

默示分管契約之探討

—兼論最高法院九十九年度台上字第七九〇號判決

■ 編目：民事法

出處	月旦法學雜誌，第 209 期，頁 5~21	
作者	吳光明教授	
關鍵詞	共有物、處分權、管理權、默示、分管契約	
摘要	<p>默示分管契約需具備以下要件：一、共有人間實際劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍。二、對於他共有人使用、收益、各自占有之部分未予干涉，已有多年。如受讓人不知有分管契約，亦無可得知之情形，受讓人仍受讓與人訂立分管契約之拘束，將使善意第三人受不測損害，有檢討「不知悉亦無可得知」之分管契約之必要。</p>	
重點整理	默示分管契約之概念	<p>一、明示契約與默示之區別在於當契約有爭執到法院提出訴訟時之舉證責任方法不同。</p> <p>二、默示分管契約需具備兩要件：(一)共有人間實際劃定使用範圍，對各自占有管領部分，互相容忍；(二)對於他共有人使用、收益、各自占有之部分未予干涉，已歷經多年。</p>
	問題意識	<p>一、最高法院 48 年台上字第 1065 號判例： 共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，綜將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在。</p> <p>二、司法院大法官解釋釋字第 349 號： 最高法院 48 年台上字第 1065 號判例，認為就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所定分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，首開判例在此範圍內，嗣後應不再援用。</p>



	共有物之處分	<p>一、處分須得共有人全體之同意： 民法第 819 條第 2 項：「共有物之處分、變更及設定負擔，應得共有人全體之同意。」處分權指事實上處分（拆除房屋）及法律上處分（處分行為）；設定負擔指用益物權或擔保物權；物之變更，指改變物之本質或用途。 共有物之處分、變更或設定負擔，不以對共有物全部為必要，包括共有物之特定部分。共有人對共有物處分之同意，也包括事先允許及事後追認，得以明示或默示為之。</p> <p>二、處分未得共有人全體之同意： 若處分屬於事實上處分，應對其他共有人依侵權行為規定負損害賠償責任。若處分屬於法律上處分，則依債權行為及物權行為，有所不同。 債權行為不以有處分權為必要，其買賣或租賃契約自屬有效。在出賣共有物全部之契約，若給付不能，則依照債務不履行之規定負損害賠償責任。若出賣共有物特定之部分，最高法院 55 年台上字第 3267 號判例認為，共有人將共有物特定之一部讓與他人，故為共有物之處分，其讓與非得共有人全體之同意，對於其他共有人不生效力。但受讓人對於締約之共有人，依據債權法則而請求使其就該一部取得單獨所有權，對於不履行之締約人除要求追償定金或損害賠償外，亦得請求使其取得按該一步計算之應有部分，與其他共有人繼續共有之關係。 未得共有人全體同意而為之物權行為並非無效，而係效力未定，須經其他共有人之承認。</p>
重點整理	共有物之處分	
	共有物之管理權	<p>2009 年 1 月 12 日修正之民法第 820 條規定，對共有物管理方法變更，立法上傾向依多數決為之，對少數不同意之人顯失公平時，得聲請法院以裁定變更管理。另外增訂民法第 820 條第 3 項，對共有人原定之管理嗣因情事變更致難以繼續時，任何共有人均得聲請法院變更之。</p>



	<p>分管契約</p>	<p>一、共有物管理契約，指共有人為共有物管理而訂立之契約。其中有所謂分管契約，係指共有人間約定各自分別就共有物之特定部分而為使用、收益等管理行為之契約，在公寓大廈管理條例稱為規約，依照該條例第3條第12款規定，「規約」係指：「公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」因此規約係法律行為，且屬共同行為。</p> <p>二、分管契約之期間依當事人約定，定有期限時，得經共有人全體協議終止分管契約，其未定有期限者，因終止分管契約乃共有物管理方法之變更，經共有人全體同意，方得為之。</p> <p>三、分管契約因為共有物分割而失其效力，分管契約之訂立係以繼續共有關係為前提，與共有物分割契約在消滅共有物關係不同。分管契約性質上為債權契約，屬民法上之無名契約之一種。</p> <p>四、共有物分管契約之效力，分為對內及對外效力。對內各共有人得依照分管內容就共有物之分管部分，為使用收益及管理。除非授予分管處分共有物之權，仍無法自由處分其分管部分或共有物。就共有物分管之特定部分，就該分管契約有使用收益及管理之權，屬於契約範圍內之管理行為，該分管之共有人得自由為之。</p>
	<p>分管契約</p>	<p>五、分管契約不過為共有人協議各自分別管理共有物之一部之特約，不包含處分，因此讓與分管共有物特定部分之所有權，仍應得共有人全體同意。實務上認為就共有物之全部劃定範圍而為管理，若訂有分管契約，各共有人對各分管部分就有單獨使用、收益之權限，其將分管部分出租他人，自無須取得其餘共有人之同意。</p> <p>六、共有人中之一人依照民法第 821 條規定，在聲明中依照民法第 767 條規定之物權請求權，請求應將共有物返還於共有人全體，即係為共有人全體之利益請求，無須表明全體共有人之姓名。</p>
<p>重點整理</p>	<p>最高法院 99年台上字第790 號 判決要旨</p>	<p>一、民法上之默示意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知有承諾之效果意思者外，若只是單純的沉默，依照交易上之慣例或特定人間的特別情事，在一般社會之通念，可認為該沉默有一定之意思表示，亦不可認為非沉默之意思表示。</p> <p>二、公寓大廈之共有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，即非不得認有默示分管契約之存在。</p> <p>三、於前開情形，倘共有人已按分管契約之內容，而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。</p>



<p>重點整理</p>	<p>判決評釋</p>	<p>一、實務上所謂默示之意思表示，除依照表意人之舉動或其他情事，足以間接推知有承諾之效果意思外，實務上認為，若單純沉默，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。</p> <p>二、特定當事人間以不動產為標的所訂立之債權契約，其目的隱含使當事人一方繼續占有該不動產，並由他方依約交付使用，且該事實為第三人所明知或可得而知，綜未經以登記為公示，因已經具備第三人知悉該狀態之公示作用，難謂不具公示性質。</p> <p>三、不動產共有人就共有物分管契約在本質上屬於物權之權利，在可以登記之情況下，未登記，則對於善意且無過失之受讓人不生效力。如不能登記，原則上對於善意且無過失之受讓人以拘束力。吳師贊同當違反均衡正義與情事變更時，受讓人才可以主張不受拘束。</p> <p>四、針對前述最高法院判決，實務上對公寓大廈等集合住宅之買賣為例，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，應認為共有人間以合意成立分管契約。實務上認為倘共有人已經按照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，除非有特別情事存在，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，應受分管契約之拘束。</p> <p>五、民法第 799 條之 1 第 4 項與同法第 826 條之 1 規範主體與客體迥然不同。區分所有建築物之區分所有權人欲就共有部分訂立分管契約約定專用使用權，應依照公寓大廈管理條例規定，不得援引民法第 826 條之 1 之規定。2009 年物權編修訂後，一般共有不動產之分管契約，應經登記，對於應有部分之受讓人或取得物權之人。始具效力。</p>
<p>考題趨勢</p>	<p>民法物權編之規範與其他特別法之規範間，例如：公寓大廈管理條例，應如何適用等問題，在實務上屬重要問題。應配合最高法院判決、大法官解釋，並整理民法修法後的相關規定，應該可以對此問題有所掌握。在考試出題方面，新修法的部分一向都是高度熱門的出題選項，當然必須多加注意，稍作投資就能有所回報。</p>	
<p>延伸閱讀</p>	<p>• 蔡明誠(2012)，〈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〉，《月旦裁判時報》，第 13 期，頁 28-35。</p> <p>※ 延伸知識推薦，都可在最多法學資源的【月旦法學知識庫】 www.lawdata.com.tw 立即在線搜尋！</p>	

