

民事法判解

物權法上專有部分和共用部分間之關係

最高法院110年度台上字第2577號民事判決

【實務選擇題】

對於建築物區分所有權規定，下列敘述何者錯誤？

- (A) 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
- (B) 對於共有部分之修繕費，原則上由各所有權人按其應有部分分擔之
- (C) 區分所有權人間應依規約所生之權利義務遵守；唯繼受人可以不必受規約拘束
- (D) 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

答案：C

【裁判要旨】

伊就系爭基地之應有部分因遭假扣押，無從移轉配賦系爭房屋以外之其他區分所有建物。伊所有區分所有建物面積，僅占該基地區分所有建物面積62/1000，遠不及對系爭基地應有部分35/100，系爭施行法第8條之5第5項規定應包括基地共有人依民法第799條第4項規定計算後區分所有建物面積不足者，伊自有優先承買權。況系爭執行事件業因發給權利移轉證書而終結，上訴人拍定人地位無從回復，其請求確認伊就系爭房屋無優先承買權，無即受確認判決之法律上利益。又上訴人與春輝公司間無系爭債權存在，自無從代位該公司請求伊移轉（塗銷）系爭房屋所有權。伊於74年1月間在系爭基地興建公寓大廈時，管理條例尚未公布，該公寓大廈之區分所有建物與基地應有部分可個別出賣，伊移轉系爭房屋所有權予OO公司，未違反民法第799條第5項、管理條例第4條第2項規定。上訴人未能證明伊與OO公司係通謀虛偽買賣，伊未侵害上訴人之權利，其備位之訴請求伊賠償，並非合理等語。OO公司則以：伊與OOOO間確有買賣及移轉所有權之真意，且伊信賴系爭拍賣登記而善意受讓系爭房屋，應受土地法第43條規定之保

護。又民法第799條第5項、管理條例第4條第2項之立法目的在避免有屋無地或有地無屋之現象，所規範者僅物權行為，系爭買賣登記結果並未違反該規定，亦不因債權行為效力而受影響等語，資為抗辯。

【爭點說明】

(一)民法第799條第5項之規範目的

1. 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及使用上之獨立性。「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。「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。

2. 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），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。

3. 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：

1. 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。

2. 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、799、877條

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！