

臺灣高等法院民事判決

108年度上字第1211號

上訴人 蔡瑞雪

張淞坤

王玉雪

聯達旅行社股份有限公司

法定代理人 劉芳蘭

共同

訴訟代理人 蔡坤旺律師

複代理人 李怡萱律師

被上訴人 三木英一

張雲龍

張光輝

張呂秀文

簡宜芬

范崇仁

共同

訴訟代理人 劉玉津律師

被上訴人 呂旭陽

呂榮茂

呂美惠

共同

01 訴訟代理人 王寶輝律師

02 複 代理人 陳明隆律師

03 上列當事人間確認所有權存在等事件，上訴人對於中華民國108
04 年7月31日臺灣臺北地方法院107年度訴字第979號第一審判決提
05 起上訴，並為訴之追加，本院於中華民國109年4月21日言詞辯論
06 終結，判決如下：

07 主 文

08 上訴及追加之訴均駁回。

09 第二審訴訟費用（含追加之訴）由上訴人負擔。

10 事實及理由

11 壹、程序方面：

12 按請求之基礎事實同一者，得於第二審為訴之追加，且不須
13 經他造同意，為民事訴訟法第446 條第1 項、第255 條第1
14 項第2 款所明定。本件上訴人於原審主張系爭地下室B 部分
15 （詳後述）為大樓公共設施，不具獨立性，而屬全體區分所
16 有權人共有，訴請確認上訴人對系爭地下室B 部分各有如附
17 表編號1 至4 所示應有部分比例之分別共有權存在；嗣於本
18 院預慮法院認定系爭地下室B 部分因未辦理保存登記，僅有
19 事實上處分權，追加備位訴請確認上訴人對系爭地下室B 部
20 分有事實上處分權。被上訴人雖陳稱不同意此項追加，然因
21 原訴與追加之訴所根基確認上訴人對系爭地下室B 部分有處
22 分、使用、收益權能之事實存在，僅系爭地下室B 部分法律
23 性質不明確，應認其請求之基礎事實同一，故依上開條文規
24 定，即應准許。

25 貳、實體方面：

26 一、上訴人主張：坐落於臺北市○○區○○段000地號土地之建
27 物（門牌號碼臺北市○○區○○路○段00號，下稱系爭大
28 樓）起造人為訴外人呂俊茂【民國（下同）88年2 月28日死
29 亡，繼承人為被上訴人三木英一】、呂阿祥（75年9 月29日
30 死亡，繼承人為被上訴人呂榮茂、張呂秀文、簡宜芬、呂美
31 惠）、被上訴人呂旭陽、范崇仁、張雲龍、張光輝（下分稱

姓名，合稱被上訴人）、及訴外人陳黃次妹、友寧建設股份有限公司（下稱友寧公司）、賴復元、劉天錄。系爭大樓地下室（下稱系爭地下室）作為防空避難室，並設有水池及變電室等公共設施，供系爭大樓之住戶使用，依修正前民法第799條之規定，應為全體區分所有權人所有。系爭地下室之建造執照登記用途為防空避難室兼停車場，面積為527平方公尺，經友寧公司興建完成，而取得72年7月19日臺北市政府（72）使字第0951號使用執照，雖僅就配電室、汽車升降設備及地下水池，總計118.67平方公尺登記為區分所有權人所分別共有（下稱系爭地下室A部分），未經登記部分408.33平方公尺（下稱系爭地下室B部分），未登載所有權歸屬，應由與地主合建之友寧公司原始取得系爭大樓含系爭地下室原始取得所有權，並依買賣契約約定將專有部分輾轉移轉予上訴人等全體區分所有權人共有。詎被上訴人以系爭地下室B部分仍屬其所有，未併同移轉予區分所有權人，致上訴人法律上權利有受侵害之可能。爰提起本件訴訟，聲明：確認上訴人就系爭地下室B部分各有如附表編號1至4所示應有部分比例之分別共有權存在（原判決駁回上訴人之訴，上訴人提起上訴，並為訴之追加）。於本院上訴聲明：（一）原判決廢棄。（二）先位聲明：確認上訴人就系爭地下室B部分各有如附表編號1至4所示應有部分比例之分別共有權存在。如認系爭地下室B部分未辦理保存登記，僅有事實上處分權，追加備位聲明：確認上訴人對系爭地下室B部分有事實上處分權。

二、被上訴人則以：上訴人購買系爭大樓區分所有權時，並未買受系爭地下室B部分，系爭地下室B部分並非系爭大樓或系爭地下室之附屬建物等語置辯。三木英一、張雲龍、張光輝、張呂秀文、簡宜芬、范崇仁等6人另以：系爭大樓起造時即與建商約定，系爭地下室歸起造人所有，僅因配電室、水池設於系爭地下室，始將其中118.67平方公尺登記為系爭大樓地上層全體區分所有權人共有，系爭地下室B部分向來

01 由起造人呂俊茂、呂旭陽、范崇仁、張雲龍、張光輝、呂阿
02 祥或其繼承人管理使用，其他區分所有權人均無異議，顯見
03 系爭地下室B部分並非系爭大樓區分所有權人共有。系爭地
04 下室可與地上層明確區分，並有樓梯與升降機得直接連通至
05 系爭大樓外面馬路，具有構造上、使用上獨立性，非附屬建
06 物，上訴人依修正前民法第799條規定主張所有權，顯屬無
07 據。又系爭地下室並非僅輔助系爭大樓整體之效用，亦非系
08 爭大樓從物等語。被上訴人均於本院答辯聲明：上訴及追加
09 之訴均駁回。

10 三、本院之判斷：

11 (一)查上訴人為系爭大樓區分所有權人，其因買賣而取得專有部
12 分之共用部分比例如附表所示，有建物登記謄本可按（原審
13 卷第144、157、174、183頁），先予敘明。系爭大樓地下室
14 總面積為527平方公尺，其中118.67平方公尺連同系爭大樓1
15 至12層樓公共設施、屋頂突出物、騎樓部分，合計1,122.82
16 平方公尺，經編定中山區長安段三段2912號而為系爭大樓公
17 共設施，並屬各區分所有人共有。而該地下室之527平方公
18 尺，經扣除登記之118.67平方公尺後，其餘408.33平方公尺
19 部分，並未登記為公共設施，有該建物謄本在卷可按（見原
20 審調解卷第33、34頁），堪予認定。則從登記謄本記載觀
21 之，上訴人所有（共有）公共設施之範圍應僅有118.67平方
22 公尺，而不及於其餘（即系爭地下室B部分）408.33平方公
23 尺。

24 (二)按98年1月23日修正前民法第799條規定：數人區分一建築物
25 而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為
26 各所有人之共有。上訴人先位主張系爭地下室B部分為系爭
27 地下室不可分之一部分，均屬公共設施，屬共同部分，應由
28 區分所有權人取得共有權，為被上訴人否認，就此爭執部分
29 分析如下：

30 1.系爭地下室B部分是否屬於建築物及其附屬物之共同部分：

31 (1)按所謂附屬建物，係指依附於原建築以助其效用而未具獨立

性之次要建築而言，諸如依附於原建築而增建之建物，缺乏構造上及使用上之獨立性（如由內部相通之頂樓或廚廁），或僅具構造上之獨立性，而無使用上之獨立性，並常助原建築之效用（如由外部進出之廚廁）等是。此類附屬建物依民法第811條之規定，固應由原建築所有人取得增建物之所有權，原建築所有權範圍因而擴張。但於構造上或使用上已具獨立性而依附於原建築之增建建物（如可獨立出入之頂樓加蓋房屋），或未依附於原建築而興建之獨立建物，則均非附屬建物，原建築所有權範圍並不擴張及於該等建物（最高法院100年度台上字第4號判決先例意旨可參）。則區分所有權建築物之附屬物，有無附屬於區分所有權建築物上之一體性，需依該工作物現實存在之狀態判斷之（最高法院105年度台上字第1119號判決先例採相同見解）。

(2)按公寓大廈之地下層，依土地登記規則第76條規定，限於性質上非屬共同使用部分，且已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，始能視同一般區分所有建物，而辦理建物第一次所有權登記。依此規定反面觀之，若性質上為共同使用部分者，自不能單獨成為所有權之客體，而應依同規則第75條規定，另編建號，單獨登記為各區分所有權人共有，且於區分所有建物移轉時，隨同移轉於同一人，不得單獨移轉於非區分所有人。依社會通常觀念，構造物係屬維持建築物安全所必要之支柱、屋頂、外牆、承重牆、或為公共樓梯間、消防設備、電梯間、機電室、公共大門、走廊、水塔等使用者，在構造上及使用上均不具有獨立性，應認為屬於共同使用部分而不能單獨為所有權之客體。至於建築法第102條之1第1項、及建築技術規則建築設計施工編第59至62條、第140條至第144條規定，建築物應附建之防空避難設備或停車空間，其規範目的乃期使興建房屋時兼顧社會（停車位不足）及民防（防空避難）需求，但此等規定，亦僅要求必須依法設置防空避難設備及法定停車空間，且不能挪作他用（用途限定），並無強制依法附建之防空避難設備或停車空

間僅能由區分所有權人共有之意。尤以停車空間更未限制僅能供作區分所有權人使用，而不能供非區分所有權人使用。防空避難設備或停車空間，若構造上得與其他部分區隔分離，在使用上亦具獨立之出入通道時，即非不得作為單獨之所有權客體（有最高法院93年度台上字第228號判決先例意旨可參）。

(3)查系爭大樓係於70年間取得建築執照，於72年7月19日取得臺北市政府（72）使字第0951號使用執照等情，為兩造所不爭執，依據當時之建築法，建築物不需附建防空避難設備或停車空間（建築法第102條之1建築物應附建防空避難設備或停車空間之規定係在73年11月7日修法新增），更應認此部分地下室得否為單獨所有權之客體，而為專有部分，應依建商與地主之合建契約，或建商與房屋承購戶之約定，並依有無支付此部分之約定及對價而論，以符公平。

2.關於系爭地下室B部分是否具有獨立性部分：

(1)查系爭大樓為友寧公司所出資建造，並登記為原始起造人，有建造執照及使用執照在卷可稽（見原審調解卷第36至41頁）。又系爭地下室設有停車空間，並有獨立之出入口及升降梯可對外通道路等情，有地下室平面圖、現場照片附卷足憑（見原審卷第38、39、244、247頁），依前揭說明，並無與系爭大樓其他專有部分有不可分之情形，自非系爭大樓之附屬建物至明。再者，系爭地下室A部分於申請登記時，即已特別標示為A1、A2、A3，並辦理登記，而B部分則為標示有停車格及車道，空間上並無不可分之情形，有系爭地下室建物測量成果圖及使用執照地下室平面圖可按（見原審調解卷第35、42、43頁），足見友寧公司於辦理第一次建物登記時，即有意將系爭地下室A部分與B部分為區別，並依前述規定，僅將系爭地下室A部分與其他公共設施編建號，單獨登記為各區分所有權人共有，而將系爭地下室B部分，自A部分獨立出來，單獨作為所有權登記之客體；況系爭地下室B部分，業經呂旭陽等人依土地登記規則第79條規定，檢具文

01 件辦理建物所有權第一次登記，有臺北市中山地政事務所10
02 9年3月13日北市中地登字第1097004872號函可按（見本院卷
03 第345頁），足見系爭地下室B部分具有構造上之獨立性，亦
04 非系爭地下室之附屬建物。且依前揭說明，其依當時之法
05 令，系爭地下室B部分可單獨作為建物門牌編定地址及建物
06 登記之行政認定上，顯無附屬於主建物或系爭地下室之一部
07 分，而存有構造上不可分之情形。

08 (2)第查系爭大樓地下室，曾於78年11月22日發生慶揚捷運有限
09 公司（下稱慶揚公司）之車輛欲進入機械停車場停車時，入
10 口昇降梯之鋼繩斷裂而車身下墜損毀，經承保之富邦產物保
11 險股份有限公司（下稱富邦保險公司）理賠後，以停車位為
12 呂俊茂所有，對停車位負有管理義務，而依保險法第53條第
13 1項前段代位訴請呂俊茂賠償，經法院認定呂俊茂與慶揚公
14 司間之車位租賃契約已於78年11月10日屆滿，慶揚公司未繼
15 續繳納租金，已無權停放車輛，竟於未經呂俊茂同意下，將
16 車輛駛入系爭地下室停車位，屬無權使用，難認呂俊茂應對
17 車輛之損害負賠償責任，而駁回富邦保險公司代位請求等
18 情，有臺灣臺北地方法院81年5月11日81年北保險簡字第4號
19 宣示判決筆錄可按（見本院卷第283至285頁）。倘非呂俊茂
20 對該機械停車位有實際管領力，富邦保險公司於當時自無對
21 呂俊茂提起訴訟之可能；而呂俊茂當時亦無預慮將來有此訴
22 訟之可能，而於應訴時並未否認其所有及管領支配之權利，
23 僅抗辯租約已到期，慶揚公司車輛無權進入等情，應認渠等
24 應訴時所為之陳述應與當時停車位使用之真實情狀相符。堪
25 認系爭地下室B 部分於友寧公司建造之初即作為機械停車位
26 使用，並於建造完成後，至少曾將停車位讓與原始起造人之
27 一之呂俊茂（詳後述），並作為對外出租停車營業使用。且
28 衡諸常情，地下層建造成本較之地上層為高，機械停車位之
29 設備、電力等費用亦高，依一般社會交易觀念，即具有相當
30 之經濟價值，性質上自得單獨為所有之客體，經濟上亦具有
31 獨立性。

01 (3)參以證人即買受系爭大樓之區分所有權人江美惠證述：建商
02 確實有蓋機械停車位，但一直都沒有交付停車場給住戶使用
03 或由管委會辦理抽籤給住戶使用等語，及聯達旅行社股份有
04 限公司（下稱聯達公司）實質負責人吳敵雄亦到庭證稱：建
05 商（即友寧公司）從來沒有交付停車位給住戶，也沒有作過
06 停車位管理費之決議等語（見本院卷第228、233、236
07 頁），堪信系爭地下室B 部分之停車位，從未供予區分所有
08 權人管領、使用，而係單獨作為停車場出租使用，並無常助
09 原區分所有權建物之效用，依前揭說明，亦非屬從物，於上
10 訴人買受系爭大樓專有部分時，亦無從併同移轉，附此敘
11 明。。

12 3.系爭地下室B 部分既具獨立性，復未登記在系爭大樓之公共
13 設施範圍內，並由友寧公司出資起造，已如前述，自應歸屬
14 為友寧公司所有。上訴人雖稱系爭地下室B 部分並無獨立出
15 入口，需使用A部分之樓梯及升降設備，應為公共設施地下
16 室範圍之一部分，而為上訴人所有權效力所及等語。然查，
17 自己建築之房屋，與依法律行為而取得者有別，縱使不經登
18 記，亦不在民法第758條所謂非經登記不生效力之列（最高
19 法院41年台上字第1039號判決先例可參）。友寧公司既為系
20 爭大樓之起造人，其於建築完成時，就系爭地下室B 部分雖
21 未辦理所有權登記，但依上開說明，並不影響其取得所有
22 權。而縱系爭地下室B 部分與外界相通之出入口經列為公共
23 設施一部分（即位於系爭地下室A部分），然並不妨礙系爭
24 地下室B 部分有獨立出入通道之事實認定，此部分可參酌一
25 般區分所有建物之獨立出入通道亦多屬公寓大廈之公共設施
26 （公用走廊、公用梯間、大門）即可明瞭。上訴人上開主
27 張，尚不足採。

28 4.上訴人雖又主張依使用執照所載，系爭地下室用途均為避難
29 室及停車空間，難認系爭地下室B部分具有獨立性云云。然
30 查，依系爭地下室A部分辦理登記時之地政機關測量成果圖
31 所示，已將汽車升降機、配電室、地下水池等公共設施，併

01 入已登記之系爭地下室A部分，另有獨立空間，與系爭地下
02 室B部分無涉，且依前所述，並無專屬住戶設置使用之功
03 能，難採為不具獨立性之論據。故上訴人主張系爭地下室B
04 部分為公共設施之附屬物主張，仍無足採。至內政部80年9
05 月18日（81）台內地字第8071337號函雖有謂「區分所有建
06 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築
07 物分離，應由該區分所有建築物全體所有權人所共有，或合
08 意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有」之見解。
09 惟基於法律不溯及既往原則，在該號函釋前興建之房屋，應
10 不受此一解釋之限制。而系爭大樓係於72年7月19日建造完
11 成，依當時之法令，並未限制該防空避難或停車空間僅能為
12 區分所有權人所有，自不能以事後制定之公寓大廈管理條例
13 及相關函釋，認系爭地下室B部分係區分所有權人共有。而
14 仍應由起造人或承受該所有權人之全體依法約定為專有部
15 分，並領有戶政機關核發之所在地址證明者，依土地登記規
16 則第79條規定辦理建物所有權第一次登記，亦有臺北市中山
17 地政事務所107年10月19日北市中地測字第1076012973號函
18 在卷可按（原審卷第133頁正反面）。

19 5.從而，上訴人先位主張系爭地下室B部分為系爭大樓之附屬
20 建物（或公共設施共用部分，而屬從物），應由區分所有權
21 人取得共有權云云，並無足採。至上訴人主張法定停車位本
22 質即欠缺獨立性，不能與主建物分離而單獨為所有權客體，
23 並提出友寧公司使用執照內申請設計雙層停車及升降機簽函
24 （見本院卷第127至131頁），既與本院前開對獨立性之判斷
25 標準不同，則上訴人請求函詢系爭地下室B部分是否為法定
26 停車位云云，即不影響本件之認定，而無必要，附此敘明。

27 (三)上訴人備位主張取得事實上處分權部分：

28 1.查系爭大樓之起造人為呂俊茂（88年2月28日死亡，繼承人
29 為三木英一）、呂阿祥（75年9月29日死亡，繼承人為呂榮
30 茂、張呂秀文、簡宜芬、呂美惠）、呂旭陽、范崇仁、張雲
31 龍、張光輝、及陳黃次妹、友寧公司、賴復元、劉天錄等

01 人，有使用執照申請書所列起造人附表可憑（見調解卷第38
02 至41頁）。被上訴人以友寧公司與其他起造人間約定，系爭
03 地下室B部分悉歸其他起造人所有等語，雖未能提出合建契
04 約為憑，惟依前揭呂俊茂曾以系爭地下室B部分停車位有實
05 際管理使用，而對外出租營業使用等情，被上訴人主張友寧
06 公司有依合建契約讓與系爭地下室B部分，而由被上訴人為
07 使用收益等，即非不可採信。

08 2.而證人江美惠、吳敵雄已證述區分所有權人均未曾在系爭地
09 下室B部分停車、決議使用停車位等語，業如前述。且證人
10 江美惠證述：其向建商買受房屋時，並無使用停車位之需
11 求，過戶時亦未詢問建商公設所指範圍，亦未有說明車位是
12 否要繳管理費等語（見本院卷第228、229頁）；及證人吳敵
13 雄證述：停車位並未另外有買賣之記載，交屋時並未特別去
14 看地下室，權狀也沒有特別記載公設細項，當時停車很方便，
15 沒有停車需求等語，足見江美惠、吳敵雄均未有買受停車
16 位，亦未有支付此部分價金。證人吳敵雄雖稱：當時買屋
17 就認為停車場是公共設施一部分，不用花錢另外買云云，顯
18 屬其個人臆測之詞，更徵其與建商之買賣契約中，及所支付
19 之價金，並未包括系爭地下室B部分之停車空間，且從未有
20 受交付之事實至明。依江美惠與友寧公司簽立之房屋買賣契
21 約公證書（見本院卷第257至265頁），其上並未載明出售系
22 爭地下室之範圍，難認友寧公司於出售系爭大樓房屋時，有
23 將系爭地下室B部分併同出售之意。而上訴人所提出86年7月
24 5日系爭大樓區分所有權人第1次會議紀錄，第8項提案討論
25 及決議事項，所稱大樓設備老舊，建議提高管理費由每坪80
26 元調整為每坪95元等語（見本院卷第267至274頁），亦難認
27 有針對停車位收取管理費之情形，足見建商於出售區分所有
28 權建物之專有部分予區分所有權人時，出售範圍並未包括系
29 爭地下室B部分，亦未讓與區分所有權人管領使用。上訴人
30 自無從受讓取得友寧公司原始取得系爭地下室B部分之事實
31 上處分權，上訴人備位主張其對系爭地下室B部分有事實上

處分權云云，亦無可採。

3. 又系爭地下室B部分停車位現況殘破情狀，為兩造所不爭執，並有現場照片可按（見原審卷第241至247頁），惟至多僅能證明建商依合建契約交付予起造人後，有怠於管理維護之事實，並不足以反推區分所有權人或系爭大樓管理委員會有受讓取得權利之意。況依上訴人所提出前述區分所有權人會議紀錄，其開會事由載明：成立本大樓之管理組織等語，足見系爭大樓之管理委員會，即祥寧商業大樓管理委員會（下稱系爭管委會）於86年間始立。故上訴人提出臺北市政府都市發展局105年10月5日、同年11月8日發函系爭管委會，要求應依法申領機械停車位設備12台、汽車升降設備2台年度使用許可證等情（見原審調解卷第30、31頁），顯然僅因停車位現況無人妥善管理，而以系爭管委會為通知對象，並無認定系爭地下室B部分為區分所有權人共有之意，是上開函文並不足作為認定上訴人主張由其管領而受讓取得事實上處分權之證據。且證人江美惠係系爭管委會成立第一屆會議主席、吳敵雄則為上開函文發文時系爭管委會管理人，渠等於證述時表示建商蓋好車位後，從未有人使用云云，與上開曾發生停放車輛並墜落意外之事實不符，應為迴護偏頗之詞，而難採信，亦併敘明。

(四) 另上訴人所援引最高法院100年度台上字第2244號判決意旨，雖就72年4月26日核發使用執照之大樓，其地下層用途為防空避難室兼停車場，其法定停車空間及法定避難空間，仍有可能為共同使用部分等語，惟該判決仍以如其使用上不具獨立性，應屬共同使用部分為前提，顯係針對個案事實未明所為廢棄發回之理由，且未辦保存登記部分，性質上是否一律應視為共同使用部分（即公共設施一部分），應斟酌該部分建造後之客觀情狀、區分所有權人買受範圍及相關使用用途，本於誠信原則而為審酌認定，業如前述，尚難認與本件法律見解歧異，併予說明。

四、綜上所述，上訴人先位請求確認上訴人就系爭地下室B 部分

各有如附表編號1 至4 所示應有部分比例之分別共有權存在，為無理由。原審為上訴人敗訴之判決，理由雖有不同，結論並無二致，上訴人就此部分上訴求予廢棄改判，為無理由，應駁回其上訴。上訴人於本院追加備位請求確認上訴人對系爭地下室B 部分有事實上處分權，亦無理由，應予駁回。

五、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據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，附此敘明。

六、據上論結，本件上訴及追加之訴為無理由，依民事訴訟法第449 條第2項、第78條、第85條第1 項本文，判決如主文。

中 華 民 國 109 年 5 月 12 日
民事第十庭

審判長法 官 黃嘉烈

法 官 邱 琦

法 官 陳筱蓉

附表：

編號	上訴人	主張應有部分之比例
1	蔡瑞雪	1萬分之169
2	張淞坤	1萬分之172
3	王玉雪	1萬分之91
4	聯達公司	1萬分之384

正本係照原本作成。

如不服本判決，應於收受送達後20日內向本院提出上訴書狀，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第1項但書或第2項（詳附註）所定關係之釋明文書影本。如委任律師提

01 起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

02 中 華 民 國 109 年 5 月 12 日

03 書記官 陳珮茹

04 附註：

05 民事訴訟法第466條之1（第1項、第2項）：

06 對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上訴
07 人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

08 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人為
09 法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並經法
10 院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。