

最高法院民事判決

110年度台上字第879號

上訴人 張 淞 坤
蔡 瑞 雪
王 玉 雪
聯達旅行社股份有限公司

上一人
法定代理人 劉 芳 蘭
共 同
訴訟代理人 蔡 坤 旺 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 榮 茂
呂 美 惠
黃 郁 貞
呂 逸 安
呂 逸 威

共 同
訴訟代理人 王 寶 輝 律師

上列當事人間請求確認所有權存在等事件，上訴人對於中華民國
109年5月12日臺灣高等法院第二審判決（108年度上字第1211號
），提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

第三審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、本件被上訴人呂旭陽於上訴民國109年6月12日上訴後，在同
年10月21日死亡，其繼承人黃郁貞、呂逸安、呂逸威（下稱黃
郁貞3人）於同年11月24日聲明承受訴訟，核無不合，先予敘
明。

二、上訴人主張：伊為坐落臺北市○○區○○段○○○號土地之建
物（門牌號碼：臺北市○○區○○○路○段○○號，下稱系爭大
樓）區分所有權人。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，供系爭大樓住
戶使用，依修正前民法第799條規定，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527平方公尺，經訴外人友寧建設股份有限公司（下稱
友寧公司）興建完成，於72年間取得使用執照，雖僅就配電室
、汽車昇降設備及地下水池，總計118.67平方公尺登記為區分
所有權人分別共有（下稱系爭地下室A部分），其餘未登載所
有權歸屬之408.33平方公尺（下稱系爭B部分），應由與地主
合建之友寧公司原始取得，並依買賣契約約定輾轉移予上訴人
等全體區分所有權人共有。詎被上訴人以系爭B部分仍屬其所
有，未併同移轉予區分所有權人，致伊法律上權利有受侵害之
虞等情，依修正前民法第799條規定，先位聲明求為確認伊就
系爭B部分各有如原判決附表（下稱附表）編號1至4所示應有
部分比例之分別共有權存在之判決；倘認系爭B部分未辦理保
存登記，爰於原審追加備位聲明，求為確認伊對系爭B部分有
事實上處分權之判決。

三、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B部分，該部分並非系爭大樓或系爭地下室之附屬建物等
語。被上訴人三木英一、張雲龍、張光輝、張呂秀文、簡宜芬
、范崇仁另以：興建系爭大樓時即與建商約定系爭地下室歸起
造人所有，僅因配電室、水池設於該處，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B部
分向來由起造人或其繼承人管理使用，其他區分所有權人均無
異議，顯見該部分並非系爭大樓區分所有權人共有。系爭地下

01 室並非系爭大樓之從物，且具有構造上及使用上獨立性，亦非
02 附屬建物，上訴人依修正前民法第799條規定主張所有權，顯
03 屬無據等語，資為抗辯。

04 四、原審以如下之理由，為其判斷之基礎：

05 (一)上訴人為系爭大樓區分所有權人，其因買賣取得專有部分之共
06 用比例如附表所示。系爭地下室總面積為527平方公尺，其中
07 118.67平方公尺連同系爭大樓1至12層樓公共設施、屋頂突出
08 物、騎樓部分，合計1122.82平方公尺，經編○○○區○○段
09 ○○段○○○○號而為系爭大樓公共設施，並屬各區分所有權人共有
10 。系爭地下室面積經扣除登記之118.67平方公尺後，其餘408.
11 33平方公尺並未登記為公共設施。依登記謄本記載，上訴人共
12 有公共設施範圍僅118.67平方公尺，不及於系爭B部分之408.3
13 3平方公尺。

14 (二)系爭大樓於70年間取得建築執照，於72年7月19日取得使用執
15 照，依據當時建築法規定，建築物不需附建防空避難設備或停
16 車空間，且建築法第102條之1第1項及建築技術規則建築設計
17 施工編第59至62條、第140條至第144條之規定，並無強制依法
18 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
19 。系爭地下室得否為單獨所有權之客體，應依建商與地主之合
20 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
21 約定及對價而論。

22 (三)系爭大樓為友寧公司出資建造，並登記為原始起造人，系爭地
23 下室設有停車空間，有獨立之出入口及升降梯可對外連通道路
24 ，且與系爭大樓其他專有部分無不可分之情形，自非系爭大樓
25 附屬建物。系爭地下室A部分辦理登記時，已特別標示為A1、
26 A2、A3，系爭B部分則標示有停車格及車道，空間上無不可分
27 情形，足見友寧公司辦理第一次建物登記時，有意區別系爭地
28 下室為A、B兩部分，僅將A部分與其他公共設施單獨辦理登記
29 為各區分所有權人共有，系爭B部分則單獨作為所有權登記客
30 體，及該部分業經呂旭陽等人依土地登記規則第79條規定，檢
31 具文件辦理建物所有權第一次登記，足見該部分具有構造上獨

立性，非系爭地下室附屬建物。且當時法令，系爭B部分可單獨作為建物門牌編定地址及建物登記，顯無附屬於主建物或系爭地下室之一部分，而有構造上不可分情形。

(四)系爭地下室於友寧公司建造之初即作為機械停車位使用，於建造完成後，至少曾將該停車位讓與原始起造人之一之呂俊茂，並作為對外出租停車營業使用。衡情地下層建造成本較地上層為高，機械停車位之設備、電力等費用亦高，依一般社會交易觀念，具有相當經濟價值，性質上得單獨為所有之客體，經濟上亦具有獨立性。參以證人江美惠、吳敵雄之證述，可知系爭B部分之停車位，從未供區分所有權人管領、使用，係單獨作為停車場出租使用，亦非為常助原區分所有建物效用之從物，無從併同移轉。地政機關測量成果圖已將汽車升降機、配電室、地下水池等公共設施，併入已登記之系爭地下室A部分。基於法律不溯及既往原則，不能以事後制定之公寓大廈管理條例及相關行政函釋，認系爭B部分係區分所有權人共有，而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分。

(五)被上訴人為系爭大樓之起造人或其繼承人，雖其未能提出合建契約為憑，惟依呂俊茂曾對系爭B部分之停車位有實際管理、對外出租營業使用等情，堪認友寧公司有依合建契約將系爭B部分讓與被上訴人使用收益。友寧公司將系爭大樓專有部分售予區分所有權人時，其出售範圍未包括系爭B部分，亦無將該部分讓與區分所有權人管領使用，上訴人無從受讓取得友寧公司原始取得系爭B部分之事實上處分權。上訴人備位聲明主張其對系爭B部分有事實上處分權云云，亦無可採。

(六)綜上，上訴人先位聲明請求確認其就系爭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；及追加備位聲明請求確認其對系爭B部分有事實上處分權，亦無理由，為其心證之所由得，並說明上訴人其餘主張及聲明證據為不足取及無須再予審酌之理由，因而維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴及追加之訴。

五、本院之判斷：

01 原審本於認事、採證之職權行使，綜合相關事證，認系爭大樓
02 乃72年間建造完成，當時建築法未規定建築物需附建防空避難
03 設備或停車空間，且建築法第102條之1第1項及建築技術規則
04 建築設計施工編第59至62條、第140條至第144條之規定，並無
05 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
06 共有，系爭地下室得否為單獨所有權之客體，應依建商與地主
07 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
08 分之約定及對價而論。系爭地下室設有停車空間，有獨立出入
09 口及升降梯可對外連通道路，非系爭大樓附屬建物；友寧公司
10 辦理第一次建物登記時，即將其區分為A、B兩部分，系爭B部
11 分標示有停車格及車道，A部分則與其他公共設施辦理登記為
12 系爭大樓各區分所有權人共有，系爭B部分具有構造上獨立性
13 、建造之初即作為機械停車位使用、曾讓與原始起造人之一之
14 呂俊茂對外出租營業使用，具有經濟上獨立性，且從未供系爭
15 大樓區分所有權人管領使用，非系爭地下室之附屬建物或從物
16 ，上訴人無從取得該部分之共有權。友寧公司並未將系爭B部
17 分出售或讓與系爭大樓區分所有權人，係依合建契約將該部分
18 讓與系爭大樓其他起造人所有，而由被上訴人使用收益，上訴
19 人亦無從自友寧公司處受讓取得該部分之事實上處分權。原審
20 本此見解為上訴人不利之判決，經核於法並無違誤。至上訴人
21 主張系爭B部分是否適用申請建造執照時之建築技術規則建築
22 設計施工編第59條、第141條規定部分，原審於判決理由業已
23 說明，難認有判決不備理由情事。上訴論旨，猶就原審採證、
24 認事之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決不
25 當，聲明廢棄，非有理由。末查，本件所涉法律見解未具有原
26 則上重要性，爰不經言詞辯論，附此敘明。

27 六、據上論結，本件上訴為無理由。依民事訴訟法第481條、第449
28 條第1項、第78條，判決如主文。

29 中 華 民 國 111 年 1 月 19 日
30 最高法院民事第六庭
31 審判長法官 魏 大 曉

01						法	官	李	寶	堂	
02						法	官	李	文	賢	
03						法	官	高	榮	宏	
04						法	官	林	玉	珮	
05	本件正本證明與原本無異										
06								書	記	官	
07	中	華	民	國	111	年	1		月	25	日