

區分所有權之客體

溫 豐 文 *

目 次

- | | |
|------------|----------|
| 一、前言 | 四、形式的獨立性 |
| 二、區分所有權之構成 | 五、結語 |
| 三、實質的獨立性 | |

一、前言

在民法傳統理論上，由於所有權的現象形態在於全面支配標的物，故其客體以獨立的特定物為限，非獨立的特定物固不得為所有權之客體，獨立特定物之一部分亦不得成為單獨所有權之客體，此即所謂「一物一權主義」是也，為羅馬法時代即已確立的法律原則（註一）。德國民法第九十三條規定：「物之構成部分，非毀損其一部或變更其本質不能分離者，不得為獨立權利之客體」，即在明揭斯旨。我國民法雖無明文，惟最高法院二九年上字第一六七八號判例認為：「物之構成分，除法律有特別規定外，不得單獨為物權之標的物」，是亦承認上述原則（註二）。所

謂法律有特別規定者，民法第七九九條所規定之區分所有權，即為適例。因為區分所有權是數人區分一棟建築物各有其一部分所有權，係以一棟建築物之一部分作為客體故也（註三）。問題是一棟建築物之任何部分，是否均得成為區分所有權之客體？亦即區分所有權客體之成立要件若何？則有待探討。

本來，所有權之客體限於獨立的特定物，而所謂獨立的特定物，在動產時固然決定於自然的觀察，在不動產時則為法技術的觀念，頗難利用自然的觀察予以決定（註四）。蓋不動產中之土地，在物理上幾乎是接連不斷，一坵塊之土地，有時之

*本系副教授，日本京都大學法學碩士、博士班結業。

所以是數個不等之獨立物而同時有數個所有權存在，乃由於人爲之區分（如設置界標），在土地登記簿上登記爲數筆之故也。建物之個數亦是決定於登記簿之登記狀態。易言之，土地或建物等不動產之一物性，均係透過法技術之運作，藉登記簿上所登記之筆數、個數而表現出來，這種藉登記簿而表現出不動產獨立性之現象，一般稱之爲「形式的獨立性」。這種「形式的獨立性」，須以「實質的獨立性」爲前提。申言之，土地或建物等不動產須先具有「實質的獨立性」，而後始得在登記簿上登記爲一物，而成爲獨立所有權之客體。

區分所有權雖然係以一棟建築物之一部分作爲客體，而爲「一物一權主義」原則之例外（註五），但得爲區分所有權客體者，仍須具備「實質的獨立性」與「形式的獨立性」始可，至於何謂區分所有權客體之「實質的獨立性」與「形式的獨立性」，筆者擬先探討區分所有權之構成後，分別予以剖述。

二、區分所有權之構成

數人區分一棟建築物而各有其一部分所有權者，在立法用語上，各國並不統一。德國稱「住宅所有權（Wohnungseigentum）」，瑞士稱「樓層所有權（Stockwerkigentum）」，意大利稱「公寓所有權（Condominium）」，我國則仿效日本立法例稱「區分所有權」，其

構成有狹義、廣義、最廣義三說。

（一）狹義區分所有權

狹義區分所有權係專指由區分所有建物專有部分所構成之所有權。我國學者史尚寬謂：「數人區分一建物而各有其一部分者，謂之區分所有權」（註六），日本學者玉田弘毅謂：「稱區分所有權者，謂在建物專有部分上成立之所有權」（註七），即採狹義說，在實定法上，日本「建物區分法」第二條（註八），我國「土地登記規則」第七十一條所稱區分所有權（註九），均以狹義爲主。

（二）廣義區分所有權

廣義區分所有權乃指由區分所有建物專有部分所有權與共用部分持分權所構成之一種「複合物權」。我國學者黃越欽謂：「住宅所有權（即區分所有權）爲一種對住宅之管領之權，其權利標的一方面是包括公寓中部分所有人爲唯一有使用管理之權的該一部分，另一方面則爲全棟公寓中，全體所有人均有使用管理之部分」（註十），是採廣義說。鄭玉波亦謂：「區分所有，不論其區分爲縱爲橫，其所有權之行使僅能及於所分有之部分，而不能達於全部，此點與獨有同而與共有異；但區分所有不無共用部分，例如樓梯、隔壁、走廊、廁所等，在法律上輒推定其爲共有，從而即爲各區分所有人權利義務之所及，此點與獨有異與共有同」（註十一），其中既稱「區分所有不無共用部分」，是亦認爲區分所有權係由專有部分所有權與共用部分持分權二者所構成之權利。在實

定法上，我國民法第七九九條規定：「數人區分一棟建築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人共有，其修繕及其他負擔，由各所有人按其所有部分之價值分擔之」，可以說係採廣義的區分所有權。

(三)最廣義區分所有權

最廣義區分所有權則指由區分所有建物專有部分所有權，共用部分持分權以及因共同關係所生之構成員權等三要素所構成的特別所有權。德國學者Bärmann、日本學者丸山英氣、我國學者戴東雄，均主張此說（註十二）。在實定法上，西德之「住宅所有權法暨永久居住權法（Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht）」係採最廣義（註十三）。依德國法，區分所有權為一特別權利，雖得為處分或繼承之標的，但應將專有所有權，共用持分權及成員權三構成要素視為一體為之。區分所有權人不得保留專有部分所有權而抵押其共有持分，也不得保留成員權而轉讓專有部分所有權與共有持分。申言之，受讓區分所有權時，必須同時取得專有部分所有權，共用部分持分權及成員權三種權利始可（註十四）。

此種最廣義的區分所有權概念，對解決今日公寓大廈之法律紛爭，頗有助益。因為近年來，由於建築技術之進步，都市的高樓大廈有如雨後春筍，一棟大廈住進一、二千戶往往有之，其人際關係之複雜，公共設施之繁多，均非往昔之一般區分

建物所可比擬。其中專有部分，固由個人單獨使用收益，但共用部分有的由全體共同使用收益，有的却由少數共同使用收益。在此複雜的區分所有關係中，如何維護全體區分所有人之利益，實為第一要務，而要維護全體區分所有人之利益，莫過於管理方法之健全合理；要管理方法健全合理，宜將專有所有權，共用持分權及成員權，視為一體，始能竟其功（註十五）。

以上三說，其中第三說自德國學者Bärmann提倡以來，有成為通說之趨勢。惟一般論者，在述及區分所有權之客體時，概由狹義方面着手（註十六），本文從之。

三、實質的獨立性

區分所有權係以建築物為對象之所有權。民法第七九九條所規定之區分所有權，其適用對象原僅限於縱割式區分建物（分間所有），而不包括橫割式樓房（分層所有）與左右縱割上下橫切式（分套所有）之建物（註十七）。惟為因應現實社會需要，國內學者有主張應將民法第七九九條之適用範圍擴及於橫割式區分建物者，例如李肇偉主張：「雖則學者對於區分所有，有認為因所占土地關係，應限於間數分有，不及於層數分有者，然就社會經濟立場言，一座高樓大廈之價值恆較一座平房之價值為大，層數分有更有需要於間數分有，自不應限於間數分有」（註十八）；史尚寬亦認為：區分所有權之「區分方

法是否限於幢數分割或並包含依層數分割，雖不無爭論，自現今社會經濟觀之，其分割方法似無限於縱的分割之必要」（註十九）。在實務上，最高法院五十二年台上字第一〇五六號判例謂：「民法第八〇〇條所稱前條情形，係指第七九九條所謂『數人區分一棟建築物而各有一部者』之情形而言，樓房之分層所有，即屬該條所揭情形之一種」（註二十），是亦承認民法第七九九條之射程距離及於橫切式區分所有建物。惟不問是縱割式、橫割式、抑或混合式，並非其每一部分均能作為區分所有權之客體。得為區分所有權客體者，須有「實質的獨立性」，而實質的獨立性應具備「構造上之獨立性」與「機能上之獨立性」兩要件，關於此一問題，我國民法未有明文規定，筆者擬依據一般交易觀念及登記實務上之需要，同時參酌日本有關判例與學說，予以剖析。

（一）構造上之獨立性 構造上之獨立性又稱「物理上之獨立性」，乃各區分所有部分有客觀明確的事實區分而言。換言之，須在建築構造上得按各區分部分客觀地予以劃分範圍始可。蓋以被區分之建物部分，既承認其為一所有權之客體，自須具備適於物的支配之構造，否則即欠缺所有權之內容。一般來說，一長棟房屋以牆壁間隔為各獨立之一戶或一棟樓房以天花板（由樓上觀之則為地氈）分割為各層之情形，其被分割之各戶或各層，可獨立排他地予以支配，可認其得為區分所有權之客體（註廿一）。至於使用執照平面圖上雖

有界限，但實際上建物並無牆壁間隔，或地下室僅以黃線劃分停車位，或未以牆壁間隔之零售市場、攤位等，均不得為區分所有權之客體（註廿二），因其皆無客觀明確之區分也。申言之，區分所有權客體之實質的獨立性，須在構造上具有獨立性，而構造上之獨立性，則以有客觀明確的事實上區分為必要。

問題是事實上之區分，要到何種程度才算客觀明確？關於此一問題，我國尚無判例可資依循，在作業上，應透過案件之累積予以類型化，然後利用類型化之作業尋找出其判斷基準，惟下述日本判例所作之判斷，或可作為我國的參考。

日本判例認為得為區分所有權客體者，原則上須四壁具有確定的遮閉性（註廿三）。一棟建築物之內部，若毫無牆壁間隔，固不得成立區分所有權（註廿四）。其僅以屏風、榻扇或拉窗（日文：障子）間隔者，亦不得成立區分所有權（註廿五）。易言之，日本判例認定事實上之區分是否客觀明確，係以有無固定牆壁間隔為判斷依據。至其固定間隔所用材料，以一般木材或磚塊充之，固無問題，其以三合板或鐵捲式百葉窗為材料者，日本實務上亦認為其具有構造上之獨立性，得為區分所有權之客體（註廿六）。

惟值注意者，一九六七年大阪地方法院有一特殊判例頗值注目，即有相毗連之兩間建築物，其所有人為作生意之方便，在境界處並未設置確定遮閉性之牆壁，其建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，而判定其具有構造上之獨立性（註廿七）。

(二)機能上之獨立性 機能上之獨立性又稱「利用上之獨立性」或「經濟上之獨立性」，乃指各區分部分須與一般獨立之建築物相同，具有能滿足吾人生活目的之獨立機能而言。建物區分部分是否具有能滿足吾人生活目的之獨立機能，係以其能否單獨使用以及有無獨立的經濟效用為斷。茲更析述如左：

(1)單獨使用 所謂單獨使用，乃建物區分部分無庸其他部分之輔助，而能獨立利用之謂。至於其使用，究作為住宅、商店、辦公室、醫院抑或商店等，均非所問。區分部分之能否單獨使用，通常係以該區分部分有無獨立之出入門戶為判斷要素（註廿八）。申言之，區分所有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，自不得為區分所有權之客體（註廿九）。

(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物同樣的獨立經濟效用，須有專用設備存在。惟專用設備須到何種程度才算具備獨立的經濟效用，則無絕對標準，一般來說，應視建物形態及其用途來決定（註三十）。其中，較成為爭論者，乃是否以具備浴室、廁所、廚房等日常生活所必須之設施為必要，通說雖

採否定見解（註卅一）。惟我國學者黃茂榮却從居住品質之立場持肯定意見，其理由謂：「浴室、廁所、廚房公用之結果，不但不利公共衛生，還易招相鄰者之不睦，是故這種與衛生有關之設施還是解釋為或規定為各住宅單位所需自具而不得由數住宅單位共用一個或數個這種設施為妥，否則不得稱為分立之住宅。要之，這種設施與住宅之分立性互為必要條件」（註卅二）。筆者以為浴室、廁所、廚房並非所有區分建物所必要之設備，區分建物若作為商店、倉庫、辦公室等用途時，縱無上述有關衛生的專用設施，亦足於擔負起獨立的經濟效用，是以建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。

由以上分析可知，判斷區分所有權客體之實質的獨立性，除應從建物之物理上之構造予以考量外，尚應從其利用上之機能加以斟酌。申言之，區分所有權客體之實質的獨立性，應具備構造上的獨立性與機能上的獨立性兩要件，二者缺一不可。若僅具備構造上的獨立性，而無機能上的獨立性，固不得為區分所有權之客體。相反地，若僅有機能上的獨立性，而未具備構造上的獨立性，亦不得為區分所有權之客體。關於此點，我國現行法律雖無明文規定，惟日本建物區分法第一條規定：「將一棟建物構造上區分為數部分，供給獨立之住宅、店舖、事務所、倉庫或其他建物用途之使用時，得依照本法之規定，對各該部分取得各自的所有權」，其中所謂

「構造上區分為數部分」一語，係指構造上的獨立性而言，而所謂「供給獨立之住宅、店舖、事務所、倉庫或其他建物用途」一語，則指機能上的獨立性而言。惟值注意者，構造上的獨立性與機能上的獨立性，並非各自獨立，毫不相干，而是彼此相互關聯。因為建物之區分部分要達成一定機能須有一定之構造，而有一定構造之建物區分部分，亦必能達成一定之機能（註卅三）。

四、形式的獨立性

一棟建築物區分為數部分，於具備上述實質的獨立性後，尚須具備形式的獨立性，始得成立區分所有權。所謂形式的獨立性，乃當事人以區分所有意思辦理區分所有登記之謂。因此，形式的獨立性係由當事人之區分所有意思與區分所有登記兩要件所構成。前者稱為形式獨立性之主觀要件，後者稱為形式獨立性之客觀要件。茲析述如左：

（一）區分所有意思

區分所有權之成立，以當事人有區分所有意思辦竣區分所有登記為必要。數人共有一棟建築物，若不以區分所有之意思為區分所有登記，縱令各共有人分管該建築物之部分合乎前述實質獨立性之要件，仍不發生區分所有問題。換言之，區分所有權係依區分所有登記而創設（註卅四），而區分所有登記，則以有區分所有意思為前提。

問題是，數人區分一棟建築物，而以區分所有意思為區分所有登記時，固可成立區分所有權，惟一棟建築物全屬一人所有，而該所有人亦以區分所有意思，申辦區分所有登記，是否可以？依我國民法第七九九條前段「數人區分一建築物，而各有其一部者」之規定，似應採否定說。惟為促進不動產交易之敏捷與活潑不動產資金化，筆者以為只要建物之區分部分合乎前述實質的獨立性，而且所有人有以之為區分所有之意思，不妨於其申辦建物所有權第一次登記時（註卅五），准其辦理區分所有登記。至於所有人於申辦建物所有權第一次登記時，僅為一建物所有權（單獨所有）之登記，而未以區分所有意思辦理區分所有登記，嗣後，若將其一部讓與他人時，是否得因之而成立區分所有權，不無疑問。關於此一問題，日本判例採肯定見解，認為當事人間有成立區分所有權意思，受讓人得取得受讓部分區分所有權（註卅六）。在我國則無判例可循，惟最高法院推事陳計男，亦主張建物得因區分轉讓而成立區分所有（註卅七）。相反地，數人區分一棟建築物，其各區分部分嗣後歸屬於一人所有，若該所有人以單獨所有意思，變更登記為單一建物所有權時，基於一物一權主義之原則，其區分所有權會因之而消滅。

此外，頗值注意者，日本判例認為，承租人經出租人承諾在所承租房屋上增建房屋，而其所增建部分如具備實質的獨立性時，推定當事人間有成立區分所有之意

思，承租人得取得增建部分之區分所有權（註卅八）。對此，我國雖無判例，惟似亦應採相同解釋。

（二）區分所有登記

我國不動產物權係以登記為公示方法，建物區分所有權為不動產物權之一種，自須辦理登記。申言之，在我國，建物區分所有權係依登記而創設，當事人應依法辦理登記，始能取得區分所有權（註卅九）。至其登記方法，依土地登記規則規定，係先由當事人向登記機關申請建物勘測，然後檢附建物平面圖、位置圖及使用執照申請登記。如當事人檢附之使用執照無法認定其權利範圍及位置者，則應檢具全體起造人分配協議書（土地登記規則第七十條參照）。登記機關於接受當事人申請，經審查無誤後，應就各區分所有人之專有部分單獨登記為各區分所有人之單獨所有。至於建物之共同使用部分，則視各區分所有權人實際使用情形，另編建號，分別登記為各相關區分所有權人之共有（註四十）。此種共有，與一般分別共有不同，在性質上不許當事人分割。因此一般學者又稱之為「互有」（註四十一）。

不過，現代建築，外部的式樣異常繁多，內部的格局五花八門，具有實質獨立性之建物部分，當事人不以區分所有意思為區分所有登記時，固不發生區分所有問題，已如前述。惟未具實質獨立性的建物部分，竟為區分所有登記時，其效力若何？關於此一問題，日本土地登記制度因採契據登記制，其登記僅為對抗第三人之要

件，故歷來判例，咸認其登記應歸無效（註四十二）。我國則採權利登記制（註四十三），以登記為生效要件，因此似僅能按登記錯誤之法理，依土地法第六十九條之規定，辦理更正登記而已。

據上所述，可知區分所有權客體之成立，除須具備實質的獨立性外，尚須具備當事人以區分所有意思為區分所有登記之形式的獨立性。

五、結語

台灣地區地狹人稠，土地利用日趨立體化，都市的高樓建築到處可見，而有關公寓大廈的法律糾紛，迭有所聞，為謀解決之道，應由政府制頒有關區分所有建物之法律，以資通用，同時亟賴有識之士對區分所有建物的法律問題作深入探討。本文僅就區分所有權之客體予以剖述而已，他如區分所有建物之專有部分、共用部分、管理制度以及其與基地之權利關係，乃至區分所有人間之權利義務關係等問題，均有待專文一一研究。

附 註

- 1.) 原田慶吉「ローマ法」(有斐閣,昭和四九年)一二一、二頁。
- 2.) 最高法院二九年上字第一六七八號判例,載於最高法院判例編輯委員會編「最高法院判例要旨(上册)」(民國七十二年)一八頁。
- 3.) 陳計男「大廈、公寓的一些法律問題」,載於「法令月刊」二八卷七期八頁。
- 4.) Franz Wieacker, *Bodenrecht*, S. 97.
- 5.) 陳計男,註三所揭論文,載於「法令月刊」二八卷七期八頁。
- 6.) 史尚寬「物權法論」(自版,民國六八年)一〇九頁。
- 7.) 玉田弘毅「マンションの法律紛争」(有斐閣,昭和五九年)三頁。
- 8.) 日本之「有關建物區分所有等之法律(簡稱建物區分法)」,制定於一九六二年四月四日,一九八三年曾作全面修正,全文計有一五九條。其中第一條規定:「將一棟建物構造上區分為數部分,而能供給獨立之住宅、店舖、事務所、倉庫或其他建物用途之使用時,得依照本法之規定,對各該部分取得各自的所有權」。第二條規定:「本法稱區分所有權者,謂依照前條規定,以建物之部分為標的之所有權」。
- 9.) 土地登記規則第七一條:「區分所有建物,區分所有權人得就其區分所有部分之權利,單獨申請登記」。
- 10.) 黃越欽「住宅分層所有權之比較法研究」,載於鄭玉波編「民法物權論文選輯(上)」(五南圖書公司,民國七三年)四三七頁。
- 11.) 鄭玉波「民法物權」,(三民書局,民國六九年)七六頁。
- 12.) Barmann / Pick, *Wohnungseigentumsgesetz*, München 1981, S. 46。
丸山英氣「區分所有建物の法律問題——その理論と展開」,(三省堂,一九八〇年)八頁。戴東雄「論建築物區分所有權之理論基礎(I)」,載於「法學叢刊」二九卷二期二八頁。
- 13.) 西德之「住宅所有權法暨永久居住權法」簡稱「住宅所有權法」,制定於一九五一年三月十五日,全文共六四條。
- 14.) Barmann / Pick, 註十二所揭書四六頁。
- 15.) 戴東雄,註十二所揭論文,載於「法學叢刊」二九卷二期二八頁。
- 16.) 新田敏「區分所有權における客體の獨立性」,載於「法學研究」四六卷七號二五頁。
- 17.) 戴東雄,註十二所揭論文,載於「法學叢刊」二九卷二期二一頁。

- 18.) 李肇偉「民法物權」(自版,民國六八年)一六三頁。
- 19.) 史尙寬,註六所揭書 一〇九、一一〇頁。
- 20.) 最高法院五二年台上字第一〇五六號判例,刊載於註二所揭書三八〇頁。
- 21.) 陳計男,註三所揭論文,載於「法令月刊」二八卷七期八頁。
- 22.) 許仁舉「土地登記法規及實務」(自版,民國六九年)一一六頁。
- 23.) 新田敏,註一六所揭論文,載於「法學研究」四六卷七號三〇頁。
- 24.) 昭和二八年八月十九日福岡高等裁判所判決,載於「高等裁判所民事判例集」六卷九號五二〇頁。
- 25.) 昭和三九年三月十二日東京高等裁判所判決,載於「下級裁判所民事裁判例集」一五卷二號五二九頁。
- 26.) 有關以三合板(ベニヤ板)間隔得爲區分所有權客體者,請參閱昭和三六年二月一六日神戶地方裁判所判決,載於「下級裁判所民事裁判例集」一二卷二號二九三頁。有關以鐵捲式百葉窗(シャッター)間隔得爲區分所有權客體者,請參閱丸山英氣,註十二所揭書七三頁。
- 27.) 昭和四二年八月二一日大阪地方裁判所判決,載於「判例タイムズ」二一六號二三〇頁。
- 28.) 許仁舉,註廿二所揭書一一八頁。陳計男,註三所揭論文,載於「法令月刊」二八卷七期九頁。
- 29.) 川島一郎「建物の區分所有等に関する法律の解説」,載於「法曹時報」一四卷八四八頁。川島武宜編「注釋民法(7)・物權(2)」(有斐閣,昭和五三年)三六一頁。
- 30.) 丸山英氣,註一二所揭書七七頁。
- 31.) 丸山英氣,註一二所揭書七八頁。
- 32.) 黃茂榮「有關公寓法律問題之研究」,註十所揭書四五一、二頁。
- 33.) 篠塚昭次編「判例コンメンタル・民法I」(三省堂,昭和五二年)六四七頁。
- 34.) 陳計男,註三所揭論文,載於「法令月刊」二八卷七期九頁。
- 35.) 建物所有權第一次登記俗稱保存登記,其性質屬確定產權登記、原始取得登記,其程序請參閱陳鳳琪「土地登記實用」,(五南圖書公司,民國六九年)一四八頁以下。
- 36.) 昭和四年二月一五日大審院判決,載於「大審院民事判例集」八卷一二四頁。
- 37.) 陳計男,註三所揭論文,載於「法令月刊」二八卷七期九頁。
- 38.) 昭和三八年十月二九日最高裁判所判決,載於「最高裁判所民事判例集」一七卷九號一二三八頁。
- 39.) 戴東雄,註十二所揭論文,載於「法學叢刊」二九卷二期二九頁。

- 40.) 溫汶科「建物之區分所有權」，載於「法學叢刊」二四卷四期 三六頁。
- 41.) 例如姚瑞光「民法物權論」 (大中國圖書公司，民國六九年)，九七頁。鄭玉波，註一一所揭書七七頁。李肇偉，註一八所揭書 一六三頁。
- 42.) 例如昭和十年七月二四日大審院判決，載於「法律新聞」三八八一號一〇頁。昭和二八年八月一九日福岡高等裁判所判決，載於「高等裁判所民事判例集」六卷九號五二一頁。昭和四四年七月二五日最高裁判所判決，載於「最高裁判所民事判例集」二三卷八號 一六二八頁。
- 43.) 我國土地登記制度係採權利登記制，與日本之契據登記制有以下不同：(1)前者以登記為生效要件，後者以登記為對抗要件。(2)前者登記官吏於登記時，須作實質審查，後者僅為形式審查。(3)前者登記具有公信力，後者則無公信力。(4)前者登記物之靜的狀態，後者登記物之動的狀態。