

臺灣士林地方法院民事簡易判決

107年度士簡更一字第7號

原告
被告

劉文海

張瑞雲

劉志福

賴秋萍

鄭宗榮

汪全信

賴秋桂

陳蓮市

陳張金治

賴姵妤

鄭淑文

柴梅君

林維仁

張育誠

潘秀繡

曾資元

王文雄

廖素卿

詹麗蓉

邱德盛

林青樺

黃志輔

黃至君

林佳蓁

○○○市○○區○○路0段000號3樓

上一人

訴訟代理人

被告

林宏叡

蔡美雲

林松枝

楊秀霞

鄭盈盈

住同上

住臺北市○○區○○街○○○號9樓之13

住臺北市○○區○○街○○○號6樓之15

住新北市○○區○○路0段00巷0號3樓

住臺北市○○區○○○路○○○巷○弄○號3

01			樓
02		楊舜如	住新北市○○區○○路○○巷○○號3樓
03		周淑嬌	住臺北市○○區○○街○○○號6樓之5
04		姚新基	住臺北市○○區○○街○○○巷○○號
05		徐雪貞	住臺北市○○區○○街○○○號9樓之7
06		張洵婷	住臺北市○○區○○街○○○號8樓之3
07		洪頌寧	住新北市○○區○○街○○○巷○弄○號
08		林佳瑩	住臺北市○○區○○路○○巷○號7樓之3
09		郭逸宏	住臺北市○○區○○○路○段○○○號5樓
10			之2
11		在田實業有限公司	
12			設臺北市○○區○○街○○○號8樓之12
13	上 一 人		
14	法定代理人	莊淑惠	住同上
15	訴訟代理人	歐秉原	住新北市○○區○○路0段0號24樓之1
16	被 告	蘇昆明	住臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○○
17			○號
18		林文樟	住新北市○○區○○路0段00號12樓之2
19		李浩鈞	住臺北市○○區○○路○○○巷○○號5樓
20		涂瑞玲	住臺北市○○區○○街○○○號8樓之15
21	上 一 人		
22	訴訟代理人	張素雲	住同上
23	被 告	許淑珠	住臺北市○○區○○○路○段○○○巷○○號
24			4樓
25		李文德	住基隆市○○區○○路○○○巷○弄○號5樓
26		鄭淑玲	住臺北市○○區○○○路○○○號4樓
27		王馨萱	住臺北市○○區○○○路○段○○號10樓
28		黃韞禎	住新北市○○區○○街○○巷○號3樓之5
29			(應受送達處所不明)
30		楊永農	住新北市○○區○○路0段000巷00號5
31			樓

01		張鳳綾	住臺北市○○區○○街○○○號6樓之7
02		徐湘緹	住臺北市○○區○○路○○巷○弄○號3樓
03		游宗德	住臺北市○○區○○○路○段○○○號5樓
04			居臺北市○○區○○○路○○○巷○○號2樓
05	上 一 人		
06	法定代理人	許淑貞	住臺北市○○區○○○路○○○巷○○號2樓
07		游振汎	住同上
08	訴訟代理人	游國棟	住臺北市○○區○○○路○段○○○號5樓
09	被 告	陳彩鳳	住臺北市○○區○○○路○段○○○號7樓
10		宋采璇	住臺北市○○區○○街○○○號3樓
11	上 一 人		
12	訴訟代理人	黃迪生	住新北市○○區○○路○○○巷○○號
13	被 告	鐘子晴	住臺北市○○區○○○路○○○巷○弄○號7樓
14			
15	法定代理人	鐘敏原	住同上
16		鄭雅文	住同上
17	被 告	侯 祥	住新北市○○區○○路○○號16樓
18		林雅雯	住臺北市○○區○○路○○○巷○○號
19		沈冠亞	住臺北市○○區○○○街○○○巷○○號4樓
20			
21		吳曉雯	住臺北市○○區○○路0段000巷00弄0號3樓
22			
23	上 一 人		
24	訴訟代理人	廖月鳳	住臺北市○○區○○街○○○號9樓之8
25	被 告	丁琪美	住臺北市○○區○○街○○○號7樓之6
26		許文雄	住臺北市○○區○○街○號4樓之7
27		謝仁富	住臺北市○○區○○街○○○號7樓之2
28		陳柔慈	住同上
29		張春花	住臺北市○○區○○街○○○號8樓之20
30		劉芳瑜	住新北市○○區○○街○○○巷○○○號
31		陳 媚	住新北市○○區○○路○○○巷○○號

01 連錦 住新竹縣○○鄉○○路○○巷○○弄○○號3
02 樓
03 楊春華 住臺北市○○區○○街○○○號4樓
04 楊武雄 住臺北市○○區○○街○○號
05 魏文成 住臺北市○○區○○○路○段○○○號2樓
06 謝得輝 住臺北市○○區○○街○○○號8樓之18
07 顏士哲 住新北市○○區○○街○○巷○號
08 蕭源盛 住新北市○○區○○路0段000巷0號
09 連錦蘭 住新北市○○區○○街○○巷○號
10 劉文祥 住新北市○○區○○街0段00號

11 上列當事人間請求分割共有物事件，原告對於本院士林簡易庭於
12 民國106年11月24日所為之106年度士簡字第1033號判決提起上訴
13 ，經本院民事庭以107年度簡上字第42號判決原判決廢棄，發回
14 本院士林簡易庭，而於108年6月13日言詞辯論終結，判決如下
15 ：

16 主 文

17 原告之訴駁回。

18 訴訟費用新臺幣壹仟伍佰伍拾元由原告負擔。

19 事實及理由要領

20 一、本件被告張瑞雲、劉志福、賴秋萍、鄭宗榮、汪全信、陳張
21 金治、賴珮妤、鄭淑文、柴梅君、林維仁、張育誠、潘秀繡
22 、曾資元、王文雄、廖素卿、詹麗蓉、邱德盛、林青樺、林
23 佳蓁、蔡美雲、楊秀霞、鄭盈盈、周淑嬌、姚新基、徐雪貞
24 、張滄婷、洪頌寧、林佳瑩、郭逸宏、林文樟、李浩鈞、許
25 淑珠、李文德、王馨萱、黃韜禎、楊永農、徐湘緹、陳彩鳳
26 、鐘子晴、侯玉祥、林雅雯、吳曉雯、丁琪美、謝仁富、陳
27 柔慈、連錦、楊春華、魏文成、謝得輝、顏士哲、蕭源盛、
28 連錦蘭、在田實業有限公司等人均經合法通知，俱未於言詞
29 辯論期日到場，查無民事訴訟法第386條所列各款情事，應
30 准原告之聲請，由其一造辯論而為判決。

31 二、原告主張：原告經本院105年度司執助字第1285號訴外人華

南商業有限公司與訴外人江明壽間返還消費借貸款強制執行事件，拍賣取得坐落臺北市○○區○○段00段000地號土地上同段1256建號建物（即門牌號碼臺北市○○區○○街○○○號地下2層建物，下稱系爭建物）之權利範圍6/198應有部分，並於民國106年6月22日取得不動產權利移轉證書，被告等人為系爭建物之其他共有人，共有人間就系爭建物並無不能分割之特約，亦無不能分割之情況，而系爭建物屬專有部分，雖為防空避難室但法律並無規定不能分割，系爭建物已閒置20年，為增加系爭建物之經濟效用，請求裁判分割系爭建物，分割方法為將原物分割由原告一人所有，其餘未受分配之共有人，則以價金補償方式處理，另考量系爭建物共有人眾多，如無法取得補償共識，則改請求為准予變價分割系爭建物，並按各共有人應有部分分配價金，乃依共有之法律關係，提起本件訴訟等語，並聲明求為判決將系爭建物分割由原告一人單獨所有，其餘未受分配者以價金補償；若無補償共識則採變價分割，共有人按應有部分分配價金。

三、被告分別為如下之陳述資為抗辯：

（一）被告鄭淑玲謂曰：地下室建築改良物，是屬於防空避難使用、供避難停車使用或有管線配置者，不得分割，系爭建物現況為係作為防空避難室使用，並有大樓重要電力設備管線設置其中，如歸一人所有，共有人將無法將系爭建物作為防空避難及停車使用，故原告主張無理由。又原告為專業法拍人員非住戶，原告其持分極其微小，不應任其拍賣套利謀一己之私等語。

（二）被告劉芳瑜謂曰：區分所有建物之共用部分不得分割，應隨同專有部分移轉、設定或為限制登記，且系爭建物係逃生避難空間，與樓上區分建物構成一完整使用系統，在使用目的上密不可分等語，並聲明：原告之訴駁回。

（三）被告黃志輔謂曰：公設部分應附屬於主建物，不宜分割等語。

（四）被告楊武雄、林松枝則稱：不同意分割等語。

01 (五)被告賴秋桂、陳蓮市、林佳蓁、楊舜如、洪頌甯、林佳瑩、
02 、涂瑞玲、張鳳綾、游宗德、林雅雯、吳曉雯、許文雄、陳
03 玉媚、在田實業有限公司咸未於最後言詞辯論到庭，惟曾到
04 庭陳述略以：系爭建物供防空避難，並設有儲水槽、管線共
05 同使用，不同意分割等語。

06 四、本院得心證之理由

07 本件原告經法院拍賣程序取得系爭建物之應有部分，系爭建
08 物現為兩造所共有，兩造就系爭建物未訂有不分割之特約等
09 事實，有卷附之不動產權利移轉證書、建物所有權狀、被告
10 戶籍謄本、建物登記第一類謄本、公司及分公司基本資料查
11 詢、現場照片、土地、建物登記公務用謄本等件在卷可佐，
12 堪信為真。惟原告請求分割系爭建物，則為兩造爭執所在，
13 茲審認如下：

14 (一)按各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。
15 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
16 在此限。民法第823條第1項定有明文。又民法第823條第1項
17 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
18 ，而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺者
19 而言，例如界標、界牆、區分所有建築物之共同部分、共有
20 之契據是（最高法院85年台上字第966號裁判意旨參照）。
21 兩造共有之系爭地下室，性質上為繼續供大樓避難及停車使
22 用之不可或缺，依目前法令尚不得為分割，上訴人以該地下
23 室獨立編有建號及門牌，即謂得為分割之客體，訴請准為原
24 物分割或以變賣共有物分配價金為分割方法，自屬無理（最
25 高法院81年台上字第838號裁判意旨參照）。又建築物依規
26 定應附建防空避難設備或停車空間。建築法第102條之1第1
27 項亦定有明文。

28 (二)茲查，系爭建物前於68年9月25日建築完成，並領有68使字
29 第1481號使用執照等情，有卷附系爭建物所有權狀及使用執
30 照在卷可稽（見本院原一審卷一第6、262頁），堪以認定
31 。尋繹上開使用執照建築物概要其中之建築要項地下層各層

用途之內容，記載系爭建物之主要用途為「停車場」、「防空避難室」使用等內容（見本院原一審卷一卷第263頁），核與卷附臺北市建築管理工程處函文所覆本院系爭建物原核准用途為停車場兼防空避難室等內容（見本院更一卷二第9頁），若合一契，顯見系爭建物自興建完工後迄今，其使用目的除作為停車場外，兼有防空避難室之用，供區分所有人遇有緊急危難之際得以避難使用。復觀諸被告劉芳瑜所提出之系爭建物現場照片（見本院更一卷二第202至207頁），亦可見系爭建物內尚有電器設備及管線等公共設施，而此等設備設置公用已久，移置他處恐影響住戶權益甚深。而況前揭所引建築法亦有應設置防空避難設備或停車空間之誠命，苟同歸一人所有，住戶將無防空避難室可資利用，寧合上開法律意旨。從而考之以情，衡之以理，稽之以法，本院認系爭建物具有因其使用目的而不能分割之性質。

(三)至原告雖稱系爭建物屬專有部分，而得為分割云云，惟所謂專有與共用部分之分，乃公寓大廈管理條例於84年立法施行之所設，系爭建物於68年建竣之初，因於條例尚未實施，乃於69年建物所有權第一次登記為建物專有部分，此有臺北市建成地政事務所函文存卷可憑（見本院更一卷二第8頁），故尚不得以此即謂系爭建物宜於分割，爾其供為防空避難等功能之用，既如前述，自不因登記之種類而異其使用目的不能分割之性質。

五、綜上所述，本院認本件兩造共有之系爭建物因其使用目的不能分割，為此原告起訴請求分割系爭建物，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所提之證據，經本院審酌後，認與判決結果尚不生影響，爰不逐一論述。

七、本件係就民事訴訟法第427條第1項訴訟適用簡易程序所為原告敗訴之判決，並依職權確定訴訟費用為1,550元（第一審裁判費），應由原告負擔。

中華民國 108 年 6 月 27 日

01 士林簡易庭 法 官 楊峻宇

02 以上為正本係照原本作成。

03 如不服本判決，應於判決送達後20日內向本庭提出上訴狀。（須
04 按他造當事人之人數附繕本）。

05 中 華 民 國 108 年 6 月 27 日

06 書記官 蘇彥宇