

## 民法判解

## 市場攤位是區分所有權之專有部分或共有分管？

## 最高法院99年台上字第1150號判決

## 【實務選擇題】

某大樓樓高7層，為民國80年建築完成之雙併大樓，門牌號碼為A號及B號，大樓之各部分均已辦理區分所有權登記。大樓建築完成時，建商將A號1樓規劃為十個攤位，每個攤位的所有人均領有記載A號1樓區分所有權之應有部分十分之一之所有權狀。甲購得三個攤位，所有權狀記載為A號1樓區分所有權之應有部分十分之三。丁擬購買A號1樓全部攤位，與其餘七個攤位之所有人簽訂買賣契約，但甲認為丁出價太低，拒絕出售。以下選項，何者正確？

- (A) 攤位是否為區分所有建築物之專有部分，其判斷標準應視其是否具備構造上之獨立性。
- (B) 甲具有優先承購權，理由在於攤位之劃分乃係分管契約，本質上仍不失為共有，故有土地法第34條之1優先承購權之適用。
- (C) 攤位之劃分，因為無相互間分管契約明示意思表示之合致，故不成立分管契約。
- (D) 甲雖有優先承購權，若其他共有人未通知甲逕自出賣與第三人，甲得主張該買賣行為無效。

答案：B

## 【判決要旨】

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。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。至於後者乃建築物共有人，就該共有建築物之使用、收益或管理方法所作之約定。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。又共有物

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

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。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。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。

### 【裁判分析】

市場內個別攤位之性質究屬區分所有之專有部分或為分別共有中之共有部分？亦即，攤位主人之受益權源為區分所有專有部分之單獨所有權或是依據共有人間分管契約之協議內容而定？

#### 一、區分所有權與分管契約二者之差異

- (一) 區分所有權：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。區分所有權之專有部分需具有構造上及使用上之獨立性，並以所有權客體之型態表於外部。至於「構造上」及「使用上」獨立性具體判斷標準，依學者見解，構造上獨立性係指以下二者而言，其一，就建築物之特定部分與外部需有明確之區隔或可辨識者，即「區分之明確性」。其二，該建築物之特定部分為求其利用價值，需有與外界隔離之阻隔物存在，即「遮斷性」。
- (二) 分管契約：指共有人間就共有物之全部，約定就特定部分為各自單獨使用管理收益，乃一債權契約。
- (三) 兩者之差異：區分所有建築物因並非共有之狀態，故無土地法第34條之1規定之適用，分管契約則因不失共有之本質，自仍有上開規定之適用。

#### 二、默示之分管契約

分管契約性質上為債權行為，以共有人間之意思表示合致作為構成分管契約之基礎，而意思表示之表示方法則可透過明示或默示之方式為之。所謂默示意思表示係指依表意人之客觀行為，就該外在行為加以間接推知表意人意思。此外，單純沈默不得逕認為屬默示意思表示，除法規有特別規定或當事人另有約定外，解釋上應不生默示意思表示之效力。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！

**【關鍵字】**

區分所有、區分所有建築物、分管契約。

**【相關法條】**

民法第799條；土地法第34條之1。

**【參考文獻】**

1. 區分所有建築物之專有部分與分管契約—最高法院99年年度台上字第1150號民事判決，蔡明誠，月旦裁判時報，第13期，2012年2月。
2. 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99年度台上字第1150號民事判決，蔡瑄庭，月旦裁判時報，第14期，2012年4月。

**【高點法律專班】**

版權所有，重製必究！