

# 第一章 緒論

## 第一節 研究動機

本人於菜鳥律師之實習階段，在短短的五個月之實習期間，事務所就接獲了二件有關公寓大廈地下室停車位爭議之民事訴訟案件，一件是有關遷讓停車位之問題；另一件為地下室防空避難設備兼作停車空間使用之停車位所有權歸屬之問題。在接觸前揭二件民事案件前，主觀上認為地下室停車位有啥好爭議的，不是登記誰的就是誰的嗎，惟實際上地下室停車位之所有權問題，並非如此簡單判斷，事後回想自己的想法太單純，如果這麼簡單就能解決，那麼何必大費周章興訟，又何必花大把的銀子請律師。在研究前揭案件期間，拜讀了林永汀先生「地下室停車位」的著作，才猛然驚覺地下室停車位的問題，在實務上係五花八門，層出不窮，才打破了我原先天真浪漫的想法，然而幻滅是成長的開始，努力鑽研前揭案件，並閱讀一些實務上相同案例之判決，以便瞭解實務上之看法。事隔二年，面臨必須提出碩士論文題目之時刻，立刻想到地下室停車位之問題，於是便詢問指導教授溫豐文先生可否讓我撰寫此一問題，溫老師欣然應允之，讓我好不快活。

## 第二節 問題之提出

台灣地區地狹人稠，住屋紛紛由平房改建大樓，公寓大廈雖然解決了人口之居住問題，然而因法律之增修趕不上社會急遽之變遷，公寓大廈衍生之糾紛卻無法適時獲得解決，其中公寓大廈地下室停車位之糾紛即是一例。為使高聳之大樓能夠屹立不搖，大廈地基挖掘之深度必須足夠，又建築法令規定大廈必須附設防空避難空間，為免大廈地面下之空間閒置，因此大樓之防空避難空間多設置於地下室。又七〇年代台灣經濟起飛，躍身亞洲四小

龍，國民所得提高，因大眾運輸工具之不便利，助長國民購買自用小客車之意願，加上汽車廣告之推波助瀾之下，汽車已由過去之「奢侈品」逐漸成為民生之「必需品」，汽車持有率不斷地上升中，然車子運轉時需要道路，車子停靠時需要空間，該空間不足時，糾紛於焉產生，此問題在都會地區更加嚴重，都會地區停車位一位難求已成為民眾揮之不去之夢魘。為此，交通部於民國七十六年間積極研訂「停車場法」，該法並於八十年制定公布，希望透過輔導民間大量興建停車場之方式，來抒解都會區停車位不足之問題，然而成效不彰，政府因此轉向修改建築法令，如從建築技術規則建築設計施工編第一四二條第六款規定，可知建築物依法附建之防空避難設備得兼作停車空間使用，以達「平時停車、戰時避難」之目標，用以解決都會區日益嚴重之停車問題。另建築技術規則建築設計施工編第五十九條之二規定「為鼓勵建築物增設停車空間，提供公眾停車使用，有關建築物之樓層數、高度、樓地板面積之核計標準或其他限制事項，直轄市、縣（市）主管建築機關得另定鼓勵要點，報經中央主管建築機關核定實施。」，各縣市（直轄市）政府可依此規定自行決定鼓勵建築物增設停車空間的相關條件，但增設之停車空間，應提供公眾使用。又除依法必須附設之停車空間外，在符合建築法令相關規範之下可自行增設建築物之停車位。

前揭說明了政府為解決停車位不足問題所提出之亡羊補牢之計，本文限縮討論設於區分所有建物地下室停車位之問題，因為公寓大廈住戶之車輛通常停放在地下室所設置之停車位，此時公寓大廈之地下室停車位糾紛於焉產生。諸如停車位所有權之歸屬？停車位所有權與管理權之區分？停車位分管契約之效力是否及於第三人？停車位得否自由買賣？得否出賣與區分所有建物所有權人以外之人？停車位面積不足？建商超賣停車位？停

車位買賣與優先購買權之疑義？停車位之拍賣？以上諸多問題，似乎並未隨著民國八十四年六月二十八日總統令公布之公寓大廈管理條例而告解決。

### 第三節 研究方法與論文架構

駕著愛車早早上班，因為深怕沒有停車位可停；快樂得下班，但住家附近卻沒有一個「容車」之地，身處於都市叢林，每天上演著找停車位、搶停車位之劇碼，為解決停車的問題，建築物兼附停車機能乃係現代化社會之趨勢，然在國內對於公寓大廈附設停車位之法令規範不全之下，公寓大廈地下室停車空間產生了諸多的問題。附設於區分所有建物之停車位係存在於區分所有建物中，因此追本溯源，在探討地下室停車位相關問題時，必須先回歸至本質，即區分所有建物本身，是以本文遂以「區分所有建物」(俗稱「公寓大廈」)作為研究的立論基礎，而區分所有建物是由專有部分、共用部分及基地所構成，且多數人對於同一物各自有其所有權，係民法上一物一權主義之例外，從而產生錯綜複雜之權利義務關係。另因工作的關係才發現區分所有建物停車位之紛爭係層出不窮且類型五花八門，所以本文試著從實務的爭議為中心來討論區分所有建物停車位之問題，並檢討分析實務見解。

在研究資料的取用上，第一是依傳統方法蒐集文獻資料與研讀，第二是利用司法院所建構之法學資料檢索單機版搜尋相關之判決、決議及解釋函令，第三拜網際網路之賜，運用網路搜尋資料，大幅縮短傳統方法至圖書館翻閱影印資料之時間，尤其係國家圖書館之遠距圖書服務及全國博碩士論文資訊網助益我良多。

本篇論文共分六章，除第一章「緒論」外，以下就其餘章節逐一簡介。首先第二章「區分所有建物之產權構造」，分為二節。

第一節「概說」，淺介區分所有建物之類型，第二節「區分所有建物之構成」，分為專有部分、共用部分及基地三部分討論，專有部分之成立要件為何？共用部分之性質與分類，而區分所有人之專有部分係以牆壁來區隔，牆壁共用之範圍為何，就專有部分與共用部分之界線問題加以探討。又萬丈高樓平地起，房屋是座落於土地之上，區分所有建物專有部分移轉時，其共用部分及基地是否應一併移轉，即論述公寓大廈管理條例第四條第二項「基地權利一體性」之原則。

第三章「停車位概論」，共有四節。第三章第一節介紹「停車位之類型」，先就我國停車場法之規範為分類，而後對於停車位附設於建築物之位置、結構再分類。第二節「區分所有建物之停車位」，論述現行法令對於區分所有建物之停車位，實務及通說分為法定停車位、自行增設停車位及獎勵增設停車位三種，先就前揭停車位為名義解釋，並介紹實務之登記方式。第三節「法定停車位產權登記及歸屬」，本文之主角為法定停車位，所以本節專章介紹法定停車位之登記實務及權屬，並兼論專用使用權之問題。而設於地下室之法定停車位，在九一八函釋之後，僅能登記為共有，區分所有人對於共同使用之地下室停車位，原則均有按其應有部分使用、收益之權能（民法第八一八條），然而地下室停車位通常不敷全體區分所有人使用，故區分所有人如何取得特定停車位之用益權，即「停車位專用使用權」之探討，從而淺介專用權之意義、客體、設定方式及專用權之性質等。第四節「停車位之九一八事變」，說明內政部民國八十年九月十八日台內營字第80七一三三七號函釋之內容，即係八十年撼動整個房地產之「九一八事變」，並對該函釋之不合理之處加以批判。

第四章「實務上有關停車位之糾紛」，共分二節。第一節「買賣契約」，又分為七項。第一項「法定停車位與專有部分分離之

交易」，區分所有權人共有之法定停車位，區分所有人能否將法定停車位與專有部分分離，而單獨為交易之標的？原則係不可以，惟如交易之對象係其他區分所有權人，得否例外？第二項「停車位使用權之交易」，法院判決認為使用權為所有權之積極權能之一，不得與所有權分離而單獨為買賣標的，所以建物專有部分所有人，不得將共同使用部分之車位使用權單獨出售他人，然此結論是否正確，仍有探討之空間。第三項「停車位面積不足」，在八十五年內政部頒佈「預售屋買賣契約書範本」之前，法定停車位與公共設施一併登記為共有，因此在區分所有權人持分共有權利之下，不易算出共有部分性質之停車位面積，因此建商交付之停車位面積不足，致使買受人支付較實際面積為多之停車位價金，此時買受人如何救濟？故第三項討論「停車位面積不足」之問題。第四項「超賣停車位」，利潤為建商的第一要務，建商於領得使用執照之後予以二次施工之情形在所多有，先介紹建商超畫停車位之手段，次就（一）停車位不符合核准施工圖之規格，但與契約約定相符；（二）停車位符合法定規格，但與契約約定不符的情形，論述實務之見解，並檢討分析之。第五項「停車位之優先承買權」，前提先論述優先承買權之意義、性質，並淺介土地法第三十四條之一第四項共有人優先承買權之要件，接著從實務之觀點論述區分所有建物地下室停車位之買賣有無土地法第三十四條之一第四項優先承買權之適用，並檢討分析之。第六項「停車位之拍賣」，法院拍賣區分所有建物，拍賣效力是否及於共同使用性質之法定停車位？此關涉拍定人是否取得法定停車位之所有權，又如承買之停車位其上有分管之協議，拍定人是否受分管契約之拘束？本項從拍賣實務之觀點論述並檢討分析之。第七項「停車位廣告與公平交易法之關係」建商為圖銷售績效，銷售廣告常有誇大不實之字句，如「戶戶有停車位」之字樣，

然實際交屋時卻無停車位，或是建商擅自變更停車位大小、位置、設施而增加停車位數量，導致與核准施工圖不符，此種情形是否違反公平交易法之規定？本節從公平交易委員會之處分與法院之判決析述之。第二節「停車位之分管」，停車位專用權，於區分所有建物專有部分移轉時，是否發生拘束繼受人之效力，對於區分所有人使用停車位之秩序有重大之影響，故第二節論述「停車位之分管」，分管契約之成立？分管契約之性質為債權契約？物權契約？是否有拘束第三人之效力？分管契約如係債權契約，對外發生拘束第三人之物權效力之立論基礎為何？從實務觀點，即最高法院四十八年台上字第一〇六五號判例及釋字第三四九號出發，並檢討分析最高法院八十六年台上字第一六五六號判決。

第五章「內政部訂頒『預售屋買賣契約書範本』之停車位買賣條款之檢討」，預售屋之交易當事人於簽訂契約時，因無成屋可供觀覽，建商之舌燦蓮花，致使買受人有無限之想像空間，然而交屋時，夢想幻滅，交易糾紛接踵而來，內政部為防範未然，於民國八十五年二月十六日以（八十五）內地字第八五七三六五四號函頒行「預售屋買賣契約書範本」，因該範本係屬定型化契約，故第一節淺介「定型化契約之基本概念」，第二節就該範本有關停車位買賣條款檢討分析之。

第六章「結論與建議」，先綜合歸納各章相關論述之結論，後對停車位購買人提出建議，以「停車位購買人權益保障之認識」，作為消費者購買停車位之參考。

## 第二章 區分所有建物之產權構造

### 第一節 概說

台灣自七十年代起經濟起飛，工商業突飛猛進，人口紛紛往都會區聚集，然都市地狹人稠，為解決都會區人口居住之問題，高樓大廈平地起，如雨後春筍般於都會區中林立，可謂「都市叢林」。我國規範公寓大廈住戶間之權利義務有民法第七九九條、八百條及公寓大廈管理條例。按民法第七九九條前段規定：「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」，所謂區分所有建物係法律上之用語，一般人無從認知何謂區分所有建物，一般人對於供人住居之高樓大廈，通常稱為公寓，公寓大廈管理條例第三條第一款對於公寓大廈定義為「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。」

然區分所有建物究竟如何區分，參照最高法院八十年度台上字第八〇四號判決「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。其區分之各部分為獨立之權利客體，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，必須在構造上及使用上均具有獨立性者，始足當之。」，換言之，建築物區分所有之方式，有橫的區分，如將坐落於同一土地上之建物上下橫切為一至五層，各層均有樓地板等實物相間隔，由數人分層所有。有縱的區分，如將一排建物左右縱切為一至五幢，各幢有牆壁等實物相間隔，且各幢獨立坐落於基地上，各幢均為單獨所有權之客體，由數人分幢所有。有縱橫區分者，如將坐落於同一土地上之建物上下橫切為一至五層，於各層再左右縱切為數戶，由數人分戶所有。

## 第二節 區分所有建物之構成

### 第一項 區分所有權之定義

按民法第七九九條前段規定「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」，再按公寓大廈管理條例第三條第二款規定「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。」，就前述規定而言，構成區分所有權者，係指專有部分、共用部分。然而區分所有權之概念在學說上有最狹義、狹義、廣義、最廣義四說。

- 一、最狹義區分所有權：係指建築物專有部分之所有權。日本學者玉田弘毅：「稱區分所有權者，是在建築物專有部分上成立的所有權。」<sup>1</sup>，日本區分所有法第二條規定：「本法所稱區分所有權者，係指以第一條規定建築物部分（不包括第四條第二項規定之共用部分）為標的之所有權」。依此規定，區分所有權之概念為最狹義之專有部分所有權。
- 二、狹義區分所有權：乃指建築物之專有部分與共用部分（應有部分）所有權所構成之一種權利。
- 三、廣義區分所有權：係指建築物專有部分所有權、共用部分持分權以及基地上之利用權（基地上之共有持分權或地上權、典權、租賃權、使用借貸權之準共有持分權）所構成之一種複合物權。
- 四、最廣義區分所有權：係指由建築物專有部分所有權、共有部分持分權、基地共有（或準共有）持分權以及共同關係所收生之成員權所構成之特別所有權<sup>2</sup>。

<sup>1</sup> 玉田弘毅編，「?????? 法律紛爭」，有斐閣，昭和六十三年，第三頁。

<sup>2</sup> 溫豐文，「建築物區分所有權之研究」，東海法學叢書，民國八十一年，第十三頁以下。劉得寬認為「區分所有者間本質上有目的一體性之共同關係。因此區分所有乃由傳統性的物權與空間法及人法等三要素相編制而成的新權利型態」，



德國住宅所有權法之所有權係由三種法定要素所組成，即住宅所有權法第一條五項之持分共有權、同法第三條第一項及第五項規定之專有所有權及同法第十條以下，基於共同關係而產生身份上之成員權（Mitgliedschaft in der Gemeinschaft）<sup>3</sup>。學者戴東雄先生認為區分所有人為共同生活在一屋簷下之人，相互間之關係極為密切，遠超過一般不動產所有權相互間之相鄰關係，尤其為管理共同事物及共有物之使用、收益，並由此所生義務之負擔。為解決此複雜之問題，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與管理負責人。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之行使與義務之負擔。多數說採最廣義說<sup>4</sup>。本文認為所謂構成部分係指物理之成分而言，人之五官所能知覺之物，因此從「區分所有權之構成」角度以觀，區分所有權應指廣義區分所有權。學者溫汶科亦採此見解，其認為「為使高層建築物區分所有關係明確，具有安定性，基地及建築物共有部分之管理能圓滑地進行起見，實有謀求權利關係一律化、一體化之必要。為此，新立法之建築物區分所有權，似應以土地之共有或借地權之準共有為限，始得承認之。這樣可使各區分所有人擁有土地之共有持分（或借地權之準共有持分）、建築物之共有持分及專有部分所有權三者成為一體之特別權（一個特別物權）<sup>5</sup>。蓋共同關係所生之成員權係為規範區分所有人之權利義

---

「建築物區分所有者之空間所有權」，載於「法學叢刊」，第二十四卷第一期，第八頁。

<sup>3</sup> 戴東雄，「德國住宅所有權法」，載於「臺大法學叢刊」，民國七十二年十二月，第一六九頁。

<sup>4</sup> 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」，載於「法學叢刊」，第一六九期，第七-八頁。丸山英？：「就區分所有權制度加以觀察，其乃將專有部分所有權、共用部分共有權、基地共有權（或準共有權）以及成員權等四個要素之複合權利」，丸山英？（編），「？分所有法」，大成出版社，西元一九八八年，第十五頁。

<sup>5</sup> 溫汶科，「建築物之區分所有權」，載於「法學叢刊」，第九十六期，第三十五頁。

務而生之人法性之權利，不具物權法性，且以調和與維護區分所有權人之共同利益為目的，並非區分所有建物之構成部分。又民法物權編修正草案第七九九條第一、二、七項規定「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，就專有部份有單獨所有權；並就該建築物及其附屬物之共同部分，除另有約定外，按其專有部分比例共有之建築物。前項專有部分，指區分所有建物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物，除專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。區分所有建築物專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而移轉或設定其他權利。」再者，公寓大廈管理條例第三條規定「本條例用辭定義如下：一、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。二、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。」。綜上說明，可知我國法令對區分所有建物之構成部分係採廣義說之見解，而公寓大廈係區分所有建物之俗稱，公寓大廈管理條例第三條第一款明確規範建築物及基地為公寓大廈之構成部分。

## 第二項 專有部分

### 一、意義

民法第七九九條前段規定「數人區分一建築物而各有其一部」之「各有其一部」就是所謂之「專有部分」，民法修正草案第七九九條第二項前段更定明「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。」，此與公寓大廈管理條例第三條第三款規定「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者」有所差異，後者僅要求具有使用上之獨立性，然最高法院六十三年

度第六次民庭庭推總會會議決議（一）所指已足避風雨（已有可避風雨）之屋頂與牆壁之意義所在。在機能上，該一定空間必須可供吾人營生活或事業活動之用。而區分所有是以建築物之部分為其客體，實質上乃係就該建築物所有權所支配之一定空間，再劃定一可供吾人利用之空間，故區分所有權客體之專有部分，亦需具有構造上與機能上（或稱使用上）之獨立性，始足當之。相較於我國現行法令對於「專有部分」規範之不明確，日本建物區分法第一條規定「一棟建物構造上區分為數部分，供作獨立之住宅、店鋪、事務所、倉庫或其他建物用途使用時，其各部分得依本法所定，各自成為所有權之標的。」，其中之「構造上區分為數部分」係指構造上之獨立性；而「供作獨立之住宅、店鋪、事務所、倉庫或其他建物用途使用」係指使用上之獨立性。

## 二、專有部分之成立要件

### （一）需具構造上之獨立性

謝在全先生認為「構造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，為相當程度之隔離，客觀上足以明確劃分其範圍而言。<sup>6</sup>」；溫豐文先生認為「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。<sup>7</sup>」；戴東雄先生認為「所謂構造上之獨立性，指一專有部分須與他區分所有權人之專有部分或共有部分區隔或遮蔽的設備，而該設備通常亦須為建築物本身的結構。<sup>8</sup>」

<sup>6</sup> 謝在全，「建築物區分所有權要論（上）」，法令月刊，第五十三卷，第四期，第五頁。

<sup>7</sup> 溫豐文，「區分所有權之客體」，法令月刊，民國七十七年三月，第五十八頁。

<sup>8</sup> 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，第四十九期第二十三頁。

然而建築物區隔或遮蔽之設備，要至何種程度始為客觀明確？如係以鋼筋水泥、磚塊所構成之固定區隔設備，係具有構造上之獨立性。反之，非固定區隔設備，僅以象徵性標識，是否具有構造上之獨立性？一九六七年大阪地方法院有一判例，即相毗連之兩間建築物，其所有人為作生意之方便，在境界處並未設置固定遮蔽性之牆壁，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蔽性，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<sup>9</sup>。從而隨著經濟發展，構造上之獨立性從物理上之獨立性趨向於觀念上之獨立性<sup>10</sup>，因此專有部分在建物所有權之客體上要求嚴格的獨立性仍有困難，此不過是具有「某一程度之獨立性」而已。專有部分之獨立性應該配合其與一棟建物全體之用途關係（利用目的）來決定之<sup>11</sup>。

## （二）需具使用上之獨立性

所謂使用上之獨立性乃在機能上有獨立經濟使用價值或效用而言<sup>12</sup>。而建築物區分部分是否具有滿足吾人生活目的之獨立機能，係以其能否獨立使用，以及有無經濟效益為斷。就前者言，乃建築物區分部分無庸其他部分之輔助，而能獨立利用之謂。其重要者乃該區分部分有無獨立之出入門戶。另就後者言，區分部分要具有一般建物同樣之獨立經濟效用，需有依建物型態及其用途所具有之專有設備，如住宅需具有浴室、廁所、廚房等設備<sup>13</sup>。

<sup>9</sup> 溫豐文，註7所揭論文，第五十八-五十九頁。

<sup>10</sup> 戴東雄，註8所揭論文。

<sup>11</sup> 劉得寬，「建築物區分所有者之空間所有權」，法學叢刊，第二十四卷第一期，第二頁。

<sup>12</sup> 戴東雄，註8所揭論文。

<sup>13</sup> 吳博文，「區分所有權基本法律問題之探討」，載於「東吳大學法律學報」，民

綜上可知，專有部分必須有構造上及使用上之獨立性，然而依我國民法第七五八條規定，不動產物權採登記生效主義，區分所有建物之專有部分，是否必須「以區分所有權之客體之型態表現於外部」，換言之，專有部分是否以「登記」為成立要件？學者將此要件稱為形式上之獨立性要件，前（一）（二）要件稱為實質上之獨立性，且均以必須辦理登記為形式上獨立性要件，因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<sup>14</sup>。惟有學者認為並不以登記為區分所有建物之成立要件，而所謂以區分所有權客體之型態表現於外部，於專有部分已辦理區分所有權之登記者，故甚顯然。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築執照，各住宅單位各有其起造人者，亦足當之。又一建築物之特定部分雖未出諸區分所有權客體之型態，仍得因當事人之讓與或其他行為，使其成為區分所有權之客體。此項區分所有權客體之形式上獨立要件，於其具備時，亦可作為區分所有權成立之時期加以觀察，而不以之為成立要件，似不為過<sup>15</sup>。本文採取後說之見解，例如甲乙丙丁共同出資興建四樓建物，並言明由甲取得第一層所有權、乙取得第二層所有權，丙丁依此類推，於建物完成時起，區分所有權已經完成，蓋建物之所有權歸屬於原始出資建築人，而建物能否辦理保存登記係另一問題，與區分所有權之成立無涉；又地政機關之登記僅係公示之作用，便於經濟交易之透明化，雖然不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更，非經登記不生效力，

---

國八十一年六月，第一三〇、一三一頁。

<sup>14</sup> 溫豐文，註7所揭論文，第六十一頁。戴東雄，註4所揭論文，第八頁。陳計男、「大廈、公寓的一些法律問題」，載於「法令月刊」，第七期，第九頁。

<sup>15</sup> 謝在全，「建築物區分所有權要論（上）」，載於「法令月刊」，民國九十一年四月，第九頁。

然我國實務上仍承認違章建築得為交易之客體<sup>16</sup>，故區分所有建物建築完成，縱未登記並不影響區分所有權之成立。

## 第三項 共用部分

### 一、意義

公寓大廈管理條例第三條第二款將區分所有建物分為專有部分及共用部分<sup>17</sup>，又依本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築物，而供共同使用者。」；民法第七九九條後段規定「區分建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有」，公寓大廈管理條例之用語（共用）與民法之用語（共同部分）雖有差異，實際上應係「名異義同」，其範圍亦應係相同，本文以「共用部分」稱之。

### 二、性質

#### （一）共有之型態

在比較法制史上，共有之型態有三：

#### 1、總有（Gesamteigentum）

共同體總有乃多數人所結合之一種共同體，但並未賦予其法律上之人格，以共同體組成員之資格而所有之狀態，源

<sup>16</sup> 最高法院五十年台上字第一二三四號判例「違章建築物雖為地政機關所不許登記，尚非不得以之為交易之標的，原建築人出賣該建築物時，依一般規則，既仍負有交付其物於買受人之義務，則其事後以有不能登記之弱點可乘，又隨時主張所有權為其原始取得，訴請確認，勢無以確保交易之安全，故本院最近見解，認此種情形，即屬所謂無即受確認判決之法律上利益，應予駁回。是其確認所有權存在之訴，既應駁回，則基於所有權而請求撤銷查封，自亦無由准許。」；最高法院四十八台上字第一八一號「違章建築物雖為地政機關所不許登記，但非不得以之為交易之標的，原建築人出賣該建築物時，依一般法則，既仍負有交付其物於買受人之義務，則其事後以有不能登記之弱點可乘，又隨時隨意主張所有權為其原始取得，訴請確認，勢將無以確保交易之安全，故此種情形，即屬所謂無即受確定判決之法律上利益，應予駁回。」

<sup>17</sup> 公寓大廈管理條例第三條第二款「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。」

於日耳曼法村落共同體之所有型態。其特徵為：(1)為所有權質的分割。原來權利之分割，有量的分割與質的分割，前者如將一個所有權一分為二，甲乙各有二分之一之所有權時；後者將一個所有權分為管理、處分、使用、收益等權能，甲有物之管理、處分之支配權能，乙有物之使用、收益之經濟權能。中古世紀之日爾曼，將村落與村民調合成一實在之綜合體（Genossenschaft），村民基於村落構成員之身分，對於共同體之財產（尤其是土地），享有使用、收益權，而管理、處分權屬於村落共同體。(2)構成員(村民)之前述使用、收益權能係基於共同體構成員之資格而取得，其得喪變更與構成員之資格同其命運，不得與構成員之資格分離而讓與，故不具獨立財產權之性質。(3)對共同體財產之管理、處分，應得構成員會議之同意或基於共同體規約多數決。(4)構成員(村民)對共同體(村落)財產應依團體規約而使用、收益，如有違反或妨害他構成員之使用、收益時，共同體或被妨害之構成員得依團體規約或個別權受侵害為由請求其停止行為及賠償損害。倘構成員以外之第三人侵害構成員之使用、收益，共同體或構成員分別得以團體資格或構成員個別權受侵害為由請求除去其侵害及損害賠償。(5)對所有物無應有部分存在，不得請求分割。綜上可知總有乃各共有人間人之結合狀態最強，團體統治色彩極為濃厚之型態，其所有權之管理權能與收益權能分屬於共同體與構成員，為所有權質之分割，與近代所有權為完全之支配權，在本質上有極大之差異<sup>18</sup>。

---

<sup>18</sup> 謝在全，「民法物權論上冊」，三民經銷，民國八十四年，第三三二頁以下。鄭玉波，「民法物權」，三民出版，民國八十四年，第一一六頁以下。史尚寬，「物權法論」，民國七十六年一月，第一三九頁以下。溫豐文，「論區分所有建物共用部分之法律性質」，載於「法學叢刊」，第一三一期，第九十六頁以下。

## 2、共有 (Miteigentum)

共有，我國民法稱為「分別共有」，乃數人按其應有部分，對於標的物共享一所有權之型態，源於羅馬法上之共同所有之型態。其特徵為：(1)為所有權量之分割。(2)共有人原則對共有物有管理、處分、使用、收益等權能，不過有時關於共有物之管理、處分，亦採多數決之方式或負有特別責任。(3)每一共同所有人對於共有物有各自之應有部分。此應有部分雖較一般所有權有所限縮，但仍屬由管理、處分、使用、收益等權能所結合之所有權，與上述總有僅有使用、收益權能不同。(4)共有人得自由處分其應有部分，以脫離共有關係，蓋分別共有之各共有人間並無人之結合關係，且如欲終止共有關係成為單獨所有，亦得請求分割共有物，以消滅共有關係。綜上可知，此項共有為一種個人主義色彩強烈之共同所有型態，而近代法律受個人主義所影響，因而羅馬法型之共有型態為德、法、日、瑞等主要大陸法系國家民法所繼受<sup>19</sup>。

## 3、合有 (Eigentum zur gesamten Hand )

合有，我國民法稱為「共同共有」，即數人基於共同關係，共同享有一物所有權之狀態。源於日耳曼家族共同體。按日耳曼家族法，家長死亡後，其遺產由繼承人全體所有，繼承人全體基於合手之共同關係結合在一起，共享繼承財產，各繼承人對遺產雖有其應有部分（潛在的應有部分），然其應繼分係基於身份法上之應有部分，而非基於物權法上之應有部分，因此該應有部分，在共同關係存續中，不得自由處分，亦不得請求分割。有關共有財產之處分，須經全體合有人之同意。之後繼承關係之合有型態，擴張及於婚姻關

---

<sup>19</sup> 同前註。



係，產生夫妻之共同財產制，爾後更發展至得依契約創設具有合有性質之共同財產，如合夥財產。其特徵為：(1)介於總有與共有間之共同所有型態。(2)共有人對於共有物有使用、收益、管理、處分等權能，換言之，共有人有其潛在應有部分。(3)共有人間有其共同目的，故共有人管理、處分共有物，應受共同關係所成立之共同目的之拘束；又共有人使用、收益共有物，亦應受共同關係之規律。(4)於共同關係存續中，各共有人不得自由處分其應有部分，亦不得請求分割。(5)各共有人之應有部分，於共同關係存續中，僅屬潛在，於共同關係消滅時，其潛在之應有部分轉化成個人所有權<sup>20</sup>。

## (二) 共用部分之性質

### 1、互有說：

(1) 李肇偉先生將區分所有建物之共同部分之共有稱為「互有」，互有與共有之不同，共有雖有分別共有及公同共有之分，分別共有之各共有人固得自由處分其應有部分及得隨時請求分割，公同共有之各共有人對公同共有物在公同關係消滅後仍得請求分割。而區分所有中之互有，如家屋之樓梯與間壁及圍牆等等，則因物之使用目的不能分割，遂不得適用共有分割之規定<sup>21</sup>。

(2) 史尚寬先生認為區分所有建物之共同部分，如迴廊、走道、屋頂、階梯等，茲所謂共有，實為互有 (mitoyenneut<sup>e</sup>)，即性質上不許共有人請求分割之共有<sup>22</sup>。

(3) 鄭玉波先生謂「區分所有建物之共同部分（如樓梯、隔壁等），及其附屬物之共有部分（如井、廁所等），既為各區

---

<sup>20</sup> 同前註。

<sup>21</sup> 李肇偉，「民法物權」，民國五十一年十一月，第一六三-一六四頁。

<sup>22</sup> 史尚寬，註18所揭書，第一一〇頁。

分所有人所共用，則法律上輒推定其為共有（民法第七九九條），此種推定共有，即不許請求分割（日民二五七條），蓋允其分割，則有背共用之目的，當事人必互蒙不利也。」；且其亦將區分所有建物法律上推定為共有之部分稱為「互有」，至於所謂「互有」者，乃依其標的物之性質，共有人無分割請求權之共同所有也<sup>23</sup>。

- (4) 林旺根先生認為「我國共用部分需辦理登記，各區分所有人對於共用部分有其「應有部分」（持分權），共用部分與專有部分同其命運，不可分離、不得分割（土地登記規則第九十四條），並以共同使用部分附表登載之（土登八十一條第二項），且現行建物面積尚採外緣圍繞與壁中心為界之測算標準，其與互有理論與之共同壁之制約性、雙重性質，尚能吻合，一旦改為公同共有，則專有部分之面積勢將與日本之牆壁內緣同步，專有部分之範圍僅止於粉刷表層而已，如此變革，必導致交易秩序大亂，實無必要輕言變更，是以我國對於共用部分之性質通說仍以「互有」說為當<sup>24</sup>。

綜上可知「互有」近似於前揭共有分類之「分別共有」，僅係共有人無分割請求權。

## 2、分別共有說：

- (1) 謝在全先生謂：「區分所有建物之共用部分之性質為分別共有而非公同共有。蓋民法於條文體例上將分別共有簡稱為共有，於公同共有之情形，則均以公同共有、公同共有人或公同共有物予以明訂，而第七九九條及其修正草案均係使用「共有，實務上亦認此項共有為分別共有。惟區分所有建物之共用部分因其使用目的而不得分割（土登九四），就其使

<sup>23</sup> 鄭玉波，註18所揭書，第一二五、一一七、七十六頁。

<sup>24</sup> 林旺根，「論公寓大廈之共用部分（二）」，載於「現代地政」，民國八十五年二月，第十頁。

用而言，有時亦不因區分所有人應有部分比例之不同而有差異，且其處分應與專有部分一併為之（公寓四、土登九四參照），其自由處分權已受有限制（八一九參照），是性質雖屬分別共有，但仍有其特殊之處，故學說有以「互有」稱之<sup>25</sup>。

- (2) 王澤鑑先生認為民法第七九九條規定：「該建築物及其附屬之共同部分，推定為各所有人之共有。」，又依公寓大廈管理條例第三條第三款「並就其共有部分按其應有部分有所有權」之規定，可知此項共有為分別共有，屬民法第八二三條所規定因物之使用目的不能分割之共有<sup>26</sup>。

### 3、共同共有說

梅仲協先生認為：「共同共有亦有出於法律推定者。在數人區分一建築物各有其一部者，關於該建築物及附屬物之共同部分，例如正中宅門、共同之屋脊、牆壁、共用之水井、廁所等，推定為各所有人之共同共有也。」<sup>27</sup>。日本學者我妻榮先生認為「在一幢區分所有建物內共同生活，為期共用部分有效管理與共同生活秩序得以維持，從而相互間成立一組合（即合夥）關係，是以所稱共用部分，乃屬區分所有權人之合有（即共同共有）」<sup>28</sup>。

### 4、折衷說：

溫豐文先生認為「如為連棟式或雙拼式等縱割式區分所有建物，其共用部分通常除共同壁外，別無他物。由於共用部分極為單純，各區分所有人之結合狀態極為薄弱，各區分所有人對於共用部分，依其應有部分不但得自由使用、收益，同

---

<sup>25</sup> 謝在全，註15所揭論文，第十一頁。

<sup>26</sup> 王澤鑑，「民法物權第一冊」，三民經銷，西元一九九五年，第二一一頁。

<sup>27</sup> 梅仲協，「民法要義」，民國五十二年，第四〇二頁。

<sup>28</sup> 我妻榮，「債編各論」中卷二，岩波書局，昭和五十二年印行，第七五二頁。

時得自由處分，因而縱割式區分所有建物共用部分之所有關係，宜解釋為分別共有，只是依民法第八二三條第一項但書之規定，因使用目的不能分割而已。反之，如為公寓大廈等橫切式或混合式區分所有建物，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，因此公寓大廈區分所有建物之共用部分較為複雜。其區分所有人相互間，為管理共用部分及以及處理共同事項，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，妥定管理方策，以維護區分所有建物各部分應有之機能及解決彼此間之紛爭，進而維持共同生活秩序，促進彼此間之共同利益。因此，公寓大廈式區分所有建物之各區分所有人相互間的結合狀態較為密切，彼此間基於共同利益，可謂形成一共同關係，甚至結合成一息息相關之「社區共同體」。各區分所有人對於共用部分，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，須受到團體歸約之拘束，是以橫切式與混合式區分所有建物共用部分之所有關係與縱切式不同，將其解釋為具有公同共有性質，較為適當。<sup>29</sup>」

共有部分之性質，我國實務採分別共有說：

- （一）司法院釋字第三五八號解釋「各共有人得隨時請求分割共有物，固為民法第八百二十三條第一項前段所規定。惟同條項但書又規定，因物之使用目的不能分割者，不在此限。其立法意旨在於增進共有物之經濟效用，並避免不必要之紛爭。區分所有建築物之共同使用部分，為各區分所有人利用該建築物所不可或缺，其性質屬於因物之使用目的不能分割者。內政部中華民國六十一年十一月七日（六一）台內地字

---

<sup>29</sup> 溫豐文，註18所揭論文，第九十九-100頁。

第四九一六六 號函，關於太平梯、車道及亭子腳為建築物之一部分，不得分割登記之釋示，符合上開規定之意旨，與憲法尚無牴觸。」。倘區分所有建物共用部分之性質為共同共有的話，依民法第八二九條規定該共用部分於共同關係存續中係不能分割的，然該解釋認為區分所有建物之共用部分係因民法第八二三條第一項但書物之使用目的不能分割，故該解釋認為區分所有建物共用部分之性質為分別共有。

(二) 最高法院八十二年度台上字第二三八四號判決要旨

「區分所有建物之各所有權人得自由處分其所有權，與共同共有物權利之行使，應得共同共有人全體之同意者不同，故系爭大廈屋頂平台乃區分所有建物之共同使用部分，而非共同共有，上訴人主張係共同共有，被上訴人未得全體共有人同意，對之起訴，並非適法云云，即不可採。」，該判決明白表示區分所有建物之共用部分之性質非共同共有而係分別共有。

本文認為分別共有說較符合現行法令之規定及較貼近現行登記實務：

- (一) 公寓大廈管理條例第四條第二項「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之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」，同條例第九條第一項「各區分所有權人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收益之權。」，同條例第十條第二項「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。」，現行法令對區分所有建物之共用部分之性質認為係分別共有。
- (二) 倘共用部分係區分所有人共同共有，而區分所有人得自由

處分其專有部分時，然共用部分之處分應得共有人全體之同意（民法第八二八條第二項），若共有人不同意者，此時專有部分之處分為有效，而共用部分之處分因未得共有人全體之同意而無效，此會造成專有部分與共用部分分離，違反權利一體性原則（公寓大廈管理條例第四條第二項、土地登記規則第九十四條）。

（三）折衷說將縱切式區分所有建物所有關係解釋為具有分別共有性質，橫切式與混合式區分所有建物共用部分之所有關係解釋為具有共同共有性質，其係從區分所有建物構造、設備及各區分所有人相互間的結合狀態等之緊密高低程度區分固非無見，然現今縱切式區分所有建物，有所謂人車分道之設計，住戶共用一大門進出，大門內之車道由區分所有人共有，甚至有公共庭園等開放空間，此時區分所有人之結合關係並非僅止於共用壁而已，故是否以縱切式、橫切式及混合式區分所有建物來區分共有或共同共有，在區分所有建物設計多樣化之今日似有討論之空間。

（四）從我國登記實務方面言之，共用部分必須辦理登記，各區分所有人對於共用部分均有其應有部分（持分權），並以共同使用部份附表登載之（土地登記規則第八十一條第二款），且現行交易實務專有部分與共用部分係以壁心為界，倘共用部份性質係共同共有的話，必導致我國登記制度之變更，且易造成交易秩序之紊亂。

### 三、分類

（一）區分所有建物之共用部分，依其性質而言，採取下列之分類：

#### 1、當然共用部分

又稱為法定共用部分，係指構造上只能供區分所有人共同使

用，各區分所有人不得以合意變更、轉讓為專有所有權之部分。建物之基礎結構，如支柱、外牆、屋頂等部分，以及供區分所有人共同使用之部分，如樓梯、走廊、電梯室等均屬之<sup>30</sup>。依公寓大廈管理條例第七條「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。」，前揭共用部分既不做專有部分，亦不能設定專用使用權，從而當然屬法定共用部分。又就區分所有建物本身而言，當然共用部分可再分為不屬於專有部分之建物部分、建物之附屬物及建物之附屬設備三類。

## 2、約定共用部分

又稱為規約共用部分，係指本來應屬專有所有權之部分，依規約或全體區分所有權人會議之合意變更、轉讓成區分所有人共同使用部分。如管理員室、交誼廳、會議室等。約定共用部分又可分為附屬建物與專有部分二類<sup>31</sup>。

(二)就共用部分之所有關係言，可分為全體共用部分與一部共用部分：

### 1、全體共用部分

全體共用部分供全體區分所有權人使用（俗稱大公），如共用大門、配電室、機械房、停車空間等。

### 2、一部共用部分

區分所有建物部分供部分區分所有權人使用（俗稱小公），

<sup>30</sup>溫豐文，註 18 所揭論文，第九十四-九十五頁。

<sup>31</sup>溫豐文，註 18 所揭論文，第九十五頁。

如某層之電梯間、走廊等。我國土地登記規則第八十一條第一項第一款「同一建物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依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無需使用該共用部分者，得予除外。」；前揭規定之本文表示區分所有建物之全體共用部分，但書表示一部共用部分。又日本區分所有法第十一條第一項規定：「共用部分歸屬於區分所有人全體共用，但一部共用部分歸屬於應共用該部分之區分所有人共有。」，均有相同旨趣。而日本對於兩者之區別標準，應以實際使用情形認定之，如有疑義，宜解為全體共用。二者區別實益，係在於修繕費及其他負擔，全體共用部分之費用由共有持分之比例負擔，部分共用之費用，由該部分共有人平均分擔<sup>32</sup>。而林旺根先生認為除前述之實益外，此種區分可減少房屋買賣對於面積爭議之糾紛，亦即防杜不肖建商，為圖易於銷售之利，將少數人使用部分，由全體區分所有人分擔等虛灌坪數之機會<sup>33</sup>。

#### 四、專有部分與共用部分之界線

專有部分與共用部分之界線何在？學說上有不同之見解：

##### （一）空間說：

此說認為專有部分僅限於牆壁（共同壁）、地板與天花板所圍成之空間部分<sup>34</sup>。依此說，區分所有權之客體僅為一定之空間，此不僅與民法所定「數人區分一建築物各有其一部」之規定，未盡相符；又依此說牆壁、地板、天花板等境界部分係共用部分，則區分所有權人欲粉刷牆壁、牆上掛吊飾、地板鋪木，均應經其他區分所有人之同意，則區分所有人生

<sup>32</sup> 王澤鑑，註 26 所揭書，第二一〇頁。

<sup>33</sup> 林旺根，註 24 所揭論文，第七頁。

<sup>34</sup> 史尚寬，註 18 所揭書，第一〇九頁。李肇偉，註 21 所揭書，第一六四頁。



活即不便利，有背社會實情，故不可採<sup>35</sup>。

(二) 壁心說：

專有部分之範圍達到牆壁、柱、地板、天花板等境界部分之中心線。目前交易實務多採此說。各區分所有人在未逾境界壁中心線之範圍內，得自由使用或變更，但為維持全棟建築物正常利用之各種管線，如水管、瓦斯管、電線及電話線等，通常係埋設於建築物之境界，若可憑區分所有人自由使用或變更之，對整棟建築物之維護及管理，顯非妥適。此說亦有斟酌之處<sup>36</sup>。

(三) 牆面說：

專有部分包括至隔間牆壁、地板及天花板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於共用部分，但境界壁上最後粉刷之表層牆面屬專有部分。此說一方面可彌補空間說之缺點，可使區分所有人對境界各表面部分自由使用；另一方面亦可匡正壁心說之缺點，對於建築物之維護安全有其正面意義，但其缺點是忽視社會交易觀念上認為共同壁係以中心為界者，未盡相符，亦非妥適<sup>37</sup>。

(四) 折衷說：

此說認為專有部分之範圍，應分內部關係及外部關係而論。在內部關係即區分所有人相互間，尤其是建築物之維持、管理關係上，專有部分應僅及於牆壁、地板與天花板等境界部分表層所粉刷之牆面部分。但在外部關係上，亦即在對第三人，專有部分應包含牆壁、地板與天花板等境界部分厚度之中心線。換言之，此說就專有部分之範圍在內部關係上採取

---

<sup>35</sup> 謝在全，註15所揭論文，第十三頁。尹章華、溫豐文等著，「公寓大廈管理條解讀」，月旦出版，西元一九九五年，第四十四頁。

<sup>36</sup> 同前註。

<sup>37</sup> 同前註。

牆面說，外部關係採壁心說。我國學者多主張折衷說<sup>38</sup>。

空間說與牆面說除上述之缺點外，亦有違物權之客體即物權之標的物需為「特定物」之原則；而折衷說與一物一權主義相違背，蓋物權法上之一物一權主義，一物僅能有一所有權，不能有兩個所有權存在。然境界構造物依此見解，一方面於內部關係為共有，另一方面於外部關係認為係單獨所有，專有部分之所有權與共用部分之所有權同存一物，與一物一權主義原則相悖<sup>39</sup>。德國實務亦承認二者臨界線之區分所有時甚為困難，故不用區分所有建物建物一般所採之非訟程序裁定，卻以實體法之訴訟程序判決<sup>40</sup>。

本文認為以壁心說為妥，理由分述於後：

- (一) 現今房屋買賣交易實務，多以壁心為計算房屋面積等之計算基準。
- (二) 公寓大廈管理條例第五十六條第三項規定：「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次登記：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、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使

---

<sup>38</sup> 謝在全，註15所揭論文，第十三頁「謝在全先生認為折衷說較符合社會之實情，且能釐清區分所有人與第三人之權利義務關係，尚可贊同，故已成為日本之多數學說。」。戴東雄，「從公寓大廈管理條例草案論建築物區分所有大樓搭蓋屋頂建築物及懸掛招牌之法律問題」，載於「法令月刊」，第四十五卷第十二期、第十頁。溫豐文，註2所揭書，第十三頁以下。陳計男、註14所揭論文，第十頁。

<sup>39</sup> 謝在全，註15所揭論文，第十三頁。惟謝先生認為「是於此僅能基於區分所有建物之特性，將之解為一物一權主義之例外」。參王以文，「公寓大廈外牆面懸掛廣告招牌法律問題之研究」，載於「土地事務月刊」，第三二二期，第八頁。

<sup>40</sup> 戴東雄，「民法物權編上區分所有權之修正草案」，載於「月旦法學雜誌」，第四十九期，第二十四頁。

用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。」，由第二、四款可知係採壁心說。

(三)由公寓大廈管理條例第十二條之規定「專有部分之共同壁及樓地板或其內之管線，其維修費用由該共同壁雙方或樓地板上下方之區分所有權人共同負擔。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。」，亦可認為係採壁心說，且符合公平原則。

(四)有關壁心說會造成整棟建築物之維護及管理不便之問題，可從區分所有權相互制約性、相鄰關係相鄰使用權來解決。蓋區分所有人就專有部分之使用、收益、處分均不得違反各區分所有人之共同利益，日本建物區分所有法第六條第一項規定「區分所有人不得為有害建物保存之之行為或其他有關違反區分所有人共同利益之建物管理或使用之行為。」，我國公寓大廈管理條例第五條亦規定「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違反區分所有權人共同利益之行為。」；而相鄰使用權，即區分所有人為維護或修繕自己專有部分，有時必須使用他區分所有人之專有部分，例如第一層樓浴室之天花板，其上為第二層樓之浴室，倘第一層樓管線漏水，非進入第二層樓浴室之地板抓漏不可，反之，第二層樓欲翻修樓地板，一樓區分所有人亦有忍受之義務。日本建築物區分所有法第六條第二項前段規定：「區分所有人為保存或改良其專有部分或共用部分，於必要範圍內，得請求使用他區分所有人之專有部分或不屬於自己所有之共用部分」，我國同條例第六條第一項第二、三款規定「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。」

## 第四項 基地

### 一、意義

建築物與基地是兩個獨立之不動產，然建築物必須座落於基地上始能屹立不搖，建築物對於其座落之基地需有使用權方能合法存在。所謂基地，建築法第十一條第一項前段規定「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」；及公寓大廈管理條例施行細則第五條規定「本條例第七條第一款所定公寓大廈本身所占之地面，指建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影範圍。」

### 二、權利之一體性

建築物與其座落基地是密切不可分的，除非有「空中之城」之出現，否則建築物依現今科技及建築技術仍無法離開地面而不墜。依我國民法第六十六條規定土地及定著物（即建築物）均為不動產，均得獨立為所有權之客體，建築物與基地得分屬不同之所有權人，並得各自使用、收益、處分。然在區分所有建物之情形，僅一樓建物之地面與基地直接接觸，其餘樓層並未直接附著於基地，故區分所有建物與基地之關係為何，應有探究之必要。

有關縱割式區分所有建物，一般而言，並無共用的走廊或是樓梯間，而且建築物的外緣牆壁、屋頂、基地等部分，通常以各專有部分相互間的境界壁為分界，而分屬於各專有部分所有。因此，倘扣除境界壁和柱子等共用部分外，幾乎與獨棟式建築物所有之情形無異。是故，此類型之區分所有建物上的基地利用關係，與獨棟式建築物之基地利用關係，並無差異<sup>41</sup>。而有關橫切式或混合式區分所有建物，學者意見紛歧，有主空間關係說者，

---

<sup>41</sup> 林連科，「區分所有建物與基地法律關係之研究」，民國八十四年東海法研所碩士論文，第三十三頁。

如溫豐文先生認為「建物之立體利用與土地之立體利用，在理論上，本應嚴予區分，但僅以共有關係來處理橫割式建物區分所有人對基地之關係，有其一定界線。因為基地既為區分所有人共有，則當區分所有建物拆除改建時，原住於二、三樓之區分所有人是否亦得主張將其專有部分改建在一樓空間部分，不無疑問。如果可以，則區分所有建物之法秩序，勢將因之而破壞；如果不能，則與各共有人按其應有部分，對於共有物之全部有有使用、收益權（民法第八一八條）之共有權能之本旨不符。由此可知，橫切式區分所有建物與基地之關係，僅依共有關係處理，有其盲點所在，而似有進一步引申為空間權關係之必要。」<sup>42</sup>。有主共有關係說，如蘇志超先生認為「第二層以上之公寓樓房，以至摩天大廈，雖然不直接與土地連結，但每一層樓區分所有權人，對於基地全部均享有相同比例之持分權利。換言之，每一單位房屋區分所有權人，對於房屋基地，均享有相同比例之持分所有權。<sup>43</sup>」亦有主立體分管說，如謝在全先生認為「除基地之使用權係以區分地上權方式設定外，此應可認係區分所有人就區分所有建築物占用地面之共有基地成立分管契約，此項分管契約與一般分管契約有異，乃前者係就基地為橫切立體之分管，即一樓者使用地面，而二樓以上者為使用各該樓層所占用基地所有權之一定立體空間，且間接以基地地面為支撐之分管使用，至後者則共有土地之平面分管使用而已<sup>44</sup>。」，本文認為區分所有建物之第二層以上專有部分，上層房屋在底層房屋之上，不與基地直接接觸，且區分所有權人就專有部分之空間範圍享有排他支配之權利，從而橫切式或混合式區分所有建物與基地之關係，應以「空間關係說」

---

<sup>42</sup> 溫豐文，「論區分所有建物與基地之關係」，載於「法學叢刊」，第一三八期，第六十八頁。

<sup>43</sup> 蘇志超，「土地法規新論」，文笙經銷，民國七十七年，第五十六頁。

<sup>44</sup> 謝在全，註 15 所揭論文，第十五頁。

說明較為妥適。

又區分所有建物座落於基地之權源，於建築物與基地同屬一人所有，係基於所有權，於分屬不同之人所有，有基於地上權、典權等物權之使用權，亦有基於租賃、使用借貸等債權性質之使用權。此與一般建物並無不同，然區分所有人係基於基地所有權而區分一建物時，區分所有人共有基地，對基地之持分比率如何分配？倘係基於基地租賃關係而區分一建物時，其租賃契約必須全體區分所有人，亦係個別區分所有人與基地所有人訂立租賃契約？倘有區分所有人積欠地租時，基地出租人得否對全體區分所有人終止租約？更甚者，得否請求拆屋還地？前揭等諸問題，可知區分所有建物與基地之法律關係顯較一般建物複雜且難以解決。

區分所有建物之專有部分與共用部分是無法分離而個別移轉，然區分所有建物專有部分與共用部分所座落之基地，三者是否亦有一體化之必要，從前述建物不可能懸空而不墜及為減少區分所有建物之糾紛，應有一體化之需要。

日本建物區分所有權法第十五條「共有人之應有部分，從其所有之專有部分處分。共有人除本法另有規定外，不得將應有部分與其所有之專有部分分離而處分。」，同法第二十二條第一項「基地利用權為數人有所有權或其他權利時，區分所有人不得將其所有之專有部分與該專有部分有關之基地利用權分離而處分。但規約另有訂定時不在此限。」；又德國住宅所有權暨永久居住權法第六條規定：「特別所有權，不得與其所屬共有物之應有部分相分離而為讓與或設定負擔。共有物應有部分之權利及其所屬之特別所有權。」，德國民法認為建築物為土地之重要構成部分，不得與土地相分離而單獨為權利客體，因此理論上應該不可能承認住宅所有權之概念，然因德國社會上卻日愈普遍存在分

層住宅之情形，而不得不跳脫傳統不動產之思維，另創造出一特別物權即「住宅所有權」，其內涵包括物法上之特別所有權與共同所有權，及人法上之構成員三者，三者視為一體，其處分與設定負擔須同一；而共同所有權即指共用部分與基地之共有持分權而言<sup>45</sup>。

前揭日、德之立法例體現建築物與基地權利一體性之思想，我國公寓大廈管理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之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」，分析該條規定係指(一)專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分分離而為移轉或設定負擔。(二)專有部分不得與其所屬建築物所佔基地所有權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。(三)專有部分不得與其所屬建築物所佔基地地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。另民法物權編修正草案第七九九條第七項：「區分所有建築物專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定其他權利」，亦是朝向區分所有建物與基地權利一體性之方向為修正。

### **三、公寓大廈管理條例「區分所有建物基地權利一體性」明文化後，於我國實務應行注意事項**

#### **(一) 區分所有建物權利一體化下的執行原則**

公寓大廈管理條例第四條第二項明文規範「區分所有建物基地權利一體性」原則，內政部民國八十五年二月五日(八五)台內地字第八五七八三九四號函表示，登記機關於受理登記案件時，對於公寓大廈管理條例第四條第二項規定應如何配合執行，有下列三個原則：

#### **1、已登記之區分所有建物與其基地之所有權或地上權之權利人**

---

<sup>45</sup> 李靜怡，「公寓大廈區分所有權人會議之研究」，民國九十三年輔大法研所碩士論文，第三十四頁。

非屬同一人者，登記機關不受本條項之限制。

- 2、區分所有建物共用部分之應有部分如移轉或調整於該建物之區分所有權人時，不受本條項之限制。
- 3、公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部分須隨同全部移轉；其有數專有部分者，或同一專有部分，於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。

前述 1 之情形，即公寓大廈管理條例公布施行前，區分所有建物之專有部分與基地權利分屬不同人或分別設定負擔，為減低區分所有建物之紛爭，民法物權編施行法修正草案第十五條第二至五項特別規定，基地出賣時基地應有部分不足或欠缺之區分所有人享有優先承買<sup>46</sup>。

#### (二) 違反區分所有建物權利一體化原則之登記案件，登記機關得不受理登記

內政部民國八十五年七月十三日(八五)台內地字第八五〇六八一三號函表示，公寓大廈管理條例於民國八十四年六月二十八日公布施行，其第四條第二項明定：「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

<sup>46</sup> 民法物權編施行法修正草案第十五條：「民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬同一人所有或或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受民法第七百九十九條第七項規定之限制。區分所有建築物之基地，依前項規定有分離出賣之情形時，其專有部分之所有人於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人。但以專有部分之所有人，無基地應有部分或應有部分不足者為限。前項情形，有數人表示優先承買時，應按專有部分比例買受之。但另有約定者，從其約定。區分所有建築物之專有部分，依第一項規定有分離出賣之情形時，其基地之所有人有依相同條件優先承買之權利。但其基地之所有人，以無專有部分者為限。前項情形，有數人表示優先承買時，以抽籤定之。但另有約定者，從其約定。區分所有建築物之基地或專有部分之所有人依第二項或第四項之規定出賣基地或專有部分時，應在該建築物之公告處或其他相當處所公告五日。優先承買權人不於最後公告日起十五日內表示優先承買者，視為拋棄其優先承買權。」



分離而為移轉，且未訂有過渡條款。故公寓大廈管理條例公布施行前，僅以建物或基地設定抵押權，於該條例施行後，抵押權人聲請法院拍賣抵押物時，法院應就未設定抵押權之基地或建物併予查封、拍賣，以符該條例之規定。如執行法院僅就抵押物部分拍賣，與前述第四條第二項之規定有所不符時，因強制執行法上之拍賣，為民法買賣之一種（參照最高法院四十七年台上字第一五二號、四十九年台抗字第八三號判例），此種情形，法律效果如何，係適用民法所生實體法效力之問題，宜依具體情形由受訴法院或主管之行政機關依職權認定之。」，是以有關區分所有建物與其基地所有權屬同一人所有，而所有權人僅以建物或基地設定抵押權，並於該條例施行後始行拍定者，拍定人持憑法院核發之建物或基地權利移轉證明書，申辦所有權登記，仍應受前揭條例第四條第二項規定之限制。換言之，登記機關得不予受理移轉登記。

- (三) 移轉區分所有建物所有權、基地應有部分之一部分之情形  
內政部民國八十五年十二月十七日(八五)台內地字第八五一—四三二號函表示，關於部分區分所有建物之所有人無基地應有部分之所有權，如基地為共有，而部分基地共有人將該建物之基地應有部分所有權移轉與該建物所有人時，本諸土地法第一百零四條使基地與地上房屋所有權合而為一，以盡經濟上之效用，並杜紛爭之立法意旨（最高法院六十五年台上字第五三號判例參照），得視為土地登記規則第八十三條所稱「區分所有建物連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形」。上述情形，可謂區分所有建物與基地權利一體化原則的例外。此一例外，於內政部民國八十七年一月十六日(八七)台內地字第八七八五二〇四號函

說明地更清楚，「公寓大廈管理條例第四條第二項規定，登記機關於受理登記案件時，應如何配合執行：區分所有權人僅移轉其區分所有建物、基地所有權或地上權應有部分之一部分予其他區分所有權人時，如移轉後讓與及受讓之區分所有權人仍持有區分所有建物及其所屬基地之所有權或地上權之應有部分者，並不違反公寓大廈管理條例第四條第二項之立法意旨，登記機關應予受理。」

綜上可知，區分所有權人將區分所有建物所有權或基地權利應有部分之一部分分離移轉予同一區分所有建物之其他區分所有權人，並不違反公寓大廈管理條例第四條第二項規定，蓋讓與人及受讓人仍是同一建物之區分所有權人。

(四) 違反權利一體性原則者，在不違背土地法第四十三條原則下得予以塗銷

內政部民國八十七年六月十六日(八七)台內地字第八七七七六五五號函說明區分所有建物及基地於公寓大廈管理條例施行時，該建物與其基地持分為同一權利人所有，自應受上開條例第四條第二項規定之限制。故該建物於八十四年八月一日由 建設股份有限公司買賣移轉予張 吉等九人時，其基地持分並未隨同移轉，該管地政事務所疏忽竟准其辦竣移轉登記，該登記顯有錯誤，似應由該管地政事務所依土地登記規則第一百三十二條規定，於第三人取得該土地權利之新登記前，報經直轄市或縣市地政機關查明核准後塗銷之。又查上開規則規定所敘「於第三人取得該土地權利之新登記前」，其目的係為保障第三人之權益，本案一二四三二號建物依卷附資料所示雖已另有抵押權設定登記，惟依民法第八百六十七條規定：「不動產設定抵押權後，得將其不動產讓與他人。但其抵押權不因此而受影響。」，

故塗銷其不動產所有權移轉登記並不影響抵押權人之權益。

(五) 法院判決區分所有建物與其基地權利分離，判決確定日期在公寓大廈管理條例施行日前，於該條例施行後始申辦移轉登記，仍受該條例第四條第二項規定之限制<sup>47</sup>。

(六) 債權人取得法定抵押權建物部分之拍賣抵押物裁定後，如建物與座落之基地屬同一人所有，依公寓大廈管理條例第四條第二項規定，該基地應有部分得併予拍賣。

- 1、按區分所有建物之專有部分不得與其所屬建築物共同使用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔；建築物及其基地同屬於債務人所有者，得併予查封、拍賣，公寓大廈管理條例第四條第二項、強制執行法第七十五條第三項分別定有明文。又建築物及其基地同屬債務人所有者，宜將建築物及其基地併予查封、拍賣。其有公寓大廈管理條例第四條第二項情形者，應將其建築物及其基地併予查封、拍賣，不得分別拍定，辦理強制執行事件應行注意事項第四十項第七點規定甚明。
- 2、法定抵押權之效力僅及於該建物，若該建物所坐落之基地應有部分不併予查封拍賣，必將造成拍定人僅取得建物所有權，而其坐落之基地仍為債務人所有，將衍生複雜的法律關係，除不利於社會經濟活動，亦不符合債權人、債務人之利益（因價格恐將低落），更不符合前開法條之立法意旨。
- 3、債權人取得對該建物之拍賣抵押物裁定，雖未包括建物之基地部分，惟依上開說明，其建物與基地之應有部分既不得分離而為移轉或設定負擔，則依首揭規定，自應將建物與基地併予查封拍賣<sup>48</sup>。

---

<sup>47</sup> 參照內政部民國八十七年十月十三日台內地字第八七九六六 0 0 號函。

<sup>48</sup> 臺灣高等法院暨所屬法院九十二年法律座談會彙編，民國九十三年四月，第二四二-二五五頁。

#### 四、違反權利一體性之法律效果

日本區分所有法第二十二條規定專有部分與該專有部分有關之基地利用權，原則上不可分離處分，違反此分離處分限制之規定（即就專有部分及其基地利用權之一方處分時），原則上該處分係無效。如只以專有部分為買賣契約時，民法第八十七條第二項規定，從物隨主物處分或依當事人的意思合理的解釋，基地利用權也須同時於買賣專有部分隨同移轉。但如言明僅出售專有部分，該契約不生效力。依此原則，如不知不可分離處分，只受讓專有部分或基地利用權之部分者，就會遭到不測之不利益<sup>49</sup>，所以同法第二十三條規定違反分離處分限制之規定，其無效不得對抗善意相對人，但依不動產登記法所定，不得分離處分之專有部分及基地利用權經登記後，不在此限。法條所謂「善意相對人」之規定，不知不能分離處分雖有認識上過失，但基於保護受讓人，不得不如此解釋。稱不知不能分離處分，具體來說，該區分所有建物不知區分所有，以外觀而言，不知該建物係區分所有建物，如親子共有之基地有二層建物，一、二層由親子區分所有時，不知區分所有建物之情形，而信賴能分離處分之意思訂定契約（該規約有可只買基地之規範）<sup>50</sup>。

專有部分、共有部分與基地權利之移轉或設定負擔如違反公寓大廈管理條例第四條第二項之規定者，除有特別情形外（如專有部分設定抵押權之情形），應解為係違反法律所設之強制規定，而歸於無效（民法第七十一條）。如有買賣或設定負擔之約定違反上述規定，則應認為係契約以不能之給付標的，亦屬無效（民法第二四七條）<sup>51</sup>。前述學者認為違反公寓大廈管理條例第

<sup>49</sup> 法務省民事局參事官室編著，「新???????法 - 一問一答???改正?分所有法?解說 -」，昭和六十一年六月，第一三三頁。

<sup>50</sup> 同前註，第一三四頁。

<sup>51</sup> 謝在全，註 15 所揭論文，第十七頁。

四條第二項規定之買賣契約係屬無效的，然卻又認為法院拍賣區分所有建物時，應將其建築物及其基地併予查封、拍賣，不得分別拍定，以實務認為法院拍賣之性質為私法上之買賣而言，同理應可推出僅以區分所有建物專有部分為標的之買賣契約仍係有效，又依民法第六十八條第二項主物之處分效力及於從物之原則及公寓大廈管理條例第四條第二項之規定，處分之效力及於建物及基地。惟是否有如日本區分所有法規範善意第三人保護之問題，本文認為因我國無如日本區分所有法第二十三條之規範，應無適用之理。

## 第三章 停車位概論

建築法第一百零二條之一規定，建築物依規定應附設防空避難設備或「停車空間」；建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定，建築物新建、改建、變更用途或增建部分，應依法設置「停車空間」。又「停車位」角度超過六十度者，其前方車道之寬度應為五公尺以上；供行動不便者使用之「停車位」應設於便捷處所，其寬度應在三公尺以上，並在明顯處標示行動不便者「停車位」標誌，建築技術規則建築設計施工編第六十一條第一項第三款及第一七七條分別明文規定。

「停車空間」與「停車位」在概念上略有差異，所謂「停車位」專指「停車空間」中停放車輛之位置，然而「停車空間」除「停車位」外，尚且包括供車輛進出之車道、出入口及其附屬設施。換言之，「停車位」只是組成停車需求的一個元素或要件而已；「停車空間」係建築物興建時，依其使用用途，必須附設於建築基地內供車輛停放的空間<sup>52</sup>。

### 第一節 停車位之類型

#### 第一項 停車場法之分類

政府為解決自小客車之急速成長所產生棘手之停車問題，爰參酌外國立法例，如日本停車場法，於民國八十年七月十日公布「停車場法」，以加強停車場之規劃、設置、經營、管理及獎助，以增進交通流暢，改善交通秩序。停車場法所訂之停車位之分類如下：

##### 一、路邊停車位

路邊停車位係指以道路部分路面劃設，供公眾停放車輛之位

---

<sup>52</sup> 張俊哲，「認識停車位與違規使用的法律責任-違規泊車，要罰！」，載於「法律與你系列」，西元一九九六年五月，第六十七-六十八頁。

置者而言（停車場法第二條第二款），此係參酌日本停車場法第二條第一號：「路邊停車位係指在停車場整備區（應規劃設置停車場地區）之路面上，以其一部分所設供一般公眾使用之汽車停車設施」之規定而來。按地方主管機關為因應停車之需要，得視道路交通狀況，設置路邊停車場，並得向使用者收取停車費。地方主管機關為整頓交通及停車秩序，維護住宅區公共安全，得以標示禁止停車或劃設停車位等方式全面整理巷道（停車場法十五條）。

綜上可知路邊停車位係由中央或地方主管機關所設置，供不特定之公眾有償或無償使用，利用人與行政機關之關係為公法上之利用關係。且路邊停車位之產權登記方式，多登記為公有。

## 二、路外停車位

路外停車位係指在道路之路面外，以平面式、立體式、機械式或塔臺式等所設，供停放車輛之位置者而言（停車場法第二條第三款）。公共停車場得由民間投資興建（停車場法第六條），故該種停車位之產權登記方式，依其土地所有者或投資興建者係行政機關或私人，自得登記為公有或私有。

## 三、都市計畫停車位

都市計畫停車位係指依都市計畫法令所劃設公共停車場用地興闢後，供作公眾停放車輛之場所（停車場法第二條第四款）。

## 四、建築物附設停車位

建築物依建築法令規定，應附設專供車輛停放之空間，為建築物附設停車空間（停車場法第二條第五款）。建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定：「建築物新建、改建、

變更新用途或增建部分，依都市計畫法令之規定，設置停車空間。其未規定者，依左表規定。<sup>53</sup>」，建築物必須依使用用

<sup>53</sup> 建築技術規則建築設計施工編第五十九條：

建築物新建、改建、變更新用途或增建部分，依都市計畫法令之規定，設置停車空間。其未規定者，依左表規定。但建築物變更新用途後應附設之標準與原用途相同或較寬者，依本編中華民國八十二年三月一日修正發布施行前之停車空間規定。

類別	建築物用途	都市計畫內區域		都市計畫外區域	
		樓地板面積	設置標準	樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店舖、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物	三〇〇平方公尺以下部分。	免設。	三〇〇平方公尺以下部分。	免設。
		超過三〇〇平方公尺部分。	每一五〇平方公尺設置一輛。	超過三〇〇平方公尺部分。	每一五〇平方公尺設置一輛。
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	五〇〇平方公尺以下部分。	免設。	五〇〇平方公尺以下部分。	免設。
		超過五〇〇平方公尺部分。	每一五〇平方公尺設置一輛。	超過五〇〇平方公尺部分。	每一三〇〇平方公尺設置一輛。
第三類	旅館、招待所、博物館、科學館、歷史博物館、資料館、美術館、圖書館、陳列館、水族館、音樂廳、文康活動中心、醫院、殯儀館、體育設施、宗教設施、福利設施等類似用途建築物。	五〇〇平方公尺以下部分。	免設。	五〇〇平方公尺以下部分。	免設。
		超過五〇〇平方公尺部分。	每一二〇〇平方公尺設置一輛。	超過五〇〇平方公尺部分。	每一三五〇平方公尺設置一輛。
第四類	倉庫、學校、幼稚園、托兒所、車輛修配保管、補習班、屠宰場、工	五〇〇平方公尺以下部分。	免設。	五〇〇平方公尺以下部分。	免設。



途，於建築基地內設置一定數量之停車位，為建築物附設停車位，其有三種類型：（一）法定停車位；（二）自行增設停車位；（三）獎勵增設停車位。

## 第二項 建築物附設停車位之分類

建築物附設停車位因其位置與結構之不同得為下列分類：

### 一、以停車位於建築物之位置來區分

#### （一）地下室停車位

停車位設置於建築物之地下層，稱為地下室停車位。

#### （二）法定空地停車位

停車位設置於基地內之法定空地之上，稱為法定空地停車位。

#### （三）頂樓平台停車位

		超過五〇〇平方公尺部分。	每二五〇平方公尺設置一輛。	超過五〇〇平方公尺部分。	每三五〇平方公尺設置一輛。
第五類	前四類以外建築物，由內政部視實際情形另定之。				
<p>說明：</p> <p>（一）表列總樓地板面積之計算，不包括室內停車空間面積、法定防空避難設備、騎樓或門廊、外廊等無牆壁之面積，及機械房、變電室、蓄水池、屋頂突出物等類似用途部分。</p> <p>（二）第二類所列停車空間之數量為最低設置標準，實施容積管制地區起造人得依實際需要增設置每一居住單元一輛。</p> <p>（三）同一幢建築物內供二類以上用途者，其設置標準分別依表列規定計算附設之，惟其免設部分應擇一適用。其中一類未達該設置標準時，應將各類樓地板面積合併計算依較高標準附設之。</p> <p>（四）國際觀光旅館應於基地地面層或法定空地上按其客房數每滿五十間設置一輛大客車停車位，每設置一輛大客車停車位減設上表三輛停車位。</p> <p>（五）建築基地達一五〇〇平方公尺之公有建築物，應按表列規定加倍附設之。</p> <p>（六）依本表計算設置停車空間未達整數時，其零數應設置一輛。</p>					

停車位設置於建築物之頂樓平台上，稱為頂樓平台停車位。

#### (四) 防空避難室停車位

停車位設置於防空避難室，稱為防空避難室停車位。

## 二、以停車位之結構來區分

#### (一) 平面式停車位

停車位設置於地面上，使用人得自力將車子停放於該停車位上，無須機械動力等輔助設備。

#### (二) 立體機械式停車位

停車位之結構並非傳統平面式停車位，通常於地面上分層設置，且須使用機械動力等輔助設備方能使用該停車位。現行常見之立體機械式停車位，依其使用之機械構造及傳動之方式之不同，約可區分為：1、汽車升降機械。2、升降雙層式。3、坑道升降雙層式。4、升降橫移雙層式。5、坑道橫移三層式。6、多層水平循環式。7、停車塔等七類<sup>54</sup>。

## 第二節 區分所有建物之停車位

### 第一項 前言

人口不斷成長，但土地資源有限，為解決人口居住的問題，高樓大廈於是因應而生；社會經濟成長，車輛數目相對增加，如何解決車輛「停」的問題？人類住居於區分所有建物，為方便人類使用其代步工具，車輛如停放住所太遠，那麼即失卻車輛為人類代步工具之功能，所以將車輛與人類一同放在區分所有建物裡，是最經濟實惠的方式。所以建築物需附設停車位，而區分所有建物停車位，除依前述停車位所在位置、結構為分類外，依現行法令規定，區分所有建物所附設之停車位，實務及通說分為三

---

<sup>54</sup> 顏光嵐、周佳弘，「產權所有，閒人迴避！」，載於「現代生活」、西元一九九七年七月，第一〇九頁。

類：(一)法定停車位；(二)自行增設停車位；(三)獎勵增設停車位。

## 第二項 法定停車位

### 一、法定停車空間之意涵

建築法第一〇二條之一規定「建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間」，此為法定停車位之法源依據。停車場法第二條第五款規定「建築附設停車空間係指建築物依建築法令規定，應附設專供車輛停放之空間。」，然法定停車空間，顧名思義即係依法設置之停車空間，惟如此文義解釋是否妥適，不無疑義？內政部民國八十五年六月二十七日(八五)台內地字第八五〇五四〇六號函釋「又關於本部八十五年二月廿七日台八五內地字第八五七三七一六號函釋「有關區分所有建物內作為共同使用部分之法定防空避難室或法定停車空間，不得合意由某一專有部分單獨所有。」，僅係本部八十年九月十八日台八 內營字第八 七一三三七號函為補充解釋，申言之，所稱「法定停車空間」係就建築物整體之法定停車位為計算之基礎，並非每一個別停車位。」<sup>55</sup>，該函釋僅說明「法定停車空間」不等同於「個別停車位」，並未對於「法定停車空間」定義。又依停車場法之前揭規定，法定停車空間係指依建築法令規定專供車輛停放之空間，有學者謂法定停車空間，倘直接文義解釋為依據法律規定而設置的停車空間，存有相當不切實際的危險，蓋在行政法之「依法行政」基本原則支配下，除非構築興建的停車空間係逸出於法的規範之外者，而成為違法、違規設置的停車空間(亦即違章建築的停車空間或違規使用的停車空間)，只要合乎都市計畫行政管理、建築行政管理、地政行政管理的合法化原則所設置的一切停車空

<sup>55</sup> 林永汀，「公寓大廈管理實務研究」，世潮出版，西元一九九九年八月，第一五五頁。

間，包括自行增設停車空間與獎勵增設停車空間在內，都是依據法律規定設置的停車空間，也都可以稱為「法定停車空間」。從而，依前揭停車場法第二條第五款及建築法第一百零二條之一之規定，法定停車空間的正確定義應係指：建築物於申請建築時應按建築管理法令規定必須強制附建的停車空間<sup>56</sup>。

## 二、停車空間得否為所有權之客體

法定停車空間係屬空間權之概念，德國法學家貝爾曼（Barmann）主張區分建築物之所有人，對於被區分之空間上亦有所有權存在，稱為「特別所有權」，此不僅將土地所有權內縱的分割計算個數，再加上橫（水平）的分割（及形成水平分割，立體之所有或利用，亦可謂立體物權<sup>57</sup>。然我國民法採物權法定主義（民法第七五七條），空間權是否為「特別所有權」，依現行法而言似乎牴觸物權法定主義<sup>58</sup>。又停車空間一詞係出現於建築法規中，而建築法規之目的為建築物之空間利用、大小尺寸，並非解決停車空間之物權問題。而一般私人所關心的是單一停車區域之問題，即單一停車位得否為所有權之客體<sup>59</sup>，故本節限縮討論停車位所有權的問題。

## 三、法定停車位之意涵

建築法第一〇二條之一規定「建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間；其防空避難設備因特殊情形施工確有困難或

<sup>56</sup> 同前註，第一五七、一五八頁。

<sup>57</sup> 謝在全，「民法物權論上冊」，三民經銷，民國九十三年，第二十四頁。

<sup>58</sup> 「物權之新種類或不同內容，能否為物權法定主義所容許，應以其是否違背物權之直接支配與絕對性，及能否藉由公示方式，確保交易安全為判斷基準。因此，空間所有權或空間利用權，如能符合此一要件者，要難謂與物權法定主義相違背。然社會上若有新物權產生時，最佳因應之道，便是儘速立法以謀解決，方屬上策。」參林連科，「區分所有建築物與基地法律關係之研究」，民國八十四年東海法研所碩士論文，第一〇八頁。

<sup>59</sup> 謝雨真，「從建物區分所有權之理論探討我國實務上停車位之法律問題」，民國八十八年台大法研所碩士論文，第九十一、九十二頁。

停車空間在一定標準以下及建築物位於都市計畫停車場公共設施用地一定距離範圍內者，得由起造人繳納代金，由直轄市、縣（市）主管建築機關代為集中興建。前項標準、範圍、繳納代金及管理使用辦法，由直轄市、縣（市）政府擬訂，報請內政部核定之。」此為法定停車位之法源依據；又建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定「建築物新建、改建、變更改用途或增建部分，依都市計畫法令之規定，設置停車空間。其未規定者，依左表規定。但建築物變更改用途後應附設之標準與原用途相同或較寬者，依本編中華民國八十二年三月一日修正發布施行前之停車空間規定。」<sup>60</sup>；另建築法第一〇二條將防空避難設備與停車空間併列，均係建築物於建築時必需依規定附建之設施，按建築技術規則建築設計施工編第一四二條規定，供防空避難設備使用之樓層地板面積達到二〇〇平方公尺者，可兼作停車空間使用。換言之，綜合前揭法條說明可知「法定停車位」應係指適用建築法之地區，建築物依照都市計畫法或建築技術規則之規定，依建築物之用途和建築物總樓板面積，至少應設置之停車位。

#### 四、建築物附設停車空間與地下室停車位

建築物附設停車空間，指建築物依建築法令之規定，應附設專供車輛停放之空間。依所設置之位置區分為（一）停車空間設置於基地內之「法定空地」。（二）停車空間設置於建築物之各樓層（含地下層）。（三）停車空間設置於屋頂平台。（四）停車位附設於防空避難空間。倘停車位設置於地下層，通稱為地下室停車位。地下室停車位，文義解釋當然係指設置於地下室中之停車位，然依建築技術規則第一四二條第六項規定「供防空避難設備使用之樓層地板面積達到二〇〇平方公尺者，以兼作停車空間為限。」，內政部民國七十四年十月十二日以台內營（警）

---

<sup>60</sup> 參註 53。

字第四六一六九號函頒布「台灣地區防空避難場所管理維護注意事項」，明示建築物依法附建防空避難設備可兼作停車空間使用及執行時之注意事項。防空避難設備係防範未然，以備不時之需，但戰爭並非常態，建築物之防空避難空間倘閒置不用，對於地狹人稠、寸土寸金的台灣而言，無法物盡其用，構成資源之浪費，增加社會成本，故在寶島台灣盡皆將防空避難設備先作「法定停車空間」來使用。因此若係建築物依法令所必須設置之停車空間，係設置於地下室，且係利用防空避難設備，那麼這些停車位即是地下室法定停車空間兼法定防空避難設備，惟並非地下室停車位皆屬法定停車位，因為依據建築技術規則之規定，各種建築物所需設置之停車空間有一定之比例，若所設之停車空間超過法定限制最低數目，超過之停車位數量自非法定停車空間<sup>61</sup>。

以上係就法定停車位及相關名詞為定義性之介紹，而法定停車位之「登記」，另於次節敘述說明之。

### **第三項 自行增設停車位**

#### **一、定義**

建築物依建築管理等法令應於興建房屋時強制附建的停車位數量，應以建築技術規則建築設計施工編第五十九條之規定為基準，然該條所規定之停車位數量應係最低設置標準。按該條附表說明（二）「第二類所列停車空間之數量為最低設置標準，實施容積管制地區起造人得依實際需要增設置每一居住單元一輛」可稽；又依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定所設置之停車空間數量，內政部營建署八十一年一月七日八一營署建字第八四八三號函認為係最低標準數量。建商依照都市計畫法或建築技術規則之規定，依建築物之用途和建築物總樓板面積所設置

---

<sup>61</sup> 朱正剛，「買受超挖地下室停車位，權益有何保障？」，載於「現代生活」，西元一九九四年一月，第一三四頁。

之停車位（法定停車位）外，在合乎建築管理法令之原則下，以剩餘樓地板面積、法定空地並符合停車空間規定所自行增設規劃之停車位，即係「自行增設停車位」。

## 二、登記

### （一）以單獨所有方式登記

自行增設停車位因非屬法定防空避難設備範圍，可不受內政部九一八函釋之限制<sup>62</sup>，得以單獨所有方式登記（即獨立產權方式登記）。內政部民國八十三年台內地字第八三七五三一七號函認為自行增設之停車空間，由當事人合意，倘非屬共同使用部分，並編列有門牌、領有戶政機關核發之地下室證明書、或領有地下室所在地址證明書者，得依土地登記規則第七十三條（現行法第八十二條）規定申辦建物所有權第一次登記<sup>63</sup>。出售對象不限於區分所有權人，不受公寓大廈管理條例修正前第四十五條第二項（現行法第五十八條第二項）之拘束。

### （二）以共有方式登記

自行增設停車位倘未符合（1）非屬共同使用部分；（2）具備構造上及使用上之獨立性；（3）編列門牌號碼或領取所在地址證明書<sup>64</sup>，依內政部民國八十三年台內地字第八三七

<sup>62</sup> 內政部民國八十一年九月二十一日台內營字第八一〇四七六二號函針對「建築物附設法定防空避難設備或法定停車空間以外之之停車空間管理與產權登記疑義」乙節表示：「增設之停車空間非屬法定防空避難設備者，得不受本部八十年九月十八日台（80）內營字第 9071337 號函限制」。

<sup>63</sup> 內政部民國八十三年台內地字第八三七五三一七號函：查「建築物公共設施項目應屬土地登記規則所稱區分所有建物共同使用部分，其項目及所有權之劃分，係私法上契約關係，宜由當事人依照民法規定合意為之。」為本部七十一年五月二十八日台內營字第八四三九七號函所明定，是以依法自行增設或獎勵增設供公眾使用之停車空間，由當事人合意，倘非屬共同使用部分，並編列有門牌、領有戶政機關核發之地下室證明書、或領有地下室所在地址證明書者，得依土地登記規則第七十三條規定申辦建物所有權第一次登記。至增設停車空間之確切位置範圍，依使用執照所附竣工平面圖上所標示位置為準。

<sup>64</sup> 土地登記規則第八十二條：區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，其非屬共用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般

五三一七號函反面推論，自行增設停車位就必須視同法定停車位之產權登記標準辦理登記。換言之，自行增設停車位分別登記為全體區分所有權人所共有（大公）或部分區分所有權人共有（小公）。此通常發生自行增設停車位與法定停車位設置於同一層樓，自行增設停車位要單獨登記專有部分，即會發生困難，蓋此時自行增設停車位不具構造上、使用上之獨立性。自行增設停車位一旦登記為共同使用部分，則自行增設停車位不得出賣予區分所有權人以外之第三人或設定專用使用權<sup>65</sup>，且受到土地登記規則第九十四條「區分所有建物之共用部分不得分割，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記」之限制。換言之，自行增設停車位必須隨同區所有建物移轉。

## 第四項 獎勵增設停車位

### 一、 定義

獎勵增設停車位有廣義與狹義之分，前者係以停車場法及獎勵民間參與交通建設條例為主要法源依據，蓋停車場法第一條規定「為加強停車場之規劃、設置、經營、管理及獎助，以增進交通流暢，改善交通秩序，特制定本法。本法未規定者，適用其他法律之規定」；獎勵民間參與交通建設條例第一條規定「為獎勵民間參與交通建設，提升交通服務水準，加速社會經濟發展，特制定本條例。」，獎勵增設停車位需供不特定公眾使用<sup>66</sup>。後者

---

區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。前項非屬共用部分之權利範圍及位置，應依當事人合意為之。

<sup>65</sup> 公寓大廈管理條例第五十八條：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。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分所有權人權益之行為。

<sup>66</sup> 停車場法第九條：直轄市或縣（市）主管機關應視地區停車需求，核准左列公、私有建築物新建或改建時，投資增設停車空間，開放供公眾使用，不受建築法令有關高度及容積率之限制：一、國民住宅及社區之建築。二、政府機關、學



係指建築物依建築法令規定之獎勵措施所增設之停車位。而本文之獎勵增設停車位並不是討論前揭停車場法或獎勵民間參與交通建設條例之供不特定公眾使用之停車位，僅限縮討論狹義之獎勵增設停車位。

建築物獎勵增設停車位之法源依據是規定於建築技術規則建築設計施工編第五十九條之二，規定如下：「為鼓勵建築物增設停車空間，提供公眾停車使用，有關建築物之樓層數、高度、樓地板面積之核計標準或其他限制事項，直轄市、縣（市）主管建築機關得另定鼓勵要點，報經中央主管建築機關核定實施。」，據此，省、市政府分別訂定「台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點」、「台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點」及「高雄市鼓勵建築增設停車空間實施要點」等作為執行作業規範。綜合省、市政府訂頒之要點可知獎勵增設停車位應係指「建築物依都市計畫法令、建築技術規則及其它有關法令應附設之法定停車空間或原核准之停車空間以外再增設之停車空間所設置之停車位」，性質上與停車場法或獎勵民間參與交通建條例規定興建之公共停車場而設置之停車位不同<sup>67</sup>。政府為獎勵民間增設停車位，故允許以額外的樓地板面積做為獎勵，但要求增設之獎勵停車位供公眾使用，使用執照平面圖加註「於X層增設公共停車空間X輛供公眾使用，起造人或所有權人並應於建物明顯處設置標

---

校或公私事業機構之建築。三、市場、購物中心、娛樂場所之建築。四、市中心區高樓建築。前項建築物高度及容積率等之放寬計算，由直轄市或縣（市）政府定之。

<sup>67</sup> 參台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點2二本要點所稱增設停車空間，係指建築物依都市計畫法令及其他法令規定設置之法定停車空間或原核准之停車空間以外再增設之停車空間。高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點2本要點所稱增設停車空間，係指建築物依都市計畫書、建築技術規則及其他有關法令規定所應附設停車空間外，另行增設之停車空間。台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點2二本要點所稱增設停車空間，係指建築物依都市計畫書、建築技術規則及其他有關法令規定所應附設停車空間樓地板面積外另行增設之停車空間。

示牌，負責管理維護<sup>68</sup>」

## 二、登記

獎勵增設停車位可以設置於建築物之地面以上或以下之各樓層，倘設置於地下層，則獎勵增設之地下室停車位，其性質非屬法定停車位，其設置與否得由起造人自由決定，從而因此增加之地下室面積當然不屬法定地下室面積。而各該要點均明訂增設之停車空間應提供「公眾使用」<sup>69</sup>，原則上獎勵增設停車位之產權及登記方式與自行增設停車位並無太大之差異，然獎勵增設停車位既然必須作為「公眾使用」，則此種停車位如以共有方式登記，必然受到九一八函釋及公寓大廈管理條例第五十八條第二項之限制，停車位所有權人（或專用權人）僅得為區分所有權人，從而鼓勵要點之「公眾使用」之公眾並非泛指不特定之多數人，惟如此會與獎勵增設停車位供「公眾使用」，用以解決停車位難求，減少停車位紛爭等功能目的相衝突。

前述疑義，內政部八十四年十月三日台內營字第八四八〇四五〇號函就「建築技術規則建築設計施工編第五十九條之二為鼓勵建築物增設停車空間，提供公眾停車使用適用疑義」，為如下之說明：

（一）按建築技術規則建築設計施工編第五十九條之二規定增設之停車空間，揆其意旨係為增加停車位之供給，協助解決停

<sup>68</sup> 台灣省建築物增設停車空間鼓勵要點8八依本要點增設之停車空間，應提供公眾使用，除應於建造執照、使用執照及平面圖上加註「於X層增設公共停車空間X輛供公眾使用」外，起造人或所有權人並應於建築物進出口明顯位置設置標示牌，並負責管理維護。

<sup>69</sup> 臺灣省建築物增設停車空間鼓勵要點第八點「依本要點增設之停車空間，應提供公眾使用」，台北市建築物增設室內公用停車空間鼓勵要點第1.1點：「依本要點設置之停車空間應於建築基地明顯位置設置停車空間標示牌，且應提供公眾使用，並於適當位置設管理員室、警示燈、圓凸鏡等設施。第1.3點：依本要點設置之停車空間應提供公眾使用，並於建築物明顯位置設置停車空間標示牌。」高雄市鼓勵建築物增設停車空間實施要點第9點及第1.1點均明定「依本要點增設之停車空間應提供公眾使用」。

車問題，有別於依同編第五十九條設置之法定停車空間。是授權省、市主管建築機關訂定其建築物增設停車空間鼓勵要點，應與所有權問題無涉。又所有權之形式可為獨立所有，亦可持分所有，涉屬地政法令登記規定權責，要不違反停車用途即非建築法令規範之範疇。

(二)關於建築物鼓勵增設之停車位如何供公眾使用問題，應由所有權人、使用人依使用管理約定為之，所有權人亦不應排除於公眾之外，故停車空間不論由所有權人自行使用或供任何不特定人依約定之使用，咸屬供公眾使用。

(三)建築物附設法定防空避難設備或法定停車空間以外之停車空間管理與產權登記，查本部八十一年九月二十一日台(81)內營字第八一四七六二號函已有明文，得不受八十年九月十八日台(80)內營字第八七一三三七號函之限制。

(四)為鼓勵增設停車空間、維護購置所有權人之權益、且提高其使用效益，並維護公共安全，依前揭建築物增設停車空間鼓勵要點設置之鼓勵增設停車空間，應由起造人於出售或約定使用前擬具其使用管理計畫，告知相關權利義務人。

綜上說明，獎勵增設停車位之產權登記與自行增設停車位相同，得以單獨所有方式登記，自由買賣；也可登記為全體或部分區分所有權人共有，買賣時隨主建物移轉予其他區分所有權人。又獎勵增設停車位之使用由所有權人、使用人依使用管理約定為之；另為避免此類型停車位買賣之糾紛，課予起造人告知義務及擬具使用管理計畫。

### **第三節 法定停車位產權登記及歸屬**

#### **第一項 產權登記**

日本室內停車場的形態各式各樣，存有專有部分或法定共用部分之爭，室內停車場如具有構造上之獨立性及利用上之獨立性

應屬專有部分（即以主建物登記）<sup>70</sup>。反觀我國法定停車位產權登記及權屬，亦與日本有相同之問題。

## 一、獨立以主建物方式登記

法定停車位之所有權歸屬，在實務上以內政部民國八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函為分界，在該函釋發布之前，法定停車位只要符合一定要件，即可獨立以主建物方式登記，有「獨立產權」，然自民國八十年九月十八日該函發布後，法定停車位僅得登記為共有。

內政部民國七十二年六月十六日台內地字第一五九六九〇號函釋認為建物地下層供防空避難設備及停車位使用，如非屬共同使用性質，並已取得該號門牌地下室之證明者，得依修正前土地登記規則第七十三條（現行法第八十二條）規定辦理建物所有權第一次登記。又建物所有權第一次登記法令補充規定第十一點「區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間應為共同部分，如其屬八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函釋前請領建造執照建築完成，依使用執照記載或由當事人合意認非屬共用性質並領有門牌號地下室證明者，得依土地登記規則第八十二條規定辦理建物所有權第一次登記。」

而土地登記規則第八十二條規定「區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，其非屬共用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。前項非屬共用部分之權利範圍及位置，應依當事人合意為之。」，故區分所有建物地下層依法附建之防空避難設備或停車空間並非不得為區分所有建物之所有權客體，只需其「非屬共同使用部分」，或由使用執照之起

---

<sup>70</sup> 森泉章、松? 泰編，「? 分所有? ? ? ? ? ? ? 法律相談」，學陽書房，平成二年九月，第一六八-一六九頁。

造人依照民法規定「合意」協議分配並「具結」確屬非共同使用性質，即得視同一般區分所有建物，於領取「地下室門牌證明書」或「防空避難所在地址證明書」，辦理建物所有權第一次登記。

該種停車位因有獨立產權（單獨建物持分所有權狀），可將車位單獨出售，深受一般建設公司或消費者喜愛，需要停車位之使用人始需購買停車位，且此種停車位較無產權糾紛，不會有所有權卻無使用權之情事發生。

## 二、分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有

土地登記規則第八十一條規定，同一建物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依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需使用該共用部分者，得予除外。民國八十年九月十八日以後，法定停車位僅能以公共設施登記，可登記為全體區分所有權人共有（大公），或買受停車位之部分區分所有權人共有（小公），二者均不能出售予區分所有權人以外之第三人。

此種方式將所有全棟大樓之共同使用部分，如水箱、變電室、樓梯、儲水塔、電梯間、消防設備、防空避難室、地下室法定、非法定停車位等分別合併另編建號，單獨登記為相關區分所有人共有。簡言之，未承買地下室停車位者，依土地登記規則第七十五條（現行法第八十一條）規定，協議登記產權持分面積較購買地下停車位者少，此方式較不利於所有權人，因地下室車位數與全棟大樓之戶數未必相同，如由全體住戶按建物面積持分地下車位產權，再抽籤使用，常出現分配使用之糾紛，演變成有所有權而無使用權之情形發生<sup>71</sup>。

---

<sup>71</sup> 黃志偉、「停車，看證！」，載於「法律與你」，第三十一期，第二十頁。

## 第二項 登記方式

### 一、以主建物申辦產權登記

實務上對於法定停車位以主建物辦理產權登記(即以獨立產權登記方式)之方式，其登記方式如下：

依前揭之說明，法定停車位仍可能有獨立產權，按有關依竣工圖所示屬非法定之停車空間，並符合土地登記規則第八十二條規定者，得由申請人於申辦登記時選擇依過去所行之登記方式，或採「車位編號」方式辦理建物所有權第一次登記。有關產權之登記方式係在建物登記簿標示部備考欄係加註「停車位共計位」及主要用途欄記載「停車空間」字樣，並於所有權部其他登記事項欄暨於建築改良物所有權狀主任署名欄上方空白處分別登載「車位編號 號」；如土地登記以電子處理者，則於建物標示部分增列「車位編號」欄位。另為利登記實務作業之需，建物測量成果圖應按竣工圖轉繪所劃設之停車位、編號，及於「位置圖」欄加註停車位之數量。

### 二、以共同使用部分申辦產權登記

法定停車位以共同使用部分申辦產權登記，其登記方式如下：

區分所有建物之共同使用部分，依土地登記規則第八十一條規定，應另編建號，單獨登記；登記作業部分，僅建立標示部，及加附區分所有建物共用部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各區分所有建物之所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。

內政部民國八十五年九月七日台內地字第八五八〇九四七號函釋，有關停車位以共同使用部分登記者，其產權登記方式，得由申請人於申辦登記時，選擇依內政部民國八十年九月十八日

台(八 )內營字第八 七一三三七號函、民國八十一年八月一日台八一內營字第八一八四七五九號函所示之現行登記方式，或依該函釋所示編號登記方式辦理，換言之，區分所有建物之法定停車位，其產權登記方式，申請人於辦理登記時，得選擇下列方式辦理：

(一) 按原登記方式辦理

即法定停車位不得與主建物分離，並依土地定規則登記第八十一條規定之方式登記為該區分所有建物全體所有權人所共有或合意由部分區分所有權人所共有。該停車位轉讓時，受讓人亦應為該區分所有建物之區分所有權人。

(二) 按編號登記方式申辦登記。

- 1、在區分所有建物共同使用部分標示部備考欄加註「停車位共計 位」，並另於現行區分所有建物共同使用部分附表增列「車位編號」欄，並於該欄位登載車位編號，其權利範圍則於上開附表備考欄記載「含停車位權利範圍 $\times\times\times$ 分之 $\times\times$ 」，及於建築改良物所有權狀主任署名欄上方空白處分別登載「車位編號 號」。
- 2、區分所有建物同時擁有二位以上屬共同使用部分之停車位者，其備考欄則記載為「含停車位權利範圍 號 $\times\times\times$ 分之 $\times\times$ ， 號 $\times\times\times$ 分之 $\times\times$ 」。
- 3、停車空間係依據內政部民國八十年九月十八日台(八 )內營字第八 七一三三七號函釋，合意由有停車位之區分所有建物之區分所有權人所共有者，則於上開附表「車位編號」欄登載車位編號即可，至有部分區分所有權人同時擁有二位以上停車位者，則於上開附表「權利範圍」欄載明「 號 $\times\times\times$ 分之 $\times\times$ ， 號 $\times\times\times$ 分之 $\times\times$ 」。
- 4、又土地登記以電子處理者，依下列方式辦理：

- (1) 有關「停車位共計：        」、「車位編號：        」二項之記載，應依內政部民國八十五年七月廿九日台（八五）內地字第八五八七二八四號函說明一方式登記。但因擁有停車位而增加之共同使用部分之應有部分，則於建物標示部及所有權狀共同使用部分之「權利範圍」欄內加註。
- (2) 至停車空間係依據內政部前揭八十年函釋，合意由部分區分所有權人所共有者，則依據內政部前揭八十五年函示列印「停車位共計：        」及「車位編號：        」。
- 5、為利登記實務作業之需，建物測量成果圖應按竣工圖轉繪所劃設之停車位 編號，及於「位置圖」欄加註停車位之數量。」

### **第三項        法定停車位所有權之歸屬（兼論專用 使用權）**

#### **一、前言**

法定停車位如係有獨立之所有權，則停車位當然屬於權狀上所記載之所有權人，該停車位所有權人於法令限制範圍內，得自由使用、收益、處分該停車位（民法第七六五條），無庸贅言；然在實務上較易發生糾紛之停車位，係停車位為共有之情形，若停車位登記為「大公」，該區分所有建物之全體區分所有權人均係法定停車位之共有人（分別共有），若大樓停車位不足，則停車位之使用，可透過「分管協議」之方式處理；倘法定停車位登記為「小公」，依土地登記規則第八十一條之規定，購買區分所有建物時，若不需使用停車位，不欲取得共有性質之法定停車位使用權，則可不必有法定停車位共用部分之應有部分。舉例言之，該區分所有建物之地下一、二、三層均係法定停車空間，甲買受地下第一層之法定停車位，其所應分擔之地下第一層共同使用部分之應有部分比例便較未取得第一層停車位之區分所有權



人為多，同理，甲分擔地下第二、三層之共同使用部分之應有部分比例相對較少。

## 二、法定停車位權利歸屬之型態

從區分所有建物法定停車空間權利歸屬「專有部分」與「共用部分」型態之不同，以及在所有權及使用權是否分離之狀態下，區分為下述四種型態：

### （一）專有專用

法定停車位係獨立以主建物方式登記（參第三節第一項一），該停車位所有權人無論是否為區分所有建物之所有權人（在九一八函釋前，有獨立產權之法定停車位所有權之歸屬不以區分所有權人為限），均以停車用途使用之，則此時停車位權利歸屬型態係屬於所有權與使用權合一之狀態。至於停車位所有權人得否將停車位出租或借予他人係另一問題，容於後述。

### （二）專有共用

此係將停車位之所有權與使用權分離，換言之，以本屬專有所有權之部分，依規約或全體區分所有權人會議之合意變更、轉讓成區分所有人共同使用部分，亦即「約定共用」。

### （三）共有專用

地下室停車位如係以「共有」之所有權型態辦理登記，成為共同使用部分，如透過公寓買賣契約、規約及共有之法理由特定人取得使用該停車位之專屬權利，並得排除其他區分所有人之干涉，此類停車位之權利歸屬型態亦係所有權與使用權分離之狀態，一般稱為「專用使用權」，簡稱「專用權」。

### （四）共有共用

共有共用之權利歸屬型態，在所有權與使用權合一之狀態下，共有之所有權人即係共同使用權人。若地下室停車位為

全體區分所有權人所共有(全體共有),則由全體區分所有權人共同使用之;若為部分區分所有權人共有(部分共有),則由該部分之區分所有權人共同使用(一部共用)。

以上四種型態,以「共有專用」亦即「專用使用權」紛爭為最多。

### 三、專用使用權

#### (一) 意義

於車輛停車位嚴重不足之現代,區分所有建物原由區分所有人共有做為防空避難使用之地下室或基地之空地通常劃設停車位供車輛停放使用,此等由區分所有人共用部分約定由特定人使用收益,由特定人取得共用部分之專用使用權,簡稱專用權。換言之,所謂專用使用權係指特定人對於區分所有建物共用部分或基地之特定部分取得用益權,於不違反法令或約定之範圍內用益該特定部分,並有排他之權利;他區分所有人有忍受專用權人用益該特定部分之義務而言。

#### (二) 專用權之客體

##### 1、基地

區分所有建物本身所占地面以外之空地,如可將之設置為專用庭院或專用停車場。

##### 2、共用部分

區分所有建物之共用部分原則得為專用權之客體,惟在構造上,若有固定之使用方法,而且屬於區分所有人生活上不可或缺之共用部分,如公共樓梯、公共走廊等不得設定專用使用權。蓋此等共用部分如設定專用使用權,將影響區分所有人之居住品質,甚至妨害區分所有人之居住權,破壞物權法秩序<sup>72</sup>。參諸我國現行公寓大廈管理條例第七條規定,下列共

<sup>72</sup> 溫豐文,「論區分所有建物共用部分之專用使用權」,載於「法令月刊」,第四十一卷第六期,第十五頁。

用部分不得為專用權之客體：1、公寓大廈本身所占之地面。2、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。3、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。4、約定專用有違法令使用限制之規定者。5、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。按第1、2、3款可謂係第5款之例示規定，因此，縱無上述五款之禁止規定，區分所有建物本身所占地面以外之空地及共用部分，若無固定之使用方法，而且非屬區分所有人生活上不可或缺者，即可為專用權之客體。

### （三）專用權之設定方式

專用權之設定方式有三，即公寓買賣契約、規約、共有之法理三種<sup>73</sup>，茲分述如下：。

#### 1、公寓買賣契約

##### （1）意義

此一方式公寓大廈之原始出售人（一般為起造人或建築業者），一方面作成保留專用使用權之定型化契約，於分批出售公寓房屋時，經承買人（區分所有人）簽約同意；他方面與特定人締結專用使用權契約而設定。

##### （2）契約當事人

由公寓大廈原始出售人於買賣契約中設定專用權與特定人，此種專用約定並非由各區分所有人直接的意思合致所成立的分管協議，而是間接的由建商與個別買受人分別約定而達成的意思合致<sup>74</sup>，如何解釋讓買賣契約當事人之性質？此問題在日本實務有不同之見解：

<sup>73</sup> 丸山英？，註4所揭書，第四十九頁。

<sup>74</sup> 林致寬，「區分所有建築物樓頂平臺相關法律問題之研究」，民國八十八年台大法研所碩士論文，第五十八頁。

甲說：

起造人或建築業者在出售公寓大廈於各區分所有權人之前，究竟不失為共用部分之所有人，因而得保留共用部分之專用權後出售，各承買人只要在締結公寓買賣契約時予以同意，即負有義務使專用權人取得專屬的特定使用權。據此，專用權設定契約之當事人是起造人（或建築業者）與專用權人<sup>75</sup>。

乙說：

專用權之設定，係起造人或建築業者基於保留專用權之買賣契約取得各區分所有權人之授權，起造人或建築業者只不過是以各區分所有權人之代理人身份與特定人締結專用權契約而已。據此，專用權設定契約之實質當事人是各區分所有權人與專用權人<sup>76</sup>。

我國司法實務雖贊同於公寓買賣契約中得設定專用權，惟買賣契約當事人為何，迄今仍無定論。

### （3）專用權之對象

又以公寓買賣契約方式設定專用權，其對象有無限制？依公寓大廈管理條例第五十八條第二項規定：「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分所有權人權益之行為。」，可知專用權之設定對象依現行法令規定僅限於區分所有權人。然謝在全先生卻認為專用權除得由特定區分所有人取得外，亦可由使用區分所有人以外之第三人取得，蓋此僅為共用部分利用方法

---

<sup>75</sup> 溫豐文，「專用使用權」，載於「月旦法學雜誌」，第七十二期，第十二頁。

<sup>76</sup> 同前註，第十三頁。

<sup>77</sup> 謝在全，建築物區分所有權要論（下），載於法令月刊，民國九十一年五月、第五頁。

之約定，而非共用部分（應有部分）之移轉或設定負擔（公寓大廈管理條例第四條第二項），故自無限制之必要<sup>77</sup>。

本文認為，為減少區分所有人之紛爭，維持區分所有人相鄰關係之和諧，現行公寓大廈管理條例第五十八條第二項規範專用權之設定對象僅限於區分所有權人，雖不無理由；然？從公寓買賣契約為債權契約之本質而言：本於私法自治、契約自由之原則，只要不違反公序良俗，似無立法限制之必要；？依外國立法例觀之：日本建物區分法雖未明文規範專用權之設定對象，然實務對於專用權之設定對象包括區分所有權人以外之第三人，所謂專用使用權係指區分所有人共有建物基地之部分或建物共用部分之一部（例如屋頂、牆壁等），特定區分所有人或區分所有人以外之第三人為一定目的而有排他地使用收益權利，此種權利總稱為「專用使用權」<sup>78</sup>。日本最高裁判所昭和五十六年一月三十日判決：「關於原審事實認定之論點，參照原判決所揭之證據關係及其理由，得予認定右述事實關係，原審認定本件公寓購買人與訴外人間關於設定專用使用權之約定，並無違反公序良俗之判斷，應可認為是正當的。」；依日本學者丸山英氣認為公寓大廈之原始出賣人將本歸屬於區分所有人共同使用部分之共用部分設定專用權給特定人專用，若在締結公寓買賣契約時，對專用權之對象、存續期間、廢止事由等有關事項向買受人提供資料並充分說明，而且經其同意時，即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<sup>79</sup>，即為合意之擬制<sup>80</sup>。基於合意，區分所有人即負有義務使專用使用權人因而取得共用部分專屬的使用權。且依日本宅地建物取引業法第三十五條之規定，公寓買賣

---

<sup>78</sup> 註 48 所揭書，第一 0 六頁。

<sup>79</sup> 丸山英？，「區分所有法？理論動態」，三省堂，西元一九八五年，第一 0 九頁。

<sup>80</sup> 丸山英？，註 4 所揭書，第四十八頁。

契約之專用權約定應以書面為之，且由負責之取引主任說明之。倘公寓大廈之原始出賣人未就設定專用使用有關事項，向買受人作充分之說明，而僅依買賣契約設定時，該專用使用權之設定應解為無效。換言之，只要買賣雙方意思合致、以書面為之，專用權設定對象並無限制於區分所有權人之必要。？為充分發揮物之經濟效用而論：在商業化之現代社會，公寓大廈之頂樓或外牆通常提供廣告公司作為設置廣告物之用；大廈之地下室或空地更為解決都會區停車位一位難求之窘境，多劃設停車位使用（包括法定、獎勵、增設停車位等），倘專用權之設定對象僅限於區分所有權人，於區分所有權人不需使用該等設施時，會造成資源之浪費，無法充分發揮物盡其用之效能。

#### （4）性質

以公寓買賣契約設定專用權，因約定當時通常係區分所有建築物尚未建造或未建造完成（預售階段），以「預售屋買賣契約書」約定由特定區分所有權人取得共用部分專用權，其餘共有人則預立拋棄使用權，而約定專用權之買賣當事人此時均尚未成為區分所有權人，該專用權設定契約之性質為何。

實務承認前述之交易慣例，認為以公寓買賣契約設定專用使用權，係屬預立分管契約，並肯認其效力。如：？最高法院八十年度台上字第一一〇四號判決「區分所有建築物之出賣人，如保留共有部分之專用權，分別附隨於專有部分出賣時，倘他區分所有人明知有此情形而買受，縱未明白約定，亦應視為保留專用權之默示承認，與共有物之約定分管相類，各區分所有人應受其拘束，僅專用權人使用該專用部分不得違反共有物之使用目的，致妨害大樓及住戶之安全而已。」；？最高法院八十二年度台上字第二二八四號判決「集合住宅之買賣，經由建商與各承購戶訂明屋頂平台由頂樓住戶使用管理者，固非不可認係共有物之分管約

定」；<sup>80</sup>最高法院九十一年度台上字第二四七七號判決「按契約固須當事人互相表示意思一致始能成立，但所謂互相表示意思一致，不限於當事人直接為之，其經第三人為媒介而將當事人互為之意思表示從中傳達而獲致意思表示一致者，仍不得謂契約未成立。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。」

綜上，可知以公寓買賣契約約定專用權，於司法實務並不禁止之，更甚者，縱未明文於契約中約定，亦可默示合意成立專用權。謝在全先生認為「以預售契約約定專用權，買賣當事人均非建物之區分所有人，此項約定難謂係共有物管理之約定，惟此種情形，若買受人於區分所有建物完成後，均已為該建築物之區分所有人，且均依專用權之約定履行時，亦應解為已默示承認有此項約定之存在<sup>81</sup>。」；溫豐文先生認為「依公寓買賣契約而設定之專用權，可解為係承買人對共用部分將來之使用方法所作債權之合意，因而僅具債權效力<sup>82</sup>。」

本文贊同實務以公寓買賣契約設定專用權，係屬預立分管契約。蓋預售屋買賣契約係屬將來給付契約<sup>83</sup>，以買賣契約約定專用權，出賣人須待將來房屋建造完成，始有履行使買受人取得專用權之義務，買賣當事人於簽訂契約時不具共有人之身分，係屬預售屋買賣契約之本質所使然。又依民國八十四年六月二十八日所公布之公寓大廈管理條例第四十五條第二項(現行法第五十八

---

<sup>81</sup> 謝在全，註 77 所揭論文，第五頁。

<sup>82</sup> 溫豐文，註 75 所揭論文，第十三頁。

<sup>83</sup> 最高法院七十三年度台上字第二五四 0 號判決「兩造締結之「房屋預定買賣契約書」及「土地預定買賣契約書」，核其給付內容，係買受人按建商施工進度，將價款逐期交付建商，於房屋建成後，由建商將土地及房屋分別過戶予買受人，屬「將來給付契約」之一種。於給付期限屆至前，土地所有權人即令非屬建商所有，或設有他項權利，對該契約之有效成立，均屬無妨，買受人對已屆清償期之價款，仍有給付義務，此為房地預購契約之特質。」

條第二項)規定「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、法定防空避難設備及法定停車空間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損害區分所有權人權益之行為。」，至此，公寓大廈之起造人或建築業者，得在建築物完成之前，在毫無共有關係基礎之情形下，以預立分管約定方式，附隨於預售屋買賣契約，依讓售契約設定專用權，只是設定對象限於區分所有權人<sup>84</sup>。因此從公寓條例第五十八條第一項「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」之規定，依體系解釋而論，同條第二項規範之時期應係房屋銷售階段，且依第二項條文之文義解釋，應係肯認「起造人或建築業者，在房屋銷售時，不得以買賣契約設定專用權與區分所有權人以外之人，但得以此方式設定專用權與區分所有權人」。

#### (5) 效力

公寓買賣契約係屬債權契約，基於債之相對性原則，僅於買賣當事人間發生拘束力，不得以之對抗區分所有建物之繼受人，溫豐文先生認為「依公寓買賣契約而設定之專用權只能拘束訂約之當事人，對訂約當事人以外之第三人則無拘束力。<sup>85</sup>」

本文贊同以公寓買賣契約所約定之專用權係屬債權契約，原則不發生拘束第三人之效力，然而在不動產交易市場，以此方式設定專用權，已經形成交易慣例；又建商除與取得專用權之買受人以契約約定專用權之外，亦與未有專用權之其餘買受人約定由特定區分所有權人專用共用部分，或約定拋棄專用權，專用權之設定，係基於全體區分所有權人之合意；復取得專用權之人通常必須另外支付一筆價金，作為其取得專用權之代價，如因其他區

<sup>84</sup> 廖文忠，「公寓大廈停車空間相關法律問題之研究」，民國八十九年九月，屏東地院出版，第一一四頁。

<sup>85</sup> 溫豐文，註 75 所揭論文，第十三頁。



分所有權人之轉讓，致其無法繼續享有專用權，對其既得利益之保護似不足夠。從而，以此方式設定之專用權，既屬分管契約，則其法律效果，則因司法之創造（釋字第三四九號）而發生拘束區分所有建物繼受人之效力。

#### （6）檢討

以公寓買賣契約設定專用權，較會引起區分所有權人爭議之問題有：

- ？ 建商出賣房屋之價金，已經包含共用部分（俗稱公共設施）之成本，然而建商卻提高房價設定專用權給特定區分所有權人，實際上屬於「一物（公共設施）二賣」，如一樓或頂樓之區分所有權人假使有專用一樓空地或頂樓之使用權，其購屋之價金通常必然高於未有專用權之買受人，然而建商將原本應歸屬於全體區分所有權人之設定費或使用費中飽私囊，追求不當利潤。
- ？ 專用權之設定未訂定期限，使取得專用權之人成為共有物之永久使用權人。
- ？ 以公寓讓售契約設定專用權，是否會發生拘束區分所有建物繼受人之效力。

從而以公寓買賣契約設定專用權容易發生糾紛，因此日本學者丸山英氣認為，似有立法禁止以公寓買賣契約設定專用權之必要<sup>86</sup>，戴東雄先生亦認為建商售屋時，縱然以買賣契約一併約定專用權，亦應受公寓條例之適用，從而建商應以區分所有權人（起造人）之地位，依區分所有權人開會之特別決議方法（公寓條例三一？）約定專用權，並應明文禁止建商以公寓買賣契約設定專用權<sup>87</sup>。

<sup>86</sup> 丸山英氣，「區分所有法」，第一六六頁。

<sup>87</sup> 戴東雄，「民法物權編上區分所有權之修正草案」，載於「月旦法學雜誌」，第四十九期，第二十五頁。

惟我國不動產大多採取預售方式，如以規約約定專用權，須經區分所有權人會議特別決議，然於銷售情形不佳，無法召開區分所有權人會議時，反而容易造成住戶自行佔據可設定專用權之公共設施，糾紛於焉產生，此時以規約方式設定專用權似有緩不濟急之勢；復基於衡平之觀點，有專用權之買受人之房價通常高於未有專用權之人，無專用權人，承諾忍受不得使用特定共用部分之不利益，而獲得較低房價之利益，雖然房屋售價之多寡，並非取決於專用權之有無，然而前述專用權有無影響房屋售價，在我國不動產交易習慣上為消費者所知悉且亦未超越一般買受人之合理期待。本文認為與其立法明文禁止建商以公寓買賣契約設定專用權，倒不如依循現行交易慣例為有效之管理。

以公寓買賣契約設定專用權所產生之爭議問題，本文擬提供下述建議：

？ 專用權設定費與使用費：

有專用權之房價通常高於未有專用權之房價，讓人產生建商「一物二賣」，獲取不當利潤之疑義，似可要求建商如有專用權之設定，即必須提撥一定金額作為管理維護公寓大廈之公共基金。又無專用權人必須忍受不得使用共用部分之不利益，如不能將車子停在共有之地下室停車位，造成停車之不便利，有專用權之人卻能享受停車之便利，基於使用者付費之原則，應由專用權人支付定期使用費，該使用費可充當管理基金，而內政部訂頒之預售屋買賣契約書範本第十條及第十一條已規定「屋頂或法定空地之專用使用權人，應依其使用面積按坪數增繳管理費予住戶管理委員會或管理負責人。」，至於其餘共用部分專用權之使用費應可比照辦理。

？ 專用權期限

公寓買賣契約設定專用權通常無使用期限之約定，有專用權

之人成為共用部分永久使用權人，此對其餘共有人保障不週，且有礙共有物之經濟效用，在立法上應可仿效租賃契約或典權約定之期限限制（民法第四四九條、第九一二條）。

？ 專用權之公示方式

以公寓買賣契約設定專用權，性質係屬債權契約，原則僅在契約當事人間發生效力，未有如民法第四二五條租賃物權化之明文規範，實務雖以司法創造其物權效力，然而無法兼顧交易安全之保障。而「登記」雖為公開不動產權益狀態之最佳方式，可降低買受人為瞭解不動產現狀所支出之資訊蒐集成本，係保障不動產交易安全之終極武器。然而「登記」必須支付龐大之社會成本，而消費者對於公寓大廈之買賣，一般均對於區分所有建物應可能有「專用權」之設定有所認識，是否有必要對於已為公眾週知之交易習慣，再支出社會成本。前述以「登記」方式達成「維護交易安全之目的」，是否符合比例原則，仍有待權衡。本文認為專用權之公示方式，在現行制度上已有一個成本低廉且簡易可行之方式，即係由區分所有權人共同遵守之規範 - 「規約」，作為專用權之公示方式。依公寓大廈管理條例第五十六條第一項、第二項規定「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附約定專用部分標示之詳細圖說及規約草約。前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。」，可知共用部分之專用權必須在規約上有明確之規定，從而以買賣契約約定之專用權亦必須明確記載於規約，區分所有權之繼受人依同條例第二十四條應於繼受後遵守原區分所有權人專用權約定之一切權利義務。反面推論，倘未將買賣契約專用權之約定載明於規約，即不發生拘束區分所有權人繼受人之效力。

## 2、規約

### (1) 意義

為維持區分所有人相鄰關係之和諧 減少彼此間共同生活秩序之紛爭及調整彼此間之利害關係，有訂定區分所有人共同遵守規範之必要，該團體規章即係「規約」。

### (2) 規約專用權之特別決議原則

我國公寓大廈管理條例實施後，不得設定專用權於區分所有權人以外之第三人（公寓大廈管理條例第三條第五款、第五十八條第二項），又據民國九十二年十二月三十一日公寓大廈管理條例修正前第三十一條第五款之規定，專用權之設定除規約另有規定外，應經區分所有人會議之特別決議<sup>88</sup>，然公寓大廈管理條例於九十二年修正後，刪除該法第三十一條第一項第五款之規定，倘以規約約定專用權，是否仍須經區分所有人會議之特別決議？從公寓大廈管理條例第三條第十二款可知規約之作成主體係區分所有人會議，而依同條例第三十一條之規定區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，以特別決議為原則，故公寓大廈管理條例修正後，以規約設定專用權原則仍應經區分所有人會議特別決議之通過。

### (3) 效力

規約專用權之約定之效力是否有拘束第三人之效力？依德國住宅所有權法第十條第二項及日本區分所有法第四十六條第一項，規約對區分所有權人之特定繼受人亦生效力，惟依德國住宅所有權法第十條第二項之規定，規約必須登載於登記簿公示

---

<sup>88</sup> 公寓大廈管理條例第三十一條：「區分所有權人會議之決議，關於下列各款事項，應有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，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之：一、規約之訂定或變更。二、公寓大廈之重大修繕或改良。三、公寓大廈有第十三條第二款或第三款情形之一須重建者。四、住戶之強制遷離或區分所有權之強制出讓。五、約定專用或約定共用事項。」

後，使對特定繼受人發生拘束力；而日本區分所有法第四十六條第一項規定，規約不待登記即對特定繼受人發生效力。我國公寓大廈管理條例第二十三條第二項一、二款之規定，專用權之約定，非經載明於規約，不生效力。故只要於規約中明確規範專用權之當事人、範圍、期間、廢止事由等，即發生拘束全體區分所有權人之效力；又同條例第二十四條規定：「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。」，可知於規約中設定專用權之效力及於區分所有權之繼受人。

### 3、共有之法理

就理論而言，專用使用權之設定乃是區分所有關係成立以後之處分，應由區分所有人共同為之。惟我國通說對於專用權之設定，在性質上是屬共有物之管理。區分所有人相互間因共用部分而成立共有關係，因此區分所有人得基於共有之法理將共用部分設定專用權給特定人使用。所稱「基於共有之法理」，乃依民法第八百二十條有關共有物管理之規定，對共用部分之使用、收益或管理方法訂立分管契約而言。換言之，藉訂立分管契約而設定專用權<sup>89</sup>。有關分管契約之性質，於第四章第二節「停車位之分管」部分會有較詳細之說明。

#### （四）專用權之性質

專用使用權之性質為何，有租賃權說、地役權說、反射利益說、共有物利用說等，茲分述如下：

##### 1、租賃權（使用借貸）說：

---

<sup>89</sup> 溫豐文，註 75 所揭論文，第十三頁。謝在全，註 77 所揭論文，第四頁。

此說認為共用部分設定專用權成為特定人之專用部分，如有償，一般係基於區分所有人與特定人間之租賃關係，因此專用權具有租賃性質（如是無償，則屬使用借貸性質）。

此說之缺失：

- (1) 若專用權係租賃性質，則專用權人不得將其專用權讓與或轉租他人（我國民法第四四三條、日本民法第六一二條）。
- (2) 專用權不如租賃權係對租賃物取得全面使用權，換言之，專用權人對於專用權之客體不具有如租賃權人對租賃物之使用具有全面的排他的強大權利。專用權僅能依專用權設定目的使用客體，而且專用權人不得排斥其他區分所有人在不妨害其專用權行使之範圍內，利用專用權之客體<sup>90</sup>。
- (3) 若專用權係使用借貸性質，專用權非如使用借貸之脆弱。若專用權未定期限，依民法第四七〇條第二項之規定，專用權設定人得隨時請求相對人返還專用權之客體。

## 2、地役權說：

此說認為共用部分設定專用權，由特定人專屬使用，乃為特定人利益對區分所有建物之共用部分直接所課的物權負擔。特定人行使專用權時，與一般通行地役權、汲水地役權或日照地役權一樣，僅在設定目的利益之限度內對共用部分享有使用權，因而區分所有人在不妨礙專用權行使之範圍內，亦可利用專用權之客體。如區分建物之地下室，設定停車專用權與住戶，當白天專用權人之車輛全部出去成為空的停車場時，區分所有人得將之闢為孩童遊戲區或集會場所。

此說之缺失：

- (1) 違反物權法定主義，因地役權係以他人土地供自己土地便

---

<sup>90</sup> 溫豐文，註 72 所揭論文，第十六頁以下。

宜之用之權（民法第八五一條），而依上述立論之專用權，似乎應解為人役權較為妥適<sup>91</sup>。所謂「人役權」係為特定人之利益，而使用他人之物之權利<sup>92</sup>。而專用權之設定，與其說是為某一特定土地便宜，毋寧說是為某一特定人之便宜。

(2) 不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更，非經登記不生效力（民法第七五八條），因該專用權不符合地役權之要件，故目前實務無以地役權方式設定專用權之登記制度，故仍難使其生效。

### 3、反射利益說：

此說認為區分所有建物之共用部分設定專用權後，特定人之所以享有專用權，係因其他區分所有人不行使其持分（應有部分）權利之反射利益<sup>93</sup>。

此說之缺失：

(1) 專用權係取得一定之使用權，非僅屬他區分所有人不行使權利之反射利益<sup>94</sup>。

(2) 無法解釋專用權人若是區分所有權人以外之特定第三人之情形。

### 4、共有物利用說

此說認為區分所有建物之共用部分與區分所有建物之基地均為區分所有人所共有，故此項共有人對此等共有物約定由特定人使用，由其取得專用權，不過是共有物利用方法之約定，由共有人即區分所有人間同意即得成立。此項約定乃共有物分管契約之一種，專用權之取得實基於分管契約而來，故亦可稱為分管契約說。

---

<sup>91</sup> 同前註。

<sup>92</sup> 鄭玉波，註 18 所揭書，第一八一頁。

<sup>93</sup> 溫豐文，註 72 所揭論文，第十六頁以下。

<sup>94</sup> 謝在全，註 77 所揭論文，第六頁。

此說之缺失：

共有物分管契約依我國實務及通說認為係屬共有物之管理行為（民法第八二〇條第一項），故專用權之設定應得共有人全體之同意，然公寓大廈管理條例實施後，專用權之取得須經區分所有人會議之特別決議，是已非單純之分管契約<sup>95</sup>。

## 5、折衷說

溫豐文先生認為專用權之法律性質，以採租賃說（使用借貸說）或地役權說較為妥當，惟兩說仍有其缺陷。此乃因專用權之法律構造常因設定方式，有無對價、專用權人為區分所有人或第三人等之不同而有差異。因此，欲把握專用權之法律性質，應就設定之當事人、方式或設定之條件等因素作綜合判斷，方能確當<sup>96</sup>。

此說之缺失：

租賃說（使用借貸說）或地役權說之缺失亦有之。

本文認為專用使用權之法律性質，無論採取何說均有上述之缺失。然專用使用權無論係以公寓買賣契約、規約或共有之法理（分管契約）之方式而取得，就其取得方式而言，專用權設定契約均係屬債權契約，但在一定條件之下會發生拘束第三人之效力，即發生物權之效力；又專用權之設定通常有設定費與使用費，（該等費用係由設定人抑係由區分所有人所組成之管理負責人收取係另一問題），換言之，其係有償雙務契約；且依民法第四二五條規定，租賃契約在一定要件之下亦會產生物權效力。綜上說明，本文認為專用使用權之性質較近似於「租賃權」。

### （五）專用權的消滅

#### 1、權利一般消滅事由

<sup>95</sup> 謝在全，註 77 所揭論文，第五-六頁。

<sup>96</sup> 溫豐文，註 72 所揭論文，第十七頁。



如拋棄（民法第七六四條）、消滅時效之完成或標之物之滅失而消滅（如區分所有建物因地震而倒塌）

## 2、約定消滅事由

消滅事由可能為條件或期限，期限者如存續期間之約定，於該期間屆滿時專用權自然消滅，如專用權期間為五年，五年期滿時即消滅；條件者係指解除條件，如約定停車位專用權人將其專有部分讓與他人或出租他人時，專用權即向後失其效力<sup>97</sup>。

## 3、其他

專用權之設定往往未設有消滅事由，原意為永久使用，法理上，共有物之分管得由共有人隨時以合意終止或變更之，若是為特定區分所有權人設定專用，專用權自因合意終止而失卻效力。以區分所有權人會議特別決議通過變更、廢止共用部分專用之設定者，其理亦同<sup>98</sup>。惟區分所有權人得否能未經專用權人之同意，逕行集會決議或變更規約之方式使專用權消滅？日本區分所有法第三十一條第一項後段規定：「規約之設定、變更或廢止對於一部分區分所有人的權利有特別影響時，非得其承諾不得為之。」，專用部分的變更與廢止，可認為係此處之「特別影響」，應得專用使用權人之承諾。學者溫豐文先生認為應採與日本學說同一見解，蓋用以保障專用使用權人之法律定位，以維護交易安全<sup>99</sup>。

# 第四節 停車位之九一八事變

## 第一項 背景

民國七十年代，臺灣經濟蓬勃發展，房地產飆升，車位需求

<sup>97</sup> 林致寬，註 74 所揭論文，第六十七頁。

<sup>98</sup> 同前註，第六十八頁。

<sup>99</sup> 溫豐文，註 72 所揭論文，第十七頁。

急增，內政部建築主管機關鑑於都市地區防空避難室違規使用情形嚴重，加上停車位明顯不敷使用，且依當時之土地登記規則第七十三條規定法定停車位設於防空避難室之內，視為區分所有建築物，得自由處分（可對外出售），造成房地產業者炒作地下室停車位現象，故內政部營建署邀集相關單位開始研商如何防止防空避難室違規使用。

研商結論：

一、內政部民國八十年七月十二日內營字第九三七二六〇號函研商建築物地下層依法附建之停車空間可否編定門牌一案，研商結論如下：

「按建築物依法附設之停車空間。係為解決該建築物基本停車需求，並依建築技術規則建築設計施工編第五十九條至六十二條規定設置；舉凡建築物之新建、增建、改建或變更用途，均須按上開規定檢討設置，為屬強制規定，應視盡建築物之必要設施，不予單獨編釘門牌，應屬適當。」

二、內政部民國八十年九月十八日台內營字第八〇七一三三七號函：

依建築法第一百零二條之一規定，建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間，按其性質應依土地登記規則第七十二條（現行登記規則第八十一條）規定辦理所有權登記，但為考量社會實際發展需要，依下列規定辦理：

- （一）區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有。
- （二）前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，參照土地登記規則第七十二條（現行登記規

則第八十一條) 規定辦理。

(三) 區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。基於法律不溯既往原則，並避免購屋糾紛影響人民權益，對新申請建造執照之案件，應依前開結論辦理。

## 第二項 九一八函釋之不合理之處

在前揭函釋公布前，區分所有建築地下室之法定防空避難設備兼停車空間使用得以主建物方式辦理登記，地下室停車位得單獨買賣，惟九一八函釋公布後，法定防空避難設備或法定停車空間不得與主建物分離，不得請領地下室所在地證明書，單獨另編建號登記。且主建物轉讓時，地下室停車位必須隨同轉讓於該區分所有建物之其它區分所有權人。九一八函釋猶如一顆原子彈般，撼動整個房地產業，有人戲稱它為當時房地產業之「九一八事變」，然此規定是否近乎人情、合乎常理？

一、區分所有建物之共同使用部分，如蓄水池、機房、化糞池、防空避難設備、停車位等，其多設於大樓地下室，如法定防空避難室或法定停車位設置於地下室，依九一八函釋意旨該地下室必須登記為共有，不得登記為個人所有。然地下室在構造上得與地上建物區分，且地下室通常有獨立之出入門戶，地下室在構造上及使用上均具有獨立性，最高法院八十年度台上字第八〇四號判決認為「基於物權標的物獨立性之原則，必須在構造上及使用上均具有獨立性」，則地下室如在構造上及使用上具有獨立性，並非不得成為區分所有建物的標的物，而單獨登記所有權；最高法院七十一年度台上字第一一九三號裁判「民法第七百九十九條所謂共同部分，係大門、屋頂、地基、走廊、階梯、隔壁等，性質上不許分割而獨立為區分所有客體之部分而言。系爭地下層之面積達二

七一．六五平方公尺，為該大廈之一層(連地上七層共八層)，其建造須挖土作成擋土牆，建造成本較之地上層有過而無不及，倘非專為規劃投資施工闢建，不可能形成，依一般社會交易觀念，性質上當非不得獨立為區分所有之客體」，由前揭說明可知地下室可以獨立為區分所有之標的，而單獨登記所有權，並非當然為共同使用部分。區分所有建物之地下室位於建物之地下層，不易移動其所在，符合物權客體之特定性；又地下室與地上層之區分所有建物於外觀上具有可資區別之境界標示(以第一層樓地板區隔)，具有構造上之獨立性；且地下室通常有獨立出入口或利用區分所有建物之共用部分(如區分所有建物共有之樓梯、大門)與外界相通，具有使用上之獨立性。換言之地下室應為民法第六十六條之不動產(定著物)，為物權之客體，又地下室具有構造上及使用上之獨立性，雖然是否為獨立物，並非物理上之觀念，而應依社會上一般社會經濟觀念或法律規定定之<sup>100</sup>，雖然法律得規定地下室是否為獨立物，然九一八函釋僅為防止建商或市場投機客炒作地下室停車位，而貿然作此解釋，是否妥適。

二、區分所有建物之地下室停車位依現行法僅得登記為「大公」或「小公」，倘登記為全體區分所有人所共有，則不需使用地下室停車位之區分所有權人，於買受房屋時，仍必須負擔公共設施(指停車位)之建造成本，造成有所有權卻無使用權之窘境。

三、修正前土地登記規則第七十六條規定(現行登記規則第八十二條)，區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，如非屬共同使用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證

<sup>100</sup> 謝在全，註 57 所揭書，第二十二頁。

明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。然何謂「非屬共同使用部分」，法無明文規範，之後內政部七十一台內地字第五四三六六號函「區分所有建物地下室依契約所定由第一層建物所有權人單獨取得所有權」，及七十一年五月二十八日台內營字第八四三九七號函，土地登記規則所稱區分所有建築物共同使用部分，其項目其所有權之劃分，係「私法上契約關係」，宜由當事人依民法規定「合意」為之。如全體區分所有建物所有權人合意該地下室之法定停車空間「非屬共同使用部分」，即得依修正前土地登記規則第七十六條申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。然九一八函釋無全體區分所有權人依民法契約關係合意之除外規定，一律登記為共有，似與修正前土地登記規則第七十六條相抵觸。

## 第四章 實務上有關停車位之糾紛

我國對於停車位之法令不甚完備，規定過於分歧，往往令消費者不知如何保障自己之權利，故發生諸多停車位之糾紛。本章從實務上有關停車位之買賣糾紛與分管糾紛，說明行政機關或法院判決之意見，並檢討分析之。

### 第一節 買賣契約

本節從停車位買賣糾紛，嘗試介紹一些案例類型，有：(一)法定停車位與專有部分分離之交易；(二)停車位使用權之交易；(三)停車位面積不足；(四)超賣停車位；(五)停車位之優先購買權；(六)停車位之拍賣；(七)停車位廣告與公平交易法之關係。

#### 第一項 法定停車位與專有部分分離之交易

##### 一、前言

區分所有建物附設之停車位，其設置通常位於建物之地下室或是空地，在今日小客車成長率急速飆升之年代，大廈住戶不僅要有容自己安身立命的房屋，更要為愛車尋找一個不會被拖吊的停放位置，住戶於日常生活上與停車位唇齒相依，然憎多粥少，造成停車位價格飆漲，建商為謀暴利保留大廈停車位之所有權，一頭牛剝二層皮之房屋買賣糾紛時有所聞。故消費者於買賣時應多瞭解不動產買賣之交易常識及法律知識，用以保障自身之權益，事前之預防可以避免日後無謂之交易糾紛。

停車位之類型，依實務之分類有法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位，然較常發生交易糾紛者即係法定停車位，故本節限縮討論法定停車位買賣契約所發生之諸問題。

## 二、法定停車位得否單獨出賣

由公寓大廈管理條例四條第二項規定，以共同使用部分性質辦理產權登記為區分所有權人所共有之停車位，不得與區分所有建物專有部分分離而單獨買賣，然而是否有例外之情形？以下從實務上之觀點析述之：

### （一）行政函釋

內政部對前述問題多次表示意見，綜合下述之函釋可知，區分所有權人原則不得將共有之停車位與其建物之專有部分分離而買賣，但出賣對象為同一建物之其他區分所有權人，則不加以限制，但最後不能僅由某一位專有部分之區分所有權人單獨所有區分所有建物作為共同使用部分之法定停車位。

- 1、內政部(七九)台內地字第八一九八二三號函認為「區分所有建物共同使用部分經依法登記完畢，所有權人為因應實際需要，如經相關區分所有權人及他項權利人同意，得將其共同使用部分權利範圍之一部，移轉予其他區分所有權人。」
- 2、內政部(八三)台內地字第八三〇九五五一號函肯認「所有權人為實際需要，經相關區分所有權人及他項權利人同意，將其專作停車空間用途之共同使用部分移轉於同一建物之他區分所有權人。」；接著內政部(八四)台內地字第八四八五三四四號函將「其專作停車空間用途」之文字修正為「將其原為部分區分所有權人所共有之共同使用部分移轉於同一建物之他區分所有權人」，又所稱「移轉於同一建物之他區分所有權人」非僅限於原合意由部分該區分所有建築物區分所有權人相互間之調整移轉，易言之，該共有部分可移轉於同一主建築物之他區分所有權人。
- 3、內政部(八五)台內地字第八五七八三九四號函認為「區分所有建物共用部分之應有部分如移轉或調整於該建物之區

分所有權人時，不受公寓大廈管理條例第四條第二項規定之限制。公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部分須隨同全部移轉；其有數專有部分者，或同一專有部分，於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。」

## （二）法院判決

司法實務認為依土地登記規則第七十五條第一款、第八十條（現行法第八十一條、第九十四條）之規定，肯認區分所有人得自由決定是否買受共同使用部分之地下室停車位，買受停車位者並得單獨將停車位移轉於同一公寓大廈之其他區分所有人。茲列舉法院判決，說明如下：

- 1、臺灣高等法院八十六年上字第七八七號判決援引內政部八十年九月十八日台內營字第八七一三三七號函示第三點「區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人」，而認為「雖可單獨移轉，但其移轉之對象限於該建築物內之區分所有權人。」
- 2、臺灣高等法院八十六年上易字第二一六號判決及八十七年度上字第五七八號判決認為依土地登記規則第七十五條第一款、第八十條（現行法第八十一條第一款、第九十四條）之規定認為同一建物所屬各種共同使用部分，得登記為全體或部分區分所有權人共有，而該共同使用部分之所有權，應於各相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人，不得單獨移轉於非區分所有人。區分所有權人有需停車位者，於買受其專有部分時，得一併買受地下室停車位，即共同使用部分之應有部分；而不需停車位者，無庸買受停車位之共



同使用部分之應有部分。公寓大廈地下室停車位，固得為買賣之標的物，但須與區分所有建物所有權隨同移轉於同一人；如區分所有人買受停車位後，又因故不需停車位，依上述不需使用共同使用部分者，得予除外之規定，亦得單獨移轉於同一公寓大廈之其他區分所有人。

### （三）民國八十八年五月法院第八期公證實務研究會

研討結論認為區分所有建物之共同使用部分（例如法定停車空間）與其專有部分之主建物分離移轉予同棟建物之其他區分所有人之買賣契約請求公證，如僅屬停車位而不包含樓梯間、公共走道等公共設施在內，基於「法定停車位不得外賣」原則，在同一區分所有建物之區分所有權人相互間，就區分所有建物之共同使用部分之應有部分比例（權利範圍）所為之調整，應非不許。故法定停車空間（停車位）自非不得與其主建物分離而移轉予同棟建物之其他區分所有權人，其請求公證應可准許。

### （四）檢討分析

- 1、九一八函釋公布之前，地下室停車位得單獨出售移轉與區分所有權人以外之人；然九一八函釋認為區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。自此，地下室停車位不得出賣移轉與區分所有權人以外之人，合先敘明。
- 2、又移轉承受人縱限於區分所有權人，然買受共有之地下室停車位之區分所有權人能否將停車位單獨出售？公寓大廈管理條例第四條第二項之規定「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之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」、土地登記規則第九十四條規定「區分所有建物之共用部分不得分割，除法令另有規定

外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記。」，依前揭規定共有之地下室停車位似乎不能與其建物之專有部分分離而單獨出賣移轉與其他區分所有權人。然前揭條文之立法目的係為維持區分所有建物之專有部分與其共用部分之應有部分與基地共有權之一體化，以避免法律關係趨於複雜，倘買受共用部分停車位之區分所有權人已不需使用該停車位時，若強制其出賣停車位必須連同建物之專有部分一同出賣，係對於區分所有權人所有權行使之限制，且有本末倒置之嫌。因共有之法定停車位，法令既許未買受停車位之區分所有權人無須與買受停車位之區分所有權人共有法定停車位之持分<sup>101</sup>，當初未買受停車位之區分所有權人因為購買了一部新車想要購買停車位，而有買受停車位之區分所有權人此時已經不需使用該停車位，想把車位出賣移轉與其他區分所有權人，停車位買賣之當事人至地政機關辦理移轉登記時，地政機關人員卻說依公寓大廈管理條例第四條第二項及土地登記規則第九十四條之規定，出賣人共有之停車位不得與其建物專有部分分離而單獨移轉與買受人，買受人若要買共有之停車位必須連同出賣人建物之專有部分一併購買，此時法令之規定會讓人民無所適從，且規範有相互抵觸之嫌。何以當初購買區分所有建物時有權利選擇是否購買停車位，購買停車位之後要移轉與其他區分所有權人，卻要連同房子一併出賣，所有權行使之限制妨礙到停車位之經濟效用，基於衡平原則，應無限制停車位出賣與其他區分所有權人之必要。又縱使將共有之停車位移轉與其他區分所有權人，僅係原共有停車位之區分所有權人換成另一區分所有權

---

<sup>101</sup> 土地登記規則第八十一條第一款「同一建物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依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需使用該共用部分者，得予除外。」

人，亦不會使地政機關之移轉登記造成不便，妨礙登記之公示效用，更不會使法律關係趨於複雜，故本文認為共有停車位單獨出賣移轉與其他區分所有權人應無不可，實務亦採取肯認之見解。

- 3、至於共有之停車位是否得與區分所有建物專有部分分離而出賣予區分所有權人以外之第三人，從建築物附設停車位之立法目的以觀，大廈停車位之附設係為解決住戶車輛長時間停放之問題，其與路邊停車位等供公眾使用性質之停車位係為便利公眾臨時停車、促進交通順暢之目的係不同的；又基於公寓大廈管理條例第四條第二項之區分所有建物專有部分、共有部分及基地不得分離之「權利一體性原則」，無建物專有部分之人不得單獨享有共有部分之持分。從而，區分所有權人共有之停車位應不得單獨出賣與區分所有權人以外第三人。

## 第二項 停車位使用權之交易

### 一、前言

所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉，民法第七六五條規定自明，從而有法定停車位所有權之區分所有權人如僅將停車位使用權出售予他人，而保留法定停車位之所有權，買賣契約之效力為何。簡言之，停車位使用權得否與所有權分離而為買賣之標的？

### 二、實務見解

#### (一) 肯定說

- 1、最高法院七十六年台上字第二一五號判決「按買賣以財產權之移轉為目的，包括物及權利，除其性質或依法律規定不得為交易之標的者外，均得為買賣之標的。市場攤位使用營業

權既非不得交易，自得為買賣之標的，本件上訴人主張攤位之使用權不得與所有權分離云云，殊不足採。」

- 2、最高法院八十八年度台上字第三二二三號判決「上訴人與被上訴人（即建商）訂立房屋預定買賣契約書，包括房屋及地下室汽車停車位之買賣，建商完工後將大樓地下室登記與被上訴人及其他全體購買房屋者共有，且從兩造所簽訂之預訂停車位使用權及契約書地下樓權屬同意書，顯係表明兩造就汽車停車位之約定，應僅使用權而非所有權。本件所爭執者為停車位權利之買賣，其所買停車位權利之內容究竟如何，自應依「預定停車場使用權契約書」、「地下室權屬同意書」等探究契約真意決之。」

## （二）否定說

「車位使用權買賣契約」得否請求予以公證，民國八十年民事法律座談會對於此問題曾加以研討，並經司法院以（八十）廳民三字第0九四八號函公布，茲將台灣高等法院及司法院之意見，分述於後：

- 1、台灣高等法院審核意見認為公證人不得對「車位使用權買賣契約」予以公證
  - （1）所有人於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，是為所有權之積極權能，所有權中之使用權能不可能與其所有權分離而單獨為權利之客體，並為買賣之標的。
  - （2）「車位使用權買賣契約」之內容係區分建物所有權人將共有之地下層規劃為停車位，單獨出售與買受人永久使用，其結果創設法定以外之物權（永久使用權），為法之所不許（民法七五七條）。
  - （3）地下層車位使用權買賣，將使出賣人喪失地下層之使用、收益、處分之權能，故雖名曰「車位使用權」，實質上屬地下

層建物共有權之買賣，則其共有權之單獨移轉，與土地登記規則第七十二條第一、二、三款<sup>102</sup>之規定有所牴觸，依公證法第十七條，公證人自不得予以公證。

2、司法院第一廳研究意見亦認為公證人得拒絕公證「車位使用權買賣契約」

題示情形，地下室車位既為共同使用部分，而與建物專有部分具有密不可分之主從關係，則建物專有部分承買人就共同使用部分之車位之使用權再予單獨出售他人，自屬違背民法第六十八條及土地登記規則第七十二條第四款第一目等法令規定之行為，依公證法第十七條之規定，公證人就該「車位使用權買賣契約」，自得拒絕予以公證。

3、最高法院八十一年度台上字第2962號、八十五年台上字第569號判決、八十七年度台上字第2199號判決「按區分所有建物之共同使用部分，性質上屬共有，且附屬於區分所有建物，共有人將各相關區分所有專有部分之建物移轉時，依土地登記規則第七十二條第二款（現行法第九十四條）規定，其共同使用部分之所有權，亦隨之移轉與同一人。各共有人對於該共同使用部分之設施，雖可依其共有部分之經濟目的，加以使用或約定分管，但使用權為所有權之積極權能之一，不得與所有權分離而單獨為買賣標的。又地下室停車位共同使用部分，與建物專有部分，具有密切不可

<sup>102</sup>土地登記規則民國八十四年七月十二日修正前原條文第七十二條第一、二、三款：「區分所有建物之共同使用部分，未能依第六十九條第一項規定辦理者，得另編建號，單獨登記，並依左列規定辦理：一、同一建物所屬各種共同使用部分，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。二、共同使用部分之所有權，應於各相關區分所有建物所有權移轉時，隨同移轉於同一人。三、區分所有建物共同使用部分，不得分割。四、登記機關於登記時，應於登記用紙備考欄註明下列事項：（一）於該號建物登記簿標示部備考欄，記明（本建物係某某建號之共同使用部分，其所有權須隨同各該建號建物移轉）字樣。（二）於各相關區分所有建物登記簿標示部備考欄，記明（共同使用部分見某某建號，其所有權須隨同本號建物移轉）字樣。」

分之主從關係，建物專有部分所有人，不得將共同使用部分之車位使用權單獨出售他人，或保留車位使用權而將建物專有部分出售他人。」

### 三、檢討分析

- (一) 使用權雖為所有權之積極權能之一，然停車位使用權之買賣契約係屬債權契約，基於私法自治、契約自由原則，應無禁止之理。
- (二) 車位使用權買賣契約不抵觸「物權法定主義」，因車位使用權買賣契約係屬債權契約，並未創設法律所規定以外之物權。台灣高等法院審核意見認停車位使用權買賣契約，結果實與創設法定以外之物權(永久使用權)，為法之所不許(民法七五七條)，似有疑義。
- (三) 法定停車位之所以無法單獨讓售係因法令之限制，然法定停車位之使用權之買賣，現行法令並未加以限制。內政部(八十)台內營字第八〇七一三三七號函認為「(一)區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有。(二)前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，參照土地登記規則第七十二條(現行法第八十一條)規定辦理。(三)區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人。」，又公寓大廈管理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之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」。前揭函釋說明法定停車位不得與主建物分離而讓售與區分所有權人以外之人，惟法定停車位之使用權讓售與他

人，並不會造成法定停車位與主建物分離之情況，因法定停車位之所有權人並不會因使用權之出賣而有所變更，換言之，並不涉及共同使用部分持分之移轉，不會違反「權利一體化之原則」；又前揭法令規定係為規範法定停車位之移轉或設定負擔之處分行為，而停車位使用權之買賣係屬負擔行為，前揭法令未限制停車位使用權不得讓售。故司法院第一廳研究意見認「建物專有部分承買人就共同使用部分之車位之使用權再予單獨出售他人，揆之上揭說明，自屬違背法令之行為」，此見解似有違誤。

- (四) 停車位使用權買賣契約係債權契約，不得對抗契約以外之第三人。倘出賣停車位使用權之區分所有權人將其專有部分連同停車位出售予第三人，並辦畢移轉登記，僅係停車位使用權人不得據停車位使用權買賣契約以茲對抗該第三人，並不當然導出「停車位使用權」不得為買賣契約之標的之結論。
- (五) 實務見解一方面認為停車位使用權不能與所有權分離而單獨買賣，然諸多法院之判決認為區分所有權人讓與其停車位使用權與他人，倘事後該區分所有權人將其建物暨停車位之應有部分出賣與第三人並業已移轉登記，則停車位使用權人僅係不得以其使用權證明對抗區分所有建物暨停車位之買受人，並非認為停車位使用權契約無效（倘貫徹使用權為所有權之積極權能之一，不得與所有權分離而單獨為買賣標的，則停車位使用權契約因以不能之給付為契約之標的，依民法第二四六條第一項應係無效）。如最高法院八十五年度台上字第五六九號判決「按買賣契約僅有債之效力，不得對抗契約以外之第三人。連一璇固於七十九年八月間向高天龍買受系爭車位，惟於系爭車位所在共同使用部分相對應之所有權應有部分辦理移轉登記以前，既經執行法院查封系爭建

物及車位應有部分予以拍賣，由被上訴人標買而取得所有權，則被上訴人基於物上請求權請求上訴人交還系爭車位，上訴人即不得以其與高天龍間之買賣關係，對抗被上訴人。」，及最高法院八十七年度台上字第二一九九號判決「系爭停車位之產權係登記在前業主黃某持有之大樓公共設施之應有部分萬分之三三三，此應有部分已由被上訴人取得。上訴人雖同為大樓之區分所有建物所有人，並已向黃某單獨價購系爭停車位，惟此屬其與黃某間之買賣行為，僅具債權效力，不得以之對抗被上訴人，是上訴人抗辯其向黃某購買系爭停車位，非屬無權占有，即無足採取。」。綜上，實務見解前後矛盾，僅針對個案解決問題，欠缺法律通盤考量。

(六) 使用權固然為所有權之積極權能之一，所有權與使用權合而為一，故屬常態，但在現實上，所有權人於行使權能時，經常令使用權抽離所有權而獨立存在，並賦予他人，另有歸屬，以致產生所有權人與使用權人，分屬兩個不同主體，如此，區分所有建物之所有人雖對共用部分共有所有權，並不當然擁有該共用部分之使用權，反之，擁有共用部分使用權之人，卻不必然為區分所有權人現象之發生。此在地下層停車空間，建商為謀得更高之利潤，乃在預售屋買賣契約中，即以定型化之分管契約，設定專屬於特定人（停車位）買受人之使用權，最為常見<sup>103</sup>。

### 第三項 停車位面積不足

#### 一、前言

我國房屋有預售之交易習慣，如買賣契約之標的除主建物外，尚包括停車位，於建物完工後始發現主建物或停車位之坪數

---

<sup>103</sup> 廖文忠，註 84 所揭書，第一一一頁。



不足，是預售制度糾紛之主要類型之一。而停車位之價格所費不貲，消費者於購買停車位必須停看聽，瞭解停車位之相關交易資訊及法律常識，有關停車位之面積更必須錙銖計較，否則「失之毫釐，新台幣飛矣！」

## 二、停車位之法定規格

### (一) 建築技術規則建築設計施工編第六十條

- 1、每輛停車位為寬二 五公尺，長六公尺；大型客車每輛停車位為寬四公尺，長十二公尺。但設置於室內之停車位，其二分之一車位數，每輛停車位寬度及長度各寬減二十五公分。
- 2、機械停車設備每輛為寬二 二公尺，長五 五公尺及淨高一 八公尺。

### (二) 內政部民國七十七年八月三日台內營字第六一五八九一號函釋

建築物附設之停車空間以雙層機械停車設備設置者，若其確無礙實際停車功能及使用安全，則該停車設備之總高度得不予限制，但其第一層之淨高仍應符合建築技術規則建築設計施工編第六十條第二款之規定，即第一層之淨高仍應為一 八公尺。

### (三) 內政部民國九十二年三月四日內授營建管字第 0 九二 0 0 0 八三二八七號函釋

- 1、不供乘車人進出使用之機械停車位，其寬度應為停放汽車之全寬加 ．一五公尺，且不得小於二 ． 公尺；停車位之長度應在五 ．二公尺以上；停車位淨高應為汽車全高加 ．五公尺，且不得小於一 ．六公尺。
- 2、人車共乘式兼車人通道使用之機械停車位，其寬度應為停放汽車之全寬加 ．五公尺，且不得小於二 ．二；停車位之長度應在五 ．五公尺以上；停車位淨高應為汽車全高加 ．

五公尺，且不得小於一．八公尺。

(四)內政部營建署民國八十五年七月三十日營署建字第一二二三八號函釋

建築技術規則建築設計施工編第六十條，有關停車空間尺寸之規定，係計算建築物依法應附設停車空間數量標準之依據，目的在規範建築物領得使用執照後，所檢討數量之停車空間不得擅自變更做為非停車使用。

### 三、停車位「論坪賣」與「論個賣」

(一)論個賣之停車位

停車位論個賣，望文生義，停車位係以數目出售，其特徵有：

- 1、停車位係以共同使用部分性質（俗稱公共設施）辦理產權登記。
- 2、無獨立之建物所有權狀。
- 3、停車位不得單獨出售予區分所有權人以外之第三人，惟得單獨移轉予其他區分所有權人。
- 4、停車位並非取得「實際面積」，只是取得停車位所占共同使用部分之「持分權利」。
- 5、論個賣之停車位，如法定停車位，而此類停車位因無法單獨出售，故價格較低。

以共同使用部分登記「論個賣」之停車位，由於過去登記實務係將法定停車位（或法定防空避難設備兼停車使用）與其他共同使用設施並沒有明確之區隔，一併登記為全體或部分區分所有權人所共有，因此在區分所有權人持分共有權利之下，不易算出共有部分性質之停車位面積，也就無從發生停車位面積不足之問題<sup>104</sup>。

爾後，內政部頒佈「預售屋買賣契約書範本」，將法定停車

---

<sup>104</sup> 林永汀，「地下室停車位」，永然文化出版，民國八十七年二月，第二四六頁。

位與共同使用部分相區隔，共同使用部分與法定停車位之面積分別於契約中記明，法定停車位所占共同使用部分之產權係以應有部分(持分)方式出售予停車位買受人(參照契約書範本第四條、第九條)。而九一八函釋後，法定停車位之買受人僅限於區分所有權人，若只有部分區分所有權人購買法定停車位，為使登記結果能顯示何人有購買停車位，從而區分所有權人以有無購買法定停車位分別計算其權利範圍，並於區分所有建物共同使用部分附表內之權利範圍欄登記各建號之應有部分。如「得意居」大廈所屬共同使用部分合計一千平方公尺，其中法定停車位面積占六百平方公尺，由部分區分所有權人三十人各自購買一個停車位，其他各種共同使用部分合計面積四百平方公尺。購買停車位之區分所有權人每人就該停車位擁有之權利範圍為該共同使用部分之所有權之千分之二十(六百平方公尺除以三十人為分子，共同使用部分一千平方公尺為分母)。其他共同使用部分四百平方公尺，則由全體區分所有權人依各自取得區分所有建物面積與整棟建物面積比例計算每一區分所有權人應取得之權利範圍。假設計算結果，區分所有權人每人對於其他共同使用部分之權利比率為千分之四，則未購買停車位，應登記之應有部分為千分之四；已購買停車位者，則應與停車位之權利比率即千分之二十合計，應登記之應有部分為千分之二十四，是以，可以清楚計算出法定停車位之面積多寡。因此建商與購屋人簽立預售房屋暨停車位買賣契約書，於房屋興建完成交付停車位與購屋人，倘停車位面積與契約約定不符，且是面積短少之情況下，即有停車位面積不足之問題。

## (二) 論坪賣之停車位

停車位論坪賣，顧名思義，停車位係以「坪」為計價之單位，其特徵有：

- 1、停車位係以非共同使用部分性質（即俗稱主建物，或稱區分所有建物）辦理產權登記。
- 2、有獨立之建物所有權狀。
- 3、停車位可以單獨出售，不受公寓大廈管理條例第五十八條第二項之限制，但應注意土地法第三十四條之一第四項之共有人優先購買權問題。
- 4、可以從登記共有之應有部分權利範圍（即持分）與總面積換算後，得出停車位面積。
- 5、論坪賣之停車位，如自行增設停車位、獎勵增設停車位，因為係以面積計價，且可單獨出售，故價格較論個賣之停車位為高。

#### 四、停車位面積不足之救濟

預售停車位買賣契約書範本第二、三條規定契約書中應具體約定停車位性質、位置、型式、規格尺寸、可停放車輛之大小、編號、面積及權利範圍、全部停車位含車道及其他必要空間之面積及價款，停車位出賣人即負交付符合契約約定之停車位之義務。倘買受人發現停車位之面積、規格等不符合契約所定時，買受人如何救濟？

##### （一）物之瑕疵擔保請求權

##### 1、民法第三五四條之物之瑕疵擔保請求權

出賣人所交付之停車位不足契約所約定之面積，出賣人應負民法第三五四條之物之瑕疵擔保責任。<sup>105</sup>最高法院七十三年台上字第一一七三號判例要旨：「所謂物之瑕疵係指存在於物之缺點而言。凡依通常交易觀念，或依當事人之決定，認

---

<sup>105</sup> 民法第三五四條：「物之出賣人對於買受人，應擔保其物依第三百七十三條之規定危險移轉於買受人時無滅失或減少其價值之瑕疵，亦無滅失或減少其通常效用或契約預定效用之瑕疵。但減少之程度，無關重要者，不得視為瑕疵。出賣人並應擔保其物於危險移轉時，具有其所保證之品質。」

為物應具備之價值、效用或品質而不具備者，即為物有瑕疵，且不以物質上應具備者為限。若出賣之特定物所含數量缺少，足使物之價值、效用或品質有欠缺者，亦屬之。」；從而倘停車面積不足，姑且不論該停車位是否可供車輛停放，面積短缺即直接影響交易價金，依一般交易觀念，該停車位面積不足，足使物之價值有欠缺，該停車位即存有物之瑕疵。

## 2、法律效果

### (1) 價金減少請求權

民法第三五九條之價金減少請求權係物之瑕疵擔保責任最主要的法律效果，買受人無綫如何均可主張，惟買受人之權利僅止於主張價金應依照標的物之實際狀況重新核定，減少之價額由當事人協議定之，協議不成時請求法院裁判之。

### (2) 契約解除權

如無民法第三五九條但書解除契約顯失公平之情形，買受人得選擇行使契約解除權。契約解除後，當事人間之法律關係，即適用民法第二五九條、二六〇條之規定處理。

### (3) 不履行損害賠償請求權

民法第三六〇條規定：「買賣之物，缺少出賣人所保證之品質者，買受人得不解除契約或請求減少價金，而請求不履行之損害賠償；出賣人故意不告知物之瑕疵者亦同。」

### (4) 行使交付無瑕疵之物請求權

民法第三六四條規定：「買賣之物，僅指定種類者，如其物有瑕疵，買受人得不解除契約或請求減少價金，而即時請求另行交付無瑕疵之物。出賣人就前項另行交付之物，仍負擔擔保責任。」。惟該請求權僅適用於種類之債，而停車位之買

賣，通常位置特定且有編號，並非種類之債，故無此請求權之適用。

## （二）不完全給付

特定物之債，當瑕疵發生在契約訂立之後，並且係可歸責於出賣人之事由所致，則出賣人應負民法第二二七條不完全給付之債務不履行損害賠償責任；種類之債，則不論瑕疵是在契約訂立之前或之後發生，也不論該瑕疵之發生是否可歸責於出賣人，如出賣人交付之標的物低於中等品質（民法第二〇〇條），即屬因可歸責於出賣人事由，而未依債之本旨給付，出賣人一律負不完全給付之債務不履行損害賠償責任。從而，停車位買賣契約成立後，因可歸責於出賣人之事由，致交付與買受人之停車位面積不足契約所載，則出賣人應負不完全給付債務不履行損害賠償責任。

## （三）競合

停車位面積不足契約所載時，出賣人應負物之瑕疵擔保責任與不完全給付債務不履行損害賠償責任，原則上由買受人擇一行使，其一經行使之後，在相同範圍內，另一請求權即因而消滅。惟「物之瑕疵擔保請求權」與「不完全給付」，法律效果不盡相同，其差異性為何，本文不加以詳述，然買受人主張物之瑕疵擔保請求權時，必須留意民法第三六五條之規定「買受人因物有瑕疵，而得解除契約或請求減少價金者，其解除權或請求權，於買受人依第三百五十六條規定為通知後六個月間不行使或自物之交付時起經過五年而消滅。前項關於六個月期間之規定，於出賣人故意不告知瑕疵者，不適用之。」，以避免在權利上睡著了。而物之瑕疵擔保責任與不完全給付之債務不履行責任，其法律性質、構成要件及規範功能各不相同，故買受人如主張出賣人應負

不完全給付之債務不履行責任，而解除契約時，應無民法第三百六十五條規定之適用<sup>106</sup>。

## 五、實務案例

最高法院八十三年台上字第三一四三號判決認為，房屋買受人與出賣人所簽訂之協議書，具體約定出賣人應交付買受人之停車位為寬3.69米、長5.2米，折合5.8坪，有協議書足憑，並為原審所認定；原審謂協議書所載出賣人應交付給買受人之停車位5.8坪應包括公共設施用地在內云云，核與協議書記載不符，不無認定事實與卷內證據資料矛盾之違法。又出賣人約定交付買受人之停車位應有5.8坪，而所交付者僅3.8坪，不無因面積減少而生質之瑕疵，買受人似非不能依減少之面積請求減少價金；原審認買受人就停車位部分不得請求減少價金，不無違誤。

據前揭判決可知，如停車位買賣契約書中僅約定停車位面積，而未具體載明是否包括應分攤之公共設施，則出賣人所交付之停車位實際面積即係如契約書所載，不得主張契約所載之停車位面積包括該停車位應分攤之公共設施；又此判決認為停車位面積不足契約所載係屬「質之瑕疵」，買受人得請求減少價金。

## 第四項 超賣停車位

### 一、前言

房屋附設停車位，係購屋人買屋時重要考量因素之一，建商為讓房屋順利銷售，於廣告上大作「戶戶有車位」之廣告，而建商為使事實與廣告相符，不惜「超賣停車位」以謀暴利。

### 二、超賣停車位之類型

---

<sup>106</sup> 參照最高法院九十一年台上字第一五八八號裁判，九十二年台上字第八八二號裁判。

區分所有建物依建築技術規則建築設計施工編第五十九條規定設置一定數量之停車位，且停車位應符合法定規格，建商並以此數量及規格申請建築執照及使用執照獲准，之後再將使用執照竣工平面圖所載明之停車位數量、位置，予以二次施工，以便增加停車位之數量。

建商增加停車位數量之方法有：

(一) 變更規格

使用執照竣工平面圖上設計四十個符合法定規格 2 . 5 m X 6 m之停車位，之後增加二十個停車位，即總計六十個停車位，然而停車空間並未增加，因此必須縮小每個停車位之規格，以增加停車位之供給數量。

(二) 變更設計

建商將原非停車空間之範圍，如「儲藏室」或「防空避難空間」，擅自變更為停車空間，惟其消防設備不足、車道與車位均不符法定規格。

(三) 將平面式停車位變更為機械式停車位

(四) 超挖地下室

建物地下室超挖之情形有兩種：一是平面的超挖，另一是立體的超挖。前者係指地下室平面開挖超過建築物面積，譬如建築面積一樓是一千平方公尺，但是地下室開挖面積為一千三百平方公尺，而多出來的三百平方公尺就是超挖。後者係指地下室向下挖掘超過所必要之層數，譬如建築物為六層樓，但地下室卻向下挖掘三層。如果將停車位設置於超挖之地下室面積或樓層中，就叫「超挖地下室停車位」<sup>107</sup>。

### 三、實務見解

---

<sup>107</sup> 朱正剛，「買受超挖地下室停車位，權益有何保障？」，載於「法律與你」，西元一九九四年一月，第一三四-一三五頁。



## （一）行政函釋

內政部民國八十二年一月十八日台內營字第八一〇六三一三號函及營建署民國八十四年十一月三日營署建字第一九六〇五號函均認為，建商領得使用執照後，擅自變更單位面積及車道，增加停車位數量，應依建築法第七十三條規定辦理變更使用執照，違反者，依建築法第九十條規定處罰<sup>108</sup>。然而仍無法解決建商於領得使用執照後，擅自增設停車位數量，並將此種違章停車位出售，買受人如何主張權利之問題

## （二）法院判決

1、停車位不符合核准施工圖之規格，但與契約約定相符之情形：以最高法院八十三年度台上字第一九三五號判決，舉例說明之。

### （1）事實經過

甲於民國七十七年十一月向乙購買房屋及地下二層之機械停車位二個，於交屋後，發現乙係將六個停車位之空間改為十二個停車位，依該停車位踏板內緣計算其長、寬、高度，與建築技術規則之規定不符，空間太小，致伊之車長為五點一六公尺之賓士三 S E L 三 C C 之自用小客車不能停放，應屬缺乏通常物之效用之瑕疵，就停車位部分，請求減少價金。

### （2）判決要旨

？ 系爭大樓總樓板面積依建築技術規則設計施工篇第五十七條規定，至少應設置六個停車位，為法定應設置最低標準。且由於機械停車位之種類、使用方式繁多，只要原則能達到

---

<sup>108</sup> 現行法為九十一條第一條第一款：違反第七十三條第二項規定，未經核准變更使用擅自使用建築物者，處建築物所有權人、使用人、機械遊樂設施之經營者新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並限期改善或補辦手續，屆期仍未改善或補辦手續而繼續使用者，得連續處罰，並限期停止其使用。必要時，並停止供水供電、封閉或命其於期限內自行拆除，恢復原狀或強制拆除。

停車使用之目的，在一定空間內並無法規定最高只能設置幾個停車位，有台北市政府工務局建築管理處八十一年三月三日北市工建照字第一五四二一號函可稽，則系爭地下二層尚難認僅得設置六個機械式停車位。

- ？ 被上訴人將原規劃之六個停車位增加為十二個停車位，因未申請辦理變更，致與原使用執照不符，縱因行政手續欠缺而有違章使用之處，亦屬主管機關之行政管理問題，系爭停車位並不因而不能為通常之使用。因依使用執照之記載，系爭地下二層係作為停車場使用，而實際上亦供停車場使用，並無違法使用之情形，且主管機關認為在不妨礙防空避難室之使用及停車之進出使用情形下，原則上不取締違章之停車位，有台北市政府工務局建築管理處八十二年六月十二日北市工建使字第一五〇〇四號函為據。
- ？ 依兩造之買賣契約書附件內容所載，兩造係合意以十二個停車位之前提下買受系爭二個停車位，且系爭編號一、二號停車位與使用執照之附圖相符，則被上訴人交付系爭車位自無違反契約預定效用之瑕疵，或有故意不告知瑕疵之情形，從而上訴人依瑕疵擔保之規定，請求減少價金，尚屬無據。

### （3）檢討分析

本件上訴人主張系爭停車位與建築技術規則不符，缺乏通常物之效用之瑕疵，請求減少價金，然原審履勘現場及依據複丈成果圖，且鑑定人結證主管機關規定機械停車設備，係以停車外緣空間長度為準，不是依據裡面踏板之長、寬為準，足證系爭機械式停車位均已符合建築技術規則所規定之標準。從而，系爭停車位既得供一般車輛停放使用，並無減少或喪失通常效用情形，甲以物之瑕疵擔保請求減少價金顯無理由，此見解並無違誤。

又買賣發生紛爭時應以契約之記載為據，而本件契約附圖已構成契約之一部，建商雖原規劃為六個停車位，於領得使用執照後雖變更為十二個停車位，然當事人是否違約係以契約內容來判定，故建商與購買人所訂立之契約既然合意為十二個停車位，則建商並無違約情事。此見解固非無見，惟購買人必須承擔停車位被主管機關拆除之風險，而建商超畫停車位牟取暴利，該判決結果等同於鼓勵建商違法，法律上之公平正義似無法維持。那麼，買受人得否主張建商詐欺，依民法第九十二條之規定撤銷停車位買賣之意思表示？臺灣高等法院八十八年度上更（一）字第一八四號裁判認為「末查是系爭停車空間已成為獨立之不動產權利客體，非房屋之附屬建物，購買車位者即具有所有權，其使用車位之權益當不致受到影響，自難以上訴人自行劃設之停車位數量與系爭大廈使用執照地下二層竣工圖之停車位數量不符，即認上訴人施用詐術，致使上訴人於錯誤而購買系爭停車位。」，故實務是採否定之見解。

惟系爭停車位事後果真被主管理機關拆除，停車位買受人如何主張權益？本文認為有關停車位之買賣，建商除應負物或權利瑕疵擔保責任之外，交付「一個合法且不違規之停車位」，始盡其依債務之本旨而為給付之義務，且建商領得使用執照後予以二次施工，此違規行為係可歸責於建商，從而買受人應可主張建商「不完全給付」，建商應負民法第二二七條之責任。

2、停車位符合法定規格，但與契約約定不符之情形：以台灣高等法院八十五年度上字第一七七號判決，舉例說明之。

#### （1）事實經過

甲乙丙丁向戊購買武陵「鍾愛一生」之房地，並承購五號、七號、四號、一號之停車位，合計總價金分別為三百五十九萬元、三百八十六萬元、三百六十二萬元、三百六十五萬元，

兩造之房屋買賣合約書中已明確記載「本契約包含某號停車位乙個之價格」，依契約書所附地下室筏基停車位平面圖所載，停車位入口處前寬為二點六八公尺，後寬為二點五公尺，長各為五點四六公尺、五點六〇公尺及五公尺，且依建築技術規則第六十條第二款機械停車設備每輛為寬二點二公尺，長五點五公尺，淨高一點八公尺，而戊所建築之車位進口處寬僅二點零二公尺，不僅與契約所載之規格不符，亦違反建築技術規則。依民法第三百六十三條第一項規定，為買賣標的之數物中，一物有瑕疵者，買受人僅得就有瑕疵之物解除，其以總價金將數物同時出賣時，買受人並得請求減少與瑕疵相當之價額。甲乙丙丁爰依開規定解除契約，請求戊退還停車位之價金。

## (2) 判決要旨

- ？ 系爭機械式停車位，雖與兩造訂立預定買賣合約書所附地下室筏基停車位平面圖所載之規格不符，惟住宅區地下室機械式停車位之設計，一般以中型車為主，本件系爭停車位寬度，測試結果固認升降機之寬度略窄，惟尚未達不能進出程度。
- ？ 系爭停車位規格經建築主管機關核可，准予建造使用並發給執照，如僅因升降機之寬度略窄即得解除契約亦顯失公平。
- ？ 系爭機械式停車位設置於系爭建物地下室，該地下室為區分所有共同使用部分，依土地登記規則第八十條之規定該停車位僅能供系爭建物之所有人使用，不得移轉。
- ？ 系爭停車位固與約定規格不符，寬度略窄而有瑕疵，惟仍無甚礙中小型客車之停車，並未喪失停車功能，且若准甲乙丙丁僅就停車位之買賣合約解除，戊因非建物所有人，既無法

使用該停車位，亦無從再轉讓第三人，顯失公平，故甲乙丙丁僅得依法請求減少價金，其逕行解除契約，於法不合。

### (3) 檢討分析

本件係預售房屋暨停車位之買賣，而買賣契約並未具體約定停車位之面積、規格尺寸等，然從買賣契約所附地下室筏基停車位平面圖所載可知停車位應具之規格，建造完成後之停車位規格雖與買賣契約所附地下室筏基停車位平面圖所載停車位之規格不符，然系爭停車位規格業經建築主管機關核可，准予建造使用並發給執照。換言之，系爭停車位具備法定規格，雖然與契約約定規格不符，寬度略窄而有瑕疵，惟仍無甚礙中小型客車之停車，並未喪失停車功能，如因此即得解除契約係顯失公平的，此判決係以衡平原則為考量，本文贊同之。

然而本件甲乙丙丁僅主張物之瑕疵解除契約，並未主張減少價金，故法院就此部分並未審酌。本文認為甲乙丙丁宜就解除契約為先位聲明，減少價金為備位聲明，在訴訟上為訴之客觀合併較為妥適，原告如未主張訴之客觀合併，法院應盡其闡明義務，使當事人有為訴之追加之機會。

## 第五項 停車位之優先承買權

### 一、優先購買權之意義及性質

#### (一) 意義

所謂優先購買權，又簡稱「先買權」，係指權利人於標的物所有權人出賣其所有物時，得主張依同樣條件優先於第三人承買之權利。優先購買權係因當事人間之契約約定而來的，即係意定優先購買權；倘係基於法律明文規定發生者，即是法定優先購買權。無論是意定或法定優先購買權，其法律性質均是形成權，換言之，優先購買權人得依其一方之意思表示，形成以義務人（即標的物所有權人）出賣與第三人同樣條件為內容之契約，無須義

務人之承諾。惟此項形成權附有停止條件，須俟義務人出賣標的物於第三人時，始得行使<sup>109</sup>。

## (二) 分類

優先購買權，依其效力之強弱為標準，可分為：

### 1、具有物權效力之優先購買權

依土地法第一〇四條第一項規定，基地出賣時，地上權人、典權人或承租人或房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。第一〇七條第一項規定出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。民法四二六條之二第一項規定出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。第四六〇條之一規定耕作地出租人出賣或出典耕作地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。耕地三七五減租條例第十五條耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權。至其效力，土地法第一〇四條第二項規定，出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。土地法第一〇七條第二項、民法第四二六條之二第三項、第四六〇條之一第二項、耕地三七五減租條例第十五條第三項，均有相同之規定。所謂「買賣契約者不得對抗優先購買權人」，係指出賣人倘未合法通知優先購買權人，優先購買權人得以具有絕對物權效力而主張買賣契約無效。

### 2、具有債權效力之優先承買權

共有人出賣其土地或建物應有部分時，他共有人有優先購買之權（土地法第三十四條之一第四項規定）、逾期未辦繼承登記且經地政機關列冊管理期滿之私有土地或建物，由國有

---

<sup>109</sup> 陳立夫，「土地法第一百零四條之基地優先購買權-最高法院八十九年度台上字第五七五號判決評釋」，載於「台灣本土法學雜誌」，西元二〇〇一年一月，第七十二頁。

財產局依法公開標售時，其繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權（土地法第七十三條之一第三項）、依法徵收之土地經依徵收計畫使用後，經都市計畫變更原使用目的，土地管理機關標售該土地時，原土地所有權人或其繼承人有優先購買權（土地法第二一九條第四項、土地徵收條例第五十九條）、農村社區重劃區之抵價地標售時，重劃區內土地所有權人或設籍者有優先購買權（農村社區土地重劃條例第二十九條第二項）、農地重劃區內之耕地出售時，承租人、現耕地之共有人或毗連耕地之現耕所有權人依序有優先購買權（農地重劃條例第五條、第二十三條第三項）、私有古蹟（依法指定公告之古建築物等）所有權轉移時，除繼承外，政府有優先購買權（文化資產保存法第二十八條）、依建築法第四十五條第一項規定徵收基地最小面積之寬度及深度範圍內之土地，於標售時，原徵收申請人有優先購買權（建築法第四十五條第二項）<sup>110</sup>。依各該法條規定，並無上揭對抗效力之規定，故通說認為僅具債權之性質<sup>111</sup>。法條所規定之通知義務，純屬當事人間之內部關係，僅具債權效力，故如拍賣共有土地之應有部分時，標的物由第三人買受（或承受），執行法院因故漏未通知共有人行使共有權（換言之執行法院未踐行此項通知義務），標的物經拍定者，其他共有人不得主張當事人之買賣契約無效，並訴請塗銷所有權移轉登記，優先購買權人僅得請求損害賠償，對於出賣處分之效力，尚無影響<sup>112</sup>。

以上兩種優先購買權與停車位買賣有關者，係「停車位優先

<sup>110</sup> 同前註，第七十三頁。

<sup>111</sup> 惟王澤鑑先生認為土地法第三十四條之一第四項共有人優先購買權，在解釋上應認為僅具債權效力，此在立法論上，是否允當，似尚有研究餘地。民法學說與判例研究（3），三民經銷，西元一九九四年十月出版，第三二四頁。

<sup>112</sup> 參最高法院六十六年度台上字第一五三〇號、六十八年度台上字第二八五七號判例。

購買權」。

## 二、土地法第三十四條之一第四項共有人優先承買權之要件

### (一) 行使之主體須為他共有人

主張優先購買權人須是出賣應有部分共有人以外之其他共有人。至於是否為他共有人，應以土地登記簿所有權部所登記之共有人為斷。他共有人有數人時，何人享有第一順位之優先購買權？通說認為應由聲明優先購買權人之他共有人，依其應有部分之比例定其購買份量。舊土地法第三十四條之一執行要點（以下簡稱執行要點第十（十））後段規定：「出賣人有權決定，如承購人為他共有人之一人或數人，已屬適法。」，換言之，即是由出賣人決定優先購買權人，惟現行執行要點第十一（九）規定：「他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權，至優先購買權人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買權人之應有部分比率定之。」，故實務已變更見解，順從學說之意見。

### (二) 須以買賣為基礎

優先購買權之發生，須以共有人出賣其應有部分於第三人為基礎。如為贈與或交換，固不發生優先購買權之問題。苟共有人與第三人之買賣契約根本無效，亦即自始不存在，優先購買權亦無從發生（最高法院六十五年度台上字第二一一三號判例）。又法院拍賣共有土地或建築物之應有部分，亦不影響優先購買權之行使（執行要點十一（七）），故所稱買賣，除一般買賣外，亦包括法院之拍賣。

### (三) 須依出賣人與第三人所訂買賣契約之同一價格



所謂買賣契約之同一價格，係指買賣雙方當事人所約定之實際交易價格。而有關價金之給付時期，給付方式等其他條件是否亦需相同，法雖無明文，但基於優先購買權之本意，應採肯定解釋。亦即所謂同一價格，應解為同一條件<sup>113</sup>。

#### (四) 應於出賣通知到達後十日內表示

執行要點第十一(二)規定，優先購買權人之行使應於接到出賣通知後十日內表示者，逾期不表示者，視為放棄其優先購買權<sup>114</sup>。

### 三、地下室停車位之買賣有無土地法第三十四條之一第四項優先購買權之適用

此問題之爭點在於法院拍賣大樓地上區分所有建物及其所屬基地應有部分，併拍賣同棟區分所有建物共有之地下室停車位，地上建物、地下室建物或基地共有人有無土地法第三十四條之一第四項優先購買權之適用？茲先將所涉之法令介紹如下：

#### (一) 法令規定

##### 1、土地法第三十四條之一第四項

共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。

##### 2、土地法第三十四條之一執行要點第十一(四)

區分所有建物連同其基地應有部分一併移轉與同一人者，他

<sup>113</sup> 最高法院六十六年度台上字第八五三號判例要旨：「土地法第三十四條之一第四項僅規定共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨先承購，並未如同法第一百零四條第二項後段設有出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人之明文。故該條項規定之優先承購權係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而言，倘共有人違反法律規定將應有部分賣與他人已依法取得所有權時，他共有人不得主張該買賣為無效而塗銷其依法所為之登記。」

<sup>114</sup> 溫豐文，「共有人之優先購買權」，載於「台灣本土法學雜誌」，西元二〇〇二年九月，第一一二-一一四頁。

共有人無本條項優先購買權之適用。

### 3、土地登記規則第九十八條

土地法第三十四條之一第四項之規定，於區分所有建物連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形，不適用之。

#### (二) 實務意見

##### 1、肯定說：

司法院(八二)廳民二字第0七七一四號函研討意見：

- (1) 甲在A地下室之車位或攤位，既以應有部分方式登記，可見該地下室是分別共有之客體，為獨立之區分所有建築物，只不過是由多數人共有而已。
- (2) 土地法第三十四條之一第四項及土地登記規則第七十九條(現行法第九十八條)之規定係限制為大樓地上區分所有建物及其基地，而非A地下室共有人，對於地下室應有部分之拍賣，固無優先購買權。至A地下室及其基地之共有人或基地其他共有人亦為A地下室之共有人時，依土地法第三十四條之一第四項規定，對地下室建築物應有部分及其基地應有部分之拍賣，有優先承購權乃屬當然。

##### 2、否定說：

##### (1) 臺灣高等法院暨所屬法院九十年法律座談會

審查意見認為法院拍賣某甲所有之大樓地上區分所有建物及所屬基地應有部分外，並拍賣某甲於同棟大樓所有之地下室停車位(獨立建號之應有部分，非共同使用部分)及所屬基地，公寓大廈管理條例第三條第三款對於專有部份係規定「指公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者」，第二款對於區分所有係規定「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」，均未狹隘規定區分所有或專有部分應依建號是否獨立來劃分，是該地上區分所有建物與地下室停車位在該建築物中既具有使用上之獨立性，又同屬某甲所有，解釋上應認其係合一之專有部份，而非兩個獨立之專有部分，依該條例第四條第二項之規定，專有部分本應與其基地併同拍賣，其他共有人自無優先承買權可言。

(2) 臺灣高等法院暨所屬法院九十一年法律座談會

審查意見認為得類推適用土地登記規則第九十八條之規定，於停車位連同基地一併拍賣時，認地下室建物及基地之他共有人無優先承買權。理由分述於後：

- ？地下室停車位係以應有部分方式登記，拍賣之標的物乃地下室之應有部分，並非單獨所有之特定停車位，係與其他人共有地下室建物所有權(與該地下室建物坐落基地所有權應有部分)，就該地下室建物之共有關係，與一般公寓大廈建物係區分所有登記固不相同。惟若拍賣標的之地下室停車位，該地下室各停車位權利人均有固定之車位位置，就其車位使用有完全之獨立性，得自由使用、收益及處分，排除他人(含其他地下室停車場建物共有人)之干涉，非如一般共有物之各共有人係按其應有部分對於共有物之全部有使用、收益之權，就此地下室建物共有使用關係，類似區分所有建物，應得類推適用土地登記規則第九十八條之規定，於停車位連同基地一併拍賣時，認地下室建物及基地之他共有人無優先承買權。
- ？至於非地下室建物共有人之其他基地共有人(即有地上建物其他樓層房屋所有權之基地共有人)，依土地登記規則第九十八條規定，對拍賣屬大樓地上區分所有之地下室建物及其基地應有部分自均無優先承購權。

### (三) 檢討分析

- 1、八十二年司法院民事廳對於上述問題認為「甲在 A 地下室之車位或攤位，既以應有部分方式登記，可見該地下室是分別共有之客體，為獨立之區分所有建築物，只不過是由多數人共有而已」，換言之，司法院既然肯認以應有部分方式登記之地下室停車位得為區分所有權之客體，那麼，參以土地登記規則第九十八條規定「土地法第三十四條之一第四項之規定，於區分所有建物連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人所有之情形，不適用之。」，並未區分地上或地下區分所有建物而有不同之適用，何以導出「A 地下室及其基地之共有人或基地其他共有人亦為 A 地下室之共有人時，依土地法第三十四條之一第四項規定，對地下室建築物應有部分及其基地應有部分之拍賣，有優先承購權乃屬當然」，此「乃屬當然」之理，實令人費解。且倘地下室及基地共有人有優先購買權，將使得區分所有建物專有部分與共用部分之應有部分及基地相分離，與公寓大廈管理條例第四條第二項「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之應有部分分離而為移轉」之區分所有建物權利一體化原則相違背，使法律關係複雜化。又賦予地下室停車位之區分所有權人優先購買權，僅係減少以共有方式登記之地下室共有人，增加購買停車位之區分所有權人之應有部分，此與土地法第三十四條之一第四項規定共有人優先購買權在於防止土地之細分，並兼及消滅共有關係之立法目的並不相符。
- 2、臺灣高等法院暨所屬法院九十年法律座談會認為地上區分所有建物與地下室停車位在該建築物中既具有使用上之獨立性，解釋上應認其係合一之專有部份，而非兩個獨立之專有

部分。依公寓大廈管理條例第四條第二項之規定，專有部分本應與其基地併同拍賣，其他共有人自無優先承買權可言。將登記為共有，以比例享有應有部分之地下室停車位解為區分所有建物之「專有部分」，於解釋方法上似有可議之處。

- 3、臺灣高等法院暨所屬法院九十一年法律座談會對於前揭問題之審查意見認為得類推適用土地登記規則第九十八條之規定，於停車位連同基地一併拍賣時，認地下室建物及基地之他共有人無優先承買權，此與八十二年司法院民事廳之意見相佐，本文贊同臺灣高等法院暨所屬法院九十一年法律座談會之審查意見，蓋司法院民事廳既認為地下室停車位，以應有部分方式登記，是分別共有之客體，為獨立之區分所有建築物，只不過型態上由多數人共有；且地下停車位通常有分管之約定，特定區分所有權人使用特定之停車位，對於該停車位有完全之使用、收益權，則與區分所有權人得自由用益其所有之主建物類似，爰得類推適用土地登記規則第九十八條之規定。
- 4、另從區分所有建物拍賣實務觀之，因現今社會對於停車位需求強烈，倘賦予地下室停車位持分及基地共有人優先購買權，將會影響應買人購買之意願，增加拍賣區分所有建物之困難。

## 第六項 停車位之拍賣

### 一、前言

債務人於法院查封前將共用性質並有分管約定之法定停車位專用權轉讓與同一棟公寓大廈之住戶使用，拍定人如何行使權利？

- (一)拍定人不得對抗於查封前取得法定停車位專用權之他區分所有權人

## 1、澎湖地方法院九十二年度馬簡字第三十七號判決

- (1) 系爭停車位屬約定專用部分，本質為使用權，係隨分管契約變動而變動，變動結果，僅係共用部分「約定專用或分管主體」之變更，原則上，喪失系爭停車位之原分管主體，並不喪失其共用部分之應有部分，取得系爭停車位之新分管主體，亦不增加共用部分之應有部分。
- (2) 雖「專有部分」與「共用部分之應有部分」之變動，連帶可能使受讓者繼受分管主體；但在受讓前，讓與者若將系爭停車位讓與其他區分所有權人，則因分管契約之變動，使讓與者喪失停車位之分管地位，此時受讓專有部分之人，雖同時亦受讓共用部分之應有部分，但並未取得停車位之使用權。從而，「專有部分」與「共用部分之應有部分」雖須一併移轉，但約定專用之停車位使用權，並不當然隨同移轉。

## 2、最高法院八十七年台上字第二三七二號判決

- (1) 區分所有建物所有人及公共設施之共有人，得依全體共有人之住戶公約約定，分管系爭停車位，或移轉使用系爭停車位之權利與其他共有人，亦即變更分管契約內容。
- (2) 依住戶公約，向住戶管理委員會登錄，或是取得系爭停車位使用權利證明書，或是在該證明書背面車位權利所有人變更登錄表有受轉讓之記載，並有停車位轉讓契約書，該車位即改由受讓人分管。
- (3) 系爭停車位改由他人分管之事實，因已向公寓大廈住戶管理委員會登錄，對於拍定人而言，應屬可得而知之事實，參照司法院大法官會議釋字第三四九號解釋意旨，拍定人應受此分管契約之拘束。
- (4) 查封及拍賣標的物、權利移轉證書等均未記載執行標的物包括停車位之占有使用權，執行法院亦未點交系爭停車位與

拍定人，足見拍定人所拍定之建物所有權及公共設施應有部分，並未包括分管系爭停車位之權利，亦無權以前手繼受人之身分向他人索取系爭停車位。

- (5) 停車位之轉讓係基於分管契約而來，其所讓與者僅為使用權，只須交付停車位並依住戶公約向住戶管理委員會登錄變更即可，並未涉及公共設施建物應有部分之轉讓。換言之，停車位使用權之轉讓，與公共設施應有部分之轉讓無關，持有公共設施應有部分較多之區分所有權人，並不當然表徵有停車位之使用權，蓋停車位得設定專用權與特定區分所有權人使用。

## (二) 應由拍定人取得停車位

此問題先以「法院拍賣公寓大廈，其拍賣效力是否及於區分所有建物之共同使用部分」為前提來討論，實務上有下述見解可資參考：

### 1、司法院（七十）秘台廳(一)字第0一六一八號函

法院拍賣區分所有建築物，權利移轉證書縱未記載單獨編列建號之共同使用部分，地政機關仍可辦理登記。

理由：

各共有人對其共有部分，雖可依共有部分之經濟目的，使用該共有部分，但不得請求分割，且與區分所有之專有部分同其命運，不得與其專有部分分離而為處分。故法院拍賣區分所有建築物，權利移轉證書縱未記載單獨編列建號之共同使用部分，地政機關似仍可參照土地登記規則第七十二條第二款（現行登記規則第九十四條）規定辦理。

### 2、司法院民國七十一年三月十三日第一期司法業務研究會

研討意見認為當事人就建物辦理抵押權登記，僅就區分所有建物部分設定登記，其共同使用部分並未辦理，抵押權人實

行抵押權時，亦僅就抵押建物請求拍賣，致法院辦理強制執行，囑託登記機關查封登記時，並未包括共同使用部分，然執行法院核發權利移轉證明書於拍定人，應包括共同使用部分，如權利移轉證明書未包括共同使用部分，地政機關仍可一併予以登記。

理由：

- (1) 抵押權之效力及於抵押物之從物及從權利。且主物之處分及於從物（民法第八百六十二條、第六十八條第二項）。是共同使用部分雖未設定抵押權，仍為抵押權之效力所及，故雖未辦理查封登記仍應視為隨同拍賣，執行法院於核發權利移轉證明書予拍定人時，應將建物共同使用部分一併列入。
- (2) 權利移轉證書雖未包括共同使用部分，地政機關似可參照土地登記規則第七十二條第二款（現行登記規則第九十四條）規定辦理。

（三）由拍定人取得之理由

1、不得以債權對抗物權

- (1) 最高法院八十五年度台上字第五六九號及八十七年度台上字第二一九九號判決

按區分所有建物之共同使用部分性質上係屬共有，共有人將各相關區分所有專有部分之建物所有權移轉時，依土地登記規則第七十二條第二款（即現行規則第九十四條）規定，其共同使用部分之所有權，亦隨之移轉同一人，各共有人對於該共同使用部分之設施，雖可依其共有部分之經濟目的，加以使用或約定分管，但使用權為所有權之積極權能之一，不得與所有權分離而單獨為買賣標的。又地下室車位共同使用部分，與建物專有部分，具有密切不可分之主從關係，建物



專有部分所有人不得將共同使用部分之車位使用權單獨出售他人，或保留車位使用權而將建物專有部分出售他人。

(2) 最高法院八十五年度台上字第一五二九號判決

- ？ 區分所有建物之共同使用部分，在性質上係屬各區分所有物所有人所共有，各共有人對該共同使用部分之設施，雖可依共有部分之目的加以使用或約定分管，但使用權為所有權之積極權能之一，不得與所有權分離，亦即與區分所有物之專有部分在使用目的上成為一體，不得與其專有部分分離，單獨移轉或處分。
- ？ 共有人就其分管範圍之共有物同意他人使用收益後，若將其應有部分之共有權轉讓與另一人，該使用收益之他人對於受讓共有權之人，除有民法第四百二十五條之適用外，不得主張有權使用收益共有物。

綜上可知，拍賣區分所有建物，屬於共同使用部分之停車位必須隨同專有部分一併移轉與拍定人，故僅取得停車位使用權（債權）之人不得對抗取得停車位所有權（物權）之拍定人。

## 2、分管協議之繼受

(1) 最高法院八十六年度台上字第一六五六號判決

上訴人依拍賣程序取得系爭停車位之所有權，復根據分管約定就如附圖編號第四號、第五號之停車位有使用權，上訴人非僅單純買受該二停車位之所有權應有部分，亦承受該二停車位之分管權利，即上訴人除對系爭停車位有共有權外，對債務人 XXX 原對系爭停車位之分管權利，亦已一併承受。

(2) 最高法院九十一年度台上字第二四二號判決

按公寓大廈區分所有權人共有之共用部分設置之停車場，如有分管之特約，區分所有權人將其分管停車位相對應之共用部分之應有部分移轉所有權予他區分所有權人，其分管契約

對於受讓人繼續存在；該受讓人嗣將其專有部分所有權移轉於他人，依公寓大廈管理條例第四條第二項規定，其所屬共用部分之應有部分應隨同移轉，縱就與其分管停車位相對應之共用部分之應有部分未辦理所有權移轉登記，亦應認其已歸該他人取得所有權，繼受分管契約。

綜上，可知經拍賣程序取得區分所有建物應有部分及共同使用部分之停車位所有權，復根據分管約定就停車位有使用權之拍定人，似非僅單純買受該停車位之所有權應有部分，亦承受該停車位之分管權利，即拍定人除對系爭停車位有共有權外，對系爭停車位之分管權利，亦已一併承受。

## 二、檢討分析

(一) 澎湖地方法院九十二年度馬簡字第三十七號判決及最高法院八十七年度台上字第二三七二號判決均肯認停車位之使用權與所有權係可以相分離，有地下室停車位應有部分之區分所有權人，並不當然得使用系爭停車位，本文贊同之。然前揭判決認為分管契約並不當然隨同「專有部分」與「共用部分之應有部分」一併移轉，分管契約可單獨自應有部分分離出來，只要共有人間協議即可為分管之約定，與共有人應有部分之移轉無關。惟分管契約係共有人對於共有物用益狀態之合意，分管之主體須為共有人，又實務認為從公共設施應有部分之多寡可表徵分管契約車位之有無，從而在解釋上分管契約係從屬於應有部分，而區分所有建物公共設施應有部分不得與專有部分及基地單獨讓與(公寓大廈管理條例第四條第二項)，應有部分既不得單獨讓與，則從屬於應有部分之分管停車位之使用權能亦不得單獨讓與，當應有部分移轉時，附隨於應有部分之分管契約，才會隨之移轉。只是分管停車位之共有人，可再將停車位出租、出借等予第三人，

授權第三人使用其分管之停車位，而取得停車位使用權之人，除有民法第四百二十五條之情形外，不得據此對抗因拍賣取得停車位所有權之區分所有權人（土地法第四十三條），此係另一問題，並不因此導出分管取得之停車位專用權可與應有部分相分離而單獨轉讓。又倘停車位專用權可與共用部分之應有部分相分離，則買受人此時無法從地政機關之登記，判斷有停車位所有權之區分所有權人是否享有停車位之專用權，而必須再個別探知，將使交易成本增加，亦使交易秩序陷於不安定之狀態。

（二）法院拍賣區分所有建物時，專有部份為主權利，分管契約係從屬於共同使用部分應有部份之從權利，基於主權利之處分及於從權利之理及權利一體性原則（公寓大廈管理條例第四條第二項），拍賣效力自應及於共同使用部分之應有部份及分管停車位之權利，最高法院八十七年度台上字第二三七二號判決認為「查封及拍賣標的物、權利移轉證書等均未記載執行標的物包括停車位之占有使用權，執行法院亦未點交系爭停車位與拍定人，足見拍定人所拍定之建物所有權及公共設施應有部分，並未包括分管系爭停車位之權利」，本文有前述之疑義。

（三）最高法院八十五年度台上字第五六九、八十七年度台上字第二一九九號判決及最高法院八十五年度台上字第一五二九號判決認為使用權為所有權之積極權能之一，不得與所有權分離，對此見解，本文不表贊同，而本文業於「停車位使用權」一節詳述之，茲不贅述。

## **第七項 停車位買賣廣告與公平交易法之關係**

### **一、前言**

建商之銷售房屋廣告，廣告內容為吸引消費者之青睞，會有

誇大不實之情況發生，如廣告上載明「戶戶有停車位」，惟實際交屋時卻無停車位，更甚者，建商於取得使用執照之後，將建物變更設計以增加利潤，建商擅自變更停車位大小、位置、設施而增加停車位數量，導致與核准施工圖不符。綜上，本項主要討論「不實廣告」與公平交易法第二十一條、第二十四條之關係。

## 二、不實廣告之涵義

### （一）要件

美國判例法向來見解認為不實廣告應具備下列三要件：

#### 1、廣告之陳述或表示需有欺罔消費者之傾向或可能

所謂「傾向或可能」，只須有欺罔之可能性，不以實際有欺罔行為為必要。

#### 2、廣告之陳述或表示須可能欺罔相當數目之消費大眾

所謂「相當數目」，應依個案視廣告陳述或表示之性質及欺罔所造成之結果決定之，以符合「比例原則」。如不實廣告可能危害人體健康、生命安全或以兒童為對象，則其門檻越低。

#### 3、廣告之陳述或表示須有實質重要性

並非任何欺罔陳述或表示均構成不實廣告，尚須該陳述或表示能促成消費者決定購買之動機<sup>115</sup>。

### （二）公平交易法之規定

公平交易法第二十一條第一項規定「事業不得在商品或其廣告上，或以其他使公眾得知之方法，對於商品之價格、數量、品質、內容、製造方法、製造日期、有效期限、使用方法、用途、原產地、製造者、製造地、加工者、加工地等，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵。」從公平交易法第二十

<sup>115</sup> 劉默容，「預售屋買賣之不實廣告暨其定型化契約之研究」，民國八十七年中興法研所碩士論文，第六十八-六十九頁。

一條規定之用語觀察，「虛偽不實」或「引人錯誤」解釋上為選擇關係，只要符合「虛偽不實」或者是「引人錯誤」要件，即該當本條之規範，惟於同條立法說明卻謂「虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，致他人誤信而與之交易遭受損害」，似又以「誤信」為果，而「虛偽不實」或「引人錯誤」為因，則重點似在「引人錯誤」及「誤信」，若僅「虛偽不實」，而未至「誤信」，是否有公平交易法第二十一條之適用。有學者認為公平法第二十一條「虛偽不實」之用語，縱使並非贅文，亦應非本條規範之重點，重點應在於「引人錯誤」部分，若僅單純「虛偽不實」，而無「引人錯誤」之虞，應不具非難性<sup>116</sup>。

### 三、停車位廣告與核准施工圖不符於公平交易法第二十一條之適用

(一) 售屋廣告有停車位之記載，交屋時卻沒有停車位

1、行政院公平交易委員會民國八十四年十月六日號(八四)公處字第一三二號處分認為「建商於廣告對中庭造景及地下室停車位為虛偽不實、引人錯誤之表示，應已違反公平交易法第二十一條第一項規定」

「查被處分人以五百坪中庭景觀為其銷售「龍鳳大地」預售屋之宣傳重點，其廣告圖冊上繪製並詳述該建物設有車輛管制中心、古井玉泉、花絮廊道等十二項供社區使用之設施，並以開挖地下室供停放汽機車為其售屋之訴求；惟查該建物興建至今業已完工並已辦理交屋，但卻未見任何中庭設施及地下一樓之興建，且廣告所示中庭之位置於建造執照之記載乃通路及三十七個法定停車位之用地，被處分人雖辯稱

<sup>116</sup> 賴源河，「公平交易法新論」，元照出版，西元二〇〇〇年，第三七四-三七六頁。

其將召開全體住戶會議、另尋空地興建中庭，然經通知其檢送會議紀錄或施工計劃等資料至本會，被處分人迄未提出，足認被處分人所述僅係卸責之辭。被處分人於廣告上對中庭造景及地下室停車場為虛偽不實、引人錯誤之表示，洵堪認定，應已違反公平交易法第二十一條第一項規定」

- 2、行政院公平交易委員會民國八十四年七月二十六日(八四)公處字第0八一號處分認為「建物廣告上所稱『停車位』，實際係『防空避難室』，應已違反公平交易法第二十一條第一項規定」

「查被處分人投資興建『敦煌巨鎮』房屋，該建物廣告上載有『樓中樓歐風別墅花園廣場總價二五八萬起享受寬敞住宅空間！每坪總價五萬元起 買四房 二廳 一車位』等字樣，該公司到會說明時復表示，廣告上所稱『車位』實際座落於系爭房屋地下室。惟查該房屋建造執照（使用執照）所載地下層用途係『防空避難室』（私設避難室），而非該公司所稱之『車位』，則被處分人並無『車位』可售予購屋人，是以被處分人在其廣告上對於商品之內容，為虛偽不實或引人錯誤之表示或表徵，洵堪認定。」

## （二）停車位廣告與核准施工圖不符

停車位廣告與核准施工圖不符，該廣告是否違反公平交易法第二十一條之規定，內政部對於前揭停車位認為不屬建築法規範之範疇<sup>117</sup>，且難逕認為違法，故行政院公平交易委員會邀集相關機關協商討論，於民國八十五年十二月三十一日第二七〇次委員

<sup>117</sup> 內政部營建署民國84年11月3日營署建字第19605號函「建築物（含附建停車空間）非經領得變更使用執照，不得變更其使用，查建築法第七十三條後段已有明文，違反上開規定，擅自變更使用者，建築法第九十條訂有其罰則；至民眾反映，建築投資者於銷售房屋廣告上所載之停車位位置、數量與建築主管機關核准之施（竣）工圖說所載不符，認其權益受損乙節，要非屬建築法規範範疇，仍請依貴管法令卓處。」

會議通過下述之處理原則：

1、將施工圖上之停車空間重新規畫，變更尺寸、增加數量：

依據內政部營建署民國八十五年七月三十日八十五營署建字第一二二三八號函，「查建築技術規則建築設計施工編第六十條，有關停車空間尺寸之規定，係計算建築物依法應附設停車空間數量標準之依據，旨在規範建築物領得使用執照後，所檢討數量之停車空間不得擅自變更做為非停車使用」，則核准之停車空間若實際上亦作為停車使用，不論其尺寸如何，並非建築技術規則施工編第六十條所稱之變更使用。本會於八十五年六月十一日赴內政部營建署研商，該署即為此等表示。故本節情形尚無違反建築法規。

2、於非核准之停車空間規畫停車位：

如有涉及建築技術規則施工編第六十條、第六十一條之變更，或第一百一十四條第二款第三目之規定者，該停車位即為違規使用。若如無上述法規之違反，或無佔建供其他用途使用者，則非屬違規使用，而僅係私權或糾紛。故本節情形是否屬非法停車位，尚無法一概而論。

3、施工圖為平面車位、廣告為機械式車位：

依據內政部民國七十七年八月三日台（七七）內營字第六一五八九一號函釋，建築物附設之停車空間以雙層機械停車設備設置者，若確無礙實際停車功能及安全，則該停車設備之總高度得不予限制，但其第一層之淨高仍應符合建築技術規則第六十條第二款之規定。至若原建築物附設停車空間為平面式，嗣後申請變更為立體式（如雙層機械停車設備等），其原供停車使用之範圍、面積及停車數量，應不得因停車設備之變更而減少。故本節情形是否屬非法停車位，亦無法一概而論。

#### 4、將施工圖上之車道變更為停車位，或增設停車位數量涉及車道之增設：

本節情形是否屬違規使用，內政部並未加以函釋，而本會於公聽會及赴內政部營建署研商時，內政部之態度亦不明確。故無法認定其是否違法。

然而上述會議仍未就前揭停車位是否違反公平交易法之規定做出決議，之後公平交易委員會就有關停車位之問題作成以下決議：

- 1、廣告所表示之停車位與實際不符，涉有重大經濟利益，且差距難為一般大眾所接受者，該廣告違反公平交易法第二十一條規定。
- 2、廣告與施（竣）工圖不符者，請檢舉人先向營建主管機關反映；廣告所表示之停車位經營建主管機關認定為違法者，該廣告違反公平交易法第二十一條規定，縱實際交付的停車位與廣告相符，並不受其影響<sup>118</sup>。

綜上，廣告所表示之停車位與施工圖不符之情形，倘該停車位係屬違法停車位，縱交付之停車位與廣告相符，仍有公平交易法第二十一條之適用，司法實務亦以此為判斷之準據<sup>119</sup>。

## 四、停車位廣告與核准施工圖不符於公平交易法第二十四條之適用

---

<sup>118</sup> 「停車位廣告與核准施工圖不符違反公平交易法」，載於「參房地產市場與行情月刊」，西元一九九七年二月，第八十七頁。

<sup>119</sup> 參最高法院九十年度判字第一五五一號判決「又原告另舉內政部八十二年一月十八日台（八二）內營字第八一六三一三號函解釋，謂：擅自增加劃設停車位數，若未違反建築技術規則相關規定而增設停車位出售者，係屬私權行為。．．．等語，爰認為其所增設停車位使用並非不合法之依據一節。查內政部固對增設停車位出售之一般情形作有解釋，惟係以未違反建築技術規則為前提，本件具體個案，地方建築管理機關建管處既有查明而為復函，明該處業已函請原起造人配合改善在案，並請所有權人配合改善並停止使用，則系爭停車位原即非可合法使用。」



## (一) 要件

公平交易法第二十四條規定：「除本法另有規定者外，事業亦不得為其他足以影響交易秩序之欺罔或顯失公平之行為。」

### 1、足以影響交易秩序

交易秩序，應指符合善良風俗之社會倫理及效能競爭之商業競爭倫理之交易行為，其具體內涵則為符合社會倫理及自由、公平競爭之交易秩序而言；解釋適用上，似應以足以影響整體交易秩序或有防微杜漸效果之案件，始有本條之適用。關於單一個別非經常性之交易糾紛，則應尋民事救濟，而不適用本條之規定。

### 2、欺罔行為

事業對於交易相對人，以積極欺瞞或消極隱匿重要交易資訊手段，致使交易相對人陷於錯誤，決定從事交易之行為而言。又所謂重要交易資訊，是指足以影響交易決定之重要交易資訊；而引人錯誤，則應以客觀上是否會引起一般大眾誤認為判斷之標準。

### 3、顯失公平之行為

係指「以顯失公平之方法從事競爭或商業交易」者其具體內涵主要有三：

#### (1) 不符合商業競爭倫理之不公平競爭行為：

- ？ 榨取他人努力成果，如抄襲仿冒。
- ？ 損害競爭對手為目的，阻礙公平競爭之行為，如不當比較廣告。

#### (2) 以不符合社會倫理手段從事交易之行為：

例如以脅迫或煩擾交易相對人方式，使交易相對人於決定是否交易之自由意志受到壓抑情形下，完成交易行為。

#### (3) 濫用市場相對優勢地位從事不公平交易行為：

具相對市場力或市場資訊優勢地位之事業，利用交易相對人（事業或消費者）之資訊不對等或其他交易上相對弱勢地位，從事不公平交易行為<sup>120</sup>。

## (二)行政函釋

- 1、行政院公平交易委員會民國八十三年十月二十一日(八三)公參字第九五二一四號函認為「建商未知會原買受人，並給予表示同意、解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇，逕自變更廣告上所載設計，使原買受人無從選擇而不得不接受，顯有憑恃其已收受價金等優勢地位，為影響交易秩序之顯失公平行為」
  - (1) 公平交易法第二十四條所規定之「交易秩序」應包括事業間之交易秩序及事業與消費者間之交易秩序，故一事業從事商業活動時，如於交易過程為欺罔或顯失公平之手段，而足以影響交易秩序時，即違反上開法條之規定。
  - (2) 建築業者未知會原買受人，即逕自變更原廣告上所載之設計，使原買受人無從選擇而不得不接受，顯有憑恃其已收受價金等優勢地位，為影響交易秩序之顯失公平行為。
  - (3) 建築業者因一己對市場供需評估之失，而需就建築物未售出部分變更原廣告所載隔間設計以增加銷售戶數尋求轉機，自應通知原買受人，並給予表示同意、解除契約、減少價金或其他和解措施之選擇，方為對等；故為維護公平競爭、保護消費者權益，對建築業者未通知買受人，即逕自就建築物未售出部分變更原廣告所載之隔間等設計以增加銷售戶數之不公平競爭行為，應論以違反公平交易法第二十四條規定。
- 2、行政院公平交易委員會民國八十四年一月二十六日(八四)

<sup>120</sup> 公平交易委員會編著，「認識公平交易法」，公平交易委員會出版，民國九十三年十月，第四一六-四二一頁。

公參字第 00573 號函認為「建商逕自變更隔間設計，應通知買受人，如已盡告知義務並賦予買受人選擇機會，建商即不違反公平交易法」

- (1) 建商任意「就預售屋未售出部分逕自變更隔間設計，以增加戶數銷售行為」，即俗稱「大坪數變為小坪數」，則因建築給付內容變更，締約基礎亦有所不同，對原買受人而言，自有不同程度之影響；故不論建商變更設計之次數，皆須通知同一建築執照所載同棟建築物內之「原買受人」並與買受人磋商。若原買受人所提措施建商不能接受，或部分原買受人同意，部分不表示同意變更設計，倘建商能證明已提出合理之解決方案，因已盡告知義務並賦予原買受人選擇機會，則其爭議應由當事人循民事救濟途徑尋求解決，而與公平交易法無涉。
- (2) 另建商倘於預售房屋時在廣告及買賣契約書上，以明顯方式事先載明建商有權就未售出部分變更設計，將「大坪數」變更為「小坪數」房屋（非概括稱「建商依法有權變更設計」），並經購屋者充分審閱、瞭解、簽章認可，事後實際從事此項變更，縱未再行通知原買受人，因已有約定在先，本會可認其不違反公平交易法規定。

## 五、小結

綜上可知，公平交易委員會認為建商任意「就預售屋未售出部分逕自變更隔間設計，以增加戶數銷售行為」，即俗稱「大坪數變為小坪數」之行為違反公平交易法第二十四條之規定，有學者認為依上述兩件函釋見解，變更設計增加停車位數目，由於給付內容變更、締約基礎不同（例如原買受人係因停車位數目數量少而考量使用單純、安全性佳、進出方便等因素而購買，增加停車位數目後，當初購買之考量因素已完全不存在），依具

體情形，縱無公平交易法第二十一條規定之適用，卻非必無公平交易法第二十四條規定之適用<sup>121</sup>。然此見解似有違公平交易法第二十四條之「補充原則」，公平法第二十四條之規範對象以公平法其他條文所未規定者為限，此乃概括規定於解釋上所必然，本條只有「補充原則」關係之適用。而公平會對於本條之處理原則「為釐清本條與民法、消費者保護法等其他法律相關規定之區隔，應以「足以影響交易秩序」之要件，作為篩選是否適用公平交易法或本條之準據，即於系爭行為對於市場交易秩序足生影響時，本會始依本條規定受理該案件；倘未合致「足以影響交易秩序」之要件，則應請其依民法、消費者保護法或其他法律請求救濟。為確定本條之適用範圍，應以「足以影響交易秩序」之要件為前提，先檢視「限制競爭」之規範(獨占、結合、聯合行為及垂直限制競爭)，再行檢視「不公平競爭」規範(如商業仿冒、不實廣告、營業誹謗)是否未窮盡系爭行為之不法內涵，而容有適用本條之餘地。」，該處理原則限縮公平法第二十四條規定之適用範圍。復學者認為公平法第二十四條既為公平法之概括規定，則於適用範圍上，應參考公平法所列舉之違法類型，謹守限制競爭、不正競爭及消費者利益普遍侵害之限制，以免侵及其他法律規範範圍<sup>122</sup>。經查司法亦嚴守前揭之處理原則，參諸行政院八十九年度判字第一一〇號判決要旨「又再審被告八四公參字第

五七三號函係針對建商保留就未售出部分變更設計將「大坪數」變更為多戶「小坪數」房屋之情形，是否違反公平交易法第二十四條表示見解，與本案就建物各項立面、公共設施、門廳及一樓庭園之保留修改權是否為豁免不實廣告情形，其非僅案情個別，適用法條亦非同一，自不宜比附援引。」；又行政院八十八年度判字第八二一號判決要旨「被告第一五五次委員會議係對

<sup>121</sup> 林永汀，註 105 所揭書，第二六一頁。

<sup>122</sup> 何之邁，「公平交易法實務」，西元二〇〇一年八月，第三三八頁。

於業者未知會原買受人，即逕行對預售屋未售出部分變更設計，增加戶數銷售，使原買受人無從選擇而不得不接受之行為，認定業者有憑其已收受價金等優勢地位，為影響交易秩序之顯失公平行為。惟配合被告八十三年七月起實施之「建築業重點行為查察與導正計畫」，決議受理個案暫不予處分，自八十四年元月一日起，業者再為相同或類似之行為，始依公平交易法第四十一條逕予處分。上開決議係針對建商就預售屋未售出部分逕自變更隔間設計增加戶數銷售之行為所為見解，與本案福星公司係變更設計增建一樓層於鄰棟，案情有別，尚難據上開決議遽爾認本案福星公司有違反公平交易法第二十四條之規定。」

綜上，本文認為停車位廣告與實際交付相符，卻與核准施工圖不符，倘該停車位為合法停車位，當然無公平法第二十四條規定之適用；若係違法停車位，應依民事救濟途徑（如契約關係）尋求解求，並不該當公平法第二十四條之規定。

## 第二節 停車位之分管

### 第一項 前言

民法第八二〇條第一項規定：「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。」，分管契約係指共有人約定各共有人依其應有部分就共有物之特定部分為使用、收益、管理方法之契約，又民法第八一八條規定：「各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用、收益之權」，然共有人就共有物之特定部分為使用收益，仍必須訂立分管契約<sup>123</sup>，倘未經訂立分管契約，共有人即就共有物之特定部分使用收益，即係侵害其他共有人之

<sup>123</sup> 最高法院七十九年度台上字第二三三六號裁判要旨「民法第八百十八條規定：各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用、收益之權。故共有人全體就共有物之全部劃定範圍，各自使用特定之共有物者，非法之所不許，是為共有物之分管契約。共有人於分管範圍，對於共有物有使用收益之權，固非無權占有，即共有人將自己分管範圍，同意他人使用收益者，該他人亦非無權占有。」

權利<sup>124</sup>。從而，分管契約對於共有物之管理意義重大，然而分管契約如何成立？其性質為何？又共有人將應有部分讓與第三人，分管契約對於第三人是否發生拘束力？前揭問題，於後討論之。

## 第二項 分管契約之成立

分管契約係指共有人協議各自分別占有共有物之特定部分而為使用收益或管理之契約，分管契約之主體必須是共有人，契約之內容為分別占有共有物之特定部分而為使用、收益或管理。共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，亦不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。惟所謂默示之意思表示，係指依共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言<sup>125</sup>。分管契約之成立涉及共有物之管理，依民法第八百二十條第一項規定，應由共有人全體共同協議訂定之。然而，共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權之高度行為，依土地法第三十四條之一第一項規定，只須共有人過半數及其應有部分合計過半數或共有人應有部分合計逾三分之二之同意即可，相較於共有物管理之低度行為，卻要共有人全體同意，輕重失衡，且共有物之用益與管理須經共有人全體同意之高度門檻，不僅不易達成，且現行法亦未賦

---

<sup>124</sup> 最高法院六十二年台上字第一八〇三號裁判要旨「各共有人按其應有部分，對於共有物之全部雖有使用收益之權。惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之全部或任何一部有自由使用收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用收益，即屬侵害他共有人之權利。」；最高法院八十七年度台上字第一三五九號裁判要旨「未經共有人協議分管之共有物，共有人對共有物之特定部分占用收益，須徵得他共有人全體之同意。如未經他共有人同意而就共有物之全部或一部任意占用收益，他共有人固得本於所有權請求除去其妨害或請求向全體共有人返還占用部分。然共有物分管契約，不以共有人明示之意思表示為限，共有人默示之意思表示，亦包括在內。惟所謂默示之意思表示，係指依共有人之舉動或其他情事，足以間接推知其效果意思者而言。」

<sup>125</sup> 參照最高法院八十七年度台上字第一三五九號、八十三年度台上字第一三七七號。

予共有人聲請法院定共有物管理之權利，致妨礙共有物之有效利用，是以民法物權編修正草案第八百二十條第一項參照外國立法例，亦採取如土地法第三十四條之一第一項之多數決原則，同條第二項並增訂「共有人不能依前項規定定其管理者，法院得因任何共有人之聲請，以裁定定之。」，賦予共有人聲請法院定其管理之權。

### 第三項 分管契約之性質

#### 一、物權契約說

分管契約之法律性質，宜參照契約目的分別論斷。分管之約定，係為管理共有物之原因行為時，此宜解為「分管之債權契約」。基於債權相對性，此時尚不宜逕認為該分管約定已具有物權效力。在成立分管債權關係後，如採我國民法上承認物權行為之通說加以解釋時，則尚須有分管契約之用益權能或管理權能之「設定物權關係之合意」，此時似可稱之為「分管之物權契約」

<sup>126</sup>  
。

#### 二、債權契約說

(一) 分管契約本質上是共有人間就共有物管理之約定，非以發生共有關係上物權之變動為內容，亦非共有物上之物權負擔，應不屬物權契約，而係債權契約之一種<sup>127</sup>。

(二) 釋字第三四九號解釋理由書：「民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特別規定外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上之效力。故動產以交

<sup>126</sup> 蔡明誠，「共有物分管契約與物上請求權問題-最高法院八十七年台上字第二三五號民事判決評釋」，載於「台灣本土法學雜誌」，第十二期，第八十七頁。

<sup>127</sup> 謝在全，「分別共有內部關係之理論與實務」，三民經銷，民國八十四年一月初版，第九十二頁。

付為公示方法，不動產以登記為公示方法，而以之作為權利取得喪失、變更之要件，以保護善意第三人。如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力。」

(三) 李志鵬大法官協同意見書：「無論分割契約或分管契約，均屬債權契約。」。

(四) 楊與齡、張特生大法官部分不同意見書：「共有不動產之分管，共有人占有使用分管部分乃以其存在於他共有人占有使用部分之權利為代價，具有租賃性質，自應類推適用民法第四百二十五條之規定」，分管契約既具有租賃性質，而租賃契約係債權契約，則其等見解認分管契約係屬債權契約。

(五) 鄭健才大法官不同意見書「解釋文之文字應當為，不動產共有人就共有物訂立分管契約，各就共有物之特定部分實行管領之債權，同時又互負容忍他共有人各就特定部分實行管領之債務，性質上乃結合於物權而相當於租賃之繼續性雙務契約。一經實行，亦與租賃物之交付相當，應類推適用民法第四百二十五條關於租賃物權化之規定，」，亦採債權契約說。

分管契約係指共有人共同約定各共有人就共有物之特定部分為使用、收益、管理方法之契約，並非對於共有物之特定部分為處分、變更、設定負擔等使物權發生得喪變更效果之法律行為，且釋字第三四九號解釋理由書業已揭櫫共有物分管契約係屬債權契約，故通說認分管契約係屬債權契約應屬可採。

## 第四項 分管契約之效力

### 一、分管契約之拘束力

(一) 最高法院四十八年度台上字第一〇六五號判例



### 1、事實摘要

上訴人即原告甲之其中一子乙，其與其他兄弟有十一筆耕地之應有部分，並訂有分管契約，約定其中一筆土地由甲使用收益以為養老之田，嗣乙將其應有部分出賣予被上訴人即被告丙，丙再轉售與被上訴人即被告丁，然被上訴人嗣後強行割去上訴人所種稻谷及稻草，並將防風林及竹林砍伐運走，甲訴請丙丁連帶賠償甲稻穀、稻草及竹林之損害。

### 2、判決結果

最高法院認為應有部分之受讓人需受原共有人所訂立分管契約之拘束，而判決被上訴人丙丁敗訴。

### 3、判例要旨

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。

## (二) 大法官會議釋字第三四九號解釋

### 1、事實摘要

被上訴人即被告乙（建商）與地主簽立合建契約，約定「背後空地為出售之停車場，凡未購買車位者，不得佔用」，上訴人甲自其前手丙（於預售階段購買該建物之區分所有權人之一，惟並未購買停車位）買受該房屋，甲主張被上訴人乙並非土地共有人，且未經全體共有人之同意，即將係爭土地劃設為停車位，對外銷售，侵害全體共有人之權益，爰請求被上訴人乙不得將系爭土地劃設停車位為管理、使用、收益、出售或發給車位使用同意書等處分行為，並將已發行之車位使用同意書收回銷燬，暨確認系爭停車位土地使用權，為全體共有人共同享有之判決。

### 2、判決結果

- (1) 被上訴人於土地所有人將其分得土地所有權移轉登記於被上訴人或其購買戶之後，與土地所有人及其購買戶間成立共有關係，此觀系爭土地登記簿謄本記載，被上訴人亦為系爭土地共有人甚明。
- (2) 被上訴人於六十六年間，預售合建房屋時，依契約第五條約定，與房屋訂購人簽訂房屋預定契約書，即訂明：「背面空地為出售之停車場，凡未購買車位者，不得佔用」，此項約定即係將土地所有人與被上訴人原訂分管契約轉載於房屋預定契約書內，拘束所有向土地所有人或向被上訴人買受房屋之承購戶。
- (3) 又共有人與其他共有人訂立分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分管契約對於受讓人仍繼續存在（最高法院四十八年台上字第一 六五號判例參照）。準此，雖分管契約係債權契約，為維護共有關係之安定性，受讓人仍應受分管契約之拘束。
- (4) 上訴人之前手既係依同一房屋預定契約書買受房屋及系爭土地所有權應有部分，上訴人亦應受上揭分管契約之拘束。

綜上所述，最高法院最後為上訴人敗訴之判決。

### 3、解釋文

#### (1) 釋字第三四九號

最高法院四十八年度台上字第一 六五號判例，認為「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」，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，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。

## (2) 理由書

民法上之法律行為，有債權行為與物權行為，除法律有特別規定外，前者於特定人間發生法律上之效力，後者於以公示方法使第三人得知悉之狀態下，對任何第三人均發生法律上之效力。故動產以交付為公示方法，不動產以登記為公示方法，而以之作為權利取得喪失、變更之要件，以保護善意第三人。如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力。最高法院四十八年度台上字第一六五號判例，認為「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」，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，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，上述判例在此範圍內，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。

## 二、分管契約之對外效力

惟依分管契約係屬債權契約之理論，分管契約應僅於共有人間發生法律上之效力，然前揭實務見解卻認為共有物應有部分之受讓人仍應受分管契約之拘束，釋字第三四九號更將受讓人限縮為明知或可得而知分管契約存在之受讓人，對外產生物權效力，惟分管契約究竟對於共有物應有部分之受讓人究竟有無拘束

力，茲將各種意見及理由整理如下：

(一) 無拘束力說

分管契約不論定性為債權契約或物權契約皆對共有物應有部分之受讓人不具拘束力。蓋分管契約是債權契約，在法律無特別規定下，依債權相對效力原則，不應發生物權效力。若分管契約是物權契約，必須視標的物為動產或不動產踐行交付或登記之公示程序，若未踐行，則不能發生物權效力。

(二) 有拘束力說

分管契約對於共有物應有部分之受讓人具有拘束力，各個學者論述之理由不一，茲分述如下：

- 1、分管契約為物權契約，受讓共有物應有部分者，即繼受其法律關係<sup>128</sup>。惟蔡明誠先生認為分管契約雖係物權契約，然分管契約必須具備一定對外公示之表徵始發生拘束第三人之效力，其認為「設定物權關係之合意後，宜進一步就動產或不動產之個別情形，而須具備不同之物權公示及公信原則。如動產，宜有占有或交付之表徵（參照民法第七六一條）。如不動產，則在物權書面契約與登記結合，如此方可使物權公示方法得以完整其物權效力。因此動產共有物之分管，可採司法院釋字第三四九號解釋之『惡意』要件，以判斷分管契約是否具有物權效力。至於不動產共有物之分管，似不宜採惡意或善意之主觀要件，來判斷其是否效力及於應有部分之受讓第三人，而應採取信賴登記原則處理。此則有如民法物權篇修正草案第八二六條之一規定『不動產共有人間關於共有物使用、管理之約定，於登記後，對於應有部分之受讓人，具有效力』<sup>129</sup>。」

2、類推適用民法第四百二十五條之規定

<sup>128</sup> 孫森焱，「民法債編總論」，三民經銷，民國九十年三月修訂版，第七-八頁。

<sup>129</sup> 蔡明誠，註 126 所揭論文，第八十七，八十八頁。

- (1) 分管契約當屬無名契約之一種，應類推適用相近之有名契約之規定。典型分管契約，實為各共有人本於應有部分對於共有物所具有用益權之相互交換，或可謂對於共有物之特定部分取得全部用益權乃是以對於共有物之其他特定部分不為用益為其代價，其性質與租賃契約頗為相同。若共有人約定對未占有共有物特定部分之共有人，或未按應有部分比例占有共有物之特定部分之共有人，支付一定金錢或其他給付，更為近似，故應可類推適用租賃契約之規定<sup>130</sup>。
- (2) 共有人間訂立分管契約，並依約交付各共有人占有使用者，已具備公示之作用，此與民法第四百二十五條規定，出租人於租賃物交付後，將其所有權讓與第三人者，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，有相同之法律上理由。共有不動產之分管，共有人占有使用分管部分乃以其存在於他共有人占有使用部分之權利為代價，具有租賃性質，自應類推適用民法第四百二十五條之規定。
- ？ 就我國共有土地實況及買受不動產之習慣言：  
我國共有土地之管理使用，以分管為常態，且不動產價值昂貴，依一般買賣不動產之習慣，買受人恆親至現場調查，以瞭解該不動產位置、現況、使用情形及權利關係。從而，買受共有不動產應有部分者，如不知有分管契約存在，係可歸責於己之事由所致，無特予保護之必要。
- ？ 就保護他共有人既得權益言：  
共有人將其分管部分出賣與第三人，受讓人如可不受原分管約定之拘束，而要求另行分管，則共有人基於原分管契約以維持共有物使用現狀之既得利益無法獲得保障。基於衡平原則，應以保護他共有人既得利益為優先。

---

<sup>130</sup> 謝在全，註127所揭書，第九十三頁。

- ？ 就避免共有人負舉證責任言：  
共有物因分管而交付各共有人分別占有使用者，已公示於眾，如受讓人受讓應有部分時，曾依習慣實施「實況調查」，則分管之事實，皆屬明知或可得而知之事實，如因未實地調查而不知，則係可歸責於己之事由所致，自應由受讓人負責證明非可歸責於彼。但依多數意見作成之解釋文，認為應由他共有人負責證明受讓人知悉或可得而知分管之事實，無異將受讓人之惡意或怠忽責任，轉嫁於他共有人，使他共有人在訴訟上立於不利之地位。
- ？ 就疏減訟源訟累言：  
若受讓人得不受共有人間分管契約之拘束，因解釋文之溯及適用，隨時可能引起共有人分管部分之受讓人與他共有人間之糾紛，致難以維持現狀。極易導致共有人貪圖不法利益，出賣其應有部分，並利用他共有人難以證明受讓人係惡意或怠忽而達損害他共有人利益之目的，顯足以增加訟源訟累，影響社會之安寧。
- ？ 類推適用民法第四二五條：  
共有人間訂立分管契約，並依約交付各共有人占有使用者，已具備公示之作用，此與民法第四百二十五條規定，出租人於租賃物交付後，將其所有權讓與第三人者，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在，有相同之法律上理由。受讓應有部分之人，不問善意惡意均應受共有人間分管契約之拘束<sup>131</sup>。
- (3) 共有物分管契約，乃共有人相約各將其對於共有物全部之共用權（民法八百十八條），互改為各有共有物一部（特定部分）之專用權。自己享有專用權為債權，容忍他共有人享有專用權則為債務（以不得反對為內容之不作為債務）。債

---

<sup>131</sup> 司法院大法官釋字第三四九號楊與齡、張特生部分不同意見書。

權與債務互為對價關係，成為繼續性雙務契約，其性質相當於租賃契約。

？ 債權物權化之法理：

民法第四百二十五條規定：「出租人於租賃物交付後，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。」，租賃契約雖為債權契約，但租賃物一旦交付（移轉占有）由承租人使用，即處於一種公示狀態。所有權之受讓人，如可不受租賃契約之拘束，無異使讓與人（即出租人）片面享有租賃契約之終止權，亦無異聽由受讓人與讓與人共同侵害承租人之債權（在第三人言債權得為侵權行為之客體）。而共有物分管契約，乃共有人相約各將其對於共有物全部之共用權（見民法第八百十八條），互改為各有共有物一部（特定部分）之專用權。自己享有專用權為債權，容忍他共有人享有專用權則為債務（以不得反對為內容之不作為債務）。債權與債務互為對價關係，成為繼續性雙務契約，其性質相當於租賃契約。實務上甚至認為兩地相鄰，界線彎曲（不規則），雙方為建屋方便，相約截彎取直，因而互越界址，各自建屋完成者，就其越址使用言，亦屬租賃契約性質，有民法第四百二十五條之適用（最高法院七十五年三月十一日決議參閱）。一地之共有關係，較兩地之相鄰關係尤為密切，豈有「共有分管」反非相當於租賃之理？共有物分管契約，類推適用民法第四百二十五條規定，使其有拘束第三人之效力時，應有部分之受讓人如認分管不妥，儘可請求分割以消滅共有關係，其應享之應有部分物權，並無絲毫減損。

？ 禁止權利濫用之法理：

民法第一百四十八條第一項規定：「權利之行使，不得違反

公共利益或以損害他人為主要目的。」，土地共有之分管契約，即令不予類推適用民法第四百二十五條之規定，但受讓人不依前述規定，請求分割以消滅共有關係；而一味以破壞分管之既成狀態為務，亦屬權利之濫用。

？ 從權利隨同主權利移轉之法理：

民法第八百二十條第一項規定：「共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。」足見共有物如何管理，原則上應決於由具有共有人身分之人所訂之契約。分管契約即屬其中之一。契約有訂定者，依其所定，未有訂定者，始由共有人共同管理之。此種契約，定於物權編，顯係有意使之結合於物權，與物權本身構成不可分離之共同體。物權本身為主權利，依此契約所生之契約上權利，則為從權利。而此從權利亦係以共有人之身分享有。其後共有人出讓其主權利（應有部分），受讓人仍係繼受原來之共有人身分，祇是與原來共有人之姓名不同。依主權利移轉時從權利隨同移轉之法理，該受讓人當然同時繼受原來之從權利（契約上權利）<sup>132</sup>。

（4）經濟功能分析說

- ？ 共有物分管契約不拘束應有部分受讓人，將導致共有人遭受巨大損害。
- ？ 分管契約僅具債權效力，將增加共有人之談判成本，因受讓人不受原分管契約之拘束，共有人須重新磋商談判成立新的分管契約，共有人必需支付兩次之談判成本。且受讓人在談判過程中占有談判優勢，因其他共有人業已進行投資等計畫，將受受讓人之牽制而任其予取予求。
- ？ 從搜尋成本與防止成本而言，共有物以分管為常態，受讓人於買賣之過程常至現場調查，可知悉分管契約之存在。反

---

<sup>132</sup> 司法院大法官釋字第三四九號鄭健才不同意見書。



之，共有人必須日日監控其他共有人有無出賣應有部分，共有人之防止成本遠高於受讓人之資訊搜索成本。

- ？ 民法第四百二十五條之規範目的係為增進土地利用效益，法律規定土地所有人與他人訂立有關土地利用之有償契約後，再將所有權讓與第三人，如第三人以合理之成本相當相當可能查知契約之存在（如藉觀察承租人已占有租賃物之外觀），則該有償契約對於第三人仍繼續存在，而分管契約與租賃契約有其類似之處，應類推適用民法第四百二十五條之規定<sup>133</sup>。

#### （5）法律漏未規定救濟方法之補充方法說

- ？ 在共有關係具有暫時性，且法律無明文規定之情形下，不得類推適用租賃契約之規定之分管契約，應認為無對抗應有部分受讓人之效力。但如該共有關係不具有暫時性，即共有物依其性質不得分割，或共有人依法律或約定不得請求分割時，由於對共有人就共有物之管理之協議不協，別無救濟之道，承認分管契約具有對抗應有部分之受讓人之效力，則為不得不然之唯一選擇。
- ？ 分管契約拘束應有部分之受讓人之效力，其根據並非分管契約之物權效力，也非為維持共有人法律關係之安定性之要求，而是法律漏未規定救濟方法時之一種補充方法。即使應有部分之受讓人，就分管契約之內容非明知亦非得而知，亦應接受此種法律補充<sup>134</sup>。

分管契約之當事人無論係契約之開始與存續均須以共有物之共有人為必要，惟分管契約係屬債權契約，其與一般債權契約

<sup>133</sup> 王文宇，「從財產權之保障論釋第三四九號解釋」，發表於中央研究院中山人文社會科學研究所所舉辦之「憲法解釋之理論與實務學術研討會」，民國八十六年三月二十二日。

<sup>134</sup> 陳榮傳，「分管契約得否對抗應有部分之受讓人」，載於「民法物權爭議問題研究」，蘇永欽主編，五南出版，民國八十八年十一月，第二一三-二一五頁。

之當事人，並不以契約標的有所有權、處分權不同，共有人以其應有部分之所有權訂立契約以實現分管，此可謂以債權結合物權，分管契約係建立在一定物權關係基礎之上。當共有人將其應有部分讓與第三人時，分管契約是否拘束該第三人，共有人維持共有物現狀之經濟效益（既得利益）與第三人之交易安全利益，兩者利益如何衡量，涉及價值判斷，本文認為前者應優先保護，而司法創造分管之債權契約發生物權效力，其論理說明，百家爭鳴，通說認為類推適用民法第四百二十五條之規定，本文贊同之。雖然租賃契約係有償契約，分管契約是否有如租賃契約有「租金」之收益，仍有疑義，然而所謂類推適用本即係著重於類似性，並非完全相同，而分管契約與民法第四百二十五條有一相同之規範目的，即係「維護現狀之既得經濟利益」，兩者有其類似性。又分管契約之物權效力，造成交易安全無法兼顧之問題，可從加強分管契約之公示制度著手，物權編修正草案第八百二十六條之一參照司法院釋字第三四九號解釋及仿外國立法例，共有人於不動產上為分管之約定經登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。換言之，修正草案係以「登記」為不動產分管契約之公示方式。

## 第五項 實務案例分析

### 一、最高法院八十六年台上字第一六五六號判決

#### （一）案例簡介

甲於民國八十四年四月二十四日經法院拍賣程序，買得原屬 X 所有坐落基隆市暖暖區源遠段一一一二地號土地所有權應有部分萬分之二五九及其上建物即門牌基隆市碇內街二十三號九樓、十樓房屋暨分管停車位二位，於同年五月五日經同法院發給不動產權利移轉證書，該不動產權利移轉證書載明：「分管停車位二位」等語，因此甲認為已經取得系爭

二個停車位所有權。復根據分管約定專有部分為編號第四號、第五號之停車位，就該二停車位有使用權。然X於八十二年間，因積欠乙、丙之債務，故將編號四、五號停車位之所有權分別讓與乙、丙，乙、丙於系爭停車位遭強制執行前，已因X之讓與而合法取得所有使用權，有占用之權源。

(二) 原告（即上訴人甲）之主張

- 1、法院發給甲之不動產權利移轉證書已經載明「分管停車位二位」，甲顯然已經取得系爭停車位之所有權，為合法所有權人。
- 2、根據分管約定專有部分為編號第四號、五號之停車位，甲就該二停車位有使用權。
- 3、乙、丙無正當權源而分別占用上開第四、五號停車位，經伊請求返還均置之不理，爰根據所有權之作用，請求排除乙、丙之侵害，命渠等將系爭停車位交還予伊。

(三) 被告（即被上訴人乙、丙之主張）

- 1、乙、丙於系爭停車位遭強制執行前，X為償還積欠乙、丙之債務，故分別讓與編號四、五號停車位之所有權予乙、丙，乙、丙因X之讓與而合法取得所有使用權，有占用之權源。
- 2、法院之拍賣公告及不動產權利移轉證書均未列明車位之編號及位置，顯然系爭停車位非在拍賣範圍，甲無所有權要求交還。

## 二、高等法院之見解

地方法院判決甲勝訴，但台灣高等法院以八十五年度上字第六八一號判決改判甲敗訴，主要理由：

- (一) 甲因拍定取得之分管車位，就「所有權」而言，乃按其應有部分抽象存在於建物之上，所有權應有部分僅為一萬分之三五四；該建物仍有其他共有人，系爭停車位並非建物之全

部。復按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，固為民法第八百二十一條所明定，惟對於無權占有或侵奪共有物者，請求返還共有物之訴，依同法條但書之規定，並參照司法院院字第一九五 號解釋，應求為命被告向共有人全體返還共有物之判決，不得請求僅向自己返還，最高法院著有四十一年度台上字第六一一號判例。乃甲竟請求判令乙、丙應分別將編號第四、五號車位交還甲「個人」，尚與前揭說明有違。

- (二) 另按分管契約係共有人間，就共有物之使用、收益或管理方法所定契約之謂。本件甲因拍定取得之系爭停車位，就車位分管契約而言，僅取得排他之「使用權」而已，並非取得排他之單獨「所有權」。則甲就分管車位之契約，本於「所有權」排除侵害之法律關係提起本訴，亦無理由。

### 三、最高法院之見解

最高法院將高等法院之判決廢棄，理由分述如下：

- (一) 按民法第八百十八條固規定：各共有人按其應有部分，對於共有物之全部，有使用、收益之權。惟同法第八百二十條第一項復規定，共有物除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。而所謂管理，旨在為使用、收益。足見第八百十八條之規定，係指共有物尚未經共有人為分管之約定時始有其適用。倘共有人就共有物已為分管之約定，共有人只能就各自分管部分而為使用、收益，此為當然之解釋。甲向法院拍定買受上開房屋及停車位，有上開不動產權利移轉證書可稽，而停車位部分並於備考欄註明：「分管停車位二位共六十萬元」字樣，則甲似已買受已經分管之停車位，依上開說明，自得就其買受之分管停車位行使其使用收益之權利。

- (二) 甲於原審一再主張：伊依拍賣程序取得系爭停車位之所有權，復根據分管約定就如附圖編號第四、五號之停車位有使用權等語，是甲似非僅單純買受該二停車位之所有權應有部分，亦承受該二停車位之分管權利，即甲除對系爭停車位有共有權外，對 X 原對系爭停車位之分管權利，亦已一併承受。依首揭說明，甲是否不能請求乙、丙將系爭停車位交還其個人，即非無研求之餘地。
- (三) 乙、丙雖謂：伊已由債務人 X 受讓該停車位云云，但既未辦理所有權移轉登記，即不能以此項債之關係對抗甲。
- (四) 況地下室停車位與地面建物專有部分具有密切不可分之關係，地面建物專有部分所有人不得將地下室停車位單獨出售於對建物無區分所有權之第三人，或保留地下室停車位而將地面建物專有部分出售他人（修正前土地登記規則第七十二條第二款、修正後土地登記規則第八十條參照），乙、丙既僅由債務人受讓地下室停車位，而無一併受讓地面上建物專有部分，依上說明，亦屬不合。

#### 四、檢討分析

- (一) 歷審判決均未就系爭停車位究屬法定停車位、自行增設停車位，亦係獎勵增設停車位討論，蓋倘屬後二種性質之停車位，且有獨立之所有權，則區分所有權人以外之第三人縱無建物之專有部分，也可以成為此種停車位之所有權人。假設乙、丙自 X 受讓之停車位有獨立之所有權狀，則乙、丙先取得系爭停車位之所有權，那麼甲就不可於後取得系爭停車位之所有權，至於甲是否取得系爭停車位之使用權（如分管契約）係另一問題。
- (二) 高等法院認為甲有系爭建物停車位之所有權（應有部分），然甲基於所有權請求乙、丙返還共有之停車位於個人，抵觸

民法第八百二十一條但書之規定。此見解，本人亦表贊同，甲倘基於民法第八百二十一條但書請求乙、丙返還停車位，訴之聲明應係請求返還予全體共有人，然高等法院未盡闡明義務，據此逕駁回甲之訴，對甲之權利保護未週。而甲是否有仍其他權利可資主張，訴訟標的為何。最高法院一方面肯認甲有停車位所有權之持分外，另一方面，並一併繼受X分管系爭停車位之權利，而共有物於有分管契約之情形下，共有人只能就各自分管部分而為使用、收益，足見民法第八百十八條之規定，係指共有物尚未經共有人為分管之約定時始有其適用，而甲買受已經分管之停車位，自得就其買受之分管停車位行使其使用收益之權利。以上所言，可以說是法理所當然，最高法院似無特別說明之必要。然從最高法院以前述見解為廢棄高等法院判決之理由，言下之意，似乎係指當共有人基於分管契約取得停車位之專用權（包括使用、收益、占有等權能）受到侵奪時，得單獨請求將停車位返還於己，無須以共有人全體為被告之必要。至於請求權基礎為何，最高法院之判決並未說明，本文認為得以民法第九六二條占有物返還請求權為依據。

- (三) X為清償積欠乙、丙之債務，將編號四、五號停車位讓與乙、丙，但未將所有權移轉登記與乙、丙，而我國不動產物權以登記為生效要件（民法第七五八條），故乙、丙並未取得系爭停車位之所有權，乙、丙以所有權人自居係無理由的。
- (四) 最高法院主張甲得以繼受之分管契約對抗乙、丙，表示最高法院肯認分管契約之物權效力，然最高法院對於分管契約物權效力之法理基礎為何，並未加以著墨。

# 第五章 內政部訂頒「預售屋買賣契約書範本」之停車位買賣條款之檢討

## 第一節 定型化契約之基本概念

預售屋於交易時尚無成屋可供消費者觀覽，房仲業者於推銷建案時，常用誇大不實之銷售手法，隱瞞、欺騙消費者，有關預售屋之交易糾紛層出不窮，因此內政部於民國八十五年二月十六日以（八十五）內地字第八五七三六五四號函頒行「預售屋買賣契約書範本」<sup>135</sup>，以該定型化契約作為買賣預售屋之交易範本，保障消費者交易之安全。

本章先淺述定型化契約之意義、要件及行政規制，後再檢討分析「預售屋買賣契約書範本」之停車位買賣條款。

### 一、定型化契約之意義

定型化契約條款，依消費者保護法（以下簡稱「消保法」）第二條第七款規定，指企業經營者為與不特定多數消費者訂立同類契約之用，而單方預先擬定之契約條款，其主要之內涵有二：

- （一）定型化契約條款係為大量締約之需要，而事先擬定之契約條款。
- （二）定型化契約條款係由使用人單方擬定後，再提出與相對人訂約。相對人只能就條款內容表示接受或不接受，倘契約條款之全部或部分，係經當事人詳細磋商，彼此同意始載入契約，成為彼此間權利義務之依據者，該條款即非定型化契約條款<sup>136</sup>。

<sup>135</sup> 其中經過多次公告修正，最近於民國九十年九月三日內政部台（九十）內地字第九 八三六二八號公告修正。

<sup>136</sup> 參呂榮海、姜志俊等人合著，「定型化契約 Q&A」，商周文化出版，民國八十四

定型化契約，依消保法第二條第八款規定係指以企業經營者提出之定型化契約條款作為契約內容之全部或一部而訂定之契約。

## 二、定型化契約之要件

定型化契約條款（即一般條款）經訂入定型化契約，即成為契約之內容，其要件分為積極要件及消極要件，前者規定在消保法第十三條，後者規定在第十四條、第十五條，符合上述要件之條款，才能訂入定型化契約，成為契約內容。

### （一）積極要件

- 1、條款應記載於定型化契約中。
- 2、條款未記載於定型化契約中，經企業經營者向消費者明示其內容。
- 3、明示其內容顯有困難者，企業經營者以顯著之方式，公告其內容，並經消費者同意受拘束。

### （二）消極要件

條款要構成契約內容，必須在交易行為中，不屬於「異常條款」，且不抵觸「個別磋商條款」。

消保法第十四條規定「定型化契約條款未經記載於定型化契約中而依正常情形顯非消費者所得預見者，該條款不構成契約之內容」，此一規定即係學說上所說的「異常條款」的排除，判斷條款是否「依正常情形顯非消費者所得預見者」，依德國通說見解應考量契約相對人的商業經驗、知識水準以及對於該法律行為的認識及期望<sup>137</sup>。

消保法第十五條規定「定型化契約中之定型化契約條款抵觸個別磋商條款之約定者，其抵觸部分無效。」，蓋個別磋商條款

---

年，第二十八頁。

<sup>137</sup> 馮震宇等人合著，「消費者保護法解讀」，月旦出版，民國八十三年，第一一—一—一六頁。



既經契約當事人討價還價、個別磋商，較能反映當事人之真意，其效力優於定型化契約條款，應屬合理<sup>138</sup>。

### 三、定型化契約之行政規制

消保法第十七條規定：「中央主管機關得選擇特定行業，公告規定其定型化契約應記載或不得記載之事項。違反前項公告之定型化契約，其定型化契約條款無效。該定型化契約之效力，依前條規定定之。企業經營者使用定型化契約者，主管機關得隨時派員查核。」，此係行政機關對於定型化契約之行政規制。經中央主管機關選擇特定行業，使用定型化契約條款，若其內容與主管機關公告應記載或不得記載事項相抵觸，依消保法第十七條第二項前段規定，該條款固屬無效；惟該條款縱與中央主管機關公告應記載或不得記載事項不相抵觸，並非即當然有效，蓋定型化契約條款涉及當事人之私權，對於私權爭執，其最終決定者，當屬司法機關之法院<sup>139</sup>。

## 第二節 條款內容及檢討

預售屋買賣契約書範本其中有關停車位之規範，主要有第一條、第二條、第四條、第九條，其條款內容，分述如下，並檢討分析之：

### 第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

檢討分析：

在消保法公布施行前，廣告之效力為何，早期通說認為廣告

<sup>138</sup> 陳聰富、「契約自由與定型化契約的管制」，載於「月旦法學雜誌」，民國九十一年十二月、第五十八頁。

<sup>139</sup> 詹森林、「定型化約款之基本概念及其效力之規範-消費者保護法第十二條之分析」，載於「法學叢刊」，第一五八期、第一四七頁。

之性質屬於要約之引誘，而非契約之一部，故買方不得要求賣方依廣告內容履行。然而消保法公布施行之後，該法第二十二條規定「企業經營者應確保廣告內容之真實，其對消費者所負之義務不得低於廣告之內容」，如此可否逕予解釋廣告具有契約效力？仍有不同見解，分述於後：

甲說：廣告不具契約效力。

乙說：廣告僅就當事人未具體約定之事項，具補充效力。

丙說：廣告具契約效力，但當事人可特約排除廣告之拘束力。

丁說：廣告具契約效力，縱當事人特約排除，該特約亦屬無效<sup>140</sup>。

有學者認為消保法第二十二條後段所稱「對消費者所負之義務不得低於廣告之內容」，指的是把廣告的內容提昇為契約的內容，契約部分內容既是法律擬制的，消費者為要約時是否知悉瞭解廣告之內容，或是當事人雙方有無使廣告內容成為契約內容一部分之合意，均在所不問<sup>141</sup>。惟本文認為廣告僅係刺激消費者購買慾之一種商業手段，縱使消保法公布施行後，廣告之性質並不因此產生質變，其性質仍係「要約之引誘」，蓋廣告倘係屬要約，則建商廣告銷售一百戶房屋，而有二百位購買人承諾，建商如何履約，即成為不可解之難題。建商廣告之內容是否成為契約之一部，應回歸私法自治、契約自由之精神，如果消費者信賴建商提供之廣告與之進行磋商，且契約成立後雙方未有將廣告拘束力排除之約定，事後雙方縱使沒有對廣告再作任何約定，此時廣告已經成為契約之內容，建商應負消保法第二十二條之責任。

實務最高法院九十二年度台上字第二六九四號判決主張：

(一)消費者保護法第二十二條之規定，並未明定「廣告為要約」

<sup>140</sup> 詹森林等人，消費者保護法第二十二條之檢討-「以預售屋銷售廣告為核心」座談會，載於「月旦法學雜誌」，民國八十七年八月，第七十五頁。

<sup>141</sup> 姜炳俊，「預售屋廣告之契約拘束力-評最高法院九十二年度台上字第二六九四號判決及相關判決」，載於「月旦法學雜誌」，民國九十四年三月，第二二〇頁。

或「廣告必為契約內容之一部」。

- (二) 消費者如信賴廣告內容，依企業經營者提供之廣告訊息與之洽談而簽訂契約，於契約中雖未就廣告內容再為約定，企業經營者所應負之契約責任，仍及於該廣告內容，該廣告應視為契約之一部。
- (三) 簽訂契約時倘雙方已就廣告內容另為斟酌、約定，或企業經營者並未再據原屬「要約引誘」之廣告為訂約之說明、洽談，使之成為具體之「要約」，縱其廣告之內容不實，應受消費者保護法或公平交易法之規範，自難逕謂該廣告為要約或已當然成為契約之一部。

有學者整理歸納實務上採認廣告文宣構成契約內容之要件，可作為廣告是否成為契約內容之判斷標準，值得參考。茲將要件分述如下：

(一) 主觀要件：

消費者信賴廣告內容可得實現。何謂信賴廣告內容可得實現？可從(1)消費者對於廣告內容之合理期待；(2)消費者未同意就廣告內容另作約定，來探討主觀要件。

(二) 客觀要件：

廣告內容曾為雙方洽談之基礎。具體言之，廣告傳播和訂約時地之間須具有直接關聯性、廣告陳述須涉及不動產給付之具體內容，以及雙方有依廣告內容磋商之事實等三個客觀要件<sup>142</sup>。

建商於預售屋買賣定型化契約書上載明「建商提供有關買賣標的之廣告文件，僅供參考，一切應以本契約為據」，類此「僅供參考條款」之註記效力為何？詹森林先生認為業者先以廣告刺激消費者購屋之動機，復以廣告、平面圖、樣品屋等促成消費者

---

<sup>142</sup> 曾品傑，「論不動產不誠實廣告之契約效力(上)-最高法院相關判決評釋-」，載於「台灣本土法學雜誌」，民國九十五年四月、第七十二頁-八十八頁。

購屋之決定，就此而言，廣告、平面圖、樣品屋等，實無異於預售屋價值及效用之「擔保證明」。在消費者已因審酌此類資料，並據以決定購屋之後，預售屋業者以其定型化契約書上之所謂「廣告、平面圖等僅供參考，一切說明應以本契約為據」之條款，對抗消費者據該廣告、平面圖所為之主張，顯然遠非消費者依正常情形所得預期，並且嚴重違反「禁反言」之基本原則，依消保法第十四條「禁止異常條款成為契約內容」，或同法第十二條「違反誠實信用原則之條款無效」之規定，均無拘束消費者之效力<sup>143</sup>。本文認為倘消費者出於自主之意思，同意排除廣告拘束力之全部或一部，本於私法自治，應無不許之理。然而，建商倘以定型化契約方式排除廣告拘束力，則違反消保法第十四條之規定，該約定係無效的。

綜上，本文認為此範本第一條之規定，係指締約雙方曾對於預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖進行磋商，前揭文件即成為契約內容之一部。如有爭執，應由建商負舉證責任，蓋預售屋買賣鮮少有消費者不與建商磋商前揭文件，而主張變態事實者應負舉證責任。

## 第二條 房地標示及停車位規格

### 一、土地坐落：

\_\_縣(市)\_\_鄉(鎮、市、區)\_\_段\_\_小段\_\_地號等\_\_筆土地，面積共計\_\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)，使用分區為都市計畫內\_\_\_\_區(或非都市土地使用編定為\_\_\_\_區\_\_\_\_用地)。

### 二、房屋坐落：

同前述基地內「\_\_\_\_\_」編號第\_\_\_\_\_棟第\_\_\_\_\_樓第\_\_\_\_\_戶(共計\_\_\_\_\_戶)，為主管建築機關核准\_\_\_\_\_

<sup>143</sup> 同前註，第九十九頁。

年\_\_\_\_月\_\_\_\_日第\_\_\_\_\_號建造執照(建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件)。

### 三、車位部分：

(一)買方購買之停車位屬 法定停車位、 自行增設停車位、 獎勵增設停車位 為地上(面、下)第\_\_\_\_層 平面式停車位、 機械式停車位總停車位\_\_\_\_個，該停車位 有獨立權狀、 無獨立權狀，編號第\_\_\_\_號車位\_\_\_\_個，其車位規格為長\_\_\_\_公尺，寬\_\_\_\_公尺，高\_\_\_\_公尺(可停放長\_\_\_\_公尺，寬\_\_\_\_公尺，高\_\_\_\_公尺之車輛)，另含車道及其他必要空間，面積共計\_\_\_\_平方公尺(\_\_\_\_坪)。平面式停車位其誤差在百分之二以下且長未逾十公分、寬未逾五公分、高未逾五公分，視為符合規格；但機械式停車位其誤差在百分之一以下且長未逾五公分、寬未逾二公分、高未逾二公分者，視為符合規格(建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件)。

(二)買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如應另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

#### 檢討分析：

- 1、買賣停車位之交易對象為停車位，停車位之種類現行實務區分為法定停車位、自行增設停車位及獎勵增設停車位三種。停車位之種類為契約之必要之點，不可或缺之要素，不同的停車位種類會產生不同之法律關係，且適用不同的定型化契約範本，如係自行增設停車位及獎勵增設停車位，則適用內政部於民國八十七年二月十一公告頒行之「預售停車位買賣契約書範本」。
- 2、範本對於機械式停車位僅規定長寬高之規格，然而有關機械

停車位之設計製造管理維護 使用檢查等有關安全性之事項卻付之闕如，因此許多缺乏管理之機械停車位，成為日常生活中之隱形殺手，人們只能祈求下一則慘絕人寰之新聞主角不會是自己。

- 3、法定停車位之登記方式有二：（一）獨立以主建物方式登記（二）分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有，前者有獨立之所有權狀，後者則否，獨立權狀之有無，代表停車位可否單獨轉讓，對於停車位之交易價值影響甚鉅。又倘停車位無獨立權狀，買受人此時就必須注意所購買之停車位究竟係「所有權」，抑係「使用權」。
- 4、建築技術規則建築設計施工編第六十條，有關停車空間尺寸之規定，係計算建築物依法應附設停車空間數量標準之依據，旨在規範建築物領得使用執照後，所檢討數量之停車空間不得擅自變更做為非停車使用（參內政部營建署民國八十五年七月三十日營署建字第一二二三八號函釋），從而建商實際交付之停車位規格與契約約定之停車位規格相符，實際亦作為停車使用，且具備停車之通常效用，縱使交付之停車位與核准施工圖不符，實務認為僅有違章之問題，惟並無違約之疑慮，故為避免建商於領得建照後擅自變更停車位規格，用以增加停車位數量，範本中規定應將「建造執照核准之該層停車空間平面圖影本」當作契約之附件。

#### 第四條 共同使用部分項目、總面積及面積分配比例計算

- 一、共同使用部分除法定停車位另計外，係指 門廳、 走道、 樓梯間、 電梯間、 電梯機房、 電氣室、 機械室、 管理室、 受電室、 幫浦室、 配電室、 水箱、 蓄水池、 儲藏室、 防空避難室（未兼作停車使用）、 屋頂突出物、 健身房、 交誼室 \_\_\_\_\_及依法令

應列入共同使用部分之項目（\_\_\_\_\_）。本  
「\_\_\_\_\_」共同使用部分總面積計\_\_\_\_\_平方公尺  
（\_\_\_\_\_坪）。

二、前款共同使用部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物  
總面積之比例而為計算（註：或以其他明確之計算方式列  
明）。本「\_\_\_\_\_」主建物總面積計\_\_\_\_\_平方公尺  
（\_\_\_\_\_坪）。

#### 第九條 地下層共同使用部分權屬

- 一、本契約房屋地下室共\_\_\_\_\_層，總面積\_\_\_\_\_平方公尺（\_\_\_\_\_坪），除第四條所列地下層共同使用部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘由賣方依法令以法定停車位應有部分（持分）產權另行出售予本預售屋承購戶。
- 二、未購買法定停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括法定停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分（持分）面積亦未含法定停車位之應有部分（持分）面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室法定停車位應有部分（持分），並無使用管理權等任何權利。

檢討分析：

- 1、依據土地登記規則第八十一條規定，如有區分所有權人不需使用區分所有建物之某特定共同使用部分者，得免持分該共同使用部分。本條將法定停車空間所占共同使用部分另予計算，使未購買停車位者即不需持分法定停車空間所占共同使用部分之範圍。
- 2、未購買法定停車位者，既不持分地下室法定停車位之應有部分，其對法定停車位無所有權，當然亦無使用管理權等權利，惟為避免糾紛，仍於契約中訂明。

- 3、由第四條與第九條可知範本將法定停車位與共同使用部分相區隔，共同使用部分與法定停車位之面積分別於契約中記明，法定停車位所占共同使用部分之產權係以應有部分（持分）方式出售予停車位買受人。



## 第六章 結論與建議

### 一、結論

綜合以上各章之論述，歸納出下列之結論，茲分述如下：

- (一)關於區分所有建物之構成，在學說上有最狹義說、狹義說、廣義說及最廣義說，本文認為構成部分係物理之成分，人之五官所能知覺之物，而共同關係所生之成員權係為規範區分所有人之權利義務而生之人法性之權利，不具物權法性，且以調和與維護區分所有權人之共同利益為目的，並非區分所有建物之構成部分，又從民法物權編修正草案第七九九條第一、二、七項規定及公寓大廈管理條例第三條之規定，我國法令對區分所有建物之構成亦採廣義說。換言之，區分所有建物之構成為專有部分、共用部分及基地。
- (二)區分所有建物是否以「登記」為成立要件，本文認為地政機關之登記僅係公示之作用，便於經濟交易之透明化，雖然不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更，非經登記不生效力，然我國實務上仍承認違章建築得為交易之客體，故區分所有建物建築完成，縱未登記並不影響區分所有權之成立。
- (三)區分所有建物共用部分之性質，有互有說、分別共有說、共同共有說及折衷說，我國實務係採分別共有說，本文依公寓大廈管理條例之規定及現行登記實務亦認為以分別共有說為妥。
- (四)專有部分與共用部分之界線何在，說學上有空間說、壁心說、牆面說、折衷說，本文以房屋買賣交易實務及公寓大廈管理條例第五十六條第三項第二、四款、第十二條規定，主張採取壁心說。至於壁心說會造成整棟建築物之維護及管理不便之問題，可從區分所有權相互制約性、相鄰關係相鄰使

用權來解決。然而，基於區分所有建物結構複雜之本質與管理維護之必要等因素，實難以單純之學說來區分專有部分與共用部分，立法上亦無法明確區分。

(五) 有關橫切式或混合式區分所有建物與基地之利用關係，學說有空間關係說、共有關係說及立體分管說等，本文認為區分所有建物之第二層以上專有部分，上層房屋在底層房屋之上，不與基地直接接觸，且區分所有權人就專有部分之空間範圍享有排他支配之權利，從而橫切式或混合式區分所有建物與基地之關係，應以「空間關係說」說明較為妥適。然而主空間關係說之前提，必須先釐清空間是否為「物」，是否違反物權法定主義？如承認空間為「物」，得為物權客體，然而空間權之範圍為何？如何公示？前揭諸問題仍有待立法解決，又現行登記實務對於建物之登記僅以文字說明及紙張留存，然而文字難以充分表達區分所有人「專有部分之空間」及「共用部分之空間」，「空間權」之公示為一大難題，有人以建築設計從業者之角度，建議傳統以文字說明及紙張留存之不動產登記方式，改以電腦 3 D 繪圖空間標示及電子資料留存<sup>144</sup>。此登記方式雖可充分表示「空間權」，且依現行之科技設備亦可達成，然而電腦繪圖涉及高度專業技術性，非每一地政機關人員所能勝任，故倘要採取電腦繪圖方式登記，仍有許多技術問題有待克服。

(六) 有關專用權之設定對象，公寓大廈管理條例第五十八條第二項明文規定僅限於區分所有權人，然而專用權之設定，性質為共用部分利用方法之約定，係屬共有物之管理，倘經區分所有權人全體同意設定專用權予區分所有權人以外之第三人，基於為充分發揮物之經濟效用，應無限制之必要。從

---

<sup>144</sup> 莊建賢，「論區分所有建築物共同部分及基地買賣實務衍生之問題」，民國九十一年東吳法研所碩士論文，第一二一頁。

而建議在立法上增設經全體區分所有權人同意(惟物權編修正草案第八百二十條第一項僅須經共有人過半數,並其應有部分合計過半數同意或共有人應有部分合計已逾三分之二之同意),得設定專用權與區分所有權人以外之第三人。

(七)區分所有權人共有之停車位依公寓大廈管理條例第四條第二項及土地登記規則第九十四條規定雖不得與其建物專有部分分離而單獨為買賣標的,惟出賣對象如係同棟其他區分所有權人時,僅係移轉或調整共用部分之應有部分予其他區分所有權人,實務認為並不受前述之限制。

(八)「停車位使用權」得否為交易之標的,實務意見不一,本文認為本於私法自治、契約自由原則,應無禁止停車位使用權買賣之必要;又停車位使用權買賣契約係屬債權契約,並未創設法律所規定以外之物權,不抵觸「物權法定主義»;復停車位使用權之買賣,現行法令並未加以限制;再者倘出賣停車位使用權之區分所有權人將其專有部分連同停車位出售予第三人,並辦畢移轉登記,僅係停車位使用權人不得據停車位使用權買賣契約對抗該第三人;另實務見解一方面認為停車位使用權不能與所有權分離而單獨買賣,然諸多判決並非認為停車位使用權買賣契約無效(民法第二四六條第一項前段),僅係停車位使用權(債權)不得對抗取得停車位所有權(物權)之人,見解互相矛盾。

(九)停車位面積不足時,出買人應負物之瑕疵擔保責任及不完全給付責任,兩者競合時,出賣人得擇一行使。

(十)建商取得使用執照後,擅自變更核准施工圖所載明之停車位數量、位置,予以二次施工,若交付之停車位與契約約定相符,縱與核准施工圖之數量、規則等不符,法院認為建商於使用執照核發後所增設之停車位,縱因行政手續欠缺而有

違章使用之處，然而交付之停車位既與契約約定相符合，並無因此不能為通常之使用，亦無違反契約預定之瑕疵，或有故意不告知瑕疵之情形，買受人不得向出賣人主張物之瑕疵擔保請求權。又如係停車位符合法定規格，但與契約約定不符之情形，法院認為既然交付之停車位與契約約定不符，買受人主張物之瑕疵擔保請求權係有理由的，但如要解除契約，必須考慮解除契約是否顯失公平。

(十一) 法院拍賣共用性質之地下室停車位，同棟區分所有建物共有之地下室停車位，地上建物、地下室建物或基地共有人有無土地法第三十四條之一第四項優先購買權之適用？實務意見不一，本文認為倘賦予地下室及基地共有人有優先購買權，將違背公寓條例第四條第二項區分所有建物權利一體化原則，且與土地法第三十四條之一第四項規定共有人優先購買權在於防止土地細分，即早消滅共有關係之立法目的並不相符。又地下室停車位，以應有部分方式登記，是分別共有之客體，為獨立之區分所有建築物，只不過型態上由多數人共有；且地下停車位通常有分管之約定，特定區分所有權人使用特定之停車位，對於該停車位有完全之使用、收益權，則與區分所有權人得自由用益其所有之主建物類似，爰得類推適用土地登記規則第九十八條之規定，其他共有人均無優先購買權。

(十二) 執行債務人於法院查封前將共用性質並有分管約定之法定停車位專用權讓與同一棟公寓大廈住戶，受讓人有使用停車位之權利。然而拍定人依拍賣程序除取得區分所有建物專有部分及其所屬共用部分之應有部分外(公寓條例第四條第二項)，亦一併繼受原分管契約之約定，取得停車位使用權(債權)之受讓人不得對抗取得停車位所有權(物權)之拍

定人。

(十三) 建商停車位廣告不實，可分為二種情形：1、售屋廣告有停車位之記載，交屋時確沒有停車位，或所交付之停車位實際係「防空避難室」，行政院公平交易委員會認為均違反公平交易法第二十一條第一項規定；2、停車位廣告與核准施工圖不符，公平交易委員會認為廣告所表示之停車位與實際不符，涉有重大經濟利益，且差距難為一般大眾所接受者，該廣告違反公平交易法第二十一條規定，又倘該停車位係屬違法停車位，縱交付之停車位與廣告相符，仍有公平交易法第二十一條之適用，司法實務亦以此為判斷之準據。停車位廣告與核准施工圖不符是否違反公平交易法第二十四條？本文認為停車位廣告與實際交付相符，卻與核准施工圖不符，倘該停車位為合法停車位，當然無公平法第二十四條規定之適用；若係違法停車位，應依民事救濟途徑（如契約關係）尋求解求，並不該當公平法第二十四條之規定。

(十四) 對於區分所有建物設定專用權（分管契約），是否拘束受讓人之效力問題，最高法院四十八年台上字第一〇六五號採取全面肯定說，大法官釋字第三四九號認為限於受讓人明知或可得而知分管契約始發生拘束力，惟分管契約係屬債權契約，要使其發生物權效力，應增強專用權（分管契約）使用情形之公示方式，而最強之公示方式即係「登記」，而「登記」亦係最耗費行政資源成本之公示方式，從經濟功能分析之觀點而論，專用權之客體多樣，所有權狀上亦可能未彰顯此一客體之存在，如樓頂平台及外牆等，而如何將未登記之客體或已登記之共用部分專用權之設定情形登記在登記簿上，在現行登記技術上困難重重。縱使克服技術問題，所耗費之社會資源，相較於「登記」所欲維護之個案交易安全利

益，似乎有違比例原則。從而，對於分管契約之公示，似無強制登記於土地登記簿之必要，對於受讓人交易安全之保護，可藉由規約之公示方式（參照公寓大廈管理條例第二十四）或立法科以原所有人揭露專用權之義務。

## 二、建議

所謂預防勝於治療，消費者事先掌握購買停車位之資訊，可以減少停車位糾紛之機率，故擬建議停車位購買人，於購買停車位前應注意下列事項：

### （一）停車位有無辦理登記

「不動產物權，依法律行為而取得設定、喪失、及變更者，非經登記，不生效力。」，又土地法第四十三條規定「依本法所為之登記，有絕對之效力」，故地政機關之登記為停車位交易之首則，停車位於登記後，始發生所有權取得之效力。

### （二）有登記，檢視有無獨立之所有權狀

公寓大廈之法律用語為「區分所有建物」，主建物為專有部分，有獨立之產權及所有權狀，公共設施一般為共同使用部分，地政機關不另發所有權狀，合併記載於主建物之所有權狀之內（土地登記規則第八十一條）。故停車位有獨立之產權即有獨立之所有權狀，可以單獨移轉買賣；如停車位係屬公共設施之一部分，則沒有單獨所有權狀，且在九一八函釋之後，停車位必須與主建物之移轉而移轉。

### （三）公設性質之停車位，注意登記係「大公」、「小公」

登記為「大公」之停車位，係指全體區分所有權人共同持分停車位面積，登記為「小公」之停車位，係由所有買受停車位之區分所有權人共同持分停車位面積。登記為「大公」之停車位，因無權狀所以建商有時會將停車位登記為「大公」，此種車位係登記在公共設施中，因此有些建商投

機取巧，將此種有所有權但無權狀之停車位面積由住戶分攤，將停車位坪數灌入建物坪數，賺取暴利，更甚者，又將停車位之使用權出售，牟取第二次利潤，此時建商已構成一物二賣之情形。預防之道，在於消費者必須對於建商所出售的停車位究係所有權，抑係使用權，提高注意義務。

#### （四）注意停車位有無訂定「分管協議」

登記為「大公」之法定停車位數目大都無法滿足全體住戶之需求，因此通常有「分管契約」、「分管協議」之情形，然因釋字第三四九號之解釋，分管約定之停車位專用權並非當然發生拘束第三人之效力，在此種情況之下，為避免有停車位專用權之住戶，因他住戶出售主建物，造成停車位使用權利陷於不安定之狀態，最好是將停車位使用權分配之約定，納入公寓大廈規約中，並由管理委員會在各停車位所在地作明確標示，以增強「停車位分管協議」之公示性。

（五）登記為「小公」之停車位，注意建商是否有超賣。建商為了多賣停車位而以各種手法變相增加停車位數量，消費者於簽約時應將停車位之數量、型式（如平面式或機械式）、尺寸（可供停放之長、寬、高）及位置（以建築執照所附圖說記載之車位編號位置為準）詳載於契約中；另消費者如何避免買到與核准施工圖不符，而將來有被拆除風險之停車位，預防之道，將核准施工圖列為契約附件以杜將來紛爭。

（六）車位價格是否合理車位計價方式有二，有論「個」賣，與論「坪」賣，登記為大公之停車位，通常以個為單位出售，登記為小公，則通常以坪數為單位銷售。不論計價方式為何，停車位之價格不應超過房屋之單價。

#### （七）區分所有權人之救濟

1、建商將應屬全體區分所有權人共有之公共設施，另行規劃停

車位出售，區分所有權人得依民法第八二一條之規定，且以區分所有權人中之一人為請求主體即可，對占有公共設施之現占有人起訴請求返還予全體區分所有權人。

- 2、建商將應屬全體區分所有權人共有之公共設施，另行規劃停車位出售，建商「一魚二吃」獲取二度利潤，這份利潤當然不能由建商坐享其成，區分所有權人全體得依民法第一七九條「不當得利」之規定，以建商無法律上之原因受有利益，全體區分所有權人受有損害，請求建商返還其所受之利益。
- 3、停車位面積較契約約定面積短少或建商超賣停車位之情形，買受人得依民法物之瑕疵擔保責任或不完全給付之規定請求救濟。



# 附件：

## 預售屋買賣契約書範本

內政部九十年九月三日台（九十）內中地字第九 八三六二八號公告修訂

### 契約審閱權

本契約於中華民國...年...月...日經買方攜回審閱  
...日（契審閱期間至少五日）

買方簽章：

賣方簽章：

立契約書人：買方：.....、賣方：.....茲為「.....」房地買賣事宜，雙方同意訂定本買賣契約條款如下，以資共同遵守：

### 第一條 賣方對廣告之義務

賣方應確保廣告內容之真實，本預售屋之廣告宣傳品及其所記載之建材設備表、房屋及停車位平面圖與位置示意圖，為契約之一部分。

### 第二條 房地標示及停車位規格

#### 一、土地坐落：

...縣（市）...鄉（鎮、市、區）...段...小段...地號等筆...土地，面積共計...平方公尺（...坪），使用分區為都市計畫內...區（或非都市土地使用編定為...區用地）。

#### 二、房屋坐落：

同前述基地內「...」編號第...棟第...樓第...戶（共計...戶），為主管建築機關核准...年...月...日第...號建造執照（建造執照暨核准之該戶房屋平面圖影本如附件）。

#### 三、車位部分：

- （一）買方購買之停車位屬 法定停車位、 自行增設停車位、 獎勵增設停車位為地上（面、下）第...層 平面式停車位、 機械式停車位總停車位...個，該停車位 有獨立權狀、 無獨立權狀，編號第...號車位...個，其車位規格為長...公

尺，寬...公尺，高...公尺（可停放長...公尺，寬...公尺，高...公尺之車輛），另含車道及其他必要空間，面積共計...平方公尺（...坪）。平面式停車位其誤差在百分之二以下且長未逾十公分、寬未逾五公分、高未逾五公分，視為符合規格；但機械式停車位其誤差在百分之一以下且長未逾五公分、寬未逾二公分、高未逾二公分者，視為符合規格（建造執照核准之該層停車空間平面圖影本如附件）。

（二）買方購買之停車位屬自行增設或獎勵增設停車位者，雙方如應另訂該種停車位買賣契約書，其有關事宜悉依該契約約定為之。

### 第三條 房地出售面積及認定標準

#### 一、房屋產權登記面積：

本房屋面積共計...平方公尺（...坪），包含：

- （一）主建物面積計...平方公尺（...坪）。
- （二）附屬建物面積（即竣工圖上之陽臺、平臺、雨遮及屋簷等）計...平方公尺（...坪）。
- （三）共同使用部分面積計...平方公尺（...坪）。

#### 二、土地面積：

買方購買「...」...戶，其土地持分面積...平方公尺（...坪），應有權利範圍為...，計算方式係以地政機關核發建物測量成果圖之主建物面積...平方公尺（...坪）與區分所有全部主建物總面積...平方公尺（...坪）比例持分（註：或以其他明確計算方式列明），如因土地分割、合併或地籍圖重測，則依新地號、新面積辦理產權登記。

### 第四條 共同使用部分項目、總面積及面積分配比例計算

一、共同使用部分除法定停車位另計外，係指 門廳、 走道、 樓梯間、 電梯間、 電梯機房、 電氣室、 機械室、 管理室、 受電室、 幫浦室、 配電室、 水箱、 蓄水池、 儲藏室、 防空避難室（未兼作停車使用）、 屋

頂突出物、健身房、交誼室及...依法令應列入共同使用部分之項目( )。本「...」共同使用部分總面積計...平方公尺( ...坪)。

二、前款共同使用部分之權利範圍係依買受主建物面積與主建物總面積之比例而為計算(註：或以其他明確之計算方式列明)。本「...」主建物總面積計...平方公尺( ...坪)。

#### 第五條 房屋面積誤差及其價款找補

一、房屋面積以地政機關登記完竣之面積為準，部分原可依法登記之面積，倘因簽約後法令改變，致無法辦理產權登記時，其面積應依公寓大廈管理條例第四十四條第三項之規定計算。

二、面積如有誤差，其誤差在百分之一以內者(含百分之一)買賣雙方互不找補；惟其不足部分，如超過百分之一，則不足部分賣方均應找補；其超過部分，如超過百分之一以上者，買方只找補超過百分之一至百分之三之部分為限(即至多找補不超過百分之二)，且雙方同意面積誤差之找補，係以土地與房屋價款之總數(車位如另行計價時，則不含車位價款)除以房屋面積所計算之平均單價，無息於交屋時一次結清。

三、面積如有誤差，其不足部分超過百分之三以上，不能達契約預定之目的者，買方得解除契約。

#### 第六條 房地總價

本契約房地總價(含車位價款...佰...拾...萬...仟元整)合計新臺幣...仟...佰...拾...萬...仟元整。

一、土地價款：新臺幣...仟...佰...拾...萬...仟元整。

二、房屋價款：新臺幣...仟...佰...拾...萬...仟元整。

#### 第七條 付款條件及方式

付款應依已完成之工程進度所定之付款明細表之規定繳款，如賣方未依已完成之工程進度定付款明細表者，買方得於工程全部完工時一次支付之。

## 第八條 逾期付款之處理方式

買方如逾期達五日仍未繳清期款或已繳之票據無法兌現時，買方應加付按逾期期款部分每日萬分之五單利計算之遲延利息，於補繳期款時一併繳付賣方，如逾期二個月或逾使用執照核發後一個月不繳期款或遲延利息，經賣方以存證信函或其他書面催繳，經送達七日內仍未繳者，雙方同意依違約之處罰規定處理。但賣方同意緩期支付者，不在此限。

## 第九條 地下層共同使用部分權屬

- 一、本契約房屋地下室共...層，總面積...平方公尺（...坪），除第四條所列地下層共同使用部分及依法令得為區分所有之標的者外，其餘由賣方依法令以法定停車位應有部分(持分)產權另行出售予本預售屋承購戶。
- 二、未購買法定停車位之承購戶，已充分認知本房地總價並不包括法定停車位之價款，且所購房屋坪數其地下室應有部分（持分）面積亦未含法定停車位之應有部分（持分）面積。除緊急避難及公共設施維修等共同利益之使用及其他法律之規定外，已確認並同意對本預售屋之地下室法定停車位應有部分（持分），並無使用管理權等任何權利。

## 第一條 屋頂使用權屬

- 一、共同使用部分之屋頂突出物不得約定為專用，屋頂避難平臺應為共同使用部分，除法令另有規定外，不得作為其他使用；至於非屬屋頂避難平臺之樓頂平臺，其依主管機關核准之建造執照所附圖面上已有約定專用之標示時，應依中央主管機關所定規約範本制定之規約草約約定之。但經區分所有權人會議另有決議者，應從其決議。
- 二、前款約定專用，以依主管機關核准而有不妨礙避難逃生之專用使用設計，並已明確在設計圖說上標示者為限。
- 三、有關非屬屋頂避難平臺之樓頂平臺之使用方式，經規約草約約定或區分所有權人會議決議之內容，不得違反法令之使用

限制。專用使用權人，應依其使用面積按坪數增繳管理費予住戶管理委員會或管理負責人。

#### 第一一條 法定空地之使用方式

- 一、法定空地產權應登記為全體區分所有權人共有，倘依主管機關核准之建造執照所附圖面上已有約定專用之標示時，除區分所有權人會議另有決議者外，應依中央主管機關所定規約範本制定之規約草約約定之；不得將法定空地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分所有權人權益之行為。
- 二、前款約定專用，以依主管機關核准而有不妨礙避難逃生之專用使用設計，並已明確在設計圖說上標示者為限。
- 三、有關法定空地之使用方式，經規約草約約定或區分所有權人會議決議之內容，不得違反法令之使用限制。專用使用權人，應依其使用面積按坪數增繳管理費予住戶管理委員會或管理負責人。

#### 第一二條 主要建材及其廠牌、規格

- 一、施工標準悉依核准之工程圖樣與說明書及本契約附件之建材設備表施工，除經買方同意，不得以同級品之名義變更建材設備或以附件所列舉品牌以外之產品替代，但賣方能證明有不可歸責於賣方之事由，致無法供應原建材設備，且所更換之建材設備之價值、效用及品質不低於原約定之建材設備或補償價金者，不在此限。
- 二、賣方保證建造本預售屋不含有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、未經處理之海砂等材料或其他類似物。
- 三、前款石棉之使用，不得違反主管機關所定之標準及許可之目的用途，但如有造成買方生命、身體及健康之損害者，仍應依法負責。
- 四、賣方如有違反前三款之情形，雙方同意依違約之處罰規定處

理。

### 第一三條 開工及取得使用執照期限

一、本預售屋之建築工程應在民國...年...月...日之前開工，民國...年...月...日之前完成主建物、附屬建物及使用執照所定之必要設施，並取得使用執照。但有下列情事之一者，得順延其期間：

- (一) 因天災地變等不可抗力之事由，致賣方不能施工者，其停工期間。
- (二) 因政府法令變更或其他非可歸責於賣方之事由發生時，其影響期間。

二、賣方如逾前款期限未開工或未取得使用執照者，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。若逾期三個月仍未開工或未取得使用執照，視同賣方違約，雙方同意依違約之處罰規定處理。

### 第一四條 建築設計變更之處理

一、買方申請變更設計之範圍以室內隔間及裝修為限，如需變更污水管線，以不影響下層樓為原則，其他有關建築主要結構、大樓立面外觀、管道間、消防設施、公共設施等不得要求變更。

二、買方若要求室內隔間或裝修變更時，應經賣方同意並於賣方指定之相當期限內為之，並於賣方所提供之工程變更單上簽認為準，且此項變更之要求以一次為限。辦理變更時，買方需親自簽認，並附詳圖配合本工程辦理之，且不得有違建管法令之規定，如須主管機關核准時，賣方應依規定申請之。

三、工程變更事項經雙方於工程變更單上簽認後，由賣方於簽認日起...日內提出追加減帳，以書面通知買方簽認。工程變更若為追加帳，買方應於追加減帳簽認日起十天內繳清工程追加款始為有效，若未如期繳清追加款，視同買方無條件取消工程變更要求，賣方得拒絕受理並按原設計施工。工程變更

若為減帳，則於交屋時一次結清。若賣方無故未予結清，買方得於第十五條之交屋保留款予以扣除。雙方無法簽認時，則依原圖施工。

#### 第一五條 驗收

賣方依約完成本戶一切主建物、附屬建物之設備及領得使用執照並接通自來水、電力、於有天然瓦斯地區，並應達成瓦斯配管之可接通狀態及完成契約、廣告圖說所示之設施後，應通知買方進行驗收手續。買方就本契約所載之房屋有瑕疵或未盡事宜，載明於驗收單上要求賣方限期完成修繕，並得於自備款部分保留房地總價百分之五作為交屋保留款。

前項有關達成天然瓦斯配管之可接通狀態之約定，如契約有約定，並於相關銷售文件上特別標明不予配設者，不適用之。

#### 第一六條 房地產權移轉登記期限

##### 一、土地產權登記

土地產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。其土地增值稅之負擔方式，依有關稅費負擔之約定辦理。

##### 二、房屋產權登記

房屋產權之移轉，應於使用執照核發後四個月內備妥文件申辦有關稅費及所有權移轉登記。

三、賣方違反前二款之規定，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，賣方應全數負擔；如損及買方權益時，賣方應負損害賠償之責。

四、賣方應於買方履行下列義務時，辦理房地產權移轉登記：

- （一）依契約約定之付款辦法，除約定之交屋保留款外，應繳清房地移轉登記前應繳之款項及逾期加付之遲延利息。
- （二）提出辦理產權登記及貸款有關文件，辦理各項貸款手續，繳清各項稅費，預立各項取款或委託撥付文件，並應開立收款人為賣方及票面上註明禁止背書轉讓，及記載擔保之債權

金額及範圍之本票予賣方。

(三) 本款第一目、第二目之費用如以票據支付，應在登記以前全部兌現。

五、第一款、第二款之辦理事項，由賣方指定之土地登記專業代理人辦理之，倘為配合各項手續需要，需由買方加蓋印章，出具證件或繳納各項稅費時，買方應於接獲賣方或承辦代理人通知日起七日內提供，如有逾期，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予賣方，另如因買方之延誤或不協辦，致各項稅費增加或罰鍰（滯納金）時，買方應全數負擔；如損及賣方權益時，買方應負損害賠償之責。

#### 第一七條 通知交屋期

一、賣方應於領得使用執照六個月內，通知買方進行交屋。於交屋時雙方應履行下列各項義務：

- (一) 賣方付清因延遲完工所應付之遲延利息於買方。
- (二) 賣方就契約約定之房屋瑕疵或未盡事宜，應於交屋前完成修繕。
- (三) 買方繳清所有之應付未付款（含交屋保留款）及完成一切交屋手續。
- (四) 賣方如未於領得使用執照六個月內通知買方進行交屋，每逾一日應按已繳房地價款依萬分之五單利計算遲延利息予買方。

二、賣方應於買方辦妥交屋手續後，將土地及建物所有權狀、房屋保固服務紀錄卡、住戶規約草約、使用執照（若數戶同一張使用執照，則日後移交管理委員會）或使用執照影本及賣方代繳稅費之收據交付買方，並發給遷入證明書，俾憑換取鎖匙，本契約則無需返還。

三、買方應於收到交屋通知日起...日內配合辦理交屋手續，賣方不負保管責任。但可歸責於賣方時，不在此限。

四、買方同意於通知之交屋日起三十日後，不論已否遷入，即應



負本戶水電費、瓦斯基本費，另瓦斯裝錶費用及保證金亦由買方負擔。

五、賣方應擔任本預售屋共同使用部分管理人，並於成立管理委員會或管理負責人產生後移交之。雙方同意自交屋日起，由買方按月繳付共同使用部分管理費。

六、賣方於完成管理委員會或管理負責人產生後，應將申請使用執照專戶儲存之公共基金及公共設施之驗收後（或未專戶儲存者應提列新臺幣...元）併同移交之。

#### 第一八條 保固期限及範圍

一、本契約房屋自買方完成交屋日起，或如有可歸責於買方之原因時自賣方通知交屋日起，除賣方能證明可歸責於買方或不可抗力因素外，結構部分（如：樑柱、樓梯、擋土牆、雜項工作等）負責保固十五年，固定建材及設備部分（如：門窗、粉刷、地磚等）負責保固一年，賣方並應於交屋時出具房屋保固服務紀錄卡予買方作為憑證。

二、前款期限經過後，買方仍得依民法及其他法律主張權利。

#### 第一九條 貸款約定

一、第六條房地總價內之部分價款新臺幣...元整，由買方與賣方洽定之金融機關之貸款給付，由買賣雙方依約定辦妥一切貸款手續。惟買方可得較低利率或有利於買方之貸款條件時，買方有權變更貸款之金融機關，自行辦理貸款，除享有政府所舉辦之優惠貸款利率外，買方應於賣方通知辦理貸款日起二十日內辦妥對保手續，並由承貸金融機關同意將約定貸款金額撥付賣方。

二、前款由賣方洽定辦理之貸款金額少於預定貸款金額，應依下列各目處理：

（一）不可歸責於雙方者，其貸款金額不及原預定貸款金額百分之七十者，買方得解除契約；或就貸款不足百分之七十以上之金額部分，以原承諾貸款相同年限及條件分期清償，

並就剩餘之不足額部分，依原承諾貸款之利率，計算利息，按月分期攤還，其期間不得少於七年。

(二) 可歸責於賣方時，其貸款金額不足原預定貸款金額，賣方應補足不足額之部分，並依原承諾貸款相同年限及條件由買方分期清償。如賣方不能補足不足額部分，買方有權解除契約。

(三) 可歸責於買方時，買方應於接獲通知之日起...天內一次或經賣方同意之分期給付。

三、有關金融機關核撥貸款後之利息，由買方負擔。但於賣方通知之交屋日前之利息應由賣方返還買方。

## 第二條 貸款撥付

買賣契約如訂有交屋保留款者，於產權登記完竣並由金融機關設定抵押權後，除有輻射鋼筋、未經處理之海砂或其他縱經修繕仍無法達到應有使用功能之重大瑕疵外，買方不得通知金融機關終止撥付前條貸款予賣方。

### 第二一條 房地轉讓條件

一、買方繳清已屆期之各期應繳款項者，於本契約房地產權登記完成前，如欲將本契約轉讓他人時，必須事先以書面徵求賣方同意，賣方非有正當理由不得拒絕。

二、前項之轉讓，除配偶、直系血親間之轉讓外，賣方得向買方收取本契約房地總價款千分之...（最高以千分之一為限）之手續費。

### 第二二條 地價稅、房屋稅之分擔比例

一、地價稅以賣方通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由買方負擔，其稅期已開始而尚未開徵者，則依前一年度地價稅單所載該宗基地課稅之基本稅額，按持分比例及年度日數比例分算賣方應負擔之稅額，由買方應給付賣方之買賣尾款中扣除，俟地價稅開徵時由買方自行繳納。

二、房屋稅以通知之交屋日為準，該日前由賣方負擔，該日後由

買方負擔，並依法定稅率及年度月份比例分算稅額。

### 第二三條 稅費負擔之約定

- 一、土地增值稅應於使用執照核發後申報，並以使用執照核發日之當年度公告現值計算增值稅，其逾三十日申報者，以提出申報日當期之公告現值計算增值稅，由賣方負擔，但買方未依第十五條規定備妥申辦文件，其增加之增值稅，由買方負擔。
- 二、產權登記規費、印花稅、契稅、代辦手續費、貸款保險費及各項附加稅捐由買方負擔。但起造人為賣方時，建物所有權第一次登記規費及代辦手續費由賣方負擔。
- 三、公證費由買賣雙方各負擔二分之一，但另有約定者從其約定。
- 四、應由買方應繳交之稅費，買方於辦理產權登記時，應將此等費用全額預繳，並於交屋時結清，多退少補。

### 第二四條 產權糾紛之處理

- 一、賣方保證產權清楚，絕無一物數賣或無權占有他人土地。訂約後如有上述糾紛致影響買方權利時，買方得定相當期限催告賣方解決，倘逾期賣方仍不解決時，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之處罰規定處理。
- 二、解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

### 第二五條 賣方與工程承攬人財務糾紛之處理及他項權利清理之時機

- 一、賣方與工程承攬人發生財務糾紛，賣方應於產權移轉登記前解決；如因賣方曾設定他項權利予第三人時，賣方應於取得買方之金融機關貸款時，即負責清理塗銷之。倘逾買方所定相當期限仍未解決，買方得解除本契約，雙方並同意依違約之處罰規定處理。
- 二、解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

### 第二六條 不可抗力因素之處理

如因天災、地變、政府法令變更或不可抗力之事由，致本契

約房屋不能繼續興建時，雙方同意解約。解約時賣方應將所收價款按法定利息計算退還買方。

## 第二七條 違約之處罰

- 一、賣方違反「主要建材及其廠牌、規格」、「開工及取得使用執照期限」、「產權糾紛之處理」、「賣方與工程承攬人財務糾紛之處理及他項權利清理之時機」之規定者，買方得解除本契約。解約時賣方除應將買方已繳之房地價款及遲延利息全部退還買方外，並應同時賠償房地總價款百分之（不得低於百分之十五）之違約金。但該賠償之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限。
- 二、買方違反有關「付款條件及方式」之規定者，賣方得沒收依房地總價款百分之...（最高不得超過百分之十五）計算之金額。但該沒收之金額超過已繳價款者，則以已繳價款為限，買賣雙方並得解除本契約。
- 三、買賣雙方當事人除依前二款之請求外，不得另行請求損害賠償。

## 第二八條 疑義之處理

本契約各條款如有疑義時，應依消費者保護法第十一條第二項規定，為有利於買方之解釋。

## 第二九條 合意管轄法院

因本契約發生之消費訴訟，雙方同意以房地所在地之地方法院為第一審管轄法院。

## 第三 條 附件效力及契約分存

本契約之附件視為本契約之一部分。本契約壹式貳份，由買賣雙方各執乙份為憑，並自簽約日起生效。

## 第三一條 未盡事宜之處置

本契約如有未盡事宜，依相關法令、習慣及平等互惠與誠實信用原則公平解決之。

附件：

- 一、 建造執照暨核准之房屋平面圖影本乙份。
- 二、 停車空間平面圖影本乙份。
- 三、 付款明細表乙份。
- 四、 建材設備表乙份。
- 五、 申請建造執照所附之住戶規約草約。

立契約書人

買 方：

國民身分證統一編號：

戶籍地址：

通訊地址：

連絡電話：

賣 方：

法定代理人：

公司統一編號：

公司地址：

公司電話：

中 華 民 國 年 月 日

# 參考文獻

## 一、中文部分（依姓名筆畫排序）

### （一）書籍

- 1、尹章華、溫豐文等著，「公寓大廈管理條例解讀」，月旦出版，西元一九九五年。
- 2、王澤鑑，「民法物權第一冊」，三民經銷，西元一九九五年。
- 3、王澤鑑，「民法學說與判例研究（3）」，三民經銷，西元一九九四年。
- 4、公平交易委員會編著，「認識公平交易法」，公平交易委員會出版，民國九十三年。
- 5、史尚寬，「物權法論」，自刊，民國七十六年。
- 6、何之邁，「公平交易法實論」，三民經銷，西元二〇〇一年。
- 7、李肇偉，「民法物權」，自刊，民國五十一年。
- 8、呂榮海，姜志俊等人合著，「定型化契約 Q&A」，商周文化出版，民國八十四年。
- 9、林永汀，「公寓大廈管理實務研究」，世潮出版，西元一九九九年。
- 10、林永汀，「地下室停車位」，永然文化出版，民國八十七年。
- 11、孫森焱，「民法債編總論」，三民經銷，民國九十年。
- 12、梅仲協，「民法要義」，民國五十二年。
- 13、溫豐文，「建築物區分所有權之研究」，東海法學叢書，民國八十一年。
- 14、馮震宇等人合著，「消費者保護法解讀」，月旦出版，民國八十三年。
- 15、廖文忠，「公寓大廈停車空間相關法律問題之研究」，屏東地院出版，民國八十九年。
- 16、鄭玉波，「民法物權」，三民書局，民國八十四年。

- 17、賴源河，「公平交易法新論」，元照出版，西元二〇〇〇年。
- 18、謝在全，「民法物權論上冊」，三民經銷，民國九十三年。
- 19、謝在全，「民法物權論上冊」，三民經銷，民國八十四年。
- 20、謝在全，「分別共有內部關係之理論與實務」，三民經銷，民國八十四年。
- 21、蘇志超，「土地法規新論」，文笙經銷，民國七十七年。

## （二）期刊論文

- 1、王文宇，「從財產權之保障論釋第三四九號解釋」，發表於中央研究院中山人文社會科學研究所所舉辦之「憲法解釋之理論與實務學術研討會」，民國八十六年三月二十二日。
- 2、王以文，「公寓大廈外牆面懸掛廣告招牌法律問題之研究」，「土地事務月刊」，第三二二期。
- 3、公平會檔案，「停車位廣告與核准施工圖不符違反公平交易法」，「房地產市場與行情月刊」，西元一九九七年二月。
- 4、朱正剛，「買受超挖地下室停車位，權益有何保障？」，「現代生活」，西元一九九四年一月。
- 5、吳博文，「區分所有權基本法律問題之探討」，「東吳大學法律學報」，民國八十一年六月。
- 6、林旺根，「論公寓大廈之共用部分（二）」，「現代地政」，民國八十五年二月。
- 7、姜炳俊，「預售屋廣告之契約拘束力-評最高法院九十二年度台上字第二六九四號判決及相關判決」，「月旦法學雜誌」，民國九十四年三月。
- 8、陳計男，「大廈，公寓的一些法律問題」，「法令月刊」，第七期。
- 9、陳立夫，「土地法第一百零四條之基地優先購買權-最高法院八十九年度台上字第五七五號判決評釋」，「台灣本土法學雜誌」，西元二〇〇一年一月。

- 10、陳榮傳，「分管契約得否對抗應有部分之受讓人」，載於「民法物權爭議問題研究」，蘇永欽主編，五南出版，民國八十八年，第二一三-二一五頁。
- 11、陳聰富，「契約自由與定型化契約的管制」，「月旦法學雜誌」，民國九十一年十二月。
- 12、張俊哲，「認識停車位與違規使用的法律責任-違規泊車，要罰！」，「法律與你系列」，西元一九九六年五月。
- 13、溫汶科，「建築物之區分所有權」，「法學叢刊」，第九十六期。
- 14、溫豐文，「共有人之優先購買權」，「台灣本土法學雜誌」，西元二〇〇二年九月。
- 15、溫豐文，「區分所有權之客體」，「法令月刊」，民國七十七年三月。
- 16、溫豐文，「論區分所有建物共用部分之法律性質」，「法學叢刊」，第一三一期。
- 17、溫豐文，「論區分所有建物共用部分之專用使用權」，「法令月刊」，第四十一卷第六期。
- 18、溫豐文，「專用使用權」，「月旦法學雜誌」，第七十二期。
- 19、溫豐文，「論區分所有建物與基地之關係」，「法學叢刊」，第一三八期。
- 20、曾品傑，「論不動產不誠實廣告之契約效力（上）-最高法院相關判決評釋-」，「台灣本土法學雜誌」，民國九十五年四月。
- 21、黃志偉，「停車，看證！」，「法律與你」，第三十一期。
- 22、黃義豐，「論附隨於不動產之特約之效力」，「法令月刊」，第四十七卷第二期。
- 23、詹森林，「定型化約款之基本概念及其效力之規範-消費者保護法第十二條之分析」，「法學叢刊」，第一五八期。
- 24、詹森林等人，『消費者保護法第二十二條之檢討-「以預售屋銷售廣告為核心」座談會』，「月旦法學雜誌」，民國八十七年八月。



- 25、劉得寬，「建築物區分所有者之空間所有權」，「法學叢刊」，第二十四卷第一期。
- 26、蔡明誠，「共有物分管契約與物上請求權問題-最高法院八十七年台上字第二三五號民事判決評釋」，「台灣本土法學雜誌」，第十二期。
- 27、戴東雄，「德國住宅所有權法」，「臺大法學叢刊」，民國七十二年十二月。
- 28、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」，第一六九期。
- 29、戴東雄，「從公寓大廈管理條例草案論建築物區分所有大樓搭蓋屋頂建築物及懸掛招牌之法律問題」，「法令月刊」，第四十五卷第十二期。
- 30、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」，第四十九期。
- 31、謝在全，「建築物區分所有權要論（上）」，「法令月刊」，九十一年四月。
- 32、謝在全，「建築物區分所有權要論（下）」，「法令月刊」，九十一年五月。
- 33、謝哲勝，「土地所有權移轉的債權契約」，「中興法學」，第三十八期。
- 34、顏光嵐，周佳弘，「產權所有，閒人迴避！」，「現代生活」，西元一九九七年七月。

### （三）學位論文

- 1、李靜怡，「公寓大廈區分所有權人會議之研究」，民國九十三年輔大法研所碩士論文。
- 2、林致寬，「區分所有建築物樓頂平臺相關法律問題之研究」，民國八十八年台大法研所碩士論文。
- 3、林連科，「區分所有建物與基地法律關係之研究」，民國八十

四年東海法研所碩士論文。

- 4、莊建賢，「論區分所有建築物共同部分及基地買賣實務衍生之問題」，民國九十一年東吳法研所碩士論文。
- 5、劉默容，「預售屋買賣之不實廣告暨其定型化契約之研究」，民國八十七年中興法研所碩士論文。
- 6、謝雨真，「從建物區分所有權之理論探討我國實務上停車位之法律問題」，民國八十八年台大法研所碩士論文。

## 二、日文書籍

- 1、玉田弘毅編，「?????? 法律紛爭」，有斐閣，昭和六十三年。
- 2、丸山英?，「區分所有法? 理論動態」，三省堂，西元一九八五年版。
- 3、丸山英?（編），「? 分所有法」，大成出版社，西元一九八八年。
- 4、我妻榮，「債編各論」中卷二，岩波書局，昭和五十二年。
- 5、法務省民事局參事官室編著，「新??????? 法 - 一問一答??? 改正? 分所有法? 解說 - 」，昭和六十一年。
- 6、森泉章、松? 泰編，「? 分所有??????? 法律相談」，學陽書房，平成二年。