民事法判解

專有部分和共用部分間之關係

最高法院民事判決105年度台抗字第554號

【實務選擇題】

大樓之樓梯間及公設（例如：游泳池、交誼廳），屬於區分所有建築物之何種部分？
(A)共有部分。
(B)專有部分。
(C)應有部分。
(D)特有部分。
答案：A

【裁判要旨】

按區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔，現行民法第七百九十九條第五項固定有明文。惟民法物權編施行法第八條之五第二項規定：民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地權利，已分屬不同一人所有，或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第七百九十九條第五項規定之限制；僅基地應有部分配賦不足之人，就該範圍內，有依相同條件優先承買之權利，此有同條第三項規定足資參照。又公寓大廈管理條例第四條第二項立法意旨，乃為維持建築物區分所有權與基地共有權之一體化，避免法律關係趨於複雜；若登記之區分所有建築物與其所屬基地所有權已非屬同一人者，區分所有建築物所有權人及所屬基地所有權人，各自得獨立處分其權利，則無從適用首開規定，限制區分所有建築物所有權人及基地共有人應併同轉讓其等房地權利之餘地。

【學說速覽】

一、㈠物權客體獨立性原則：

所有權之存在，必須符合「物權客體獨立性原則」，即具備構造上之獨立性

【高點法律專班】
版權所有，重製必究！

及使用上之獨立性。所謂「構造上獨立性」，係指建築物構造上，必須有屋頂及四周牆壁或其他分隔物，得與其他空間區隔遮斷而有獨立之空間，參照最高法院63年第6次民事庭庭推總會決議所指「具備足以遮蔽風雨之屋頂與牆壁」之意義所在；所謂「使用上獨立性」，係指建築物能單獨使用，需考量其對外通行之直接性、隔間、利用機能及與原建物之依存度。

㈡數人區分一建築物而各專有其一部者，謂之「建築物之區分所有」，此乃一物一權主義之例外規定。本於物權客體獨立性原則，專有部分為區分建築物上，具有構造上獨立性及使用上獨立性，得作為所有權標的之特定部分。建築物經區分之特定部分，須具分隔牆或建築執照設計圖上有標示明確界線（公寓大廈管理條例第3條第1款參照），始具備構造上獨立性；該特定部分須有獨立出入之門戶或利用建築物之共有（用）部分（如：公眾用之樓梯）而得與外界相通，始具備使用上之獨立性。

㈢區分所有權客體之各專有部分與其共用部分，共同存在於一棟建築物上，專有部分與共用部分間物理上相連，共用部分具有令專有部分具備使用上獨立性之重要目的，使用上相互牽連；建築物亦須仰賴土地始能存在，區分所有建築物與其基地使用權間，彼此休戚相關，區分所有人須具有基地之使用權限，始得合法利用該土地。為維護區分所有人間共同之生活秩序，並達建築物最大使用效益，民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項均有規定，專有部分與其所屬之共有（共用）部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔，三者處分一體化，具有處分上之不可分性。

二、民法中，具有此等維護房屋所有權人利用土地權限之立法目的之規範，下舉二例分述之：

㈠民法第426條之1：

1. 民法第426條之1規定，租用基地建築房屋，承租人房屋所有權移轉時，其基地租賃契約對於房屋之受讓人仍繼續存在。
2. 本條之立法目的在於，租用基地建築房屋，如房屋所有權移轉後，房屋受讓人無基地之利用權限，基地之出租人即得依民法第767條請求拆屋還地，如此一來，有害社會公益。故為維護社會安定秩序、促進社會經濟及土地利用，立法規定於此情況推定基地出租人與房屋受讓人間仍有租賃關係存在。

㈡民法第877條：

1. 民法第877條規定，土地所有權人於設定抵押權後，在抵押土地上營造建

【高點法律專班】
版權所有，重製必究！

築物，抵押權人於強制執行聲請拍賣時，得聲請法院就建築物與土地併付拍賣（第1項）。不動產所有人於設定抵押權後，就同一不動產上，得設定地上權、使用收益目的之物權或租賃關係。此等權利之存在，如對抵押權人實行抵押權有影響者，法院得除去此等權利或終止租賃關係。如抵押之不動產上有該權利人或經同意使用之人之建築物，抵押權人於強制執行聲請拍賣時，得聲請法院就建築物與土地併付拍賣（第2項）。

2. 民法第877條第1項及第2項併付拍賣之規定，皆在避免抵押權人僅就抵押之土地強制執行拍賣，造成土地上之建物與土地異其所有，致該建物遭到拆屋還地之命運，故立法目的在維護社會安定秩序、促進社會經濟及土地之利用。

【相關法條】

民法第426條之1、第799條、第799條之1、第799條之2、第800條。

【高點法律專班】
版權所有，重製必究！