

臺灣高等法院民事判決

103年度重上字第395號

上訴人 周秀琴
林世昌（即林周玉秀之承受訴訟人）
林世幸（即林周玉秀之承受訴訟人、林美玲之承當
訴訟人）
林婉玲（即林周玉秀之承受訴訟人）
林麗玲（即林周玉秀之承受訴訟人）
共同
訴訟代理人 林永頌律師
陳怡君律師
被上訴人 周美智
周純安
周亭汝
上三人共同
訴訟代理人 黃景安律師
被上訴人 周幸裕（即周志亮之承受訴訟人）
周幸惠（即周志亮之承受訴訟人）
周政明（即周志亮之承受訴訟人）
周裕豐（即周志亮之承受訴訟人）
上四人共同
訴訟代理人 黃國鐘律師
李永然律師
複代理人 陳宜鴻律師
林彥廷律師
被上訴人 周明定
訴訟代理人 李鳴翱律師
被上訴人 周鴻裕
兼上一人
訴訟代理人 周聰明
被上訴人 周文雄

追加被告 周怡安
被上訴人 凱基物業有限公司（即周志輝之承當訴訟人）
兼上一人
法定代理人 吳伯英（即周志輝之承當訴訟人）
上四人共同

訴訟代理人 柯清貴律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國103年4月2日臺灣臺北地方法院100年度重訴字第354號第一審判決提起上訴，並為訴之追加，本院於112年10月4日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原判決關於駁回上訴人就周聰明後開第二項之訴部分，暨訴訟費用（除確定部分外）之裁判均廢棄。

確認上訴人就兩造間坐落臺北市○○區○○段○小段○○○、○○地號土地上之臺北市○○區○○段○小段○○○○、○○○、○○○○、○○○○、○○○○、○○○○、○○○○建號建物如附圖甲1至甲8斜線處及附表一所示面積三九六點一六平方公尺範圍之共同使用部分有使用權。

其餘上訴及追加之訴均駁回。

第一、二審訴訟費用（除確定部分外，含追加之訴）由被上訴人周聰明負擔百分之四十八，餘由上訴人負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

一、按訴訟當事人死亡，應由其繼承人承受訴訟，此觀民事訴訟法第168條規定自明。又訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係移轉於第三人，該第三人經兩造同意，得聲請代移轉之當事人承當訴訟，此觀民事訴訟法第254條第1項，第2項規定甚明。查上訴人林周玉秀（已於民國105年9月8日死亡）於本院審理中死亡，業據其繼承人即上訴人林世昌、林世幸、林婉玲、林麗玲、林美玲5人（下依序稱其名）聲明承受訴訟，此有民事訴訟聲明承受訴訟狀、林周玉秀之除戶戶籍謄

01 本、上開繼承人之戶籍謄本在卷可按（見本院卷五第229至2
02 38頁），嗣林美玲於同年12月26日將其繼承所有臺北市○○
03 區○○段○小段0000建號建物（即門牌號碼臺北市○○○路
04 ○段0之0號4樓）應有部分1/5以贈與為原因，移轉登記予林
05 世幸，而林世幸已聲明代林美玲承當訴訟（見本院卷四第3
06 6、37、44頁背面；本院卷十一第424、449至452頁）。又原
07 審被告周志輝於104年4月30日以贈與為原因，將其所有臺北
08 市○○區○○段○小段000、000地號土地（下依序稱000土
09 地、000土地，合稱為系爭土地）應有部分1/200移轉登記予
10 被上訴人吳伯英（下稱吳伯英），復於106年2月9日以買賣
11 原因，將其所有系爭土地應有部分39/200移轉登記予被上訴
12 人凱基物業有限公司（下稱凱基公司）等情，有系爭土地查
13 詢資料及異動索引在卷可證（見本院卷十一第424、470、47
14 1、476頁），而吳伯英、凱基公司已聲明代周志輝承當訴
15 訟，均未據他造當事人表示不同意（見本院卷四第75頁背
16 面；本院卷九第20、23至27頁），均核與上開規定相符，應
17 予准許。

18 二、按第二審訴之變更或追加，非經他造同意不得為之，但請求
19 之基礎事實同一、減縮應受判決事項之聲明者，不在此限，
20 民事訴訟法第446條第1項、第255條第1項第2款、第3款分別
21 定有明文。查被上訴人周文雄（下稱周文雄）於103年1月16
22 日以贈與為原因，將其所有系爭土地應有部分1/225，及坐
23 落其上之臺北市○○區○○段○小段0000、0000建號建物
24 （即門牌號碼臺北市○○○路○段0號2、3樓）應有部分各
25 1/2移轉登記予周怡安，此有土地建物查詢資料及異動索引
26 附卷可考（見本院卷十一第411、416、420至423、441至44
27 8、470、476頁）。上訴人於原審主張伊與被上訴人周美
28 智、周純安、周亭汝（下依序稱其名，合稱為周美智等3
29 人）、被上訴人周幸裕、周幸惠、周政明、周裕豐（下依序
30 稱其名，合稱為周幸裕等4人）、被上訴人周聰明、周明
31 定、周鴻裕（下依序稱其名，合稱為周明定等3人）、周文

01 雄均為原臺北市○○區○○段○小段0000建號之8層樓建物
02 （下稱系爭建物，原門牌號碼為臺北市○○○路○段0之0
03 號，嗣因判決共有物分割登記而增加0000、0000、0000、00
04 00、0000、0000、0000建號。系爭建物與系爭土地合稱為系
05 爭不動產）之所有人或系爭土地之共有人，請求系爭建物全
06 體所有人確認系爭建物之共同使用部分，及系爭土地共有人
07 按系爭建物各層專有部分面積占專有部分總面積之比例，將
08 基地應有部分移轉分配登記予系爭建物各所有人；嗣周文雄
09 將系爭建物第2、3層及系爭土地之部分應有部分移轉登記予
10 其子周怡安，上訴人追加周怡安為被告，並變更僅請求確認
11 伊就系爭建物之共同使用部分有使用權。核上訴人變更請求
12 確認使用權之範圍係減縮上訴之聲明，且其追加周怡安為被
13 告，可利用原訴訟資料，而周怡安於本院已同意上訴人追加
14 伊為被告等語（見本院卷十第190頁），是依首揭規定，應
15 予准許。又上訴人在原審請求確認如原判決附圖及附表1所
16 示共473.13平方公尺範圍，為系爭建物之共同使用部分，權
17 利範圍及持分面積如原判決附表2所示，並請求將周美智等3
18 人、周幸裕等4人、周志輝、周文雄所有系爭土地依原判決
19 附表4之1所示方式予以分配，上訴後，經本院委請臺北市政
20 府地政局土地開發總隊（下稱土地開發總隊）重新測量系爭
21 建物之共同使用部分，上訴人改依土地開發總隊之鑑定圖，
22 訴請確認系爭建物之共同使用部分如附表一所示，及請求系
23 爭土地共有人移轉分配登記該土地之應有部分予系爭建物各
24 共有人如附表二「請求移轉方式」欄所示，係基於系爭建物
25 未登記共用部分，及系爭建物與系爭土地所有人不同所衍生
26 爭議之同一基礎事實而為減縮應受判決事項之聲明，合於上
27 開規定，應予准許。

28 三、被上訴人周聰明（下稱周聰明）經合法通知未於言詞辯論期
29 日到場，核無民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依上訴
30 人之聲請，由其一造辯論而為判決。

31 貳、實體方面：

01 一、上訴人主張：

02 (一)坐落系爭土地上之系爭建物（共8層樓）原為林周玉秀、上
03 訴人周秀琴（下稱周秀琴）、周文雄、訴外人周志亮（已於1
04 01年5月20日原審審理中死亡，由其繼承人即周幸裕等4人承
05 受訴訟）、周銘德（已於93年3月15日死亡，其繼承人為周美
06 智等3人）、周志和（已於95年10月15日死亡，其繼承人為周
07 明定等3人）、周永豐等人分別共有，嗣經本院91年度重上
08 字第329號確定判決（下稱第329號判決）以系爭建物各層各
09 分配予一名共有人之原物分配方式，為共有物分割確定，並
10 由林周玉秀及周秀琴分別取得第4層及第7層房屋所有權。系
11 爭建物雖於100年間完成各層所有權分割登記，然現況各層
12 係全部分歸該層所有人專有，欠缺公共通道、獨立出入口、
13 防火區等區分所有建物共同使用部分之劃分，且基礎水電設
14 備放置於地下一層或屋頂突出物之專有部分空間，故有確認
15 系爭建物之共同使用部分之必要，爰求為確認伊就兩造間系
16 爭建物如附圖甲1至甲8斜線處及附表一所示共同使用部分
17 （下稱系爭共同使用部分）有使用權之判決。

18 (二)系爭土地係訴外人即兩造之祖先周順發所有，其於49年間向
19 國有財產局承購系爭土地後，於52年2月12日將之借名登記
20 在三子周志亮、四子周志輝及孫子周文雄（時三個月大）、
21 周明定（時7歲）、周銘德（時12歲）等5人（下稱周志亮等5
22 人）名下；周順發於51年間在系爭土地上起造系爭建物，原
23 始起造人為周順發、周文雄，並由周順發收取系爭建物建造
24 完成後出租之租金，並未分配租金收益予系爭土地之登記名
25 義人，故周順發無意使系爭土地登記名義人取得該土地之所有
26 權。因系爭土地上開借名登記關係，導致系爭建物之所有人
27 與系爭土地之登記名義人不一致，而依民法第799條第4
28 項、民法物權編施行法第8條之5第1項規定，同一建築物之
29 區分所有人間，應以「建物專有部分面積與專有部分總面積
30 之比例」分配「基地之應有部分」，爰類推適用上開規定，
31 求為命被上訴人及追加被告按附表二「請求移轉方式」欄所

01 示系爭土地之應有部分比例，將基地應有部分移轉分配登記
02 予系爭建物各所有人之判決。

03 (三)原審就上開本訴部分為上訴人敗訴之判決，上訴人不服，提
04 起上訴。聲明：1.原判決關於駁回後開之訴部分廢棄。2.上
05 開廢棄部分：(1)確認上訴人就兩造間坐落系爭土地上之系爭
06 建物之系爭共同使用部分有使用權。(2)周美智等3人、周幸
07 裕等4人、周明定、周文雄、凱基公司、吳伯英、追加被告
08 所有之系爭土地，應依如附表二「請求移轉方式」欄所示之
09 應有部分比例，為移轉分配登記。(至上訴人於原審之其他
10 請求，經原審駁回部分，未據聲明不服，非本院審理範圍)

11 二、周聰明以外之被上訴人則以：伊等不爭執上訴人就系爭建物
12 如附圖甲1至甲8斜線處及附表一所示面積共396.16平方公尺
13 範圍之共同使用部分有使用權。又系爭土地並非由周順發借
14 名登記在周志亮等5人名下，且民法第799條第4項及民法物
15 權編施行法第8條之5第1項規定均於98年1月23日增訂，本件
16 系爭建物所有人與系爭土地所有人不一致之情形，早於上開
17 規定增訂前即已存在，依法律不溯及既往原則，尚無上開規
18 定之適用；況上開規定非屬完全性條文，不得作為請求權基
19 礎等語，資為抗辯。並答辯聲明：上訴及追加之訴均駁回。
20 周聰明雖曾到場，但未提出書狀或作任何聲明或陳述。

21 三、兩造不爭執事項（見本院卷八第122至124頁；本院卷十一第
22 297至299、404頁，並由本院依相關卷證為部分文字修
23 正）：

24 (一)坐落系爭土地上之原0000建號建物（即系爭建物）原係周秀
25 琴、林周玉秀、周志和、周銘德、周永豐、周志亮、周文
26 雄、周志輝分別共有，經本院於93年1月13日以第329號判決
27 准予分割系爭建物，判決結果由林周玉秀及周秀琴分別取得
28 系爭建物第4層（含陽台）及第7層（含陽台）所有權，由周
29 銘德取得第1層（含騎樓、地下層）所有權，由周文雄取得
30 物第2層（含陽台）及第3層（含陽台）所有權，由周志亮取
31 得第5層（含陽台）所有權，由周永豐取得第6層（含陽台）

所有權，由周志和取得第8層（含陽台、屋頂突出物、屋頂
增建）之所有權確定。嗣1.第1層（含騎樓、地下層）所有
權人周銘德於93年3月15日死亡，其繼承人為周美智等3人，
上3人於95年1月12日以分割繼承為原因，登記為系爭建物所
有權人；2.周永豐將其分得系爭建物第6層（含陽台）出售
予周文雄，於96年11月22日完成所有權移轉登記；3.第8層
（含陽台、屋頂突出物、屋頂增建）所有權人周志和於95年
10月15日死亡，其繼承人為周明定等3人，上3人於98年1月2
0日以繼承為原因，登記為系爭建物所有權人。

(二)系爭建物之共有人持第329號確定判決，於100年6月20日辦
理所有權分割登記。

(三)系爭建物原僅登記0000之單一建號（門牌號碼臺北市○○區
○○○路○段0之0號，現整編為臺北市○○區○○○路○段
0號）。系爭建物之各樓層現編定為獨立建號，並因繼承、
買賣、贈與等法律關係，登記第1層（即0000建號）所有權人
為周美智等3人，應有部分各 $\frac{1}{3}$ ；第2層（即0000建號）及
第3層（即0000建號）所有權人均為周文雄、周怡安2人，應
有部分各 $\frac{1}{2}$ ；第4層（即0000建號）所有權人為林周玉秀之
繼承人林世昌、林世幸、林婉玲、林麗玲4人（下稱林世昌
等4人），應有部分依序為 $\frac{1}{5}$ 、 $\frac{2}{5}$ 、 $\frac{1}{5}$ 、 $\frac{1}{5}$ ；第5層（即
0000建號）所有權人為周幸裕等4人，應有部分各 $\frac{1}{4}$ ；第6
層（即0000建號）所有權人為凱基公司；第7層（即0000建
號）所有權人為周秀琴；第8層（即0000建號）所有權人為
周明定等3人，應有部分各 $\frac{1}{3}$ 。

(四)系爭土地於52年2月12日原登記為周志亮、周志輝、周文
雄、周銘德、周明定5人所有，應有部分各 $\frac{1}{5}$ ，嗣因繼承、
買賣、贈與等法律關係，系爭土地現登記所有權人為周美智
等3人（應有部分各 $\frac{1}{15}$ ）、周幸裕等4人（應有部分各 $\frac{1}{20}$ ）
、周文雄（應有部分 $\frac{44}{225}$ ）、追加被告（應有部分
 $\frac{1}{225}$ ）、周明定（應有部分 $\frac{1}{5}$ ）、凱基公司（應有部分
 $\frac{9}{200}$ ）、吳伯英（應有部分 $\frac{1}{200}$ ）。

上開事實為兩造所不爭（見本院卷八第122至124頁；本院卷十一第297至299、404頁），並有系爭建物登記謄本、異動索引、第329號判決等在卷可稽（見原審調字卷第52至69頁；本院卷十一第409至478頁），應堪信為真。

四、本院判斷：

（一）有關請求確認系爭建物之共同使用部分：

1. 上訴人就周美智等3人、周幸裕等4人、周明定、周鴻裕、周文雄、追加被告、凱基公司（即「周聰明以外之被上訴人」）之請求，為無理由：

①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者，不得提起之，民事訴訟法第247條第1項前段定有明文。次按確認之訴，若係就為訴訟標的之私法上權利或法律關係之成立或存在與否不明確而有爭執，認為有請求確認判決之必要，亦所謂有即受確認判決之法律上利益時，即得提起，並以其利害關係相對立而有爭執該私法上權利或法律關係之人為被告；倘所爭執者為公法上之權利或法律關係，或於私法上之權利或法律關係並無利害關係相對立之爭執，則為法所不許，最高法院89年台上字第2500號判決意旨參照。又所謂有即受確認判決之法律上利益，係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此項危險得以對於被告之確認判決除去之者而言，若縱經法院判決確認，亦不能除去其不安之狀態者，即難認有受確認判決之法律上利益。

②本件上訴人係對周美智等3人、周幸裕等4人、周明定等3人、周文雄、追加被告、凱基公司請求確認上訴人就坐落系爭土地上之系爭建物之系爭共同使用部分有使用權，惟周聰明以外之被上訴人於本院均稱：不爭執上訴人就上開範圍之共同使用部分有使用權等語（見本院卷十二第39頁），是有關上訴人就系爭共同使用部分有使用權之事實，於上訴人與「周聰明以外之被上訴人」之間並無爭執，此部分法律關係尚非不明確，即無提起本件確認判決

之必要，上訴人尚無從藉由此部分確認訴訟除去其法律上地位不安之狀態，自無確認利益，是其此部分請求，不應准許。

2.上訴人就周聰明之請求，為有理由：

①按當事人對於他造主張之事實，於言詞辯論時不爭執者，視同自認。當事人對於他造主張之事實，已於相當時期受合法之通知，而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執者，準用第1項之規定，民事訴訟法第280條第1項本文、第3項本文定有明文。次按「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」，公寓大廈管理條例（下稱公寓條例）第7條定有明文。又區分所有建築物之專有部分，係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，固於98年1月23日修正民法第799條第2項時始明定，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、109年度台上字第927號判決意旨參照）。另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號判決意旨供參）。

②上訴人主張：林世昌等4人及周秀琴依序為系爭建物之第4層及第7層所有權人，周美智等3人、周文雄、追加被告、周幸裕等4人、凱基公司、周明定等3人則為系爭建物第1至3、5、6、8層所有權人；系爭建物雖於100年間依第329號判決完成各層所有權分割登記，然現況各層之全部分歸該層所有人專有，欠缺公共通道、獨立出入口、防火區等區分所有建物共同使用部分之劃分，且基礎水電設備放置於地下一層或屋頂突出物之專有部分空間，故有確認系爭建物共同使用部分之必要，爰請求確認伊就系爭共同使用部分有使用權等情，業據提出系爭建物登記謄本、土地開發總隊106年11月16日、107年2月8日、112年3月1日、同年7月24日鑑定圖（即附圖甲1至甲8）、現場照片等為證（見本院卷五第103至121頁；本院卷九第359至387頁；本院卷十一第105、107、339至353、419至430頁）。查系爭建物係於54年11月16日建築完成之8層樓建物，原僅登記0000之單一建號（見原審調字卷第52頁之89年間係徵建物登記謄本），並由周秀琴、林周玉秀、周志和、周銘德、周永豐、周志亮、周文雄、周志輝等人分別共有，嗣系爭建物之共有人持第329號確定判決，於100年6月20日辦理所有權分割登記，現各樓層均有獨立建號，1至8樓依序為0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000、0000建

號，是系爭建物於分割後，將單一所有權8層建物區分為各具構造上及使用上獨立性之數部分所有權標的，性質上屬「區分所有建築物」甚明。又系爭建物所有權現登記第1層全部為周美智等3人所有，第2、3層全部為周文雄、周怡安2人所有，第4層全部為林世昌等4人所有，第5層全部為周幸裕等4人所有，第6層全部為凱基公司所有；第7層全部為周秀琴所有，第8層全部為周明定等3人所有，上開各層建物於裁判分割時，均漏未登記任何面積之共同使用部分，此為兩造所不爭，並有系爭建物登記謄本附卷可證（見本院卷十一第419至430頁）。觀之如附圖甲1至甲8斜線處及附表一所示部分，分別為系爭建物地下1層至第8層之公共水塔、舊水池、樓梯間、逃生梯，而屋頂突出物第1、2層現為電機室，並設置電表、電梯馬達等設備，此有現場照片為證（本院卷五第103至121頁；本院卷九第359至387頁；本院卷十第448至457頁；本院卷十一第105、107頁），均屬共同使用而非單一專有使用部分，參酌公寓條例第7條規定，如附圖甲1至甲8斜線處在構造上均係依附於系爭建物整體而存在，應屬法定共用部分，且均具有輔助全體區分所有權人使用系爭建物之公共用途，尚無使用上之獨立性。是依系爭建物上開部分之構造、使用、功能及目的以觀，均係依附系爭建物，以助系爭建物效用而未具客體獨立性之次要建築，且性質上屬於有固定使用方法，為區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。又系爭建物係於公寓條例84年6月28日公布施行前之54年11月6日即興建完成，無須依公寓條例第56條規定檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說，329號確定判決於裁判分割時亦未及確定之，致未能將系爭建物之公共水塔、舊水池、樓梯間、逃生梯、電機室等登記為系爭建物法定共用部分，而將上開部分均登記於專有部分面積範圍，但上開部分既未具有物權客體獨立性，依上開說明，自不因當時法令疏漏之登記即成為

01 系爭建物專有部分，亦不因本院於93年1月13日為第329號
02 之系爭建物共有物分割判決時，漏未依民法第824條第4項
03 規定，就系爭建物之系爭共同使用部分判命共有人維持共
04 有，而使上開部分成為各層所有權人之專有專用範圍。況
05 周聰明就上訴人此部分主張，已於相當時期受合法通知，
06 而於言詞辯論期日不到場，亦未提出準備書狀爭執，依上
07 開規定，周聰明就上訴人所主張其就系爭共同使用部分有
08 使用權之事實視同自認，是上訴人對周聰明之此部分請
09 求，應屬有據。

10 (二)有關請求系爭建物之共有人按系爭建物之專有部分比例移轉
11 系爭土地之應有部分：

12 1.按「區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部
13 分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另
14 有約定者，從其約定。」、「專有部分與其所屬之共有部分
15 及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」、「同
16 一區分所有建築物之區分所有人間為使其共有部分或基地之
17 應有部分符合修正之民法第799條第4項規定之比例而為移轉
18 者，不受修正之民法同條第5項規定之限制。」，民法第799
19 條第4項、第5項、民法物權編施行法第8條之5第1項分別定
20 有明文。

21 2.上訴人雖主張：系爭建物坐落之系爭土地係兩造之祖先周順
22 發所有，借名登記周志亮等5人名下，因系爭土地上開借名
23 登記關係，導致系爭建物之所有人與系爭土地之登記名義人
24 不一致，應類推適用民法第799條第4項、民法物權編施行法
25 第8條之5第1項規定，由系爭土地之所有人即周美智等3人、
26 周幸裕等4人、周文雄、凱基公司、吳伯英、追加被告、周
27 明定按附表二「請求移轉方式」欄所示應有部分比例，移轉
28 分配系爭土地之應有部分予系爭建物之所有人等情。惟查，
29 民法第799條及民法物權編施行法第8條之5規定均係於98年1
30 月23日修正，基於法律不溯及既往原則，在民法上開規定修
31 正前興建之房屋，應不受上開規定之限制。而系爭建物係於

54年11月16日建築完成，並於93年1月13日因本院第329號分割共有物判決成為區分所有建築物，已如前述，依當時之法令，並未限制區分所有人就區分所有建築物坐落基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之，自不能以事後制定之民法及物權編施行法上開規定，認系爭建物之所有權人應受分配按其專有部分面積與專有部分總面積之比例計算之坐落基地之應有部分。又依民法物權編施行法第8條之5第3項、第4項、第7項規定：「區分所有建築物之基地，依前項規定有分離出賣之情形時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人。」、「前項情形，有數人表示優先承買時，應按專有部分比例買受之。但另有約定者，從其約定。」、「區分所有建築物之基地…之所有人依第3項…規定出賣基地…時，應在該建築物之公告處或其他相當處所公告5日。優先承買權人不於最後公告日起15日內表示優先承買者，視為拋棄其優先承買權。」，可知區分所有建築物之所有權人若無基地應有部分或就所有基地之應有部分不足民法第799條第4項規定者，僅得於基地所有權人如出賣應有部分時，享有優先承買該基地應有部分之權利而已，尚無請求基地所有權人應「無償移轉」或「強制出售」基地應有部分之權利，則上訴人請求系爭土地之所有人即周美智等3人、周幸裕等4人、周文雄、凱基公司、吳伯英、追加被告、周明定、按附表二「請求移轉方式」欄所示系爭土地之應有部分比例，移轉分配系爭土地應有部分予系爭建物之所有人，洵不足取。

五、綜上所述，上訴人對周聰明請求確認其就兩造間系爭建物之系爭共同使用部分有使用權部分，為有理由，應予准許；逾此部分之請求，為無理由，不應准許。從而原審就上開應准許部分，為上訴人敗訴之判決，尚有未洽，上訴論旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由，爰由本院廢棄

01 改判如主文第二項所示。至於上訴人之請求不應准許部分，
02 原審為上訴人敗訴之判決，其理由雖與本院不同，但結論並
03 無二致，仍應予維持，上訴意旨指摘原判決此部分不當，求
04 予廢棄改判，為無理由，應駁回此部分之上訴。另上訴人追
05 加被告周怡安，請求確認上訴人就兩造間系爭建物之系爭共
06 同使用部分有使用權，及請求追加被告按附表二「請求移轉
07 方式」欄所示系爭土地之應有部分比例，移轉分配系爭土地
08 應有部分，亦為無理由，併予駁回。

09 六、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證
10 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
11 逐一論列，附此敘明。

12 七、據上論結，本件上訴為一部有理由，一部無理由，其追加之
13 訴為無理由，依民事訴訟法第463條、第385條第1項前段、
14 第450條、第449條第2項、第79條，判決如主文。

15 中 華 民 國 112 年 10 月 25 日

16 民事第十六庭

17 審判長法 官 朱耀平

18 法 官 湯千慧

19 法 官 羅立德

20 正本係照原本作成。

21 被上訴人及追加被告不得上訴。

22 上訴人如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書
23 狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理
24 由書狀（均須按他造當事人之人數附繕本），上訴時應提出委任
25 律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律師資格者，另應附
26 具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事訴訟法第466條之1
27 第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。如委任律師提起上
28 訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

29 中 華 民 國 112 年 10 月 26 日

30 書記官 葉蕙心