

民事法判解

公寓大廈全棟整體與個別住戶單位之性質

臺灣臺中地方法院110年度訴字第2480號民事判決

【實務選擇題】

下列有關主物與從物之敘述，何者正確？

- (A)為各自獨立之物，有一個所有權
- (B)並非各自獨立之物，分別各有其所有權
- (C)為各自獨立之物，分別各有其所有權
- (D)並非各自獨立之物，有一個所有權

答案：C

【裁判要旨】

1.公寓大廈管理條例第3條第3、4、6款規定：「專有部分」指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者；「共用部分」指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者；「約定共用部分」指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。又公寓大廈管理條例使用「共用部分」一語，著重在該共同部分係供各區分所有權人「共同使用」，共用部分不具構造或使用上之獨立性，法律上將其作共有所有權之客體而已，係物權客體獨立性之例外；且共用部分係以許多不具獨立性之標的為其客體，故亦為一物一權主義之例外。「共用部分」與「約定共用部分」不同，前者不僅欠缺構造上或使用上之獨立性，且其構造上為維持建築物所必要，或為建築物之效用，或區分所有人生活上不可或缺之部分，其成立與當事人意思無關，為法律上當然共用部分，故又稱為「當然共用部分」或「法定共用部分」，各區分所有人不得以合意將共有部分變更或轉換為專有部分，故公寓大廈管理條例第7條即明定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳。…」。次按公寓大廈管理條例第56條第1項、第3項第1款規定，公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定

專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約；於設計變更時亦同。

2.按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之；各區分所有權人按其共有之應有部分比例，對建築物之共有部分及其基地有使用收益之權；但另有約定者從其約定，98年1月23日修正前民法第820條第1項、公寓大廈管理條例第9條第1項分別定有明文。又按，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(最高法院21年台上字第15998號及29年上字第762號判例意旨)。再按，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，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約；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，亦有最高法院97年台上字第909號、98年台上字第633號判決參照。

【爭點說明】

公寓大廈全棟整體與個別住戶單位均屬不動產且不違反一物一權主義。

1. 依民法第66條第1項之規定，稱不動產者，謂土地及其定著物。復依63年第6次民庭決議之見解，所謂定著物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物而言。公寓大廈整棟並非土地之構成部分、且長時間附著土地而不易移動，且其構造上可獨立於其他公寓，使用上亦有獨立之出入口可供經濟利用，係屬定著物，而為不動產。又，個別住戶單位乃公寓大廈中其中之一戶，外觀上得與其他戶相區別，且有其獨立可出入之空間，應具有經濟目的且符合其他要件，故亦為一定著物，而屬於不動產。
2. 依民法第799條第1項之規定：「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共有部分共有之建築物。」復依民法第799條第2項之規定，專有部分指得單獨為所有權標的且在構造上與使用上可獨立者。則本例之公寓大廈內部有分層住戶，屬於區分所有之建築物。而個別住戶專有之部分有其使用上與構造上之獨立性如上述，且自外觀形式觀之，已有特定門牌號碼可單獨為所有權標的，故各住戶之專有部分係由各住戶單獨享有所有權，並就其他部分共有。

則此一型態可知，公寓大廈整棟本質上係區分建築而就不同專有部分各有其單獨所有權，並就其他專有部分以外之物，係共有一所有權，並不違反一物一主權原則。

【相關法條】

民法第66、799條

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！