

臺灣高等法院民事判決

109年度重上更一字第122號

上訴人 鄭懷宗

潘瑞芳

0000000000000000

黃梅花

蔡春電

張青

吳玉芳

林俊雄

呂承泰（即彭碧霞之承當訴訟人）

0000000000000000

林德銘

上九人共同

訴訟代理人 羅子武律師

陳冠甫律師

參加人 皇家公寓大廈管理委員會

0000000000000000

法定代理人 李清祺

訴訟代理人 李志正律師

複代理人 陳佳鴻律師

被上訴人 陳肇木

0000000000000000

訴訟代理人 林志豪律師

複代理人 李秀娟律師

劉北芳律師

上列當事人間請求分割共有物事件，上訴人對於中華民國106年12月19日臺灣新北地方法院105年度訴字第2312號第一審判決提起上訴，經最高法院發回更審，被上訴人於本審減縮起訴聲明，本院於112年3月21日言詞辯論終結，判決如下：

01 主 文

02 原判決（除減縮部分外）廢棄。

03 上廢棄部分，被上訴人在第一審之訴駁回。

04 第一、二審（含參加訴訟）及發回前第三審訴訟費用，均由被上
05 訴人負擔。

06 事實及理由

07 壹、程序方面：

08 一、查上訴人彭碧霞於民國110年6月30日將其所有坐落皇家公寓
09 大廈（下稱系爭大廈）地下1層之新北市○○區○○段0000
10 ○號建物（門牌號碼新北市○○區○○路0段00號地下室，
11 含共有部分即同區段0000建號建物權利範圍1萬分之60，下
12 稱系爭建物）應有部分1萬分之162，以買賣為原因移轉登記
13 予呂承泰，有建物登記謄本在卷可證（見本審卷(三)第139
14 頁），呂承泰聲明承當訴訟（見本審卷(三)第63頁），兩造均
15 表同意（見本審卷(三)第106、143頁），依民事訴訟法第254
16 條第2項規定，應由呂承泰代彭碧霞承當訴訟。

17 二、參加人為系爭大廈之管理委員會，其法定代理人原為高振
18 明，嗣變更為李清祺，有新北市三重區公所108年6月27日新
19 北重工字第1082139564號函可證（見本審卷(二)第115頁，並
20 據其具狀聲明承受訴訟（見本審卷(一)第67頁），核無不合，
21 應予准許。

22 貳、實體方面：

23 一、被上訴人主張：坐落系爭大廈（地上12層、地下1層，共1座
24 99戶）地下1層之系爭建物為兩造分別共有之區分所有建
25 物，各共有人就系爭建物之應有部分如附表一(甲)欄所示。系
26 爭建物並無不能分割之情形，兩造就該建物並無不為分割之
27 約定，且無法達成分割協議，爰依民法第823條第1項規定，
28 請求判決分割系爭建物，由伊單獨取得系爭建物全部所有
29 權，並以附表一(乙)欄所示金額補償上訴人（下稱方案一），
30 或准予變價分割，變賣所得價金按附表一(甲)欄應有部分比例
31 分配【被上訴人於原審並備位聲明請求上訴人應交付系爭建

01 物予其，由其依原判決附件所示之方式管理系爭建物，業據
02 被上訴人撤回該部分之起訴（見本審卷(一)第60頁），上訴人
03 逾10日未提出異議，視為同意該部分之撤回，上開減縮部
04 分，非本審審理範圍】。

05 二、上訴人則以：系爭建物主要用途為防空避難室、室內停車間
06 及一般零售業，並經標示車道，設有系爭大廈住戶共同使用
07 之蓄水池、發電機、消防設備及由訴外人台灣電力股份有限
08 公司（下稱台電公司）管理之配電室，有因物之使用目的不
09 能分割之情形；又上訴人之前手胡以婷前於94年10月7日委
10 由趙雲琥與上訴人鄭懷宗等及參加人就系爭建物達成重新規
11 劃使用之協議（下稱系爭協議），兩造間有不為分割之特
12 約。被上訴人為系爭大廈起造人肇富建設股份有限公司（下
13 稱肇富公司）負責人，其將應登記為系爭大廈全體區分所有
14 權人共有之系爭建物登記為其個人所有，再請求分割該建
15 物，係故意損害伊等及系爭大廈其他住戶之利益，有權利濫
16 用及違反誠信情事。退步言，倘認系爭建物得予分割，應依
17 附圖一及附表二所示分割方法將各停車位所有權分由伊等各
18 自取得，車道部分由兩造維持共有，其餘部分由被上訴人取
19 得（下稱方案二）。

20 三、參加人陳述略以：兩造共有之系爭建物，性質為繼續供系爭
21 大廈住戶避難及停車使用所不可缺，雖有獨立所有權，實質
22 上仍屬該大廈不可分離之附屬建物，主要用途為「停車場」、
23 「防空避難室」，其內並設有諸多公共設施，分割除
24 影響住戶權益甚深外，亦違反應設置防空避難設備或停車空
25 間等共用部分之建築法規，且被上訴人於94年間已同意參加
26 人永久使用系爭建物設置公共設備，現又提起分割共有物訴
27 訟，當屬權利濫用，不應准許；退步言，倘准予分割，亦應
28 以上訴人所提方案二之方法分割等語。

29 四、除減縮部分外，被上訴人於原審起訴聲明：將系爭建物分由
30 被上訴人單獨取得，並由被上訴人以附表一(乙)欄所示金錢補
31 償上訴人；或准予變賣，所得價金按附表一(甲)欄所示應有部

01 分比例分配。上訴人於原審均答辯聲明：被上訴人之訴駁
02 回。原審判決被上訴人勝訴，判命系爭建物以方案一之方法
03 分割，系爭建物全部由被上訴人單獨取得，並由被上訴人以
04 附表一(乙)欄所示金錢補償上訴人。上訴人不服，提起上訴，
05 經本院前審判決廢棄原判決，並駁回被上訴人在第一審之
06 訴。被上訴人不服，提起第三審上訴，經最高法院廢棄前審
07 判決，發回本院更審，上訴人於本審上訴聲明：(一)原判決廢
08 棄。(二)被上訴人在第一審之訴駁回。被上訴人於本審答辯聲
09 明：上訴駁回。

10 五、兩造不爭執事項：

11 (一)系爭建物為兩造所共有，應有部分如附表一(甲)欄所示。

12 (二)系爭建物現劃有上訴人使用之停車位，另設有台電公司管理
13 之配電室及參加人管理供系爭大廈住戶使用之發電機、蓄水
14 池及消防設施（見前審卷第445至447頁、第461頁、第473至
15 505頁、第517至535頁）。

16 六、被上訴人主張系爭建物為兩造共有之系爭大廈區分所有建
17 物，並無不為分割之約定，亦無因使用目的不能分割之情
18 形，且無法達成分割協議，請求判命系爭建物以方案一之方
19 法分割，全部分由被上訴人單獨取得，並由被上訴人以附表
20 一(乙)欄所示金錢補償上訴人；或准予變價分割，變賣所得價
21 金依附表一(甲)欄所示應有部分比例分配等情，為上訴人及參
22 加人否認，並以前詞置辯。本院判斷如下：

23 (一)法定停車空間（包含停車位、車道及必要空間）及法定防空
24 避難設備，屬區分所有人共同使用部分，因物之使用目的不
25 能分割：

26 1.按司法院大法院釋字第358號解釋：「各共有人得隨時請求
27 分割共有物，固為民法第八百二十三條第三項前段所規定。
28 惟同條項但書又規定，因物之使用目的不能分割者，不在此
29 限。其立法意旨在於增進共有物之經濟效用，並避免不必要
30 之紛爭。區分所有建築物之共同使用部分，為各區分所有人
31 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

01 分割者。內政部中華民國六十一年十一月七日（六一）台內
02 地字第四九一六六〇號函，關於太平梯、車道及亭子腳為建
03 築物之一部分，不得分割登記之釋示，符合上開規定之意
04 旨，與憲法尚無牴觸。又民法第823條第1項但書所謂因物之
05 使用目的不能分割，係指共有物繼續供他物之用，而為其物
06 之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者而言，例如
07 界標、界牆、區分所有建築物之共同部分等是【最高法院97
08 年度台上字第1593號判決、109年度台上字第1403號判決
09 （即本件最高法院發回意旨）參照】。且所稱「不能分
10 割」，尚包括原物分割與變價分割。

11 2.次按建築法第102條之1規定：建築物依規定應附建防空避難
12 設備或停車空間。而區分所有建物內之法定防空避難設備或
13 法定停車空間（例如依建築技術規則建築設計施工編第59條
14 設置之法定停車空間），均不得與主建物分離，應為區分所
15 有建物全體所有權人所共有或合意由部分區分所有建物所有
16 權人所共有。參以修正前即69年1月23日修正發布（自69年3
17 月1日起至84年8月31日止施行）之原土地登記規則第72條規
18 定：「區分所有建物之共同使用部分，未能依第六十九第一
19 項規定辦理者，得另編建號，單獨登記，並依左列規定辦
20 理：一、同一建物所屬各種共同使用部分，應視各區分所有權
21 人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關
22 區分所有權人共有。但部分人不需使用該共同使用部分者，
23 得予除外。二、共同使用部分之所有權，應於各相關區分所有
24 建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人。三、區分所有建物共
25 同部分不得分割。四…」，是自69年3月1日起至下述內政部
26 80年9月18日台內營字第8071337號函釋（下稱內政部80年9
27 月18日函）之前，關於區分所有建物附設停車空間之登記，
28 於80年9月18日以前，只要符合區分所有建物專有部分之要
29 件，即具備構造上及使用上之獨立性並經編訂門牌，即得單
30 獨編建號辦理登記。嗣內政部80年9月18日函公布以後，該
31 等停車空間只能以共有部分登記，無法登記為專有部分。而

內政部80年9月18日函，係明定建築法依規定應附建防空避難設備及停車空間，依下列規定：「(一)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。(二)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。(三)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。」，該函並規定：「…對新申請建造執照之案件，應依前開結論辦理。」，易言之，上開規定發布生效前取得建照者，尚未辦理所有權第1次登記者，得依原有規定以主建物單獨編列建號，辦理建物所有權第1次登記；反之，如已以共有部分方式辦理登記，即歸屬區分所有建物全體或部分區分所有權人所共有，且為貫徹內政部80年9月18日函意旨，嗣後即無由更改以主建物單獨編列建號。且於84年6月28日公寓大廈管理條例公布施行後，84年7月12日修正發布（自84年9月1日起至90年10月31日止施行）之原土地登記規則，將上開第72條改列第75條，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。」，內政部並於85年2月27日台內地字第8573716號函釋要旨：「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。」，且於同年6月27日以台內地字第8505406號函釋關於上開85年2月27日台內地字第8573716號函示「有關區分所有

01 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
02 間，不得合意由某一專有部分單獨所有。」僅係就該部80年
03 9月18日函為補充解釋，申言之，所稱法定停車空間係就建
04 築物整體之法定停車位為計算之基礎，並非每一個別停車位
05 等語；復於87年11月21日以台內地字第8790796號函釋：
06 「案經本部87年10月2日邀集有關機關研商區分所有建物之
07 認定及法定停車空間產權測量登記事宜，獲致結論如下：按
08 『專有部分：指公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨
09 立性，且為區分所有之標的者。』為公寓大廈管理條例第3
10 條第3款所明定，故依建物使用執照所附竣工平面圖之記
11 載，公寓大廈之室內法定停車空間如不兼防空避難室使用，
12 其為地面層主建物附建且相連或上下直接連通，並有獨立出
13 入口通室外道路，具使用上之獨立性及為區分所有之標的
14 者，依上開規定屬專有部分，該法定停車空間於申辦建物所
15 有權登記時，得併入主建物內辦理測繪登記，其用途欄依使
16 用執照之記載填載。該停車空間並不得自主建物分離或為分
17 割標的。」等語；嗣內政部於90年9月14日修正發布（於同
18 年11月1日至98年7月22日施行）之土地登記規則，將上開第
19 75條改列第81條，並修正為：「區分所有建物之共用部分，
20 應另編建號，單獨登記，並依左列規定辦理：一、同一建物所
21 屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依各區分所有權人
22 實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區
23 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
24 者，得予除外。二、區分所有建物共用部分之登記僅建立標示
25 部，及加附區分所有建物共用部分附表，其建號、總面積及
26 權利範圍，應於各區分所有建物之所有權狀中記明之，不另
27 發給所有權狀。」；於98年7月6日修正發布（自同年7月23
28 日起施行）之現行土地登記規則第81條第1項、第2項規定：
29 「區分所有建物所屬共有部分，除法規另有規定外，依區分
30 所有權人按其設置目的及使用性質之約定情形，分別合併，
31 另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。」、「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。」，其立法理由謂：「一第一款移列於第一項規範。二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九條第二項及司法院釋字第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。另條文已明定共有部分得單獨登記為各相關區分所有權人共有，因現行條文第一款但書重複規定，爰予刪除。三民法修正施行前原已登記之『共用部分』，即本條所稱『共有部分』，同屬區分所有權人共有，民法修正施行後，以使用執照及相關圖說所載『共用部分』申請登記者，亦以本條所稱『共有部分』依法辦理登記。四第二款移列於第二項，酌作文字修正。」。是自98年7月23日起，法定防空避難設備或法定停車空間等區分所有建物之共同使用部分，各共有人對該共同使用部分之設施，雖得依經濟目的或區分所有權人約定加以使用，但不得約定由某一專有部分區分所有權人單獨取得所有權，且除法令另有規定外，應僅能隨同各相關區分所有建物移轉。

- 3.再民法第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。」，雖上開公寓大廈管理條例「共用部分」之用語與民法「共有部分」不同，但意義並無二致，範圍亦屬相同（下稱共用部分）。共用部分包括專有部分以

01 外之其他部分（如電梯、走廊、屋頂、地下室）及不屬專有
02 之附屬建築物（1.建築物之附屬物，如排水設備、給水設
03 備、空調設備、防火設備、各種配管線等；2.建築物之附屬
04 設備，如天井、水塔、消防設備、游泳池、停車場、建築物
05 外之照明設備等。）。區分所有建築物之共用部分，又可分
06 為全體共用部分與一部共用部分。前者供全體區分所有權人
07 使用，俗稱大公，後者僅供部分區分所有權人使用，俗稱小
08 公。民法第799條第4項規定：「區分所有人就區分所有建築
09 物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部
10 分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。」，及公
11 寓大廈管理條例第3條第2款規定：「區分所有：…並就其共
12 用部分按其應有部分有所有權」，可知此項共有為分別共
13 有，屬民法第823條所規定因物之使用目的不能分割之共
14 有，是區分所有建築物之共用部分，不得分割，且所謂「共
15 用部分不得分割」，係指共用部分不得與其所屬建築物之專
16 有部分及其基地之權利分離而單獨為共有物分割而言，為免
17 誤解共有部分不得辦理標示分割，且民法第799條第5項已明
18 定，專有部分與其所屬共有部分及其基地之權利不得分離，
19 土地登記規則第94條於100年12月12日修正為：「區分所有
20 建物之共有部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部
21 分及其基地權利移轉、設定或限制登記。」。

22 4.而區分所有建築物之共有部分雖非不得標示分割，惟按公寓
23 大廈管理條例第3條第3款規定：「專有部分：指公寓大廈之
24 一部分，具有使用上獨立性，且為區分所有之標的者。」，
25 參以數人區分一建築物而各有其一部分者，謂之建築物之區
26 分所有。其區分之各部分為獨立之權利客體，成立單獨所有
27 權。至其區分方法或為縱的分割，或為橫的分割，或為二者
28 交互運用，無論分間、分層抑分套，在所不問。惟基於物權
29 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
30 者，始足當之（最高法院80年度台上字第804號判決）。是
31 專有部分之成立，應認其須兼具構造上及使用上之獨立性。

所謂構造上獨立性，指在建築構造上與其他建築物部分有隔離之設備，通常為分隔牆，其材料為鋼筋水泥、三合板等。所謂使用上獨立性，應指其具有滿足吾人社會經濟生活機能，以能否單獨使用及有無獨立經濟效用為判斷基準，應就區分明確性、間隔性、通行直接性、專用設備之存在、共用設備之不存在等因素認定之。而停車位（停車空間）雖具使用上獨立性，但不具備構造上獨立性，亦無從編列門牌，不得作為區分所有之標的，且承上所述，以防空避難室兼作停車空間部分，各共有人對該共同使用部分之設施，雖得依經濟目的或區分所有人約定加以使用，但不得約定由某一專有部分區分所有人單獨取得所有權，自亦不得予以標示分割由某一專有部分區分所有人單獨取得所有權，或由個別停車位所有人各自取得停車位所有權。

(二)系爭大廈之法定防空避難室、法定停車空間位於系爭建物內，屬共同使用部分，系爭建物應不得分割：

1.按於84年6月28日公布施行公寓大廈管理條例前，區分所有建物專用權之約定屬共有物之管理範圍，依民法第818條及98年1月23日修正公布前第820條第1項規定，應由該共有部分所屬之共有人即全體區分所有人協議定之，此約定之性質為共有物分管契約之一種。且於公寓大廈管理條例施行前暨相關配合法規修正前之公寓大廈之地下室停車位，有就停車位部分獨立編列建號，而不與其他公共設施編列同一建號者；亦有與其他公共設施共同編列於同一建號者。前者，僅購買停車位之區分所有權人始取得該建號之應有部分，未購買停車位者，則非該建號之共有人。84年6月28日公布施行公寓大廈管理條例後，依該條例第23條規定：「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。」，第43條規定：「本條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，應依本條例規定成立管理組織。前項公寓大廈得不受第7條各款不得為約定專用部分之限制」。是以在公寓大廈管理條例施行前已取得建造

01 執照之公寓大廈，就同條例第7條所列各款情形，仍得為約
02 定專用部分，不受該條例施行之影響。易言之，公寓大廈管
03 理條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，區分所有人如已
04 就區分所有建物之共用部分約定專用權，且公寓大廈管理條
05 例生效後，亦未依法召開區分所有權人會議另訂規約時，上
06 開共有物分管契約之效力仍持續發生。

07 2.查本件系爭建物位於系爭大廈之地下1層，雖曾單獨編號建
08 物，登記為系爭大廈區分所有建物之一，然其主要用途為
09 「防空避難室、室內停車空間、一般零售業」，為兩造所不
10 爭執，並有建物登記謄本在卷可證（見本審卷(一)第243
11 頁）。而依臺北縣政府工務局於76年7月23日核發之「76重
12 使字第1009號」使用執照（見本院前審卷第415頁），系爭
13 大廈為依該局74年核發之「74建4791號」建築執照新建之建
14 築物，於76年7月23日取得使用執照，其建築概要記載地下1
15 層之「一般零售業」面積為178.99平方公尺、「室內防空避
16 難室」面積為909.54平方公尺及「室內停車場」面積為
17 182.63平方公尺，地上防空避難設備部分則填載「空白」，
18 且查當時尚未有主管建築機關備查之使用執照圖說應標示專
19 有或共有部分之規範，該使用執照圖說亦未標明專有或共有
20 部分（即附圖二，見前審卷第605頁上證2），堪認系爭建物
21 內之防空避難室、室內停車場，應屬系爭大廈建築物興建
22 時，依當時上開建築物應附設停車空間、防空避難設備之法
23 令規定，而附設之法定停車空間及法定防空避難設備，應屬
24 共同使用部分。參以上訴人或其前手於75年間向肇富公司訂
25 購該公司與被上訴人之被繼承人陳大江合建之系爭大廈地上
26 層之專有部分建物及其坐落基地時，並同時買受位於系爭大
27 廈地下1層即系爭建物內之停車位1個或2個，惟肇富公司於
28 建竣該大廈並取得系爭建物所有權登記後，竟將系爭建物所
29 有權全部，以買賣為原因，移轉登記與知情之訴外人胡以
30 婷，詐害上開共買受10個停車位之買受人，經其等起訴請求
31 撤銷詐銷上開詐害行為，並請求肇富公司履行出賣人義務，

01 求為撤銷肇富公司與胡以婷間就系爭建物所有權應有部分1
02 萬分之1620所為之買賣契約及所有權移轉契約，及塗銷於79
03 年5月7日胡以婷就上開系爭建物應有部分所取得之所有權移
04 轉登記，暨命肇富公司將該應有部分中各1萬分之162移轉登
05 記與買受1個車位之人，因各1萬分之324移轉登記與買受2個
06 車位之人，經本院81年度上更(一)字第353號判決認定肇富公
07 司將一所有權客體之系爭建物部分劃分為若干停車位出售，
08 係使購買人按停車位面積所占成數而共有系爭建物，應為應
09 有部分之出售，且胡以婷為肇富公司之董事，故其對於肇富
10 公司將系爭建物停車位出售之事實，不能諉為不知，況該等
11 買受人訂購之皇家公寓大廈（當時名稱為「皇家宮廷花園大
12 廈」）係由胡以婷任負責人之承陽建設股份有限公司所規
13 劃、監造，而被上訴人則為上開公司之監察人，對於肇富公
14 司出售停車位，難謂不知情，而認定上開買受人之請求為有
15 理由，判決該等買受人勝訴，胡以婷及肇富公司不服，提起
16 第三審上訴，經最高法院82年度台上字第1248號判決駁回其
17 等上訴而確定在案，有上開判決在卷可證（見原審訴字卷(一)
18 第101至105頁），系爭建物因而登記為停車位買受人與胡以
19 婷共有，且被上訴人自承其於104年1月間始登記為系爭建物
20 所有權其餘應有部分1萬分之8,380之所有人，前均係借用他
21 人名義登記等語（見原審訴字卷(一)第95頁），足見被上訴人
22 為系爭建物實質所有人，堪認系爭建物係因肇富公司與系爭
23 大廈之買受人個別簽立之買賣契約，而就系爭建物之停車位
24 所在空間約定買受系爭大廈地上層區分所有建物並同時買受
25 停車位之區分所有人為共有人，並約定由停車位買受人管理
26 使用所購停車位，並依上開確定判決而登記各停車位買受人
27 為系爭建物之共有人，足認系爭大廈區分所有人於公寓大廈
28 管理條例施行前，已就屬系爭大廈共用部分約定系爭建物內
29 之停車位由停車位買受人專用，且於公寓大廈管理條例生效
30 後，上開共有物分管契約之效力雖仍持續發生。復由系爭建
31 物總面積926.04平方公尺（見本審卷(一)第243頁），其內部

01 空間除附圖二（即前審卷第605頁之上證2）右下角標示由台
02 電公司管理之「配電室」面積70.10平方公尺部分有隔間牆
03 而具備構造上獨立性外，標示「一般零售業」、「停車
04 位」、「車道」、「防空避難室」等部分，則無任何隔間
05 牆，亦未標明明確界線，且系爭建物除配電室外之面積為
06 855.94平方公尺（計算式：總面積926.04平方公尺-配電室
07 70.10平方公尺=855.94平方公尺），而系爭建物使用執照登
08 記之防空避難設備，只有位於地下1層、面積909.5平方公尺
09 之地下防空避難室，可見系爭建物作為「一般零售業」面積
10 178.99平方公尺及「室內停車場」面積182.63平方公尺之使
11 用部分，均有兼作室內防空避難室使用，參以法定防空避難
12 空間、車道性質與共同走廊、樓梯無異，均屬區分所有建物
13 即系爭大廈之公共設施，而不得視為區分所有建物，易言
14 之，為系爭大廈之成分，而不得視為所有權之客體，益徵位
15 於系爭大廈地下1層之系爭建物之室內防空避難室【含一般
16 零售業及法定停車空間（停車位、車道及其他必要空
17 間）】、配電室等部分為該大廈之共同使用部分，而合意由
18 部分區分所有權人即停車位買受人與被上訴人共有，屬小
19 公。是系爭建物於內政部80年9月18日函釋以前辦理建物所
20 有權第1次登記時，雖已單獨編列門牌號碼，而另編一區分
21 所有建物建號，辦理建物所有權第1次登記，以肇富公司為
22 所有人，嗣再移轉登記於被上訴人所指定之出名人名下，於
23 104年間移轉登記於被上訴人名下，惟停車位面積所占系爭
24 建物面積之應有部分比例，既已依上開最高法院82年度台上
25 字第1284號確定判決移轉登記與停車位買受人而共有，並約
26 定停車位部分由其等管理使用，自不能再認系爭建物仍屬系
27 爭大廈之一專有部分，況其使用執照登記用途、面積迄未變
28 更，自不能否定系爭建物現仍應須具備法定防空避難空間、
29 法定停車空間及共同使用設備存在之共同使用性質及現狀。
30 是系爭大廈之防空避難室（含車道、停車位及一般零售業）
31 部分現雖登記為兩造共有，而非系爭大廈全體區分所有人共

有，然車道、停車位及一般零售業部分既均位於屬系爭大廈之法定防空避難設備之防空避難室內，除停車位部分有約定由上訴人專用外，其餘部分及配電室，性質上仍屬系爭大廈全體區分所有權人共同使用部分，益徵系爭建物因物之使用目的不能分割，且不能分割，應包括原物分割與變價分割。

3.參以公寓大廈管理條例第9條第1項、第2項、第3項規定：

「各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用收益之權。但另有約定者從其約定。」、「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」、「前二項但書所約定事項，不得違反本條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定。」，足認系爭大廈全體住戶就屬共用部分之系爭建物之使用收益權利，如另有約定，應從其約定，並應依其約定或設置目的及通常使用方法為之，且上開約定事項不得違反公寓大廈管理條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令之規定，則就本件請求法院判決標示分割之系爭建物，自亦應合於上開規定，如分割後有違反設置目的、通常使用方法或公寓大廈管理條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令等情事，自亦不能准予判決分割。本件系爭建物內之車道、停車位及一般零售業使用範圍，均兼作防空避難室，而該防空避難室屬系爭大廈之法定防空避難設備，且車道及停車位並屬法定停車空間，系爭建物內並有供系爭大廈全體住戶共用之設備即台電公司管理之配電室，及參加人管理供系爭大廈全體住戶使用之發電機、蓄水池及消防設施等共用設施存在（見不爭執事項第2項），而被上訴人所提方案一分割方法，將屬系爭大廈全體住戶生活利用上不可或缺之共用部分之系爭建物分由被上訴人一人單獨取得，顯然違背系爭建物之設置目的，並悖於公寓大廈管理條例第9條規定之共用部分使用收益方法，方案一之分割方法顯不足採，且為維持上開約定專用及共同使用目的，自亦不能將系爭建物予以變價分割。另上訴人所提之方案二，因停車位欠缺專

01 有部分之構造上獨立性，不得作為區分所有之標的，已如前
02 述，且系爭建物之停車空間係以法定防空避難空間之室內防
03 空避難室兼作法定停車空間（含停車位、車道及其他必要空
04 間），屬兩造及系爭大廈其他住戶生活利用上不可或缺之共
05 用部分，自亦不能分割由個別車位買受人登記取得停車位部
06 分之區分所有權，方案二亦不足採。故為維持系爭建物之停
07 車位由有同時購買停車位及系爭大廈地上層專有部分之區分
08 所有權人專用停車位之約定及法定防空避難設備共同使用目
09 的，被上訴人訴請分割系爭建物，顯於法不合，不能准許；
10 上訴人請求駁回被上訴人之分割請求，則屬有據。

11 七、綜上所述，被上訴人依民法第823條第1項、第824條第2項第
12 1款、第3款規定，請求裁判分割系爭建物，為無理由，不應
13 准許。原審判決被上訴人上開請求勝訴，尚有未洽，上訴意
14 旨指摘原判決此部分不當，求予廢棄改判，為有理由。自應
15 由本院廢棄改判如主文第二項所示。

16 八、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
17 據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不
18 逐一論列，併此敘明。

19 九、據上論結，本件上訴為有理由，依民事訴訟法第450條、第
20 78條、第86條第1項但書，判決如主文。

21 中 華 民 國 112 年 4 月 25 日
22 民事第十五庭

23 審判長法 官 陳慧萍

24 法 官 沈佳宜

25 法 官 陳杰正

26 正本係照原本作成。

27 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
28 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
29 （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
30 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
31 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項所定關係之釋明文書影本。

中 華 民 國 112 年 4 月 25 日

書記官 章大富

附表一：

	共有人	(甲)應有部分	(乙)應受金錢補償之數額 (新臺幣)
上訴人	鄭懷宗	1萬分之162	32萬0,258元
	潘瑞芳	1萬分之162	32萬0,258元
	黃梅花	1萬分之324	64萬0,516元
	蔡春電	1萬分之162	32萬0,258元
	張青	1萬分之162	32萬0,258元
	吳玉芳	1萬分之162	32萬0,258元
	林俊雄	1萬分之162	32萬0,258元
	呂承泰	1萬分之162	32萬0,258元
	林德銘	1萬分之162	32萬0,258元
被上訴人	陳肇木	1萬分之8,380	-----

附表二（方案二之各共有人分配位置）：

序次	附圖一所示分配位置之樓層別（編號）	面積（平方公尺）	受分配之共有人
1	地下一層（A1）	13.75	上訴人蔡春芭
2	地下一層（A2）	13.75	上訴人黃梅花
3	地下一層（A3）	13.75	
4	地下一層（A5）	13.75	上訴人張青
5	地下一層（A6）	13.75	上訴人呂承泰（即彭碧霞之承當訴訟人）

(續上頁)

01

6	地下一層 (A7)	13.75	上訴人鄭懷宗
7	地下一層 (A8)	13.75	上訴人潘瑞芳
8	地下一層 (A9)	13.75	上訴人吳玉芳
9	地下一層 (A10)	13.75	上訴人林德銘
10	地下一層 (A11)	13.75	上訴人林俊雄
11	地下一層 (車道)	147.50	兩造共有
12	地下一層 (剩餘部分)	641.04	被上訴人陳肇木