

【裁判字號】99,台抗,916

【裁判日期】991125

【裁判案由】返還借款強制執行聲明異議

【裁判全文】

最高法院民事裁定

九十九年度台抗字第九一六號

再 抗 告 人 蔡輔仁

代 理 人 陳益盛律師

上列再抗告人因債權人東風置業股份有限公司與債務人三五營造有限公司等間返還借款強制執行事件，聲明異議，對於中華民國九十九年九月十三日台灣高等法院台中分院裁定（九十九年度抗字第三七六號），提起再抗告，本院裁定如下：

主 文

原裁定廢棄，應由台灣高等法院台中分院更為裁定。

理 由

按建築物區分所有係數人區分一建築物而各有專有部分，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有。基於所有權標的物獨立性之原則，其專有部分須具有構造上及使用上之獨立性，並以所有權客體之型態表現於外部。其中所謂構造上之獨立性尤應具有與建築物其他部分或外界明確隔離之構造物存在，始足當之。因並非共有之狀態，固無土地法第三十四條之一規定之適用。又公寓大廈社區內之設施，形式上以住戶各有若干應有部分登載，但使用機能或效用上係經常性、繼續性附隨或幫助區分所有建物之效用而存在，在一般交易上亦均一併處分，解釋上應屬區分所有建物之從物，依民法第六十八條第二項規定，此類建物於買賣時，亦毋庸通知他共有人優先承購。反之倘僅係共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，長年互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之部分，未予干涉，應認僅有默示分管契約之存在，因不失共有之本質，自仍有土地法第三十四條之一規定之適用。本件再抗告人主張對執行法院拍賣債務人所有如原裁定附表標別二（下稱附表標別二）所示之地下室停車位及坐落基地之應有部分非僅停車位，尚有供全體區分所有人之防空避難室、機房等使用，足認附表所示之建物並無使用上之獨立性，無法區分為單獨所有權，其他共有人應有優先購買權，得聲明優先承買等詞，而對於台灣台中地方法院（下稱台中地院）駁回其聲明異議之裁定不服，向原法院提起抗告。原法院裁定駁回其抗告，無非以：附表標別二之不動產，雖於土地及建物登記簿謄本均以所有權應有部分之方式登載，惟該車位應有部分所有權實與區分所有建築物有單獨所有權並無二致，且債務人有固定之車位位置，分別為C區二號、E區五號及尚未施

作完成，四周已以護欄圍繞之空置場所，有債權人民國九十八年十二月十五日民事陳報狀及原法院九十九年三月八日執行查封筆錄附卷可稽，該車位既係一棟建築物之特定空間，供獨立使用而未減損其價值，在物理構造上雖無獨立性，但在使用機能上則有完全之獨立性（供特定人停放特定車輛）。故車位所有人對其得使用部分完全得自由使用收益處分，並且排除他人之干涉，甚至可將之出租或設定負擔，進而讓與他人，非如一般共有物之各共有人係按其應有部分對於共有物之全部有使用、收益之權。車位之建築型式即在分割同層空間而作有效之利用，縱然出賣該車位（即出賣坐落土地及建物之應有部分），亦應與區分所有建築物連同基地應有部分一併移轉與同一人無異。又分標拍賣之拍定人，不限由該區分所有建物之區分所有權人購買始得辦理所有權移轉登記，有台中市中正地政事務所函附於執行卷內可稽。故其他共有人均無優先承購之權利等詞，為其論斷之基礎。惟查該地下停車位是否得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記？是否為專有部分而具有構造上及使用上之獨立性？是否在效用上係經常性、繼續性附隨或幫助區分所有建物之效用而存在？或僅是共有物之分管狀態？此均與該停車位出售時，其他共有人有無優先承購權有關，自應查明釐清。原審未遑推闡明晰，徒以前揭情詞，遽為不利於再抗告人之裁定，不無可議。再抗告論旨，指摘原裁定不當，聲明廢棄，非無理由。據上論結，本件再抗告為有理由。依強制執行法第三十條之一、民事訴訟法第四百九十五條之一第二項、第四百七十七條第一項、第四百七十八條第二項，裁定如主文。

中 華 民 國 九 十 九 年 十 一 月 二 十 五 日

最高法院民事第六庭

審判長法官 劉 福 聲

法官 鄭 玉 山

法官 劉 靜 嫻

法官 袁 靜 文

法官 沈 方 維

本件正本證明與原本無異

書 記 官

中 華 民 國 九 十 九 年 十 二 月 七 日

S