

教學觀摩 ②

民事實務見解回顧（九）

公寓大廈之結構及管理委員會^{註1}

編目：民事法

主筆人：麵律師

【案例 1】

甲、乙皆為某大樓之區分所有權人，丙向乙承租其所有之 5 樓後，於緊貼該 5 樓建物玻璃帷幕牆面內設置廣告物，利用玻璃帷幕之透明性質達到廣告效果。惟甲認為丙此舉影響大樓整體觀瞻，侵害玻璃帷幕外牆面，遂起訴主張丙無權占有區分所有權人之共有部分，請求丙拆除系爭廣告物。試問：甲之主張有無理由？

【案例 2】

A 公司將其所有之某公寓大廈出售予甲、乙、丙等 10 名住戶，雙方簽約時附有住戶公約，同意將系爭大廈地下 1 樓、地上 1、2 樓作為社區住戶辦公室及公共設施。B 嗣後因法拍而自前手 A 公司取得系爭公寓大廈之所有權，遂主張甲等住戶未經其同意，擅自無權占有地上 1、2 樓。試問：B 之主張有無理由？

【案例 3】

甲、乙、丙為某大廈之區分所有權人，其中乙自民國 94 年間起擔任系爭大廈管理委員會主任委員。因系爭大廈地下 2 層房屋（系爭大廈未有其不得出租之規約或決議）髒亂且堆積廢棄物，經全體住戶於 99 年 1 月 16 日系爭大廈管理委員會決議，以每月 3,000 元之合理價格出租部分予丙使用；丙遂與系爭大廈管委會於同年 11 月間簽訂租賃契約。惟甲認為乙於 99 年時已非主委，其擅以管委會名義將地下 2 層部分面積出租予丙，侵害甲及其他住戶之共有權。故甲分別向乙、丙起訴請求損害賠償。試問：甲之主張有無理由？

版權所有，重製必究！

【案例 4】

甲向建商購買某大廈之頂樓房屋，雙方並於買賣契約中約定「系爭屋頂平台係由甲專用」，嗣甲即在頂樓自行增建鐵皮屋。後甲出售該屋，由乙輾轉買受，乙遂成為區分所有權人。乙主張因該大樓丙管理委員會未盡修繕及維護該大樓屋頂平台防水層義務，致乙所有頂樓房屋之天花板漏水，因而支出修繕費用新台幣（下同）42,000 元，遂起訴請求丙負擔修繕費用。惟丙抗辯該平台當初約定由甲專用，自應由甲負維護之責，乙亦應繼受前手對於屋頂之使用權而自負維護之責。試問：何人之主張有理由？

^{註1}收錄範圍：最高法院 103 年 01 月 01 日至 104 年 02 月 28 日之相關判決。

【案例5】

甲、乙均為某山莊社區之區分所有權人。甲未經全體共有人同意，於該社區之法定空間（部分區域屬依法不得設置障礙物之安全梯出入通路或防火區隔）設置圍牆、遮雨棚、鐵門等地上物；乙遂依民法第767條、第821條規定，請求甲將地上物拆除並返還所占用之土地予全體共有人。惟甲主張，系爭社區於民國90年之區分所有權人會議決議已同意伊使用系爭地上物占用之土地，並對伊加收管理費，共有人間存在有效分管協議，其非無權占有。試問：何人之主張有理由？

壹、概說

公寓大廈是目前都市中多數人民的居住型態，為因應此種社會型態，立法者遂於民國84年訂立「公寓大廈管理條例」，著重於公寓大廈之管理維護。公寓大廈在法律上用語係「區分所有建築物」，其與傳統物權之最大差異，在於其係立體物權。民國98年物權編修正時，立法者將部份概念引入民法，修訂民法（下同）第799條、第799條之1、第799條之2等規定，係著重於物權關係。此兩部分法律皆為思考公寓大廈相關問題時之必要材料，請讀者務必熟讀。本文以下將討論區分所有建築物之常見法律問題。首先，區分所有建築物之物權構造，包含專有部分、共有部分^{註2}以及基地，其範圍應如何界定？又住戶得否將共有部分約定作為專用？此種約定是否拘束後手？其次，管理委員會在實體法及訴訟法上，其權利能力與訴訟能力之範圍並不一致，應如何解讀其法律關係？此即本次實務見解回顧之重點所在。

貳、公寓大廈之構成：專有部分、共有部分

區分所有建築物係由專有部分及共有部分所構成，稱區分所有乃指各住戶僅對於自己所居住之區域有所有權，此一由區分所有權人單獨所有之區域，即「專有部分」，而其他同一大樓內的公共空間，例如：電梯間或水塔，則屬全體區分所有權人共有，此即「共有部分」。此有第799條第1項可資參照。

在地政實務上，尤須注意共有部分與獨立建物之區分。舉例而言，區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如依使用執照記載非屬共同使用性質，並已編列門牌者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記（舊土地登記規則第73條）；反之，若性質上為共有部分者，自不能

^{註2}有關民法第799條「專有部分」及「共有部分」之用語，與公寓大廈管理條例之「專用部分」及「共用部分」，其範圍實為相同。此用語差異係因民法著重於物權關係之本質，而公寓大廈管理條例則著重於該共同部分係供各區分所有人共同使用之故。本文以下依所提法規不同，而有交錯使用之情形，請讀者注意之。

單獨成為所有權之客體，而應依土地登記規則第 75 條規定，另編建號，單獨登記為各區分所有權人共有，且於區分所有建物移轉時，隨同移轉於同一人，不得單獨移轉於非區分所有人。

一、專有部分

依第 799 條第 1 項之規定，專有部分係指數人區分一建築物，而各專有其一部之該部分（通常情形即住戶之私宅），又其必須具備構造上和使用上之獨立性，自不待言。須注意者係，專有部份雖多為單獨所有，惟亦得由數人共有之。此時之法律狀態可稱為「專有部分之共有」，此種狀態與下述之「共有部分」截然不同，此觀念已多次在國考中出現，還請讀者務必釐清。

二、共有部分

共有部分係指區分所有建築物之專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物，例如：外牆、樓頂、蓄水池等等，其係由全體區分所有人分別共有而非共同共有，此有第 799 條第 2 項後段之規定可資參照。

除前兩種類型外，區分所有人亦得依規約約定共同使用特定的專有部分與其附屬物，此種類型稱「約定共有部分」。然而，無論是公寓大廈之共有部分或約定共有部分，其修繕、管理、維護，由各該區分所有人或管理委員會為之，公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項定有明文。

三、專用權

專用權係指特定區分所有人對於區分所有建築物共有部分或其基地之特定部分，依規約取得排他之使用收益權。例如：約定屋頂平台由頂樓之住戶使用，此有第 799 條第 3 項後段之規定可資參照。

此種專用權之約定，在法律上之性質應屬共有物利用方法之約定，即分管契約。在公寓大廈管理條例實施後，專用權之取得還須經區分所有人會議形成之規約，故其性質與規約相同。

惟須注意者係，約定專用之客體仍有其限制。依公寓大廈管理條例第 7 條第 1 款至第 5 款所列之區分所有人其生活利用上不可或缺之共用部分（又稱法定共有部分），則不得約定為專用部分而成為專用權之客體。

若以不得為專用權客體之共有部分，約定供特定區分所有人專用者，實務上有認為，係違反強制或禁止規定而為無效。然若非屬同條例第 7 條各款規定之情形（例如：共用部分之法定空地）者，參照同條例第 16 條第 2

項、第 58 條規定，應仍得約定由區分所有人之特定人有專用使用權而為約定專用權之客體，此有最高法院 103 年台上字第 2247 號判決可茲參照。

(一)專用權之取得

在公寓大廈管理條例施行前，專用權之約定屬於共有物之管理，故應由區分所有人共同協議定之（修正前民法第 820 條），亦得由區分所有人以外之第三人取得。

然而，公寓大廈管理條例施行後，專用權僅能依規約之約定而取得，若專用權之約定及其使用主體非經載明於規約，不生效力，且專用權不得由區分所有權人以外之人取得。

倘若為購屋時期住戶與建商間之約定，則公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶間就公寓大廈之共用部分或其基地之空地，約定由特定共有人使用者，除別有規定外，亦應認共有人間合意成立分管契約。此有最高法院 103 年台上字第 2671 號判決可茲參照。

(二)專用權對第三人之效力

特定之區分所有人取得專用權後，區分所有權人之間自應受其拘束。惟若區分所有人讓與其專有部分予第三人，該受讓人是否亦應受拘束？依第 799 條之 1 第 4 項規定，若專用權係因規約而生，則繼受人仍應受其拘束，其是否為惡意，則非所問；若非因規約而生，則回歸司法院大法官釋字第 349 號之判斷，於受讓人知悉或可得知悉時，該受讓人始受其拘束。

參、公寓大廈之管理：管理委員會

【高點法律專班】

現代社會中，區分所有權人間彼此關係密切，為維持區分所有建物之良好狀態並確保生活品質，公寓大廈管理條例以自治性團體組織作為其管理之重要制度，即區分所有權人會議，此會議為區分所有權人團體之最高意思決定機關，又設置管理委員會（下稱管委會）為代表執行機關。

按依公寓大廈管理條例第 3 條第 9 款規定，管委會係由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織，旨在執行「區分所有權人會議決議事項」及「公寓大廈管理維護事務」。而其於實體法上無權利能力，卻在訴訟上卻有當事人能力之現狀，常造成體系上之扞格，本文將分析其實體及程序上之法律問題。

一、實體法地位

管委會之實體法地位，多數說皆引用公寓大廈管理條例第38條第1項「管理委員會有當事人能力」規定為由，認為管委會係為解決住戶間相關權利義務問題所設之組織，故此規定係賦予其訴訟法上之當事人能力。在實體法上，管委會仍僅為公寓大廈區分所有權人團體之代表機關，並非自然人或法人，至多稱其為無權利能力之社團^{註3}，在實體法上並無權利能力。

(一)契約

在「管委會無權利能力」之前提下，尚有兩個延伸問題需要探討。首先，管委會得否作為契約之主體？實務上多見由管委會所簽訂之契約（尤其是修繕之承攬契約），行政機關函釋與學者向來採肯定立場，認為管委會在規約授權範圍內，得以管委會名義與第三人訂立契約，並得以管理委員會名義基於各該法律行為對第三人行使權利，及為區分所有權人全體負擔義務。實務見解亦同，其多認為管委會得作為契約主體，蓋管委會雖儘有非法人團體之性質，惟非法人團體於日常中以團體名義為交易者眾多，除法有明文規定或依其性質不得享受權利、負擔義務外，本難謂管委會所為之法律行為一概無效。是故，實務見解認為管委會於公寓大廈管理條例規定之權責範圍內所為之法律行為，應屬有效。

(二)侵權行為

其次，管委會有無侵權能力？實務上曾有管委會於執行區分所有權人會議之決議（修繕大樓地下室維護工程）時，致鄰樓地基塌陷而遭市政府拆除之案例，此時管委會是否應負損害賠償之責？實務見解有採否定說^{註4}者，其認為法人本身無侵權能力，須依據民法第28條或公司法第23條等規定，以其負責人執行職務時所生之侵權行為作為法人之侵權行為，並令其負連帶責任。而管委會並無法人人格，僅為無權利能力之非法人團體，亦無特別法規定應以管委會主委之侵權行為作為

^{註3}至於管委會與區分所有權人間之內部關係為何，亦屬複雜之問題，本文不予深論。有認為得視其為委任關係者，可參考陳明燦，〈公寓大廈管理委員會之法律性質〉，《台灣法學》，第140期，頁192，2009年11月。

^{註4}參考林誠二，〈公寓大廈管理委員會之侵權能力〉，《月旦法學教室》，第49期，2006年11月。

管委會之侵權行為，故其無法類推上開規定負擔侵權責任。

綜上，管委會為公寓大廈區分所有權人團體之代表機關，不具有對侵權行為之損害負賠償責任之能力（即無侵權能力）。倘管委會之行為肇致他人之損害，則應由區分所有權人負損害賠償責任，此有最高法院 98 年台上字第 572 號判決可資參照。

惟實務之肯定說見解亦在所多有，理由雖各有不同^{註5}，惟多類似前述「契約」部分，從當事人能力為其論理基礎。

本文認為否定說見解於理論上較能與管委會於實體法上無權利能力之見解一致，較具說服力，供讀者參考。

二、訴訟法地位

管委會雖不具實體法上權利能力，惟依前述公寓大廈管理條例第 38 條規定，管委會仍有訴訟法上當事人能力，管委會得以其名義起訴或被訴，就與其執行職務相關之民事紛爭享有訴訟實施權，其性質上應屬民事訴訟法第 40 條第 3 項所稱之「非法人團體」。

學者並認為，管委會涉訟時，權利義務主體仍應為公寓大廈之區分所有權人或住戶，但得由管理負責人或管理委員會作為訴訟擔當人，以自己名義進行訴訟。管委會此一訴訟實施權係本於規約約定或區分所有權人會議決議而生（公寓大廈管理條例第 36 條），故可認為係由區分所有權人授權，性質上屬於意定訴訟擔當，區分所有權人亦會受此判決效力所及。

因區分所有權人亦受判決既判力所及，自應使其參與訴訟程序。管委會應將訴訟事件要旨告知區分所有權人（公寓大廈管理條例第 38 條第 2 項），法院亦得依職權予以通知（民事訴訟法第 67 條之 1）。

然而，區分所有權人如未受告知或通知有關訴訟繫屬之事項而未參與訴訟，可否一概認為係未獲事前之程序保障？蓋意定訴訟擔當係源於權利義務主體之授權，因此區分所有權人應就其授權自負責任，有學者認為^{註6}此時似難認為其得依民事訴訟法第 507 條之 1 提起第三人撤銷訴訟。

三、小結

^{註5}參考吳瑾瑜，〈公寓大廈共用部分修繕爭議之研究〉，《政大法學評論》，第 133 期，頁 18 以下，2013 年 6 月。

^{註6}參考沈冠伶，〈公寓大廈管理委員會之當事人能力、當事人適格及判決效力〉，《台灣法學》，第 151 期，2010 年 05 月。

由上可知，多數實務見解認為管委會雖無權利能力，卻又得為契約主體，甚至亦有侵權能力。此一見解與管委會在實體法上無權利能力之邏輯有所牴觸，實係因我國法僅承認管委會之訴訟能力，卻無明文承認權利能力。為修正此種人格分裂式之立法，學者^{註7}有建議賦予區分所有權人團體權利能力，將區分所有權人團體法人化，讓管理委員會對外得以該團體之法定代理人名義進行法律行為，如此可使區分所有權人團體直接取得管理成果，並迴避前述矛盾，應值贊同。

肆、最近議題

一、定暫時狀態假處分

近來實務上，與公寓大廈有關之訴訟日增，又因為其有即時性，故常出現定暫時狀態假處分之案例，本文列舉准否結果各一，供讀者複習之用。在最高法院 103 年台抗字第 944 號裁定之案例中，某公寓大廈之住戶將一樓空間出租予商家營業使用，此舉令其他住戶不滿，經區分所有權人會議決議，管委會遂於規約內新增「任何形式之餐廳、咖啡廳不得營業」及門禁管制之章節（下稱系爭條款）。該一樓住戶認為系爭條款違反公寓大廈管理條例第 31 條規定，便提起撤銷、確認無效之訴，另聲請停止施行系爭條款之定暫時狀態假處分。本案法院認為此門禁限制對聲請人影響甚鉅，除將使其每月租金收入巨幅減少，影響收益外，亦導致繳交房屋貸款之困難；縱認有維安顧慮，可由加強保全措施著手，而非限制聲請人之權利行使。故相對人因本案定暫時狀態處分可得避免之損害，顯然大於聲請人可能蒙受之不利益，故認本件有定暫時狀態處分之必要。

相反地，在最高法院 103 年度台抗字第 907 號之案例中，法院則未准所請。本案係就區分所有權人決議效力瑕疵之問題涉訟，聲請人聲請在本案訴訟確定前，禁止經區分所有權人會議選出之新任管理委員會行使職權；另准許原管理委員會繼續行使其職權。惟法院認為，管理委員之解任，倘規約未規定不得以臨時動議於區分所有權人會議提出，則於區分所有權人會議中以臨時動議提出解任議案，尚非公寓大廈管理條例所不許。管理委員既係由區分所有權人選任，若發生不適任或不符合公益等情事，自得隨時由區

^{註7}參考吳瑾瑜，〈公寓大廈共用部分修繕爭議之研究〉，《政大法學評論》，第 133 期，2013 年 6 月。

分所有權人會議決議予以解任。故該區分所有權人會議決議解任全部管理委員，難認對再抗告人之管理委員任期或人格尊嚴，有何重大損害，自不應准許之。

二、終極制裁：強制遷離

公寓大廈管理條例之目的，在於促進住戶之共同利益。因此，本條例第22條第1項設有「強制遷離」之規定，若有住戶之行為嚴重影響其他住戶時，管理負責人或是管委會須促請其改善。若仍未改善，管理負責人或是管委會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。其中，同條項第3款尚有「其他違反法令或規約情節重大者」之概括規定，由於本條規定得驅逐特定住戶，效果極強，可稱為最終極之制裁，故有必要釐清適用標準。

在為數不多的案例中，有一代表性之案例可供讀者參考。該案事實簡述如下：某大樓依其使用執照僅限作為「集合住宅」之用，惟被告取得系爭大樓7號20樓之建物所有權後，竟將之改造為神廟，設置印度宗教神像神壇，長期提供多數不特定印度信眾及閒雜人等不定時前來膜拜、念經及焚香，甚至發生不服門禁警衛管理之情形，嚴重擾及其他住戶之安寧與安全。該大樓管委會認為其已違反公寓大廈管理條例第6條第1項第1款、第5款及其規約之約定，屢經勸阻仍未改善，乃提起訴訟訴請其遷離。

高院於本案二審時提出一判斷標準，其認為區分所有權人所為如有害建築物正常使用或違反共同利益，縱然形式上係行使其專有部分所有權權能範圍內之行為，亦不容許。而其所為之行為達到何種程度，始足於認為違反共同利益，應就行為本身之必要性、行為人所受利益以及給予他區分所有權人（或住戶）所受不利益之態樣、程度等各種情事加以比較衡量而予認定。因此，被告將純住家之集合住宅提供為宗教活動場所，使不特定多數人士不定時頻繁進出從事祭拜活動，已妨害其他住戶安寧及居住品質，顯逾一般人於住家內進行祭祀行為之程度，故准許原告所請。此一見解並為最高法院所維持，有最高法院103年度台上字第914號判決可資參照。

伍、案例解析

又到了慣例的案例解析單元，先從相對單純的【案例01】談起吧！本題關鍵在於系爭廣告物是否設置於公寓大廈之共有部分，讀者可趁機複習專有部分與共有部分之區別。本案原審認為，區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部

分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。而系爭廣告物係設置在丙所有系爭5樓建物之專有部分範圍內，該部分屬丙專有，而非屬丙、甲及大樓其他住戶所共有。丙係基於租賃權而占有使用該專有部分，自非無權占有。甲請求丙拆除系爭廣告物並返還系爭玻璃帷幕外牆面，並無理由。此一見解被最高法院所支持，此有最高法院103年台上字第2692號判決可資參照。

亦即，讀者應注意題示「玻璃帷幕外牆面」雖係公寓大廈之共有部分無疑，但本題丙係在「玻璃帷幕牆面內側」（即自宅）而非外側設置系爭廣告物，自屬對於專有部分之合法使用收益。附言之，區分所有權人若認為類似行為會對其他住戶造成影響，應形成決議後透過規約方式拘束其他住戶，本案原始案例亦有相關爭議，有興趣之讀者可自行研究。

次就【案例02】進行討論，本題涉及相當常出現的分管契約問題。究竟建商與原住戶間之分管契約，是否拘束繼受建物所有權之B？本案原審認為，系爭建物除地下一樓部分面積設有發電機機房^{註8}不得約定專有外，應認各區分所有權人就系爭建物之使用方式業已合意成立分管契約，且此分管契約若未經全體區分所有權人同意終止，亦不因嗣後區分所有權人會議決議另訂規約而失其效力。又B於買受系爭建物時，就上開分管契約存在一事難謂不知情，B自應受其拘束。甲等住戶占有系爭建物，有正當權源。故B依民法第767條第1項訴請甲等住戶交還系爭建物，並無理由。

惟本案有一項容易被忽略之盲點。分管契約拘束後手之原則，應該在共有人間始有效力。最高法院就本案清楚指明，分管契約，係共有人就共有物之使用、收益或管理方法所訂立之契約，倘非共有物，即無共有人就之訂立分管契約可言。A公司原係系爭建物之單獨所有人，嗣由B取得系爭建物之全部所有權，則系爭建物既非A公司與甲、乙等區分所有權人之共有物，能否謂A公司與住戶間存在分管契約，而B又應受該分管契約之拘束，自滋疑問。原審見未及此，遽謂B應受該分管契約之拘束，已有可議，此有最高法院103年台上字1350號判決可茲參照。讀者即應釐清，本題轉讓房屋者係建商而非住戶，與一般案例相反，須特別注意。

^{註8}該機房施設共用機電之管道間及其設備，有固定使用方法，屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，依公寓大廈管理條例第7條規定，不得獨立使用供做專有部分，亦不得為約定專用部分，應認其為法定共有部分。

【案例 03】分別涉及乙主委和丙住戶之法律行為，以下分別檢討之。首先，就乙擔任管委會主委之部分。原審認為系爭地下二層為該大廈區分所有人共用部分，系爭大廈未訂有規約，亦無區分所有權人會議曾決議不得出租系爭地下二層之情形，依公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項之規定，該大廈管理委員會基於管理共用部分之權限，得就共用部分為有益之管理。而管委會之出租行為尚屬有益管理，應為有權出租。故乙代表管委會與丙簽訂系爭租約之行為，即無不法侵害甲之權利，亦無處理委任事務有過失或逾越權限之情形，自屬合法。惟最高法院表示，原審忽略乙作為主委之任期已經屆至，縱以其連任二年計算，其於 99 年間早無擔任主任委員之資格，乃竟無權代表管理委員會與丙簽訂租約，實已不法侵害甲之共有權。則能否謂乙上述行為未侵害甲之共有權，而不得請求其賠償損害，自非無疑。原審就上開事項未調查審認，逕謂乙未不法侵害甲之權利，已有可議。此有最高法院 103 年台上字 1991 號判決可茲參照。另就丙住戶之部分，由於丙係基於租約給付租金而占有使用系爭地下二層，非屬無權占用，且於租期屆滿時已搬遷，亦不構成侵權行為或不當得利。此部分見解亦為最高法院所維持，並與敘明。

【案例 04】與前開【案例 02】相同，亦涉及分管契約「後手是否應繼受前手所訂立之分管契約」此一基本問題，惟本題讓與人係住戶而非原始建商。另管理委員會是否有修繕共有部分之義務，亦為爭點所在。

本案原審認為，依甲與系爭大樓建商簽訂之房地預定買賣合約書約定，系爭屋頂平台係由甲專用，且乙之前手亦繼受此項分管契約約定，繼續使用系爭屋頂平台，則乙對於該項分管約定之存在，自應可得而知並繼續使用系爭屋頂平台。系爭屋頂平台既因分管契約約定由甲專用，已非屬共用部分，上訴人復繼受分管契約而繼續使用，則依公寓大廈管理條例第 10 條第 1 項規定，約定專用部分之修繕費用應由約定專用之使用人負擔。故原審認為乙之主張無理由，其應自行負擔修繕費用。

惟最高法院則有不同意見，認為應區分範圍觀察。系爭大樓之屋頂除某部份約定為甲專用外，其餘屋頂平台空間均屬共用部分，甲就共用部分並無專有使用權，乙似已不得對於系爭大樓全體共有人主張系爭屋頂平台之專用權。則就仍屬共用部份之屋頂平台，依公寓大廈管理條例第 36 條第 2 款規定，公寓大廈共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，既屬管理委員會之職務，則乙請求管委會修復系爭屋頂平台至不漏水，能否謂全然無據？亦即最高法院認為，乙

仍有請求管委會修繕共用部分之請求權。此有最高法院 103 年台上字 411 號判決可茲參照。

最後，本次壓軸之【案例 05】涉及兩樣重要問題，還請讀者細心思考。問題一：公寓大廈之法定空間是否皆不得約定專用？問題二：就「法定空間」為使用約定之分管協議，是否有效？

就問題一，本案原審認為依公寓大廈管理條例第 55 條第 1 項、第 2 項規定，在該條例施行前已取得建造執照之公寓大廈，其區分所有權人固得將全體區分所有權人共有部分約定為專用，惟仍不得違反管理條例、區域計畫法、都市計畫法及建築法令等規定，否則依民法第 71 條第 1 項規定，該約定即屬無效。本案甲以設置圍牆、遮雨棚、鐵門等地上物之方式占用系爭法定空地，納為其私人居家使用，阻絕他人進出通行，顯已妨害或變更該部分土地作為法定空地或安全梯出入通路、防火間隔之使用目的及通常使用方法，已違反上述相關法規，該法定空間應不得約定專用。

次就問題二，甲所主張分管協議部分，公寓大廈管理條例第 9 條第 1 項至 3 項亦明定，區分所有人就共有物為分管協議者，自應遵循相關法律限制。又管理條例第 9 條第 3 項之規定，應屬效力規定，**區分所有人就共有物之分管約定，如有違反建築法規者，應即屬違反效力規定而為無效。**而本案甲所占用之土地，有部分係屬安全梯出入通路及防火間隔，依法不得為設置任何阻礙物，堪認該地上物確屬違反建築法令之建物。又法律行為之一部分無效者，全部皆為無效；因此甲所主張之分管協議，既係以全體區分所有權人同意將系爭土地交由上訴人占有使用為約定內容，應認分管協議因一部無效而全部無效。

然而，最高法院對此兩項問題皆持不同見解。首先就問題一而言，公寓大廈管理條例第 7 條所列之共用部分不得約定專用權之客體，故以該條所列之共有部分，約定供特定區分所有人專用者，固應認係違反強制或禁止規定而為無效。然公寓大廈共用部分之法定空地，若非屬同條例第 7 條各款規定之情形者，參照同條例第 16 條第 2 項、第 58 條規定，應仍得約定由區分所有人之特定人有專用使用權而為約定專用權之客體。本案系爭地上物所占用之法定空地，部分為防火間隔，部分為不得設置任何障礙物之安全梯出入通路，原審未究明本件之法定空地，何部分屬不得為約定專用權之客體、或屬得為約定專用權客體部分，遽以系爭地上物已妨害或變更占用之土地作為法定空地或安全梯出入通路、防火間隔之使用目的及通常使用方法，縱系爭會議同意上訴人前手占用系

爭地上物所在土地，亦屬無效，而為不利甲之認定，已非無再進一步研求之餘地。

次就問題二之分管契約而言。最高法院認為，應先確認者係，扣除不得約定專用部分之法定空地外，甲和系爭社區各住戶間究有無分管協議存在？倘有分管協議，其約定甲得為如何之使用及使用之方法如何？此即攸關甲可否使用系爭地上物所占用之土地及使用土地有無逾越約定之方法。惟原審未逐一詳究，遽為甲不利之判斷，不免速斷。再者，公寓大廈之法定空地如約定由特定區分所有權人專用，而該特定區分所有權人未依約定使用方法使用，其他區分所有權人雖得請求其除去違反約定使用之結果，但在該分管協議依法終止前，該特定區分所有權人亦仍有使用該法定空地之權利，其他區分所有權人尚不得請求返還該法定空地。本案原審未說明該分管協議是否經合法終止前，能否即認乙得請求返還法定空地，尤有待釐清並詳為深究之必要。

由上可知，縱係法定空地，最高法院認為其仍有約定專用之可能性，不能一概而論。而就約定專用之部分，當事人間之分管契約自應有效。又分管契約依法終止前，該特定區分所有權人亦仍有使用該法定空地之權利，其他區分所有權人尚不得請求返還該法定空地。此有最高法院 103 年台上字第 2247 號判決可資參照。

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！