

私立東海大學法律研究所

碩士論文

指導教授：溫豐文 教授

區分所有建築物住戶權利保障之研究

—以修繕義務為中心

The research of Household right in Condominium  
--focus on repair responsibility



研究生：朱貴蘭 撰

中華民國九十八年六月



## 論文摘要

區分所有建築物因所有權分布型態特殊，及居住人口高度密集等特性，因此權利衝突問題較為繁雜，公寓大廈管理條例及民法相關條文係目前用以解決區分所有權利義務關係之依據，惟此二部法律不僅內容及用語略有不同，且大部分條文注重管理層面之規範，對於住戶權利如何有效確保則著墨甚少。尤其公用部分修繕義務歸屬何人？倘公用部分毀損未為修繕，至住戶或第三人受有損害時，應如何求償？上開二部法律是否規範及此，仍待討論，且實務見解亦有分歧。

本文係由區分所有建築物專有部分及共用部分之介紹出發，再以此二部分之修繕義務為核心，探討管理委員會之法律性質，及住戶與各管理組織間之權利義務關係，以探尋住戶應如何謀求即時保障自身權利之妥適方法。本文依前開脈絡，分為六章加以論述，茲就各章內容簡要說明如下：

第一章為緒論，說明本文之研究動機與目的、研究範圍及方法。

第二章為區分所有權之基礎理論，援引相關文獻說明專有部分、共用部分等區分所有建築物之產權構造，並檢討各學說及實務見解之正確性。

第三章為區分所有建築物之管理組織，係討論公寓大廈區分所有權人會議、管理委員會暨管理負責人、及管理服務人等管理組織之實體法上屬性及訴訟法上定位，並探討住戶與各管理組織間之法律關係，以界定權利義務之歸屬。

第四章為區分所有建築物之修繕，係說明各專有部分、共用部分之修繕義務人、費用負擔、修繕時權益之調整，及因修繕造成他人損害之修復與賠償責任。並自民法及公寓大廈管理條例相關規定，探討

各住戶有無自行修繕共用部分之權利。

第五章為住戶權利之維護，由實務相關案例分析說明，各住戶對於區分所有權人會議之瑕疵決議及多數決不當行使之情形，應如何救濟；及共用部分毀損、管理服務人不當行為造成住戶損害時，住戶如何為訴訟上之主張；與共用部分遭無權占用及專有部分使用受妨礙時，如何有效排除侵害等，並進一步檢討，住戶應如何主張，較能獲得確實之保障。

第六章係前述各章之綜合整理，並參酌外國立法例提出修法建議。

# 目 錄

第一章 緒論.....	1
第一節 研究動機與目的.....	1
第二節 研究範圍及方法.....	3
第二章 區分所有權之基礎理論.....	4
第一節 前言 .....	4
第二節 區分所有建築物之產權構造.....	8
第一項 區分所有權之構成.....	9
第二項 專有部分 .....	13
第一款 專有部分之成立要件 .....	14
一、構造上之獨立性 .....	16
二、使用上之獨立性 .....	18
三、能為區分所有建築物之標的 .....	19
四、單獨為所有權標的之登記 .....	20
第二款 專有部分之範圍 .....	21
第三款 專有部分之分類 .....	24
第四款 專有部分之相互關係 .....	25
一、專有部分所有權人之權利 .....	25
二、專有部分所有權行使之限制 .....	26
三、專有部分之相鄰關係 .....	29
第三項 共用部分 .....	32
第一款 共用部分之意涵 .....	33
一、共用部分之意義 .....	33
二、共用部分之法律性質 .....	34
第二款 共用部分之分類 .....	38
一、法定共用部分與約定共用部分 .....	38
二、全體共用部分與一部共用部分 .....	39
第三款 共用部分之所有權 .....	41

第四款 共用部分之使用 .....	45
一、共有共用 .....	45
二、共有專用 .....	45
第三章 區分所有建築物之管理組織 .....	55
第一節 區分所有權人會議 .....	57
第一項 意義與性質 .....	57
第二項 決議方式 .....	60
第三項 違法決議之效力 .....	62
第一款 程序瑕疵部分 .....	62
一、學說見解 .....	63
二、實務見解 .....	64
第二款 內容瑕疵部分 .....	68
第三款 本文見解 .....	68
第四項 決議之拘束力 .....	70
第二節 管理委員會暨管理負責人 .....	71
第一項 管理委員會之性質及能力 .....	74
第一款 管理委員會之性質 .....	74
第二款 管理委員會在訴訟法上之能力 .....	81
一、管理委員會在民事案件有當事人能力 .....	81
二、管理委員會不得為刑事案件之自訴人或告訴人 .....	84
三、管理委員會不得為行政處分之相對人 .....	85
第三款 管理委員會在實體法上之能力 .....	87
一、管理委員會無權利能力 .....	87
二、管理委員會無侵權行為能力 .....	101
第四款 管理委員會於民事案件之角色 .....	103
一、管理委員會任訴訟當事人應屬訴訟擔當 .....	103
二、強制執行效力應歸屬區分所有權人團體 .....	111
第五款 管理委員會與區分所有權人團體間之關係 .....	114
第二項 管理負責人 .....	117

第三節 管理服務人.....	118
第一項 管理服務人之定義.....	118
第二項 管理服務人與管理委員會或區分所有權人間之關係.....	121
第四章 區分所有建築物之修繕.....	125
第一節 前言.....	125
第二節 專有專用及約定專用部分之修繕.....	126
第一項 修繕義務人.....	126
第二項 修繕之決定與費用之負擔.....	127
第三項 修繕時應注意事項.....	129
第一款 不得妨礙安寧、安全及衛生.....	129
第二款 不得破壞或變更建築物主要結構.....	131
第四項 修繕時權益之調整.....	133
第一款 因修繕對他專有專用部分、約定專用部分及共用部分之使用 權.....	133
第二款 因修繕而生之損害修復及賠償責任.....	137
第二節 共用部分及約定共用部分之修繕.....	138
第一項 修繕義務人.....	139
第一款 民法之規定.....	139
第二款 公寓大廈管理條例之規定.....	140
第三款 本文見解.....	142
第二項 修繕之決定.....	145
第一款 一般修繕.....	145
第二款 重大修繕.....	146
第三款 區分所有權人得否自行修繕.....	147
第三項 共用部分修繕費用之來源與分擔.....	151
第一款 前言.....	151
第二款 來源.....	152
一、公共基金.....	152
二、管理費.....	156

三、建築物損害保險契約之締結 .....	167
四、政府之補助措施 .....	169
第三款 修繕費用之分擔 .....	170
第五章 住戶權利之維護 .....	173
第一節 瑕疵決議阻止案件 .....	173
第二節 區分所有權人會議多數決不當行使時之解決方式 .....	181
第三節 共用部分毀損造成他人損害之賠償案件 .....	183
第四節 共用部分遭無權占用案件 .....	184
第五節 專有部分使用遭妨礙案件 .....	186
第六節 管理服務人不當行為所生損害之救濟 .....	187
第一項 管理服務人盜用公共基金案件 .....	188
第二項 管理服務人管理不當導致竊盜案件 .....	189
第六章 結論與修法建議 .....	193
參考書目 .....	199

# 第一章 緒論

## 第一節 研究動機與目的

台灣從光復至今六十幾年來，由以農業為主的社會經濟體，進展到勞力密集產業為主的經濟結構，再轉型為技術資本密集的科技產業型態，當經濟由農業轉變為工商服務業之際，人口亦因此迅速流向都市，隨著都市人口急遽增加及小家庭化，集合式住宅逐漸取代傳統平房或獨棟式建築，成為現代人購屋、居住的新選擇。人們的住宅由橫向的、點狀的分布，變為縱向及橫向的集合式連結，人與人的距離縮短至一牆之隔，此種人口高度密集之居住型態，私人生活空間因而縮小，個人部分活動轉而於共用空間進行，出現多人共用頂樓、電梯、走廊、大廳之情形，伴隨而來的是共用空間之權利義務如何妥適劃分的難題，及如何降低人與人之間權利衝突升高的機率。

我國物權法就區分所有之權利義務關係，於民法物權編所有權章修正公布前<sup>1</sup>，僅於民法簡單地規定第七百九十九條與第八百條兩個條文，單憑此實無法解決因集合式住宅急遽增加所造成之紛爭。有鑑於此，政府於民國八十四年制定「公寓大廈管理條例」（以下稱公寓條例）公布實施，並於民國八十五年十月二日經立法院授權，由主管機關頒布公寓大廈管理條例施行細則，共十六條。其後公寓條例於民國九十二年十二月修正公布全文六十三條，施行細則於民國九十四年十一月修正發布全文十四條。嗣於民國九十五年一月十八日修正公布

---

<sup>1</sup> 民法物權編所有權章已於民國 98 年 1 月 12 日經立法院三讀通過，並經總統於同年月 23 日公布，並自公布後 6 個月施行。為便利說明，未經修正條文部分本文逕以民法第○條稱之，而已修正部分則特別註明「修正前第○條」、「修正條文第○條」，以辨別修正前、後之條文內容。

第二十九條、增訂第五十九條之一，欲藉此規範公寓大廈住戶間權利義務問題，以減少彼此間衝突發生，達到公共安全、公共安居及公共安寧之目標。就區分所有建築物而言，公寓條例對應於民法物權編，居於特別法之地位，具有優先適用之效力；至於民法物權編修正後相關規定內容，則居於補充適用之地位。惟因公寓大廈住戶間之紛爭態樣繁多，公寓條例與民法雖已有相關規定可供遵循，使得集合式住宅之生活品質因而提升不少，然公寓條例全文僅六十餘條，民法物權編所有權章修正後，關於區分所有建築物之規定亦僅有四條，實不足解決所有因集合式住宅產生之紛爭，公寓大廈住戶權利義務之完整規範，仍待實務操作及學術研究加以補充及釐清。

目前學界討論仍多著重於住戶違反公寓條例時，管理委員會或管理負責人如何管理之層面，少有提及個別住戶因管理委員會或管理負責人管理不當，有何權利可得主張部分，尤其在區分所有建築物共用部分之修繕義務方面，依公寓條例之規定由管理委員會或管理負責人為之，然訴訟實務上，住戶於管理委員會怠於修繕，及因此造成住戶損害時，以管理委員會為被告請求修繕或賠償損害，法院判決多以管理委員會無權利能力，而無侵權能力，亦無債務不履行規定之適用，為無理由判決駁回訴訟。實務此等解釋固非無見，惟與一般人民之法感情並不相符。此外，公寓條例雖於民國九十五年增訂第五十九條之一，由專家、學者組設調處委員會之規定，期能借此解決集合式住宅所生之紛爭，惟在公寓條例未根本修定前，縱有此機制，於無法達成和解時，紛爭仍難徹底解決。

本文擬由區分所有建築物主要構成部分之專有部分及共用部分之介紹出發，再以此二部分之修繕義務為核心，探討管理委員會之法律性質，及區分所有權人或住戶與管理委員會及管理負責人間之權利

義務關係，尋求管理委員會或管理負責人怠為管理公寓大廈公共事務時，住戶應如何妥適解決之方式，以保障公寓大廈住戶之權利。

## 第二節 研究範圍及方法

本文擬由實務關於管理委員會之性質、有無權利能力、侵權能力及區分所有建築物共用部分之修繕義務等，與本問題相關之訴訟案件著手，加以統計並予以分析，以了解訴訟實務之運作模式是否一致，並藉此釐清實務之見解，是否與我國公寓條例、民法及民事訴訟法等相關法律之規定及法理相符合。

其次，參酌主管機關就此問題之相關見解，由相關法律及法理，運用法學方法加以檢討該等見解是否妥適，並參酌外國立法例，研擬修法之建議，以尋求妥適並符合人民法感情之解決方法。

## 第二章 區分所有權之基礎理論

### 第一節 前言

依民法第六十六條第一項之規定，不動產包括土地及其定著物二者。所謂「土地」依民事法學之觀點，係指人力所能支配之地表及其上下<sup>2</sup>。「定著物」則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<sup>3</sup>，區分所有建築物即屬定著物眾多態樣之一。土地及建築物為獨立之不動產，土地得劃分疆界，編號登記為個別所有權，建築物通常係以一棟全部為一個所有權之客體。惟將一建築物區分成數個部分作為所有權之標的，實際上有其需要，且登記公示上並無困難，此概念亦為我國法制所承認，而於民法修正前第七百九十九條規定：「數人區分一建築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有，其修繕費及其他負擔，由各共有人按其所有部分之價值分擔之。」此為早期民法物權編就建築物區分所有權理論之依據。

區分所有係區分一建築物之特定部分為其所有權之標的，嚴格而言，與物權須以獨立之物為其客體，以及一物一權主義之原則均有未符。惟物是否具獨立性乃依社會觀念而定，倘依人為方式得加以劃分，又無害於交易安全，及物權之公示性者，雖在物理上不具獨立性，仍不妨使之得為物權之客體。據此意義而言，建築物區分所有權之存

---

<sup>2</sup> 鄭玉波著，黃宗樂修訂，《民法總則》，台北：三民書局，2003年9月，修訂九版一刷，頁216。

<sup>3</sup> 請參照司法院大法官會議釋字第93號解釋、最高法院63年度第6次民庭庭推總會決議（一）。

在，與物權觀念，亦無不符<sup>4</sup>。

惟民法修正前第七百九十九條適用之對象係以建築物為標的，並以能縱割區分之建築物為限，而不包括水平橫切之樓房，更不包括左右縱割上下橫切之建築物<sup>5</sup>。然因工商發達經濟生活型態轉變，人口大量聚集都市，房屋需求量鉅增，多層式高樓建築物日增，在區分所有之型態，大致上可區分為縱（分幢所有）、為橫（分層所有）或為縱橫（分套所有）等型態<sup>6</sup>。就此，依社會經濟立場言，一座高樓大廈之價值恆高於一座平房之價值，相較於間數分有，層數分有更具有規範之必要，因此由社會經濟利益面考量法條規定之真意，自不應將民法修正前第七百九十九條規定限縮適用於間數分有之情形<sup>7</sup>。實務亦肯認區分所有之概念不以棟數之區分所有為限，尚及於分層所有之情形，此由最高法院五十二年台上字第一〇五六號判例要旨認為「民法第八百條所稱前條情形，係指第七百九十九條所謂『數人區分一建築物而各有其一部者』之情形而言，樓房之分層所有，即屬該條所揭情形之一種。」<sup>8</sup>即可印證。

集合式住宅之建築模式日趨立體化、複雜化及龐大化，住宅單位眾多，公共設施多樣，權利義務關係益趨緊張，因此產生之法律關係，已非民法修正前第七百九十九條、第八百條之簡單規定所能對應。因此，政府始公布實施公寓條例，其立法目的即在充實區分所有權之內

<sup>4</sup> 謝在全著，《民法物權論（上冊）》，台北：作者自版，民國 92 年 7 月，修訂二版，頁 370-371。

<sup>5</sup> 廖文忠著，《公寓大廈停車空間相關法律問題之研究》，司法院研究年報，第 21 輯，第 4 篇，2001 年 11 月，頁 11。

<sup>6</sup> 溫豐文著，〈區分所有權-民法物權編修正草案之評析〉，《台灣本土法學雜誌》，第 90 期，2007 年 1 月，頁 122。

<sup>7</sup> 關於民法修正前第 799 條之適用範圍，謝在全法官似乎認為數人區分一建築物之方式，不論係橫的區分，例如四層樓房建築物分為一至四層而各有一層之所有權；或縱的區分，例如一棟樓房橫切後，於各層再縱分為數間，即一般所稱之套房。無論其區分方法如何，均屬於建築物區分所有，而有上開條文適用之餘地。謝在全著，同前註 4，頁 370-371。

<sup>8</sup> 此則判例所指之民法均為修正前者，於民法物權編所有權章修正後是否仍有適用，尚待最高法院民事庭會議決議之。

容，及規範日漸複雜的集合式住宅所有之權利義務關係。然公寓條例所適用之範圍小於物權編所規範者，其僅限於建築物本體及其座落之基地與法定空間，且亦非全數建築物均能適用，公寓條例適用之客體，僅於建築物上創設區分所有權者，始有適用之餘地。

在外國立法例上，有關建築物區分所有權之立法，主要有單獨立法，與於民法法典加以規定等二種型態。採單獨立法者例如德國，於西元一九五一年三月十五日制定「住宅所有權及長期居住權法」，打破了土地吸附建築物之原則，使得有限土地上可以容納較多之住宅，其中住宅權部分即包含多個居住單位之高層或多層建築物內多個居住者之所有權型態，即公寓性住宅之所有權<sup>9</sup>。另外，在日本，為調整數人區分並所有一棟建築物之關係，於西元一九六二年制定「關於建物區分所有等之法律」，並刪除日本民法第二〇八條之規定<sup>10</sup>。於民法法典中加以規範者，則例如瑞士於西元一九六二年起草區分所有權法，將之納入民法法典中，於西元一九六五年一月一日公布施行，即現行瑞士民法第四編第十八章第三節為有關樓層所有權之規定<sup>11</sup>。綜上可知，外國有關區分所有權之立法，不是單獨立法就是規定於民法典中。

反觀我國法制，民國八十四年制定公寓條例後，並未廢止民法第七百九十九條及第八百條關於區分所有權之規定，甚至於此次民法物權編所有權章修正時將區分所有權規定之內容加以充實，可說迥異於外國立法例之立法模式，是否妥適非無討論之必要。參諸此次民法修正條文第七百九十九條之立法理由，立法者似認為因公寓條例屬行政

---

<sup>9</sup> 孫憲忠著，《德國物權法》，台北：五南出版，民國 88 年 8 月，初版一刷，頁 216。

<sup>10</sup> 我妻 榮著，有泉 享修訂，李宜芬律師校訂，《日本物權法》，台北：五南出版，民國 88 年 3 月，初版一刷，頁 479。

<sup>11</sup> 溫豐文著，《建築物區分所有權之研究》，台北：三民書局，民國 81 年 2 月，頁 174。

法規，與民法物權編之性質、規範範圍、及功能有其不同，此種雙軌規範體系之建構，應能有效率規範和諧之社會生活，並滿足不同制定目的之需求<sup>12</sup>。惟建築物各住戶所有權之物權關係，與住戶之權利義務、管理組織及管理服務人等管理維護之加強，本為一體之兩面，亦即公寓大廈須管理者，包括所有權人間之物權關係及共同關係之成員權二者大部分，因此管理規範與物權關係間實屬不可分離之相互依存關係，分別規定於二部法典中，似無必要。況且，分析民法修正條文之規範內容可知，第七百九十九條第一項為區分所有建築物之定義、第二項為專有部分及共用部分之定義、第三項係得約定專有共用及共有專用之規定、第五項為專有部分不得與共用部分及基地利用權分離而為處分之規定；新增第七百九十九條之一第一、二項則係關於共用部分及約定共用部分修繕費用之負擔、第四項繼受人應受規約所生權利義務之拘束等規定，公寓條例第三條、第四條、第十條及第二十四條均已有相同事項之規定，則可否謂公寓條例僅為行政法規之性質，而與民法物權編全然無涉，亦非無疑。再者，規定相同事項之部分，依我國中央法規標準法第十六條特別法優於普通法之原則，公寓條例應優先於民法加以適用，縱使民法物權編嗣後修正亦同<sup>13</sup>。準此，民法物權編似無適用之餘地，公寓條例與民法重覆規範之立法形態，不無疊床架屋之疑慮<sup>14</sup>。

---

<sup>12</sup> 民法修正條文第 799 條立法理由第 1 點為「按公寓大廈管理條例第一條之立法目的係為加強公寓大廈之管理維護，提升居住品質，該條例原係為行政機關基於管理之目的所制定，其規範重點在住戶之權利義務、管理組織及管理服務人等，與民法重在建築物各住戶所有權之物權關係有異。又以區分所有建築物之一部為客體之區分所有權乃所有權之特殊型態，民法應設有原則性規範，俾建立所有權制度之完整體系。民法與行政法規兩者於性質、規範範圍及功能有其不同，應屬私法與公法之協力關係，此種雙軌規範體系之建構，應能有效率規範和諧之社會生活，並滿足其不同制定目的之需求。」

<sup>13</sup> 中央法規標準法第 16 條後段規定：「其他法規修正後，仍應優先適用。」即為新普通法不得變更特別法原則。申言之，普通法若經修正，而生效在前的特別法仍有優先適用的效力，因此對於同一事項，雖然普通法已經修正，但仍應優先適用特別法的規定。陳麗娟著，《法學概論》，台北：五南出版，民國 90 年 1 月，初版四刷，頁 46。

<sup>14</sup> 溫豐文著，同前註 6，頁 121。

本文探討之重點，在藉由區分所有建築物修繕義務之探討，導引出倘共用部分有修繕必要，而管理委員會或管理負責人不為修繕行為時，或經區分所有權人會議決議多數主張不予修繕，或各專有部分有修繕義務之區分所有權人不為必要修繕時，各個住戶有無救濟管道，更甚者因管理委員會或管理負責人不為修繕或管理不當，進而造成個別住戶之損害時，各住戶應如何求償等問題。又，因公寓條例就區分所有建築物共用部分採取反面定義方式，共用部分依公寓條例之規定，包括共用部分及約定共用部分，即依公寓條例第三條第四款及第六款之規定，共用部分係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；約定共用部分則指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。故須先說明「專有部分」，始能界定「共用部分」，方能進一步討論本文之核心問題。

民法物權編關於區分所有權建築物相關規定既為現行有效之法律，本文仍就民法修正前第七百九十九條及第八百條、公寓條例之規定，及民法物權編所有權章新修正公布之內容，依序論述區分所有權之構成、專有部分、共用部分<sup>15</sup>，及各管理組織間之關係。

## 第二節 區分所有建築物之產權構造

公寓條例第三條第一款將公寓大廈定義為，指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明顯界線，得區分為數部分之建築物及其基

---

<sup>15</sup> 民法修正前第 799 條將專有部分以外由區分所有權人全體共有的部分稱為共同部分，而公寓條例之用語則為共用部分，民法物權編修正條文第 799 條則同時使用共有部分及共同部分。關於論述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，而供共同使用部分之概念時，本文統一依公寓條例第 3 條第 4 款之規定，以共用部分稱之。所持理由請參閱本節第一項「區分所有權之構成」內容之論述。此外，關於所有權之主體部分，民法修正條文第 799 條第 4 項稱為「區分所有人」，而公寓條例相關條文則以「區分所有權人」稱之，本文統一採用「區分所有權人」乙語，所持理由相同，茲不贅言。

地；同條第二款對區分所有則定義為，指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。又，依民法修正前第七百九十九條之規定，數人區分一建築物而各有其一部者，謂之建築物之區分所有。可見「數人區分一建築物」為區分所有建築物最基本之概念，倘建築物在構造上或使用上可依實際需要，分成數個獨立單位即特定部分，而擁有這些特定部分者，將可單獨地為處分、使用、收益等行為，突破傳統上認為建築物為獨立之物，僅得為單一所有權客體之概念，而認為建築物內之某一特定部分，亦可單獨成為不動產所有權之標的。此外，前開條文更直接將建築物區分所有權之內容，在具體標的物上，分成建築物與基地之關係。在所有權歸屬標的，則分為專有部分與共用部分。可見專有部分之存在為區分所有建築物不可或缺之要素。

## 第一項 區分所有權之構成

依公寓條例第三條第一款之規定，所謂稱公寓大廈係指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部之建築物。倘不具備此要件，則該建築物僅能適用民法物權有關不動產之一般規定及其他特別法之規定，而無公寓條例適用之餘地。此外，有學者認為，倘大樓屬於同一人單獨所有，但該大樓創設區分所有之狀態，而由不同人承租使用時，住戶間權利義務之規範，依公寓條例第三條之立法意旨及第二章住戶權利義務規定之觀察，應解釋為仍能類推適用公寓條例之規定較妥<sup>16</sup>。關於同一建築物為一人所有，經區分為數專有部分登記所有權之情形，民法物權編所有權章此次修正，已

<sup>16</sup> 戴東雄著，〈公寓大廈管理條例上專有部分與共用部分之理論及屋內漏水之修繕〉，《法學叢刊》，第169期，民國87年1月，頁7。

增訂第七百九十九條之二，於此情形準用民法修正條文第七百九十九條規定處理<sup>17</sup>，與學者上開意見相同。

依民法修正前第七百九十九條之規定「區分所有建築物係指數人區分一建築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定各所有人之共有。」由此條文「數人區分一建築物，而各有其一部」文義觀之，民法對於區分所有建築物尚未明確區分專有部分與共用部分，惟對照民法物權編修正條文第七百九十九條第一項改為「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建築物之共同部分共有之建築物」，可知修正條文通過後，區分所有建築物明確區分專有部分與「共有部分」。惟公寓條例第三條第四款稱共有部分為共用部分，致民法與公寓條例有關建築物共用部分之用語未能一致。

學者有認為建築物區分所有之理論，共有部分可分為共有共用與共有專用，故尚未約定為專用前稱「共有部分」較妥<sup>18</sup>。惟另有學者認為，民法物權編修正條文第七百九十九條第一項所稱「共同部分」一語，若從權屬以觀，固可稱為「共有部分」；惟從使用而言，則可稱為「共用部分」，為配合公寓條例第三條第四款之規定，似應改為「共用部分」較妥<sup>19</sup>。本文以為，就區分所有建築物而言，公寓條例

---

<sup>17</sup> 立法理由為「同一建築物屬於同一人所有，經區分為數專有部分登記所有權者，其使用情形與數人區分一建築物者相同，均有專有部分與共有部分。其中一部轉讓他人時，即生應否與其共有部分、基地相關之應有部分一併讓與等問題，爰明定準用第七百九十九條規定，俾杜爭議。」

<sup>18</sup> 戴東雄著，〈民法物權編上區分所有權之修正草案〉，《月旦法學雜誌》，第49期，1996年6月，頁21。

<sup>19</sup> 溫豐文著，同前註6，頁124。謝在全法官則認為，修正前民法第799條就此部分稱為共同部份，同條修正內容則以共有部分稱之，乃因重在其物權關係之本質，而公寓條例則使用「共用部分」一語，著重在此項共同部分係供各區分所有權人共同使用之故，二者關注點不同，殊難因此斷其優劣，然共用部分既為公寓條例與土地登記規則之用語，且為與民法上一般共有可加以區隔，乃以共用部分稱之。謝在全著，〈建築物區分所有權要論（上）〉，《法令月刊》，第53卷，第4期，民國91年4月，頁9-10。

為特別法，應優先於民法物權編之規定加以適用，且依中央法規標準法第十六條之規定，縱使民法物權編嗣後修正仍應優先適用公寓條例，故關於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，而供共同使用部分之概念，應依公寓條例第三條第四款之規定，以共用部分稱之。又，為避免法律規定有疊床架屋之情形，及用語不統一所致適用上之困擾，將來民法物權編再為修正之際，應將區分所有建築物相關規定刪除，或將用語修正同公寓條例規定者為妥。

依公寓條例第三條第二款，及民法修正條文第七百九十九條之定義，可知區分所有建築物之客體面，可分為專有部分與共用部分。對應到區分所有權主體之住戶而言，即可分為專有所有權與共有所有權之應有部分。至於區分所有權之概念，在學說上有不同解釋，有最狹義說、狹義說、廣義說及最廣義說四種不同之見解<sup>20</sup>：

### 1.最狹義說

此說認為區分所有權之成立僅需以專有部分之所有權能登記即足，故區分所有權與專有部分之所有權合而為一<sup>21</sup>。

### 2.狹義說

此說認為區分所有權係專有部分之所有權與共用部分之共有持分所構成，蓋專有部分所有權必附屬於該所有權之共有持

---

<sup>20</sup> 溫豐文著，同前註 11，頁 13-16。

<sup>21</sup> 史尚寬著，《物權法論》，台北：作者自版，民國 60 年 11 月，三刷，頁 109-110。謝在全大法官亦採此說，認為本於民法採取一物一權主義，一個所有權下不能包括二個以上之所有權，且依民法修正條文第 799 條之規定，區分所有權人除具有專有部分之所有權外，對於共用部分亦推定為具有共有權，亦即一人具有二個所有權，似非謂一個所有權包含二個所有權，故不能依上述民法之規定，認為民法係採取狹義區分所有權之概念。謝在全著，同前註 19，頁 3-4。

分，且二者不能分離而為單獨處分<sup>22</sup>。

### 3.廣義說

此說認為區分所有權係由專有部分之所有權、共用部分之持分權，以及土地上之權利所構成之一種複合物權。

### 4.最廣義說

此說認為區分所有權係專有部分之所有權、共用部分之應有部分及參與共同關係管理之權利（成員權）所構成。蓋因區分所有權人相互間，常有為管理共同事物及共有物之使用、收益，並產生義務之負擔等問題，彼此關係之密切程度，遠超過一般不動產所有權相互間之相鄰關係。為解決此等複雜問題，區分所有權人不得不構成一團體組織，此組織分為意思機關之區分所有權人會議與執行機關之管理委員會或管理負責人。成員權係參與該組織而討論與決議共同關係之管理與共用物權利行使與義務之負擔。

多數說採最廣義說，期以突顯公寓條例在管理並解決區分所有權人相互間共同關係之重要性<sup>23</sup>。

建築物能成為區分所有權標的之前題，乃在於其構造上或使用上得區分為數部分，且依社會經濟概念，各個獨立之使用單位可作為單獨交易之對象。惟區分所有建築物，其外觀上係一個集合式大建築物，僅因構造上或使用上之方便，再予以切割成為數個單位體，因此在使用上並非絕對獨立之個體，必然存有共同使用部分。具體而言，

---

<sup>22</sup> 黃越欽著，〈住宅分層所有權之比較法研究〉，收於鄭玉波主編《民法物權論之選輯（上冊）》，台北：五南出版，民國73年7月，初版，頁439-440。

<sup>23</sup> 戴東雄著，同前註16，頁8。

公寓大廈係由地表水平或向上或向下延伸之空間，這種利用固定物體延伸之空間，均離不開與地平面之接觸，不論同棟同層或不同棟不同層之間，或為上下縱割關係，或為左右橫切關係，各區分所有建築物必需藉諸相互間物體上之連結，方得以達到其使用目的。因此，關於區分所有權之客體，有認為民法修正前第七百九十九條規定：「數人區分一建築物而『各有其一部者』，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有…。」係指建築物及其附屬物之「專有部分」與「共用部分」所有權所構成之一種權利<sup>24</sup>。另參諸公寓條例第三條第二款：「區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。」更明白指出區分所有權之客體，即由建築物之專有部分與共用部分二者所構成無疑。

## 第二項 專有部分

所謂區分所有建築物之「專有部分」，依公寓條例第三條第三款之規定係指「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。」亦即民法修正前第七百九十九條前段所規定「數人區分一建築物，而各有其一部者…」中，所稱之「一部者」。民法未就專有部分予以定義，而民法物權編修正第七百九十九條之規定「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…（第一項）。前項專有部分，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。…（第二項）」，為專有部分提供了更完整的解釋。但由上開條文亦突顯出各該法律間針對「專有部分」定義規定並不一致，物權編修正條文規定專有部分應具備構造上及使用上之獨立性，而公寓條例第三條第三款，僅規定

<sup>24</sup> 廖文忠著，同前註 5，頁 14。

使用上之獨立性，而無構造上獨立之要求；惟公寓條例在關於「公寓大廈」之定義部分，則規定適用本條例之公寓大廈，應有構造上或使用上得區分為數部分之建築物及基地，亦即公寓條例本身就專有部分之定義與公寓大廈定義要求專有部分之要件亦有矛盾之處，實應予以統一為妥。

學者有認「所謂專有部分係指在構造上能明確區分，具有排他且可獨立使用之建築物部分。一棟建築物必須區分為數部分，而且被區分之各部分必須具備構造上與利用上之獨立性，始得成立區分所有。一棟建築物若無構造上與利用上之獨立性之專有部分，僅能成為單獨所有或共有，不得成立區分所有，因而專有部分，可以說是構成區分所有建築物之基礎。」<sup>25</sup>，我國訴訟實務在公寓條例公布施行前，亦有採相同見解者，認區分所有建築物，其區分之各部為獨立之權利客體，成立單獨所有權，基於物權標的物獨立性之原則，必須構造上及使用上均具有獨立性，始足當之<sup>26</sup>。惟就專有部分之要件，在公寓條例及民法物權編修正條文之規定迥異，於學者間之見解亦不盡相同，本文將依專有部分之成立要件、範圍、分類及專有部分所有權人間之相互關係等順序一一詳加論述。

## 第一款 專有部分之成立要件

專有部分之成立要件，學者有認為區分所有建築物之專有部分應具備下列三要件始能成立者：其一，須具構造上之獨立性；其二，須

<sup>25</sup> 溫豐文著，〈論區分所有建築物之專有部分〉，《法令月刊》，第42卷，第7期，民國80年7月，頁16。

<sup>26</sup> 最高法院80年度台上字第804號判決認「惟查數人區分一建築物而各有其一部分者，謂之建築物之區分所有。其區分之各部為獨立之權利客體，成立單獨所有權。至其區分方法或為縱的分割或為橫的分割，或為二者交互運用，無論分間、分層抑分套，在所不問。惟基於物權標的物獨立性之原則，必須構造上及使用上均具有獨立性，始足當之。」本文所引用之實務判決均檢索自司法院法學資料檢索系統院內版網站，判決書查詢系統，網址<http://njirs.judicial.gov.tw/index.htm>（造訪日期2008/9/20）。

具使用上之獨立性；其三，須以區分所有權客體之型態表現於外部<sup>27</sup>。惟另有學者認為，專有部分除具備形式要件之登記外<sup>28</sup>，其實質要件上，專有部分應具備使用上之獨立性，且為區分所有權之標的者即為已足，而具備構造上之獨立性僅係錦上添花之要件而已。其所持理由為，依公寓條例第三條第三款綜合觀察，專有部分之定義與公寓大廈得區分數部分之標準均有使用上之獨立性，使用上之獨立性為專有部分不可缺之要件，反之，如祇有構造上之獨立性，似乎無法成立專有部分，故專有部分成立之實質要件，僅以使用上獨立性即足。該學者同時亦認為就專有部分之成立要件，比較物權法修正條文與公寓條例之規定，似乎前者優先於後者<sup>29</sup>。

本文以為，關於規範區分所有建築物法規之適用順序，公寓條例為民法物權編之特別規定，依中央法規標準法第十六條但書之規定，特別規定恆優先於普通規定，故縱民法物權編修正第七百九十九條針對區分所有建築物專有部分要件增訂構造上獨立性之要件，於公寓條例第三條第三款為相同之修正前，仍應優先適用公寓條例之規定，僅以具備使用上獨立性即為已足。

惟從比較法立場觀察，德國法與日本法對專有部分之成立要件，均應具備構造上與使用上獨立性<sup>30</sup>。且我國學者多數見解，均認專有部分之成立要件，需具備使用上獨立性、構造上獨立性為其實質要件，故關於專有部分之成立要件，仍以學者多數之見解，依序介紹如下：

---

<sup>27</sup> 謝在全著，同前註 4，頁 374-378。

<sup>28</sup> 戴東雄著，〈論建築物區分所有權之理論基礎（I）〉，《法學叢刊》，第 114 期，民國 73 年 4 月，頁 28 以下。

<sup>29</sup> 戴東雄著，同前註 16，頁 8。

<sup>30</sup> 戴東雄著，同前註 28，頁 31 以下。

## 一、構造上之獨立性

所謂構造上之獨立性，又稱物理上之獨立性。係指建築物經區分之特定部分，係以牆壁、樓板等建築構造物，與建築物之其他部分隔離，達適合為物之支配程度，客觀上足以明確劃分其範圍而言<sup>31</sup>。即一專有部分須有與他區分所有權人之專有部分或共用部分區隔或遮避之設備，而該設備通常亦須為建築物本身之結構。通說就構造上獨立性有二種意義：一、該專有部分與其他部分從外形構造上得予以區分之境界、標識或區分點之明確化；二、為確保利用上之獨立性，必須有封閉之壁面，並有獨立出入之門戶<sup>32</sup>。例如一排房屋以固定牆壁，間隔而成獨立之一戶；一棟樓房以固定樓板分隔為獨立之一層，均具構造上獨立性。至於用以為間隔之材料為何則非所問，鋼筋水泥所做成者固屬之，三合板、百葉窗式之鐵捲門亦無不可，亦即須四壁上具有確定之遮閉性，始足當之，而適合為所有權直接支配之要件。

一棟建築物之內部毫無牆壁間隔，固不得成為專有部分，其僅以屏風、隔扇拉窗間隔者，亦不得成為專有部分。因而地下室僅以線條劃分停車位或未以牆壁間隔之零售市場、攤位等，原則上均不得為區分所有權之客體<sup>33</sup>。

惟關於構造上之「隔壁」，近來學界有採「觀念性的隔間」者，亦即有改採「無物理性的隔壁」之傾向。所謂「觀念之隔間」係指建築物之區分部分不一定要有間隔壁，若外觀上具備有可以區隔之固定標誌者，亦不妨認為在構造上具有獨立性。西元一九六七年日本大阪地方法院曾依此見解作出相關判決，該案為有相毗連之兩間建築物，

<sup>31</sup> 謝在全著，同前註 4，頁 374。

<sup>32</sup> 戴東雄著，同前註 16，頁 8。

<sup>33</sup> 尹章華、王惠光、林旺根、張德周、詹文凱、溫豐文合著，《公寓大廈管理條例解讀》，台北：月旦出版公司，1997 年 9 月，二版一刷，頁 40-41。

所有權人為作生意方便，於境界處並未設置固定遮閉性牆壁，其建築物內部僅以暗溝及水泥柱為界，外部則以屋頂之某一段落為界，大阪地方法院認為其區分雖無遮閉性，但客觀明確，容易為物理上之區分，因而判定其具有構造上獨立性<sup>34</sup>。

公寓條例第三條第一款規定：「公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。」因此，只要具備：①在建築物執照設計圖樣有明顯界線；②實際上有明顯之界址（例如攤位與攤位之間，有明顯之造作物加以區隔，停車位與停車位之間有明顯線條加以劃分等）二要件，縱無固定牆壁隔間，宜解為亦得成為專有部分<sup>35</sup>。另由我國地政作業實務觀之，依地籍測量實施規則第二百八十八條第一項規定：「已登記之建物申辦分割，以分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁，且法令並無禁止分割者為限。」此所謂「分割處已有定著可為分隔之樓地板或牆壁」即指建築物擬分割為區分所有權客體之專有部分時，須已具有構造上獨立性為必要<sup>36</sup>。依內政部民國八十一年五月三十日台（八十一）內地字第八一八一一一一號函頒之建物所有權第一次登記補充規定，以樑柱架高形成第一層建物與地面架空部分，固得依使用執照之記載辦理建物所有權第一項登記（該規定第八點參照），無牆之鋼架建物、加油站（亭）、高架道路下里民活動中心，甚至游泳池亦得辦理建物所有權第一次登記（該規定第十點參照），可見我國地政作業實務上已頗能掌握建築物所有權客體之構造上獨立性要求<sup>37</sup>。

<sup>34</sup> 廖文忠著，同前註 5，頁 16-17。

<sup>35</sup> 尹章華等六人合著，同前註 33，頁 41。

<sup>36</sup> 廖文忠著，同前註 5，頁 16-17。

<sup>37</sup> 謝在全著，〈區分所有權之客體〉，《法令月刊》，第 46 卷，第 7 期，民國 84 年 7 月，頁 9。

## 二、使用上之獨立性

使用上獨立性是判斷建築物之區分部分，得否成為專有部分之第二個要件，又稱機能上之獨立性、利用上之獨立性或稱經濟上之獨立性，乃在機能上有獨立經濟使用價值或效用而言，亦即指各區分部分須與一般獨立之建築物相同，具有能滿足我們生活目的之獨立機能而言。建築物之區分部分是否具有能滿足我們生活目的之獨立機能，係以其能否獨立使用及有無經濟效益為斷<sup>38</sup>，亦即應以就該區分部分之利用目的、利用形態及具體構造加以判斷。並且於判斷時，並非將該區分部分自整棟建物中完全抽離，而是應兼顧該區分部分於整棟建築物中所占位置、機能與整棟建物之關連如何作綜合考量。一般而言，建築物之區分部分有無使用上之獨立性，係以能否單獨使用，以及有無獨立之經濟效用為判斷標準。茲分述如下<sup>39</sup>：

- 1.得單獨使用：所謂單獨使用，乃建築物區分部分無庸其它部分之輔助，而能獨立利用之謂。建築物之區分部分能否單獨使用，通常係以該區分部分有無獨立之出入門戶為判斷要素。亦即建築物區分部分本身須有獨立的出入口與外界相通，方可認定其得為單獨使用。換言之，建築物區分部分若有獨立門戶與公共走廊或公共樓梯等公共設施相通，即得單獨使用，而為區分所有權之客體。反之，若無獨立之門戶，非經過鄰室無從出入時，則不具單獨使用之機能，自不得為專有部分。
- 2.獨立的經濟效用：一棟建築物之區分部分要具有與一般建築物相同的獨立之經濟效用，則無絕對標準。一般而言，應視建築物形態及其用途以及就各個區分部分之所營機能作綜合判

<sup>38</sup> 戴東雄著，同前註 18，頁 23。

<sup>39</sup> 廖文忠著，同前註 5，頁 18-19。

斷。其中是否以具備浴室、廁所、廚房等日常生活所必需之設施為必要，較具爭論。按浴室、廁所、廚房並非全數專有部分均必要之設備，區分所有建築物若作為店舖、倉庫、事務所等用途時，縱無上述有關衛生之專用設備，亦足以負擔起獨立之經濟效用，以建築物之區分部分除供住宅使用外，似不應以具備浴室、廁所、廚房為必要。

### 三、能為區分所有建築物之標的

能為區分所有權標的之要件，來自於公寓條例第三條第一款有關公寓大廈之定義，即公寓大廈係指構造上或使用上或建築執照設計圖樣有明確界線得區分為數部分之建築。由此可見得區分數部分建築之標準為構造上、使用上或建築設計圖樣有明確界線中之任何一項即足。此處稱建築物明確界線得區分為數部分，尤其以構造上之要件更容易達到。又此處所稱建築執照設計圖樣之明確界線之要件乃因應預售房屋而規定，但將來交屋時有無使用上或構造上之構立性，極易發生糾紛，故預售房屋不值得鼓勵<sup>40</sup>。

綜上所述，建築物之區分部分應具備構造上獨立性與使用上獨立性兩項要件，始得成為專有部分，二者缺一不可。若僅具備構造上之獨立性，固不得成為專有部分；相反地，僅具有使用上之獨立性而未具備構造上之獨立性，亦不得成為專有部分。惟值注意者，構造上獨立性與使用上獨立性，並非各自獨立毫不相干，而是彼此關聯，因為建築物之區分部分要達一定機能必須有一定構造，而有一定構造之建築物區分部分，亦方能達成一定之機能。如所謂使用上之獨立性，固以外部有無獨立之出入口及內部有無專用設備存在為判斷，但其中任

---

<sup>40</sup> 戴東雄著，同前註 16，頁 8。

何一項之判斷均與建築物之構造有關。有鑑於此，日本學者丸山英氣先生認為將構造上獨立性與使用上獨立性分開考量，藉以判定專有部分之成立與否並不恰當，而提出下列五項判斷基準<sup>41</sup>：

- 1.區分（境界）的明確性：即一棟建築物之此部分與該建築物之彼部分必須予以明確區分。
- 2.遮斷性：即一棟建築物之此部分與該建築物之彼部分，須以境界壁、天花板、地板等予以遮斷（間隔）。
- 3.通行的直接性：即建築物之此部分不必經由該建築物之彼部分即能與外界直接相同，且有獨立的出入口。
- 4.專用設備之存在：即於該建築物部分設置適合於使用目的和用途的專用設備。
- 5.共用設備之不存在：即在該建築物部分不存在供全體區分所有權人或一部區分所有權人使用之設備，亦即於該建築物部分不存在共用設備。

前述五項判斷標準，究其實質，乃是構造上獨立性及使用上獨立性判定基準之具體化，並未因此改變專有部分成立要件之實質內容。

#### 四、單獨為所有權標的之登記

我國不動產物權採登記生效主義，民法修正條文第七百五十八條定有明文，建築物區分所有權為不動產物權，自須經不動產物權登記。而區分所有建築物之專有部分，雖具備構造上與利用上之獨立性，但如未經單獨登記為所有權時，尚難成為區分所有權<sup>42</sup>。

<sup>41</sup> 尹章華等六人合著，同前註 33，頁 42-44。

<sup>42</sup> 陳計男著，〈大廈、公寓的一些法律問題〉，《法令月刊》，第 28 卷，第 7 期，民國 66 年 7 月，頁 8。

惟亦有學者認為，專有部分不以必須辦理登記為專有部分之成立要件，僅須以區分所有權客體之型態現於外部即足，亦即除前所述具備構造上獨立性及使用上獨性外，必其所有權人將該專有部分作為區分所有權客體現實化、具體化表現於外部，始足當之。其雖未辦理登記，但已有獨立之門牌號碼，或以集合住宅方式申請建造執照，各住宅單位各有其起造人者，亦足當之<sup>43</sup>。

依我國新建築區分所有公寓或大廈時，為減輕房屋成本，建設公司請領建築執照時，應先提供標有明確界線之設計圖樣，而區分為專有部分及共用部分，待交屋時，完成專有部分區分所有之不動產登記。此時該區分所有權人始享有區分所有之權利，並盡其義務。

## 第二款 專有部分之範圍

區分所有建築物之專有部分是一個立體構造物，具有一定平面的廣度與一定立體的厚度，其範圍如何界定，影響專有部分相互間、專有部分與共用部分間，以及專有部分與外部間之界限如何劃分之問題。就建築物之結構部分，專有部分之範圍如何？此學說上有四種不同看法<sup>44</sup>分述如下：

### 1. 空間說

認為牆壁（共同壁）、地板、天花板等部分，均屬共用部分而非專有部分。亦即，專有部分限僅於牆壁（共同壁）、地板與天花板所圍成之空間部分，且不包括壁面在內<sup>45</sup>。

### 2. 壁心說

<sup>43</sup> 謝在全著，同前註 4，頁 377-378。

<sup>44</sup> 溫豐文著，同前註 11，頁 31-33。

<sup>45</sup> 史尚寬著，同前註 21，頁 110。

認為區分所有建築物專有部分之範圍達到牆壁、柱、地板、天花板等境界部分厚度之中心線<sup>46</sup>。

### 3. 牆面說

認為專有部分包含至壁面、樑柱等境界部分表層所粉刷之牆面部分。亦即境界壁與其他境界之本體屬共用部分，但在境界壁上最後粉刷之表層部分屬專有部分<sup>47</sup>。

### 4. 折衷說

認為專有部分之範圍應區分內部關係與外部關係而論。在區分所有權人相互間，尤其是有關建築物之維持、管理關係上，專有部分僅包含至壁、柱、地板、天花板等境界部分表層所粉刷之牆面部分。但外部關係，尤其是對第三人（如買賣、保險、稅金等）關係上，專有部分則應包含至壁、柱、地板、天花板等境界部分厚度之中心線<sup>48</sup>。亦即，此說認為專有部分之範圍，在區分所有權人相互間之建築物維持、管理上採上述第三說牆面說，但在第三人之外部關係上則採第二說壁心說。

以上四說各有支持之學者，惟各說並非全無缺點。依空間說之見解，因認共同壁（含牆壁、天花板、地板）之本體屬共用部分，則區分所有權人欲粉刷牆壁或在天花板上裝潢，依民法第八百十九條、第八百二十條之規定，均應得其他區分所有權人之同意，始得為之，此與社會實情顯不相符，且區分所有權人之生活亦必感不便。壁心說之見解認專有部分之範圍包含至境界壁之中心線，則在未超越壁心之範

<sup>46</sup> 河村貢著，「建物の區分所有權について」，載於ビルチング 13 號，頁 10。轉引自戴東雄著，同前註 16，頁 18 註 17。

<sup>47</sup> 玉田弘毅著，「建物區分所有法逐條研究（3）」，載於判例タイムズ 342 號，頁 52-54。

<sup>48</sup> 溫豐文教授採此見解。溫豐文著，同前註 11，頁 33。

圍內，各區分所有權人得自由使用或變更之。但境界壁內往往埋設著維持整棟建築物正常使用所必需的各種管線（如水管、瓦斯管、電線、電話線）等，若可任憑各區分所有權人自由使用或變更，對整棟建築物之維護或管理，顯非妥適，是以壁心說，亦有其不妥之處<sup>49</sup>。依牆面說之見解，認共同壁之本體除境界壁上最後粉刷之表層屬專有部分外均屬共用部分，依此說各區分所有權人得自由裝潢自己之專有部分，一方面可修正空間說之缺點，亦可避免各區分所有權人任意變更共同壁內之管線，同時可修正壁心說之缺失，但此說忽視目前區分所有建築物係以壁心為界線之交易習慣<sup>50</sup>。溫豐文教授、王澤鑑教授、謝在全大法官均認為以區分內部、外部關係而分採牆面說、壁心說之折衷見解，較符合社會之實情，亦能據之以釐清區分所有權人相互間，以及各區分所有權人與第三人間之權益<sup>51</sup>。學者有認，依公寓條例第五十六條第三項之規定：「公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一項登記：一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。四、有隔牆之共用，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面應包括四周牆壁之厚度。」亦採第四說折衷見解，並認上述第二、四款規定以觀，似採壁心說，然應將此二款規定解為係對第三人之外部關係所為之規範，至區分所有權人間之內部關係仍應解為採牆面說之見解為宜<sup>52</sup>。本文贊同學者通說之見解，認依公寓條例第五十六條第三項及社會實情觀之，應區分內部、

<sup>49</sup> 溫豐文著，同前註 25，頁 16。

<sup>50</sup> 同上註。

<sup>51</sup> 謝在全著，同前註 4，頁 383。溫豐文著，同前註 25，頁 17。王澤鑑著，《民法物權第一冊—通則·所有權》，台北：作者自版，2002 年 9 月，修訂版，頁 257。

<sup>52</sup> 謝在全著，同前註 4，頁 384。王澤鑑著，同上註，頁 257。

外部關係而分採牆面說、壁心說之折衷見解為妥。

專有部分之範圍，除建築物之結構部分外，尚包括建築物之附屬物與附屬建築物。所謂建築物之附屬物，係指配置於建築物內之水管、瓦斯管、電線、電話線等附屬設備而言。其中專供專有部分使用者，應屬專有部分之範圍。若供各戶共通使用之管線，則屬共用部分。附屬建築物係指車庫、倉庫等居於從物地位之建築物，此類建築物倘從屬於某一專有部分時，專有部分之範圍包括該附屬建築物，依民法第六十八條第二項主物之處分及於從物之規定，當專有部分移轉或設定負擔時，其效力自應及之<sup>53</sup>。

### 第三款 專有部分之分類

專有部分以其客體之結合情形或主體之單複數不同，而有不同之分類組合，前者可分為複合的專有部分與單一的專有部分；後者則區分出單獨所有之專有部分與共有之專有部分，分述如下：

#### (一) 複合的專有部分與單一的專有部分

複合的專有部分係指數個具有構造上獨生性與利用上獨立性之建築物部分所結合而成的專有部分。單一的專有部分則指僅由一個具有構造上獨立性與利用上獨立性之建築物部分所構成之專有部分。亦即，專有部分乃法律上之區分，而適合於專有部分之建築物部分則為事實上之區分，二者概念上並不相等。專有部分之個數與區分所有權之個數雖然一致，但與適合於專有部分之建築物部分之個數則非當然相同。一般而言，基於「區分任意性」之原則，一棟建築物只要有二個以上專有部分即可成立區分所有，至於區分為若干專有部分屬法律

---

<sup>53</sup> 溫豐文著，同前註 25，頁 17。

上之區分，可任憑當事人之意思決定，僅於複合的專有部分，不得以違背建築物之連續性之方式加以區分<sup>54</sup>。

## （二）單獨所有之專有部分與共有之專有部分

單獨所有之專有部分係指一個專有部分由一區分所有人享有所有權而言。共有之專有部分則指一個專有部分由二人以上共同享有所有權。二者區別實益在於處分、變更及設定負擔時之不同。單獨所有之專有部分與一般單獨所有建築物同，區分所有權人得自由處分、變更及設定負擔；共有之專有部分，應依土地法第三十四條之一之規定，需以其共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，或同意者之應有部分合計逾三分之二時，始得為處分、變更或設定負擔。惟單獨所有之專有部分及共有之專有部分之移轉，均應伴隨著相關共用部分之所有權，二者不得分離。此外，在極特殊之情形下，一個專有部分亦可能由區分所有權人全體共有，此時在本質上雖與規約共用部分有異，但在作用上卻與規約共用部分相同<sup>55</sup>。

## 第四款 專有部分之相互關係

### 一、專有部分所有權人之權利

區分所有建築物專有部分之所有關係與一般建築物相同，而依公寓條例第四條第一項規定，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。亦即區分所有權人對其專有部分具有絕對性、永久性、及排他性的權利，此與民法第七百六十五條規定相同，可見區分所有權人在其專有部分行使權利與

<sup>54</sup> 溫豐文著，同前註 25，頁 17。

<sup>55</sup> 同上註。

一般所有權之內容相同，同時享有使用、收益、處分等對物作用之積極權能，及排除他人干涉等對人作用之消極權能。準此，區分所有權人除得將專有部分供作居住、營業或其他使用外，並得出租收取租金，或作為設定抵押權或買賣之標的。其物權變動亦與一般不動產物權變動無異，原則上以登記為生效要件，且依新修正之民法第七百五十八條第二項之規定，此等使物權變更之法律行為，應以書面為之。

在區分所有權之建築物上，專有所有權人間之相鄰關係與民法物權編上所有權人間相鄰關係之地位，並無不同。因此民法物權編中相鄰關係之規定，除公寓條例另有特別之規定外，仍有適用或類推適用之可能。其次，基於專有部分相互關係之制約性，他住戶因維護、修繕專有部分或設置管線，必須進入他住戶之專有部分時，該住戶不得拒絕，公寓條例第六條明文可參。此即專有所有權人有相鄰使用權<sup>56</sup>，詳細內容將於本款關於「三、專有部分之相鄰關係」段落中加以論述。

## 二、專有部分所有權行使之限制

區分所有權人雖對其專有部分具有絕對性、永久性及排他性之權利，然基於公寓大廈構造上之特殊性，故公寓條例第四條第二項之規定，處分專有所有權時，應與附屬在專有所有權之共有的應有部分一併為之，二者不得加以分離，此等規定即屬對專有部分所有權行使之限制。

此外，區分所有建築物之各專有部分在物理上相互連接，彼此間之用役面緊密地結合在一起，形成一密切之立體相鄰關係。此一密切相鄰關係，僅賴民法第七百七十四條至第七百九十八條相鄰關係之規

---

<sup>56</sup> 戴東雄著，同前註 16，頁 9。

定，似不足以調整彼此間之權益。因為區分所有關係，除有相鄰關係之要素外，尚有共用部分之要素與管理制度之要素存在。因而各區分所有權人對自己所屬專有部分之使用、收益或處分，應受彼此間之強力約束，此即專有所有權人之義務部分。亦即專有部分相互間具有制約性之關係。茲將專有部分所有權行使之限制，分別析述如後<sup>57</sup>：

### 1. 專有部分之利用不得違反公共利益

各區分所有權人之專有部分猶如積木般堆砌在一起，因而各區分所有權人對整棟公寓大廈之安全與維護具有共同利害關係。區分所有權人所為有害建築物正常使用之行為，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。此參諸公寓條例第五條：「區分所有權人對專有部分之利用不得有妨害建築物之正常使用及區分所有權人共同利益之行為。」規定自明。惟區分所有權人所為之行為到達何程度，始足以認為違反共同利益，頗難明示其一般之抽象判斷標準。大體而言，判斷區分所有權人之使用行為有無違反共同利益，應就各個具體事件，依社會一般觀念決定之。亦即應就行為本身之必要性、行為人所受利益，以及給予其他區分所有權人所受不利益之程度等各種情事，作通盤考量。一般而言，下述行為係屬違反共同利益。

**(1) 建築物之不當毀損行為：**區分所有權人就自己之專有部分加以增建或改建，而須拆除其內部樑柱或牆壁之全部或一部時，該樑柱或牆壁縱係屬其專有部分之範圍，若因而危及整棟建築物或影響整棟建築物之外觀時，即屬違反共同

---

<sup>57</sup> 溫豐文著，同前註 25，頁 17-18。

利益之行為。此為公寓條例第十六條第三項「住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。」規定所明文禁止。

- (2) 建築物之不當使用行為：**區分所有權人得自由使用自己之專有部分，惟其使用若有不當，如搬入危險物品（例如大量非法爆竹），或一定噸數以上之重量物危及建築物安全，或純住家之公寓裡，經營 KTV 等有礙居家安寧時，即屬違反共同利益之行為。此外，專有所有權人亦不得任意變更專有部分的外牆、陽台而改變整體建築物的全觀或任意變更專有部分之管線位置或大小等。

綜上所述，區分所有權人之行為有無違反共同利益，不應僅就財產管理之部分予以考量，更應從共同生活之側面予以權衡。換言之，生活在同一屋簷下之區分所有權人其所為之行為損及建築物之安全、管理、使用者，固不待言，其有害及生活秩序者，亦屬限制之範圍。

- (3) 專有部分不得與共用部分及基地利用權分離而處分：**公寓條例第四條第二項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權應有部分分離而為移轉或設定負擔。」此即建築物區分所有權與基地利用權一體性之規定。

## **2. 專有部分不得擅自變更改用途**

公寓條例第十五條第一項規定：「住戶應依使用執照所載用途

及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。」按一般使用執照「建築概要」欄內載有建築物用途。區分所有權人使用自己之專有部分，不得擅自變更。所謂不得擅自變更，係指不得任意變更為有礙安全或安寧較重之使用，例如使用執照所載用途為住宅，即不得變更為店舖使用。如變更為妨礙安全或安寧較輕之使用，如使用執照所載用途為店舖，變更為住宅使用，應不在限制之列。當事人若有違反，任意變更專有部分之用途時，管理負責人或管理委員會應依公寓條例第十五條第二項予以制止，並報請直轄市、縣（市）主管機關處理，並要求其回復原狀。直轄市、縣（市）主管機關對違反者，得依公寓條例第四十九條第一項第三款之規定，處新台幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善；屆期不改善者，得連續處罰。

專有所有權人違反其應盡之義務時，依公寓條例第六條第二項、第八條之規定，應恢復原狀或損害賠償，管理委員會或管理負責人依公寓條例第六條第三項亦得請求主管機關或訴請法院為必要之處置。

違反一般性義務時，主管機關得處新台幣（下同）三千元以上一萬五千元以下罰鍰（公寓條例第四十七條）；違反嚴重性義務時，得處四萬元以上二十萬元以下罰鍰（公寓條例第四十九條）。二者均得令其限期改善或履行義務；屆期仍不改善或不履行者，得連續處罰。且二者之罰鍰經限期繳納，屆期仍不繳納者，得依法移送強制執行。

### 三、專有部分之相鄰關係

民法物權編第七百七十四條至第七百八十九條有關相鄰關係之

規定，目的在調和相鄰接不動產之利用關係。相鄰關係之法理固然係為相鄰接不動產利用之方便，致自己所有權之行使受到限制。然反面觀之，所有權人為自己不動產利用之方便，亦可限制相鄰接不動產所有權之行使，因此相鄰關係可作為不動產所有權權能擴張之依據。區分所有權人相互間因專有部分而形成相鄰關係，此種相鄰關係除得適用或類推適用民法上之規定外，公寓條例設有下列之特別規定：

### 1.相鄰使用權

一般建築物須作適當之維護或修繕，始能保持其使用功能，區分所有建築物之專有部分亦不例外。惟當區分所有權人為維護或修繕自己專有部分時，有時非使用他區分所有權人之專有（或專用）部分不可。如一樓天花板漏水，非從二樓地板著手否則無從修理。於此情形，區分所有權人應容忍他人利用自己之專有（或專用）部分從事建築物之維護或修繕。此為公寓條例第六條第一項第二款規定：「他住戶因維護、修繕專有部分、約定專用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。」同條項第三款規定：「管理負責人或管理委員會因維護、修繕共用部分或設置管線，必須進入或使用其專有部分或約定專用部分時，不得拒絕。」所明文規範者。

惟相鄰使用權，乃加諸他區分所有權人之一項負擔，應限於「必要範圍內」，始得為之。即條文中所稱「必須」進入其專有部分或約定專用部分之情形。然則，何謂「必要範圍（必須）」？按「必要範圍」係一不確定的法律概念，其認定宜就維護或修繕工事之規模、施工期間、工事之必要性、緊急性及

有無其他維護或修繕之可能方法，同時必須考量或對他區分所有權人專有部分所加損害之種類、程度及性質等情事作綜合判斷<sup>58</sup>。要言之，請求使用他人專有部分時，應擇其損害最少之處所及方法為之，此為公寓條例第六條第二項前段明文規定。如發生爭議，宜先由管理委員會或管理負責人協調；協調不成者，必要時以召開區分所有權人會議決議為之。

另外，為求當事人間權益之平衡，使用他人專有部分以維護或修繕自己專有部分時，若因而致他區分所有權人受有損害者，應負回復原狀或補償其所生損害之義務，公寓條例第六條第二項後段可茲參照。惟其因而所生之損害，並非基於違法行為，而係基於適法行為，故不以歸責於行為人之故意或過失為必要，與民法第一百八十四條所定侵權行為損害賠償請求權之要件有別，只須被害人（他區分所有權人）證明損害之發生即已足。

## 2. 生活妨害之禁止

居住在同一屋簷下之住戶唇齒相依、禍福與共，但彼此之生活習慣不盡相同，對環境品質之要求亦不一致。為確保居家生活之安全與安寧，提昇居住品質，公寓條例第十六條第一項規定：「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。」、同條第二項本文規定：「住戶不得於私設通路、防火間隔、防火巷弄、開放空間、退縮空間、樓梯間、共同走廊、防空避難設備等處所堆置雜物、設置柵欄、門扇或營業使用，或違規設置廣告物或私

---

<sup>58</sup> 溫豐文著，同前註 25，頁 19。

設路障及停車位侵占巷道妨礙出入。」、同條第四項規定：「住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。但法令或規約另有禁止飼養之規定時，從其規定。」即為生活妨害禁止之規定。其中公寓條例第十六條第一項之規範項目，民法第七百九十三條已有關於氣響等不可量物侵入禁止之規定，本條項將垃圾及各種污染物等不可量物之侵入亦納入規範，使得相鄰關係更為明確。亦即，除惡臭、喧囂、振動等氣響侵入外，廚房之污水、冷氣機排出之水滴、抽油煙機排出之油漬等侵入亦在禁止之列<sup>59</sup>。

### 第三項 共用部分

區分所有建築物之構成部分中，對於公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有部分之附屬建築物，而供共同使用部分之用語，公寓條例、民法物權編修正條文均未統一，本文認為應依公寓條例之用語以共用部分稱之為妥，理由已於本節「區分所有權之構成」項下詳加說明，茲不贅述。

公寓條例第三條就共用部分採例示之概括規定，先列舉區分所有建築物上可能為共用部分，即公寓條例第七條之規定，共用部分包括大樓基地、連通專有部分之走廊、樓梯、通室外之門廳或大樓基礎工程、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂結構，或其他有固定使用方法，並區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。例如大樓共用之給水管、排污管、大樓之外牆面、法定地下停車場等。大樓附屬建物之共用部分，係指大樓住戶生活上共同使用之附屬設備或附屬設

---

<sup>59</sup> 尹章華等六人合著，同前註 33，頁 52-53。

施，包括屋頂水塔、晒衣場。然後以概括規定，尚有類似之建築物或附屬物亦可能為共用部分。區分所有大樓之共用部分種類繁多，不勝枚舉，故各國立法政策上採推定原則。因區分所有建築物恆分為專有部分與共用部分，凡不屬專有部分之建築物及其附屬建築物及其附屬設備者，均推定為共用部分。又從法之安定性而言，共用部分之概念採例示之概括規定較妥<sup>60</sup>。

## 第一款 共用部分之意涵

### 一、共用部分之意義

建築物區分所有權制度係將一棟建築物在觀念上加以區分，而將其可獨立使用之空間歸屬於特定人，並使其擁有排他之單獨所有權。惟由另一面向觀察，該建築物本身乃一完整之結構體，物理上實無法完全拆解成各獨立部分，而不危及整體建築存在。況且，為使全體區分所有權人能在使用上發揮最高效益，亦須維持一定共用空間及設備，以輔助全體或部分區分所有權人使用各專有部分，因此產生法定之共用部分；另一方面本於私法自治原則，必須承認全體區分所有權人有權依協議約定建築物之特定部分或附屬設備，為全體或部分區分所有權人之約定共用部分<sup>61</sup>。因此，在區分所有建築物中，區分所有並非僅有專有部分爾，必然包括專有部分及各式各樣之共用部分。

所謂共用部分即指供區分所有權人共同使用之部分，依公寓條例第三條第四款規定：「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物，而供共同使用者。」據此可知，解釋上共

<sup>60</sup> 戴東雄著，同前註 18，頁 23。

<sup>61</sup> 何明楨撰，建築物區分所有之研究，國立政治大學法律研究所碩士論文，民國 72 年 6 月，頁 38。

用部分包含：1、專有部分以外之其他部分，如電梯、地下室、屋頂、走廊等；2、不屬專有之附屬建築物，如別棟之管理人室、停車棚等。專有部分為構成區分所有建築物之基礎，而共用部分則係結合各個專有部分之紐帶。區分所有權人彼此間因共用部分而成立共有關係<sup>62</sup>。

此外，區分所有建築物共用部分之共有比例應如何決定，學者有認為係共用部分以專有部分之樓地板面積或價值比例附屬於專有部分，其所持理由為，依民法修正前第七百九十九條規定係以專有部分價值比例計算共有比例或共有之應有部分，而舊公寓條例第四十四條（即現行公寓條例第五十六條）及民法修正條文第七百九十九條第四項，則以專有部分面積為計算基礎，因公寓條例為特別法，有優先適用之效力。且面積較價值固定，故以面積計算共有之應有部分較優<sup>63</sup>。又共用部分之應有部分附屬於專有部分，在於表示共用部分之應有部分不得與其專有所有權分離而單獨移轉或設定負擔（公寓條例第四條第二項）。如區分所有建築物之全部為專有部分時，其所成立之所有權應為物權法上之不動產所有權，而非區分所有權，故公寓條例第三條第三款稱專有部分為公寓大廈全部之定義，似有斟酌之餘地<sup>64</sup>。

## 二、共用部分之法律性質

建築物區分所有權人對區分所有建築物除有各自專有部分外，尚有數種態樣之共用部分，例如公寓房屋之大門、樓梯、屋頂、水塔、地下室、儲水池等即屬之。此等共用部分，在使用上無從分割，依民法修正前第七百九十九條規定，推定為各區分所有權人之共有。公寓條例第三條第二款規定，共用部分係由區分所有權人按其應有部分共

<sup>62</sup> 陳俊樵撰，區分所有建築物管理問題之研究，國立中興大學法律研究所博士論文，民國 87 年 1 月，頁 73-74。

<sup>63</sup> 戴東雄著，同前註 18，頁 30 註（10）。

<sup>64</sup> 戴東雄著，同前註 16，頁 10。

有所有權。茲所謂共有，其法律性質如何？按共有之性質，在民法物權編有分別共有與共同共有二種，區分所有建築物之共用部分，其共有性質究屬何種型態，實值得探討，且有助於釐清區分所有建築物之住戶間之權利義務關係，以杜紛爭<sup>65</sup>。

區分所有建築物共用部分之法律性質，究竟屬於共同共有？抑或屬分別共有？我國學者通說採取通常共有說即分別共有說，且認為同時屬於民法第八百二十三條第一項所定依物之使用目的而不得分割之共有型態<sup>66</sup>。日本學者通說則認為係具有團體色彩之合有即共同共有說<sup>67</sup>。溫豐文教授則認為應以區分所有建築物形態之不同，而異其性質，不應一概而論。承上，區分所有建築物在形態上有縱割式、橫切式與混合式（左右縱割、上下橫切）三種態樣。如為連棟式或雙併式等縱割式區分所有建築物（即分幢所有）之共用部分，通常除共同壁外，別無他物，其共用部分極為單純，各區分所有權人之結合狀態極為薄弱，各區分所有權人對於共用部分，依其應有部分不但得自由使用、收益，同時得自由處分，因此縱割式區分所有建築物共用部分之關係，解釋為分別共有係屬適當。反之，如為公寓大廈係橫切式（分層所有）或混合式（分套所有）之區分所有建築物，其共用部分除共同壁外，尚有大門、樓梯、屋頂、地下室、水塔、儲水池等，因此等方式之區分所有建築物共用部分較為複雜。其區分所有權人相互間，為管理共用部分以及處理共同事項，往往須組成一團體組織（如管理委員會），期能藉該團體組織之力量，妥訂管理方策，以維護區分所有建築物各部分應有之機能及解決彼此間之紛爭，進而維持共同生活

<sup>65</sup> 溫豐文著，〈論區分所有建物共用部分之法律性質〉，《法學叢刊》，第 33 卷，第 3 期，民國 77 年 7 月，頁 94。

<sup>66</sup> 史尚寬著，同前註 21，頁 110；鄭玉波著，黃宗樂修訂，《民法物權》，台北：三民書局，2004 年 3 月，修正十四版二刷，頁 147；謝在全著，同前註 4，頁 547；王澤鑑著，同前註 51，頁 261。

<sup>67</sup> 溫豐文著，同前註 6，頁 123。

秩序，促進彼此間之共同利益。因此，此種分層所有或分套所有之區分所有建築物型態，各區分所有權人相互間之結合動態較為密切，彼此間基於共同利益，可謂形成一共同關係，甚至構成一息息相關之「社區共同體」。各區分所有權人對於共用部分，固不得請求分割，其使用、收益乃至處分，基於公共安全與共同利益之考量，須受到團體規約之約束，是以橫切式與混合式區分所有建築物共用部分之所有關係與縱割式不同，將其解釋為具有共同共有性質，較為適當<sup>68</sup>。關於共用部分之性質，本文以為，因民法於條文體例上將分別共有簡稱為共有，且分別共有始有應有部分可言，由公寓條例第十條第二項關於共用部分或約定共用部分之相關費用，由區分所有權人按其應有部分比例分擔之規定，及民法修正條文第七百九十九條第四項，各區分所有權人依其專有部分面積與專有部分總面積之比例，計算其對於共用部分之應有部分等規定，可認為立法者亦認為共用部分係採分別共有之型態，因此本文贊同學者多數說之見解，認區分所有建築物共用部分之性質為分別共有。

此外，共用部分具有不可分割性與從屬性兩個特性，茲分述如下<sup>69</sup>：

### **1. 共用部分之不可分割性**

依土地登記規則第九十四條前段規定：「區分所有建物之共用部分不得分割，…。」蓋共用部分若允許分割，則有悖共用之目的，對各區分所有權人間必定產生不利益，因此明文禁止區分所有建築物共用部分之分割。

### **2. 共用部分之從屬性**

土地登記規則第九十四條後段規定：「區分所有建物共同使用部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或限制登記。」可知共用部分從屬於專有部分，關於共用部分

<sup>68</sup> 溫豐文著，同前註 65，頁 99-100。

<sup>69</sup> 尹章華等六人合著，同前註 33，頁 58-60。

之從屬特性之展現，可分下述三點說明：

- (1) **共用部分應隨同專有部分移轉**：即區分所有權人不得自己保留共用部分之應有部分，而單獨將專有部分所有權移轉於他人，亦不得自己保留專有部分所有權，而將共用部分之應有部分移轉於他人，更不得以共用部分之應有部分及專有部分之所有權分別移轉於不同之人（參閱公寓條例第四條第二項）。
- (2) **共用部分應隨同專有部分設定負擔**：即區分所有權人以專有部分設定抵押權、典權時，共用部分應隨同為之（參閱公寓條例第四條第二項），出租亦應作相同解釋。區分所有權人以區分所有建築物之專有部分設定抵押，經地政機關登記在案，惟其另編建號之共用部分，地政機關未予辦理抵押權設定登記，當抵押權人實行抵押權時，其效力是否及於共用部分，不無疑問。實務見解有認為，公寓之公共設施部分，依民法第七百九十九條之規定為各區分所有權人共有（互有），而此項互有部分與區分所有之專有部分，具有同一經濟目的，不得與專有部分分離而處分，自屬專有部分之從物，依民法第八百六十二條第一項規定，不待登記，當然為抵押權效力所及<sup>70</sup>。
- (3) **共用部分應隨同專有部分為限制登記**：所謂限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記，包括預告登記，查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記（土地登記規則第一百三十六條）。申

---

<sup>70</sup> 請參照最高法院 95 年度台抗字第 216 號判決、94 年度台抗字第 467 號判決。

言之，預告登記之權利人為保全專有部分之請求權，就區分所有權人之專有部分申請為預告登記時，或法院囑託地政機關就區分所有權人之專有部分為查封、假扣押、假處分或破產登記時，其共用部分應隨同為相同之限制登記。

綜上所述，共用部分從屬於專有部分，不得與專有部分分離而處分，應與專有部分同其命運。

## 第二款 共用部分之分類

共用部分就其性質言，可分為法定共用部分與約定共用部分；就其所有權歸屬之關係而言，可分為全體共用部分與一部共用部分。另外，戴東雄教授則以「法定共有與約定共有」、「全體共有與部分共有」、「共有共用與共有專用」三者，為共用部分之分類介紹。本文將共有共用與共有專用部分，置於本節第四款「共用部分之使用」中加以討論，至於戴教授其餘二分類態樣與通說之分類並無不同，僅用語上之差別而已，本文統一依公寓條例之用語，以「共用部分」稱之，理由已於本節第一項中詳述，不再贅言。

### 一、法定共用部分與約定共用部分

法定共用乃基於法律規定，由區分所有權人共同使用之建築物部分。法定共用部分又稱為「當然共用部分」，係指在構造上只能供區分所有權人共同使用，各區分所有權人不得以合意變更，轉換為專有所有權之部分。公寓條例第七條規定：「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；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈

基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」上開條文所載之五款共用部分，雖未直接定義為「法定」共用部分，然既不得供做專有部分，亦不得約定為專用部分，即屬當然共用部分，亦即法定共用部分。

在學理上法定共用部分，又可分為不屬於專有部分之建築物部分、建築物之附屬物及建築物之附屬設備三類。又依同條例第八條反面解釋，公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及防空避難室，在無特約之情形下，應為法定共用部分，而不能登記為專有部分<sup>71</sup>。

約定共用部分又稱「規約共用部分」，指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者（公寓條例第三條第六款參照），亦即本來應屬專有部分之建築物部分，依規約或區分所有權人之合意變更轉換為共用部分<sup>72</sup>。約定共用部分，又可分為不屬專有之附屬建築物與適合於專有部分之建築物部分二類，前者如別棟之管理人室、倉庫等屬之，後者則如區分所有建築物內之交誼廳、會客室等屬之<sup>73</sup>。

## 二、全體共用部分與一部共用部分

區分所有建築物之共用部分，有供全體區分所有權人使用者，有僅供部分區分所有權人使用者。前者推定為全體區分所有權人之共有，俗稱「大公」。後者推定為相關區分所有權人共有，俗稱「小公」。日本建物區分所有法第十一條規定：「共用部分屬於區分所有權人全體之共有，但一部共用部分屬於應共用該部分之區分所有權人之共

<sup>71</sup> 戴東雄著，同前註 16，頁 10。

<sup>72</sup> 例如依公寓條例第 33 條第 1 款，規定依區分所有權人會議決議，並經該專有部分區分所有權人同意等。

<sup>73</sup> 尹章華等六人合著，同前註 33，頁 56。

有。」即在明揭此一分類。我國公寓條例對此分類並未規定，但土地登記規則第八十一條第一款規定：「同一建物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應視各區分所有權人使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不得使用該共用部分者，得予除外。」可知，我國法令亦承認共用部分得分為全體共用部分與一部共用部分。

全體共用部分與一部共用部分之區別標準，應以實際使用情形，亦即應以該當共用部分，在實際上是供全體區分所有權人使用，抑或供部分區分所有權人使用為斷。惟供全體區分所有權人使用或部分區分所有權人使用不明時，則宜解釋為全體共用部分。至於二者區別之實益，在於修繕及其他費用之分擔。申言之，全體共用部分之修繕、管理及維護，其費用由公共基金支付或由全體區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。一部共用部分之修繕、管理及維護費，則由少數共有人即相關區分所有權人平均分擔之<sup>74</sup>。

依公寓條例及民法物權編修正條文之規定，將共用部分分類歸納為下列三項<sup>75</sup>：

- 1.區分所有建築物專有部分以外之其餘部分，即為民法修正條文第七百九十九條第二項後段所指「專有部分以外之其他部分」，例如公寓大廈之基礎、樑柱、承重牆壁及樓地板及屋頂之結構等（參照公寓條例第七條第三款）、及連通數個專有部分之走廊或樓梯等（公寓條例第七條第二款參照）。
- 2.屬於專有部分之建築物附屬物，其主要範圍為建築法第十條之

<sup>74</sup> 溫豐文著，同前註 65，頁 96。尹章華等六人合著，同前註 33，頁 56-57。

<sup>75</sup> 謝在全著，同前註 4，頁 379。

規定，為敷設於建築物之電力、電信、煤氣、給水、污水、排水、空氣調節、升降、消防、防空避難、污物處理及保護民眾隱私權等設備。

- 3.區分所有權人約定共同使用之專有部分與其附屬物，即原屬於專有部分，而依公寓條例第三十三條第一款之規定，經該專有部分區分所有權人同意，並由區分所有權人會議做成決議，或依公寓條例第二十三條第二項第一款之規定，於規約中載明約定共用部分之範圍及使用主體，而供共用者，又稱為約定或規約共用部分。例如區分所有權人約定作為集會室、管理室或停車庫使用之專有部分。

### **第三款 共用部分之所有權**

#### **(一) 共有所有權人之權利**

依學說通說之見解，及民法修正條文第七百九十九條第四項之規定，區分所有權人依其所有之專有部分面積與專有部分總面積之比例持有共用部分之應有部分，已如前述。共有人對共有物有使用、收益權，但其處分權部分則限制應與其專有部分一併為之。

#### **1. 共有物之使用**

共有人對於共用部分之使用權能，與專有權並無不同，但共有物之使用以全體使用為主，亦即共有物應配合專有所有權人之利益，為全體共有物之使用，係因共有物之使用宜兼顧每一位共有人生活上之需要，否則區分所有權人之生活品質將受妨害。依此，通常依規約或決議訂定，依各共有物之性質是否具有排他性，而異其使用方法，不具排他性者以共同使用為原則，例如閱

覽室、游泳池等應共同使用；反之，具排他性質者以採輪流使用之方式為佳，例如坐位有限之自修室，通常即採先來後到之順序決定其使用之次序。

公寓條例第九條第一項、第二項，針對共用部分之使用，依區分所有權人或住戶而為不同之規定，區分所有權人除另有約定外，按其共有之應有部分比例，對建築物之共用部分及其基地有使用權。就住戶之共用部分使用權，除另有約定外，依共用部分之設置目的及通常使用方法為之。且對共用部分使用之約定，不論其使用主體係區分所有權人或住戶，該約定均不得違反公寓條例、區域計畫法、都市計畫法及相關建築法令之規定，亦即不得違反法令之強制規定。然依公寓條例第九條第四項之規定，僅規範住戶違反使用約定、未依共用部分設置目的，或未按其通常使用方法使用加以使用共用部分時，管理負責人或管理委員會有制止之義務，並得請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。倘因住戶對於共用部分之不當使用，而有損害時並得請求損害賠償。惟對於區分所有權人使用共用部分有不當行為時，則未設有相關配套規定，應屬立法之疏漏。本文認為，當區分所有權人係住戶時固有公寓條例第九條第四項之適用，倘非住戶之區分所有權人違反共用部分使用方式時，即應類推適用公寓條例第九條第四項規定，請求其為賠償損害為妥。

## **2. 共有物之收益**

共有權人對共有物之收益，以依其應有部分大小，依比例收益為原則。所謂對共有物之收益，係指將公用部分出租予第三人或特定區分所有權人使用，而收取租金之情形，最常見者係出租

法定停車位之租金收益，或外牆出租予廣告業者用以張貼海報宣傳使用之租金等，就此德國住宅所有法第十九條、日本建物區分所有法第十九條，均大致規定為，除另有規定外，以共有持分之大小為分配，而排除民法共有人均分之原則；我國公寓條例第九條採相同規定模式，亦即按應有部分比例分配其收益<sup>76</sup>。惟多數區分所有建築物對於共用部分之收益，通常由管理委員會與第三人訂定租賃契約，而租金收益則做為管理基金。

## （二）共有所有權人之義務

### 1. 區分所有權人一般注意事項

因共用部分與專有部分二者權利內容並不相同，容易混淆而有侵害權利之情形產生，故區分所有權人於行使共用部分使用權及收益權時，應特別注意共用部分與專有部分之界限，此二者界限為何，請參酌本節第二項「專有部分」之介紹。再者，區分所有權人應注意共有物之使用目的，且不得妨害其他共有人對共有物之權利行使。

### 2. 共有權人對共有費用之負擔

凡是共有物之修繕、維護或其他管理共有物之必要開支，除區分所有權人會議另有決議或規約另有規定外，通常依共有持分比例由共有人分擔或由公共基金支付。

## （三）共用部分之產權登記

區分所有建築物之區分所有權人，得就其區分所有部分之權利，單獨申請登記，土地登記規則第八十條著有明文。準此，在

<sup>76</sup> 戴東雄著，同前註 16，頁 12。

區分所有建築物並不因區分所有權人之人數較多，而需共同申請登記，仍然得由各區分所有權人自行申請登記。區分所有建築物專有部分之登記，因係獨立客體，與其他一般不動產並無二致。然而，一區分所有建築物，除專有部分得為區分所有權標的登記外，尚有專有所有權人共用之建築物部分或附屬建物或附屬設備。此共用部分從權利主體而言，為共有所有權人，區分所有建築物因尚有不屬於專有部分之共用部分，牽涉全體建築物區分所有權人權利義務關係之所在，故其產權登記相較於一般不動產之登記方式，自有其特別之處。

按共用部分之產權登記，依土地登記規則第八十條及第八十一條之規定，應另編建號，單獨登記，並依下列規定辦理<sup>77</sup>：

1. 同一建築物所屬各種共同使用部分，除法令另有規定外，應視各區分所有權人實際使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共同使用部分者，得予除外。據此可知，區分所有建築物共同使用部分的登記方式，固可由區分所有權人以協議方式，決定各個區分所有權人應分攤之應有部分額，如協議不成時，則應由申請登記人依其所有的專有部分面積，占該區分所有建築物總面積之比例，予以決定。
2. 區分所有建築物共同使用部分僅建立標示部，及加附區分所有權建築物共同使用部分附表，其建號，應於各區分所有建築物之所有權狀中記明之，不發給所有權狀。是以，登記機關在辦理區分所有建築物共同使用部分的登記時，只須建立「標示部」

---

<sup>77</sup> 林永汀著，《地下室停車位》，台北：永然文化出版股份有限公司出版，民國 87 年 2 月，初版，頁 41-43。

即可，並於「標示部」之「備考欄」內記明「下面建號係某某建號…等之共同使用部分，其所有權須隨同各該建號建築物移轉，所有權人詳見各該建號登記簿」字樣，免再設立「所有權部」及「他項權利部」，並免發權利書狀。

3. 區分所有建築物共同使用部分不得分割，除法令另有規定外，應隨同各相關區分所有建築物移轉，設定或為限制登記（土地登記規則第九十四條）。區分所有建築物共同使用部分之另一原則，便是其所有權必須隨同區分所有建築物之所有權一併移轉於同一人，而不得分割，日後亦不得就已登記完成之共同使用部分予以分割，併入區分所有建築物之內。

## 第四款 共用部分之使用

### 一、共有共用

由共用部分之所有權人有無使用權觀之，共用部分之使用可分「共有共用」與「共有專用」。共有共用部分，由共有人共同使用、收益，其費用則依其共有之應有部分比例分擔。此共有共用部分包括法定共有共用與約定共有共用部分，已於上開共用部分之分類中加以介紹，茲不贅述。

### 二、共有專用

共有專用是指全體區分所有權人，就共用部分不影響大樓基礎工程之穩固，或大樓安全之維護所必要，或全體共有人無非使用不可之建築物部分，可約定由部分共有人或第三人占有共有物之特定部分，而為使用之權，亦即將特定共用部分，約定由「特定人」專屬獨占使

用，稱為專用使用權，簡稱為「專用權」<sup>78</sup>。即公寓條例第三條第五款「公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者，」及民法修正條文第七百九十九條第三項後段「共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。」所規定者。專用權之性質為約定共有物分管契約之一種，惟於公寓條例實施後，專用權之取得須經區分所有權人會議之特別決議，已非單純之分管契約<sup>79</sup>。

區分所有建築物之共用部分，依公寓條例第三條第二款規定應為各區分所有權人共有，而依公寓條例第九條第一項之規定，各區分所有權人按其共有之應有部分比例，而享有使用收益之權益。惟實際上本應由各區分所有權人依本來用途共同使用之共用部分，設定專用使用權，由特定區分所有權人或特定第三人專屬的獨占使用之情形不在少數。例如由特定人在地下室設置停車場、頂樓住戶在樓頂平台加蓋房屋、將公寓大廈外牆出租他人懸掛招牌等即屬專用權之適例。因專用使用權之約定，伴隨著對於其他區分所有權人就該特定共用部分使用權利之限制，實有加以討論之必要。茲分別就專用權之取得方式、客體、及效力等分述如下：

### （一）專用權之取得方式

共用部分之專用使用權，就物權之形態觀之，基本上係以所有權為基礎，而處於多數人所共有之狀態。就學理上而言，有關專用使用權之取得方式，其性質係屬共有物之變更或處分。一般而言，專用權之取得方式，大約可分為三種形式：

---

<sup>78</sup> 戴東雄著，同前註 16，頁 11。

<sup>79</sup> 謝在全著，同前註 4，頁 411。

## 1.房屋買賣契約

此係實務上常見之專用權取得方式，尤其建築業者對於公寓大廈採取預售模式時最為常見。此種情形，係由建築業者與買受人約定共用部分或基地之特定部分由某位買受人專用，此時區分所有建築物通常處於尚未建築或已施工但尚未完成之階段，買賣契約之當事人均非建築物之區分所有權人，故該項約定無法認定為共有物管理之約定<sup>80</sup>。惟此種情形，若買受人於區分所有建築物建築完成後，均已成為該建築物之區分所有權人，且均已履行專用權之約定時，應解為已默視承認有此項約定之存在<sup>81</sup>。

此外，當區分所有建築物採先建後售之銷售模式時，公寓大廈之原始出售人，一般情形下即為建築業者，一方面作成保留專用使用權之定型化契約，於分批讓售公寓房屋時，經承買人簽約同意，不使用某共用部分，亦即承諾自動放棄對特定共用部分之使用權，或同意由建築業者指定該共用部分之使用權人。另一方面，與特定人締結專用使用權契約，約定由該第三人取得專用使用權，此為實務所承認<sup>82</sup>。

---

<sup>80</sup> 請參照最高法院 82 年度台上字第 2913 號民事判決「共有物之分管契約（各就共有物之特定部分有使用、收益之約定），應由全體共有人合意定之，始生效力。如非共有人，自無從訂立共有物之分管契約...顯然林○、林○與丙公司（即建築公司）就上開○○地號土地從未發生共有關係。因此，林○、林○與丙公司於六十一年間訂立合建契約，就上開合建土地所為停車位使用權之約定，僅林○、林○與丙公司間一般債權契約，並非共有人間共有物之分管契約，對本件被上訴人（現在區分所有人及基地所有人）並不當然發生效力。」日本學說上亦認為此僅可解為係買受人對共用部分將來之使用方法所作債權之合意。基於此合意，區分所有權人即負有義務使專用使用權人因而取得共用部分之專用權。參見，丸山英氣著，《區分所有法の理論と動態》，三省堂，1985 年，頁 109。

<sup>81</sup> 謝在全，《分別共有內部關係之理論與實務》，台北：作者自版，民國 84 年 1 月，初版，頁 90。

<sup>82</sup> 請參照最高法院 91 年度台上字第 2477 號民事判決：「公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該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。又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

惟公寓大廈之原始讓售人，何以得為專用使用權設定契約之當事人？對此，日本法院之判決，在理論構成上，前後不一，略有出入。一說認為原始讓售人得為專用使用權設定契約之當事人，乃因其在讓售區分所有建築物予各區分所有權人之前，仍不失為基地與共用部分之所有人，自得保留基地與共用部分之專用使用權後出售，各區分所有權人（即買受人）僅須於締結公寓讓售契約時予以同意，即負有義務使專用使用權人取得專屬使用權。準此，專用使用權設定契約之當事人為系爭公寓之原始讓售人與專用權人<sup>83</sup>。另外則有見解認為專用使用權之設定，係原始讓售人基於保留專用權之公寓讓售契約，取得各區分所有權人授權，原始讓售人僅係以各區分所有權人之代理人身分，與特定人設定專用使用權契約爾<sup>84</sup>。

就理論而言，專用使用權設定契約之實質當事人，應為各區分所有權人與專用權人，而非原始讓售人與專用權人，且專用權之設定費與使用費歸屬原始讓售人或管理委員極易產生問題。因此，日本學者丸山英氣先生認為依公寓讓售契約方式設定專用使用權，似有立法禁止之必要；我國亦有學者持相同看法<sup>85</sup>。

此外，公寓條例施行後，依該條例第五十八條第二項「公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區

---

可得而知之情形，而應受分管契約之拘束」。

<sup>83</sup> 請參照昭和 55 年 4 月 25 日日本大阪高等法院判決，引自判例タイムズ 437 號，頁 101 以下。

<sup>84</sup> 請參照昭和 55 年 7 月 9 日日本大阪高等法院判決，引自判例タイムズ 426 號，頁 116 以下。

<sup>85</sup> 陳俊樵著，同前註 62，頁 80。

分所有權人權益之行為。」之規定，似不能再以此等方式做成專用使用權之約定。

## 2. 依規約而設定專用使用權

按規約乃建築物區分所有權人為調整彼此間之利害關係，而訂定共同遵守之自治原則。其性質屬區分所有權人團體之定型契約。因此，依私法自治與契約自由之原則，其內容得由區分所有權人透過區分所有人會議自行訂定，惟不得違反法令強制、禁止規定，亦不得違背公序良俗及排除或變更區分所有權人之本質<sup>86</sup>。否則，該項規約即屬無效，而無拘束力可言。專用使用權之約定，屬於對於特定範圍之共用部分，所為管理、使用權之約定，共用部分即屬於全體區分所有權人所共有，自得由全體區分所有權人於規約中加以規定。

公寓條例於民國八十四年施行時，依當時第三條第五款及第四十五條第二項（同現行法第五十八條第二項）之規定可知，專用權不得由區分所有權以外之第三人取得，且專用權之約定依當時同條例第三十一條第一項第五款之規定，應經區分所有權人會議之特別決議，且依民國八十五年公布之同條例施行細則第二條第一款之規定，專用權之約定，非載明於規約不生效力。然公寓條例施行細則於民國九十四年十一月十六日發布施行時，已刪除專用權之約定非載明於規約不生效力之規定。準此，專用權之約定，似不再以載明於規約為生效要件，惟仍應由全體區分所有權人做成決議，且不得約定由區分所有權人以外之第三人為專用權人。

---

<sup>86</sup> 林永汀著，同前註 77，頁 80。

### 3. 依共有之法理設定專用使用權

區分所有建築物之共用部分，性質上屬全體區分所有人共有，而專用使用權之設定，乃共有物（即共用部分）變更或處分之一種，從而區分所有權人得依共有物變更或處分方式，即依共有之法理，將共用部分為特定人設定專用使用權<sup>87</sup>。關於共有物之變更或處分方式，依民法第八百十九條第二項規定應得共有權人全體同意。但共有土地或建物之變更或處分，土地法已排除民法上開規定之適用。依土地法第三十四條之一第一項規定：「共有土地或建築改良物之變更或處分，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意為之。但應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」據此，則依共有之法理，對共用部分設定專用權時，只須區分所有權人過半數及其持分合計過半數或持分合計逾三分之二之同意即可，茲所謂「同意」，通常係透過區分所有權人會議之決議之<sup>88</sup>。

依公寓條例第三條第五款規定：「約定專用部分：指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。」似僅限於區分所有權人始得為約定專用部分之使用主體。然，專用權具有龐大的經濟上利益，且專用權人往往具有排他的使用權，例如由特定人在地下室設置停車場，空地設置專用庭園，在頂樓上加蓋房屋，在外牆上懸掛招牌等情形，在交易市場上乃為司空見慣之事，基於私法自治及契約自由之原則，倘不破壞區分所有建築物之設備安全，不妨害區分所有權人之使用目的，法律實無干涉之必要。況且，公寓條例並無明文禁止將共用部分之專用權設定給區分所有權人以外之第三人，即無為限縮解

<sup>87</sup> 林永汀著，同前註 77，頁 81。

<sup>88</sup> 尹章華等六人合著，同前註 33，頁 65。

釋之必要。因此，本文認為，為充分發揮共用部分之經濟效益，以達物盡其用之目的，僅須透過規約或區分所有權人會議之決議，將共用部分之專用權設定予第三人（公寓大廈之區分所有權人以外之人），應無不可。例如出租予第三人在頂樓上設置廣告看板，或在頂樓上設置無線通訊之基地台或中繼站，只須大樓住戶決議由第三人取得共用部分之專用權，法律自無限制之必要。惟因區分所有權人會議，依公寓條例第三十一條之規定係採多數決原則，於公寓大廈外牆面、樓頂平台，設置廣告物、無線電台基地台等類似強波發射設備或其他類似之行為，該等行為對鄰近設置物之住戶，是否產生生理上之不良影響，尚不得而知，然依一般常情可知，將引起住戶程度不一的心理上不安全感，故為避免多數暴力產生，公寓條例於民國九十二年修正時，特別於第三十三條第二款規定，該等設施倘設置於屋頂者，應經頂層區分所有權人同意；設置其他樓層者，應經該樓層分所有權人同意。且該層住戶，並得參加區分所有權人會議陳述意見。未經渠等同意而為之區分所有權之決議，不生效力。

## （二）專用權之客體

共用部分在構造上若有固定之使用方法，且屬區分所有權人生活利用上不可或缺者，如公共樓梯、走廊等，不得設定專用權。蓋此等共用部分，倘設定專用權將影響區分所有權人之居住品質，甚至妨害區分所有權人之居住權，將產生破壞法秩序之結果。是以，公寓條例第七條規定：「公寓大廈共用部分…其為下列各款者，並不得為約定專用部分…。」已如前述。據其反面解釋可知，下列各項始得為專用權之客體<sup>89</sup>：

---

<sup>89</sup> 尹章華等六人合著，同前註 33，頁 62-63。

- 1.建築物本身所占地面以外之空地：即建築物外牆中心線或代替柱中心線以內之最大投影範圍以外之法定空地，得為專用權之客體，故在此部分設置專用庭院或專用停車場，自為法之所許。
- 2.建築物之樓頂或外牆：此部分為法定共用部分，得為專用權之客體。如在樓頂上設置廣告塔，在外牆上懸掛廣告招牌，亦為法所不禁止。
- 3.建築物之防空避難室與法定停車空間：此部分屬於建築法第一百零二條之一，及建築技術規則建築設計施工編第五十九條以下所定之必要設備，應登記為區分所有權人之共用部分，得設定專用權。例如在防空避難室設置專用兒童遊樂場，或將法定停車空間規劃成專用停車場均屬之。

### （三）專用權之效力

專用權之取得，有因讓售契約預先約定、依規約約定及依共有法理由區分所有權人會議決議等三種之式，且實務及學者多認為，共有人間約定各自分別占有共有物之特定部分而為管理之契約，即為分管契約<sup>90</sup>。而專用權乃就共有物之使用、收益或管理方法所訂之契約，即其性質應屬分管契約，已如前述。因讓售契約預先約定方式取得專用權部分之效力，在公寓條例施行前，實務及學者認為，倘買受人，均已成為該建築物之區分所有權人，且均已履行專用權之約定時，應解為已默視承認有此項專用權約定之存在。

此外，不論係依規約約定，或依共有法理按區分所有權人會議決

---

<sup>90</sup> 請參照最高法院 87 年度台上字第 1861 號判決、86 年度台上字第 1382 號判決、85 年度台上字第 53 號判決。謝在全著，同前註 4，頁 588。蔡明誠著，〈共有物分管契約與物上請求權問題〉，《台灣本土法學雜誌》，第 12 期，2000 年 7 月，頁 79。

議做成決定，專用權約定之性質係對於共有物之管理、使用約定之分管契約，此種契約僅具債權效力，而非共有物上物權之負擔，本無物權效力，法律上既未規定應有部分之受讓人，應受此項分管契約之約束，則在理論上，此項特約並不當然隨應有部分之移轉而移轉予受讓人，亦即應有部分之受讓人，除契約另有約定外，可不受前手分管契約之拘束<sup>91</sup>。惟自最高法院四十八年台上字第一〇六五號判例謂：「共有人於與其他共有人訂立共有物分割或分管之特約後，縱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。」此判例作成後，似賦予共有物分管約定具有準物權效力。惟上開判例所示之見解，因司法院大法官釋字第三四九號解釋表示：「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訂分管契約之拘束，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（作者按即四十八年台上字第一〇六五號判例）在此範圍內，嗣後應不再援用。至建築物為區分所有，其法定空地應如何使用，是否共有共用或共有專用，以及該部分讓與之效力如何，應儘速立法加以規範，併此說明。」而有「限縮」其適用範圍之情形。然須注意者，依最高法院八十三年度台再字第一四一號民事判決見解，認為司法院釋字第三四九號解釋作成之後，並非指四十八年台上字第一〇六五號判例全部違反憲法保護人民財產權之意旨，僅認為共有土地應有部分之受讓人於受讓時，既經事實審法院判決知悉共有人間之約定分管使用法定空地上停車位之情事，即應受該分管契約之拘束，不得因司法院釋字第三四九號而主張民事訴訟法第四百九十六條第一項第一款「適用法規顯有錯誤」為由，而提起再審之訴<sup>92</sup>。

<sup>91</sup> 謝在全著，同前註 4，頁 591。

<sup>92</sup> 林永汀著，同前註 77，頁 305-306。

專用權經絕對多數決議設定後，第三人從其他區分所有權人受讓專有部分時，該專用權之約定對該受讓人有無拘束力？在公寓條例未通過實施前，司法院釋字第三四九號解釋，認分管契約對於善意第三人不生效力。惟依公寓條例第二十四條規定，有關區分所有權人之繼受人應繼受依本條例或規約所定之一切權利義務。準此，倘專用權之約定係依規約之約定所取得時，各區分所有權人之繼受人應繼受規約所為之約定，自應受此專用權約定之拘束<sup>93</sup>。

---

<sup>93</sup> 戴東雄著，同前註 16，頁 11。

## 第三章 區分所有建築物之管理組

### 織

管理一詞係指財產保存、利用及改良之總稱，公寓大廈之區分所有權係財產權之一種，自有管理之必要。關於公寓大廈之管理，大致上包括建築物之維護及人之行為的管制，前者包括建築物本身與附屬設施之使用、維護及修繕。共用部分之管理事項，大致有破損之修繕、清潔維護、公共設施之安全檢查、消防設施之檢查、及地下室、停車場、法定空地、屋頂平台等公用空間使用規劃。人之行為的管制，則係對於公寓大廈中，居住或出入人員行為之管理，目的在於避免不當使用行為，對於全體區分所有權人造成危害公共之安全、衛生及安寧情形。

惟公寓大廈係由建築物、基地及附屬設備等所構成，須具備專有部分始符合區分所有建築物之要件，而公寓大廈因有專有部分與共用部分同時存在，因此無法與獨棟式建築物相同完全以「自己之物由自己管理」為管理之準則。專有部分原則上由所有權人自己管理較無問題，僅係使用上有不能侵害其他住戶權利之限制，但共用部分因牽涉多數區分所有權人所共有，同時又有全體或一部分區分所有權人共有之特性（前者即建築業所稱之大公，後者稱為小公），因此如何達到圓滿使用及管理之適度運行，以提高區分所有建築物內居住者之生活品質、維持共同生活秩序，及延長建築物使用期限，除了調整各區分所有權人之利害關係外，尚需公權力適當介入，公共事務之管理方能

圓滿進行。

公寓條例制定施行後，關於使用管理建築物部分，將管理權規定由各公寓大廈自身之管理組織負責，亦即以區分所有建築物之構成份子自治為主要原則。管理組織則包括區分所有權人會議、管理負責人或管理委員會、及管理服務人。此外亦有學者認為住戶亦為管理組織之一環<sup>94</sup>，本文則認為公寓條例第三章對於公寓大廈之管理組織，僅區分為「區分所有權人會議」、「管理委員會」、「管理負責人」，而依該條例第二十五條、第三條第八款、第二十七條規定，區分所有權人會議須由全體區分所有權人所組成，至於管理委員會則可由住戶互選管理委員而設立組織，足知非區分所有權人之住戶與區分所有權人係屬不同之權利義務主體，且所得行使之權利亦不完全相同<sup>95</sup>。雖然公寓條例已於民國九十二年進一步修正為住戶得被推舉為管理委員，住戶對於公寓大廈事務之管理程度亦因此而大幅提昇。然不具區分所有權人身分之住戶，即無區分所有權人所擁有之構成員權，因此不具區分所有權人身分之住戶對於公寓大廈管理事務之參與，不外乎藉由代理區分所有權人參加區分所有權人會議，或被推選為管理委員而屬管理委員會之一員，實無將其獨立列為單一管理組織之必要。

此外，公寓條例亦於管理機制中加入政府之行政管理監督，由各公寓大廈自身之管理組織，對於建築物之使用及安全負監督管理責任，並賦予其對違規之區分所有權人和住戶，請求法院判決其強制遷離和強制出讓之訴訟權能，以加強各公寓大廈構成份子對管理事務之

---

<sup>94</sup> 莊金昌著，《公寓大廈管理上法律問題之研究》，司法研究年報，第 17 輯、第 6 篇，民國 86 年 6 月，頁 38-39。其理由為，不具區分所有權人身分之住戶並無參與區分所有權人會議之權利，但建築物之管理對於住戶之影響甚深，因此民國 84 年定訂之公寓條例第 27 條便賦予住戶有推選管理負責人或管理委員的權利，使得住戶可藉此參與建築物之管理，因此認為住戶亦為公寓大廈管理組織之一環。另外，參閱王澤鑑著，同前註 51，頁 267-268。

<sup>95</sup> 請參照臺灣臺南地方法院 92 年度訴字第 1097 號判決。

參與及對居住環境之重視。為充分發揮管理效能，擴大區分所有建築物社會及經濟機能，必須以集合方式決議公共事務，並授權一定之個人或團體去執行，以下就各管理組織之性質及其效能，分別論述之。同時針對實務操作公寓大廈相關訴訟之矛盾及缺失加以討論，便利下一章節關於管理組織管理不當造成他人(含第三人或公寓大廈之構成份子)之損害時，受損害人在實務上如何主張權利之推導。

## 第一節 區分所有權人會議<sup>96</sup>

### 第一項 意義與性質<sup>97</sup>

區分所有權人基於團體構成員之身分透過團體組織之運作，參與區分所有權人會議之決議與管理規約之訂定，並選任管理委員組織管理委員會或推選管理負責人，及處理公寓大廈之共同事務，此即為區分所有權人之構成員權<sup>98</sup>。而住戶僅是建築物實際使用人員，不像區分所有權人對建築物之管理事務有決策權，更不具備構成員權。

依公寓條例第三條第七款的規定，區分所有權人會議是指由全體區分所有權人以舉行會議之方式，於共同事務須解決而法律或契約無特別規定時，召集全體區分所有權人所舉行之會議。區分所有權人會議之性質，綜合公寓條例全文，特別是公寓條例第三條第八款及第九款有關管理委員會、管理負責人之定義比較觀察，概略可得出：

<sup>96</sup> 區分所有權人會議僅為全體區分所有權人為決定公共事務所經歷之過程，在探討公寓大廈之管理機關時，應以區分所有權人團體或全體區分所有權人稱之，較為貼切。

<sup>97</sup> 林永汀著，《區分所有權人會議》，台北：世潮出版有限公司，1999年10月，初版一刷，頁18-20。

<sup>98</sup> 溫豐文著，〈論公寓大廈住戶生活秩序之維護〉，《東海大學法學研究》，第23期，2005年12月，頁161。

- 1.區分所有權人會議係為人合組織之團體。
- 2.會議之舉行係以公寓大廈共同事務及涉及權利義務有關事項之討論為目的。
- 3.性質上僅為一「會議」，並非公寓大廈管理維護事務之執行機關。
- 4.區分所有權人會議決議事項應由管理委員會，或未成立管理委員會而互推產生之管理負責人執行，故公寓大廈及管理維護事務之真正管理機關為管理委員會或管理負責人。
- 5.區分所有權人團體雖不是實際之管理機關，卻是公寓大廈之最高意思機關。

區分所有權人團體在公寓大廈管理組織中居於最高意思機關之地位，有認為如同社團法人之社員總會，或認為如同股份有限公司之股東會。因區分所有權人係建築物所有權之持有人，與建築物相關權利義務間有切身之關係，由全體區分所有權人來決定公共事務之管理及運作，應該是最適合的。惟非區分所有權人而實際使用公寓大廈特定專有部分及公用部分之住戶，依公寓條例之規定似無參加區分所有權人會議的權利，此亦即構成員有無之問題。

不具區分所有權人身分之住戶，雖非區分所有權人會議之當然成員，但公寓條例關於區分所有權人會議並無不得代理出席之規定，實務上亦常有經區分所有權人同意使用專有部分之承租人，經區分所有權人之授權，代理區分所有權人出席區分所有權會議之情形。實務對此亦採肯認之態度，惟於書面委託部分採取較為嚴格之要求，認為公寓條例第二十七條第三項「書面委託」之規定，為一要式法律行為，不具備該要件，即不生法律行為之效力，且縱使區分所有權人委託自

己之配偶代為出席區分所有權人會議，仍需要以書面委託之方式始可<sup>99</sup>。此點雖與人民之法感情略有出入，不過，為避免區分所有權人會議決議之效力被質疑，及衍生出不必要之爭議，本文贊同實務之見解，採取一律以書面委託出席區分所有權人會議之方式。

至於代理出席區分所有權人會議之人，對於會議中討論決議事項有無表決權，公寓條例並無明文規定，公寓條例第二十七條第三項但書，僅規定受託代理出席區分所有權人會議之人，所受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，於議案表決時超過部分不予計算。依法條之文意，似未否定不具備區分所有權人資格之受託人，就相關議案有表決權。然，倘區分所有權人已對各該議案表示意見，受託人於相關議案表決時，即應將區分所有權人所指意見，忠實地於區分所有權人會議過程中加以表達。

區分所有權人團體僅就公寓大廈公共事務作成決議，並不實際執行公寓大廈公共事務。除由全體區分所有權人所召開之會議而作成之決議外，包括規約約定事項及法律規定之事務管理工作，均由管理委員會或管理負責人，進行細部設計及確實執行，因此亦有學者認為管理委員會或管理負責人是區分所有權人團體之「代表機關」。而區分所有權人團體實際上並無管理職務，因此亦無責任包袱，該會議組成成員固然依公寓條例之規定，負有相當之應盡義務及必須遵守之規範，然就區分所有權人團體本身而言，完全享有對於公寓大廈「共同事務及涉及權利義務事項」之決議權限，卻無絲毫義務，此由公寓條

---

<sup>99</sup> 內政部民國 94 年 06 月 28 日台內營字第 0940084041 號函認為「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，依條例第 27 條第 3 項規定，得以書面委託他人代理出席，此『書面委託』為一要式法律行為，不具備該要件時，即不生法律行為之效力，且其委託不因受託人為其配偶，而有所區別，與民法第 1003 條第 1 項規定無涉。」臺中縣政府公報 94 年秋字第 6 期，頁 16-17。

例第三十八條以下並無對區分所有權人團體之處罰規定自明。故區分所有權人團體可說是一個「有權無責」之管理機構，相對於會議召集人則是一個「有責無權」之職務設計，實乃天壤之別。

另外，區分所有權人會議是否需定期召開，可區分為常會及臨時會，前者又稱為定期會議，即全體區分所有權人於一定時期必須集合之會議，依公寓條例第二十五條第一項所規定，區分所有權人會議，每年至少召開定期會議一次。此為強行規定，故倘以規約訂定不為定期會議之召集或每二年或三年召集一次者，均非法之所許。至於臨時會議部分，係因特殊事由或為處理緊急事務而臨時召開之會議，依公寓條例第二十五條第二項之規定，發生重大事故有及時處理之必要，經管理負責人或管理委員會請求時，或經一定比例區分所有權人，以書面載明召集之目的及理由請求召集時，即應召開臨時會議。第一款係由管理負責人或管理委員會請求召開臨時會議，其目的在使緊急事故發生時，得以掌握時效，儘速處理。第二款部分，則係由少數區分所有權人請求召集臨時會，其目的在於維護少數區分所有權人之權益<sup>100</sup>。

## 第二項 決議方式

全體區分所有權人於會議中所得決議之事項，及其決議之方式，公寓條例均定有明文。於民國八十四年公寓條例訂定之初，對於決議依決議事項影響區分所有權人權益之程度，分別規定應通常決議方式採用一致決、普通決議及特別決議等三種決議方式。除當時公寓條例第十三條重建部分須採一致決，第三十一條所定特別決議及第三十條所定重新召集會議（即假決議），或規約另有規定外，只須採普通決

<sup>100</sup> 溫豐文著，〈論區分所有權人會議〉，《法令月刊》，第46卷，第11期，民國84年11月，頁7。

議即可<sup>101</sup>。依現行法，區分所有權人會議依決議方式為分類標準，則可分為一致決、特別決議及假決議三種，亦即全體區分所有權人召開會議時，除了在公寓條例第十三條所定關於重建部分採一致決，及第三十二條重新召集會議（即假決議）、或規約之特別規定外，其餘共同事項之管理，均須依公寓條例第三十一條的規定，以特別決議的方式為之，亦即以特別決議為區分所有權人會議之一般決議原則。因此，變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台、防空避難室之構造、外觀、使用目的，及設置廣告物或其他類似行為、共用部分與約定共用部分管理維護費用之負擔、共用部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良等，於公寓條例修正後均須改以特別決議之方式始得為之。

現代人生活忙錄，區分所有權人會議往往召開不易，為防止各區分所有權人間對於公共事務漠不關心，而造成全體區分所有權人於會議中無法決議或流會之現象，公寓條例特別設置假決議之機制，依公寓條例第三十二條規定，倘區分所有權人會議已召開，但議案因故未作成決議時得以較低門檻，就同一議案重新召開區分所有權人會議，惟若是議案遭否決或決議緩議者則非此款所指得為重新召開會議之情形<sup>102</sup>。此外，出席人數或區分所有權比例不足第三十一條之法定數而流會者，召集權人亦得就同一議案重新召開區分所有權人會議。此時，除規約另有約定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之

---

<sup>101</sup> 即民國 84 年公寓條例第 31 條所規定，例如公寓大廈的重大修繕或改良、約定專用或約定共用事項等重大影響區分所有權人之權益部分，須以區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席四分之三以上及其區分所有權比例占出席人區所有權四分之三以上同意之特別決議為之；而當時公寓條例第 29 條之普通決議規定則為區分所有權會議決議方式的一般性原則，亦即區分所有權人會議之決議，因此舉凡變更公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及防空避難室的構造、顏色、使用目的，設置廣告物或其他相類似行為（舊公寓條例第 8 條第 1 項）、共同部分及相關設施之拆除、重大修繕或改良（舊公寓條例第 11 條第 1 項）等僅須區分所有權人會議以區分所有權人過半數及其區分所有權比例合計過半數之出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數同意之普通決議之方式行之即足。

<sup>102</sup> 溫豐文著，同前註 100，頁 9-10。

一以上及區分所有權比例合計五分之一以上出席即得進行議案之表決，且以出席人數過半數及區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意即得作成決議。此決議之會議紀錄依公寓條例第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。惟應注意者係公寓條例第三十二條第一項之用語為「依前條規定…」，因此重新召開區分所有權人會議之前題限於依公寓條例第三十一條決議之事項，即依現行之公寓條例，除第十三條重建事項或規約另有規定者外，所有與公共事務管理相關之事項，均得依假決議之方式作成決議，公寓條例如此之修正，著實解決了區分所有權人會議常因出席人數不足而無法召開，進而造成公共事務無以順利推行之困境，頗值贊同。

### **第三項 違法決議之效力**

#### **第一款 程序瑕疵部分**

公寓條例對於區分所有權人會議之召集程序或決議方法已定有明文。除規約另有約定外，區分所有權人會議之召集，均應依據公寓條例相關規定為之，倘區分所有權人會議之召集有違反法令或章程之情事時，該決議的效力究竟是當然無效？抑或僅得訴請法院撤銷？我國公寓條例則未設明文，學說及實務之見解亦未見統一，二者均有支持者及支撐之理由，分述如下：

## 一、學說見解

### (一) 無效說<sup>103</sup>

公寓條例未規定之事項，適用其他法令之規定，公寓條例第一條第二項定有明文，是該條例就區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程之效力既未規定，自應依民法第七十一條之規定，認為無效。

### (二) 得撤銷說<sup>104</sup>

採得撤銷說見解者，所採推論及理由大略可整理成以下數點：

1. 公寓條例就區分所有權人會議之召集程序或決議方法，有違反法令或章程之決議效力為何？固未規定，惟參諸召集公寓大廈區分所有權人會議之人，多非法律專家，對召集程序或決議方法是否合於法令或章程，未必熟悉，如認召集程序或決議方法一有違反法令或章程之情事，即概認為無效，徒增糾紛，對於公寓大廈之區分所有權人未必有利，當非立法本意，此應屬法律漏洞，須類推適用其他規定填補之。
2. 民法第五十六條第一項規定：「總會之召集程序或決議方法，

<sup>103</sup> 學者林永汀採無效說，惟其理由係認為貫徹實現公寓條例之立法宗旨，使公寓大廈共同事務由區分所有權人自主性管理維護，未達法定出席定額即逕行開議或未按規定而作成決議者，應屬無效之決議；否則，如論以效力未定而得撤銷，將使不肖人等獲得非法利益，衍生更複雜的法律關係。參閱林永汀著，同前註 97，頁 215-218。

<sup>104</sup> 溫豐文教授採此見解，並認此項訴訟為形成之訴，提起撤銷決議之訴，經法院判決確定者，該次區分所有權人會議如係召集程序違法者，撤銷其全部決議；如係決議方法違法者，則僅撤銷該特定決議事項。參閱溫豐文著，同前註 100，頁 11。戴東雄教授亦採此說，認集會上之表決權乃一方之意思表示或受意思表示，故明示、暗示之意思表示及可否撤銷均依民法總則編之規定。參閱戴東雄著，〈論建築物區分所有權之理論基礎（II）〉，《法學叢刊》，第 115 期，民國 73 年 7 月，頁 25。王澤鑑教授認為，無權利能力社團既具組織體的構造，其實質同於社團，不論對內、對外關係，原則上均應類推適用社團之規定。故本文認為，區分所有權人全體係不具法人格之人的組織體，應屬無權利能力社團，依王教授之上開見解，就區分所有權人會議決議瑕疵即應類推適用社團關於會議之規定，亦即民法第 56 條規定加以解決。參閱王澤鑑著，《民法概要》，台北：作者自版，2008 年 9 月，增訂三刷，頁 67。

違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議，但出席社員，對於召集程序或決議方法，未當場表示異議者不在此限」，此賦予當場表示異議之社員向法院提起撤銷訴訟之訴權，已充分平衡決議之安定性與社員異議之權利，而觀諸區分所有權人會議之性質與民法社團均屬人的結合，有其相似性，在民主精神與法人自治之基礎下，自應類推適用民法前開關於社團總會決議之規定，僅得由未喪失異議權之區分所有權人於決議後三個月內訴請法院撤銷。

學者多數見解認為似可類推用民法第五十六條之規定，定其效力，蓋因區分所有權人會議不具法人之資格，無法適用民法關於法人團體決議瑕疵之相關規定，且公寓條例亦無特別就此部分加以規定，亦無準用之規定，故法學方法上僅存類推適用乙途。準此，關於區分所有權人會議程序違法部分，類推適用民法第五十六條之結果，區分所有權人會議之召集程序或決議方法有違反法令或規約之情形，區分所有權人得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議。但出席區分所有權人，對召集程序或決議方法，未當場表示異議者，不在此限。此項訴訟為形成之訴，提起撤銷決議之訴，經法院判決確定者，該次區分所有權人會議倘係召集程序違法，應撤銷該次全部決議。若為決議方法違法者，則僅撤銷該特定決議之事項為已足<sup>105</sup>。

## 二、實務見解

從民國八十五年迄至民國九十七年十一月二十三日止，關於區分所有權人會議決議有程序違背法令瑕疵之各級法院民事判決，對於此問題法院訴訟實務有採無效說者，亦有採得撤銷說者，經分析結

---

<sup>105</sup> 溫豐文著，同前註 100，頁 11。

果，引用民法第五十六條而採得撤銷說者占大多數，惟其中所持理由及所適用之法學方法不盡相同，大致可區別為直接適用、類推適用、法理上援用及準用四者，茲就實務相關見解整理如下<sup>106</sup>：

### (一) 無效說

裁判法院及案號	主文及理由摘要	說明
臺灣臺中地方法院 豐原簡易庭 九十一年度豐小字第四八一號判決	原告增加管理費之決議並未符合公寓條例第三十一條第一項之規定，則其決議顯屬無效，是其管理費仍應為每月每戶二千元。	公寓條例第三十一條係規定區分所有權人會議之決議方法，屬程序事項。
台灣高等法院 八十九年度上字第九五一號判決	該次區分所有權人會議上訴人比○公司及張○○既未出席，顯未達區分所有權人三分之二以上及其區分所有權之比例合計三分之二以上之出席，依法即不得作成決議，則該次區分所有權人會議就管理規約暨組織章程等重大事項所作成之決議，即已違反上開法律之強制規定，依法即屬無效（民法第七十一條參照）。	本則判決認為公寓條例關於區分所有權人會議決議之表決門檻等程序事項屬強行規定，倘違反則依民法第七十一條應為無效。

### (二) 得撤銷說

裁判法院及案號	主文及理由摘要	說明
最高法院 九十七年度台上字第一五六二號判決	區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，依公寓條例第一條第二項規定，固應適用民法第五十六條第一項撤銷總會決議之規定，由區分所有權人請求法院撤銷區分所有權人會議之決議。	1. 本則判決認依公寓條例第一條第二項之規定， <u>直接適用</u> 民法第五十六條第一項之規定。 2. 最高法院 94 年度台

<sup>106</sup> 相關實務判蒐集自司法院院內版網站，判解函釋系統，輸入「區分所有權人會議&決議&違反法令」字串所得，網址 <http://njirs.judicial.gov.tw/index.htm> (造訪日期 97/11/10)。

		上字 1256 號判決亦同此見解 <sup>107</sup> 。
最高法院 九十三年度台上字第 三四七號判決	原審依審理之結果，以：關於公寓大廈住戶區分所有權人決議之效力，公寓條例並無明文規定，惟公寓條例第一條第二項規定：本條例未規定者，適用其他法令之規定。而公寓大廈住戶之性質雖屬非法人團體，惟由其性質觀之，已與社團法人相當接近，故關於其意思決定機關所為決議之效果，應類推適用民法第五十六條關於社團總會決議效力之規定。…經核於法並無違背。上訴論旨，…，為無理由。	1. 由本則判決可得知最高法院採取 <u>類推適用</u> 民法第五十六條之方式 <sup>108</sup> 。 2. 臺灣高等法院臺南分院九十六年度上字第一一六號判決同此見解 <sup>109</sup> 。
臺灣高等法院臺中分院 九十年度的上字第三九九 號判決	因豐○大樓之社區居民選舉重建推動委員會委員之決議，其性質與社團總會決議相同，法理上自得援用民法第五十六條第一、二項規定「總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議。總會決議之內容違反法令或章程	1. 本則判決認為 <u>法理上得援用</u> 民法第五十六條第一、二項之規定。 2. 臺灣臺北地方法院九十六年度訴字第二〇五〇號判決亦

<sup>107</sup> 另外，請參照最高法院 92 年度台上字第 2517 號判決、臺灣高等法院臺中分院 90 年度上字第 374 號判決、臺灣桃園地方法院 93 年訴字第 500 判決，亦同此見解。

<sup>108</sup> 最高法院民事通常訴訟程序案件裁判之方式可分為 3 種，其中裁定駁回之類型有二，其一為欠缺訴訟合法要件（即上訴逾期、上訴三審未委任律師代理訴訟或未納訴訟費用，經裁定命補正仍不補正等）、另一為，已具備上訴程序之合法要件，但其上訴不符民事訴訟法第 468 條、第 469 條、第 470 條等未具指摘或不具原則上之重要性者，以上二種上訴人之上訴均遭最高法院裁定駁回，故二審判決即告確定，但最高法院所為裁定並不當然表示該承辦庭法官們完全同意二審判決之所有法律見解，此部分未曾參與實務審判之人員，經常誤解，不可不辨。此外，最高法院廢棄或駁回上訴之實體判決中，常於理由欄末段表示其就該法律問題之見解，此方真正為最高法院之意見，至於理由欄第三段指錄原審判決部分，尚須對照末段最高法院之意見，倘最高法院未指摘之處，即表示最高法院同意原審判決之法律見解，又就此部分對照原審判決，於未經最高法院摘錄者通常即表示該部分可能有所違誤，但不影響判決之結果，以上是作者任職於最高法院 2 年有餘之心得，僅供參考。本件最高法院以上訴無理由駁回上訴，依其裁判書書寫格式應可認為亦採類推適用民法第 56 條之見解。

<sup>109</sup> 同採類推適用民法第 56 條之判決，尚有臺灣士林地方法院 95 年度小上字第 3 號判決、臺灣臺中地方法院 94 年度簡上 105 號判決、臺灣桃園地方法院 93 年度訴字第 1682 號、92 年度訴字第 238 號判決、臺灣臺南地方法院 92 年度訴字第 373 號判決等。

	<p>者，無效。」…上訴人所辯無召集權人召集會議及未於十五日前以書面通知等事由，係屬召集程序是否違法之問題，又主席離席後所為之改選程序；出席人數是否符合法定人數，及未出席之區分所有權人未出具書面委任他人出席，均屬決議方法是否違反法令，而生得否訴請撤銷之問題。上訴人既未於決議後三個月內請求法院撤銷上開決議，則上開改選委員之決議仍有效存在。</p>	<p>同此解。</p> <p>3. 本則判決認為無召集權人召集會議仍屬召集程序違法之問題，實務上就此見解仍不一致<sup>110</sup>。</p>
<p>臺灣高等法院 八十六年度上易字第一 二一號判決</p>	<p>區分所有權人會議之召集程序或決議方法，有違反法令章程者，其決議之效力如何？公寓條例雖無明文規定，按其性質，應準用民法第五十六條第一項規定，由區分所有權人於決議後三個月內請求法院撤銷其決議，故在法院撤銷決議前，該決議仍屬合法有效，其對各住戶自有拘束力存在。</p>	<p>1. 本判決認依其性質應準用民法第五十六條第一項。</p> <p>2. 臺灣臺中地方法院簡易庭九十二年度中小字第一三號判決同此見解<sup>111</sup>。</p>

採得撤銷說之判決中，多數法院判決仍認為應類推適用民法第五十六條關於法人總會決議瑕疵之救濟方式，加以解決。此問題經過臺灣高等法院暨所屬法院九十二年法律座談會，於民國九十二年十一月二十六日研討結果認為，倘區分所有權人會議有召集程序或決議方法違反法令之情形，應採得類推適用民法第五十六條之規定，僅得由未喪失異議權之區分所有權人於決議後三個月內訴請法院撤銷，而非當

<sup>110</sup> 最高法院 97 年度台上字第 1562 號判決認「區分所有權人會議如係由無召集權人所召集而召開，既非公寓大廈管理委員會合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決議當然自始完全無決議之效力。」、臺灣高等法院 89 年度上字第 951 號判決、臺灣臺南地方法院 92 年度訴字第 1097 號判決，亦採此說。

<sup>111</sup> 臺灣臺南地方法院 88 年度簡上字第 26 號判決亦採相同見解。

然無效<sup>112</sup>。雖然前開座談會針對區分所有權人會議決議之程序瑕疵應如何救濟之方式，已作成採類推適用民法第五十六條規定予以處理之結論。惟由上開實務判決統計結果可知，各級法院之法官做成判決時，仍有未參酌上開法律座談會結論，而自為不同判決之情形，究其原委，實係因法律座談會之所做成之結論，並無拘束各級法院之效力所致。準此，對於區分所有權人會議決議出現程序瑕疵，如何判斷其效力，即涉及如何救濟之情形，尚待最高法院做成判例或民事庭會議決議，始能達成判決統一之目標。

## 第二款 內容瑕疵部分

至於決議內容違反法令或規約之情形，承上所述，類推適用民法第五十六條之結果，該決議之內容為無效，依我國民法體系，無效之法律行為不待法院判決即當然、自始、絕對無效。惟對決議內容是否違法有爭議時，仍得提起確認之訴，由法院判決確認之，就此部分學說及實務見解一致，並無爭議。

## 第三款 本文見解

本文以為，公寓條例僅就區分所有權人會議針對會議召開之程序及各公共事務之決議門檻定有標準，至於決議違反各該程序或決議內容違背規約或法律之規定時效力如何？及如何救濟等則付之闕如。公寓條例是專門規範區分所有建築物的法律，區分所有權人間之權利義務除規約另有約定外，均應優先適用公寓條例加以處理，而區分所有權人並非全係具有法律背景之人，對於區分所有權會議之程序難免因

---

<sup>112</sup> 因臺灣高等法院暨所屬法院法律座談會之成員均為高法法院以下各院之法官，則該次研討結果，實到委員 59 人，其中 5 人贊成採無效說，同意採得撤銷說者多達 49 人，顯見仍有法官認為區分所有權人會議之召集程序或決議方法，違反法令或章程時之效力，應依民法第 71 條之規定，認為無效。

為不了解法規而有違反之情形，此由訴訟實務中常有撤銷區分所有權會議決議或確定決議無效訴訟即知。公寓條例既然係以規範區分所有權人間之權利義務為目的，就會議瑕疵部分自應加以規範，俾便人民遵循，且公寓條例雖然為民法之特別法，於特別法未規定之情形下，固有利用普通法加以補充之餘地，惟全體區分所有權人僅屬無權利性質之社團，實無民法關於社團相關規定適用，且民法對於無權利社團亦未為任何規定，因此實在無法解釋為立法者有意的不規定，且公寓條例亦未設有相關準用之規定，故應認為區分所有權人會議決議過程瑕疵如何解決，屬於公寓條例依其規範意旨，原應積極地設其規定，而未設規定，自屬公開之漏洞。又民法第五十六條係規範社團法人社員總會決議程序及內容瑕疵之效力，而區分所有權人團體之性質為無權利能力社團，且區分所有權人如同社團法人之社員般之地位，區分所有權人會議與社員大會同屬各該團體之最高意思機關，二者有其相類似之點，因此關於其意思決定機關所為決議之效果，類推適用社團法人社員總會決議瑕疵效力之規定，應具備妥當性及合目的性<sup>113</sup>。

綜上所述，本文亦贊成區分所有權人會議決議瑕疵之效力，應類推適用民法第五十六條之規定加以處理。又民法第五十六條第一項但書，禁止已出席社團總會之社員，對於召集程序或決議方法，未於總會開會當場表示異議者，不得依民法第五十六條提起撤銷總會決議訴訟，本條之規定係本於禁反言原則。因此未出席社團總會之社員，既不可能事先預知總會決議將有違反章程或法令之情事，亦無法當場表示異議，則應許其於法定期間內提起撤銷總會決議之訴，始符公允。依此類推至區分所有權人會議，未出席區分所有權人會議之區分所有權人，於法定期間內自得對於區分所有權人會議決議程序違反規約或

---

<sup>113</sup> 楊仁壽著，《法學方法論》，台北：作者自版，民國 75 年 11 月，頁 180-187。

法令之瑕疵，提起撤銷區分所有權會議決議之訴。或對於決議內容違法規約或法令之情形，請求法院確認該次決議無效。至於應以何人為訴訟程序之當事人，本文擬於第五章「住戶權利之維護」中詳加討論，不於此贅述。

#### **第四項 決議之拘束力**

承上所言，除公寓大廈之重建事務，全體區分所有權人於會議中必須採一致決之方式為之外，其餘公共事務均須以多數決模式作成決議，依少數服從多數之原則，區分所有權人會議之決議，對全體區分所有權人應有拘束力，對於未出席區分所有權人會議之區分所有權人，因依公寓條例之規定，其尚得委任代理人出席，故倘其無法到場又未委任代理人代表出席，自屬放棄法律上之權利，不能以其未出席該次會議為理由，主張該次會議之決議內容對其不生拘束力。

至於是否拘束區分所有權人之繼受人，則不無疑問。公寓條例第二十四條僅規定區分所有權人之繼受人應繼受原區分所有權人依公寓條例或規約所定之一切權利義務事項，並未明白指出是否受已做成之區分所有權會議決議拘束。而新修正民法物權編第七百九十九條之一第四項，亦僅規定依規約及其他約定對繼受人之效力問題，對區分所有權人會議決議之效力是否及於繼受人，並無明文。依區分所有權人之繼受人性質，可分為概括繼受人及特定繼受人兩種。前者例如繼承人等，因係權利義務之概括承，自應受區分所有權人會議決議之拘束，自不待言；後者例如買受人等，因非權利義務之概括承受者，因此是否應受區分所有權人會議決議之拘束，則有不同見解，有認為依契約之法理，無法拘束繼受人，亦有認為依團體法之法理，不限於決

議前或後加入，均有拘束繼受人之效力<sup>114</sup>。惟宜採肯定之見解，蓋基於全體區分所有權人召開會議針對公共事務而為之決議，係為維持共同生活秩序，促進共同利益，而區分所有權人除有相鄰關係及共有關係外，尚有團體關係存在，因此全體區分所有權人於會議中之決議，既為區分所有權人團體之意思決定，其所作成之決定又係為增進區分所有權人整體之共同利益，不問是在決議前或決議後加入成為區分所有權人者，自均有遵守區分所有權人會議決議之義務。準此，區分所有權人團體於會議所作成之決議，應解為對區分所有權人之特定繼受人亦有拘束力為妥<sup>115</sup>。

至於區分所有權人會議決議事項得拘束區分所有權之特定繼受人之依據為何？因我國公寓條例及新修正之民法物權編對此問題均未設明文，為杜爭議，仍應以立法肯認之。在解釋論上，由於區分所有權人會議之決議係透過多數決，以形成區分所有所有權人團體之意思，因此與規約以外其他約定之一般合意有別，自應求諸團體法法理，而不宜適用民法修正條文第七百九十九條之一第四項後段之規定定其效力為是<sup>116</sup>。

## 第二節 管理委員會暨管理負責人

區分所有建築物，有關共用部分、建物基地或共用部分以外之附屬設施等管理，為區分所有權人共同利益之必要行為，原則上本應由全體區分所有權人親自管理，惟倘前開管理行為均須由全體區分所有權人逐一參與及共同為之，實際上有其困難。為便利管理行為有效實

<sup>114</sup> 肯定及否定見解詳細內容之論述，請參閱溫豐文著，〈區分所有權人會議決議之效力〉，《月旦法學教室雜誌》，第78期，2009年4月，頁11。

<sup>115</sup> 溫豐文著，同前註100，頁11。

<sup>116</sup> 溫豐文著，同前註114，頁11。

施，實有必要設立長期性實行管理行為之組織或人員，於區分所有權人人數眾多，管理事務較為複雜部分，以採取管理委員會之方式較為妥適；在戶數較少之公寓大廈則採用管理負責人之方式即可應付。

管理委員會或管理負責人為公寓大廈管理組織中之執行機關，亦為管理業務之主體，負責公寓大廈之管理維護與執行區分所有權人團體於會議中作成之決議事項。依公寓條例第三條第九款之定義，所謂管理委員會係指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員而設立之組織。而管理負責人則係指未成立管理委員會之情形下，由起造人擔任、區分所有權人推選或由主管機關指定住戶一人為負責管理公寓大廈事務之人。依我國公寓條例第三條第九款、第十款可知，管理委員會或管理負責人為公寓大廈必須設立不可或缺之組織。

管理委員會或管理負責人之職務，綜觀公寓條例所有條文，可統計出下列十七項<sup>117</sup>：

- 1.區分所有權人會議決議事項之執行。
- 2.共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。
- 3.公寓大廈及其周圍之安全及環境維護事項。
- 4.住戶共同事務應興革事項之建議。
- 5.住戶違規事項之制止及相關資料之提供。
- 6.住戶違反公寓條例第六條第一項規定之協調—即於維護、修繕專有部分、約定專用部分，或行使權利有妨害他人安寧、安全及衛生時，或其他住戶、管理委員會或管理負責人有維護、修

---

<sup>117</sup> 其中 1 至 13 項參照公寓條例第 36 條關於管理委員會職務範圍之規定。管理負責人則依公寓條例第 40 條準用第 36 之規定，及公寓條例第 17 條第 2 項、第 20 條至第 22 條義務主體均同時併列管理委員會及管理負責人，可知管理負責人與管理委員會之職務範圍完全相同。

繕建築物之必要，須進入住戶之專有部分或約定專有部分，遭該住戶拒絕時，應負責協調。

7. 收益、公共基金及其他經費之收支、保管及運用。
8. 規約、會議紀錄、使用執照謄本、竣工圖說及有關文件之保管。
9. 管理服務人之委任、僱傭及監督。
10. 會計報告、結算報告及其他管理事項之提出及公告。
11. 共用部分、約定共用部分及其附屬設施設備之點收及保管。
12. 依規定應由管理委員會申報之公共安全檢查與消防安全設備檢修之申報及改善之執行。
13. 其他依公寓條例或規約所定事項。
14. 住戶經營危險行業或存放危險物品，應依主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險而未投保時，應代為投保（公寓條例第十七條第二項）。
15. 區分所有權人或住戶積欠公共基金或其他應分擔之費用達一定相當金額或已逾二期，經催告仍不給付時，得訴請法院命其給付應繳金額及遲延利息（公寓條例第二十一條）。
16. 住戶或區分所有權人有重大違規行為，經區分所有權人之特別決議，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及基地所有權應有部分，或請求強制遷離（公寓條例第二十二條）。
17. 於解職、離職或改選時公共基金之移交（公寓條例第二十條）。

由上可知，管理委員會與管理負責人其職務範圍可謂無所不包，而為公寓大廈公共事務管理之主要執行者，因此倘管理委員會或管理負責人怠於處理公共事務，住戶或區分所有權人是否得請求其履行？若可，則其請求權基礎為何？又，倘因管理委員會或管理負責人怠於

執行職務，進而造成住戶或第三人之損害時，受害人應如何請求賠償。在解決此等問題之前，首先應釐清管理委員、管理委員會、與區分所有權人團體、各區分所有權人及住戶間彼此之法律關係為何。其次須探討管理委員會之組織或管理委員個人的訴訟權能及實體法上有無權利能力等問題，蓋因由自然人所擔任之管理負責人，其當事人能力、權利能力、責任能力均無欠缺，於管理事務出現訟爭時，以其為當事人並無問題<sup>118</sup>。惟在設置管理委員會之情形下，倘管理事務出現紛爭需進行訴訟時，即會面臨管理委員會有無當事人能力、是否具備權利能力，及其侵權能力存否等問題，而此涉及管理委員會之法律性質為何等問題，將於下列各項中依序分析。

## **第一項 管理委員會之性質及能力**

### **第一款 管理委員會之性質**

管理委員會有無當事人能力，在公寓條例訂定以前存有爭議，惟公寓條例第三十八條第一項已明文規定，管理委員會有當事人能力。依此管理委員會於訴訟上得以自己之名義，為訴訟之原告或被告固無疑問，然一般而言，有實體法上之權利能力者，有訴訟法上之當事人能力，惟有當事人能力者未必即有實體法上權利能力，是否有資格行使法律上權利、負擔義務尚須以實體法上之規定加以判斷，故管理委員會之性質仍有討論之必要。

依我國民法之規定，實體法上之權利義務主體，僅有自然人及法人二者。民法第二十五條規定，法人須依民法或其他法律之規定始能

---

<sup>118</sup> 管理負責人依公寓條例第 40 條準用第 38 條有關管理委員會有當事人能力之規定，惟管理負責人如行使管理委員會之職務，應該是本於管理負責人之資格，以自己名義為區分所有人全體為訴訟行為，而無準用管理委員會關於當事人能力規定之餘地，應予修法更正為妥。

成立，管理委員會並不符合民法關於法人之規定，亦無其他法律規定准許管理委員會以法人型態成立，故管理委員會不具備法人人格，非屬實體法上之權利主體。然其是否為非法人團體？學說見解未盡相符，實務亦見解分歧，分別敘述如下：

## 一、學說見解

針對本問題，學說見解有肯定說及否定說，其所持理由分別論述如下：

### （一）肯定說

在非法人團體之要件<sup>119</sup>採狹義說之前題下，管理委員會具備一定之名稱、目的及事務所，並以主任委員為代表人，依規約或區分所有權人會議之決議，執行公寓大廈之管理維護工作，且以管理委員會之名義代表住戶為一定之法律行為。又依公寓條例第十八條之規定設置公共基金，而具有「獨立財產」。故公寓大廈管理委員會之法律性質已具民事訴訟法第四十條第三項之「非法人團體」<sup>120</sup>。

---

<sup>119</sup> 非法人團體之要件，學說共有三說，其狹義說及廣義說均認非法人團體須具備一定名稱、一定事務所或營業所、有獨立財產、有代表人或管理人。狹義說於上開要件外，尚認須具備依法令所定最低額之多數人及有一定目的等二個要件。參見姚瑞光著，《民事訴訟法》，台北：作者自版，民國 93 年 2 月版，頁 86-87。最廣義說則認，基於紛爭解決之方便性及其立法目的予以觀之，宜擴大當事人進入訴訟之便利，故只需對外是個獨立之經濟個體，並得隨時選任代表人或管理人之多數人團體即可。參見邱聯恭，《口述民事訴訟法講義（一）》，台北：作者自版，2006 年 9 月，補訂版，頁 252 以下；駱永家，《民事訴訟法 I》，台北：作者自版，1976 年 5 月，初版，頁 40 以下。此外，尚有認為狹義說所要求之六個要件外，應再加上「對外為法律行為，必須以團體名義為之」者，參見吳明軒著，《民事訴訟法（上冊）》，台北：作者自版，民國 96 年 9 月，修訂七版，頁 140-141。採廣義說者，參見王甲乙、楊建華、鄭健才三人合著，《民事訴訟法新論》，台北：作者自版，民國 93 年 9 月，修訂版，頁 52。

<sup>120</sup> 吳明軒著，〈公寓大廈管理條例所定管理機關在民事訴訟中之地位〉，《律師通訊》，台北律師公會，第 193 期，民國 84 年 10 月，頁 10。吳明軒著，〈公寓大廈管理委員會之功能〉，《法學叢刊》，第 169 期，民國 87 年 1 月，頁 24-25。林誠二著，〈公寓大廈管理委員會之侵權能力〉，《月旦法學教室雜誌》，第 49 期，2006 年 11 月，頁 10。

## (二) 否定說

區分所有權人會議係由區分所有權人為了「公寓大廈共同事務及涉及權利義務之有關事項」之目的，而召集以人之結合為組織之會議團體；故區分所有權人為舉行區分所有權人會議而組成之非常設性團體，並無法人人格，其法律性質應定位為非法人團體。至於公寓大廈管理委員會，並無獨立之財產，不具備非法人團體之要件，非屬非法人團體<sup>121</sup>。

## 二、實務見解

依最高法院六十四年台上字第二四六一號判例要旨認「民事訴訟法第四十條第三項所謂非法人之團體設有代表人或管理人者，必須有一定之名稱及事務所或營業所，並有一定之目的及獨立之財產者，始足以當之。」目前本則判例並未被廢止，仍屬有效判例，對於法院判決仍有拘束力<sup>122</sup>，故可知非法人團體之要件在法院訴訟實務上未有分歧，惟就管理委員會是否為非法人團體之性質，實務見解仍未見統一，依相關實務判決分析整理如下：

### (一) 肯定說

多數實務認為公寓大廈管理委員會為非法人團體，其中以臺灣高等法院九十四年度上字第二九九號判決，理由欄所載「按公寓大廈管理委員會指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓

<sup>121</sup> 林永汀著，同前註 97，頁 21-23。溫豐文教授則認，管理委員會猶如公司之董事會，對內執行公寓大廈管理事務，對外代表區分所有權人團體，僅為區分所有權人團體之代表機關，而區分所有權人團體僅具「非法人團體」之以律性質。參見，溫豐文著，〈論公寓大廈管理委員會-兼論管理負責人〉，《法令月刊》，第 48 卷，第 10 期，民國 86 年 10 月，頁 24。

<sup>122</sup> 依司法院釋第 154 號解釋理由，認最高法院及行政法院判例，在未變更以前，有其拘束力，可為各級法院裁判之依據。且依最高法院 60 年台再字第 170 號判例要旨可知，違背最高法院有效之判例，亦屬民事訴訟法第 496 條第 1 項第 1 款所謂適用法規顯有錯誤之情形。足見，判例顯具有相當於法規之效力。

大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員會所設立之組織。而公寓大廈管理委員會設有主任委員，對外代表管理委員會，且有一定之組織及事務所，以公寓大廈之管理維護為目的，具有繼續之性質，且依法收取公共基金並設專戶儲存而有獨立之財產，此觀公寓條例第三條第九款、第十八條第三項、第二十九條規定甚明。是公寓大廈管理委員會應屬非法人團體。」此判決一一涵攝非法人團體之要件，係法院民事判決中表達較為清楚者<sup>123</sup>。餘者，例如最高法院九十四年度台上字第一九六六號判決、九十六年度台上字第二九〇六號判決<sup>124</sup>等均未載明理由，即直接認定管理委員會為非法人團體。

## (二) 否定說

### 1. 最高法院判決

最高法院九十四年度台上字第一三六〇號判決認「民事訴訟法第四十條第三項所謂非法人之團體，設有代表人或管理人者，必須有一定之名稱及事務所或營業所，並有一定之目的及獨立之財產，始足以當之。本件被上訴人（即〇〇大樓管理委員會）固係由住戶組成，有其名稱及事務所，亦有管理公共設施，維護環境及住戶安全之一定目的，但其向住戶收取管理費以支付管理人員及該大樓公共部分之清潔、維修等費用，並在

<sup>123</sup> 相類似之判決尚有臺灣高等法院臺南分院 96 年度上字第 116 號判決、臺灣士林地方法院 93 年度訴字第 1024 號判決「其向各區分所有權人所收取之管理費，係以原告之名義存於中央信託局之事實，亦有存摺影本一份在卷可稽，並均為被告所不爭執，足認原告有獨立之財產，就所收取之管理費並非僅屬代支交付之性質...」、臺灣板橋地方法院 85 年度簡上字第 274 號判決，亦認管理委員會有獨立之財產，且為非法人團體。

<sup>124</sup> 最高法院 94 年度台上字第 1966 號判決認「依公寓大廈管理條例規定，公寓大廈管理委員會固有當事人能力，惟公寓大廈管理委員會之成立，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』，管理委員會僅為公寓大廈區分所有權人團體之代表機關，僅具非法人團體之性質，不具自然人與法人在實體法上之權利能力。」、最高法院 96 年度台上字第 2906 號判決認「查晶宮管委會雖僅為非法人團體，但其全體區分所有權人仍有實體法上之權利能力，...」、臺灣高等法院 92 年度重上字第 338 號判決、臺灣板橋地方法院 93 年度訴字第 1402 號判決、臺灣臺北地方法院 86 年度重訴字第 1227 號判決，亦同此見解。

銀行設專戶存放，似僅屬「代收代付」之性質，能否謂被上訴人已有獨立財產，而認其有當事人能力？不無探討之餘地。至本院六十四年台上字第二四六一號判例係就何謂「非法人團體」為立論，尚不及於一般公寓大廈管理委員會。能否以被上訴人有一定之名稱及事務所，設有管理人，且保管及運用系爭公寓大廈之公共基金（即收取之管理費），遽認其與非法人團體相當，而具有當事人能力，亦非無疑。」似認公寓大廈管理委員會並無獨立之財產<sup>125</sup>，不符合非法人團體之要件。此外，臺灣嘉義地方法院八十八年度簡上字第一三號判決更進一步指出「大廈管理費非屬管理委員會之獨立財產，其所有權屬於全體區分所有權人所共有，其乃按全體區分所有權人自治決議所訂定之大廈管理規約議定之數額而收取之費用，其本質上應屬各住戶自身應支出之費用，僅為集合管理之便而共同收取並由管理委員會統籌運用，並非住戶對於管理委員會之定期給付…」，以上實務均認為管理委員會無獨立財產，因此不符合前開最高法院六十四年台上字第二四六一號判例對非法人團體之定義，依此二判決似均認管理委員會因欠缺有獨立財產之要件，故不具備非法人團體之性質。

## 2.法務部見解

公寓大廈管理委員會雖係依「公寓大廈及社區安全管理辦法」而成立，惟綜觀該辦法並無管理委員會須置有獨立財產之

---

<sup>125</sup> 最高法院 70 年度台上字 3517 號及 70 年度台上字第 3951 號民事判決，亦認為管理委員會收取各項管理費，係屬代收代付的性質，而並無獨立之財產。相同見解者，尚有臺灣新竹地方法院 95 年度訴字第 716 號判決認「依原告所述系爭管理委員會收取住戶之管理費後，亦係用於支付相關管理員薪資、維修費用、清潔費，是以該委員會並無獨立之財產，不符非法人團體須有獨立財產之要件...，原告主張其係非法人團體，亦無可採。」、臺灣嘉義地方法院 87 年度簡上字第 13 號判決更認定「管理委員收取之管理費、地下室燈光費等，僅為代收代付之性質，並無獨立財產。且因管理費之存款所生利息收入、第四台的回饋金均非管理委員會之獨立財產。」

規定，因此本件公寓大廈之管理基金，如係住戶依該辦法第十四條規定所交付之管理費用，該管理委員會僅屬代支付之性質，如別無其他獨立財產，公寓大廈管理委員會似不宜認係屬非法人之團體<sup>126</sup>。

### （三）小結

管理委員會以主任委員為其代表人已於公寓條例第二十九條定有明文故無爭議。另外，行政實務上管理委員會申請設立時，皆登記為某某大樓管理委員會，可認有一定之名稱；通常公寓大廈多設有管理委員會辦公室，而得認為有一定事務所；而管理委員會之設立依公寓條例所定之目的，在於公寓大廈管理事務之執行並無疑問，則管理委員會是否為非法人團體爭議點主要在於是否有獨立之財產，由上述所整理之判決可知，對於此問題實務見解尚未統一。縱使公寓條例第三十八條（舊法第三十五條）訂定之初，即規定管理委員會有當事人能力，仍無法避免管理委員會是否屬非法人團體性質之爭議，此由最高法院九十四年度台上字第一三六〇號判決即可知悉。

### 三、本文見解

早期實務討論管理委員會是否為非法人團體，主要目的在於確認管理委員會有無當事人能力而能為訴訟之主體，雖然管理委員會有無當事人能力之問題，於民國八十四年六月二十八日公寓大廈管理條例制定當時，即於第三十五條第一項（現行法第三十八條第一項）已明

---

<sup>126</sup> 法務部民國 84 年 1 月 25 日(84)法律決字第 02052 號函釋，法務部法規諮詢意見彙編(三)頁 297-298。此外，司法院民國 92 年 8 月第三期登記業務研究會法律問題第七則，司法院研討結論亦認管理委員會無獨立財產，與須有獨立財產之法人要件不符，根本不適合為法人之設立。

文賦予管理委員會當事人能力。然管理委員會是否為「非法人團體」之議題並不因此即無討論實益，蓋因我國公寓條例於民國八十四年時制定，且公寓條例並無溯及既往之規定，依法律不溯及既往原則，倘訴訟繫屬中案件之管理委員會成立於民國八十四年六月三十日公寓條例施行前，自仍需討論各該管理委員會是否符合非法人團體之要件，進而判斷能否依民事訴訟法第四十條第三項之規定認為有當事人能力，以決定管理委員會得否作為訴訟之主體，例如臺灣臺北地方法院九十三年度簡上字第五〇四號判決即屬適例。因此管理委員會是否屬於非法人團體，仍有討論之必要。

本文以為，公寓條例第十八條第三項明定公共基金應設專戶，而專戶如何設立等問題，公寓條例則未設規定，此等存款實務上衍生之疑義，臺灣省政府建設廳曾於民國八十五年六月二十五日以（八五）建四字第六二五九一九號函<sup>127</sup>表示下列結論：

- （一）公寓條例公布施行後，依該條例第十八條規定，起造人應提撥公共基金者，應以起造人或起造人之代表人（起造人二人以上時）名義開戶，並註明為○○公寓大廈（社區）公共基金。
- （二）公共基金於起造人移交管理委員會或管理負責人時，應將原帳戶結清另開新存戶辦理移交。
- （三）公共基金由公寓大廈管理委員會或管理負責人管理時，不具法人資格之公寓大廈管理委員會如持有向主管機關報備之文件，得以該委員會名義開立活期與定期存款帳戶儲存公共基金<sup>128</sup>，並註明為○○公寓大廈（社區）公共基金。

<sup>127</sup> 臺灣省政府公報 85 年秋字第 7 期，頁 18-19。

<sup>128</sup> 即函文所示依財政部金融局 84 年 8 月 2 日台融局(一)字第 84348119 號函釋規定內容「公寓條例第 35 條第 1 項規定：『管理委員會有當事人能力』，惟管理委員會並不因此當然具備法人資格。不具法人資格之公寓大廈管理委員會如持有向主管機關報備之文件，得以該委員會名義開立活期與定期存款帳戶儲存公共基金；惟若欲開立支票存款或儲蓄存款帳戶，則必

雖然依公寓大廈行政管理實務，一般均以某某大廈管理委員會之名稱於銀行開立專戶，並將自區分所有權人處收取之管理費，或由起造人提撥之基金等公共基金存入系爭帳戶，由管理委員會加以應用。然，管理費既係依全體區分所有權人召開會議決議繳納之金額及方式，並由區分所有權人為繳納義務人，再者，管理費或公共基金亦僅得用於公共事務之開支，且管理費或公共基金之運用尚須經區分所有權人決議，故管理費或公共基金應解為全體區分所有權人所共同共有為妥。至於實務上雖亦有由不具區分所有權人身分之住戶繳納管理費，但此時應解為係住戶與區分所有權人間之約定，使住戶代替區分所有權人納繳，並不因此改變管理費及公共基金為全體區分所有權人共同共有之性質。準此，公共基金非屬管理委員會之獨立財產，自與非法人團體之要件未合，故管理委員會之性質應認為非屬非法人團體為是。

## **第二款 管理委員會在訴訟法上之能力**

### **一、管理委員會在民事案件有當事人能力**

民法等實體法為期法律關係之明確、或為使國家得充分實施監督，限於經主管官署認可或具備法定之要件而設立者，始承認其法人人格；惟除此以外之其他團體，在實際上亦有為經濟上交易主體之情事，難免與他人間發生紛爭。學者有認，此時若不能以該團體為被告，則有必要調查究應以何人為對造之麻煩；團體本身亦無法便利地以該團體名義實施訴訟。為求訴訟上之便利、擴大紛爭解決機能、應認此

---

須以公寓大廈管理委員會之負責人名義申請，但該委員會名稱可併列於戶名內。至辦理開戶或印鑑變更所需之文件，請逕洽往來之金融機構。」參見金融法規通函彙編，第 22 輯，頁 65。

等交易主體之非法人團體具有訴訟上之當事人能力<sup>129</sup>。

就管理委員會依公寓條例具有當事人能力之規定妥當與否，本文以為倘管理委員會之性質屬非法人團體，依民事訴訟法第四十條第三項之規定，本即有當事人能力，則公寓條例第三十八條第一項之規定即屬贅文，而無制定之必要。再者，承前所述，公共基金屬全體區分所有權人所共有，而非管理委員會所有之獨立財產，因此管理委員會因欠缺具備獨立財產之要件，自不具備非法人團體之性質。準此，公寓條例第三十八條關於管理委員會當事人能力之規定，是否有其必要即有討論之空間。

管理委員會是否具備當事人能力，在公寓條例施行前實務上見解不一，採管理委員會屬非法人團體性質之見解者，不乏援引最高法院五十年台上字第二七一九號判例要旨所稱「非法人之團體雖無權利能力，然日常用其團體之名義為交易者比比皆是，民事訴訟法第四十條第三項為應此實際上之需要，特規定此等團體設有代表人或管理人者，亦有當事能力」，而認管理委員會有當事人能力<sup>130</sup>。然而，亦有採取管理委員會不具備非法人團體性質者，即認為管理委員會不具備訴訟之當事人能力，例如最高法院七十年度台上字第三五一七號及七十年度台上字第三九五—號民事判決，認為管理委員會收取各項管理

<sup>129</sup> 駱永家著，同前註 119，頁 40。

<sup>130</sup> 例如最高法院 85 年度台上字第 2964 號判決「依此最高法院五十年台上字第二七一九號判例判例之意旨，上訴人順天府既已具有訴訟之當事人能力，自可為本案私權之請求。」惟此號判決係針對順天府即寺廟所提之訴訟而為之判決。臺灣高等法院 95 年度上易字第 500 號判決「又非法人團體雖無權利能力，然日常用其團體之名義為交易者比比皆是，民事訴訟法第 40 條第 3 項為應此實際上需要，特規定此等團體設有代表人或管理人者，亦有當事人能力，所謂有當事人能力，自係指其於民事訴訟得為確定私權之請求人，及其相對人而言，若僅認許其為當事人得以其名義起訴或被訴，而不許其為確定私權之請求，則上開規定勢將毫無實益，當非立法本意（參見最高法院 50 年台上字第 2719 號判例要旨）。至法院對非法人之團體所為之確定判決，其權利義務之歸屬，應視其法律行為及團體性質而定。故公寓大廈管理委員會所提起訴訟，係屬公寓大廈管理條例第 36 條所定之職務，其訴訟結果得歸屬全體區分所有權人者，縱其並無權利能力，仍得以其名義起訴或被訴以確定私權之請求。」

費，係屬代收代付之性質，並無獨立之財產，不具備非法人團體之要件，進而因此否認其具備當事人能力，即屬適例。

此問題於公寓條例施行後固然獲得解決，依公寓條例第三十八條之規定：「管理委員會有當事人能力。管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人。」本條文設立之目的，係為解決請求住戶給付管理費，與其他住戶間之相關權利義務關係之問題，並認為管理委員會係為達成上開目的所設置之組織，故賦予其訴訟法上之當事人能力<sup>131</sup>。然，有疑問者係關於公寓條例第三十八條訂定後，未依法向主管機關報備成立之管理委員會，是否仍得依同條第一項主張在訴訟程序上有當事人能力？就此早期實務認為，公寓大廈管理委員會須係依公寓條例所定之程序成立者，始具備當事人能力，而公寓條例施行前已成立之管理委員會亦應於公寓條例施行後，依該條例所定程序，成立管理組織，始能取得當事人能力。未依照前開公寓條例所定之程序組織管理委員會，即無當事人能力，縱然執有主管機關核發之公寓大廈管理組織報備證明，因該報備證明亦僅為主管機關為行政管理所核發，與該管理組織是否合法無涉<sup>132</sup>。晚近實務判決，則多認為管理委員會應向地方主管機關報備，僅屬備查之行政管理規範性質，並非公寓大廈管理委員會合法成立之要件，更非據此即當然認未向主管機關報備之管理委員會不具當事人能力。甚至更進一步認為，依民事訴訟法第四十條第三項之規定，非法人團體，設有代表人

---

<sup>131</sup> 公寓條例關於管理委員會有當事人能力之規定，於民國 84 年公寓條例制定之初，即列入討論，當時的立法委員李顯榮及趙少康之提案說明，均表示「管理委員會執行職務時，為維護全體區分所有權人之權益，往往有訴訟之必要，故明定管理委員會於民事訴訟上有當事人能力。」立法院院會最後決議按行政院所提之草案通過，此規定依行政院之草案說明記載之理由為「管理委員會依民事訴訟法第 40 條可以為訴訟之當事人。規定進入訴訟程序時管理委員會應迅告區分所有權人」，依行政院版草案之說明，似認管理委員會本依民事訴訟法第 40 條即有當事人能力，故於此將之明文爾。立法院公報，第 84 卷，第 35 期，院會記錄，頁 161-163。

<sup>132</sup> 請參照臺灣苗栗地方法院 87 年度簡上字第 89 號判決。

或管理人者，有當事人能力，故針對未經備報之公寓大廈管理委員會，仍應審認其是否符合民事訴訟法第四十條第三項所謂之非法人團體之要件，以判斷其是否具備當事人能力<sup>133</sup>。

依公寓條例第三十八條之規定，管理委員會既有當事人能力，自得以管理委員會之名義為訴訟行為，又依實務之見解縱公寓條例未有此規定，管理委員會具備非法人團體之性質，依民事訴訟法第四十條第三項之規定，亦有訴訟法上之當事人能力。惟關於公寓條例第三十八條規定是否妥適之問題，因需先討論管理委員會依其名義提起相關訴訟對於全體區分所有權人之效力，及二者間之關係是否屬訴訟擔當之性質，因此本文擬將公寓條例第三十八條規定當否之問題，留待本項第四款「管理委員會於民事案件之角色」中加以討論。

## 二、管理委員會不得為刑事案件之自訴人或告訴人

公寓大廈管理委員會可否以管理委員會之名義，提起業務侵占等刑事自訴或告訴，就此臺灣臺中地方法院九十二年度自字第一四二號刑事判決認為，參照最高法院二十八年上字第二一九一號、三十年上字第八號判例要旨，公寓大廈管理委員會係依據公寓條例第二十九條之規定而成立，其本質上屬非法人團體，雖公寓條例第三十八條明定『管理委員會有當事人能力』，惟其立法意旨係指管理委員會依民事訴訟法第四十條可以為訴訟之當事人，尚不得據此而謂管理委員會可提出刑事告訴或自訴。此外，法務部檢察司認為，刑事訴訟法第二百三十二條規定：『犯罪之被害人得為告訴』，所稱『被害人』係指具有法律上人格之自然人或法人而言，非法人團體既未取得法律上之獨立

---

<sup>133</sup> 臺灣高等法院暨所屬法院 88 年民事法律座談會結論採此見解，臺灣士林地方法院 93 年度訴字第 1024 號判決、臺灣桃園地方法院 88 年度訴字第 1753 號判決、臺灣嘉義地方法院 87 年度簡上字第 13 號判決亦同。

人格，即無被害人之地位，自不得以該非法人團體之名義提出告訴。再者，管理委員會性質上屬非法人團體，其所提出之控訴，係屬告發而非告訴。惟公寓大廈之共用部分，例如公寓大廈之庭院大門，各區分所有權人按其共有之應有部分比例，依公寓條例第三條第四款、第九條規定對該庭院大門部分有使用、收益之權，對於該庭院大門遭人故意破壞之情事，各區分所有權人自得以被害人身分提出告訴<sup>134</sup>。

本文贊成實務肯認以各區分所有權人為被害人提起刑事告訴之見解，惟就管理委員會部分，承前所述，其僅係管理委員之組成，並非法人，亦不具非法人團體之性質，自無刑事訴訟法第二百四十一條「不問何「人」知有犯罪嫌疑者，得為告發。」規定之適用。

### 三、管理委員會不得為行政處分之相對人

有關公寓大廈管理委員會興建違章建築時，能否成為行政處分相對人之問題，依台北市政府法規委員會民國九十二年十月八日北市法二字第○九二三一○八四九○○號函釋要旨認，依行政程序法第二十一條規定：「有行政程序之當事人能力者如下…三、非法人之團體設有代表人或管理人者。……」、第二十二條規定：「有行政程序之行為能力者如下……三、非法人之團體由其代表人或管理人為行政程序行為者。……」而事實上，管理委員會有一定之名稱、目的、會址，且以主任委員為代表人，而公寓條例施行後，公寓大廈應設置並由管理委員會負責管理公共基金，公共基金屬於住戶共同利益所設置之獨立財產，因此管理委員會應可認其性質屬非法人團體。則管理委員會具有行政程序之當事人能力及行為能力應無疑義。次查建築法第二十五

---

<sup>134</sup> 請參照法務部檢察司 87 年 3 月(87)法檢(2)字第 001061 號研究意見，法務部公報，第 217 期，頁 139-140。

條規定：「建築物非經申請直轄市、縣（市）主管建築機關之審查許可並發給執照，不得擅自建造或使用或拆除。……」、第八十六條規定：「違反第二十五條之規定者。依左列規定，分別處罰：一、擅自建造者，處以建築物造價千分之五十以下罰鍰，並勒令停工補辦手續；必要時得強制拆除其建築物。……」本案係因○○公寓大廈管理委員會未經核准增建構造物，經本府工務局審認系爭構造物違反建築法相關規定，構成違建並不得補辦手續，乃以違建查報拆除函通知該管理委員會依法拆除。按公寓條例第三條及第三十六條規定，管理委員會之權責，係維護管理該公寓大廈，並執行區分所有權人會議事項，因而就類此案件，應予以究明者為建造該系爭構造物者為何人，如為區分所有權人會議決議興建，而交由管理委員會執行，雖管理委員會僅為執行機關，就系爭構造物無處分之權能，惟前已敘及，管理委員會既屬非法人團體性質，其代表的即為全體區分所有權人，且法律亦明定其具有當事人能力，而主任委員為管理委員會之代表人，則於程序上便宜之計，似得以管理委員會為處分之相對人，此亦符合行政程序法第二十一條及第二十二條之規定。再者，參照行政罰法草案第十六條之立法理由以「設有代表人或管理人之非法人團體或法人以外之其他私法組織，雖無權利能力，惟因具有一定成員、目的、名稱、事務所或營業所，且擁有獨立之財產，依行政程序法第二十一條、第二十二條第一項規定，亦得成為行政法上之義務主體，如有發生違反行政法上義務之行為時，其受罰能力與處罰條件應與私法人相當」<sup>135</sup>

<sup>135</sup> 行政罰法已於民國 94 年 2 月 5 日制定公布，並自公布後 1 年施行。行政罰法第 16 條之立法理由為「一、設有代表人或管理人之非法人團體或法人以外之其他私法組織，雖無權利能力，惟因具有一定成員、目的、名稱、事務所或營業所，且擁有獨立之財產，依行政程序法第二十一條、第二十二條第一項規定，亦得成為行政法上之義務主體，如有發生違反行政法上義務之行為時，其受罰能力與處罰條件應與私法人相當，因此，其代表人或管理人對於非法人團體或其他私法組織之運作，亦應負善良管理人之注意義務。故本條明定有關前條私法人代表權人並受處罰之規定，於設有代表人或管理人之非法人團體或法人以外之其他私法組織，違反行政法上義務者，均準用之。二、參考德國違反秩序罰法第三十條。」與草案時之

亦可明證。惟如區分所有權人會議並未決議並授權管理委員會興建系爭構造物，則應以實際興建者為處罰對象，而非以管理委員會名義裁處<sup>136</sup>。

本文以為，管理委員會因欠缺獨立財產，而不具備非法人團體之性質，而區分所有權人全體所構成之團體，因有一定成員、目的、名稱、事務所或營業所、及設有代表人或管理人，且公共基金為團體所擁有之獨立財產，故應解為區分所有權人團體具有非法人團體之性質為是。況管理委員僅依區分所有權人會議決議始能運用公共基金，甚至僱工搭設違建物，因此倘管理委員依區分所有權人會議決議，於公寓大廈共用部分搭設違建之情形，應以區分所有權人團體為行政處分之相對人為妥。

### **第三款 管理委員會在實體法上之能力**

#### **一、 管理委員會無權利能力**

管理委員會雖依公寓條例第三十八條第一項之規定具有當事人能力，得以管理委員會之名義起訴或被訴，惟當事人能力是否具備，係訴訟法上之規定，有權利能力者有當事人能力，民事訴訟法第四十條第一項定有明文，尚無法反推認有當事人能力者，即有權利能力。管理委員會有無權利能力，學說之見解一致，而實務之見解則呈現分歧之情形，分別論述如下。

##### **(一) 學說見解**

公寓條例第三十八條第一項規定：「管理委員會有當事人能力」

---

立法理由大致相同。

<sup>136</sup> 司法院網站院內版 <http://njirs.judicial.gov.tw/index.htm>，判決函釋功能，輸入關鍵字為「管理委員會&非法人團體&公寓」搜得營建業函釋（造訪日期 97/11/15）。

目的在為解決請求住戶給付管理費與其他住戶間之相關權利義務關係之問題所設置之組織，故賦予其訴訟法上之當事人能力。但因管理委員會僅為公寓大廈區分所有權人團體之代表機關，不具自然人與法人在實體法上之權利能力，亦即不能享有權利，負擔義務<sup>137</sup>。又依民事訴訟法第四十條第三項之規定，非法人團體在程序上即便承認其有當事人能力，惟原告之請求是否有理由，則須視其訴訟標的之法律關係定之，如係『確認所有權存在』『移轉所有權登記之訴』則應認原告不得為所有權主體，以其訴無理由判決，駁回原告之訴<sup>138</sup>。

## （二）實務見解

一般而言，民事訴訟案件倘當事人於起訴之始即不具備權利能力<sup>139</sup>，此等情形無法補正，因此法院應依民事訴訟法第二百四十九條第一項第六款裁定駁回該訴訟；至於訴訟進行中發生權利能力喪失之情形<sup>140</sup>，法院即應依民事訴訟法第二百四十九條第一項第三款以裁定駁回訴訟。我國民事訴訟程序故採取當事人二元制度，亦即有形式當事人與實質當事人之情形，允許在一定條件下，由不具實體法上權利之人，代替真正權利人進行訴訟，在形式當事人與實質當事人均屬具有實體法人格之自然人或法人，較無爭議。惟倘形式當事人為非法人團體時，固可以非法人團體之名義起訴或應訴，惟依最高法院六十七年台上字第八六五號判例要旨所認「民事訴訟法第四十條第三項固規定『非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力』，並可據此規定，認非法人團體於民事訴訟得為確定私權請求之人，或為其相

<sup>137</sup> 林誠二著，同前註 120，頁 10。

<sup>138</sup> 楊健華著，《民事訴訟法實務問題研究第一冊》，民國 88 年 5 月，頁 33-34。

<sup>139</sup> 例如，以死亡之人為原告或被告、法人已完成解散登記而生法人人格消滅等當事人自始即不存在之情形。

<sup>140</sup> 例如訴訟中死亡，或胎兒於訴訟繫屬中流產等當事人能力嗣後不存在之情形。其中訴訟中流產之情形，關於胎兒權利能力之問題，我國通說採法定解除說，即胎兒於受胎時即有權利能力，死產為解除條件成就，溯及喪失權利能力，故屬當事人能力嗣後喪失。

對人。惟此乃程序法對非法人團體認其有形式上之當事人能力，尚不能因之而謂非法人團體有實體上之權利能力。」可知，實務上仍認為非法人團體在實體法上並無權利能力。再參酌前述，民事案件當事人自始或嗣後欠缺權利能力，法院均應依民事訴訟法第二百四十九條第一項裁定駁回訴訟之推論，則各該法院審理非法人團體為當事人之案件時，似亦均應裁定駁回各該訴訟，推論始能一貫。

然則，最高法院五十年台上字第二七一九號判例認為「非法人之團體雖無權利能力，然日常用其團體之名義為交易者，比比皆是，民事訴訟法第四十條第三項為應此實際上之需要，特規定此等團體設有代表人或管理人者，亦有當事人能力。所謂有當事人能力，自係指其於民事訴訟得為確定私權之請求人及其相對人而言，若僅認許其為當事人得以其名義起訴或被訴，而不許其為確定私權之請求，則上開規定勢將毫無實益，當非立法之本意。」此判例似認為應許非法人團體為確定私權之請求，亦即除權利能力要件外，應為實體法上二造間法律關係有無理由之實體判決。

最高法院六十七年台上字第八六五號判例及五十年台上字第二七一九號判例，均係針對非法人團體而為之解釋，且目前二則判例均未被廢止或不再援用，然兩者實際上卻存在無法相容的矛盾點。蓋因實體法上權利能力之具備，係當事人得享受權利、負擔義務之前題要件，倘權利能力欠缺，自無法在實體法上享有任何權利，自亦無需負擔任何之義務，此為我國民法基本之結構。因此倘在不變更民法基本構造之情形下，不具權利能力之非法人團體一旦提起訴訟，即應一律以欠缺權利能力，無法享有法律上之權利義務為由，為無理由之實體判決，不應再判斷其他事實及證據之主張有無理由，而最高法院五十年台上字第二七一九號判例則認應為有無理由之實體判決，可知此二

則判例係處於相互衝突之情形。

惟依最高法院審判實務，判決倘需援引判例要旨，應以案例事實相同為前題，此二則判例，前者一方當事人「台北市私立大誠高級中學」請求確認所有權之確認訴訟；後者一方當事人為「台中市私立新民商業職業學校」請求給付票款之給付訴訟，二者均非針對公寓大廈案件而做之判例，可否於公寓大廈案件中加以引用，已非無疑。然，於公寓大廈相關案件引用此二則判例為判決之基礎者所在多有，雖實務多數見解認為，管理委員會屬非法人團體之性質，但對於非法人團體之管理委員會，成為訴訟當事人請求為判決之情形是否得為實體有理由之判決，法院判決間仍未見統一，經分析結果可知，有採肯定說、否定說，亦有未表示意見者<sup>141</sup>，茲就實務判決整理分析如下<sup>142</sup>：

### 1. 肯定說

關於管理委員會起訴主張，公寓大廈之管理維護委由管理維護公司或保全公司，並由管理維護公司派任人員至公寓大廈擔任總幹事，負責公寓大廈之管理、管理費之收取等業務，一旦發生總幹事盜用管理費之情形，請求管理維護公司及該盜用管理費之人，依民法第一百八十四條第一項前段、第一百八十八條第一項前段或依債務不履行損害賠償請求權，請求為管理維護公司與總幹事連帶給付被盜用款項之損害賠償，法院判決通常未於理由欄中說明管理委員會是否有權利能力得享有實體法上之權利，逕為實體法上有無理由之審理，經管理維護公司或總幹事上訴第三

---

<sup>141</sup> 由相關判決內容，實無法得知係逕為認定管理委員會之請求得為有理由之實體判決，抑或是根本未意識到此基本問題存在之重要性。

<sup>142</sup> 相關實務判決蒐集自司法院院內版網站，判決書查詢系統，輸入「公寓大廈」字串共得 243 筆資料，僅由其中與本議題相關者加以整理，網址 <http://njirs.judicial.gov.tw/index.htm>（造訪日期 97/11/15）。

審，第三審予以裁定駁回，似認在此等總幹事侵占管理費之侵權行為損害賠償案件，管理委員會除得為訴訟之當事人外，更得獲實體法上勝訴之給付判決<sup>143</sup>。

關於給付管理費案件，搜尋最高法院裁判自八十五年起迄今，關於以管理委員會為原告起訴，要求區分所有權人或住戶給付管理費<sup>144</sup>之所有案件共三十二件，有三十一個案件被告未以管理委員會有無實體法上權利能力為答辯，最高法院亦未就此問題加以說明，直接進入有無理由之實體判斷。僅有最高法院九十六年度台上字第二九〇六號判決，當事人曾提及公寓大廈之管理委員會不具實體法上之權利能力，自無任何權利（本件指管理費請求權、改建推動基金給付請求權）可概括讓與該大廈之重建委員會為其防禦方法，而該判決卻以「關於駁回上訴部分（即原判決關於駁回上訴人對命其給付改建推動基金及重建基金各本息之上訴及駁回被上訴人李○對命其給付代墊抽水費三萬零一百八十五元本息之上訴部分）：查晶○管理委員會雖僅為非法人團體，但其全體區分所有權人仍有實體法上之權利能力，且經原審審據上開事證，合法認定「晶○大廈」之區分所有權人均為被上訴人之會員，晶○管委會於九十三年一月三十一日召開區分所有權人會議，經全體同意將管理委員會平常業務檔案與財務檔案事項移交被上訴人，並論斷被上訴人繼受晶宮管委會未竟之管理職務，其依公寓條例第二十一條及民法第一百七十九條規定，請求上訴人為此部分之給付，委無不合。」此判決似為管理委員會無

<sup>143</sup> 請參照最高法院 97 年度台上字第 41 號裁定、97 年度台上字第 797 號裁定。

<sup>144</sup> 相關實務判蒐集自司法院院內版網站，判決書查詢系統（最高法院裁判自 85 年起至今），輸入「公寓大廈&給付管理費」字串共得 32 筆資料，其中提及「權利能力」者，僅 96 年度台上字第 2906 號判決，由其中與本議題相關者加以整理，網址為 <http://njirs.judicial.gov.tw/index.htm>（造訪日期 97/11/17）。

權利能力乙事尋求解套，而認重建委員會之權利，來自於區分所有權人會議之決議，非承受自我管理委員會，故縱認管理委員會無權利能力，亦不影響其受讓自我管理委員會之管理費請求權。本文以為，本判決並未深究管理委員會為給付管理費訴訟之形式當事人，與實質當事人之區分所有權人全體間之關係為何，更未進一步說明何以無實體法上權利能力之管理委員會得提起訴訟並獲勝訴判決之理由。

另外，最高法院八十五年度台上字第二九六四號判決要旨「最高法院五十年台上字第二七一九號判例認為『非法人之團體雖無權利能力，然日常用其團體之名義為交易者，比比皆是，民事訴訟法第四十條第三項為應此實際上之需要，特規定此等團體設有代表人或管理人者，亦有當事人能力。所謂有當事人能力，自係指其於民事訴訟得為確定私權之請求人及其相對人而言，若僅認許其為當事人得以其名義起訴或被訴，而不許其為確定私權之請求，則上開規定勢將毫無實益，當非立法之本意』，依此判例之意旨，上訴人既已具有訴訟之當事人能力，自可為本案私權之請求。且由系爭土地登記簿謄本可知，上訴人確實可以登記為所有人。」及最高法院九十年度台上字第七三一號判決要旨略謂「非法人之團體雖無權利能力，然日常用其團體之名義為交易者比比皆是，民事訴訟法第四十條第三項為應此實際上之需要，特規定此等團體設有代表人或管理人者，亦有當事人能力。故非法人之團體除法律有明文規定或依其性質不得享受負擔之權利義務外，尚難謂與之為法律行為或其為之法律行為一概無效。」依此二則最高法院之判決意旨觀之，似認非法人團體如非於法律有明文規定或依其性質不得享受負擔之權利義務之情形

下，其所為或與之為法律行為應有效，而於此等情形下承認其得為法律行為之主體。

本文以為，權利能力是法律主體得享受法律上之權利及負擔法律上義務之前題，不具權利能力者自始無法成為實體法上之法律主體，則在特殊情形下承認非法律上之「人」，所為之行為屬於「人」之行為，其邏輯上已有可議，則例外承認非法人團體有部分權利能力，是否妥適仍有討論之空間。

另外，臺灣高等法院高雄分院九十四年度上易字第一八八號判決事實，略為區分所有權人反訴請求管理委員會修繕系爭大廈共用污水管，並賠償因該污水管漏水致污損其所有房屋，使其不能入住之損害。經法院判決駁回之理由為「…本件被上訴人（作者按，即○○公寓大廈管理委員會）依法應負之修繕義務，其給付並無確定之期限，則其修繕義務因給付遲延所應負之損害賠償責任，須其經催告而未為給付時起算之上訴人既未對被上訴人限期催告履行修繕義務，被上訴人自不負給付遲延之債務不履行損害賠償責任，上訴人基於債務不履行之法律關係，訴請被上訴人賠償其於九十一年七月起至九十二年六月止不能入住使用系爭房屋，受有相當於租金額三十萬元之損害，亦無可採。」本判決雖未直接表示管理委員會有權利能力，然因本件法院進入實質要件加以裁判，似可推知法院肯認管理委員會有權利能力、侵權能力，僅因本件未具備侵權行為及債務不履行之構成要件，而為無理由判決駁回。

綜上可知，實務上亦有判決肯認管理委員會除可提出訴訟外，更得因此獲得實體的勝訴判決。

## 2. 否定說

最高法院六十七年台上字第八六五號判例要旨認「民事訴訟法第四十條第三項固規定『非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力』，並可據此規定，認非法人團體於民事訴訟得為確定私權請求之人或為其相對人。惟此乃程序法對非法人團體認其有形式上之當事人能力，尚不能因之而謂非法人團體有實體上之權利能力」，可見縱使認為管理委員會具備非法人團體之性質，依最高法院判例之見解，亦應認為管理委員會沒有實體法上之權利能力<sup>145</sup>。

關於管理委員會可否受讓實體權利之問題，法院判決實務採否定之見解者，其理由亦係因管理委員會無權利能力，故不得受讓債權<sup>146</sup>。至於受讓所有權及使用權部分，最高法院八十八年度台上字第二七六五號判決亦否定之，認「皇○新廈管理委員會並非法人，自無權利能力，且其縱經合法選任委員而產生，對外亦非當然為全體區分所有權人之代表人或代理人，故皇○公司縱曾同意將系爭停車位之所有權或使用權贈與皇○新廈管理委員會，亦屬無效，該管理委員會自無從取得系爭停車位之所有權或使用權」。

## 3. 未表示意見者<sup>147</sup>

---

<sup>145</sup> 最高法院 94 年度台上字第 1966 號判決即採此見解，認「公寓大廈管理委員會之成立，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』，管理委員會僅為公寓大廈區分所有權人團體之代表機關，僅具非法人團體之性質，不具自然人與法人在實體法上之權利能力。」採相同見解者，尚有臺灣臺中地方法院 96 年度簡上字第 58 號判決、臺灣臺北地方法院 86 年度重訴字第 1227 號判決等。

<sup>146</sup> 請參照臺灣高等法院 92 年度重上字第 338 號判決、臺灣臺北地方法院 92 年度重訴字第 3420 判決要旨。

<sup>147</sup> 在此僅就最高法院 97 年度相關案件加以分析整理。公寓大廈爭議案件中，常有區分所有權人一人，以其餘區分所有權人為被告請求返還所有物及給付相當於租金之損害或不當得利者，亦有兩造地位互易之情形，此種非以管理委員會為訴訟當事人者，未指摘管理委員會有

(1) 九十七年度台上字第三四三號民事判決<sup>148</sup>

本件為請求損害賠償事件，本件案件事實略為「被上訴人起訴主張，上訴人等為○○大樓之全體區分所有權人，因渠等對於系爭大樓嚴重滲水之情形，未採取有效防止之處置，致系爭大樓地基塌陷，進而致伊所有與系爭大樓相鄰之二間房屋嚴重下陷傾斜破損，經高雄市政府工務局建築管理課執行拆除夷為平地。渠等對此自應賠償伊房屋喪失及相當租金之損害。」最高法院民五庭審理結果，以就損害賠償時效起算時點，系爭大樓住戶既依法有成立管委會選任管理人，系爭公共設施之修繕、管理、維護為管委會或管理負責人之職責，非應由住戶或區分所有權人負擔，住戶主張伊非有保管義務之人，且非系爭大樓地下室三樓工作物之所有權人，不應依民法第一百九十一條第一項之規定負損害賠償責任，似非全然無據為由，指摘原判決有判決不備理由之違法，而予以廢棄發回。

本件最高法院認共用部分之修繕為管理委員會之義務，住戶無須依民法第一百九十一條第一項賠償，惟判決中則未論及管理委員會權利能力之問題。本問題同時突顯，訴訟實務上究竟應以全體區分所有權人或管理委員會為訴訟當事人，並非全然無疑，本文以為，為避免當事人一再起訴造成訴訟資源浪費之情形，審判中法院應適度公開心證，令當事人為訴之變更、追加之機會。

---

無權利能力，與法要無不合，例如最高法院 97 年度台上字第 2102 號判決、97 年度台上字第 1220 號判決等。然亦有以管理委員會為訴訟之當事人者，最高法院之判決似認，僅須區分所有權人會議決議通過，載明委由管理委員會收回系爭土地，則管理委員會自得對占有人提起訴訟，法院並得為實體判決，判命占有人返還占有物予全體區分所有權人。請參照最高法院 97 年度台上字第 1249 號判決。

<sup>148</sup> 本案件經蘋果日報，2008 年 9 月 18 日 A17 版加以刊登。本案一、二審判大廈 50 多名住戶須賠近 520 萬元；經最高法院廢棄發回後，更一審合議庭認為係管理委員會要盡維護責任，而非住戶之責任，因此改判住戶免賠。受害屋主認此等判決「沒公理」，顯見此等判決結果似與人民之法感情相違背。

### (2) 九十七年度台上字第八一八號民事判決

本件為請求損害賠償事件，案件事實略為「被上訴人主張向訴外人國○實業股份有限公司購得「○○集合住宅社區」地下第一層及地下第二層共二十一個車位。管理委員會就其中地下第二層共十五個車位（系爭車位），未依住戶規約，製發車位停車證予伊，違背其義務，侵害伊之權利。致伊於八十七年十一月九日至九十一年四月二十三日間對系爭車位無法使用、收益。受有相當於租金共新台幣一百五十五萬六千二百五十元之損害。爰依民法第五百四十四條、第一百八十四條之規定，求為命上訴人如數賠償本息。」最高法院民三庭審理結果以被上訴人已與國○公司就系爭車位之買賣契約瑕疵訴訟，達成訴訟和解，由國○公司退還價金及利息。則被上訴人是否因無法出租而受有損害，已非無疑，原判決未審究已有判決不備理由之違法。且其就系爭車位未使用收益之損害是否因該孳息之受付而獲填補全部或一部？有待釐清等理由，廢棄原判決發回更為裁判。

本件當事人主張區分所有權人與管理委員會間有委任關係，及侵權行為之損害賠償。原審依民法第五百四十四條之規定，為被上訴人勝訴之判決。最高法院則未就區分所有權人與管理委員會間是否存在委任關係，又管理委員會是否有權利能力、侵權能力等加以指摘。

### (3) 九十七年度台上字第一七七六號民事判決

本件係依不當得利請求之給付訴訟，案件事實略為「福○公司以管理委員會為被告，主張伊○○廣場公寓大廈之區分所有權人，擁有地下一、二樓共五十三個車位，兩造因管理費繳納發生爭議，管理委員會擅自更換停車場之進出閘門感應器，拒發感應

卡予伊，致伊無法進出使用系爭停車位；並擅自將伊所有之系爭停車位出租他人收取租金，爰依不當得利請求管理委員會返還不當利得」。最高法院民七庭審理結果，以證據調查未明，廢棄發回。對於管理委員會之權利能力問題，則隻字未提。

#### (4) 九十七年度台上字第一八九七號民事判決

本件為請求損害賠償之給付訴訟，案件事實略為「區分所有權人三人，起訴主張時代廣場大樓共同使用部分發生漏水現象，致系爭建物受有損害共用部分漏水至其建物受有損害無法出租使用，管委會應賠償其相當租金之損害；全體住戶應連帶賠償其修繕費用」。最高法院民四庭<sup>149</sup>審理結果為，以原判決有未行使闡明權、對客觀合併漏未判決等訴訟程序瑕疵予以廢棄發回。對於管理委員會之權利能力問題，則未加以說明。

由上述四則最高法院九十七年度之相關判決分析可知，對於區分所有建築物相關訴訟，倘以管理委員會為訴訟當事人時，關於權利能力有無欠缺之職權調查事項，最高法院民事庭各庭均有略未論述之情形。

#### 4、小結

依上述實務就管理委員會是否具備權利能力，法院得否於訴訟中不加以論述，逕為管理委員會勝訴之實體判決，各法院間見解尚有歧見，仍待最高法院做成判例或決議予以統一之必要。

此外，在多數實務見解肯認管理委員會屬非法人團體性質之前題下，關於管理委員會訴請確認不動產為其所有能否准許<sup>150</sup>？及管理委員會以其與他人簽訂不動產所有權買賣之契約，訴請對造辦理所有

<sup>149</sup> 本文所載最高法院之庭別，以民國 98 年 1 月公布者為準。

<sup>150</sup> 民國 72 年司法院第 3 期司法業研究會。

權移轉登記，應否准許<sup>151</sup>？等問題，相關法律座談會或業務研究會之討論意見均分別有肯定說及否定說分述如下：

### 1. 肯定說

引用最高法院五十年台上字第二七一九號判例要旨認，非法人之團體雖無權利能力，然日常用其團體之名義交易者比比皆是，民事訴訟法第四十條第三項為應此實際上之需要，既特別設有規定，認此種團體苟設有代表人或管理人者有當事人能力，自得以其名義起訴，確認其私權。另外，非法人團體即認其有訴訟上當事人能力，且其確有與人為不動產所有權之買賣，倘因認其非權利主體，即不予准許所請，與情理顯然有悖，故應予准許。

### 2. 否定說

民事訴訟法第四十條第三項雖為訴訟之便宜，特設規定使非法人團體具有當事人能力，然非法人團體非法人，無權利能力，不得為權利主體，亦即不能登記為不動產之所有權人，故其訴請對造辦理所有權移轉登記，顯屬不可能，應不予准許。另外，無權利能力既不得為所有權人，其提起確認之訴，主張不動產為其所有，於法即有未合，亦不能准許。

### 3. 小結

針對管理委員會得否訴請確認不動產為其所有部分，司法院第二廳研究意見認為，民事訴訟法第四十條第三項固規定「非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力」，至可據此規定，認非法人團體於民事訴訟得為確定私權請求之人或為其相對人。惟此乃程序法對非法人團體肯認其有形式上之當事人能

---

<sup>151</sup> 民國 65 年 1 月 1 日臺灣高等法院暨所屬法院 65 年度法律座談會民事類第 39 號法律問題。

力，尚不能因之而謂非法人團體有實體上之權利能力（參照最高法院六十七年台上字第八六五號判例）。

關於管理委員會依不動產所有權買賣契約，訴請對造辦理所有權移轉登記之部分，司法行政部研究意見認為，司法行政部六十六年八月十日台六六函民字第○六九五—號函復：民事訴訟法上之當事人能力與民法上之權利能力有別，民事訴訟法第四十條第三項規定，非法人之團體設有代表人或管理人者有當事人能力，無非圖訴訟進行之方便而設。並非依該條之規定創設非法人團體之權利能力，否則法人與非法人之團體即無區別矣<sup>152</sup>。亦即認為非法人團體非法人，無權利能力，不得為權利主體，不能登記為不動產之所有權人，故其訴請對造辦理所有權移轉登記，顯屬不可能，應不予准許。

此外，關於公寓大廈管理委員會可否登記為共用部分名義人之問題，法務部亦曾以函釋<sup>153</sup>表示，公寓大廈管理委員會雖依法有當事人能力，惟參酌訴訟法上有當事人能力者，並非當然屬實體法上權利義務主體，如非法人團體設有代表人或管理人者，雖有當事人能力，但在實體法上並無權利能力之意旨，除另依法取得法人資格外，在實體上並無權利能力，似不得登記為社區公共設施之所有人。關於上開問題，臺灣高等法院臺南分院曾就屬非法人團體之神明會做成判決，於本問題之探討有其參酌之價值，該判決<sup>154</sup>認萃○社係由三個村村民成立，以祭祀文昌帝君為目的之神明會，有一定之組織，並設有管理人，自屬非法人團體，則其以管理人吳○為法定代理人而提起本訴

<sup>152</sup> 司法行政部 65 年 6 月 28 日台(65)函參字第 05122 號函，司法行政部公報，第 23 期。此問題係針對非法人團體而為論述，依實務多數肯認管理委員會為非法人團體性質之前題下，倘管理委員會起訴主張相同問題，自應為相同之處理。

<sup>153</sup> 法務部民國 84 年 11 月 21 日(84)法律決字第 27175 號函釋法務部法規諮詢意見彙編(三)，頁 30-31。

<sup>154</sup> 請參照臺灣高等法院臺南分院 90 年度上易字第 190 號判決。

訟，雖有形式上當事人能力，但因神明會並無實體上之權利能力，揆諸上開說明，上訴人無法以自己名義確認就系爭土地所有權存在，是在程序法上神明會固然得以非法人團體之地位提起本訴，惟實體法上無法將此判決勝訴之利益歸屬於自身，故不論上訴人係提起所有權移轉登記之訴或確認土地所有權存在之訴，已為法所不許。

### （三）本文見解

公寓大廈為順利運作管理維護之工作，依據公寓條例第二十九條第一項規定，應成立管理委員會或推選管理負責人，而公寓大廈所成立之管理委員會是否具備實體法上之權利能力，公寓條例並未特別規定，自應回歸普通法即民法上之規定予以探究。

依民法第六條、第二十六條規定，於實體法上有享受權利，負擔義務之主體包括自然人與法人。自然人之權利能力始於出生，終於死亡；而法人係由法律創設之團體，需依民法第三十條規定向主管機關登記成立後，始得享有權利能力，終至解散、破產，遭主管機關予以撤銷登記而清算完結為止。公寓大廈管理委員會並非自然人，無庸待言；又法人資格之取得依民法第二十五條之規定「非依本法或其他法律之規定，不得成立。」是以凡欲取得法人資格者，必須依民法或其他法令規定成立，並向主管機關登記後，始取得法人之資格，而得主張民法第二十六條所定，於法令限制內，除專屬於自然人之權利義務外，享有權利、負擔義務之能力。綜觀公寓條例之全部規定，並無賦予管理委員會法人資格之規定。

再者，管理委員會雖依公寓條例施行細則第八條及內政部公寓大廈管理組織申請報備處理原則，需檢齊該處理原則第三點規定應備文件報請直轄市、縣（市）政府備查。惟該備查僅屬行政上之管制行為，

與民法上所謂之法人登記尚屬有間，故公寓大廈管理委員會於成立上因未具備登記之要件而非民法上之法人，即無權利能力，當然亦無法主張在法律上享受權利及負擔義務。

## 二、管理委員會無侵權行為能力

### （一）學說見解

學者認為，法人為組織體本身無法為侵權行為，故必須根據民法第二十八條或公司法第二十三條等特別規定，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。惟倘欲以僅具非法人團體性質之管理委員會之代表人，即主任委員所為之侵權行為作為管理委員會之侵權行為者，自須另有法律特別明文規定。承上，管理委員會不具法人人格，僅有當事人能力，不能享有權利及負擔義務，故不適用民法第二十八條之規定<sup>155</sup>。

### （二）實務見解

多數實務認為，按侵權能力需以行為者具有責任能力為要件，而責任之存在又以義務之承擔為前提，依公寓條例之規定，管理委員會雖具有訴訟法上之當事人能力，因管理委員會僅為公寓或大廈區分所有權人團體代表機關，僅具非法人團體性質，而無自然人與法人在實體法上具備之權利能力，管理委員會既無權利能力，即不能享有權利、負擔義務，當然亦不具有對侵權行為負損害賠償之責任能力，自無民法第二十八條之適用，而按公寓大廈管理委員會既無侵權行為能力，自非損害賠償之債的義務人<sup>156</sup>。

<sup>155</sup> 林誠二著，同前註 120，頁 10。

<sup>156</sup> 採此見解之法院判決計有，最高法院 67 年度台上字第 865 號、70 年度台上字第 3952 號判決、臺灣高等法院 92 年度重上字第 338 號判決、95 年度上易字第 500 號判決、臺灣高

### （三）本文見解

針對管理委員會有無侵權行為能力之問題，實務及學者均以管理委員會為非法人團體，無權利能力而無侵權能力，因此倘住戶或第三人對管理委員會提起侵權行為損害賠償訴訟，均應以無理由駁回原告之訴。如此解釋，對照前述關於「管理委員會無權利能力」問題之實務判決分析結果，對於管理維護公司所派遣，駐公寓大廈之總幹事挪用、侵占公共基金案件，管理委員會得依侵權行為請求管理維護公司與該侵權行為人連帶賠償損害，並獲得勝訴判決。何以住戶因管理委員會拒不修繕共用部分，至其所使用之專有部分中之私人財產受有損害（例如公共管線漏水，致住戶家具、裝潢損壞），以管理委員會為被告依侵權行為請求損害賠償時，即以管理委員會無權利能力，自無侵權行為能力為由，駁回原告之請求。形成同樣屬侵權行為案件，管理委員會為原告時，得以其主張之實體權利有理由而為勝訴判決；倘管理委員會為被告時，亦會因其無實體法上權利能力而獲得勝訴判決之矛盾現象。

關於法院實務之所以產生如此詭異的判決結果，最核心問題，就在於公寓條例第三十八條承認管理委員會有當事人能力，及實務多數見解認為管理委員會為非法人團體所致。倘僅將管理委員會解釋為管理委員之組合，而直接將區分所有權人全體認定為非法人團體，如此一來，由全體區分所有權人所構成之團體，故得以該團體之名義對外為法律行為，倘發生實體法上之紛爭，則以管理委員會中之主任委員代表全體區分所有權人起訴或應訴，而其訴訟之效力均及於全體區分所有權人即可獲得圓滿之解決。況且，因管理委員會係依區分所有權

---

等法院臺南分院 93 年度智上易字第 1 號判決、臺灣臺北地方法院 86 年度重訴字第 1227 號判決、臺灣板橋地方法院 93 年度訴字第 1402 號判決、臺灣高雄地方法院 92 年度訴字第 1904 號判決等。法務部 84 年度法律決字第 2052 號函釋亦同此見解。

人之決議為公共事務之管理，倘區分所有權人團體指示管理委員會對於特定公共事務不予以處理，因而致生損害於特定人時，受害人直接以區分所有權人全體為被告起訴，自無侵權能力欠缺之問題。又，若因管理委員個人違反區分所有權人之決議，對於公共事務之管理、維護怠於執行，因而造成區分所有權人之損害，受害之區分所有權人即得主張債務不履行之損害賠償責任，或侵權行為責任。若係對區分所有權人以外之人造成損害，則受害人應得主張侵權行為，請求該管理委員賠償其損害，甚至可進一步討論，是否得對全體區分所有權人，依民法第一百八十八條主張連帶賠償。再者，民事訴訟法已有訴訟擔當之制度，全體區分所有權人得以主任委員為擔當訴訟人，如此亦不至於造成訴訟進行之不便利，至於訴訟制度上如何配合，將於下一款「管理委員會於民事案件之角色」中加以說明。

#### **第四款 管理委員會於民事案件之角色**

##### **一、管理委員會任訴訟當事人應屬訴訟擔當**

公寓條例規定管理委員會或管理負責人有當事人能力，主要在於使其得提起訴訟。而依公寓條例相關規定，管理委員會或管理負責人因執行管理職務而需提起訴訟之情形，可大略分為以下七種：1、依公寓條例第六條第三項之規定，住戶違反同條第一項相鄰關係規定時，得訴請法院為必要之處置；2、公寓條例第九條第四項，住戶違反共用部分使用方式規定時，得訴請法院為必要之處置及請求損害賠償；3、公寓條例第十四條第一項，對於不同意重建之區分有權人，訴請法院命其出讓區分所有權和基地所有權應有部分；4、公寓條例第二十條第二項，訴請前任管理委員會或管理負責人移交公共基金；

5、公寓條例第二十一條，訴請區分所有權人或住戶繳付積欠之公共基金或其他應分擔之費用；6、公寓條例第二十二條第一項，對重大違規之住戶訴請法院強制其遷離；7、公寓條例第二十二條第二項，對重大違規之區分所有權人應訴請強制出讓其區分所有權及基所有權應有部分。但管理委員會或管理負責人得提起訴訟者，不限上述情形，依民法或其他法律得提起者，管理委員會或管理負責人亦得為之<sup>157</sup>。最常見者，例如第三人無權占有區分所有建築物之法定空地，由管理委員會依民法第七百六十七條、第八百二十一條及公寓條例相關規定請求返還系爭法定空地或共用部分予全體區分所有權人之案件<sup>158</sup>。

承前，本文雖主張公寓條例第三十八條之規定應予刪除，惟於刪除前，既為現行有效之法律，實務並以此方式運作公寓大廈相關案件之審判，則在實務操作之下，以管理委員會或管理負責人為訴訟當事人，其判決效力如何？各該判決對於全體區分所有權人有何影響？亦即民事訴訟案件中，任訴訟當事人之管理委員會所扮演之角色為何，實有探討之必要。因管理委員會或管理負責人僅為公寓大廈公共事務管理之執行機關，而區分所有權人團體為最高意思機關，其全體區分所有權人之共同意思，則藉由區分所有權人會議形成決議之方式顯現於外，已如前述。再者，共用部分之所有權屬於全體區分所有權人所共有，則因共用部分所生之權利義務，解釋上自應以全體區分所有權人為各法律關係之主體，而管理委員會或管理負責人僅為代表全體區分所有權人為一定行為者，非屬各法律關係之當事人。準此，由管理委員會或管理負責人代替權利義務之主體為訴訟行為之情形，於民事訴訟程序上如何評價，是否屬於訴訟擔當之情形，依序討論如下。

---

<sup>157</sup> 王澤鑑著，同前註 51，頁 267-268。

<sup>158</sup> 請參照最高法院 97 年度台上字第 2659 號民事裁定及 91 年度台上字第 463 號民事判決。

所謂訴訟擔當有廣、狹二義，狹義之訴訟擔當乃係指非訴訟標的法律關係之主體而為他人進行訴訟之情形，即純屬為他人利益進行訴訟者，例如破產管理人擔當破產人進行訴訟即屬之；而廣義之訴訟擔當則是指訴訟標的法律關係之主體有多數，但並非全數權利人均親自進行訴訟，而係委由他人代表進行訴訟之情形，此時該他人除為他人進行訴訟外，亦可能兼為自己之利益進行訴訟，例如選定當事人制度即為適例。

訴訟擔當可區分為二大類型，一為「法定訴訟擔當」，另一為「任意訴訟擔當」。其中任意訴訟擔當部分，又可區分為「法定任意訴訟擔當」及「第三人任意訴訟擔當」，目前民事訴訟法僅肯認法定任意訴訟擔當之存在<sup>159</sup>，亦即在法律明文允許符合一定要件下，訴訟標的法律關係主體，可將自己之訴訟實施權任意授與他人，對於是否授與，訴訟標的法律關係之主體（即被擔當人）仍有自主決定之權限。

至於法定訴訟擔當係指由非訴訟標的法律關係之主體，因法律之規定取得為他人進行訴訟之訴訟實施權，得為他人之訴訟成為適格之原、被告之情形。此制度的特色在於：1、係為他人訴訟，效力及於訴訟標的法律關係之利益歸屬主體（即實質當事人）；2、利益歸屬主體與訴訟實施權主體劃開（即形式當事人與實質當事人分離）；3、訴訟擔當人係以自己名義起訴，故其非訴訟代理人；4、法定訴訟擔當

---

<sup>159</sup> 任意訴訟擔當係指，訴訟法上有權實施訴訟，而實體法上又為訴訟標的法律關係歸屬之主體，不欲自己親為訴訟，而將其訴訟實施權本於自由意志授與他人，由該他人代其進行訴訟之制度。第三人任意訴訟擔當則指，法律無明文規範於何種法定要件下，訴訟標的法律關係之主體可將其訴訟實施權授與他人，由該他人代為進行訴訟之制度。第三人任意訴訟擔當是否肯認，因任意訴訟擔當承認範圍係採法定說、正當業務說或實質關係說之不同而異其結果，倘採實質關係說之見解者，則認應包括第三人任意訴訟擔當部分，惟參酌信託法第 5 條第 3 款「信託行為，有左列各款之一者，無效：……三、以進行訴願或訴訟為主要目的者。」之規定，我國法上似採上開「法定說」，而禁止所謂之第三人任意訴訟擔當之類型，以避免包攬訴訟之情形。至於前開關於任意訴訟擔當承認範圍相關學說之詳細內容，請參閱駱永家著，同前註 119，頁 14。

型態中，實際擔當他人進行訴訟者非訴訟標的法律關係主體，但具本案當事人適格，而真正之訴訟標的法律關係主體，反無親自實施訴訟之權能，不具本案之當事人適格；5、法定訴訟擔當中，被擔當人若另行起訴者，則後訴仍屬違反民事訴訟法第二百五十三條一事不再理之原則，應依民事訴訟法第二百四十九條第一項第七款裁定駁回。蓋因當事人是否同一，非以形式當事人是否相同為準，而係兼以實質當事人即訴訟標的權利義務歸屬主體，是否相同為斷。

多數實務見解認為公共基金為管理委員會之獨立財產，而將管理委員會認為係非法人團體，且管理委員需具備住戶之身分始得任之，管理委員會為全體區分所有權人提起訴訟，多經過規約或區分所有權人會議決議之授權。誠然，似可將管理委員會為全體區分所有權人起訴、應訴之關係，認定屬民事訴訟法第四十一條選任當事人之情形，即法定任意訴訟擔當之性質。蓋因選任當事人制度係指多數有共同利益之人，於非屬民事訴訟法第四十條第三項「非法人團體」之前提下，得由其中選定一人或數人為全體起訴或被訴，而依實務對於管理委員會性質之見解，於管理委員會為訴訟當事人之情形，與選定當事人制度之要件正相符合。亦即，全體區分所有權人屬多數人之情形，且公寓大廈公共事務相關訴訟對於全體區分所有權人而言，自屬共同利益，再者實務多將公共基金解釋為管理委員會之獨立財產，則全體區分所有權人團體將因欠缺獨立財產，而無法成為非法人團體，即符合多數人不構成民事訴訟法第四十條第三項之非法人團體之要件。此外，被選定人須為全體當事人中一人或數人，不可選定非當事人之其他第三人，且選定行為須以文書為之等要件亦均符合，而可認為管理委員會所為之訴訟行為，判決效力依民事訴訟法第四百零一條第二項

效力及於全體區分所有權人<sup>160</sup>。

惟依本文一貫推論之脈絡，實際上公共基金所有權歸屬於區分所有權人團體所共有，應認區分所有權人團體始具備非法人團體之性質，管理委員會僅係複數管理委員為執行規約、公寓條例或區分所有權人會議決議關於公共事務之相關事項，以會議體之方式討論如何執行細節性事務，故縱以管理委員會之名義提起訴訟，訴訟標的既為與區分所有權人團體息息相關之公共事務法律關係，則訴訟之主體應為區分所有權人團體。準此，管理委員會僅有代理全體區分所有權人起訴、應訴之功能，其目的應僅係基於訴訟經濟之考量，為避免於區分所有權人人數眾多之情形，以全體區分所有權人為原告或被告，將造成訴訟程序過於冗長，造成訴訟上的不經濟，進而設計由管理委員會代為起訴或應訴之制度。管理委員會與區分所有權人團體間就訴訟事件之關係，應認為係相當於訴訟擔當的概念，即管理委員會僅為形式當事人，其所主張或答辯者均為全體區分所有權人之權利，而非管理委員會自身之權利。

惟訴訟擔當之類型有二已如上述，管理委員會為全體區分所有權人起訴或應訴之性質，究屬法定訴訟擔當或法定任意訴訟擔當？本文認為將此種訴訟型態解為選定當事人之法定任意訴訟擔當類型並不適當，理由在於區分所有權人會議之決議既以多數決為原則，倘管理委員會之訴訟實施權係區分所有權人會議決議所授予時，可否將採取反對意見之區分所有權人認定為同意授予管理委員會訴訟實施權，並

---

<sup>160</sup> 吳明軒著，同前註 120，頁 26。文中僅表示管理委員會或管理負責人為全體區分所有權人所為之訴訟，判決之結果，依民事訴訟法第 401 條第 2 項規定，對於該區分所有權人全體發效力，並無敘明何以得適用上開條文之理由。此外，王澤鑑教授則僅說明，管理委員會或管理負責人雖有當事人能力，但是不具備法人地位，無權利能力，其權利主體為全體區分所有權人，由全體區分所有權人享受權利、負擔義務。並未說明在訴訟法上理由為何。王澤鑑著，同前註 51，頁 267。

非無疑。再者，倘管理委員會係由不具區分所有權人身分之住戶出任管理委員，是否仍可認為符合「不可選定非當事人之其他第三人為擔當訴訟人」之要件，亦有可議。且依本文之見解，公共基金屬於全體區分所有權人所共有，區分所有權人團體具備非法人團體之性質，亦與選任當事人制度需多數人不具備非法人團體性質之要件相違背。準此，將管理委員會依公寓條例第三十八條提起訴訟，解釋為選任當事人制度之規定，似非妥適。

然可否將以管理委員會為訴訟當事人之訴訟型態解釋為法定訴訟擔當之類型並非無疑。所謂法定訴訟擔當係指非訴訟標的法律關係之主體，因法律之規定取得為他人進行訴訟之訴訟實施權，其類型大致可分為當事人型及第三人型<sup>161</sup>。前者係訴訟擔當人為自己權利之實現或保全，而就訴訟標的之整體權利義務關係，賦予訴訟擔當者有訴訟實施權，例如民法第八百二十一條由共有人之一提起共有物返還訴訟即為適例；後者，又可稱為職務上當事人，其之所以為訴訟當事人，並非為自己之利益，而係為其所代表之實體法上權利義務關係歸屬主體之利益，例如破產法第七十五條、第九十條規定之破產管理人、民法第一千一百七十九條之遺產管理人均屬之。然公寓條例第三十八條規定之用語觀之，似無法將之解釋為法定訴訟擔當之依據<sup>162</sup>，蓋因公寓條例第三十八條第一項僅規定管理委員會有當事人能力，依立法理由所載，行政院於提出公寓條例草案之初，即認定管理委員會以

<sup>161</sup> 關於法定訴訟擔當類型之詳細說明，請參照邱聯恭著，同前註 119，頁 284 以下。

<sup>162</sup> 法定訴訟擔當尚得依職務、依訴訟法或實體法所賦予之訴訟實施權加以區分，各舉例說明如下，依職務而生者，如民法第 1215 條第 1 項規定「遺囑執行人有管理遺產，並為執行上必要行為之職務。」；依訴訟法所賦予訴訟實施權者，如民事訴訟法第 254 條第 1 項規定「訴訟繫屬中之訴訟標的法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影響。但第三人如經兩造同意，得聲請代當事人承當訴訟。」；訴訟實施權來自於實體法之規定者，如民法第 821 條規定「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」對照觀察，公寓條例第 38 條內容均與上述法定訴訟擔當之立法模式不同。

民事訴訟法第四十條第三項本得起訴或應訴，而認應將管理委員會有當事人能力予以明文化<sup>163</sup>。而同條第二項亦僅規定，管理委員會為原告或被告時，應將訴訟事件要旨速告區分所有權人，立法理由並無特別表明此為法定訴訟擔當之型態，且其用語亦與其他法定訴訟擔當類型之規定模式迥異。準此，實無法將公寓條例第三十八條之規定，解為訴訟法上法定訴訟擔當類型之規定。

惟倘進一步由管理委員會之職務觀之，關於住戶違反相鄰關係及共用部分使用方式之制止、重大違規之強制遷離及強制出讓所有權；請求前任管理委員會或管理負責人移交公共基金，及請求欠繳公共基金之住戶給付管理費；對於不同意重建之區分所有權人請求其出讓所有權等事項，管理委員會或管理負責人依公寓條例第六條第三項、第九條第四項、第二十二條第一項、第二項、第二十條第二項、第二十一條、第十四條第一項之規定，均得訴請法院為之。因前開職務事項，管理委員會或管理負責人所起訴主張者均為全體區分所有權人之權利，而非管理委員會或管理負責人自身之權利，則公寓條例前開規定即屬因法律之規定取得為他人進行訴訟之訴訟實施權之法定訴訟擔當類型，而得將前揭六個條文解釋為管理委員會或管理負責人具備法定訴訟擔當權限之根據。然管理委員會或管理負責人需為全體區分所有權人起訴或應訴之情形，並不以上開職務事項為限，例如依規約或區分所有權人會議決議，為全體區分所有權人之利益起訴或應訴之情形，不應解釋為選定當事人之法定任意訴訟擔當類型已如前述，且此亦與因法律明文規定取得為他人進行訴訟之訴訟實施權之法定訴訟擔當類型不符，應如何解決不無疑問，且此非法學方法所能處理，應由立法者修法方能因應。

---

<sup>163</sup> 公寓條例第 38 條之立法理由，請參閱前註 131 所載。

承前，縱得將前揭條文解為法定訴訟擔當之依據，使管理委員會取得為全體區分所有權人實施訴訟之權限，此種立法方式是否妥適容有探討之空間。蓋因公寓條例第三十八條固賦予管理委員會有當事人能力，然仍無法改變管理委員會不具法人格之事實，且依訴訟實務觀之，名義上雖以管理委員會為訴訟之當事人，實際上乃係以管理委員會之代表人即主任委員進行訴訟，亦即於實質當事人與實際實施訴訟行為之主任委員間，虛設一個不具法人格而無權利能力之管理委員會為形式當事人，此種方式產生無權利能力之管理委員會如何在實體法上享受權利，負擔義務而能獲得勝、敗訴實體判決之疑問，不僅徒增困擾更毫無實益可言，實有將公寓條例第三十八條刪除之必要，以解決實務無法自圓其所之困擾。再者，民事訴訟法已有訴訟擔當之制度，於此制度之外，另設計由管理委員會為訴訟擔當，再由管理委員會之主任委員為法定代理人，從事實際訴訟行為，亦不無疊床架屋之敝。

綜上，管理委員會本不具非法人團體之性質，且實際為訴訟攻防者均為主任管理委員，實無賦予管理委員會當事人能力及法定訴訟擔當權限之必要，且因公寓條例第三十八條之規定，造成無權利能力之管理委員會確能獲得實體判決之矛盾情形。準此，公寓條例第三十八條管理委員會有當事人能力之規定並不妥適，應予刪除。參酌民事訴訟法訴訟擔當之制度，及避免公寓條例出現掛一漏萬之情形，應修法增訂主任管理委員關於公寓大廈公共事務之管理，有為全體區分所有權人為實施訴訟之法定訴訟擔當權限為妥。惟在公寓條例未修正前，以管理委員會為當事人，為全體區分所有權人之利益起訴或應訴之情形，倘依公寓條例第六條第三項、第九條第四項、第十四條第一項、第二十條第二項、第二十一條、第二十二條第一項、第二項之情形，

因屬法定訴訟擔當之型態，故依民事訴訟法第四百零一條第二項之規定，判決之效力應及於為實質當事人之全體區分所有權人。

## 二、強制執行效力應歸屬區分所有權人團體

依實務之多數見解，管理委員會屬非法人團體，得以管理委員會之名義為法律行為，例如與第三人訂定公寓大廈共用部分之修繕契約，在此情形下，第三人得以管理委員會為被告提起給付修繕費用之訴訟，倘第三人因而獲得勝訴判決，得否以管理委員會為執行債務人，向執行法院聲請執行該管理委員會得收取之大廈管理費？此問題，有下列二種見解：

### 一、肯定說

依據公寓條例第十條第二項之規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」可知所謂管理費就條文詞義之範圍，應包括共用部分、約定共用部分之管理、維護費用及必要之修繕費用。而分擔方式有三種：1.公共基金支付、2.規約或區分所有權人會議定之、3.按各區所有權人共有之應有比例分擔。

管理費非屬管理委員會之獨立財產，其所有權係屬全體區分所有權人所共有，乃按全體區分所有權人自治決議所訂定之大廈管理規約議定之數額所收取之費用，本質上應屬各住戶自身應支出之費用，僅為集合管理之便而共同收取並由管理委員會統籌運

用。從上可確認其本質上應係屬獨立且具財產價值之權利。其次根據公寓條例第十九條之規定：「區分所有權人對公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。」其規範對象應係就區分所有權人之權利而言，而非對大廈管理委員會權利之限制，且就強制執行法或相關法令亦無就此明文禁止規定。再者，本件係基於大廈修繕費用而產生債權債務關係與大廈管理費之用途相符。故債權人應可就管理委員會得收取之大廈管理費為執行<sup>164</sup>。

## 二、否定說

就債務人於第三人之金錢債權為執行，除因法律規定或債權之性質，不得為強制執行之標的外，原則上應可依強制執行法第一百一十五條規定予以扣押。然大廈管理費之用途在於支付公寓大廈共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用以及共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良費用等，其性質與一般儲蓄存款等對第三人之債權性質不同，倘逕准予執行，勢必影響大廈管理委員會之運作及全體區分所有權人之權益，性質上應不得強制執行。故債權人應不可就債務人管理委員會得收取之大廈管理費為執行。

關於此問題，臺灣高等法院暨所屬法院九十六年法律座談會之審查意見採肯定說，其理由係公寓條例第十八條規定，公寓大廈應設置公共基金，其來源為起造人按工程造價一定比例或金額提列、區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納、公共基金之孳息及其他收入；同條例第十條第二項本文亦規定，共用部分、約定共用部分之修繕、

---

<sup>164</sup> 請參照臺灣嘉義地方法院 88 年度簡上字第 13 號判決。

管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。由上開規定觀之，公寓大廈之修繕，倘屬共用部分、約定共用部分，其費用自應由公共基金支付，或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。茲債權人既與公寓大廈管理委員會訂約修繕，因而享有修繕費用債權，並據此依契約關係取得執行名義，自得執行該管理委員會可得收取之大廈管理費<sup>165</sup>。

本文以為，公共基金本屬全體區分所有權人共同共有，且其以公寓大廈共用部分之管理、維護及修繕費用之支出，為主要之用途。實務將公共基金解釋為管理委員會之獨立財產，而後再迂迴解釋為得自公共基金中強制執行，主要係因為實務向來認為，管理委員會之性質為非法人團體，且共用部分修繕契約之當事人係管理委員會與承攬修繕工程之第三人所致。實則，將公共基金屬全體區分所有權人所共有，區分所有權人團體始為非法人團體，由主任委員代表區分所有權人團體與第三人，作成共用部分修繕或維護工程之承攬契約，則該契約之當事人本即為區分所有權人團體而非管理委員會，第三人自得於取得執行名義後，聲請對屬於全體區分所有權人所共有之公共基金為執行，始合乎民法之基礎構造。況且，承前所述，在現行法下以管理委員會為公寓大廈公共事務為形式當事人所獲得之判決，依民事訴訟法第四百零一條第二項之規定，判決效力及於全體區分所有權人，依此則強制執程序之效力，自亦應歸屬於全體區分所有權人始無矛盾之情形。

---

<sup>165</sup> 臺灣高等法院暨所屬法院 96 年法律座談會，民執類提案第 16 號，民國 96 年 11 月 28 日，司法院臺灣高等法院暨所屬法院 96 年法律座談會彙編，民國 97 年 1 月版，頁 256-256。

## 第五款 管理委員會與區分所有權人團體間之關係

管理委員會，係指為執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所組成之管理組織。即由全體區分所有權人組成區分所有權人會議，依公寓條例規定之程序，及規約所明定管理委員之資格及人數，選舉出管理委員若干人，且由管理委員中互推一人為主任委員，對外代表管理委員會。多數實務見解認為，管理委員會就其擔任之職務，在規約授權及公寓條例規定之範圍內，得對外為法律行為，並代表區分所有權人全體為原告或被告或其他一切訴訟法上行為。

學者有認，區分所有權人會議為「區分所有權人會議」之最高意思機關，而管理委員會係由區分所有權人會議選舉委員所組成，前者與後者相互間之關係，與公司法所定公司與董事間之關係頗為相似<sup>166</sup>，本於同一法律上之理由，除公寓條例另有規定外，應類推適用民法關於委任之規定<sup>167</sup>。依照此見解，似將委任關係之當事人定位在「區分所有權人會議」及管理委員會間。

本文以為，區分所有權人會議係全體區分所有權人所組成之會議體，就其性質而言，該會議體並不具法人資格。公寓大廈之共用部分既屬區分所有權人全體共有，管理費亦由全體區分所有權人依決議所確定之金額及方式繳納，且管理費或公共基金僅得用於公共事務之開支，故管理費或公共基金應可解為全體區分所有權人所共同共有<sup>168</sup>，而

<sup>166</sup> 請參照公司法第 192 條第 4 項。

<sup>167</sup> 吳明軒著，同前註 120，頁 21。

<sup>168</sup> 至於實務上亦有非區分所有權人之住戶繳納管理費之情形，但此時應解為係住戶與區分所有權人間之約定，使住戶代替區分所有權人納繳，並不因此而改變管理費及公共基金，為全體區分所有權人共同共有之性質。

管理委員會之主任委員為區分所有權會議之代表機關<sup>169</sup>，並有一定之事務所，應認為全體區分所有權人所組成之團體，始具有非法人團體之性質，依民事訴訟法第四十條第三項之規定有當事人能力為是。

反之，管理委員會應認為僅係管理委員之組合，如同公司董事會一般，不應將管理費或公共基金解釋為管理委員會之獨立財產，蓋因管理費或公共基金之運用，均須經過區分所有權人會議決議，管理委員會始得加以運用，實務上為因應區分所有權人會議召集不易，雖有約定數萬元以下之金額由主任委員或管理委員會自行決議即得運用，惟此亦須依區分所有權會議之決議或明定於規約中始得為之，於此情形仍不改變管理費或公共基金運用，須全體區分所有權人同意之事實，自應將管理費或公共基金解釋為屬全體區分所有權人共同共有，不應認管理費或公共基金為屬管理委員會之獨立財產。準此，管理委員會因欠缺「需有獨立財產」之要件，而不具備非法人團體之性質。

綜上，區分所有權人團體為非法人團體，而管理委員會僅為管理委員之組成，不應解為非法人團體，因此委任關係實不應解為存在於「管理委員會」與「區分所有權人會議」之間，蓋因區分所有權人會議僅為「會議」，係全體區分所有權人為討論或決定公共事務，而召集以人之結合為組織之非常設組織，不具法人格，無權利能力，無法與任何人成立法律關係，因法律關係即為權利義務關係，無權利能力者，自無法產生法律關係，而無類推適用之空間。此外，區分所有權人團體雖具非法人團體之性質，惟非法人團體亦不具法人人格，而無權利能力，且非法人團體制度有無存在之必要實有檢討之空間，因此

---

<sup>169</sup> 主任委員為管理委員會之全體委員共同推選一人擔任，而管理委員係由全體區分所有權人共同選舉或輪流擔任，應可認為主任委員為全體區分所有權人之代表人。

委任關係應解為存在於管理委員與各區分所有權人間為妥。另，實務曾認管理委員與管理委員會具有委任關係<sup>170</sup>，本文基於管理委員會僅為多數管理委員之集合體的一貫立場，不贊成此等見解。

此外，關於管理委員會之對外關係部分，因管理委員係區分所有權人會議依規約所定標準選舉管理委員而產生，而管理委員會依公寓條例第三條第八款規定係以執行區分所有權人會議決議事項為其主要任務，足見規約實為管理委員會之憲章。公寓大廈管理實務咸認，管理委員會為執行公寓大廈管理及維護工作，對於第三人之關係，為執行職務之必要，有在規約授權之範圍內，以管理委員會名義與第三人為法律行為之權利。進而認為，管理委員會為執行公寓大廈管理維護工作之必要，在規約授權之範圍內，得以管理委員會名義與第三人訂立買賣、承攬、委任、僱傭契約或其他法律行為，並得以管理委員會名義基於各該法律行為對於第三人行使權利，及為全體區分所有權人負擔義務，亦即管理委員會或管理負責人就所任事務，得以自己名義對外為法律行為，其效力歸屬於全體區分所有權人。縱令管理委員會對外為法律行為，逾越規約之授權，亦不得以之對抗善意第三人；惟其權限仍不得逾公寓大廈管理及維護之範圍<sup>171</sup>。

惟本文以為，得以管理委員會之名義對外為法律行為，其效力歸屬於區分所有人全體之法律依據為何？仍有討論必要，此與管理委員會在法律上之性質為何息息相關，倘管理委員會係本於代理人之地位，代理全體區分所有權人為法律行為，代理雖依民法第一百零四條之規定，不以代理人具備完全行為能力為必要，但管理委員會既非民法上之法人，應無權利能力，如何代理全體區分所有權人對外為法律

---

<sup>170</sup> 請參照臺灣高等法院臺中分院 90 年度上字第 399 號判決。

<sup>171</sup> 吳明軒著，同前註 120，頁 24、26。

行為。因此，實應係指管理委員得代理全體區分所有權人對外為法律行為，其效力歸屬於全體區分所有權人，如此解釋方不致於破壞民法之基本架構。

## 第二項 管理負責人

公寓大廈未設管理委員會者，應置管理負責人。管理負責人由區分所有權人依公寓條例施行細則第七條第四項，準用推選區分所有權人會議召集人之程序推選住戶一人任之，亦即除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效，此為管理負責人之產生方式。另外，依公寓條例第二十八條第三項之規定，起造人於召集區分所有權人召開區分所有權人會議成立管理委員會或推選管理負責人以前，為管理負責人。又依公寓條例第二十九條第六項之規定，依公寓大廈未組成管理委員會且未推選管理負責人時，以同條例第二十五條區分所有權人互推召集人或申請指定之臨時召集人為管理負責人。區分所有權人無法互推召集人或申請指定召集人時，區分所有權人得申請直轄市、縣（市）主管機關指定住戶一人為管理負責人。

管理負責人為自然人，其當事人能力、權利能力、責任能力均無欠缺，於管理事務出現訟爭時，以其為當事人並無問題。因此公寓條例第四十條準用第三十八條第一項之規定並無實益。另外，管理負責人本於管理負責人之資格以自己名義為區分所有權人全體利益為訴訟當事人，判決結果依民事訴訟法第四百零一條第二項規定，對區分所有權人全體發生效力<sup>172</sup>。管理負責人與區分所有權人全體之於訴

---

<sup>172</sup> 吳明軒著，同前註 120，頁 13。

訟法上之關係，亦與前述由主任管理委員代區分所有權人全體為訴訟相同，應屬法定訴訟擔當之情形。管理負責人與各區分所有權人間之關係與管理委員相同，茲不贅述。

## 第三節 管理服務人

### 第一項 管理服務人之定義

依公寓條例規定，公寓大廈之管理業務由管理委員會或管理負責人負責執行，但因管理業務包括對於建築物與基地之保存、利用、改良乃至處分等所為之物理的管理，及住戶群居生活關係所為之生活管理，項目十分龐雜，其中管理維護事項常涉及諸如會計、專業設備維修、公共安全檢查等業務，不僅須具備區分所有法、建築法、民法及消防法等法律知識，並應通曉給排水、消防、會計準則等各種設備相關法規的基準及限制等，橫跨許多資格上、設備管理上複雜的專業知識領域<sup>173</sup>，且礙於時間上之急迫性及體力上限制等因素，管理委員會或管理負責人無法事必躬親，實際執行面上難免有窒礙難行之處，因此有必要委請具有專門知識之管理服務業者來從事相關管理工作，此種由區分所有權人會議決議、管理負責人或管理委員會僱傭或委任而執行建築物管理維護事務者即稱為管理服務人，此由公寓條例第三條第十一款之定義即知。管理維護工作項目依性質加以區分，有個人即可擔任者，例如公寓大管理員或清潔人員，然管理服務人並不以自然人為限，實務上亦有由管理服務公司統包承做建築物所有管理維護工作，再由管理服務公司與人力派遣公司合作派用人員，執行公

<sup>173</sup> 古振暉著，〈保全業者與管理服務業者執行社區管理維護衍生問題之研究〉，《警大法學論集》，第10期，民國94年3月，頁2-3。

寓大廈之維護工作。

為加強管理服務人之組成及工作品質之要求，立法者特別於公寓條例以專章規定管理服務人執業條件、管理維護公司及受僱於管理維護公司之管理服務人員之執行業務要求，甚至於公寓條例第四十六條特別規定，管理維護公司及管理服務人員之資格、條件、應受訓練項目等管理辦法，由中央主管機關定之，使管理服務人之監督，除由管理委員會或管理負責人擔任外，政府機關亦可參與。

依中華民國九十四年七月十二日內政部台內營字第○九四○○八四一六五號令修正發布及施行最新之公寓大廈管理服務人員管理辦法第二條之規定，管理服務人員可分為公寓大廈事務管理人員（以下簡稱事務管理人員）、及公寓大廈技術服務人員（以下簡稱技術服務人員）二類，其中技術服務人員部分又依其專業項目不同而可區分為，公寓大廈防火避難設施管理人員（以下簡稱防火避難設施管理人員）及公寓大廈設備安全管理人員（以下簡稱設備安全管理人員），三者均須領有中央主管機關核發認可證，始能分別受僱或受任執行公寓大廈一般事務管理服務事項、公寓大廈防火避難設施管理維護事務、公寓大廈設備安全管理維護事務。管理維護公司得從事之建築物管理維護業務，依前開管理辦法第十五條之規定，包括：1、公寓大廈一般事務管理服務事項；2、建築物及基地之維護及修繕事項；3、建築物附屬設施設備之檢查及修護事項；4、公寓大廈之清潔及環境衛生之維持事項；5、公寓大廈及其週圍環境安全防災管理維護事項。

又倘前揭管理維護業務，涉及其他行業專業法規規定時，應經公寓大廈管理組織及管理維護公司以契約約定，委託經領有各該目的事業法規許可之業者辦理。舉例言之，管理維護業務之執行，倘涉及執

行保全業法所規定之專業事項時，應經公寓大廈管理組織，與管理服務業者以契約約定，委託保全業者辦理<sup>174</sup>。

此外，由保全業者兼執行管理維護業務部分，在公寓大廈管理實務上頗為常見，然公寓條例於民國九十二年修正後，對於從事社區管理維護業者之資格加以限制，明定不具有管理服務業登記之業者，不得經營社區管理維護業務，並增訂違反者處以行政罰之規定，則公寓條例修正後，以由不具管理維護業資格之保全業者，從事公寓大廈管理維護工作為內容之契約效力如何，公寓條例及相關辦法未有明文規定，學說及實務共計有無效說、非當然無效說及有效說等三種不同之見解。有學者認為，公寓條例及相關管理辦法對於從事管理維護業者所加之資格要求，性質上屬對營業自由之限制，此等限制應符合比例原則始無違反憲法對於人民基本權保障之要求。因此保全業者與公寓大廈管理組織所簽訂含有若干管理維護業務之執行為內容之保全契約，應實質審酌所約定執行業務之性質，若執行者，屬專門性、概括性、需大額費用等管理維護業務，即應認該約定違反禁止規定而無效；若僅約定保全人員為保全業務執行外，尚兼辦理郵件收受、費用代收等單純、非涉及專業性之業務，因非專門技術人員始能執行，自不影響管理維護業者與保全業者間分業政策之要求，而無絕對限制之必要<sup>175</sup>。本文贊同學者以管理維護工作之內容是否涉及專業性、及耗費是否過鉅等加以區分保全業者所得執行之管理維護事項，因此等解釋方式始不違比例原則之要求，且不致與背離社會之現況，應以非當然無效說為可採。

---

<sup>174</sup> 古振暉著，同上註，頁 5。

<sup>175</sup> 各說見解之詳細內容，及學者細緻之推論過程，請參閱古振暉著，同前註 173，頁 13-17。

## 第二項 管理服務人與管理委員會或區分所有權人間之關係

依管理維護事項及契約約定之方式不同，管理維護契約之性質可能為委任契約或僱傭契約，倘約定有不足之處，自應分別依其性質援用民法各節之規定加以補充，合先敘明。管理服務人之聘僱，可能由區分所有權人會議決議聘僱之，亦可能由管理委員會或管理負責人聘僱，於前者之情形，聘僱關係應存在於管理服務人與各區分所有權人間，蓋因區分所有權人團體為非法人團體之性質，不具備法人人格，無實體法上權利能力，不宜認為契約關係存在於區分所有權人團體與第三人間，於區分所有權人團體取得法人人格之前，為符合民法一貫之體例，僅得將管理維護契約之當事人解為各區分所有權人與管理服務人。至於由管理委員會聘僱之情形，因區分所有權人團體係意思機關，而管理委員會是區分所有權人會議之執行機關，因此可視為管理委員會代表各區分所有權人所聘僱。且關於契約之執行效果應歸於各區分所有權人，因此聘僱關係應存在於區分所有權人與受僱人之間。依實務之見解，大廈管理員有代收文件的權限，應送大廈內住戶之執行名義文件，經管理員代收者，發生合法送達之效力<sup>176</sup>，似亦認僱傭契約存在於各區分所有權人與管理服務人員間。

公寓條例第三十八條第一項，管理委員會有訴訟法上之當事人能力，而管理負責人為自然人，依民事訴訟法第四十條第一項之規定本即有當事人能力，因此公寓條例第四十條準用第三十八條之規定實屬贅文已如前述。在公寓大廈管理實務上，管理維護公司之委任或僱傭契約，通常均由管理負責人或管理委員會出面簽訂，因此，倘管理維

---

<sup>176</sup> 最高法院 97 年度台抗字第 577 號裁定：「接受公寓大廈管理委員會僱用之管理員，其所服勞務包括為公寓大廈住戶接收文件者，性質上應屬全體住戶之受僱人，即與民事訴訟法第 137 條第 1 項規定之受僱人相當」。

護公司之僱傭人員不當行為，導致公寓大廈公共事務之管理出現瑕疵，甚至因而造成區分所有權人或住戶受有損害時，在法院訴訟實務上，常有以管理委員會或管理負責人為當事人，起訴請求管理維護公司與行為人連帶負賠償責任之情形。至於個別區分所有權人或住戶是否為管理維護契約之當事人，可否獨自提訴訟等問題，法院訴訟實務有認「關於管理委員會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，對外為法律行為時，為公寓大廈區分所有權人團體之代表機關，全體區分所有權人在實體法上有權利能力，始為該法律行為權利義務之主體，單一區分所有權人就管理委員會對外成立之法律關係，不得自任為權利之主體，單獨為自己有所請求；相對人亦不得對任何單一區分所有權人有所主張。」<sup>177</sup>此則判決似認管理委員會與管理維護公司所訂定之委託管理契約，該契約之權利主體為全體區分所有權人，而非各個區分所有權人，因此否認個別區分所有權人有權依契約關係以管理服務人為被告，提起損害賠償訴訟。另外，亦有判決認為管理維護契約之當事人為管理委員會與管理服務人員間<sup>178</sup>，可見法院實務上對於管理維護契約之當事人為何，見解仍有分歧。

本文以為，前開臺灣高等法院九十六年度上易字第四二六號民事

<sup>177</sup> 臺灣高等法院 96 年度上易字第 426 號「有關公共設施之修繕、管理、維護應為管理委員會或管理負責人之職責（參照最高法院 97 年度台上字第 343 號判決）。『管理委員會』、『管理負責人』或『區分所有權人會議』為便於對公共設施之修繕、管理及維護，得與經登記或認可之公司或人員訂立契約，委任或僱傭該等人員執行管理維護事務。依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』之規定，管理委員會就上開事務涉訟時，自得為原、被告起訴或被訴；但，管理委員會乃非法人團體，其執行『區分所有權人會議決議事項』及『公寓大廈管理維護事務』，對外為法律行為時，為公寓大廈區分所有權人團體之代表機關（參照最高法院 94 年度台上字第 1966 號判決），『全體區分所有權人』在實體法上有權利能力（參照最高法院 96 年度台上字第 2906 號判決），始為該法律行為權利義務之主體，『單一區分所有權人』就管理委員會對外成立之法律關係，不得自任為權利之主體，單獨為自己有所請求；相對人亦不得對任何單一區分所有權人有所主張。」

<sup>178</sup> 請參照臺灣高等法院 95 年度訴字第 39 號判決，判令管理委員會需與管理服務人員依民法第 188 條連帶負損害賠償責任。臺灣高等法院 96 年度上更（二）字第 104 號判決，認為管理委員會依民國 92 年修正前公寓條例第 3 條第 8 款、第 10 條第 2 項前段、第 36 條之規定賦予其法定職權，執行公寓大廈管理維護事務，自得以管理委員會之名義就上揭法定職權範圍內為交易，從而系爭契約書當事人為管理委員會與管理服務人。

判決並未說明「全體區分所有權人」之法律性質為何？係法人？抑或是非法人團體？及如何認定「全體區分所有權人」有實體法上的權利能力？又，以「全體區分所有權人」為契約主體之立論基礎為何？已有判決不備理由之虞。再者，依民法之規定，有權利能力者僅有自然人及法人二者，「全體區分所有權人」係個別區分所有權人所組成之組織，未經法人登記自不具備法人格，因此有權利能力者僅各個區分所有權人，而管理委員會或管理負責人僅係受全體區分所有權人所委任，代表全體區分所有權人管理公寓大廈之公共事務，因此管理委員會或管理負責人對外僅為全體區分所有權人之代表人，則委託管理契約之效力應解為存在於各區分所有權人與管理維護公司間較為妥適，而無庸再討論管理委員會或管理負責人與管理維護公司所簽訂之委託管理契約，對個別區分所有權人或住戶間是否屬於利益第三人契約之性質<sup>179</sup>。再者，依最高法院九十七年度台抗字第五七七號裁定，亦認受公寓大廈管理委員會僱用之管理員，其所服勞務包括為公寓大廈住戶接收文件者，性質上應屬全體住戶之受僱人，可見委託管理契約縱使形式上由管理委員會或管理負責人為當事人，其效力仍應存在於各區分所有權人或住戶與管理維護公司間。

至於管理服務人有無修繕義務，為求體系之完整性，本文擬於第

---

<sup>179</sup> 臺灣高等法院 96 年度上易字第 426 號判決之見解，先認定各別區分所有權人非委託管理契約之當事人，再加以討論委託管理契約是否為利益第三人契約，各別區分所有權人得否加以援引主張權利。此部分之判決為「公寓大廈竊盜案件之被害人通常會提出，管理維護契約係約定管理維護公司負有維護全體住戶週邊防災、防盜等保全義務，即被上訴人應對包括上訴人在內之全體住戶為「給付」，屬第三人利益契約。按民法第 269 條規定：「以契約訂定向第三人為給付者，要約人得請求債務人向第三人為給付，其第三人對於債務人，亦有直接請求給付之權」之利益第三人契約，乃要約人與債務人間，「約定」使第三人對於債務人取得直接請求給付之權利，職是，第三人對於債務人有直接請求給付之權利，其基礎即在於契約當事人間有使第三人對債務人有直接請求給付權利之意思表示合致，如僅約定債務人向第三人給付，不使第三人對於債務人取得直接給付之權利時，非此所謂利益第三人契約，該第三人無直接請求債務人履行或不履行時請求損害賠償之權。但相類似之竊盜案件，臺灣高等法院 96 年度上更(二)字第 104 號判決，卻認為管理維護契約之當事人為管理委員會與管理服務人，而該契約對各別區分所有權人而言，屬利益第三人契約，各別區分所有權人得主張債務不履行之契約責任。

四章「區分所有建築物之修繕」中一併加以敘述，於此茲不贅論。

## 第四章 區分所有建築物之修繕

### 第一節 前言

區分所有建築物係由專有部分、共用部分及基地所共同組成，專有部分與共用部分之界限為何影響到修繕義務之歸屬，二者之界限如何劃分已於第二章詳加說明，茲不贅述。而專有部分、共用部分均有修繕及維護之必要，倘有修繕必要而怠為修繕，可能導致建築物毀損情況加遽，甚至可能因此造成他人受有損害。舉例而言，頂樓平台防水措施未定期維護，導致樓下天花板漏水，造成該樓層住戶因家具泡水而受有無法回復的損害。在此情形下，各區分所有權人或受害人是否得請求修繕或損害賠償，及應向何人主張權利，即與區分所有建築物各構成部分之修繕義務屬應由何人負擔等問題息息相關，且區分所有建築物具有層層堆疊有如積木般的特性，修繕工程進行常有需要使用其他專有部分或共用部分之情形，因此造成之干擾應如何調節及修繕費用如何分配等，亦均有討論之必要。

公寓大廈構成部分，依所有權之歸屬可分為專有部分與共用部分，倘以實際使用者為區別標準時，專有部分則可細分為專有專用及專有共用二種類型，專有部分以專有專用為原則，專有共用則屬例外，所謂專有共用即公寓條例第三條第六款所稱約定共用部分情形；共用部分則可細別為共有共用及共有專用二大部分，其中共有共用部分可再細分為全體共用（即俗稱大公部分）、部分共用（即俗稱小公部分）二種態樣，所謂共有專用即公寓條例第三條第五項所稱約定專用部分。公寓條例關於修繕問題，分別依專有專用與共有專用（即約

定專用部分)、共有共用與專有共用(即約定共用部分)模式,加以規定各該修繕義務及費用負擔,本文為求文字簡潔及考量解釋之便利,採取依「專有專用及約定專用部分之修繕」、「共有共用及約定共用部分之修繕」二大部分介紹區分所有建築物各構成部分修繕之義務人、費用負擔及相關限制等內容如下。

## 第二節 專有專用及約定專用部分之修繕

### 第一項 修繕義務人

區分所有建築物之專有部分與一般建築物相同,均須作適當修繕與通常之維護,例如定期粉刷牆面及施作防潮措施等,始能保持建築物使用功能及增加其使用壽命<sup>180</sup>。專有部分具有獨立性,而為各區分所有權人單獨所有,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、收益及處分,並排除他人之干涉,自不待言。而專有部分依其實際使用者之不同,可區分為專有專用及專有共用二大部分已如前述,專有共用即約定共用部分之修繕或維護,公寓條例第十條第二項既已另有明文規定,則同條第一項所稱專有部分依體系解釋之結果,即應限縮解釋為僅指專有專用部分為妥。

又,專有專用部分之修繕或維護,固然通常皆由區分所有權人為之,然由區分所有權人與經其同意實際使用專有專用部分者,雙方達成協議,由實際使用之人代替區分所有權人修繕或維護,亦非法所禁止。惟此等約定並不改變區分所有權人為修繕義務人之地位,僅係修

---

<sup>180</sup> 在此不稱之為年限,因財政部民國 87 年 1 月 15 日台財稅字第 870000472 號函釋公布之固定資產耐用年數表,就各種建材之房屋建築定有固定之耐用年數,例如鋼筋(骨)混凝土建造、預鑄混凝土建造之房屋耐用年數為 50 年。參見財政部公報,第 36 卷,第 1786 及 1787 期,頁 41103-41111。

繕或維護工程實際施作人變更而已，因此專有專用部分之修繕義務仍由區分所有權人自行負擔應無異議。至於共有專用部分雖所有權仍歸屬於全體區分所有權人，惟既約定由特定人使用，自應由該約定專用部分之使用人負修繕義務，方為公允。公寓條例第十條第一項規定「專有部分、約定專用部分之修繕、管理、維護，由各該區分所有權人或約定專用部分之使用人為之，…」即為原則之展現。

至於各專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線部分，與各專有部分之使用存有非常緊密之關聯，惟該壁體本身是否屬專有部分，隨著界定專有部分範圍之學說不同而異，依實務之見解，專有部分之所有權範圍採壁心說，則各該壁體本身及其內之管線部分，即由相鄰之各專有部分所有權人依壁體中心線為界分別有其所有權，則此部分之修繕義務即應依公寓條例第十條第一項之規定，解為各該相鄰之專有部分所有權人具有修繕之義務，所需費用則依公寓條例第十二條之規定，除由可歸責人負擔之情形外，原則上由該共同壁雙方或樓地板上下之區分所有權人共同負擔。反之，倘依學者多數見解認為，在區分所有權人間之內部關係時，採牆面說來界定專有部分之範圍，則各共同壁及樓地板或其內之管線部分，即非各相鄰專有部分所有權所能含括，且因此共同壁本身僅供相鄰之專有部分所有權人使用，其性質應屬一部共用部分，則其修繕義務部分自無公寓條例第十條第一項之適用。就專有部分所有權範圍，本文贊同學說多數見解，已如前述，故將各專有部分之共同壁及樓地板或其內管線之相關修繕問題，留待下節「共有共用及約定共用部分之修繕」中論述之。

## **第二項 修繕之決定與費用之負擔**

關於修繕專有專用部分及約定專用部分之決定權屬何人部分，因

專有專用部分或約定專用部分之修繕、管理及維護，依公寓條例第十條第一項之規定，由各該專有專用部分之區分所有權人或約定專用部分之使用人負有修繕各該部分之義務。且區分所有權人對於專有專用部分及約定專用部分，除法律另有規定外，對各該專用部分，得自由使用、收益，對於各該專有專用部分尚得自由處分，並排除他人之干涉，依此專有專用部分及約定專用部分之各區分所有權人及使用人，就各該部分是否修繕，有自為決定之權利，固無疑問。然不具區分所有權人身分之住戶，有無自行決定是否修繕各該專有專用部分或約定專用部分之權利<sup>181</sup>？依公寓條例第十條第一項之文義觀之，條文內容僅規定專有部分之修繕、管理及維護之施作者，並未規範不具區分所有權人身分之住戶有無自行決定修繕各該專有部分及約定專用部分權利之問題。關於此問題，自應回歸其與區分所有權人間之法律關係為斷，倘住戶係本於租賃契約而得使用系爭專有專用部分及約定專用部分，依民法第四百二十九條、第四百三十條之規定，除契約另有訂定或另有習慣外，租賃物之修繕由出租人負擔，僅租賃物有修繕之必要，經承租人定相當期限催告出租人修繕，而出租人不於期限內為修繕者，承租人始得自行修繕，並請求出租人償還其費用或於租金中扣除。準此，倘住戶為承租人，於各專有專用部分或約定專用部分有修繕之必要時，僅在身為出租人之區分所有權人經催告仍不修繕時，方有自行決定修繕各專有專用部分或約定專用部分之權利。除此之外，解釋上不具區分所有權人身分之住戶並無自行決定各專有部分或約定專用部分之權利。倘區分所有權人與住戶間係使用借貸關係，因

---

<sup>181</sup> 依公寓條例第三條第五款之規定，似僅具備區分所有權人身分之特定人始能為約定專用部分之使用人，然本於充分發揮共用部分之經濟效益，以達物盡其用之目的，藉由規約或區分所有權人會議決議之方式，將專用權設定予區分所有權人以外之第三人亦無不可，已如本文第二章共有專用部分說明。本於相同理由，倘由區分所有權人取得專用使用權，在不違反專用使用權約定之範圍及目的之情形，即不違反分管契約內容時，該專用使用權人非不得出租或出借第三人。

使用借貸為無償使用之性質，且民法第四百六十四條至第四百七十三條，關於使用借貸之法律關係，均無借用人對借用物得自行修繕之規定，亦無準用民法第四百二十九條、第四百三十條之條文，又租賃契約為有償契約，而使用借貸契約為無償契約，二者性質不同，並無類推適用之餘地。準此，倘住戶為各專有專用部分或約定專用部分之借用人，則無自行決定是否修繕各專有專用部分或約定專用部分之權利。

至於專有專用部分或約定專用部分修繕所需費用，應由何人負擔之問題，因各區分所有權人對於自己所有之專有專用部分有自由使用、收益及處分之權利，且由其自任各該專有專用部分之修繕義務人，因此各該專有專用部分修繕、管理或維護所需之費用自應由各該區分所有權人自行負擔。此外，專用使用權人雖對約定專用部分無自由處分之權，惟其於該分管契約約定範圍及目的內，對於該特定共用部分取得排他之使用權，亦應由各該使用權人自行負擔修繕、管理及維護之費用，始符公平。準此，公寓條例第十條第一項末段即明定，專有專用部分、約定專用部分之修繕、管理及維護費用，由各區分所有權人或專用使用權人負擔之。至於倘各區分所有權人或專用使用權人將專有專用部分或約定專用部分出租或出借予第三人，而因修繕、管理及維護所支出之費用，由何人負擔，則屬契約自由之範疇，倘無約定自應以民法債編各節規定補充之。

### **第三項 修繕時應注意事項**

#### **第一款 不得妨礙安寧、安全及衛生**

不論係區分所有權人或住戶，對於專有專用部分或約定專用部

分為修繕或維護工程時，均應遵守維護其他住戶居住安全、安寧及衛生之義務，因此公寓條例第六條係以住戶為規範主體，而非限於區分所有權人。又區分所有權人於自己之專有專用部分或約定專用部分內施作修繕或維護之相關工程時，不可避免地會發出聲響（例如使用鑽孔機等機具）、氣味（例如油漆、強力膠等）或粉塵，而有妨害其他住戶居住安寧及衛生之情形，為避免住戶恣意妄為過度干擾其他住戶正常生活，公寓條例第六條第一項第一款特別規定，住戶在維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。公寓大廈管理實務中，規約或區分所有權會議決議通常約定區分所有權人有修繕或維護之必要時，所得施工之時間及相關防護措施<sup>182</sup>。另外，管理委員會通常均要求有施工必要之住戶出具保證書保證工程期間遵守規約或區分所有權人會議決議應遵循之事項，並繳交一定金額之保證金，並表明倘住戶違反相關約定，嚴重干擾其他住戶正常居住生活，經要求其改進而不改善者，保證金予以沒收等措施，其目的無非在於確保住戶於修繕或維護專有部分或約定專用部分時，不影響其住戶之居住品質。

倘對於專有部分或約定專用部分有施工必要之住戶，於修繕、維護專有專用部分或約定專用部分時，有妨害其他住戶之安寧、安全及衛生之情形，經協調仍不改善，住戶、管理負責人或管理委員會，得依公寓條例第六條第三項之規定，請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。直轄市（台北市政府建設局、高雄市政府建設局）、縣（市）主管機關，受理住戶、管理負責人或管理委員會依公寓條例第六條第三項之請求時，主管機關應先通知該施作修繕或維護工程之住戶限期

---

<sup>182</sup> 例如早上 9 時前及晚上 9 時之後不得施工；修繕工程所製造之廢棄物應每日清理，不得堆放於公共空間；需於電梯裝設鏡面保護設備，避免因施工機具或器材之搬運不慎，造成公共設備毀損等。

改善，該住戶於收受限期改善通知後，屆期仍不改善者，主管機關得依公寓條例第四十七條之規定，處新台幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰；屆期仍不改善者，得連續處罰。

至於請求法院為必要處置部分，倘該住戶施作之修繕或維護工程，已嚴重影響其住戶正常之生活品質，該住戶應可以公寓條例第六條之規定為請求權基礎，起訴請求法院判令該施工之住戶不為一定之行為。且為避免訴訟期間工程持續進行，受干擾之住戶尚可依民事訴訟法第五百三十八條定暫時狀態之處分規定，聲請法院先裁定命該施工住戶暫時停止該工程之施作。

## **第二款 不得破壞或變更建築物主要結構**

住戶施作專有專用部分之修繕、維護、裝修或其他類似之工程時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造，公寓條例第十六條第三項定有明文。如有破壞或變更建築物主要結構之情形，依同條第五項之規定，管理負責人或管理委員會應予制止或按規約處理，且依內政部於民國九十四年二月二十三日發布之公寓大廈規約範本<sup>183</sup>第十九條第一項第五款亦明定，住戶違反本條例第十六條第一項至第四項之規定有破壞公共安全、公共衛生、公共安寧等行為時，管理委員會應予制止，或召集當事人協調處理，經制止而不遵守者，得報請直轄市、縣（市）主管機關處理。而主管機關得依公寓條例第四十九條規定處以新台幣四萬元以上二十萬元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。又依公寓條例第二十二條之規定，住戶有違反同條例第十六條第三項之規定，經主管機關依第四十九條第一項第四款規定處以罰鍰

<sup>183</sup> 內政部民國 94 年 02 月 23 日台內營字第 0940081581 號函，附件「公寓大廈規約範本」，行政院公報，第 11 卷，第 34 期，頁 3582-3597。

後，仍不改善或續犯者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離。

然相較於公寓條例第六條第三項法條文字，同條例第十六條第五項僅規定管理負責人或管理委員會得於住戶有未經申請主管建築機關核准，而施作工程產生破壞或變更建築物之主要構造時，得制止或報請主管機關處理。因此各別住戶似無制止權及報請主管機關處理之權利，倘管理委員會或管理負責人經其他住戶告知而仍怠於制止時，住戶似無權利得為立即之主張，如此立法是否妥適已非無疑。再者，修繕時難免發生振動、惡臭氣味等情形，何以住戶於其他住戶因修繕工程而製造上開干擾時，依公寓條例第六條第三項得請求主管機關為必要之處分；於其他住戶平時製造振動、排放惡臭物質等干擾時，住戶卻因公寓條例無規定而不得請求主管機關為必要之處理。如此立法上之差異，考量點何在，有無根據，不無疑問。此外，依公寓條例第十六條第五項規定，管理委員會或管理負責人亦僅得報請主管機關依公寓條例第四十九條處以罰鍰，在住戶之修繕或類似工程有破壞或變更建築物主要構造之急迫情形下，公寓條例僅賦予管理委員會或管理負責人制止權及報請主管機關處以罰鍰之權利，而無訴請法院為必要之處置的權利，如此更突顯出公寓條例第十六條規定之不足及輕重失衡之情形。

本文以為，公寓條例第十六條所規定，住戶違反維護公共安全、公共衛生及公共安寧等義務時，其他住戶應得類推適用公寓條例第六條第三項之規定，亦得請求主管機關為必要之處置，且各住戶、管理委員會或管理負責人尚得起訴請求法院判令該施工住戶停止系爭工程為妥。此外，尚得依民事訴訟法第五百三十八條之規定，聲請法院

為命該住戶暫時停止施工之定暫時狀態假處分，以避免訴訟進行期間，該住戶仍繼續施工，造成危險，如此解釋始能提供較為妥適及完整而有實益之救濟程序。

#### **第四項 修繕時權益之調整**

##### **第一款 因修繕對他專有專用部分、約定專用部分及共用部分之使用權**

當住戶為維護或修繕自己專有專用部分，而有使用其他區分所有權人之專有專用部分、約定專用部分或共用部分之必要時。例如三樓天花板漏水，非從四樓地板著手，否則無從修繕；頂樓住戶欲加強隔熱效果，需於區分所有建築物頂樓平台施作隔熱工程，倘系爭平台未約定為專用，則頂樓住戶欲施工自屬需使用共用部分，均為適例。區分所有權人基於區分所有權相互制約關係，應互負容忍義務，亦即彼此間應容忍他人利用自己之專有專用部分，從事建築物之修繕或維護。此問題，公寓條例第六條第一項、第二項分別加以明文規定，他住戶因維護、修繕專有專用部分、約定專用部分、或設置管線，必須進入或使用個別之專有專用部分或約定專用部分時，不得拒絕，此即在特殊情形下，住戶對他人專有專用部分、約定專用部分有使用請求權。

行使對他人專有專用部分或約定專用部分之使用請求權時，其相對人不以專有專用部分之所有權人或約定專用部分之使用人為限，若區分所有權人或專用使用權人已將其專用部分出租或出借時，亦得向承租人或借用人等占有人行使，此由公寓條例第六條以住戶為規範主體即可得知。惟倘因租約到期而不搬遷或無租約強占使用之人，雖已

非公寓條例所指之住戶，因兩造間之契約關係或其他法律關係是否存在，第三人無法知悉，且公寓條例第六條立法之意旨在維持生活品質、居住安全，故應以事實上使用該專有部分之人為規範對象。準此，無權占用人亦應遵守公寓條例第二章所明定之義務，始符立法意旨<sup>184</sup>。又使用請求權行使之對象，不以物理上前後左右或上下相鄰接之專有專用部分為限，在物理上縱未鄰接，只要是建物維護或修繕之必要範圍內，亦得對之行使。如果該受請求之住戶不同意有修繕或維護必要之住戶進入利用其專有專用部分或約定專用部分，經協議仍拒絕者，住戶得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。

然，相較於他專有專用部分或約定專用部分之使用請求權之規定，於須使用共用部分進行相關工程時，公寓條例第六條第一項第四款僅規定，應經管理負責人或管理委員會之同意後，住戶始得利用共用部分修繕或維護其專有部分或約定專用部分，並無管理負責人或管理委員會無正當理由不得拒絕同意之規定。依該款及同條第二項之文字用語觀之，倘管理負責人或管理委員會無正當理由拒絕住戶利用共用部分進行專有專用部分及約定專用部分之修繕或維護，住戶似無共用部分使用請求權，亦無其他救濟方式可為主張，似應予修法加以解決為妥。

在未修法之前，倘管理委員會或管理負責人無正當理由拒絕住戶使用共用部分進行專有專用部分或約定專用部分之修繕時，亦應予以該住戶相當之救濟程序，否則該住戶僅得選擇放棄各該工程之進行，抑或選擇冒著被控毀損他人之物或民事侵權行為等訴訟之風險，擅自使用共用部分施作工程，實有未恰。雖有施作工程必要之住戶，非不得依民法第一百四十八條權利濫用之規定，起訴請求管理委員會或管

---

<sup>184</sup> 戴東雄著，同前註 16，頁 14。

理負責人同意住戶利用共用部分進行專有部分之修繕及維護，然我國訴訟程序往往過於冗長，於有必要施工之急迫情形下，恐有緩不濟急之憾。為解決此等法律之漏洞，應類推適用公寓條例第六條第二項之法律效果，讓該有需要利用共用部分之住戶，得請求主管機關或法院為必要之處置，以茲解決。

另外，有修繕必要請求進入他人專有專用部分或約定專用部分遭到拒絕，例如上層住戶無正當理由禁止下層住戶進入，則下層區分所有權人得依公寓條例第三十六條請求管理委員會或管理負責人出面協調。經協調仍拒絕時，住戶、管理負責人或管理委員會得按其性質請求各該主管機關或訴請法院為必要之處置。如有前開情形，主管機關依公寓條例第四十七條之規定，通知該上層住戶限期改善，屆期不改善者，得處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。

惟學者有認為，公寓條例第六條第三項之規定似乎對於有容忍義務而拒絕容忍之專有部分所有權人無法有效制裁。其理由在於，專有專用部分所有權人不履行容忍義務而拒絕他住戶為修繕而欲進入或使用其專有專用部分時，依公寓條例第三十六條第六款之規定應由管理委員會或管理負責人負責協調。如該拒絕容忍義務人仍置之不理時，有兩種方法可以選擇：一為請求主管機關為必要處置，但何為必要處置，其處置有無制裁之效力，並未有其他規定，故仍有待修法解決。又縱使依公寓條例第四十七條之規定，主管機關固得對違反公寓條例第六條之住戶祭出罰鍰之手段，並得連續處罰，然倘受處罰之相對人置之不理，仍然無法解決需立即修繕之問題。二為請求法院為必要處置，當法院為必要處置時，恐怕僅能依公寓條例第三十八條第一款，以管理委員會之名義或住戶自己訴請法院以普通訴訟程序請求判

決。如此處置，相對於漏水之修繕有緩不濟急之虞，宜有更迅速之方法為是<sup>185</sup>。

此外，住戶雖有容忍他人進入或利用自己專有專用部分進行修繕或維護工程施作之義務，然非謂需施作修繕或維護工程之住戶，可不受限制地任意利用他人之專有專用部分或約定專用部分。關於此點，我國早期規範公寓大廈權利、義務之高樓集合住宅管理維護法第十三條第一項僅規定：「區分所有人為維護、保全其專有或專用部分之修繕時，可請求鄰近他區分所有人之專有、專用或共用部分、共同設施等作臨時使用」，並未如同日本建物區分所有法第六條第二項前段<sup>186</sup>，關於區分所有權人為保存或改良其專有部分，於必要範圍內，得請求使用其他區分所有權人之專有部分，或不屬於自己所有之共用部分之規定，即為我國早期法令欠妥當之處<sup>187</sup>。因為專有專用部分間之相互關係雖具有制約性，惟若不限於必要範圍內方可使用他人之專有專用部分，而任令其流於恣意，勢必增加其他住戶生活上之困擾，甚至有害及其他區分所有權人權益之可能。

又，關於使用範圍之規定，我國公寓條例第六條第二項，雖未如同日本建物區分所有法第六條第二項前段以「必要範圍」為利用他人專有部分或約定專用部分之界限，而係以「應擇其損害最少之處所及方法」為規範得利用之程度。二者用語雖不相同，但意義相仿，均屬不確定法律概念，認定上應就維護或修繕工程規模、時期、期間及工事之必要性、緊急性或有無其他替代可行之方法，以及對他區分所有

---

<sup>185</sup> 戴東雄著，同前註 16，頁 15。

<sup>186</sup> 建物の区分所有等に関する法律(昭和 37 年 4 月 4 日法律第 69 号)第 6 条第 2 項前段「区分所有者は、その専有部又は共用部分を保存し、又は改良するため必要な範囲において、他の区分所有者の専有部分又は自己の所有に属しない共用部分の使用を請求することができる。」

<sup>187</sup> 溫豐文著，同前註 25，頁 19。

權人專有部分所加損害之種類、程度、性質等情事作全盤綜合判斷。質言之，請求使用他人專有專用部分、約定專用部分時，應儘量在不困擾他住戶之時期與方法之範圍內為之。

## 第二款 因修繕而生之損害修復及賠償責任

為求當事人間權益平衡，使用他人專有專用部分、約定專用部分或共用部分以維護或修繕自己之專有專用部分或約定專用部分時，若因而致他住戶或共用部分受有損害者，應負有回復原狀或支付償金之義務，公寓條例第六條第二項後段定有明文。其中專有專用部分受有損害時以該部分之區分所有權人為權利人，而共用部分受有損害時，得請求回復原狀或支付償金者，以全體區分所有權人為權利人，惟得由規約或區分所有權人會議決議授權管理負責人或主任委員代為之。然有疑問者，因約定專用部分之所有權仍歸屬於全體區分所有權人，此部分受有損害，似應與共用部分受有損害為相定之處理方式，惟因約定專用部分既已由特定人取得排他之專用使用權，則因他人有修繕之必要，造成專用使用權人受有無法使用之損害時，自應由專用使用權人為損害賠償之請求權利人。

再者，此項因修繕必要而使用他專有專用部分所生之損害並非基於違法行為，而係基於適法行為，故不以歸責於行為人之故意或過失為必要。因此與民法第一百八十四條所定之侵權行為損害賠償請求權之要件有別，只須受有損害之住戶證明損害之發生即為已足<sup>188</sup>。

此外，在舊法時代，公寓條例第六條第二項僅規定，於同條第一項第二、三款之情形，即專有部分之維修與共用部分之維修，使他人之專有部分受到損害應補償。而就專有部分之維修使共用部分受到損

<sup>188</sup> 溫豐文著，同前註 25，頁 19。

害時，是否有補償義務，則漏未規範，斯時即有學者主張，本於使用者付費之原則，應解釋為亦有補償之義務為是<sup>189</sup>。此問題，於民國九十二年公寓條例大幅修正之際，已將於第六條第一項第四款維護或修繕專有部分、約定專用部分或設置管理，必須使用共用部分時，亦應擇損害最少之處所及方法為之，並應修復或補償所生損害。舉例而言，頂樓住戶為修繕其專有部分漏水情形，每天使用共用部分之電梯搬運廢料與新材料，不僅此段時間公共電費支出增加，電梯亦會發生相當之折舊情形，均使其他區分所有權人遭受損失，因此令維修專有部分之人負擔折舊及其他支出，甚為公平。

## 第二節 共用部分及約定共用部分之修繕

法定共用部分依使用情形，可區分為供全體區分所有權人使用或僅供部分區分所有權人使用二大部分，倘實際供何人使用情況不明時，即宜解釋為供全體共用部分，此種分類之區別實益即在於修繕費及相關費用由何人負擔，已如前述。約定共用部分係指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者，所約定之內容僅為專有部分之使用權部分，至於所有權仍歸屬於該專有部分之區分所有權人，則此部分之修繕義務應由所有權人或實際使用之人負擔亦非無疑。本文擬依修繕義務人、修繕之決定及共用部分修繕費用之來源與分擔等與共用部分各種態樣均相關之共通項目為主軸，再於各大主軸中分別針對全體共用、部分共用及約定共用等部分為細部介紹。

---

<sup>189</sup> 戴東雄著，同前註 16，頁 14-15。

## 第一項 修繕義務人

### 第一款 民法之規定

民法關於區分所有建築物權利義務關係部分，於修正前僅有第七百九十九條、第八百條，且僅規定修繕費用分擔之部分，對於公寓大廈共用部分之修繕義務人則未設明文。因民法關於共有之規定，係指一個所有權由數人共同擁有之狀態，因此公寓條例所指之共用部分，民法均以共有部分稱之，可知民法共有部分之概念，並不包括專有部分經約定供共同使用之約定共用部分。

公寓大廈各區分所有權人就建築物共用部分，按其應有部分有其所有權；社區內建築物所有權人亦就社區共同設施有共有權，則就公寓大廈共用部分或社區共同設施之管理，即應適用民法關於共有之規定。區分所有建築物法定共用部分之性質，依前所述係屬分別共有之性質，共用部分之修繕既屬管理行為之一環，依民法修正前第八百二十條之規定，共有物除契約另有訂定外，由共有人共同管理之；新修正民法第八百二十條第一項則規定，共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。準此，似可解為在依民法之規定，區分所有建築物共用部分修繕之義務，不論是全體共用部分或一部共用部分均存在於各部分之共有人間。

至於約定共用部分，因各該部分所有權仍歸屬於該專有部分之原所有權人，縱使該部分之使用權經約定為共有人共同行使，仍無民法共有規定之適用，自無法依民法相關規定推得約定共用部分之修繕義

務歸屬各共有人之結論。

## 第二款 公寓大廈管理條例之規定

依公寓條例第三十六條第二款、第四十條準用第三十六條規定觀之，共有或共用部分修繕係管理委員會或管理負責人之職務。共用部分、約定共用部分之修繕，依公寓條例第十條第二項之規定，由管理負責人或管理委員會為之。前揭條文既稱共用部分，是否即謂包括全體共用部分及一部共用部分之修繕、管理及維護均有管理委員會或管理負責人為之，並非無疑。本文以為，關於一部共用部分之修繕，公寓條例並未特別規定其修繕義務人，僅於同條例第十二條規定，專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用分擔之規則，本於文義解釋，似應認為一部共用部分之修繕仍適用公寓條例第十條第二項規定，由管理委員會或管理負責人為之。然如此解釋似與公寓大廈管理實務之實際情形不符，此同時涉及區分所有權人於得否就自行修繕共用部分之問題，因此留待相關部分詳加討論，於此不另贅述。

依公寓條例第十條第二項及第三十六條第二款之規定，是否即得據此解為管理委員會或管理負責人為共用部分、約定共用部分之修繕義務人，或應以公寓大廈全體共用部分仍屬區分所有權人全體共有為由，解為以區分所有權人全體為修繕義務人，而認為公寓條例關於管理委員會或管理負責人之職務規定，僅為受委任處理之事項。此問題之探討實益，在於，如管理委員會或管理負責人怠於執行修繕行為，各區分所有權人是否有請求為一定作為之權利？若有，應向何人主張？又倘因此等不作為而受有損害之人，可否主張侵權行為之損害賠償？若可，應向何人為主張？及各區分所有權人得否先行修繕並主張自管理費中扣抵？等問題。

關於此問題，最高法院九十七年度台上字第三四三號判決，關於公寓大廈全體共用部分之地下室長期滲漏未予修繕，造成鄰居房屋地基掏空，房屋倒塌之損害賠償訴訟中，似認該大樓住戶既已依法成立管理委員會選任管理人，依公寓條例第十條第二項之規定，系爭公共設施之修繕、管理、維護為管理委員會或管理負責人之職務，非應由住戶或區分所有權人負擔。進而認定，全體住戶或區分所有權人主張渠等非有保管義務之人，不應依民法第一百九十一條第一項之規定，負損害賠償義務之主張，似非全然無據為由，廢棄原判決，發回臺灣高等法院高雄分院另為裁判。嗣後，臺灣高等法院高雄分院九十七年度重上更一字第一號判決，即根據最高法院前開發回意旨，依公寓條例第三條第九款、第十條第二項、第三十六條第二款、第三款之規定，認為公寓大廈之共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護、清潔及一般改良等，均為「管理委員會」之職責，而認縱因有管理義務之管理委員會未採取有效防止嚴重滲漏之處置，導致鄰人房屋之傾倒，亦不可認為全體住戶或區分所有權人應負過失之損害賠償責任，並改判受害人對全體住戶或區分所有權人依民法第一百八十四條、第一百八十五條第一項前段、第一百九十一條第一項前段所為之請求為無理由。

依前開實務判決，似認依公寓條例第十條第二項及第三十六條第二款、第四十條準用第三十六條規定，倘公寓大廈已依法成立管理委員會或選任管理負責人時，區分所有建築物共用部分之修繕，應屬管理委員會或管理負責人之義務，住戶或區分所有權人即非共用部分之修繕義務人。

### 第三款 本文見解

共用部分之修繕義務，依公寓條例第十條第二項之規定「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規定另有規定者，從其規定。」由法條文義觀之，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護由管理委員會或管理負責人為之，惟因管理委員會並無權利能力，因此法條所指之管理委員會探求其真義，應係指管理委員方為妥適，合先敘明。

探討修繕義務人究為管理委員會或管理負責人，抑或是區分所有權人全體之前，應先討論管理委員會或管理委員與區分所有權人之關係為何。本文於第三章關於「管理委員會與區分所有權人團體之關係」中，已論述因管理委員會並無權利能力，而無法主張依法享有權利及負擔義務，因此類推適用民法關於委任之規定者，應係各管理委員與區分所有權人團體間，方符民法基本體系。再者，共用部分之所有權既為區分所有權人全體所共有，且此部分之修繕費用依公寓條例之規定，亦由區分所有權人分擔，抑有進者，共用部分是否進行修繕往往須經區分所有權人會議決議，非管理委員所得自行決定，則應解釋為共用部分之修繕義務人為區分所有權人全體為妥。而管理負責人或管理委員僅係受區分所有權人團體之委任，代為處理共用部分修繕之執行，管理委員或管理負責人之義務，係來自於委任關係，而非來自於公寓條例第十條之規定。準此，共用部分之修繕義務人為區分所有權人全體而非管理委員或管理負責人。

其次需檢討者，係此種委任關係存在於管理委員（或管理負責人）與區分所有權人團體間，抑或係存在於管理委員（負責人）與各個區分所有權人間。此問題，涉及若管理負責人或管理委員未依區分所有權人會議決議結果執行，各區分所有權人得否援引民法委任制度之規定，請求管理委員執行或賠償因不執行所造成之損害。關於此問題，臺灣高雄地方法院九十一年度簡上字第一八八號判決要旨略謂「管理委員會係受全體區分所有權人之委任，與個別住戶間並無個別委任契約，住戶所負繳納管理費義務並非基於其個人與管理委員會間之約定，該管理費亦非管理委員會受委任處理事務之報酬，二者間顯非基於同一雙務契約而發生，因此亦無對待給付之關係，不可主張同時履行抗辯。」似認為委任關係存在於管理委員會（實則應指其成員即管理委員）與區分所有權全體，而否認各區分所有權人與個別管理委員或管理負責人間個別存有委任關係，因此管理委員對個別住戶並無法律上之修繕義務。依此見解，管理委員怠於執行修繕義務而造各別住戶之損害時，各住戶僅能以召開區分所有權人會議將該管理委員或管理負責人解任，或依公寓條例相關規定提請主管單位予以行政處罰，而不得依委任契約請求管理委員執行修繕，當然亦無法就管理費主張同時履行抗辯。

本文以為，實務機械式地依公寓條例第十條第二項及第三十六條第二款、第四十條準用第三十六條規定，將管理委員會或管理負責人解釋為公寓大廈共用部分之修繕義務人，如此解釋並不妥適，對於區分所有建築物之相關問題，公寓條例固然是民法之特別法，應優先於民法加以適用，惟就公寓大廈共用部分之性質及其管理事務，公寓條例並未有與民法相反之規定，公寓大廈共用部分之性質，既屬分別共有，而該部分管理費用，公寓條例及民法均規定由全體共有人即全體

區分所有權人依比例分擔，僅其所稱比例之計算基礎，有依價值或應有部分之不同而已。因此，仍應解為由全體共有人為修繕義務人為妥，不因管理委員會或管理負責人之設立，而有不同。

其次，實務認為個別住戶與管理委員會或管理負責人間並無委任關係之見解固非無見，然是否妥適容有討論之空間。首先，區分所有權人會議召開不易。再者，管理委員未執行公寓條例第三十六條第二款「共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良。」並非公寓條例第四十八條第四款規定處罰之範圍，故若該一般修繕經區分所有權人會議決議執行，管理委員會無正當理由拒絕或怠於執行，住戶始得依同條例第四十八條第四款向直轄市、縣（市）主管機關檢舉，由該主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改減或不履行者，得連續處罰。反之，若該共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良未經區分所有權人會議決議執行，縱依公寓條例規定為管理委員之職務範圍，於其拒絕或怠於執行仍非同條例第四十八條處罰之範圍。各區分所有權人又無法依委任關係請求管理委員或管理負責人修繕，此等結果對於個別區分所有權人之保障尚嫌不足，實應將委任關係解釋為存在於管理委員或管理負責人與各區分所有權人間，較為妥適。

此外，關於管理服務人之有無修繕義務之問題，管理服務人與區分所有權人全體間係本於僱傭契約或委任契約而互負義務享有權利，因此在討論管理服務人有無修繕義務部分即應分為二個層次加以討論，首先建築物及其附屬設施設備、或基地等共用部分之毀損非由管理服務人引起者，例如附屬設施年久失修或自然耗損，管理服務人並非共有人，且公寓條例無特別規定，故無修繕義務，自屬當然。惟倘建築物及其附屬設施設備、或基地等因為管理服務人作業疏失造成

損壞，不論所損害者係專有部分或共用部分，管理服務人均有修繕之義務，其義務來自於僱傭契約或委任契約，甚至於侵權行為之損害賠償責任均有可能。

## **第二項 修繕之決定**

### **第一款 一般修繕**

依公寓條例第十條第二、三項之規定，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費用因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔。前項共用部分、約定共用部分之管理、維護費用，區分所有權人會議或規約另有規定者從其規定。民法修正條文第七百九十九條之一第一項之規定與公寓條例之規定相同，僅但書部分未列區分所有權人會議另有約定者從其規定而已。

共用部分之管理，依民法共有物管理行為之分類，乃是指共有物之保存、改良與其他管理行為而言。其中共用部分之重大修繕或改良，已於公寓條例第十一條另有規定，而共用部分之用益與相關約定，公寓條例第九條已有明文，是以公寓條例第十條之管理行為應係指用益、改良與重大修繕以外之管理行為而言，條文所定之修繕與維護，僅係一項例示。

共用部分係全體區分所有權人所共有，關於共有物之保存與簡易修繕，依民法物權編修正第八百二十條第五項之規定，各共有人均有權單獨為之。此項規定，於共用部分之修繕與維護雖於公寓條例第十條第二項已規定之情形下，應認為不排斥其適用，亦即區分所有權人

對共用部分之保存與簡易修繕，應認為各區分所有權人仍有權為之。蓋此類保存行為對區分所有人均屬有利而無害，並宜求其便捷，方能維護共用部分之價值，故應多存其方法<sup>190</sup>。

## 第二款 重大修繕

依公寓條例第十一條第一項之規定，共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議決議為之。決議通過後，依公寓條例第三十六條第一款、第四十條之規定，即由管理負責人或管理委員會執行之。至於何謂重大修繕，內政部營建署所發布之公寓大廈規約範本並未加以明文列舉，規約範本第十二條並未就區分所有建築物共用部分重大修繕或改良設立固定標準，而係以選項之方式呈現，留待區分所有權人會議決議定之<sup>191</sup>。

此外，共用部分之變更是否有公寓條例第十一條之適用，仍有討論餘地。共用部分之變更，通常係指其物理狀況或利用狀況確定之改變而言。公寓條例第八條第一項所指，公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平台及防空避難室之變更構造、使用目的、設置廣告物或其他類似行為，應屬重要例示。就設置廣告物為例，共用部分之用益，應係依其設置目的或性質及通常用法（公寓條例第九條），以供吾人之需要而言，公寓大廈之外牆面與周圍等，依其設置目的及通常用法，應不在設置廣告物之用，故設置廣告物應屬特別用法，自己涉及共用部分之變更。惟公寓大廈周圍上下，外牆面等顏色之變更，是否屬共用

<sup>190</sup> 謝在全著，同前註 19，頁 19。

<sup>191</sup> 公寓大廈規約範本第 12 條「重大修繕或改良之標準前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良指其工程金額符合下列情形之一(請就下列三者勾選其一，未勾選者視為選擇 1.之情形)：1.新臺幣十萬元以上。2.逾公共基金之百分之五。3.逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。」

部分之變更，似非無疑<sup>192</sup>，防空避難室顏色之變更，當難指為共用部分之變更，更可肯定，故公寓條例第八條第一項將其列入，自非合宜。就外圍顏色之變更言，依行政院草案之制定說明，僅係一項維護建築物整體觀瞻之必要管理措施。關於共用部分之變更，除前段所述外，公寓條例無另設原則規定。實則，共用部分之變更應不以前段所設者為限，除公寓大廈周圍上下（此所謂「下」，似係指其基礎構造而言）、外牆面、樓頂平台及防空避難室以外，其他共用部分之構造或使用目的之變更，均屬變更適例。本條例就此雖未規定，但依舉重明輕，與相同事項，應作相同處理之法理，自仍應類推適用公寓條例第十一條之規定<sup>193</sup>。

### 第三款 區分所有權人得否自行修繕

共用部分之一般修繕有時對特定有區分所有權人影響甚鉅，請求管理委員修繕往往緩不濟急，是否得由各個區分所有權人自行修繕，並主張自管理費中扣抵修繕費用，實有討論之必要及實益。

共用部分之修繕義務人為區分所有權人全體，而依公寓條例第十條第二項之規定，由管理委員會或管理負責人為之，然是否即得依此否認各區分所有權人單獨修繕之權利，非無探求之空間。承前開章節所述，公寓大廈之共用部分為各區分所有權人所共有，而有分別共有規定之適用。又依民法第八百二十條共有物管理之規定，共有物之管理行為包括共有物之保存、修繕、改良或其他管理行為，其中修繕行為依其性質尚可區分為一般修繕及重大修繕。公寓條例第十條規定，共用部分及約定共用部分之修繕由管理負責人或管理委員會為之，此

<sup>192</sup> 古振暉著，論區分所有建築物管理之有關問題，私立東海大學法律研究所論碩士論文，民國83年6月，頁46。認，或許此項變更顏色之行爲，可認係不當變更建築物外觀之行爲，乃違反區分所有權人之共同利益，而非法律所許。

<sup>193</sup> 謝在全著，同前註19，頁20。

條文中「修繕」一詞是否包括重大修繕在內，有學者認為公寓條例第十條之修繕僅係指一般修繕，其理由略謂，因公寓條例第十一條已就重大修繕及改良另為單獨之規定，而有關使用收益部分亦另行規定於公寓條例第九條，故依此推論，公寓條例第十條之修繕應僅包括保存及簡易之修繕，而不包括重大修繕、改良、使用收益等管理行為<sup>194</sup>。

本文以為，依文義解釋原則，公寓條例既言「修繕」，當應包括重大修繕及一般修繕，於此並無將重大修繕排除之理由，且由公寓條例第十條、第十一條綜合觀之，應解為不論是重大修繕或一般修繕，皆依公寓條例第十條第二項之規定，由管理負責人或管理委員會為之，惟重大修繕部分需經區分所有權人會議，依公寓條例第三十一條及第三十二條之決議方法議決後，管理負責人或管理委員會始得為之。反之，如為一般修繕，則管理負責人或管理委員會僅需依規約或區分所有權會議概括授權之方式即得自行為之，不須區分所有權人會議針對各工程再行決議。至於具體修繕行為是否重大，應以一般之社會概念，就事件之事實，依修繕金額及範圍認定或由區分所有權人會議決定。實務上，為維護共用部分之功能，通常均於規約規定或由區分所有權人會議決議，於一定金額之範圍內，授權管委會自行為之，超出此金額時才需經區分所有權人會議之決議，由實務運作之方式亦徵本文之見解為可採。

其次，所謂公寓大廈共用部分之簡易修繕，係指共用部分損壞或滅失時，為維持共用部分之使用效用及機能，所為一切必要行為，亦得稱之為一般修繕。例如阻塞水管之清理或共用水馬達之修理等。依民法物權修正第八百二十條第五項之規定「共有物之簡易修繕，及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。」而公寓條例第十條第二項係

---

<sup>194</sup> 謝在全著，同前註 4，頁 403。

規定由管理負責人或管理委員會為之，在無管理委員會或管理負責人之公寓大廈由各共有人單獨為之自無問題。惟倘公寓大廈已設置管理負責人或管理委員會之情形下，各區分所有權人得否單獨為簡易修繕之管理行為則非無疑問。亦即公寓條例雖為民法之特別法，依法律適用之原則，特別法應優先適用，然是否即依此認為應排除民法第八百二十條第五項之適用，而認各區分所有權人對共用部分無簡易修繕之實施權？有學者認為此類之行為，通常與各區分所有權人生活有關，應迅速處理為宜，且其行為對於其他區分所有權人並無損害，反而有益。因此，一般皆認為不排除其適用，亦即各區分所有權人對共用部分之保存與簡易維修，仍應認為有權為之<sup>195</sup>。本文以為學者之見解，立於保障各別區分所有權人之立場，誠值贊同。又依此見解，於管理委員會就共用部分之一般修繕無正當理由遲不進行時，各區分所有權人得依民法第八百二十條第五項之規定自行為之，以確保公寓大廈共用部分之使用效能得以保持。

至於一部共用部分之修繕義務人公寓條例雖未另設明文，以文義解釋似仍由管理委員會或管理負責人為之。然因公寓大廈各獨立部分間，往往僅有一牆之隔，彼此間關係緊密，因此常有上下層間之管線破裂造成下層住戶天花板漏水等情形。如上層區分所有權人遲遲不同意修繕將導致下層住戶難以正常生活，而且各專有專用部分間之共同壁、樓地板，或其內之管線，通常僅供各相鄰之專有專用部分使用，因此倘此部分發生破損而需修繕時，仍需依公寓條例第十條第二項由管理委員會或管理負責人為之，恐有緩不濟急之虞，且於公寓大廈管理實務，倘遇此種上下層樓板中管線漏水之情形，管理委員會多要求各相鄰專有部分之所有權人自行修繕，似有比照公寓條例第十二條費

---

<sup>195</sup> 謝在全著，同前註 4，頁 403。

用負擔之規則，修法增訂一部共用部分之修繕由實際使用之各相鄰專有專用部分區分所有權人為之，較為妥適。

關於各區分所有權人得否自行修繕共用部分之問題，日本建物區分所有法第六條第二項明定各區分所有權對於共用部分得為保存或改良共用部分之行為，所稱共用部分係指區分所有權人就其所有之共用部分；至於保存或改良之行為，舉例而言，修理或增設存在於與他區分所有權人相連之牆壁、地板及天花板內部之電線或水管均屬之。關於修理共用部分等保存行為，有共有持份權（即我國法所稱之應有部分）之區分所有權人得單獨為之；但關於增設共用部分等改良存行為，花費甚鉅之情形下，原則上應由區分所有權人會議依同法第十七條第一項之特別多數決議通過，而不需花費鉅額款項之情徵，原則上應依同法第十八條第一項之普通決議通過<sup>196</sup>。準此，日本立法例關於區分所有建築物共用部分，各區分所有權人得單獨為保存行為，至於改良行為部分則需先經區分所有權人會議決議始得由各區分所有權人為之，此等規定與我國學者認為各區分所有權人依民法關於共有之規定，得為共用部分之簡易修繕或保存行為，至於改良行為部分則非各區分所有權人得單獨為之等見解大致相同，為避免法無明文所造成各自表述之情形，似應參酌日本前揭條文，於公寓條例加以明定為妥。

承前所言，各區分所有權人就共用部分之簡易修繕得自行為之，則區分所有權人得否以支出之修繕費債權，主張將修繕之費用自管理費中扣抵。本文以為依公寓條例第十條第二項之規定「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用由公共基金支付或由區分所有權

---

<sup>196</sup> 稻本洋之助・鎌野 邦樹合著，《コンメンタール マンション区分所有法》，日本評論社，2001年，頁50。

人按其共有之應有部分比例分擔之。」可知，共用部分、約定共用部分之修繕費既然由公共基金支付，而區分所有權人繳納管理費最大目的，即在支付區分所有建築物之管理費用，則區分所有權人自得主張自應繳納之管理費中扣除。惟為避免對於抵扣金額產生爭執，各區分所有權人對於共用部分為簡易修繕行為前，應先告知管理委員會或管理負責人請其修繕，倘其仍拒不修繕時，亦應先就該簡易修繕工程加以鑑價，並備妥相關資料，再行施工，以免造成將來不必要之紛爭。至於區分所有權人主動修繕共用部分所支出之費用債權，與管理費之繳納義務間，因不存在對價關係，自無同時履行抗辯之適用。

### **第三項 共用部分修繕費用之來源與分擔**

#### **第一款 前言**

依民法第八百二十二條第一項之規定，共有物之管理費，及其他負擔，除契約另有訂定外，應由各共有人，按其應有部分分擔之。新修正民法第七百九十九條之一，針對區分所有建築物「共有部分」之修繕費用及其他負擔，規定除規約足有約定外，由各所有人按其應有部分分擔之。可見共有物之管理及其管理費或其他負擔，首先應視共有人間有無另以契約訂定，此為私法自治之基本原則。而公寓大廈區分所有權人或社區建築物所有權人，為公寓大廈或社區全體住戶團體之成員，管理、使用共有設施，自應尊重全體住戶之共同意見，則公寓大廈區分所有權人或社區建築物所有權人就共用部分管理費用之負擔，依私法自治原則，經由所有權人會議決議繳納，而由管理委員會保管運用支付，符合現代群居生活之要求，上開決議應屬共有人間契約約定內容，全體住戶自應遵守上開決議。

依公寓條例第十條第二項前段、第三十六條，可知共用部分之管理、維護及修繕由管理委員會或管理負責人執行之，然巧婦難為無米之炊，相關費用固然可由公共基金或管理費支付，惟區分所有建築物管理、維護及修繕費用之來源，並不以此為限，尚可透過保險契約之締結及申請政府機關之補助等。就共用部分修繕費用之來源及分擔，依序敘述如下。

## 第二款 來源

### 一、公共基金

公寓大廈管理業務之執行，須有經費來推動管理業務，共用部分之修繕亦屬管理委員會或管理負責人管理業務之一環，且依公寓條例第十條第二項之規定，共用部分修繕費用可由公共基金支付。我國公寓條例第十八條規定公寓大廈應設置公共基金，其來源為：

- (一) 起造人就公寓大廈領得使用執照一年內之管理維護事項，應按工程造價一定比例或金額提列。
- (二) 區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納。
- (三) 本基金之孳息。
- (四) 其他收入。例如：第四台回饋金、出租公用停車位之租金、區分所有權人為修繕專有部分而需使用共用部分所應支付之費用，或將法定空地規劃為公共運動休閒設施所收取的使用維護費等均屬之。

其中第一款部分提列之義務人為起造人，依據建築法第三十條及第三十一條規定，建築物申請建造執照時應備具申請書，申請書上必須載明起造人，因而起造人為何人，自以建管機關之資料與所發給之

建造資料記載為準。惟因建築物興建情形不一，在自建自售時，起造人可能是地主即賣方；合建方式時，起造人可能是建設公司；共同合資建築方式時，起造人則可能是日後之區分所有權人。目前國內採行之預售屋方式，在公寓條例第四十五條第一項規定，公寓大廈起造人或建築業者，非經領得建造執照，不得辦理銷售，但建築法第五十五條第一項之規定，起造人非不可變更，因此建築業者常為了逃避提列公共基金之義務，取得使用執照前即將起造人名義變更為購屋之消費者，使得購屋者須負擔提列公共基金之義務，且未提列公共基金時建管機關將不發給使用執照，使得建物因無使用執照將無法申請接水電造成建物無法使用之糾紛。此外，公寓條例並無溯及適用之規定，因此公寓條例施行前已存在之公寓大廈，即不得依公寓條例再向起造人主張提列公共基金，而應由各區分所有權人或住戶來分擔繳納。

公共基金之提列方式係向金融業者<sup>197</sup>設立專戶儲存，以其所生之存款利息或將部分公共基金做為投資所得之獲利，作為公共基金來源。公共基金係為支應公共事務之管理、共用部分之維護及修繕所需而設立<sup>198</sup>，且其來源除由起造人依法應提撥之部分外，絕大部分均係依區分所有權會議決議或規約約定，各區分所有權人應定期定額繳納之管理費，因此公共基金之所有權應屬於全體區分所有權人所共有。公共基金具有上開目的，而公共基金之運用又是為了全體區分所有權人，且其運用依公寓條例第十八條第三項後段之規定，應依區分所有權人會議之決議為之，因此解釋上公共基金之性質應屬於共同共有，且為區分所有權之從屬物權，不能單獨成為交易之標的，必須隨

<sup>197</sup> 此處之金融業，係經財政部核准辦理支票存款業務之銀行，信用合作社、農會及漁會，並不包括信託投資公司及租賃公司在內。

<sup>198</sup> 內政部所頒布之公寓大廈規約範本第 11 條第 3 項「三、公共基金用途如下：(一)每經一定之年度，所進行之計畫性修繕者。(二)因意外事故或其他臨時急需之特別事由，必須修繕者。(三)共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良。(四)供墊付前款之費用。但應由收繳之管理費歸墊。」

同主物而移轉，此亦為公寓條例第十九條「區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉，不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。」之所由設<sup>199</sup>。

又依公寓條例第二十條第一項之規定，管理委員會或管理負責人應將公共基金或區分所有權人、住戶應分擔或其他應負擔費用之收支、保管及運用情形定期公告，使各區分所有權人和住戶得以了解。由此更可得知，公共基金係由管理委員會或管理負責人負責管理，但管理委員會或管理負責人對於公共基金應只有管理權而無所有權，不應僅因公共基金之儲金專戶通常係以某某公寓大廈管理委員會之名義設立<sup>200</sup>，即認為公共基金屬管理委員會之獨立財產，進而認定管理委員會為非法人團體，再依此立論基礎認為管理委員會可以自己名義為法律行為、提起訴訟均合法妥適，因此造成民法基礎體制之破壞，本文認為並不妥適。公共基金之所有權既然屬於全體區分所有權人，而非管理委員會或管理負責人，且管理委員會並無法人格，而無實體法上之權利能力，依管理委員會之名義開設儲金帳戶並不恰當，應以某某公寓大廈全體區分所有權人之名義開立儲金專戶始屬允當，且於規約中或依全體區分所有權人會議之決議，授權管理委員會或管理負責人得以運用該儲金專戶之相關條件，亦能達到便利管理委員會或管理負責人管理公共事務之目的，較為妥適。

另外，關於區分所有權人會議得否決議將公共基金依比例分給各區分所有權人之問題，內政部營建署民國九十四年八月二十二日營署建管字第○九四三○四○五一二號函釋<sup>201</sup>認為，依公寓條例第十八

<sup>199</sup> 莊金昌著，同前註 94，頁 56-58。

<sup>200</sup> 內政部所頒布之公寓大廈規約範本第 11 條第 1 項明定「管理委員會為執行財務運作業務，應以管理委員會名義開設銀行或郵局儲金帳戶。」

<sup>201</sup> 司法院院內版網站，公寓條例第 10 條相關行政函釋，

條第三項規定：「公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理，其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」另依營建署民國八十八年五月六日八八營署建字第五七八六二號函示：「按共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付…，又按共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之，其費用由公共基金支付…，公寓條例第十條第二項及第十一條第二項業有明定。公寓大廈公共基金之用途及運用方式應以前揭規定為原則，本案區分所有權人會議決議將公共基金全數分配全體區分所有權人，實屬不宜，恐有將妨礙公寓大廈正常修繕、管理、維護之執行，影響住戶權益之虞。」認為區分所有權人不得主張均分公共基金。關於此問題，本文認為公共基金既然為管理公寓大廈公共事務之資金來源，而區分所有建築物處於持續完善維護、進行必要修繕狀態，將有利於區分所有建築物之使用，且各區分所有權人均可蒙受其利，因此本文肯認內政府營建署所持區分所有權人不得主張均分公共基金之見解。

再者，公共基金之來源應包括稅捐稽徵機關退稅之款項，蓋因公寓大廈管理委員會僅對住戶收取公共基金及相關管理費用，並無任何營利收入，其以管理委員會名義設立專戶儲存公共基金或管理費之孳息，財政部曾函釋准予免納所得稅，並核發免扣繳證明；至於公寓大廈以起造人或管理負責人名義設立專戶衍生之存款利息，其已扣繳之利息所得稅款，於成立管理委員會後得專案向管轄稽徵機關申請查明後，予以退還<sup>202</sup>。

---

<http://njirs.judicial.gov.tw/Index.htm>（造訪日期 2008/11/23）。

<sup>202</sup> 請參照財政部民國 86 年 1 月 15 日台財稅字第 861879100 號函釋。

## 二、管理費

管理費之用途依前開規約範本第十一條第二項之規定為（一）委任或僱傭管理服務人之報酬。（二）共用部分、約定共用部分之管理、維護費用或使用償金。（三）有關共用部分之火災保險費、責任保險費及其他財產保險費。（四）管理組織之辦公費、電話費及其他事務費。（五）稅捐及其他徵收之稅賦。（六）因管理事務洽詢律師、建築師等專業顧問之諮詢費用。（七）其他基地及共用部分等之經常管理費用。

公寓大廈區分所有權人就共用部分管理費用之負擔，依私法自治原則，主要係經由區分所有權人會議決議應繳納之管理費，作為公共基金以來支應。惟倘區分所有權人未參加區分所有權人會議時，決議之效力是否仍及於該未出席之區分所有權人？鑑於現代社會中，群居生活全體住戶間之權利義務關係有現實規範之必要，以達增進大眾福祉、促進團結及管理之一致，若准許個別區分所有權人擅以個別原因否決規約或區分所有權人會議決議之效力，將使公寓大廈之公共事務無從進行，有害其他多數區分所有權人之公共利益，不符現代群居生活之需要及公平正義，是區分所有權人或住戶間權利義務關係之規約或決議，應認為有拘束全體區分所有權人之效力，以達管理便捷之目的。此外，關於管理費之繳納義務人、欠費時應如處理，及特定繼受人對於前手所滯納管理費有無繳納之責任等，分別敘述如下。

### （一）管理費之繳納義務人

依前所述，公共基金來源的最大部分在於管理費，而依現行公寓大廈之買賣實務，建築業者通常均將內政部頒布之公寓大廈規約範本作為買賣契約之附件，用以規範各承買人，而於召開第一次區分所有

權人會議時，因各區分所有權人均甫成為該公寓大廈之住戶，對於有何問題須依決議解決，多無概念，因此第一次區分所有權人會議決議之內容，多半亦均以內政部函釋公布之公寓大廈規約範本<sup>203</sup>為其基礎。因此關於公共基金、管理費繳納等問題，已於上開規約範本第十條、第十一條中加以明定，因此第一次區分所有權人會議中均會加以討論管理費繳納標準及時間，通常均決議由區分所有權人依坪數繳納新台幣若干元，故管理費之繳納義務人通常為區分所有權人。同時於依規約範本所載之內容作成決議，於規約中授權管理委員會或管理負責人於區分所有權人欠納公共基金或管理費，得提起訴訟請求給付欠款。

原則上管理費由各區分所有權人依照區分所有權人會議決議分攤之，管理委員會僅為執行機關，並無決定管理費收取金額之權利，且法院訴訟實務亦認為建築業者亦無決定管理費金額之權限<sup>204</sup>。然在第一次區分所有權人會議召開前或區分所有權人會議未為決議時，公共基金或管理費之繳納金額及方式，倘買賣契約或規約已有規定者從其規定，未規定者，各區分所有權人仍應按其共有之應有部分比例分擔之。

## （二）欠繳管理費之處理方式

管理費乃屬公共基金或區分所有權人應分擔之費用，因此得適用公寓條例第二十一條之規定，亦即倘區分所有權人或住戶積欠經區分

---

<sup>203</sup> 行政院公報，第 11 卷，第 34 期，頁 3582-3597。又，內政部民國 95 年 3 月 21 日台內營字第 0950800996 號僅修正第 5 條、第 7 條關於管理委員會委員人數、主任委員、副主任委員、財務委員及管理委員之資格及選任，其餘條文並未修正，且未加記載。因此仍引用內政部民國 94 年 02 月 23 日台內營字第 0940081581 號函之資料，以便資料之搜尋。

<sup>204</sup> 臺灣高等法院臺南分院 96 年度上字第 116 號判決「管理費及公用電費之分攤繳納，既屬大廈管理之重要事項，即應由全體區分所有權人之會議決議，管委會或建商並無自行決定之權利。」

所有權人會議決議應繳納之管理費，已逾兩期或達相當之金額時，經書面催告繳納，仍拒不繳納時，管理負責人或管理委員會得訴請法院命該欠費之區分所有權人或住戶給付應繳之金額及遲延利息。本文以為，所謂相當金額似應經由區分所有權人會議決議之，以避免管理委員會恣意主張，造成各區分所有權人或住戶之困擾。於請求給付管理費案件，就最高法院及高等法院之案件統計結果，占有公寓大廈相關案件中約百分之十一至百分之十三左右<sup>205</sup>，而於給付管理費訴訟案件中，均以管理委員會為訴訟之當事人，惟依前所述，管理費為公共基金之一部，而公共基金之所有權屬於全體區分所有權人所共有，因此本應由全體區分所有權人提起訴訟，請求欠費之區分所有權人給付管理費<sup>206</sup>。然因公寓大廈區分所有權人為數眾多，以其為原告徒增訴訟之困擾，因此規約中通常會授權管理委員會代為提起請求給付管理費之訴訟，而於民國八十四年訂定公寓條例時，即於第二十一條明文規定管理委員會或管理負責人得訴請法院命欠繳管理費之區分所有權人或住戶給付應繳之金額及遲延利息。

關於遲延利息部分，倘經規約或區分所有權人會議決議所請求之金額逾法定遲延利息週年利率百分之五者，因規約或區分所有權人之決議為全體區分所有權人之共同意思，具有拘束全體區分所有權人之

---

<sup>205</sup> 最高法院 85 年起至今之案件，關於公寓大廈者共有 247 件，其中給付管理費案件有 32 件，比例為 12.96%，但因上訴第三審法院有上訴利益之限制，給付管理費案件多屬簡易案件，因此可上訴第三審者，自然相對較少。臺灣高等法院及其分院部分，關於公寓大廈之案件，臺灣高等法院為 905 件、臺中分院為 196 件、臺南分院為 73 件、高雄分院為 130 件，花蓮分院為 6 件，其中給付管理費案件各為 97 件、27 件、11 件、20 件、2 件，比例各為 10.71%、13.78%、15.07%、15.38%、33.33%，臺灣高等法院及其分院之加總統計之比例為 11.46%。資料來源，司法院網站院內版，關鍵字「公寓大廈」、「公寓大廈&給付管理費」（造訪日期 2008/11/22）。

<sup>206</sup> 臺灣高等法院臺南分院 96 年度上字第 116 號判決「公寓大廈之住戶繳付管理費，係依據區分所有權人做成之決議或自治決議所訂定之管理規約，係基於區分所有權人合致之意思表示所成立之契約關係，亦即，每位住戶對於其他區分所有權人皆有要求繳付管理費之請求權，至公寓大廈管理委員會得向住戶收取管理費，則係來自全體區分所有權人之授權，代為收取，是若區分所有權人約定管理費為按月或按季繳納，自屬於不及於一年之定期給付請求權，而有民法第 126 條規定之 5 年時效適用。」

效力，因此在未逾週年利率百分之二十之情形下，仍應為屬有效之約定。

另外，關於管理費給付請求權之時效問題，公寓條例未設明文，而依公寓大廈管理實務，規約或區分所有權人會議針對管理費給付之時點及標準，通常規定或決議要求區分所有權人或住戶按月給付依每坪若干元<sup>207</sup>計算之管理費，其性質是否屬民法第一百二十六條之定期給付債權並非無疑。就此訴訟實務上確實曾有欠繳管理費之區分所有權人依民法第一百二十六條主張管理費給付請求權應適用五年短期時效抗辯之情形。關於管理費給付請求權之時效為十五年或五年，因無案件繫屬於最高法院，因此最高法院未曾就此表示意見。而臺灣高等法院九十七年度上易字第一〇〇號判決認為「所謂定期給付者，係指基於一定法律關係，相隔一定期間繼續為給付之情形而言。系爭公寓大廈區分所有權人每月應繳納之管理費，係各區分所有權人於每月定期反覆繼續而為之給付，性質上屬定期給付之債權，應有上開民法第一百二十六條規定之五年消滅時效之適用。」<sup>208</sup>惟實務上亦有相反見解者，例如臺灣嘉義地方法院八十八年度簡上字第一三號判決則認為「公寓大廈管理業務之執行，須有經費來推動管理業務，於發生維護管理情事產生，需管理費及重大修繕支出費用時，各區分所有權人應分擔該費用。管理委員會依公寓條例第三十五條第一項（作者按，此為舊法條號，現行法為第三十八條第一項）規定雖有當事人能力，但是不具有法人資格，因而大廈管理費非屬管理委員會之獨立財產，其所有權屬於全體區分所有權人所共有，其乃按全體區分所有權

<sup>207</sup> 臺灣高等法院 94 年度上易字第 879 號判決，理由欄上訴人主張之事實部分。此外，亦有約定以戶為單位計算管理費者，例如臺灣高等法院 97 年度上易字第 100 號判決事實。

<sup>208</sup> 同此見解者尚有臺灣高等法院 94 年度上字第 879 號判決、94 年度上字第 380 號判決、91 年度上字第 796 號判決、88 年度上字第 1584 號判決；臺灣高等法院臺南分院 96 年度上字第 116 號判決；臺灣高等法院高雄分院 89 年度上字第 213 號判決；臺灣臺中地方法院 94 年度簡上字第 105 號判決、93 年度簡上字第 110 號判決。

人自治決議所訂定之大廈管理規約議定之數額而收取之費用，其本質上應屬各住戶自身應支出之費用，僅為集合管理之便而共同收取並由管理委員會統籌運用，並非住戶對於管理委員會之定期給付，與利息、紅利、租金、贍養費、退職金及其他一年或不及一年之定期給付性質迥不相同，自無民法第一百二十六條五年短期時效之適用。」

本文以為，公共基金或管理費係公寓大廈維護管理工作得以順利執行主要之經費來源，且對於無故不按時繳納應負擔費用之區分所有權人，管理委員會或管理負責人得依公寓條例第二十一條之規定，訴請法院命其給付應繳之金額及遲延利息，可見公共基金或管理費之繳納不容任意拖延，且管理委員會或管理負責人亦可從速請求各欠費之區分所有權人或住戶繳納，與民法第一百二十六條之立法理由相符，故公共基金或其他應負擔費用之消滅時效，應解釋為以五年之短期時效為最適宜。

此外，法院實務上，常見區分所有權人於管理委員會起訴請求繳交管理費時，以管理委員會對於公共事務之管理未盡其義務為由，主張同時履行抗辯，關於區分所有權人之抗辯是否有理由，臺灣高等法院九十四年度上字第八七九號判決、臺灣臺中地方法院九十三年簡上字第一一〇號均曾表示反對意見，認公寓條例第十條第二項、第十八條第一、三項之規定，公寓大廈之區分所有權人依法即應按區分所有權人會議決議繳納管理費，以作為屬公寓大廈全體區分所有權人共有之公共基金，且該管理費之給付與公寓大廈之管理機關之管理行為間，並無對待給付之關係，自無同時履行抗辯之適用。

本文以為，現行公寓大廈管理實務，管理委員均為無給職，而管理費之用途，依規約範本第十一條第二項之規定僅用於公共事務管理

之支出，因此管理費之給付與管理委員執行公寓大廈管理事務之執行間，並不存在對價關係，倘區分所有權人認管理委員會對於公共事務之管理有欠缺之情形，可依公寓條例相關規定另為主張，但不得以此做為給付管理費之同時履行抗辯之事由。

### （三）特定繼受人對於前手滯納管理費之責任

依內政部民國九十五年二月十六日內授營建管字第○九五○八○○六五三號函釋，及民國九十三年七月十二日內授營建管字第○九三○○○八三三八號函釋<sup>209</sup>，認為依公寓條例第二十四條第一項規定「區分所有權之繼受人，…應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」有關欠繳公共基金之原區分所有權人，如已將其專有部分之區分所有權過戶他人，除過戶後之新區分所有權人已參照民法第三百條或第三百零一條規定，訂定債務承擔契約，願為原區分所有權人代為清償所欠之公共基金外，應依公寓條例第二十一條規定辦理，不得逕向新區分所有權人請求繳納之。此問題臺灣高等法院暨所屬法院九十三年法律座談會民事類提案第十三號亦曾加以討論，甚至針對倘規約已規定公寓大廈之前手區分所有權人積欠之管理費應由後手繼受時，後手是否應受該規約之拘束？及後手是否因繼受之時點在公寓條例修正並於九十三年一月二日生效前或後而有差異？等問題，更進一步探討。討論意見仍有分歧，有肯定說、否定說及折衷說三種見解，其所持理由分別說明如下：

#### 1、肯定說

- （1）按公寓條例第二十四條所謂區分所有權之繼受人應繼受原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務，立法

---

<sup>209</sup> 兩則函釋均出自臺中縣政府公報，民國 95 年春字第 8 期，頁 15-16。

之主要目的應是避免特定繼受人於繼受後主張未參與規約之訂定，不受規約之拘束，使規約對繼受人亦有拘束力。公寓大廈建物所有權之轉讓，固為物權行為。惟公寓大廈建物之構成，包括區分所有部分、專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分等；區分所有權人依規約須繳納管理費或公共基金；且有關共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之（參照公寓條例第十條第二項規）。上揭費用，雖屬債之性質，惟其發生原因，與區分所有權人本於其建物所有權人之身分實密不可分，且該等費用之使用收益處分方式，亦為公寓大廈全體區分所有權人所自治共決，而用於公寓大廈之共用部分，則區分所有權人將其所有權予以轉讓後，受讓人亦獲享有前揭費用使用後之利益。準此，區分所有權之繼受人所繼受者，非僅有區分所有部分之物權而已，亦應包含前手本於區分所有權人地位，對該公寓大廈所應享受分擔之其他權利義務。故公寓條例第二十四條法文，係指繼受人應繼受原區分所有權人「依本條例或規約所定之一切權利義務」，殊未將債權性質之權利義務予以排除。

(2) 不論在何時繼受，均應受規約拘束。

## 2、否定說

(1) 公寓條例第二十四條規定區分所有權人之繼受人應繼受原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務，係指依本條例或規約所定關於公寓大廈、基地或附屬設施之管

理使用及其他住戶間相互關係之事項而言，例如依規約設定公寓大廈共用部分之專用權，又如依規約所定管理費之計算方式，對區分所有權人之繼受人亦有拘束力。惟對於繼受人前手區分所有權人所積欠之管理費，此項債權債務關係原係存在於社區管理委員會與積欠管理費之前手區分所有權人之間，依債之相對性原則，本應向原區分所有權人請求，且其法律關係早已明確，不在前開法條規範範圍內。再者，依現行法規定，管理委員會對住戶積欠管理費一事，並無公示方法，若將此義務強加於後手區分所有權人，會讓一般交易之第三人遭受不測之損害，亦會對法院拍賣程序造成不利之影響，減低有意承買者之意願，導致抵押權人無法充分受償，妨害經濟發展和資源之利用。

(2) 不論在何時繼受，均不受規約拘束。

### 3、折衷說

(1) 學說上認公寓大廈管理費之主要項目為一般事務所需之管理費及修繕基金，而其係為維持建築物基地之現狀、修繕等主要方法之基礎，均應算入區分所有權的價值當中，而區分所有權特性之掌握，不僅須考量專有部分與共用部分等物之要素，尚須考量人之要素即「成員權」，而此種成員權之行使結果，並已造成以合意形成物權內容之結果，形成債權物權化之效果，使非區分所有權人之受讓第三人也應為該債權物權化效力所及，而依公寓條例所訂立之住戶規約，係因區分所有權人相互間受到物權效力限制，再合意訂立規約或集會決議，使該等合意成為區分所有權內容之一部，而該規約或集會決議所規範之事項，不

僅包含諸如專有部分、共用部分、基地之管理事項，尚包含如管理費之徵收、修繕費之存放、管理人之任命等事項，即不僅包含對物規範之物權法秩序，亦包含對人規範之債權法秩序即「成員權」，且此種成員權，因與受讓之第三人原有買賣、贈與之債權契約關係有別，並無債權相對性原則之適用，且區分所有權因區分所有人必需恆常共同生活不容分割之關係，與共有最終將行分割之性質不同，對於維持區分所有建築物內部原有秩序之要求自較共有關係更為顯著，而認此種管理費亦應由繼受人負擔<sup>210</sup>。又現今公寓大廈絕大部分均有向住戶收取管理費用以維持公寓大廈之管理維護，已為大多數人所知悉，衡情買受人亦會將前手所積欠之管理費列為買受不動產價款之一部分，而為平衡上開財產保護與交易安全之衝突，參諸司法院大法官會議釋字第三百四十九號解釋「…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訂分管契約之拘束，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。」意旨，雖係針對共有物應有部分之讓與人與其他共有人所訂分管契約，對於共有物應有部分受讓人有無拘束力所作，於解釋區分所有建築物受讓人所未參與訂定之公寓大廈社區管理規約對該受讓人有無拘束力，應有相同之標準。是本題應以公示性之有無，即前手積欠之管理費是否已具公示性而為後手繼受時明知或可得而知，決定後手是否繼受此積欠之管理費用。

---

<sup>210</sup> 古振暉著，〈論公寓大廈管理費負擔之繼受〉，《東海大學法學研究》，第 16 期，民國 90 年 12 月，頁 95-110。

(2) 不因繼受時點不同而有差異。又公寓條例於民國九十二年十二月三十一日修正後經總統公布，九十三年一月二日起生效（此次修法於本件尚無適用），該法第二十四條第一項修正為：「區分所有權之繼受人，『應於』繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第三十五條所定文件，並應於繼受後『遵守』原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」條文中所指第三十五條文件即包括「規約」、「欠繳公共基金與應分擔或其他應負擔費用情形等紀錄」在內，此修正內容，顯有意昭示後手區分所有權人於繼受前查明規約內容並前手有無欠費情形之義務。故於本條例修正後繼受者，依上開規定，除後手能證明請求閱覽上開文件遭拒絕之事實，否則應認其「可得而知」前手積欠管理費及依規約須繼受前手積欠管理費等情事，而應遵守規約規定繳納欠費。

座談會最後討論結果，多數說採否定說，其理由在於區分所有權之繼受人依公寓條例第二十四條規定所繼受者乃契約地位之繼受，亦即後手對其繼受後所應生權利義務悉依相關條例或規約定之，並非繼受前手已發生之債務（臺灣高等法院暨所屬法院八十九年法律座談會民事類第二十三號研討結果參照）。故縱令規約規定前手積欠之管理費（已發生之債務）應由後手繼受，揆之前開說明，後手亦無受規約規定之義務而繼受前手積欠之管理費。民國九十二年行政院送立法院審議之公寓條例修正草案第二十四條第一項條文為「區分所有權之繼受人應遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項。」其立法說明略謂：將「繼受」修正為「遵守」，並於「一切權利義務」下增列「事項」文字，以資明確云云。顯然，修正條文非但

未變更繼受人之權利義務，抑且更為明確地將「繼受」改為「遵守」，使不致生語義之紛擾。至於其餘文句則係民國九十二年五月二十六日立法院審查會朝野協商所增訂，觀其所增文句之文義內容，亦不足以變更繼受人應於「繼受後」「遵守」原區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所定之一切權利義務<sup>211</sup>。

本文贊同前開九十三年度法律座談會研究之結果，因公寓條例第二十四條第一項僅規定「區分所有權人之繼受人，應於繼受後遵守原區分所有權人依公寓條例或規約所定之一切權利義務關係」，條文既規定為「繼受人應遵守原區分所有權人依公寓條例或規約所定一切權利義務關係」，可知規約所定以原區分所有權人為規範對象之一切權利義務，繼受人始依公寓條例第二十四條第一項繼受之，故倘規約所定以繼受人為規範對象之部分，既與公寓條例第二十四條之文義不符，且此等規範繼受人應否承擔原區分所有權人已積欠之債務之規約條款，無關乎區分所有關係一貫性可否維護之立法目的<sup>212</sup>，則規約中以繼受人為規範對象，明定繼受人應承擔原區分所有權人已積欠之管理費部分，自無從憑公寓條例第二十四條第一項規定據認為得拘束繼受人。此外，民法物權編增訂第七百九十九條之一第四項前段亦規定「區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束」，其修正理由指出規約乃係由區分所有權人團體運作所生，旨在規範區分所有權人相互間關於區分所有建築物及其基地之管理、使用等事項，以增進共同利益，確保良好生活環境為目的，故區分所有權人及其繼受人就規約所生之權利義務，依團體法法理，無論知悉或同意與否，均應受其拘束，方足以維持區分所有權人間所形成團體秩序之安定。可

<sup>211</sup> 此為臺灣高等法院暨所屬法院 93 年度法律座談會關於本問題之審查意見，詳細內容請參閱臺灣高等法院暨所屬法院 93 年法律座談會彙編（民國 94 年 5 月版）第 50-57 頁。

<sup>212</sup> 立法理由之詳細內容，請參閱立法院公報，第 84 卷，第 35 期，頁 148。

知規約係由區分所有權人全體決議所做成，本於團體法法理而對全體區分所有權人發生拘束力，則規約所能規範者，應僅限於區分所有建築物及基地，如何使用或管理等事項，則關於區分所有權人應繳納管理費之金額或方式，故屬為增進共同利益，確保良好生活環境者，繼受人自應繼受之。惟關於繼受人應否承擔其前手已積欠之管理費部分，因繼受人於規約作成時，尚非區分所有建築物之構成員，無從參與決議，作成規範構成員以外第三人之規約條款，是否僅依團體法法理即認得拘束之，亦非無疑。綜上，本文認為繼受人所應繼受者，應係指規約或區分所有權人會議決議為謀增進共同團體之利益，所定應由團體構成員共同遵守之相關生活準則，至於原區分所有權人已積欠之管理費，屬原區分所有權人之債務，除非繼受取得區分所有權之後手願意承擔此債務，否則不應要求後手給付，而應由管理委員會訴請法院命前區分所有權人給付為是。

### 三、建築物損害保險契約之締結

「居安思危」以風險管理的觀念言即含有：事前之預防與避免、事中之損失抑減及事後損失之補償。損失發生後之補償有靠自己力量者；有依靠別人力量者，例如社會救助；或有靠自己與別人之力量結合者，例如購買保險。在事後補償方面，保險是最主要、有效之方法。在財產保險中必須遵守損害補償原則，禁止被保險人不當得利，所以依保險法第三十七條、第七十六條、第七十七條、第五十三條訂有保險之賠償限制於損害範圍內，且有惡意複保險、惡意超額保險禁止、不足額保險之比例賠償及保險人代位求償權之適用。

依行政院金融監督管理委員會民國九十五年四月十一日金管保二字第○九五○二○三七○七○號函，核准之住宅火災保險單基本條

款第二十條住宅火災保險承保範圍之約定，保險公司對於火災、閃電雷擊、爆炸、航空器墜落、機動車輛碰撞，及意外事故所致之煙燻等危險事故，致承保之建築物或其內動產直接發生之毀損或滅失，及因各款危險事故發生，為救護保險標的物致保險標的物發生損失者，依本保險契約之規定，負賠償責任。且依同條款第二十一條之約定，被保險人於承保危險事故發生後所支出之下列各項費用，保險公司亦負賠償責任：1、清除費用：指為清除受損保險標的物之殘餘物所生之必要費用。2、臨時住宿費用：承保建築物毀損致不適合居住，於修復或重建期間，被保險人必須暫住旅社或租賃房屋，所支出之合理臨時住宿費用，每一事故之補償限額每日最高為新台幣參仟元，但以六十日為限。前項第一款之清除費用與保險標的物之賠償金額合計超過保險金額者，保險公司之賠償責任以保險金額為限。前項第二款之臨時住宿費用與保險標的物之賠償金額合計超過保險金額者，保險公司仍負賠償責任。第一項第一款之清除費用，須受不足額保險比例分攤之限制。第一項第二款之臨時住宿費用則不受不足額保險比例分攤之限制。

以民國九十二年八月三十一日凌晨臺北縣蘆洲市民族路「大囍市」社區大火為例，倘受災戶訂有「住宅火險」即能獲得保險賠償，就直接損失方面：1、建築物：指定著於土地作為住宅使用之獨棟式建築物或整棟建築物中之一層或一間，含裝置或固定於建築物內之冷暖氣、電梯、電扶梯、水電衛生設備及建築物之裝潢，並包括其停車間、儲藏室、家務受僱人房、游泳池、圍牆、走廊、門庭、公共設施之持分，一般以重置成本賠償（指保險標的物以同品質或類似品質之物，依原設計、原規格在當時當地重建或重置所需成本之金額，不扣除折舊）。2、建築物內動產：除本保險契約另有約定外，指被保險人

及其配偶、家屬或同居人所有、租用、或借用之家具、行李及其他置存於建築物內供生活起居所需之一切動產。一般以實際現金價值（指保險標的物在當時當地之實際市場現金價值，即以重建或重置所需之金額扣除折舊之餘額。）賠償。就間接損失方面：清除費用、臨時住宿費用，據報載台北縣政府協助災後復建，汽車旅館提供免費住宿，在無損失，無賠償之原則下，此部分無法申領保險補償。

因此，關於共用部分管理委員會亦得依區分所有權會議之決議，向保險公司投保相關之建築物損害保險，倘保險事故發生致建築物有修繕必要時，保險金即可為修繕基金來源。

#### 四、政府之補助措施

共用部分、約定共用部分之修繕，若涉及公共環境清潔衛生之維持、公共消防滅火器材之維護、公共通道溝渠及相關設施之修繕，其費用政府得視情況予以補助，補助辦法由直轄市、縣（市）政府定之。公寓條例第十條第三項定有明文。惟依同條項之文字用語觀之，尚無法將前開條文解釋為請求權基礎，因此管理委員會、管理負責人無法援引公寓條例第十條第三項之規定，請求政府為補助。

關於共用部分、約定共用部分政府補助措施，目前各縣市政府已頒布補助辦法者計有，基隆市、臺中市、嘉義市、桃園縣、台中縣等，且各縣市補助辦法所得申請補助之項目不同<sup>213</sup>，管理委員會得依各

---

<sup>213</sup> 桃園縣政府、台中市政府補助費用範圍僅有-涉及公共環境清潔衛生之維持費用、涉及公共消防滅火器材之維護費用、涉及公共通道溝渠及相關設施之修繕費用；嘉義市政府補助項目除上列三者外，尚有其他經核定與公共安全有關之補助項目及設施所需費用；基隆市政府補助範圍為-公共路燈之維護、公共環境清潔衛生之維護、公共消防滅火器材之維護、公共通道路面之維護；台中縣政府補助項目則包括-公共環境清潔衛生維持、公共消防滅火器材維護、以公共通道溝渠及相關設施修繕、綠化美化植栽、藝文活動、圖書設備設施或經費、治安、保護幼老行動不便者設備設施、參加台中縣政府舉辦各項評選活動經費、其他有關管理委員會各項活動等。

公寓大廈所坐落之縣市，依各該縣市頒布之補助辦法，申請補助，所得之款項亦為共用部分修繕、維護工程之經費來源。

### 第三款 修繕費用之分擔

民法修正前第七百九十九條後段，僅規定共用部分之修繕費及其他負擔，由各所有權人按其所有部分之價值分擔之，此與民法第八百二十二條第一項所定共有物之管理費及其他負擔，原則上由共有人按其應有部分而非其價值分擔之情形不同。惟倘區分所有權人就共用部分之負擔為支付，有逾其應分擔額之情形者，仍得依民法第八百二十二條第二項之規定，對於其他區分所有權人，得按其各應分擔之部分，請求償還<sup>214</sup>。

公寓條例第十條第二項規定共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護之費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，但修繕費係因可歸責於區分所有權人之事由所致者，由該區分所有權人負擔，此即為共用部分修繕費用負擔之原則。依該規定，共用部分修繕費之負擔係由區分所有權人按其應有部分之比例分擔。依公寓條例施行細則第二條之規定，此處所稱應有比例乃以專有部分面積之大小算出應有部分之比例。此與民法相關規定不同，依民法修正前第七百九十九條之規定，共有物修繕費用及其他分擔，由各所有權人按其所有部分之價值分擔之。此二者之規定各有根據，惟專有部分面積計算共有物之比率較以價值計算更客觀公平，且公寓條例對民法物權法居於特別法地位，故有優先適用之效力<sup>215</sup>。此外，民法物權編修正第七百九十九條之一，增訂共用部分修繕費用及其他負擔，除規約另有約定外，由各區分所有權人按其應有部分分擔之，

<sup>214</sup> 謝在全著，《民法物權論（上冊）》，台北：作者自版，民國86年9月，修訂版，頁241。

<sup>215</sup> 戴東雄著，同前註16，頁15。

同時亦規定約定共用部分費用負擔準用之。而民法修正第七百九十九條已於第四項增列區分所有權人就區分所有建築物共用部分及基地之應有部分，依專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。足見，民法修正條文與公寓條例針對共用部分修繕費用或其他負擔，各區分所有權人如何分擔，已趨於一致，均採取依專有部分面積之大小算出應有部分之比例，而以此比例為計算基礎。

至於一部共用部分修繕費及其他負擔，應如何分擔之問題，依民法修正第七百九十九條之一規定，可解釋為由各所有權人按其應有比例負擔。而公寓條例第十二條規定，共同壁或樓地板中之管線，倘需修繕或維護時，所須之費用由共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人分擔。因此項共用部分性質係一部共用之情形，其維修費用自應由共用部分之各區分所有權人負擔。然，共同壁或樓地板內之管線倘係供公共使用管線埋設其內者，應屬共用部分之性質，則此部分倘有修繕之必要時，應依公寓條例第十條第二項之規定，決定其修繕義務人及修繕費用之負擔為妥，因此公寓條例第十二條所謂共同壁及樓地板內之管線，應限縮解釋為專供共同壁雙方及樓地板上下方之住戶使用之管線，較為妥適。至於，因可歸責於區分所有權人之事由所產生的修繕費用，則應由各該區分所有權人負擔，始屬公允。

共用部分之修繕、管理及維護，依其程度之不同，可區分為一般修繕、改良、重大修繕、拆除等態樣，各工程所需費用如何分擔並非全然相同，其中改良、重大修繕及拆除部分，依公寓條例第十一條之規定，費用由公共基金支付或由區分所有人按其共有之應有部分比例分擔。至於其餘部分，諸如保存行為或簡易修繕部分，則依公寓條例第十條第二項之規定，倘係可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由原則上由各該可歸責之人負擔，然亦得由區分所有權人會議或

規約定行規定之。若屬無可歸責者，則由公共基金支付或按比例分擔。

## 第五章 住戶權利之維護

### 第一節 瑕疵決議阻止案件

承第三章所述，區分所有權人會議決議過程或內容產生瑕疵時，例如會議之召集程序或決議方法有違背公寓條例之規定，或決議內容違反法令或規約之規定時，依實務及學者多數之見解，認為應類推適用民法第五十六條之規定，認為召集程序或決議方法違反法令時，已出席該次會議且當場提出異議，或未出席之區分所有權人，得於決議作成後三個月內請求法院撤銷該次決議，在決議未被撤銷之前，該決議仍有拘束力。而決議內容違背法令之情形，類推適用民法第五十六條第二項之結果，該次決議應為無效，且我國並未如同日本採取裁判無效制度，因此依我國之法制，法律行為無效係不待法院判決而自始、當然、確定無效。惟，倘該決議之內容是否違反法令存有爭議時，具備確認利益之利害關係人仍得向法院提起確認無效訴訟，由法院判斷該決議之內容是否違反法令而無效。

另外，關於無召集權人召集會議所作成之決議，究竟是無效或得撤銷，實務上有不同之見解，有認為區分所有權人會議如係由無召集權人所召集而召開，既非公寓大廈管理組織合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦屬不備成立要件之會議，其所為之決議當然自始完全無決議之效力<sup>216</sup>。反之，亦有認為無召集權人召集會議及未於十五日前以書面通知等事由，係屬召集程序是否違法之問

---

<sup>216</sup> 請參照最高法院 97 年度台上字第 1562 號判決、95 年度台上字第 2701 號判決、92 年度台上字第 2517 號判決。

題，僅生得否訴請撤銷之問題<sup>217</sup>。本文以為，公寓大廈之公共事務攸關各區分所有權人及住戶權義甚鉅，區分所有權人會議為公寓大廈管理組織中之最高意思機關，公共事務管理事項除由規約授權或法令規定應由管理委員會為之者外，其餘事項依舊民法第八百二十條第一項所定共有物，以共有人共同管理為原則，可知大部分公共事務須由區分所有權人組成會議決議之。而區分所有權人會議如何召集，公寓條例已定有相關之規定，其中召集權人之部分，依公寓條例第二十五條之規定，應由具備區分所有權人身分之管理負責人、管理委員會之主任委員或管理委員為召集權人，倘管理負責人、管理委員會之主任委員或管理委員均不具備區分所有權人之身分時，則由區分所有權人互推一人為召集人、無法互推產生時，各區分所有權人尚得申請直轄市、縣（市）主管機關指定臨時召集人，甚至區分所有權人不為申請時，各主管機關得自行視實際需要指定區分所有權人一人為臨時召集人，或依規約輪流擔任至互推召集人為止。公寓條例已對區分所有權人會議之召集人定有一連串之限制及確保召集人存在之機制，當不至於出現欠缺召集權人之情形。因此倘區分所有權人會議係由無召集權人所召集而召開，即不應認為係公寓大廈管理組織合法成立之意思機關，自不能為有效之決議，且在形式上亦不應認屬具備成立要件之會議，該會議所做成之決議當然自始完全無決議之效力，則各個有確認利益之利害關係人對於無召集權人所召開之區分所有權人會議，自得訴請法院確認該次會議全部決議事項為無效。

至於，無權限之人所做成之決議部分，例如管理費納繳之金額應由區分所有權人會議決議定之，倘由管理委員會自行開會決定，此時該決定效力如何？關於此問題，因為管理費繳納之金額及方式屬於全

---

<sup>217</sup> 請參照臺灣高等法院臺中分院 90 年度上字第 399 號判決。

體區分所有權人決議之事項，管理委員會或管理負責人除規約有授權外，並無決定之權利，因此管理委員會或管理負責人自行決定之管理費收取金額，應屬無效，各區分所有權人自得不加以理會。此外，區分所有權人會議經合法召集及表決，所做成之決議仍可能發生無效之情形，此即涉及影響專有部分住戶權益之公共事務部分，例如將頂樓出租予第三人裝設基地台，或外牆出租他人裝設霓紅燈等類似強波發射設備，依公寓條例第三十三條第二款之規定，均須頂樓或各該樓層住戶同意，且該樓層住戶得列席參加區分所有權會議陳述意見，否則縱使該提案經區分所有權人會議表決通過，仍然屬於不生效力之決議，此係為保障不具區分所有權人身分之住戶能夠安全、安心居住。因此，倘區分所有權人會議決議將頂樓出租予第三人架設行動電話訊號發射站等類似行為，卻未依公寓條例第三十三條之規定，請頂樓住戶出席區分所有權人會議，並踐行保障其陳述意見及表達主張之權利時，依前開條文規定，該決議自屬不生效力。

總括言之，召集程序或決議方法違背法令或規約約定，而得撤銷之決議，在未經撤銷前對於各區分所有權人仍有拘束力；無效之決議係自始、當然、確定無效，任何人均得主張其無效。惟此等瑕疵決議，倘各區分所有權人欲提起撤銷之訴或確認無效之訴時，應以何人為被告？係應以列席之區分所有權人、全體區分所有權人、或管理委員會、管理負責人為被告？公寓條例未予明定。又，在上開未經各該樓層住戶同意，即決議出租頂樓平台或公寓大廈外牆供第三人架設基地台或廣告物之案例中，倘區分所有權人會議仍執意進行該有無效決議，並授權管理委員會或管理負責人與欲承租之第三人洽談，甚至該承租人已進行訊號發射站之搭設工程時，各該樓層住戶又該如何主張權利始能有效阻止？關於此問題，公寓條例亦未設有相關規定。因

此，倘管理委員會或管理負責人明知區分所有權人會議決議事項違反公寓條例第三十三條之規定而不生效力，仍執意進行時，各該樓層之住戶依公寓條例似無權利可得主張及適時加以阻止。

本文以為，此時各利害關係樓層之住戶應可向各該主管機關陳情，請各該主管機關為妥適之處理，同時亦可向法院提起確認區分所有權會議決議無效訴訟，二者可同時進行，必要時各該住戶亦可依民事訴訟法之規定聲請法院為定暫時狀態之處分，禁止管理委員會或管理負責人與第三人為租賃契約之簽訂行為。至於瑕疵決議相關訴訟應以何人為當事人，臺灣高等法院暨所屬法院九十二年法律座談會<sup>218</sup>曾經對有瑕疵之決議如非當然無效，而僅得訴請法院撤銷，應以何人為撤銷訴訟之被告等問題提出討論，過程中對於應以區分所有權人會議為被告、全體區分所有權人為被告、管理委員會為被告等三種不同見解各有其支持者，茲將各見解所採取之理由說明如下：

### 第一說 應以區分所有權人會議為被告

所持理由為，公寓條例第三十八條第一項雖規定，管理委員會有當事人能力，但應僅限於依公寓條例第三十六條所授予管理委員會之職務權限者，亦即就公寓大廈之管理事項，管理委員會始有當事人能力，撤銷訴訟並非上開條例所授予之權限，亦即非大廈之管理事項，管理委員會應無此權限，而無當事人能力，自亦非適格之當事人。而民法第五十六條第一項前段係規定：「總會之召集程序或決議方法，違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請求法院撤銷其決議」，此形成之訴之正當當事人，應以社員為原告，而以社團為被告，是區分所有權人會議決議之撤

<sup>218</sup> 民國 92 年 11 月 26 日，92 年法律座談會民事類提案第 1 號法律問題，臺灣高等法院暨所屬法院 92 年法律座談會彙編(93 年 4 月)，頁 1-7。

銷訴訟，應以區分所有權人會議為被告。

## 第二說 應以全體區分所有權人為被告

所持理由為，管理委員會固非適格之當事人，惟區分所有權人會議乃臨時性機關並無獨立法人人格，亦未設有代表人或管理人，並非民事訴訟法第四十條第三項之非法人團體，應無當事人能力，自僅得以全體區分所有權人為被告，始為適法。

## 第三說 應以管理委員會為被告

所持理由分為下列二點：

- (一) 區分所有權人會議乃臨時性機關並無獨立法人人格，亦未設有代表人或管理人，並非民事訴訟法第四十條第三項之非法人團體，應無當事人能力；又倘須以全體區分所有權人為被告，因公寓大廈之區分所有權人動輒數十人，甚或數百人，此於審判實務將生重大困擾，亦無實益。
- (二) 就特定訴訟得以自己名義為原告或被告之資格，因而得受本案判決者，謂之當事人適格，或稱為正當當事人；雖非法律關係之主體，如就該為訴訟標的之法律關係有管理權、處分權者，依通說，其當事人即為適格，故當事人適格不應堅持機械性觀點，而應求諸於解決紛爭之實效。依公寓條例第三十六條第一款之規定，區分所有權人會議決議事項之執行既屬管理委員會之權限，在會議決議是否有瑕疵發生爭執時，以管理委員會作為撤銷訴訟之被告，應未逾越其權限範圍，並可簡化訴訟流程，合乎訴訟經濟原則。

此法律問題經座談會之討論結果認為應採第三說，亦即認為應以管理委員會為被告較為妥適。針對撤銷區分所有權人會議決議之案件，最高法院亦曾認公寓大廈區分所有權人會議之決議事項由管理委員會執行，公寓條例第三十六條第一款定有明文。是起訴請求撤銷區分所有權人會議決議時，應以管理委員會或全體區分所有權人為被告，始為適格<sup>219</sup>。但實務上對此仍有不同之見解，例如臺灣臺中地方法院九十年度中簡字第二二五一號判決，即認為以管理委員會為被告，係當事人不適格。可見就此區分所有權人會議決議有瑕疵所應提起之撤銷訴訟，應以何人為被告，實務上未見統一。

本文以為，實務上雖無對於確認區分所有權人會議決議無效訴訟應以何人為被告另外提出其他看法，但是確認區分所有權人會議決議無效訴訟與撤銷區分所有權人會議決議訴訟，同屬對於區分所有權人會議決議瑕疵之救濟方法，二種訴訟案件被告部分自應為相同之處理為妥。而最高法院上開判決及高等法院之座談會結論，均以執行區分所有權人會議決議為管理委員會之職權為由，認為撤銷區分所有權人會議決議事項應以管理委員會為被告。惟承前第三章所言，管理委員會僅為數管理委員所成立之組織，不具法人人格而無權利能力，亦無獨立之財產，不應認為管理委員會為非法人團體，因此以管理委員會為訴訟之當事人並不妥當。再者，有瑕疵之決議管理委員會未必會加以執行，倘管理委員會對於區分所有權人會議決議之內容，認為有無效或得撤銷之理由欲對該決議提起撤銷訴訟或確認無效訴訟，依最高法院及前開法律座談會之見解，將產生管理委員會同時為原告及被告之情形，可見以管理委員會為撤銷訴訟或確認無效訴訟之被告並不妥適。又，倘關乎管理委員會是否合法成立之區分所有權人第一次會議

---

<sup>219</sup> 請參照最高法院 95 年度台上字第 1316 號判決。

決議即有瑕疵，而有確認該決議不存在之必要時，該管理委員會是否合法存在尚有疑問，以其為確認決議不存在訴訟之被告，更顯不妥。有瑕疵之決議既然係由區分所有權人全體所作成，其性質屬合同行為，不論係確認無效訴訟或撤銷訴訟，均應以法律行為作成之人為被告，亦即應以全體區分所有權人為被告，至於因全體區分所有權人人數眾多，恐造成訴訟不經濟之疑慮，則得以民事訴訟法上訴訟擔當或選任當事人等制度加以解決即可，自不得以避免訴訟不經濟為由，否定以決議做成之全體構成員為訴訟案件被告之正當性。準此，在區分所有權人會議決議瑕疵案件之救濟程序，應以原告以外之全體區分所有權人為被告為妥<sup>220</sup>。惟在最高法院尚未就撤銷區分所有權人會議決議訴訟、確認區分所有權人會議決議無效或不存在訴訟之被告適格做成判例或決議前，倘有進行此等訴訟之必要時，得以主觀預備合併之訴訟方式加以主張，以降低因各法院見解不同而受有不利判決之風險。

至於，撤銷區分所有權人會議決議之原告適格部分，因區分所有權人會議係指區分所有權人為公共事務及涉及權利義務之相關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議，為公寓大廈住戶之最高意思表示機關，其性質與社團總會相似，則區分所有權人會議如有程序或決議內容上之瑕疵等問題時，自可類推適用民法第五十六條規定，已如前述。而在總會決議有瑕疵之情形下，依民法第五十六條之規定，總會之召集程序或決議方法違反法令或章程時，社員得於決議後三個月內請求撤銷其決議，但出席社員，對於召集程序或決議方法未當場表示異議者不在此限；總會決議之內容違反法令或章程者無效，

---

<sup>220</sup> 已確定之最高法院 95 年度台上字第 2627 號判決，係確認區分所有權人會議決議不存在等案件，原告為請求確認決議不存在之區分所有權人，而被告則為原告以外之其餘區分所有權人，可見最高法院亦有判決與本文採取相同之見解。

可知，得請求法院撤銷總會決議或宣告決議無效者，僅限於「社員」，不具備社員身分者，縱與社員關係密切，或縱係受社員委託出席會議者，嗣後亦不得以自己名義提起撤銷總會決議，此為當然之理，否則，若社員對總會決議內容已無異議，或已喪失得請求撤銷決議之資格時，非社員之第三人猶得對總會之決議請求法院撤銷，將使社團之運作處於不安狀態。因此，將民法第五十六條上開規範意旨類推適用於區分所有權人會議瑕疵案件處理時，可提起撤銷區分所有權人會議決議或宣告其決議無效者，應僅限於具有選舉管理委員資格之區分所有權人及住戶，始得為之<sup>221</sup>。且關於撤銷區分所有權人會議決議部分，倘已出席之區分所有權人對於程序瑕疵，未於會議進行中立即表示異議，則本於禁反言原則，自不應准許其於會議結束後再行爭執程序瑕疵。

此外，實務上區分所有權人提起確認區分所有權人會議決議無效或撤銷區分所有權人會議決議之訴，其目的常在於否認該次決議所選出之管理委員。因撤銷訴訟為形成之訴，倘原告具備各該撤銷訴訟之要件，法院自得為形成判決較無疑問。但在確認區分所有權人決議不存在或確認決議無效之情形下，雖然全體區分所有權人會議選舉管理委員之決議係委任關係發生之原因事實，並非法律關係本身，各區分所有權人非不得以管理委員之委任關係是否存在提起其他訴訟，則區分所有權人會議決議是否存在或無效為法律關係之基礎事實，區分所有權人仍得就該決議所生法律關係存否本身提起其他訴訟，不得請求確認會議決議不存在或無效。惟依民事訴訟法第二百四十七條第一項、第二項之規定，確認法律關係基礎事實存否之訴，以原告不能提起他訴訟者為限，如得利用同一訴訟程序提起他訴訟者，審判長應闡

---

<sup>221</sup> 請參見臺灣桃園地方法院 92 年度訴字 238 號判決。

明之，原告因而為訴之變更或追加時，不受第二百五十五條第一項前段規定之限制。因此審判長應依上開說明負闡明義務，不得逕以原告無即受確認判決之法律上利益為由予以駁回。

最後，關於管理委員會擬依無效之區分所有權人會議決議，與第三人簽定租賃契約，各該有利害關係之人是否得起訴主張確認管理委員會與第三人簽定之租賃契約無效，併請求除去侵害？請求權基礎為何？等問題，本文認為因為管理委員會與第三人所簽定之任何契約，均係代表全體區分所有權人所為，因此管理委員會所依據者係無效或不生效力之區分所有權人會議決議，應可認為管理委員會與第三人所簽定之契約，屬於無權代表之情形，應類推適用無權代理之效果，亦即非經全體區分所有權人承認，對全體區分所有權人不生效力，因此區分所有權人自得加以否認。必要時，尚得提起確認管理委員會與第三人所簽定之租賃契約不存在或無效之訴訟，而確認他人間之法律關係不存在或無效，因法律行為之無效係自始、當然、確定無效，任何人均得主張該法律行為無效，因此確認訴訟之法律關係應以該法律關係之兩造為共同被告，當事人始為適格。

## 第二節 區分所有權人會議多數決不當行使時之解決方式

我國公寓條例適用之對象，不僅限於獨棟式公寓大廈，由於我國公寓大廈建築形態多元，常有社區型態之公寓大廈出現，因此公共事務之管理更趨複雜，可能產生多數住戶故意忽視相對少數住戶需求，而故意作成反對決議之情形。舉例而言，倘區分所有權人會議決議不修繕一樓共用部分嚴重漏水之情形，至地下層區分所有權人無法正常使用其專有部分，地下層區分所有權人自行出資修繕該漏水部分，區

分所有權人仍做成決議拒不給付修繕費用之案件，該區分所有權人應如何主張權利。又例如，數棟區分所有建築物相連之社區型公寓大廈，多數位於管理室所在棟樓之區分所有權人，因未考量其他棟住戶倘有訪客，無法藉由對講機請求管理員與該住戶聯絡，因而增加生活上之不便利，而反對其他棟住戶所提裝設對講機之需求，此時相對少數之住戶們應如何主張權利？在區分所有權人會議之召集程序及決議方法，均無瑕疵的前提下，因公共事務之管理事件，區分所有權人本即有自由發表意見及依自主意志行使表決權之權利，因此倘多數之區分所有權人不同意少數區分所有權人之議案，除有公寓條例第三十三條之情形該決議不生效力外，實難謂有決議內容違背法令之無效情形，更無民法第一百八十四條侵權行為責任產生。

此時少數住戶或區分所有權人之權利應該如何保障？即有討論之必要。關於此等公寓條例相關之爭議，各該少數區分所有權人對於多數區分所有權人無正當理由反對其提案，經溝通仍無效果者，得先向各該直轄市、縣（市）政府之公寓大廈事件調處委員會申請調處。倘調處不成時，各該少數區分所有權人或住戶即得訴請法院命全體區分所有權人給付修繕費用或為一定之作為。其請求權基礎除得依民法不當得利、無因管理為主張外，尚有民法第一百四十八條權利濫用規定可茲運用。法院在審理此類公寓大廈案件時，需考量少數服從多數雖然為民主之基本原則，但是依民法第一百四十八條之規定，權利之行使不得違反公共利益或以損害他人為主要目的；應依誠實及信用方法為之。因此，區分所有權人會議如以多數決強制少數弱勢者遵守決議，已違反公平正義誠信原則者，應可依前述方式訴請法院處理<sup>222</sup>。

<sup>222</sup> 國際婦女法學會，〈公寓大廈管理法制的探討〉，《法學叢刊》，第 169 期，民國 87 年 1 月，頁 2。第二之二小則問題之座談意見問題為：如多數人依自身的利益以表決方式強制少數人繳交更多的管理費是否合理？發生此類問題時，如何解決？

而法院審酌此等案件時，須判斷多數區分所有權人權利之行使，是否以損害他人為主要目的，即就權利人因權利行使所能取得之利益，與他人及國家社會因其權利行使所受之損害，比較衡量以定之。倘其權利之行為，自己所得利益極少而他人及國家社會所受之損害甚大者，得視為以損害他人為主要目的，此乃權利社會化之基本內涵所必然之解釋<sup>223</sup>。

此外，倘少數區分所有權人認為權益受到忽視，而定期會議不及處理，或管理負責人或管理委員會不予重視時，可依公寓條例第二十五條第二項第二款，請求召開臨時會議，以確保自身權益<sup>224</sup>。

### 第三節 共用部分毀損造成他人損害之賠償案件

依前開章節論述，共用部分之重大修繕需經區分所有權人會議作成決議，始能由管理委員會或管理負責人進行修繕工程，倘區分所有權人會議就需修繕之共用部分決議不為修繕，或區分所有權人對此未曾決議而怠於處理，因而造成個別區分所有權人專有部分無法正常使用及其內財產受有損害之情形，或他人因已毀損之共有設施而受有損害時，各該區分所有權人或他人有何權利得主張，及應向何人為主張，即有加以討論之必要。承前所言，在區分所有權人會議對於有修繕必要之共用部分決議不為修繕之情形，該決議已屬利用「多數暴力」而屬「權利濫用」，已違反誠信原則，因此受有損害之區分所有權人或住戶除得訴請法院判令全體區分所有權人為一定之修繕義務外，因我國法院訴訟實務，一審、二審、三審訴訟程序進行所需時間平均各

<sup>223</sup> 請參照最高法院 71 年台上字第 737 號判例。

<sup>224</sup> 尹章華等六人合著，同前註 33，頁 95。

約一年四個月、二年及一年，共計四年四個月，因此倘共用部分修繕有其迫切必要性時，利害關係人應可依民事訴訟法定暫時狀態處分之規定，聲請法院判命全體區分所有權人、管理委員會或管理負責人為一定之修繕行為、或先向法院聲請保全證據後，先行僱工修繕，再依修繕所需費用依無因管理、不當得利向全體區分所有權人請求返還。

此外，若區分所有權人或住戶以外之第三人，因全體區分所有權人對於共用部分不為修繕時，因其無法強行進入公寓大廈進行修繕，只能先依民事訴訟法定暫時狀態處分之規定，聲請法院判命該公寓大廈之全體區分所有權人、管理委員或管理負責人為妥適、有效之修繕行為。倘因修繕不及，更因此而受有損害，自得依民法第一百八十四條、第一百九十一條之規定請求全體區分所有權人負侵權行為損害賠償責任。

## 第四節 共用部分遭無權占用案件

依建築法第十一條之規定，建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。可知法定空地既為基地之一部，依前開第二章之見解，法定空地亦為公寓大廈之共用部分，而屬全體區分所有權人所共有。又依民法第八百二十一條之規定「各共有人對於第三人，得就共有物之全部本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。」因此，在法定空地遭住戶或第三人無權占用之情形，各區分所有權人自得以所有權人之地位，對無權占用法定空地之人，提起請求返還法定空地予全體區分所有權人之訴訟。

此外，公寓條例第三十六條第一款區分所有權人會議決議事項之

執行及第十一款共用部分之保管，均為管理委員會之職權，且依公寓條例第九條第二項及第四項、第二十二條第一項第三款、民法第七百六十七條、第八百二十一條規定，實務上亦有區分所有權人會議決議授權由管理委員會提起訴訟，請求無權占用之住戶或第三人返還系爭法定空地予全體區分所有權人之情形<sup>225</sup>。且對於無權占用而致全體區分所有權人受有相當於租金之損害或不當得利部分，各區分所有權人，尚得依民法第一百七十九條之規定，請求無權占有人按應有部分比例給付予自己。

各區分所有權人雖得本於民法第八百二十一條，請求其所主張無權占用者返還共用部分予全體區分所有權人，惟倘該共用部分已依全體區分所有權人會議決議由特定人約定專用，自非得由個別不同意之區分所有權人依民法第八百二十一條起訴主張所得推翻，因此該區分所有權人所為之主張，法院即應以無理由判決駁回之。此外，倘共用部分非不得約定專用時，因公寓大廈等集合住宅之買賣，建築業者與各承購戶約定，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<sup>226</sup>，除有情事變更之情形外，不得再以訴訟請求該區分所有權人將該特定部分返還予全體區分所有權人。

---

<sup>225</sup> 請參照最高法院 97 年度台上字第 909 號、95 年度台上字第 413 號、94 年度台上字第 1548 號、93 年度台上字第 1487 號等已確定之民事判決，均係由區分所有權人為原告，以原告所主張無權占用者為被告。而最高法院 97 年度台上字第 810 號已確定之民事判決、及 96 年度台上字第 1781 號、96 年度台上字第 1390 號、96 年度台上字第 1414 號、92 年度台上字第 793 號等已確定民事裁定，則均係由管理委員會為原告，無權占用者為被告之情形。另外，最高法院 96 年度台上字第 1660 號確定裁定，則係管理委員會及部分區分所有權人同時為原告，而以渠等所主張之無權占用者為被告之情形。

<sup>226</sup> 請參照最高法院 97 年度台上字第 909 號民事判決。

## 第五節 專有部分使用遭妨礙案件

公寓大廈管理實務上，管理委員會為逼迫積欠管理費或公共基金之區分所有權人出面繳納相關費用，常有於區分所有權人決議更換公寓大廈停車之進出閘門感應器、大樓出入口或電梯啟動感應器時，拒發感應器予欠費之區分所有權人或住戶，致其無法正常使用其停車位或專有部分<sup>227</sup>，甚至亦有管理委員會未經區分所有權人同意，擅自出租區分所有權人之停車位或專有部分之情形，管理委員會此等做法實非妥當。依公寓條例第二十一條及第五十四條之規定，倘區分所有權人或住戶有積欠應繳納之公共基金或應分擔之費用已逾兩期或達相當金額時，管理負責人或管理委員會經書面催告，各該欠費之區分所有權人或住戶仍不繳納時，自得提起請求付管理費訴訟，訴請欠費者繳納始為合法之方式。

不論區分所有權人或住戶有無欠繳管理費，管理委員會或區分所有權人會議，均不得決議以任何方式妨礙特定區分所有權人或住戶使用其專有部分或約定專用部分，倘有此等情形，各該區分所有權人自得依民法第七百六十七條請求排除其侵害，其排除之方式即係請求管理委員會發放感應卡便利其通行。如各區分所有權人因此受有損害，例如需另外租屋或租用停車位所支出之租金，並得依民法第一百八十四條請求賠償其所受之損害。再者，倘管理委員會將其專有部分或約定專用部分未經其同意，出租他人，尚得依民法第一百七十九條請求返還相當不當利得。有疑問者在於，此時各應以何人為被告？最高法院九十七年度台上字第一七七六號判決、同年度台上字第八一八號判決，受害人均以各該大樓之管理委員會為原告，而上開兩號判決雖然均廢棄原判決發回更審，但是對於以管理委員會為被告是否具備當事

<sup>227</sup> 請參照最高法院 97 年度台上字第 1776 號判決，即屬適例。

人適格均無指摘，似認為於此情形以管理委員會為被告並無不妥。惟依本文第四章之見解，管理委員會不具法人人格及非法人團體之性質，亦無權利能力及侵權能力，以管理委員會為民法第七百六十七條、第一百八十四條、第一百七十九條之原告並不妥適。本文以為，倘係區分所有權人會議決議授意管理委員會為之者，即應以全體區分所有權人為被告，而依訴訟擔當之方式由主任委員為形式當事人。反之，倘係管理委員會未經全體區分所有權人之授權下，擅自決定者，則以管理委員會為被告。在前者，倘受害人獲得勝訴判決，亦即全體區分所有權人受敗訴判決，而應給付賠償金之情形，全體區分所有權人亦得召開區分所有權人會議決議，由公共基金支付之。而在後者之情形，因係管理委員會自做主張，因此侵權行為之損害賠償責任應由其自行承擔，不得要求該費用自公共基金中支付。

## 第六節 管理服務人不當行為所生損害之救濟

公寓大廈共用部分之管理維護事務，依公寓條例第十條第二項之規定，係由管理負責人或管理委員會為之。惟依前第三章、第四章論述可知，共用部分之管理仍屬全體區分所有權人之義務，僅係委任管理委員會或管理負責人加以執行而已，並不應因公寓條例第十條第二項之規定，即認共用部分之管理義務人為管理負責人或管理委員會。又因公寓大廈之住戶少則數十戶、多者甚至達上百戶，管理事務繁多且管理委員會均由區分所有權人或住戶擔任，各管理委員會或管理負責人多非從事公寓大廈管理維護工作之專門人員。因此，公寓大廈管理實務上常有由區分所有權人會議決議、管理委員會或管理負責人，與管理維護公司簽定委託綜合管理契約書、建築物委託安全管理契約書、駐衛保全業務契約書、受託管理維護契約書、委託管理契約書等名義之委

託管理契約，由管理服務人代為處理公寓大廈建築物之維護、管理及保全工作。此種委託管理契約通常係以管理負責人或管理委員會之名義與管理維護公司簽訂，形式上各區分所有權人或住戶並非契約之當事人，倘因管理維護公司之受僱人員未盡其應盡之義務，致生個別住戶受有損害時，例如火災案件<sup>228</sup>、第三人所為竊盜案件<sup>229</sup>、總幹事盜用公共基金案件，各住戶應如何救濟？即有加以討論之必要。

### **第一項 管理服務人盜用公共基金案件**

在公寓大廈管理實務上，管理維護公司之委任或僱傭通常均由管理負責人或管理委員會出面簽訂契約，因此倘管理維護公司所派駐公寓大廈之總幹事趁職務之便，盜用公共基金或管理費時，法院訴訟實務均由管理委員會為當事人，依民法第一百八十四條第一項前段、第一百八十八條第一項前段之侵權行為損害賠償請求權規定，或依管理維護契約而主張債務不履行損害賠償責任，請求管理維護公司與行為人負連帶賠償損害<sup>230</sup>。

本文認為，管理維護公司所提供之各項管理、維護及保全工作均係為確保各區分所有權人或住戶之安居、安寧、安全之居住品質，且管理維護公司僱用人員所盜用之公共基金或管理費，其所有權仍屬全體區分所有權人所共有，因此應以全體區分所有權人為原告，經由選定當事人或訴訟擔當之模式，由管理負責人或主任委員代表全體區分所有權人進行訴訟較為妥適。

---

<sup>228</sup> 請參照臺灣高等法院 95 年度重上字第 60 號判決。

<sup>229</sup> 請參照臺灣高等法院 96 年度上易字第 426 號判決、96 年度上更(一)字第 104 號判決。

<sup>230</sup> 請參照臺灣高等法院 95 年度上字第 644 號判決、96 年度上字第 651 號判決；最高法院 97 年度台上字第 41 號裁定、97 年度台上字第 799 號裁定。

## 第二項 管理服務人管理不當導致竊盜案件

一般而言，公寓大廈如聘僱管理服務人員，管理維護公司均會要求擔任保全或守衛工作之管理服務人員記憶該公寓大廈住戶之面容及居住樓層，並要求管理服務人員確實登記訪客之姓名，以防止住戶以外之陌生人任意進入該公寓大廈，避免違害住戶之居住安全。關於管理服務人員管理不慎，致第三人趁機進入各別住戶使用之專有部分或約定專用部分進行偷竊行為時，該受有損害之住戶得否依侵權行為或管理維護契約，請求管理維護公司與當日職班之管理服務人員連帶賠償因第三人竊盜行為所受之損失。因侵權行為或債務不履行之損害賠償責任，均以損害與侵權行為或債務不履行之事實間，有因果關係為前題，故假設為竊盜行為之人，確實係因管理服務人員之過失，得以進入公寓大廈，而可認為失竊行為與管理服務人員之疏忽間有相當因果關係存在。因管理委員會與管理維護公司所簽訂之委託管理契約，關於駐衛保全服務所屬標的物多約定為某某公寓大廈社區，管理範圍倘約定為公寓大廈之共用部分與約定共用部分，解釋上專有部分或約定專用部分似不在約定管理之範圍內。服務作業則包括執行門禁管制、執行車輛管制進出等。因此當個別住戶因管理服務人員管理不慎，致第三人進入其專有部分竊取財物受有損失，而提訴訟依侵權行為及契約關係之債務不履行之規定，請求損害賠償責任之主張是否有理由，實務見解分歧，有認為委託管理契約之當事人係全體區分所有權人與管理維護公司間，且委託管理契約所約定之執行範圍僅及於公寓大廈之共用部分而不及於專有部分，且委託管理契約中並未約定使各住戶對管理維護公司有直接請求給付之權利，因此認為不具利益第三人契約之性質，個別住戶不得本於委託管理契約請求管理維護公司

負債務不履行之損害賠償責任；且因管理服務人員對於個別住戶並無提供確實監看系統及巡邏之作為義務，且損害係因被竊而生，故認定縱使管理服務人員確實疏未監看保全系統、巡邏時疏未及時發現異狀，對於各別區分所有權人或住戶亦不單獨發生侵權行為。再因個別住戶非委託管理契約之當事人，此非管理維護公司之委任人，自無保全業法第十五條第二項規定之適用<sup>231</sup>。

相反的，亦有認為由管理委員會與管理維護公司所簽訂之委託管理契約，該契約之當事人為管理委員會與管理維護公司，個別住戶並非該契約之當事人，不得直接本於當事人之地位請求債務不履行之損害賠償責任。惟依委託管理契約所載委託標的物為某某社區之共用部分及約定共用部分，然因服務事項包括標的建築物及週圍環境安全、防災、防盜管理維護，可見包括系爭住宅本身之大門及系爭契約約定之標的建物及其附連圍繞部分，而該等部分除各住戶大門係住戶專有部分之一部分外，其餘亦為住戶共有之共用部分及約定共用部分，顯見系爭契約給付之對象為上揭社區之全體住戶。因該契約所有之費用亦由公共基金或區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔，系爭委託管理契約之性質應屬利益第三人契約，依系爭契約之約定，管理維護公司應負責管理維護之區域，及於與共用部分及約定共用部分相連接之專有部分之住戶大門，因此倘管理服務公司違反善良管理人之注意義務，未對於上揭區域之安全維護以致住戶財物受有損害，自負債務不履行責任；至於個別住戶以單一聲明，合併請求侵權行為及債務不履行損害賠償請求權為訴訟標的，屬重疊的訴之合併，因此法院審理結果認債務不履行損害賠償請求權部分之請求為一部有理由，關於

---

<sup>231</sup> 請參照臺灣高等法院 96 年度上易字第 426 號判決。

侵權行為損害賠償請求權即無須更為審判<sup>232</sup>。

由上述兩則高等法院判決可知，對於委託管理契約之當事人及該契約是否為利益第三人契約，高等法院於同年度做成二相歧異之判決，不免讓人對於法院判決之公平性產生質疑。

本文以為，法院實務見解之所以產生南轅北轍之情形，實係因實務對於公寓大廈管理組織間之關係未通盤了解所致，承前第一款各別區分所有權人為委託管理契約當事人之論述脈絡再加以延伸說明，委託管理契約所約定之標的，通常均僅載明某某公寓大廈或某某社區，而範圍通常亦僅載明該公寓大廈之共用部分及約定共用部分，其理由在於承前第二、三、四章所述，專有部分或約定專用部分之管理維護工作屬各住戶自行負擔，而共用部分及約定共用部分之管理事務始屬全體區分所有權人共同之義務，且此部分同時亦為管理委員或管理負責人受全體區分所有權人委任而為管理之部分。惟進入各專有部分之前，勢必通行共用部分或約定共用部分，因此於各住戶及其訪客以外之第三人進入各專有部分所為之竊盜案件，自然係因為管理維護公司就共用部分或約定共用部分管理不當所致，顯見委託管理維護契約給付之對象為各該公寓大廈社區之住戶為是。又管理委員或管理負責人僅為公寓大廈全體區分所有權人之代表及執行機關，依公寓條例或區分所有權人會議所賦予其職權，執行公寓大廈管理維護事務，且該等契約之相關費用亦由全體區分所有權人所共有之公共基金，或由區分所有權人按其應有部分比例分擔，且該契約之內容係為全體住戶管理契約標的建築物及相關安全、防災及防盜，自應解為該委託管理契約之當事人為全體區分所有權人，而非管理負責人或管理委員會。因此各個因住戶及其訪客以外之第三人竊盜案件受有損害之住戶，在損害

<sup>232</sup> 請參照臺灣高等法院 96 年度上更（二）字第 104 號判決。

與管理維護公司之行為間存有相當因果關係之前題下，自得本於契約當事人之地位請求債務不履行之損害賠償，亦得依保全業法之相關規定請求賠償。

## 第六章 結論與修法建議

區分所有建築物主要由專有部分及共用部分所構成，二者間之界限為何，實務上採壁心說，學說多數則認為為符合社會實際情況，於區分所有權人相互間，尤其是有關建築物之維持、管理關係上，應採牆面說；至於外部關係，尤其是對第三人關係上，則應採壁心說。本文贊同學說之見解，認全體區分所有權人對於共用部分及約定共用部分之管理義務範圍，與各住戶對專有部分及約定專用部分之管理義務範圍即以共同壁之牆面為其界限。惟共同壁內之管線經證明供公共使用者，則修繕費用應解為，由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之，方符公平原則。

關於專有部分是否以構造上獨立性為其構造要件，公寓條例第三條第一款關於公寓大廈之定義部分，似有專有部分應具有構造上獨立性之涵意，而我國學者多數見解及德國、日本之立法例，均認為構造上之獨立性亦為專有部分不可或缺之構成要件，再參酌民法物權編修正第七百九十九條亦以構造上獨立性為專有部分之構成要件，為避免適用上之困擾，宜修法增訂構造上獨立性為專有部分之構成要件為妥。

專有部分之管理、維護、修繕，由各住戶自行決定並負擔費用較無疑問，惟各住戶於使用專有部分時仍受有相互之制約。至於，因共用部分及約定共用部分，為全體區分所有權人所共有，且此部分管理、維護及修繕之費用，亦由全體區分所有權人共有之公共基金支付，故此部分之管理、維護及修繕，應屬全體區分所有權人之義務。

公寓條例第十條第二項固規定共用部分及約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之，然此規定僅表達，倘公寓大廈設有管理委員或管理負責人時，管理委員或管理負責人即應本於全體區分所有權人之委任，為全體區分所有權人管理、維護及修繕共用部分或約定共用部分，此項規定與民法第八百二十條間並無普通法與特別法之關係，因此全體區分所有權人對於共用部分及約定共用部分之管理義務，並不因公寓條例第十條第二項之規定而改變。至於修繕工程之執行部分，重大修繕部分除須經區分所有權人會議決議後由管理委員或管理負責人為之外，其餘修繕之實施，管理委員或管理負責人得依規約或區分所有權人概括授權之方式為之。而共用部分及約定共用部分之簡易修繕，亦得由各區分所有權人依民法第八百二十條第二項之規定為之，其費用得請求自公共基金中支付或自管理費中扣抵。

公寓大廈之公共事務與各住戶間均切身相關，本應由全體住戶自為管理，惟因事務態樣繁雜，實無法期待各住戶親自參與執行，而有設立管理團體之必要，故以區分所有權人團體、管理委員會或管理負責人、及管理服務人為公寓大廈之管理組織。區分所有權人團體就共同事務有關事項，召集全體區分所有權人舉行會議，將其意思藉由決議方式展現於外，區分所有權人團體在管理組織中居於最高意思機關之地位，屬於一個人合組織之團體，以公共基金為其獨立之財產、主任委員或管理負責人為其代表人、其存在之目的在於管理各該公寓大廈之共同事務，但因欠缺得登記為法人之規定，無法取得法人人格，故區分所有權人團體僅具有非法人團體之性質。

至於管理委員會部分，因公共基金為全體住戶依區分所有權人會議決議之金額及方式所繳納，僅得用於支付與公共事務管理所需之相

關花費，公共基金之運用除規約另有約定外，應經區分所有權人團體之決議，故公共基金應屬全體區分所有權人所共有，而非管理委員會之獨立財產。準此，管理委員會僅係管理委員之組合，因欠缺獨立財產而不具非法人團體之性質。

依現行法觀之，管理委員會僅係區分所有權人團體所為決議之執行機關，其所行使者係全體區分所有權人之權利，關於實體法上權利義務關係部分，因管理委員會不具法人人格而無權利能力，故以管理委員會名義所為之法律行為，均應解釋為係管理委員代表全體區分所有權人所為，其效果均應歸屬於全體區分所有權人，而將全體區分所有權人解為法律行為之當事人，始符合民法之基本結構。基此，縱以管理委員會或管理負責人之名義與管理服務人訂定委託管理契約，仍應將區分所有權人團體與管理服務人解釋為委託管理契約之當事人。惟因區分所有權人團體僅具有非法人團體之性質，仍無實體法上之權利能力，無法成為契約關係之權利主體，僅得將各區分所有權人解為委託管理契約之當事人為妥。然此與公寓大廈管理實務之實際運作情形不符，且非法人團體制度是否有存在之必要性亦有討論之空間。

因公寓條例及民法均未賦予區分所有權人團體或管理委員會得登記為法人之規定，且實務未詳實審究區分所有權人團體、管理委員會之性質，及管理委員、管理服務人與各住戶間之法律關係，產生相類似案件判決結果迥異之情形。本文以為法律之制定及操作應與人民之法感情一致，且依學者之見解，權利義務主體之產生，係基於社會之需要而來，如某一團體，在社會上已將其視為一個已超越其構成員而獨立從事法律活動之主體，願意以之為交易對象，也願意對該團體履行因交易所生之義務，並期待該團體履行義務而獲得滿足，那麼該

團體自然成為該社會對之權利義務之主體，既非法律所創，也非法律所禁止<sup>233</sup>。為徹底解決此問題，似有參酌日本立法例引進管理法人制度之必要，修法賦予區分所有權人團體法人人格<sup>234</sup>為當。

此外，實務依現行法操作之結果，認管理委員會無權利能力故無侵權行為能力，亦無債務不履行損害賠償義務之見解甚為正確。惟實務認定委任契約存在於管理委員與管理委員會間，抑或管理委員與區分所有權人間之委任關係，限縮於管理委員與區分所有權人團體間，而排除各區分所有權人與管理負責人、主任委員或管理委員間各別之委任關係，致各區分所有權人因管理委員怠於執行修繕義務時，無法依委任契約請求其履行義務，且倘因管理事務執行為不當而受有損害之時，亦無法依委任關係求償，僅得以召開區分所有權人會議，解除其管理委員職務之方式，或請求主管機關予以行政處罰，對各區分所有權人或住戶權利之保障稍嫌不足。故於區分所有權人團體或管理委員會法人化之前，公寓條例關於管理委員會職務之規定，應解釋為管理委員之職務，並為求根本解決此等問題，可透過實務將委任關係解釋為存在於各所有權人與管理委員間，如此始能提供各區分所有權人更完善之保護，進而減少紛爭。

至於訴訟程序部分，公寓條例第三十八條第一項固規定管理委員會有當事人能力，得為訴訟之當事人，惟依其文義觀之，尚無法解為本條之規定屬法定訴訟擔當之依據。況且，雖依公寓條例第六條第三

---

<sup>233</sup> 尹章華著，〈論「當事人能力」之法理結構〉，《萬國法律》，第 53 期，民國 79 年 10 月，頁 20。

<sup>234</sup> 溫豐文著，同前註 11，頁 138-139。吳榮昌撰，區分所有建物共用部分之研究—以專用使用權為中心，私立東海大學法律研究所碩士論文，1994 年 6 月，頁 33。有學者認為在管理委員會具備一定條件或規模下，應進一步授予管理委員會法人之資格。陳俊樵撰，同前註 62，頁 222。就此，本文認為區分所有權人團體始為公寓大廈共用部分之所有權人，為權利義務之主體，故應授予區分所有權人團體法人人格，始能徹底解決共用部分管理事務權利義務歸屬之問題。

項、第九條四項、第二十一條及第二十二條之規定，似得解為管理委員會或管理負責人於上開條文所定職務範圍內，依前揭規定取得為全體區分所有權人實施訴訟之權能，可將管理委員會或管理負責人於前開事項，為公寓大廈公共事務管理事項為訴訟當事人時，屬法定訴訟擔當之性質，惟管理委員會或管理負責人為全體區分所有權人起訴或應訴者，不以開揭條文所列職務為限，倘因其餘事項，管理委員會或管理負責人需為訴訟行為時，仍有欠缺依據之情形。再者，於以管理委員會為形式當事人之情形，實際均由主任委員個人進行訴訟上之攻防，故於法律關係之當事人與代表人，即全體區分所有權人與主任管理委員間，增加一不具法人人格及非法人團體性質之組織為形式當事人，不無疊床架屋之嫌。實則管理委員或管理負責人與全體區分所有權人間既存有委任關係，似可將主任委員或管理負責人解釋為全體區分所有權人之代表，依法定訴訟擔當或選定當事人之制度，將區分所有權人團體解為諸如給付管理費事件、損害賠償事件、確認區分所有權人會議決議無效事件、撤銷區分所有權人會議決議事件等公寓大廈公共事務相關訴訟案件之實質當事人，而由主任委員或管理負責人為形式當事人，如此，方可避免法院實務判決，因管理委員會性質不明，而以管理委員會為訴訟當事人，所面臨之管理委員會因不具法人格，而無權利能力、侵權能力，卻能獲得實體判決之誤謬情形。因此本文建議，應將公寓條例第三十八條第一項管理委員會有當事人能力之規定刪除，並增訂管理委員會之主任委員或管理負責人於其職務範圍內，取得為全體區分所有權人進行訴訟之訴訟實施權。

此外，除公寓條例外，民法第七百九十九條以下亦有規範區分所有建築物法律關係之規定，此等立法方式與外國法制所採規範於民法典中或單獨規範之立法例不同，在我國現行體制下，就規範區分所有

建築物法律關係而言，公寓條例為特別法，依中央法規標準法第十六條之規定，公寓條例恆優先於民法加以適用，於民法典中再重覆規定有無必要，及民法第七百九十九條以下之規定，與公寓條例相關用語未統一相歧異之部分，均有待立法者於通盤考量後修訂之。

# 參考書目

## 一、中文部分

### (一) 中文書目

尹章華、王惠光、林旺根、張德周、詹文凱、溫豐文合著，《公寓大廈管理條例解讀》，台北：月旦出版，1997年9月，二版一刷。

王甲乙、楊建華、鄭健才三人合著，《民事訴訟法新論》，台北：作者自版，民國93年9月，修訂版。

王澤鑑，《民法物權第一冊—通則·所有權》，台北：作者自版，2002年9月，修訂版。

王澤鑑，《民法概要》，台北：作者自版，2008年9月，增訂三刷。

史尚寬，《物權法論》，台北：作者自版，民國60年11月，三刷。

吳明軒，《民事訴訟法（上冊）》，台北：作者自版，民國96年9月，修訂七版。

我妻 榮著，有泉 享修訂，《日本物權法》，李宜芬律師校訂，台北：五南出版，民國88年3月，初版一刷。

林永汀，《地下室停車位》，台北：永然文化出版股份有限公司出版，民國87年2月，初版。

林永汀，《區分所有權人會議》，台北：世潮出版有限公司，1999年10月，初版一刷。

邱聯恭，《口述民事訴訟法講義（一）》，台北：作者自版，2006年9月，補訂版。

姚瑞光，《民事訴訟法》，台北：作者自版，民國93年2月。

孫憲忠，《德國物權法》，台北：五南出版，民國88年8月，初版一刷。

莊金昌，《公寓大廈管理上法律問題之研究》，司法研究年報，第17輯、第6篇，民國86年6月。

陳麗娟，《法學概論》，台北：五南出版，民國90年1月，初版四刷。

黃越欽，〈住宅分層所有權之比較法研究〉，收於鄭玉波主編《民法物權論之選輯（上冊）》，台北：五南出版，民國 73 年 7 月，初版。

楊仁壽，《法學方法論》，台北：作者自版，民國 75 年 11 月。

楊健華，《民事訴訟法實務問題研究第一冊》，台北：三民書局，民國 88 年 5 月。

溫豐文，《建築物區分所有權之研究》，台北：三民書局，民國 81 年 2 月。

廖文忠，《公寓大廈停車空間相關法律問題之研究》，司法院研究年報，第 21 輯，第 4 篇，2001 年 11 月。

鄭玉波，黃宗樂修訂，《民法物權》，台北：三民書局，2004 年 3 月，修訂十四版二刷。

鄭玉波，黃宗樂修訂，《民法總則》，台北：三民書局，2003 年 9 月，修訂九版一刷。

駱永家，《民事訴訟法 I》，台北：作者自版，1976 年 5 月，初版。

謝在全，《分別共有內部關係之理論與實務》，台北：作者自版，民國 84 年 1 月，初版。

謝在全，《民法物權論（上冊）》，台北：作者自版，民國 86 年 9 月，修訂版。

謝在全，《民法物權論（上冊）》，台北：作者自版，民國 92 年 7 月，修訂二版。

## （二）中文期刊

尹章華，〈論「當事人能力」之法理結構〉，《萬國法律》，第 53 期，民國 79 年 10 月。

古振暉，〈論公寓大廈管理費負擔之繼受〉，《東海大學法學研究》，第 16 期，民國 90 年 12 月。

古振暉，〈保全業者與管理服務業者執行社區管理維護衍生問題之研究〉，《警大法學論集》，第 10 期，民國 94 年 3 月。

吳明軒，〈公寓大廈管理條例所定管理機關在民事訴訟中之地位〉，《律師通訊》，台北律師公會，第 193 期，民國 84 年 10 月。

吳明軒，〈公寓大廈管理委員會之功能〉，《法學叢刊》，第 169 期，民國 87 年 1 月。

林誠二，〈公寓大廈管理委員會之侵權能力〉，《月旦法學教室雜誌》，第 49 期，2006 年 11 月。

國際婦女法學會，〈公寓大廈管理法制的探討〉，《法學叢刊》，第 169 期，民國 87 年 1 月。

陳計男，〈大廈、公寓的一些法律問題〉，《法令月刊》，第 28 卷，第 7 期，民國 66 年 7 月。

溫豐文，〈論區分所有建物共用部分之法律性質〉，《法學叢刊》，第 33 卷，第 3 期，民國 77 年 7 月。

溫豐文，〈論區分所有建築物之專有部分〉，《法令月刊》，第 42 卷，第 7 期，民國 80 年 7 月。

溫豐文，〈論區分所有權人會議〉，《法令月刊》，第 46 卷，第 11 期，民國 84 年 11 月。

溫豐文，〈論公寓大廈管理委員會-兼論管理負責人〉，《法令月刊》，第 48 卷，第 10 期，民國 86 年 10 月。

溫豐文，〈論公寓大廈住戶生活秩序之維護〉，《東海大學法學研究》，第 23 期，2005 年 12 月。

溫豐文，〈區分所有權-民法物權編修正草案之評析〉，《台灣本土法學雜誌》，第 90 期，2007 年 1 月。

溫豐文，〈區分所有權人會議決議之效力〉，《月旦法學教室雜誌》，第 78 期，2009 年 4 月。

蔡明誠，〈共有物分管契約與物上請求權問題〉，《台灣本土法學雜誌》，第 12 期，2000 年 7 月。

戴東雄，〈論建築物區分所有權之理論基礎（I）〉，《法學叢刊》，第 114 期，民國 73 年 4 月。

戴東雄，〈論建築物區分所有權之理論基礎（II）〉，《法學叢刊》，第 115 期，民國 73 年 7 月。

戴東雄，〈民法物權編上區分所有權之修正草案〉，《月旦法學雜誌》，第 49 期，1996 年 6 月。

戴東雄，〈公寓大廈管理條例上專有部分與共用部分之理論及屋內漏水之修繕〉，《法學叢刊》，第 169 期，民國 87 年 1 月。

謝在全，〈建築物區分所有權要論（上）〉，《法令月刊》，第 53 卷，第 4 期，

民國 91 年 4 月。

謝在全，〈區分所有權之客體〉，《法令月刊》，第 46 卷，第 7 期，民國 84 年 7 月。

## 二、日文部分

丸山英氣著，《区分所有法の理論と動態》，三省堂，1985 年，頁 109。

玉田弘毅，「建物區分所有法逐條研究(3)」，載於判例タイムズ 342 號，頁 52-54。

河村貢，「建物の區分所有權について」，載於ビルチング 13 號，頁 10。

稻本洋之助・鎌野 邦樹合著，《コンメンタール マンション区分所有法》，日本評論社，2001 年，頁 50。

昭和 55 年 4 月 25 日日本大阪高等法院判決，引自判例タイムズ 437 號，頁 101 以下。

昭和 55 年 7 月 9 日日本大阪高等法院判決，引自判例タイムズ 426 號，頁 116 以下。

## 三、學位論文部分

古振暉，論區分所有建築物管理之有關問題，私立東海大學法律研究所碩士論文，民國 83 年 6 月。

何明楨，建築物區分所有之研究，國立政治大學法律研究所碩士論文，民國 72 年 6 月。

吳榮昌，區分所有建物共用部分之研究—以專用使用權為中心，私立東海大學法律研究所碩士論文，1994 年 6 月。

陳俊樵，區分所有建築物管理問題之研究，國立中興大學法律研究所博士論文，民國 87 年 1 月。