

民事法判解

大樓樓頂平台之所有權歸屬

臺灣高等法院110年度上易字第101號民事判決

【實務選擇題】

有關民法區分所有權規定之敘述，下列何者錯誤？

- (A)稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，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之建築物
- (B)區分所有人就區分所有建築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分總面積之比例定之
- (C)經全部區分所有人之同意，專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，得分離而為移轉或設定負擔
- (D)專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用

【答案】：C

【裁判要旨】

1.按所謂區分所有，指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權；所謂專有部分，指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；所謂共用部分，則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。管理條例第3條第2、3、4款定有明文，與民法第799條第1、2項之規定相仿。至所謂附屬建物，則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，因附屬於原建築而合為一體使用，使所有權附屬於原建築之所有權，被附屬之原建築所有權範圍因而擴張，由原建築所有人取得附屬建物之所有權（最高法院94年度台抗字第656號裁定、106年度台上字第2046號判決意旨參照）。

2.雨遮具有遮陽避雨、防止火災延燒、增進建築物立面景觀造型等多重功能，但構造及使用上均未具獨立性，僅為建物之成分，無法為區分所有之標的；然106年1月9日修正前之地籍測量實施規則（下稱測量規則）第273條第3款規定，獨立

建物之竣工平面圖載有陽臺、屋簷或雨遮等突出部分者，以其外緣為界，並以附屬建物辦理測量。而系爭大廈係於95年間取得建造執照，98年9月16日取得使用執照，系爭房屋於99年5月27日辦理第一次所有權登記等情，有都發局111年7月27日函檢附之98使字第0359號使用執照，及原審依職權查詢之土地建物查詢資料可稽（原審卷第73、77頁，本院卷第383頁），並經本院調取95建字第0152號建造執照及前開使用執照案卷核閱無訛，故依系爭大廈登記時之規定，雨遮確可登記為附屬建物，則系爭雨遮既登記為系爭房屋之附屬建物，自屬系爭房屋專有部分之範圍。

【爭點說明】

大樓樓頂之平台之所有權依民法規定應屬大樓各層所有人共有：

1. 民法第799條前段規定，數人區分一建築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有。本條係有關「建築物區分所有」之規定；依本條文規定可知，區分所有建築物，尚分為「專有部分」與「共有部分（共同部分）」二者；其中，專有部分由各區分所有人有單獨所有權，共有部分則推定區分所有人按其專有部分之比例共有。
2. 有關建築物區分所有之內容，現行民法並未詳盡定義；惟物權編修正草案第799條，對於「區分所有建築物」與相關之概念，均有明確定義，茲分述如下：
 - (1) 稱「區分所有建築物」者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，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之建築物（修正草案第799條第1項）。
 - (2) 所謂「專有部分」，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者（修正草案第799條第2項前段）。
 - (3) 所謂「共有部分」，指區分所有建築物，除專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物（修正草案第799條第2項後段）。區分所有人就區分所有建築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分總面積之比例定之（修正草案第799條第4項）。
3. 綜合上述，本題大樓應屬區分所有建築物；該大樓樓頂之平台，屬區分所有建築物之共有部分，原則上應屬大樓各層所有人共有。

【相關法條】

民法第799條