正事實上或法律上之陳述，並非訴之變更或追加，
05 併此說明。

06 貳、實體部分：

07 一、原告主張：被告於101年4月30日以買賣為原因登記取得系爭
08 建物所有權，系爭建物與系爭社區其他建物，乃起造人東雲
09 股份有限公司（下稱東雲公司）依建築法第11條規定合併一
10 宗建築基地向臺北縣政府申請建築執照，經臺北縣政府工務
11 局核發78汐建字第889號建造執照所興建之建物，符合公寓
12 大廈管理條例第53條、同條例施行細則第12條第1款規定
13 「共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區」之
14 要件，且系爭建物位於系爭社區地下1樓及3樓，需經系爭社
15 區1樓大廳多處出入口進出，逃生避難動線需經過系爭社區
16 室內空間及法定空地，消防、機電、維生系統等均需透過系
17 爭社區提供公共空間及設備方得運作，用水、用電、收發信
18 件及排污水設備等均與系爭社區息息相關，被告並向原告承
19 租地下3、5樓、1樓法定空地及頂樓部分空間放置系爭建物
20 所需使用之水塔、空調設備及銜接相關管線，系爭建物與系
21 爭社區共同設施之使用及管理具有整體不可分性，縱系爭建
22 物有獨立之所有權，系爭建物所有權人即被告應為系爭社區
23 之區分所有權人，爰請求確認系爭建物之所有權人即被告為
24 系爭社區之區分所有權人等語。並聲明：確認系爭建物之所
25 有權人即被告為系爭社區之區分所有權人。

26 二、被告則以：被告所有系爭建物有獨立產權及門牌號碼，且有
27 獨立出入口至1樓，並有獨立消防、水電、維生、空調設
28 備，與系爭社區間並不具有共同設施之使用與管理具有整體
29 不可分性之情形等語，資為抗辯。並聲明：原告之訴駁回。

30 三、本院得心證之理由：

31 （一）按稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一

部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物；前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。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，民法第799條第1項、第2項分別定有明文。又區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權；專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；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，公寓大廈管理條例第3條第2款、第3款、第4款亦分別定有明文。

(二)系爭社區係由起造人東雲公司取得臺北縣政府工務局核發78汐建字第889號建造執照所興建地上26層、地下5層1棟建物，嗣並取得該局核發83汐使字第1799號使用執照，有上開建造執照（見本院卷一第280至284頁）、使用執照（見本院卷二第21至22頁）在卷可稽，系爭建物為被告所有，其中如附表編號1所示633建號位於系爭社區地下1層專有部分面積10,989.53平方公尺（另含共有部分同段860建號、面積16,938.12平方公尺、權利範圍100000分之4460），如附表編號2所示634建號位於系爭社區地下3層專有部分面積11,700.21平方公尺、地下4層專有部分面積447.04平方公尺、總面積12,147.25平方公尺（另含共有部分同段860建號、面積16,938.12平方公尺、權利範圍100000分之4749），有土地建物查詢資料在卷可稽（見本院卷一第102至105頁），堪認應屬數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有，系爭建物之所有權人即被告應為系爭社區之區分所有權人，新北市政府工務局函復亦同此認定（見本院卷二第13頁），原告請求確認系爭建物之所有權人即被告為系爭社區之區分所有權人，應屬有據。

(三)至兩造所引用公寓大廈管理條例第53條、同條例施行細則第

12條第1款規定「共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區」之要件，係針對「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈」所為之規定，與系爭建物位於系爭社區之地下1層、地下3層、地下4層，應屬數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有，並非多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，二者並不相符，無從比附援引，併此敘明。

四、綜上所述，原告請求確認系爭建物之所有權人即被告為系爭社區之區分所有權人，為有理由，應予准許。

五、兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經本院審酌後，認為均不影響本判決之結果，自無逐一詳予論駁之必要，併此敘明。

六、據上論結，原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條，判決如主文。

中 華 民 國 115 年 2 月 23 日
民事第三庭 法 官 陳世源

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，應於判決送達後20日內向本院提出上訴狀（須附繕本）。若委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費，否則本院得不命補正逕行駁回上訴。

中 華 民 國 115 年 2 月 23 日
書記官 盧品岑

附表

編號	建號	基地坐落	建築式樣主要建築材料及房屋層數	建物面積（平方公尺）		權利範圍
		建物門牌		主建物面積	附屬建物	
1	633	新北市○○區○○段0000地號土地 新 北 市 ○○ 區 ○○ 路 段 000 號 地 下 1 層	鋼造26層	地下1層：10,989.53		1分之1
備註：含共有部分：昊天段860建號、面積16,938.12平方公尺、權利範圍100000分之4460 使用執照字號：83汐使字第1799號						
2	634	新北市○○區○○段0000地號土地	鋼造26層	地下3層：11,700.21 地下4層：447.04		1分之1

(續上頁)

01

		----- 新北市○○區○○ ○路0段000號地下 3層		總面積：12,147.25		
備註：含共有部分：昊天段860建號、面積16,938.12平方公尺、權利範圍100000分之4749 使用執照字號：83汐使字第1799號						