

民事法判解

停車位之性質及得否讓與

最高法院98年度台上字第1087號民事判決

【實務選擇題】

下列有關公寓大廈管理之敘述，何者錯誤？

- (A) 依公寓大廈管理條例之規定，公寓大廈係包括建築物及其基地。
- (B) 法定空地部分，依法歸屬1樓之區分所有權人使用。
- (C) 各區分所有權人按其應有部分比例，對基地有使用收益權，但另有約定者從其約定。
- (D) 專有部分不得與其基地所有權或地上權之應有部分分離而設定負擔。

答案：B

【裁判要旨】

按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。是以公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈之共用部分或其基地之空地由特定共有人使用者，各共有人間對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人所占有土地之使用、管理，未予干涉，歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。於此情形，倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。……又按共有土地之出租，乃典型之利用行為而屬民法第八百二十條第一項規定管理權能之範圍，故共有人如就共有土地已訂有分管契約者，對各分管部分即有單獨使用、收益之權，其將分管部分出租他人，自無須得其餘共有人之同意，該全體共有人尤不得指承租人為無權占有而請求返還土地。上訴人指系爭空地之出租未經其同意，且供作幼兒園遊戲場使用，顯未基於共有物之原來使用，依其性質、構造使用，有違共有物之使用目的，難謂無妨害全體共有人之權益，有違民法第七百六十七條及第八百二十條第一項規定云云，惟依系爭空地既早經合法申請核准

合格供作幼兒園遊戲場使用，依上說明，上訴人自應受該分管契約之拘束，原判決仍無何違背法令之可言。

【爭點說明】

就停車位性質及得否出售分述如下：

一、停車位之法律性質

(一) 法定停車空間

係指依相關建築法規必須建設之停車位。法定停車空間雖與外界有進出通道，具有使用上獨立性，惟欠缺構造上獨立性，為區分所有之共有部分（公寓大廈管理條例第58條第2項參照）。

(二) 約定專用停車位

係指依民法第799條第3項之規定，將區分所有權之共有部分，依規約之約定，約定為特定所有人使用，即所謂之「共有專用」，例如：在法定停車空間設專用停車位。此專用權，性質上具有排他性，惟係債權上之權利，並非物權。

二、得否讓與區分所有人以外之第三人

依公寓大廈管理條例第58條第2項規定：「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為。」依本條規定，不得將法定停車空間及專用權讓與區分所有權以外之第三人，以免損及區分所有人之權益。

【相關法條】

公寓大廈管理條例第58條、民法第799條

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！