

## 區分所有建築物之專有部分與分管契約

### —最高法院九十九年度台上字第一一五〇號民事判決

■ 編目：民法

出處	月旦裁判時報，第 13 期，頁 28~35	
作者	蔡明誠教授	
關鍵詞	區分所有、專有部分、共有物分管契約	
摘要	數人共有一建物，而各自有其使用範圍，究屬區分所有之專有部分，或單純為分別共有之分關契約，應視其是否具有構造上及使用上之獨立性及是否以所有權客體之型態表現於外部。最後並檢討區分所有在民法與公寓大廈管理條例之並存問題。	
重點整理	本案事實	<p>本件上訴人甲主張：伊 2 人分別有 4 個及 1 個攤位，其他共有人亦各有 2 個以上攤位，各攤位均有獨立產權，亦各有基地應有部分之獨立產權，且可自由進出及申請營利事業登記證，合於公寓大廈管理條例第 3 條第 2 款及土地登記規則第 80 條之規定，應屬區分所有權，其他共有人對於應有部分之出賣並無土地法第 34 條之 1 規定之適用，就伊所有應有部分之買賣契約顯不合法，惟其他共有人逕向台北市大安地政事務所申辦所有權移轉登記，經伊異議，大安地政事務所仍以經向內政部等機關函示結果本件有土地法第 34 條之 1 適用等情，爰求為確認兩造間就伊所有如附表所示之系爭建物及土地應有部分買賣關係不存在之判決。</p> <p>被上訴人乙則以：伊係依土地法第 34 條之 1 規定，與同意出售之共有人訂立買賣契約，上訴人因不同意，故未訂立買賣契約，是兩造間並無買賣關係存在，本件並無確認利益。且上訴人未依土地登記規則申請區分建物所有權人登記，難認其有區分建物所有權存在。況依各共有人所有攤位對照與所有權之表彰顯然不符，可見各共有人之攤位非獨立之區分所有建物，共有人就攤位之使用收益僅係分管結果，尚非上訴人所稱區分所有，本件買賣應有土地法第 34 條之 1 適用等語，資為抗辯。</p> <p>原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：上訴人稱：「每個</p>



重點整理	本案事實	攤位有特定的位置，希望用到最大的面積，每個攤位相連，每個攤位有走道可以進出。」，亦未能明確指出各個攤位之界線，尚難認攤位具有構造上之獨立性。且上訴人僅係系爭建物之分別共有人，並未依法辦理登記取得單獨所有權。再查系爭建物已經打通，共有人之攤位分散於各該建物，且行之多年，為上訴人所不爭執，應可認○○建設公司於出賣系爭建物應有部分時，已為系爭建物分管之約定。況針對本件之情形，主管登記之機關大安地政事務所於96年11月29日亦函覆：依內政部及台北市政府都市發展局函釋內容，本件攤位雖各有其相互約定之固定使用位置，但若未就其各自所使用位置向地政單位辦理分割登記，則在法的層面上仍屬數人共有一建物，而非區分所有，當然有土地法第34條之1之適用等語。則系爭建物，並非區分所有，其出賣應有土地法第34條之1規定之適用，而系爭建物及土地出賣既已得過半數共有人且應有部分比例逾2/3之同意，上訴人之優先承買權又視為拋棄，被上訴人與程永泰所簽訂之不動產買賣契約自對上訴人發生效力。從而，上訴人訴請確認兩造間就附表所示之系爭建物及土地之買賣關係不存在，即無理由，為其心證之所由得，並說明兩造其餘陳述，不逐一論述，爰維持第一審所為上訴人敗訴之判決，駁回其上訴。
	爭點	<p>一、區分所有建築物之專有部分與分管之區別，本件攤位之界線是否具有構造上之獨立性？</p> <p>二、區分所有建築物之專有部分與分管有無區別？</p> <p>三、該攤位雖各有其相互約定之固定使用位置，但若未就其各自所使用位置向地政機關辦理分割登記，其係屬數人共有一建築物？抑係區分所有？</p>
	判決理由	<p>一、查建築物區分所有與分管之區別，在於前者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。</p> <p>二、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。</p> <p>三、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。至於後者乃建築物</p>



<b>重點整理</b>	判決理由	<p>共有人，就該共有建築物之使用、收益或管理方法所作之約定。</p> <p>四、前者因並非共有之狀態，故無土地法第 34 條之 1 規定之適用，後者則因不失共有之本質，自仍有上開規定之適用。</p> <p>五、又共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘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，各自占有之土地，未予干涉，即非不得認有默示分管契約之存在。</p> <p>六、本件系爭建物之攤位間無明確之隔離，且未辦理區分所有之單獨所有權登記，並無所有權客體之型態現實化與具體化表現於外部，性質上係分管而非區分所有，乃原審合法確定之事實，則共有人出賣系爭建物及土地，被上訴人自得主張土地法第 34 條之 1 規定之優先承買權。</p> <p>七、原審本此見解為上訴人不利之判決，經核於法洵無違誤。上訴論旨，以原審認定事實、取捨證據之職權行使暨其他與判決基礎無涉之理由，指摘原判決不當，求予廢棄，非有理由。</p>
	評析	<p>一、分管契約之意義及性質——區分所有建築物之專有部分與分管契約</p> <p>(一)本件系爭建築物之攤位間，法院認為因其無明確之隔離，且未辦理區分所有之單獨所有權登記，並無所有權客體之型態現實化與具體化表現於外部，性質上係分管而非區分所有。此所謂分管，如較準確稱呼，係為分管契約，其成立係來自共有人之意思形成，而為共有物之共同管理。其較常見者，係分別共有人約定共同管理特定之共有物而形成之分管關係。如此情形，其與「互有」可能係來自推定而形成共有關係，有所不同。</p> <p>(二)是以區分所有包括專有部分與共用部分。專有部分，係屬公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的。</p> <p>(三)因此，嚴格言之，宜係針對民法上建築物區分所有之專有部分與分管契約比較，似非指建築物區分所有與分管之區別，因為所謂建築區分所有，除享有單獨所有權之專有部分以外，並尚包括共有之該建築物及其附屬物之共同部分。</p>



<p><b>重點整理</b></p>	<p>評析</p>	<p>二、民法物權編修正後區分所有與公寓大廈之併存規定問題          理論上，民法係普通法性質，如將整部日漸複雜之公寓大廈或區分所有關係規定於民法，勢必導致民法規定更加龐雜，故特制定獨立法律，似無不宜。惟如比較實務上，日漸增多使用區分所有或區分所有權之情形，公寓大廈之用語，如與民法用語、內容或要件上加以一齊化，較為妥適。特別是如本件判決所涉及建物之攤位，固非公寓大廈或狹義住宅適用對象，惟其使用區分所有之概念，如適用民法第 799 條規定則要求構造上及使用上獨立性，與公寓大廈管理條例規定不同，如前所述。          換言之，未來宜再思考，將公寓大廈、住宅或非住宅目的之建築物(或稱建物)等區分所有法律關係，是否藉由公寓大廈管理條例與民法相關規定之整合，而規定於一部單獨法律中。          另外，在法律用語方面，本件判決就建築物相關之用語，有時使用「建物」，有時使用「建築物」。我國實務上及民法以外規定或日本法用語上，較常使用「區分所有建物」，而非「區分所有建築物」，未來似在法制用語上宜予以統一。又民法物權編已將共有管理關係已修正，原於土地法第 34 條之 1 等規定，是否將之普通法化，否則民法規定可能又會被其他特別法規定排除適用之不正常現象，一再重演。</p>
<p><b>考題趨勢</b></p>	<p>一、區分所有之專有部分與分別所有分管契約，應如何區別？其法律效果各自為何？          二、我國民法與公寓大廈管理條例對於區分所有之規定有何異同？以上各爭點與問題均環環相扣，考生應予特別留意。</p>	
<p><b>延伸閱讀</b></p>	<p>一、蔡瑄庭(2012)，〈市場攤位係區分所有權之專有部分或共有分管之範圍？—評最高法院九十九年度台上字第一一五〇號民事判決〉，《月旦裁判時報》，第 14 期，頁 22-29。          二、溫豐文(2009)，〈區分所有建築物物權構造之解析〉，《月旦法學雜誌》，第 168 期，頁 42-54。</p>	

