

## 第二章 建築物區分所有權之基礎理論

數人區分一棟建築物而各有其一部分所有權，在立法用語上，各國均不盡相同。在德國稱為「住宅所有權（Wohnungseigentum）」、瑞士稱為「樓層所有權（Stockwerkseigentum）」、義大利稱為「公寓所有權（Condominium）」，我國則仿日本立法例稱之為「區分所有權」。數人區分一建築物之模式，有橫的區分、縱的區分、亦有縱橫混合區分者，不論依何種模式，區分所有權之範圍至少包括三部分，即專有部分所有權、共用部分之應有部分共有權及基地利用權。我國公寓大廈管理條例主要涉及之法律問題大體上可分為兩方面，一為所有關係，一為管理關係。所有關係之方麵包括專有部分、共用部分及基地三者，此等如何結合而構成建築物區分所有權，學說上有不同之意義。本文以下擬分別簡述學說上之見解以及區分所有權客體之要件，以有助於釐清區分所有權。

### 第一節 建築物區分所有權之意義及客體

#### 一、 建築物區分所有權之意義

關於建築物區分所有權之意義，以下區分為學說之見解及我國法之規定說明之。

##### （一） 學說之見解

學說之見解略可分為最狹義區分所有權說、狹義區分所有權說、廣義區分所有權說、最廣義區分所有權說。簡述如下：

##### 1、 最狹義區分所有權說：

此說認為數人區分一建築物而各有其一部份，謂之區分所有權<sup>9</sup>，亦即於專有部分上所成立之所有權為區分所有權，而其所有人為區分所有權人，又民法採

<sup>9</sup> 史尚寬著，同前註 3，第 109 頁。

取一物一權主義，一個所有權下不能包括兩個以上所有權。民法第七百九十九條雖謂：「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」，然此僅指建築物各有其一部之所有人，對於該建築物及其附屬物共有部分推定為共有而已。換言之，區分所有權人除了具有專有部分之所有權外，對共用部分亦推定具有共有權，亦即一人具有兩個所有權，似非謂一個所有權包含兩個所有權，故不能依上述民法之規定，認我民法係採取狹義區分所有權之概念。此說見解認為，在未以特別立法規定一個所有權可包含多數所有權以前，在現行民法下，區分所有權僅能採取最狹義說<sup>10</sup>。

## 2、 狹義說

此說認為區分所有，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。由此可知，區分所有權係就一建築物而發生，由專有部分及共用部分構成之<sup>11</sup>。亦即區分所有權，不論其區分是縱或橫，其所有權之行使，僅能及於所分有之部分，而不能達於全部，此點與獨有同，而與共有異；但區分所有不無共用部分，例如：樓梯、走廊等在法律上輒推定其為共有，從而即為各區分所有權人權利義務之所及，此點與獨有異，而與共有同<sup>12</sup>。換言之，「專有部分」與「共用部分」係「區分所有權」實體建築物之兩大部分。

## 3、 廣義區分所有權說

此說認為區分所有權，係由區分所有建築物專有部分之所有權、共用部分之應有部分共有權與基地利用權所構成之權利。其目的為使高層建築物區分所有關係明確、具有安定性以及基地與建築物共有部分之管理能圓滑的進行起見，實有謀求權利關係一律化、一體化之必要。因此專有部分、共用部分之共有持份及基地利用權，實際上三位一體，共同構成廣義的區分所有權<sup>13</sup>。

<sup>10</sup> 謝在全著，建築物區分所有權要論（上），法令月刊第五十三卷第四期，第 3 頁。

吳啟賓先生亦採此說，載於氏著，關於區分所有建築物問題之探討，法令月刊第四十六卷第三期，第 12 頁。

<sup>11</sup> 王澤鑑著，民法物權，第一冊通則、所有權，自刊，一九九五年十月增訂版，第 204 頁。

<sup>12</sup> 鄭玉波著，民法物權，三民書局，民國 71 年版，第 76 頁。

黃越欽先生亦採此說，氏著，住宅分層所有權之比較法研究，載於鄭玉波主編，民法物權論文選輯（上），五南圖書出版公司，民國七十三年，第 437 頁。

<sup>13</sup> 溫汶科著，建築物之區分所有權，法學叢刊第二十四卷第四期，第 35 頁至第 36 頁。

#### 4、 最廣義區分所有權說

此說認為所謂區分所有權，係指由專有部分所有權、共用部分之應有部分共有權、基地共有或準共有權及構成員權等四要素所組成之複合權利。換言之，建築物區分所有權之性質乃依據其建物使用方法或用途決定其權利之型態，故通常將權利分為專有所有權、共用所有權及由共同關係所生之構成員權。因此有人受讓區分所有權時，必須同時取得專有所有權、共有持份權（包括共有部分與基地）及構成員權三種權利始可<sup>14</sup>。

#### （二） 我國法之規定

我國民法第七百九十九條規定：「數人區分一建築物，而各有其一部者，該建築物及其附屬物之共同部分，推定為各所有人之共有，其修繕費及其他負擔由各所有人按其所有部分之價值分擔之。」、民法物權編修正草案第七百九十九條第一項規定：「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，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分，除另有規定外，按其專有部分比例共有之建築物。」其中，「各有其一部」與「各專有其一部」指區分所有權之專有部分，「建築物及其附屬物之共同部分」則指共用部分，而由此兩者所構成之權利，即為區分所有權，顯見我國民法及民法物權編修正草案係採狹義區分所有權說之見解<sup>15</sup>。

又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，並就其共有部分按其應有部分有所有權。」得知亦採狹義區分所有權之看法。此外，同條例第十四條第一項及二十二條第二項強制區分所有權人出讓權利之規定，皆以「命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分」之用語，更可確信，在我國所謂區分所有權，係採狹義區分所有權說無

<sup>14</sup> 戴東雄著，論建築物區分所有權之理論基礎（I），法學叢刊第二十九卷第二期，第 28 頁。

大陸學者陳華彬先生亦採此說，載於氏著，現代建築物區分所有權制度研究，北京法律出版社，一九九五年版，第 81 頁。

<sup>15</sup> 王以文撰，公寓大廈區分所有法律關係之研究，輔仁大學法研所碩士論文，民國八十八年，第 34 頁。

疑。然現今公寓大廈林立，公共設施繁多，住戶關係複雜，採取最廣義區分所有權說最有利於全體區分所有權人利益之調和與維護，將來應有成為有力說之趨勢<sup>16</sup>。

## 二、 建築物區分所有權之特徵

建築物區分所有權有別於傳統所有權其特徵如下<sup>17</sup>：

### （一） 權利主體身分之多重性

傳統之不動產所有權主體，就單一客體而言，無論是單獨所有或數人共有，其權利主體均為單一的，無法同時成為所有權人或共有權人，此乃採行一物一權主義所使然。然建築物區分所有權之主體則具有多重性，除為建築物區分所有專有部分之單獨所有權人，亦是建築物區分所有共用部分之共有人，同時亦為區分所有建築物管理團體之成員。

### （二） 權利內容之複雜性

建築物區分所有權人具有多重權利人之身分，其權利義務關係主要表現於三方面：一為權利主體作為專有部分所有權人之權利義務關係，例如區分所有權人對於其專有部分得自由使用、收益和處分，並排除他人干涉；對於其專有部分之利用，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義務。（參照公寓大廈管理條例第四條、五條、第十六條）。二為權利主體作為共用部分共有人之權利義務關係，各區分所有權人既可對全體區分所有權人在生活中必須使用之共用部分，如公共樓梯、公共走廊大門等使用，亦可基於法律規定或全體住戶之約定，設定專用使用權，例如地下層停車空間、屋頂平臺等（參照同條例第九條）。三為權利主體作為管理團體成員之權利義務，享有相應之成員權，得參

<sup>16</sup> 陳俊樵撰，區分所有建築物管理問題之研究，中興大學法學研究所博士論文，民國八十七年，第 62 頁。

<sup>17</sup> 王利明著，物權法論（修訂本），中國政法大學出版社，2003 年修訂版，第 351 頁至第 352 頁。段后武著，建築物區分所有權之研究，梁慧星主編，民商法論叢，法律出版社，1994 年，第 303 頁至第 304 頁。

與區分所有權人會議對於重要事項進行表決、參與住戶管理規約之制定、選舉管理委員成員等（參照同條例第二十五條）。

（三） 專有部分之主導性

儘管在建築物區分所有權係由多種權利所構成，專有部分之所有權相較於其他權利顯係居於主導之地位，大致上具體表現於三方面，一為取得專有部分之所有權，同時亦取得對於共用部分之權利及區分所有權人會議之成員權；二為專有部分範圍之大小或價值，得決定共用部分應有部分及義務分擔之比例；三為專有部分之變更、處分之效力及於共有部分之權利及成員權。

### 三、 建築物區分所有權之客體

所謂物權，係指特定之物歸屬於一定權利主體之法律地位而言，該權利主體得於一定之支配領域內，為自由使用、收益或處分之權，且任何人非經權利主體之同意，均不得侵入或干涉<sup>18</sup>。物權既以直接支配特定物為內容，則該特定物除須為現已存在之特定物外，尚須具備獨立性，始得成為物權之客體，且依一物一權主義，物之一部分不能成立所有權，然採狹義區分所有權說之結果，建築物區分所有權係指由專有部分與共用部分按其應有部分所構成，換言之，建築物區分所有權係以區分一建築物之特定部分為其所有權之標的，嚴格以觀，似與物權須以獨立物為其客體及一物一權主義之原則均未相符。

然「一物」本係法律上之概念、人為之產物，其是否具有獨立性應依社會經濟觀念而定，倘將物理上之物依人為方式加以劃分，而無害於交易安全（物權之公示性）與獨立之經濟效用，雖劃分成之數物在物理上已喪失獨立性，但仍得為物權之客體，自屬「一物」，例如：綿延無垠的土地，在物理上本為整體之一物，但依社會經濟觀念則可依人為方式予以劃分，而按宗登記並賦予地號，各該地號之土地自得分別成為物權之客體<sup>19</sup>。而我國民法第七百九十九條可謂已承認建築

<sup>18</sup> 謝在全著，同前註 10，第 17 頁。

<sup>19</sup> 最高法院七十五年臺上字第一四九五號判決謂：「物權之客體，固需具有獨立性，但此所謂

物得為概念之分割，蓋依本條立法理由所載：「謹按所有權之標的物，須為獨立之一體，自理論言之，一建築物之一部分，不得為所有權之標的物，然一廣大建築物，區分為若干部分，而各就其一部分有所有權者，亦屬實際上常有之事。故本條規定凡一建築物，由數人區分各有其一部分者，該建築物及其附屬物及共同部分，仍推定為各所有人之共有，其共同部分如有損壞坍塌時，所有修繕費及其他負擔，應按各所有人所有部分之價值分擔之，以昭公允。此蓋為調和社會之經濟觀念，與法律之思想而設也。」顯見立法當時已預見、經濟之變遷，解釋上承認區分所有權係數人區分一棟建築物，各有其一部分，以之為客體。從而，某一種類之物，法律應否承認其得以概念之分割而成為數物，端視公示技術能否予以有效公示及分割後得為獨立之利用標的，且客觀上享有一定之經濟價值為斷。據此意義而言，建築物在能滿足該條件之範圍內，於法律意義上，應承認此種概念分割。而分割後之各區分部分，仍在一物一權主義之範疇下，實則尚無所謂一物一權主義及物權應具獨立性之例外規定<sup>20</sup>。

而建築物之主要構造，除基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂外<sup>21</sup>，其他如地下層、露臺、陽臺、樓頂平臺、管理室、停車空間等部分，是否均得為建築物區分所有權之標的？則不無疑問。因此，建築物區分所有權客體之構成要件究竟為何有其探究之必要。

本文按公寓大廈管理條例第三條第一款：「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。」；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。」；民法物權編修正草案第七百九十九條第二項前段：「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。」，以及我國、日本實務及學說上之見解，綜合整理可知，得為建築物

---

獨立性並非物理上之觀念而係社會經濟上之觀念，固以一宗土地之特定部分為物權之客體時，僅需該部分業經以人為之區劃，可確定其一定之範圍，並得依有關土地法令辦理登記者，即足當之。」亦持相同看法。

<sup>20</sup> 謝穎青著，建物區分所有相關問題之研究，萬國法律第五十四期，第 17 頁。

<sup>21</sup> 參照建築法第八條。

區分所有權客體者，應具備實質上之獨立性及形式上之獨立性之要件，以下分述之：

### （一） 實質上之獨立性

按最高法院六十三年度第六次民庭庭推總會會議決議（一）謂：「民法第六十六條第一項所謂定著物，係指非土地之構成部分，繼續附著於土地，而達一定經濟上目的，不易移動其所在之物而言。凡屋頂尚未完全完工之房屋，其已足避風雨，可達經濟上使用之目的，即屬土地定著物」云云。可知，建築物乃土地之定著物，與土地有密切之關連，廣義而言，為土地空間之一種利用方法。故建築物乃是於土地所有權所支配之空間範圍內，劃定供吾人利用之一定空間，並作為所有權得以之支配之建物。因此，在構造上，必須有屋頂及四周牆壁或其他相類似之構造物，作為與土地所有權支配之空間區隔劃分，此即前開決議所指已足避風雨之屋頂與牆壁所在。而在機能上，該一定之空間必須可供吾人營生活或事業活動之用，此即上開決議所謂可達經濟上使用目的之意義所在<sup>22</sup>。前者所涉者為構造上獨立性，而後者則為使用上獨立性，學者將二者合稱為實質之獨立性<sup>23</sup>。

#### 1、 構造上之獨立性

構造上之獨立性，又稱「物理上之獨立性」，係指建築物經區分之特定部分，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，在客觀上有明確的事實區分而言<sup>24</sup>，蓋建築物經區分之特定部分，既承認其為所有權之客體，自須具備適於物的支配之構造，否則即屬欠缺所有權之內容<sup>25</sup>。

然事實上之區分須達何種程度始得謂已具備構造上之獨立性？關於此問

<sup>22</sup> 謝在全著，區分所有權之客體－最高法院八十一年度臺上字第一八七七號民事判決評釋一，法令月刊第四十六卷第七期，第九頁。

<sup>23</sup> 溫豐文著，建築物區分所有權之研究，東海大學法學叢書，三民書局出版，民國八十一年，第17頁。

<sup>24</sup> 謝在全著，同前註10，第5頁。

古久保正人著，区分所有權の成否，載於塩崎勤編，裁判實務大系第19卷区分所有關係訴訟法，青林書院株式会社，一九九二年，第16頁。

<sup>25</sup> 陳計男著，大廈、公寓的一些法律問題－建築物區分所有－，法令月刊第二十八卷第七期，第8頁。

題，我國尚無判例可供遵循，在實務上僅能透過案件之累積予以類型化。日本學者丸山英氣先生認為，此應涉及二部分。其一為「**區分之明確性**」，即系爭特定部分必須有明確之外部範圍，此為基於物權客體之獨立性與一物一權主義所使然，亦即系爭特定部分應與建築物其他部分，在外觀上具有可資區別之境界標誌或區分點所在。其二為「**遮斷性**」，為實現該特定部分可供區分所有權人利用之機能，該特定部分須具有與建築物之其他部分或外界隔離之構造物存在，此項構造物通常為屋頂、地板、牆壁、門窗等。而此項遮斷性之嚴密程度，應基於區分所有權客體之機能實現，依其用途不同而差異<sup>26</sup>。在住宅基於居家安全及隱密性，為與外界四周完全隔離，以牆壁、屋頂、樓地板等非臨時性之區隔物即屬必要，至於以日式紙門、紙壁之隔間一室則否<sup>27</sup>；而在開放式的商店群之建築物，以鐵捲式百葉窗為區隔，已足當之。易言之，除供住宅使用，需具備完全之遮斷之外，一般而言，於無礙於其機能之範圍內，無須以完全遮斷為必要<sup>28</sup>。

因此，遮斷性之要求或可能因利用之型態用途而異，然區分明確性則為不可或缺之要件。詳言之，構造上之獨立性解釋上將有可能因未來建築技術之發展及社會生活之演變而有寬嚴之差異，惟基於建築物所有權之支配空間與土地所有權，或與其他建築物所有權之支配空間，仍屬判斷建築物區分所有權客體之必要條件<sup>29</sup>。準此以言，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。」專有部分既為建築物區分所有權客體之一部，構成上之獨立性即應為專有部分之成立要件，該法條未將此列入，似有未足。

<sup>26</sup> 丸山英氣著，區分所有法，大成出版社，一九八六年三月第一版第二刷，第 21 頁。

<sup>27</sup> 戴東雄著，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廣告牌之法律問題，法令月刊第十二期，第 5 頁。

<sup>28</sup> 日本最高裁判所昭和五十六年六月一日判決，最高裁判所民事判例集第三十五卷第四號，第 798 頁。

日本學者古久保正人先生亦認為應將各種建築物依其利用狀況予以類型化，根據其利用類型對於遮斷性之必要程度為更詳細之判斷基準，參照氏著，同前註 24，第 17 頁。

<sup>29</sup> 謝在全著，同前註 13，第 6 頁。



## 2、使用上之獨立性

使用上之獨立性，又稱為「機能上之獨立性」，亦有稱「利用上之獨立性」，係指各區分部分須與一般獨立之建築物，具有能滿足吾人生活目的之獨立機能，至於其使用究係作為住家、店鋪、辦公室、倉庫均非所問。日本學者玉田弘毅先生謂：「區分所有建築物之一部是否具有使用上之獨立性，須依該部分與他部分有無不可分之一體關係，亦即有無依存性或從屬性之程度定之。是以，非僅依該部分之位置、形體及構造等外型為準，更應就其機能、功用等實質內容予以判斷。<sup>30</sup>」申言之，建築物之區分部分是否具有能滿足吾人生活之獨立機能，主要係以其能否單獨使用以及有無獨立之經濟效用為判斷基準<sup>31</sup>。茲分述如下：

### (1) 單獨使用

使用上之獨立性既著重在經區分之建築物特定部分是否具有一般建築物相同之獨立機能，是必無庸其他部分之輔助，亦有利用之可能者始足當之。而使用上獨立性之有無首要決定之因素在於該建築物之特定部分有無獨立之出入門口為判斷標準。申言之，區分所有之特定部分若有獨立門戶與公共樓梯或公共走廊等公共設施相通，即得單獨使用；反之，若無獨立之門戶，非經過鄰室無從出入時，則不具有單獨使用之機能，自不得為區分所有權之客體<sup>32</sup>，此即學說上所稱「與外部通行之直接性」或「通行之直接性」<sup>33</sup>。

### (2) 獨立的經濟效用

一棟建築物之區分部分具有一般建築物相通之獨立經濟效用，則無絕對標準。一般而言，應是建築物之型態、其用途以及各區分部分之所營機能綜合判斷之。其中是否以具備浴室、廁所、廚房等日常生活所須之必要設施為必要，較具爭論。採肯定說者，黃茂榮先生：「…蓋浴室、廁所、廚房公用之結果，不但利公共衛生，還易招相鄰者之不睦，是故這種與衛生有關之設施還是解釋為或規定為各住宅單位所需自具而不得由數住宅單位共用一個或數個這種設施為妥，否

<sup>30</sup> 玉田弘毅、米倉喜一郎編著，マンションの裁判例，有斐閣，一九九九年第二版，第 39 頁。

<sup>31</sup> 溫豐文著，同前註 23，第 19 頁。

<sup>32</sup> 高柳輝雄著，改正区分所有法の解説，ぎょうせい株式会社，昭和五十八年初版，第 16 頁；古久保正人著，同前註 24，第 17 頁。

<sup>33</sup> 丸山英氣，同前註 26，第 22 頁。

則，即不得稱為分立之住宅。要之，這種設施與住宅之分立性互為必要條件。<sup>34</sup>」。此見解雖有益於居家環境之提昇，惟按浴室、廁所、廚房並非專有部分所必要之設備，區分所有建築物作為店鋪、倉庫、事務所之用時，縱無上述有關衛生之專用設備，亦足以負擔起獨立之經濟機能，顯然並無相互依存之必要。是以建築物之區分部分除供住宅使用之外，似不應以具備浴室、廁所、廚房為必要，日本丸山英氣先生亦採否定說<sup>35</sup>。

## （二） 形式上之獨立性

一棟建築物之特定部分雖已具備作為區分所有權客體之前述要件，此僅為觀念與抽象之專有部分，但仍非必成立區分所有權，必其所有權人將該特定部分作為區分所有權客體現實化、具體化並表現於外部，始足當之<sup>36</sup>。所謂形式之獨立性，乃當事人以區分所有之意義辦理區分所有登記之謂。因此，形式之獨立性係由當事人之區分所有意思及區分所有登記兩要件所構成。

### 1、 區分所有意思

數人共有一棟大廈，而不以區分所有之型態，卻以共有方式享有一定所有權時，縱各共有人有各自分管該合乎前述實質獨立性要件之特定部分之事實，仍不發生區分所有之問題。申言之，建築物區分所有權係依區分所有登記而創設，而區分所有登記，則以區分所有意思為前提<sup>37</sup>。

### 2、 區分所有登記

建築物建造之始即以將來區分所有之型態申請執照，完成後並據以辦理建築物登記，為區分所有權發生之典型，公寓大廈管理條例第三條第一款即揭斯旨。

<sup>34</sup> 黃茂榮著，有關公寓法律問題之研究，民法物權編論文選輯（上），鄭玉波總主編，五南書局，民國七十三年，第 450 頁。

陳俊樵亦採說，同前註 16，第 67 頁。

<sup>35</sup> 丸山英氣著，區分所有建物之法律問題—その理論と展開，三省堂，一九八〇年，第 78 頁。

<sup>36</sup> 溫豐文著，同前註 23，第 21 頁。

陳俊樵著，同前註 16，第 68 頁。

謝在全先生則認為，區分所有登記之要件非成立要件，例如五人出資建造一五層樓房，言明各取得一層者，於建築完成時，當因事實行為而原始取得各該樓層所有權，此際雖未辦理登記，但區分所有權業已成立。參氏著，民法物權論上冊，三民書局，民國九十三年八月修訂三版，第 392 頁。

<sup>37</sup> 溫豐文著，同前註 23，第 22 頁。

倘數人共同建造一棟建築物，以共有之方式辦理登記，或一人擁有一棟建築物而不以區分所有登記時，均不發生區分所有之問題。

### （三） 單一停車位得否成為區分所有權之客體？

依前開所述，構造上獨立性之要件，已由嚴格之四面牆壁圍繞，隨著社會觀念之演變、生活之需求、與建築技術之發展，而逐漸趨向於緩和之見解。然停車空間劃分之停車位，就其單一停車之區域本身得否為區分所有權之客體，仍有討論之必要。

#### 1、 德國法之規定

德國於一九七三年修改之住宅所有權暨永久居住權法，首次對於單一停車位所有權予以承認。按其第三條第二項後段規定：「住宅或其他空間（Raume）具有獨立性者，始得設定特別所有權。以持久性之界線標明範圍之停車位（Garagenstellplatze），視為具有獨立性之空間。」停車位得設立單獨之區分所有權，並且其與基地之應有部分，得分離而為讓與的。亦可作為區分所有權建築物之附屬空間，屬於區分所有建築物之一部，並與其同一命運。

一般德國學者認為該規定是對專有部分獨立性要件之一個例外，是一個對於專有部分定義之修正。惟此限於解決位於區分所有建築物地下層集中式停車位之產權問題，停車位如上方直接面對天空時，在德國法上會認為欠缺獨立性之空間，而被否定其成為專有部分之適格。因此，設置於地下層集中停車位，如要符合專有部分之要件，依該條之規定，必須具有堅固或耐久之記號始可。例如以石頭或金屬為材質的牆壁、柵欄、固定之籬笆、或是以相類似的物質如適當的塑膠合成物加以區隔時，該區隔內之空間可當作獨立之空間，而得設定專有部分。亦有認為以特殊石頭嵌入地面，亦屬之<sup>38</sup>。

#### 2、 我國法之規定

如前所述，判斷得為區分所有權客體者，應具備實質上之獨立性及形式上之

<sup>38</sup> 謝雨真撰，從建物區分所有權理論探討我國實務上停車位之法律問題，台灣大學法律學研究所，民國八十八年七月，第 94 頁至第 95 頁。

獨立性。然單一停車位雖具有經濟上得為停車之用途，然因欠缺遮斷性而不具有構造上之獨立性，與外界不易有明確區隔。另外由其需依附建築物部分之特性，實與浴室、廚房類似而無法具備獨立之所有權。

又按現行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。」僅有使用上獨立性之要求，或可謂有意允許單一停車位得登記為區分所有權之客體。然依據上述本質上之分析而言，同意單一停車位得為所有權客體之意見僅止於立法論之觀察而已<sup>39</sup>。是故，依我國法之規定，單一停車位既無法成為獨立之區分所有權客體，其管理利用及權利歸屬，必須依據其附著其上之土地或樓地板為認定。

---

<sup>39</sup> 參戴東雄先生之發言，載於〈公寓大廈管理條例〉法律問題座談會，月旦法學第三期，第 37 頁。

## 第二節 專有部分

依公寓大廈管理條例第三條第三款規定，專有部分係指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的而言。又按民法物權編修正草案第七百九十九條第一項增訂：「稱區分所有建築物者，為數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權。…」同法第二項：「前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。…」此處所稱「就專有部分有單獨所有權者」，係指於專有部分有單一之所有權而言，該單獨所有權係一人所有或數人共有者均無妨。蓋專有部分為區分所有建築物之基礎，是創設建築物區分所有權之先決要件<sup>40</sup>，以專有部分為客體之建築物區分所有權，為各區分所有權人之單獨所有，得自由使用、收益、處分，並得排除他人之干涉（參照公寓大廈管理條例第四條）。區分所有權人得於不影響其他區分所有權人對其專有部分或共用部分之權利下，得以其專有部分出售、設定抵押權、出租收取租金、或隔間、擺設家俱等（參照同條例第五條第一項）。故專有部分之性質實與一般所有權並無不同，為求明確，民法物權編修正草案第七百九十九條第一項即有上開之增訂。

區分所有建築物既為一立體之構造物，具有一定平面之廣度及一定立體的厚度，專有部分與相鄰之專有部分、專有部分與共用部分間之界線應如何劃分？學說上有四說<sup>41</sup>：

- （一）空間說：牆壁（共同壁）、地板、天花板等境界部分，均屬共用部分，而非專有部分。亦即專有部分僅限於牆壁（共同壁）、地板、天花板所成為之空間部分。因此，區分所有權人欲粉刷牆壁或在牆壁上釘圖釘，在地板鋪設地磚時，均應經其他區分所有權人之同意始得為之。採此說者有史尚

<sup>40</sup> 溫豐文著，論建築物區分所有權之專有部分，法令月刊第四十二卷第七期，第 16 頁。

<sup>41</sup> 溫豐文著，同前註 23，第 32 頁至第 33 頁。

戴東雄著，同前註 27，第 9 頁至第 10 頁。

寬先生、舟橋諄一先生<sup>42</sup>。

(二) 壁心說：區分所有建築物專有部分之範圍達到牆壁、柱、地板、天花板等境界部分厚度之中心線。依此說之見解，專有部分之範圍既包含至境界中心線，則各區分所有權人在未超過壁心範圍內，得自由使用或變更之，採此說者有河村貢先生<sup>43</sup>。

(三) 牆面說：區分所有建築物專有部分包含牆壁、柱等境界部分表層所粉刷之部分。亦即境界壁與其他境界之本體屬於共用部分，但在境界壁上最後粉刷之表層部分屬於專有部分，此說代表分別有玉田弘毅先生<sup>44</sup>、高柳輝雄先生<sup>45</sup>。

(四) 折衷說：專有部分之範圍應分內部關係與外部關係而論，在區分所有權人相互間，尤其是有關建築物之維持管理關係上，專有部分之範圍應僅及於包含至壁、柱、地板、天花板等境界部分表層，至於對第三人之外部關係上，例如專有部分之買賣、投保或納稅等是，專有部分之範圍應及於構造物之中心線。亦即專有部分之範圍在內部關係上採牆面說，至於外部關係則採壁心說。採此說者有川島一郎先生<sup>46</sup>、溫豐文先生<sup>47</sup>、謝在全先生<sup>48</sup>。

採空間說者，專有部分成為沒有伴隨物質支援的空間而已，與承認專有部分有區分所有權相互矛盾，且區分所有權人之生活必感相當不便，實有悖於社會實情<sup>49</sup>。採壁心說者，雖於交易實務上相當便利，惟境界壁內往往埋設著維持整棟

<sup>42</sup> 史尚寬著，同前註 3，第 10 頁。

舟橋諄一著，物權法，有斐閣，一九六〇年，第 13 頁。

<sup>43</sup> 引自河村貢著，建物の區分所有權について，載於ビルヂング第三號，第 10 頁，戴東雄著，同前註 27，第 11 頁。

<sup>44</sup> 玉田弘毅著，建物区分所有法逐条研究—3—，判例タイムズ第二十八卷三號，第 53 頁。

<sup>45</sup> 高柳輝雄著，同前註 32，第 17 頁。

<sup>46</sup> 川島一郎著，建物の区分所有等に関する法律の解説—上—，法曹時報第一四卷第六號，第 24 頁。

<sup>47</sup> 溫豐文著，同前註 23，第 33 頁。

<sup>48</sup> 謝在全著，同前註 36，第 383 頁至第 384 頁。

<sup>49</sup> 中山幾次郎著，專有部分，載於塩崎勤編，裁判実務大系第 19 卷區分所有關係訴訟法，青林書院株式會社，一九九二年，第 27 頁。

建築物正常運作之管線（例如瓦斯管、水管、電話線等），若任憑區分所有權人自由使用或變更之，對整棟建築物之維持及管理，恐非妥適。採牆面說者，此一見解固可修正空間說之缺點，使區分所有權人得在自己專有部分上自由，另一方面亦可匡正壁心說之缺失，以利建築物之管理及維護。惟其缺點則在於忽視當前區分所有建築物以壁心為界線之交易習慣。第四說之見解，較符合實情，亦能據以釐清區分所有權人間以及區分所有權人與第三人之權益，故可資贊同。

基上論述，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。」依上述第二、四款規定以觀，似採壁心說。然此項似應解為係對第三人之外部關係所為之規範，至區分所有權人間之內部關係，仍應解釋為牆面說之見解為宜。果爾，謂公寓大廈管理條例之規定係採折衷說即屬有據<sup>50</sup>。

---

<sup>50</sup> 王澤鑑著，同前註 11，第 257 頁。





## 第三節 共用部分

### 第一項 意義

依公寓大廈管理條例第三條第四款規定，共用部分係指區分所有建築物之專有部分以外之部分及不屬於專有部分之附屬建築物而言。又按民法物權編修正草案第七百九十九條第二項後段規定：「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。」因此，關於共用部分之定義採概括之推定原則，解釋上共用部分應包含<sup>51</sup>（一）專有部分以外之其他部分，例如外壁、屋頂、連通數個專有部分之走廊或樓梯、共用正門等；（二）不屬於專有部分之附屬建築物，例如游泳池、管理人室、機械房、電器室、幫浦室等；（三）建築物之附屬物，例如排水設備、給水設備、消防設備、空調設備、各種管線之配置等。（四）專有部分及其附屬物，經區分所有權人約定為共用部分者，如專有部分經區分所有權人會議約定作為會議室、交誼廳等共用部分。可知，公寓大廈之共用部分乃係專有部分之相對概念，若言專有部分係構成區分所有建築物之基礎，共用部分則為結合各專有部分之扭帶，係區分所有建築物使用上所必需。

然而，公寓大廈管理條例因仿效日本建物區分所有法採用「共用部分」之用語，非但異於民法之「共同部分」，更與民法物權編修正草案之「共有部分」有所出入，何以有三種不同之用語稱之？本文以為，「共用部分」係以建築物事實上之客觀使用狀態來認定，而「共同部分」則將區分所有建築物之專有部分排除後所剩餘之部分，二者應同為區分所有權人或住戶於客觀上所得共同使用則將區分所有建築物之專有部分排除後所剩餘之部分，二者應同為區分所有權人或住戶於客觀上所得共同使用之部分，非但意義相同，範圍亦屬一致<sup>52</sup>。至於「共有部分」係指一所有權有多數權利主體之法律狀態，區分所有建築物既非專有部分

<sup>51</sup> 王以文撰，同前註 15，第 146 頁。

<sup>52</sup> 戴東雄先生則採反對看法，認為共同部分係從所有權歸屬之名稱，而共用部分為使用權歸屬之名稱，不能混為一談。參照氏發言記錄，同前註 39，第 3 頁。

者，當然推定為共有（參照民法第七百九十九條規定）。由此可知，「共用（共同）部分」之認定，係著重建築物事實使用狀態，嗣後再依法律規定推定為「共有部分」，此乃利用權決定所有權之適例。

以下則就共用部分之法律性質、分類、專用使用權之設定以及登記之方式簡要說明之。

## 第二項 法律性質

按物之共有型態有有總有、合有、共有三種，而區分所有建築物共用部分之性質究屬何種，向來有不同之說法，以下分述之：

### 一、 共有（分別共有）說

此說主張區分所有建築物之共用部分，推定為各區分所有權人之共有，應係分別共有而言，亦即民法第八百二十三條第一項所規定，因物之使用目的不能分割之共有而言。蓋區分所有建物之共同部分（如樓梯、隔壁等），及其附屬物之共用部分（如井、廁所等），既為各區分所有權人共用，則法律輒推定為共有（民法第七百九十九條），此種推定共有，即不許請求分割（日本民法二百五十七條），蓋允其分割，則有背共用之目的，當事人互蒙不利<sup>53</sup>。

### 二、 合有（共同共有）說

此說認為區分所有建築物共用部分之本質，乃是各區分所有權人基於共同利益關係，所成立之共同共有（合有）<sup>54</sup>。蓋數人區分一建築物而各有其一部者，關於該建築物及其附屬物之共同部分，例如正中宅門、共同之屋脊、牆壁、公用之井水、廁所等，推定為各所有人之共同共有也<sup>55</sup>。而日本學說之通說亦採此說，

<sup>53</sup> 鄭玉波著，同前註 12，第 125 頁。

陳計男先生亦採此說，同前註 25，第 10 頁。

謝在全先生亦同，同前註 10，第 11 頁至第 12 頁。

<sup>54</sup> 謝兩真著，同前註 38，民國八十八年七月，第 30 頁。

<sup>55</sup> 梅仲協著，民法要義，三民書局，民國五十二年出版，第 402 頁。

主要理由係認為區分所有建築物之共有，係為了共同生活之目的，區分所有權人間因建築物之保存、管理、使用等關係，彼此間形成一受團體制約極強之共同關係，故應屬共同共有（合有）<sup>56</sup>。

### 三、 折衷說

此說認為應以區分所有建物型態之不同，異其性質，不應一概而論。如為連棟式或雙拼式等縱割式區分所有建築物，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，各區分所有權人之結合狀態極為薄弱，各區分所有權人對於共用部分，依其應有部分不但得自由、收益，同時得自由處分，因而縱割式區分所有建築物共用部分之所有關係，宜解釋為分別共有，只是依民法第八百二十三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築物，因此種區分所有建築物之共用部分較為複雜，需要設立一團體組織，以維護和管理區分所有權人間之共同利益，且各區分所有權人相互間的結合狀態密切，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」。各區分所有權人對於共用部分，固不得請求分割，其使用、收益乃至於處分，基於公共安全與共同利益之考量，須受到團體規約之拘束，是以橫切式與混合式區分所有建築物之所有關係與縱割式不同，將其解釋為具有共同共有性質，較為適當<sup>57</sup>。

惟不論採行前開何種學說，共用部分具有不可分割性與從屬性兩特性，茲分述如下<sup>58</sup>：

#### （一） 共用部分之不可分性

土地登記規則第九十四條前段規定，區分所有建物之共用部分不得分割。蓋共用部分若許其分割，將有背於區分所有權人共同生活之利益，而致區分所有權

<sup>56</sup> 溫豐文著，同前註 23，第 60 頁至第 62 頁。

<sup>57</sup> 溫豐文著，同前註 23，第 63 頁。

<sup>58</sup> 尹章華、王惠光、林旺根、張德周、詹文凱、溫豐文等合著，公寓大廈管理條例解讀，民國八十四年，第 58 頁至第 59 頁。

人於不利。

## (二) 共用部分之從屬性

土地登記規則第九十四條後段規定，區分所有建物之共用部分，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記。而關於共用部分從屬於專有部分，可分為下列三種之情形：

- 1、共用部分應隨同專有部分移轉：意即區分所有權人不得單獨將專有部分之所有權移轉於他人，而保留共用部分之應有部分。反之，亦不得僅單獨移轉共用部分之應有部分，而保留專有部分之所有權。更不得將專有部分及共用部分之應有部分分別移轉予不同之第三人。
- 2、共用部分應隨同專有部分設定負擔：即區分所有權人以專有部分設定抵押權、典權時，共用部分應隨同為之，而出租應作相同之解釋。有疑義者為，如以專有部分設定抵押權，經地政機關登記在案，惟其已另編建號之共用部分，地政機關未予辦理設定抵押權之登記，當抵押權人實行抵押權時，其效力是否及於共用部分？依司法院之研究意見認為，公寓之公共設施部分，依民法第七百九十九條之規定，為該公寓各區所有人共有（互有）。而此項互有部分與區分所有之專有部分，具有同一之經濟目的，不得與專有部分分離而為處分，自屬專有部分之從物。依民法第八百六十二條第一項之規定，不待登記，當然為抵押權效力所及<sup>59</sup>。
- 3、共用部分應隨同專有部分為限制登記：限制登記者，為限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記（參照土地登記規則第一百三十六條之規定）。申言之，預告登記之權利人為保全專有部分之請求權，就區分所有權人專有部分申請為預告登記時，或法院囑託地政機關就區分所有權人之專有部分為查封、假扣押、假處分或破產登記時，其共用部分應隨同為相同之限制登記。

<sup>59</sup> 民國七十二年司法院第三期司法業務研究會，載於民事法律問題研究彙編第三輯，第 125 頁。

### 第三項 分類

區分所有建築物之共用部分，依其性質上或構造而言，可分為法定共用部分與約定共用部分；依其使用人數而言，可分為全體共用部分與一部共用部分，茲析述如次：

#### 一、 法定共用部分與約定共用部分

法定共用部分，係指基於法律規定，由區分所有權人共同使用之建築物部分。其不僅欠缺構造上或使用上之獨立性，亦非專有部分所得包含，性質上僅能供區分所有權人共同使用，為建築物之基礎結構及維持安全所必須。因此，該等部分除因建築物結構改變而失當然共用之性質外，區分所有權人不得合意將之變更轉換為專有部分，故又稱之為「當然共用部分」、「固有共用部分」<sup>60</sup>。

依我國公寓大廈管理條例第七條規定，就法定共有部分，以例示之概括方式為其內容。(一) 公寓大廈本身所占之地面<sup>61</sup>；(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、社區內巷道、防火巷弄；(三) 公寓大廈之基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂構造，主要是指，主要是指公寓大廈整體構造而言；(四) 約定專用有違法令使用限制之規定者，例如逃生設備、消防設備、排水設備等性質之設施；(五) 其他固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，例如水箱、蓄水池、化糞池、配電室等<sup>62</sup>。

約定共用部分，係指具有獨立性之專有部分，依區分所有權人共同之合意或經區分所有權人會議決議而成立，變更轉換為供共同使用之部分，又稱為「規約共用部分」(參照同例第三條第六款之規定)。經區分所有權人會議決議者，尚須

<sup>60</sup> 王以文撰，同前註 15，第 152 頁。

<sup>61</sup> 依公寓大廈管理條例施行細則第四條規定，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。故法定空地並不包括在內。

<sup>62</sup> 林永汀著，論公寓大廈管理條例規範的「共用部分」(上)，法令月刊第五十卷第四期，第 39 頁。

戴東雄著，公寓大廈管理條例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，第 10 頁。

謝在全著，同前註 36，第 380 頁。

該專有部分區分所有權人之同意（參照同條例第三十三條第一款規定），蓋將其專有部分變更為約定共用部分，與其利益攸關，自應得其同意。惟無論何者均須載明於規約<sup>63</sup>。

法定共用部分依公寓大廈管理條例第七條規定，不得約定專用使用權。而約定共用部分原為專用部分，惟因生活上或其他特殊需要而經約定共用部分，此約定共用部分應不得成為專用使用權之客體。

## 二、 全體共用部分與一部共用部分

全體共用部分，係指區分所有建築物之共用部分，供全體區分所有權人共同使用者而言，俗稱「大公」，又稱一般共用部分，例如公寓大廈之共用電梯、樓梯由各層樓區分所有權人共用。一部共用部分，則係指區分所有建築物之共用部分，供部分區分所有權人之共用，俗稱「小公」，又稱限制共用部分，例如連通數個專有部分，而不通其他專有部分之走道、樓梯與電梯等，僅供當層部分區分所有權人共有<sup>64</sup>。

我國公寓大廈管理條例雖未對此分類作相關之規定，惟土地登記規則第八十一條第一款規定：「同一建物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應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。」日本建物區分所有法第十一條第一項<sup>65</sup>亦同其斯旨，均明示共用部分有全體共用部分與一部共用部分之區別。

兩者之區別標準，應以實際使用情形，亦即應以該共用部分，在實際上是供全體區分所有權人使用，亦或是供部分區分所有權人使用為斷，如使用不明或有疑問時，則宜解釋為全體共用部分，故實務上，常將共用大門、公共樓梯等屬全

<sup>63</sup> 謝在全著，同前註 36，第 381 頁。

<sup>64</sup> 王以文撰，同前註 15，第 155 頁。

<sup>65</sup> 日本建物區分所有法第十一條第一項規定：「共用部分屬於全體區分所有權人共有。但一部共用部分屬於應共用該部分之區分所有權人共有。」

體區分所有權人生活上不可或缺之部分，劃分為大公；至於如停車空間、車道或走道等部分，視其情形應劃分為歸屬需要使用部分區分所有權人共有<sup>66</sup>。

至於兩者之區別實益，主要在於修繕費用及其他負擔方面，全體共用之修繕費用及其他負擔，由全體區分所有權人按其應有部分之比例分擔之；一部共用部分之修繕費用及其他負擔，則僅由相關之區分所有權人分擔之（參照公寓大廈管理條例第十條第二項、民法第七百九十九條之規定）。

民法物權編修正草案第七百九十九條第四項本文規定：「區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其共有比例分擔之。」為原則性規定，作為修繕費及其他負擔簡便易行，至其細節部分可依公寓大廈管理條例第十、十二條規定辦理之。

## 第四項 共用部分之專用使用權

公寓大廈之共用部分，依我國公寓大廈管理條例第三條第二款規定，係屬區分所有權人所共有。於通常之情形下，各區分所有權人依第九條第一項、第二項之規定，按其共有之應有部分比例對其共用部分有使用、收益之權，且其使用應依共用部分之設置目的及通常使用方法為之。然而實際上，或因部分區分所有權人無須使用該共用部分，或因該共用部分之性質不利於共同使用，為求充分發揮共用部分之經濟效用，並滿足不同之需求，故區分所有權人得以約定專用之方式，賦予特定人擁有專屬而獨占使用共用部分之權利，此即為專用使用權，簡稱專用權。例如：例如法定停車空間約定停車位使用權之約定、屋頂架設電信基地台、外牆壁懸掛招牌等如是。本文擬分就專用使用權之客體、設定方式、法律性質及對三人之效力，分別簡要說明之。

<sup>66</sup> 玉田弘毅著，建物区分所有法の現代的課題，商事法務研究会，一九八一年七月，第158頁。

## 第一目 專用使用權之意義

### 一、 我國法之規定

公寓大廈管理條例第三條第五款規定：「約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用。」民法物權編修正草案第七百九十九條第三項後段規定：「共用部分除法律另有規定外，得經約定供區分所有建築物之特定所有人使用。」可見，所謂專用使用權係指特定人於公寓大廈共用部分之特定範圍內，享有專屬使用之權利。原則上，各區分所有權人對於公寓大廈管理條例第九條第一項規定，各區分所有權人對於公寓大廈之共用部分均有使用、收益之權，惟同條項但書則例外允許區分所有權人得另行約定，是項約定最常見者，即為專用使用權之約定。

另外，前述公寓大廈管理條例第三條第五款與民法物權編修正草案第七百九十九條第三項之規定，雖僅言及使用，然為求達到物盡其用之旨，解釋上應將收益包括在內，此由公寓大廈管理條例第九條第一項但書，就共用部分之使用收益權得另行約定之規定，更見當然<sup>67</sup>。

### 二、 日本法之規定

關於專用使用權，日本建物區分所有法並無明文規定，其理論係依據學說與判例<sup>68</sup>之推展而構成。日本於昭和五十八年修法時，曾對是否增訂專用使用權之規定加以考量，其後認為專用使用權之設定應屬契約自由之一環，故修法時並未予以規定<sup>69</sup>，因而頗受日本學者之批評。然而在日本「中高層集合住宅標準管理規約」第二條第八項明定「專用使用權」之定義，同條第九款則定義「專用使用

<sup>67</sup> 王以文撰，同前註，第 195 頁。

<sup>68</sup> 日本東京高判昭和四十七年五月三十日、大阪地判昭和五十三年十一月二十九日、大阪高判昭和五十五年四月二十五日。

<sup>69</sup> 丸山英氣著，區分所有法の理論と動態，三省堂，一九八五年，第 25 頁。



部分」，第十四條則規定「陽台等之專用使用權」<sup>70</sup>。

## 第二目 專用使用權之客體

專用使用權在經濟上之利益甚大，且專用使用權有排他之使用權利，為免影響區分所有權人或住戶之居住品質，故其客體應僅侷限於不妨害公寓大廈基礎工程之鞏固或非公寓大廈安全之維護所必需，且為區分所有權人或住戶無使必要之建築物部分<sup>71</sup>，始得約定專用使用權。公寓大廈管理條例第三條第五款雖泛指公寓大廈共用部分得經約定專用，然解釋上並非所有共用部分均得為設定之客體。按公寓大廈管理條例第七條規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」除此限制外，共用部分原則上皆得約定為專用部分，如建築物本身所占地面以外之空地、建築物之樓頂或外牆，法定停車空間、防空避難室等<sup>72</sup>。

關於本條之規定，尚有幾點疑義。其中第三款關於「屋頂之構造」不得獨立使用供作為專有部分，將屋頂以上之空間（例如樓頂平臺）與屋頂之實體構造分離以適用公寓大廈管理條例，於法理討論上似仍可理解，惟衡諸社會常情，樓頂

<sup>70</sup> 日本「中高層集合住宅標準管理規約」第二條第八款規定：「專用使用權者，就基地及共用部分等之一部分，得由特定之區分所有權人得排他的使用之權利。」；同條第九款規定：「專用使用權係基地及其他共用部分而能成為專用使用權之對象。」；第十四條：「區分所有權人對於附表第4所揭示之陽台、玄關門、窗框、玻璃窗、鄰接一樓之庭院及屋頂平臺（本條以下，第二十一條第一項及附表第4中簡稱為『陽台』等），應承認有如該附表之專用使用權。於鄰接一樓庭院有專用使用權者，必須依據另外之規定，向管理委員會繳納專用使用費。向區分所有權人承租、借用專有部分之人，得使用該區分所有權人擁有專用使用權之陽台等。」，引自王以文撰，同前註，第194頁至第195頁。

<sup>71</sup> 戴東雄著，同前註62，第11頁。

<sup>72</sup> 王澤鑑著，同前註11，第214頁。

平臺為特定人利用之情形已相當普遍，更有甚者，吾人殊難想像特定人不論為搭建無限通訊基地台、棚架、廣告物等行為時，得不利用屋頂之構造。此時，將使公寓大廈管理條例第七條之規範流於空洞化。其次，公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板等多原位於專有部分之空間範圍內，現實上由區分所有權人獨占使用之，究應如何禁止約定專用使用，且禁止之實益為何？顯然，立法者未預見該立法適用上之困難性，實有修正之必要<sup>73</sup>。

又上述之第一款、第二款及第三款，應可謂為第五款之例示規定，縱無前開法條之規定，共用部分如在構造上，若有固定之使用方法，而且屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分，亦不得成為約定專用使用權之客體，應屬當然之解釋<sup>74</sup>。另外按第五款之規定，「固定使用方法」、「生活利用上不可或缺」，均屬概念上之用語，因各區分所有權人行為模式迥異，認定「生活利用上不可或缺」時，恐需依個案判斷之，因此難免流於不確定之狀況。準此，該法條之文字顯有修正之必要。

---

<sup>73</sup> 林致寬撰，區分所有建築物樓頂平臺相關法律問題之研究，國立臺灣大學法律研究所碩士論文民國八十九年，第 35 頁至第 41 頁。

<sup>74</sup> 溫豐文著，同前註 23，第 70 頁。  
高柳輝雄著，同前註 32，第 63 頁。

### 第三目 專用使用權之設定方式

一般而言，專用使用權之設定方式有三：一、讓售契約；二、規約；三、共有之法理。以下分述之：

#### 一、讓售契約

公寓大廈管理條例施行前，於讓售契約中同時設定專用使用權之方式為不動產交易實務上之常見方式。按此方式，通常係公寓大廈之原始出售人（一般建商、不動產業者）於分批讓售房屋時，一方面作成保留專用使用權之定型化契約（附合契約），經承買人（區分所有權人）簽約同意不使用某共用部分，即承諾同意放棄某共用部分之使用權，或同意由出賣之建商指定某共用部分之使用權人；另一方面，與特定人締結專用使用權契約，約定由第三人取得專用使用權<sup>75</sup>。從法理而言，專用使用權之設定，在性質上係屬共有物（共用部分）之變更或管理，故應於區分所有關係成立後，由全體區分所有權人共同為之（參照民法第八百十九條第二項規定）。惟公寓大廈施行後，建築業者或其他原始讓售房屋之人是否仍有權將專用使用權之設定與房屋之讓售一併為之？頗有疑義。以下說明之：

#### （一）建築業者得否預為專用使用權之保留

有鑑於讓售契約方式設定專用使用權常為不動產交易糾紛之亂源，故學者多主張宜以立法禁止為是<sup>76</sup>。或因此故，公寓大廈管理條例第五十八條第二項遂規定：「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。」觀其立法目的，顯在於防杜少數不肖建築業者以「出售所有權、保留使用權」等不當手段，而將

<sup>75</sup> 溫豐文著，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，第 15 頁。  
廖文忠著，公寓大廈「停車空間」相關法律問題之研究，司法院研究年報第十七輯第六篇，第 37 頁至第 38 頁。

<sup>76</sup> 丸山英氣著，同前註 35，第 166 頁。

專用使用權之代價，中飽私囊，侵害區分所有權人之權益。因此，由第五十八條第二項規定之文義觀之，答案似屬否定。

然而，本文以為，為維持不動產秩序之穩定性及防止共用部分被不動產業者濫用，否定建築業者得預為專用使用權保留之利益固佳，惟實際上，建築業者預為專用使用權之保留，並非全然為一己之私利為著眼。建築業者或因建築物之特殊性，故於建築規劃時，不得不為部分區分所有權人保留某種程度之專用使用權。蓋我國房地產交易，多採預售制度，建築業者於規劃興建時，本有義務為購屋大眾作最完善之考量，何者宜列為大公或小公、何者宜為特定區分所有權人設定為專用使用權，均應事先擬定<sup>77</sup>。若僅因上開之理由，率爾禁止其設定專用使用權，恐有因噎廢食之感。

其次，由第五十八條第二項規定文義觀之，其僅言建築業者不得為「區分所有權人以外之特定人」設定專用使用權。因此，建築業者非不得為區分所有權人設定專用使用權。本條項未一概否定建築業者得設定專用使用權之可能性。故內政部八十五年七月二日台內營字第八五七二九二〇號函亦有特別指出，區分所有權人以外之特定人，係指未取得專用使用權者而言。

一般而言，若建築業者將本應屬區分所有權人共同使用之共用部分，設定專用使用權與特定人使用，若在締結公寓讓售契約時，對專用使用權之對象、存續期間、廢止事由等有關事項向承買人提供充分說明，藉收公示之效。此外，讓售契約通常雖為賣方預先擬定之定型化契約，但依消費者保護法第十一條規定：「企業經營者在定型化契約中所用之條款，應本平等互惠之原則。定型化契約條款如有疑義時，應為有利於消費者之解釋。」同法第十二條第一項復規定：「定型化契約中之條款違反誠信原則，對消費者顯失公平者，無效。」，如此應可充分保障區分所有權人之權益，並消弭爭議。

職此，本文以為，建築業者於公寓大廈管理條例施行後可預為專用使用權之保留，僅藉由讓售契約設定專用使用權之對象，依第五十八條第二項規定之反面

---

<sup>77</sup> 陳俊樵撰，同前註 16，第 80 頁。

解釋，應僅限於取得專有部分之區分所有權人而已。

## （二） 專用使用權契約之拘束性

依讓售契約設定專用使用權之方式，若單就專用使用權設定契約觀之，其形式上之契約當事人，似僅為公寓大廈之原始出賣人與專用使用權人（特定區分所有權人），似不拘束其他區分所有權人，然若如此解釋，非但未顧及實情，亦將肇致專用使用權之設定，盡失意義。故解釋上，應認為該專用使用權之設定對於其他各買受人均有拘束力，立論基礎分別有四說<sup>78</sup>：（一）代理權說：認為原始出賣人與非專用使用權之各買受人訂立讓售契約時，因契約中載明專用使用權之相關事項並充分說明，且經各買受人同意時，應解為各買受人就此事項有分別授與原始出賣人代理權，各買受人應為專用使用權契約之實質當事人。（二）追加當事人說：認為原始出賣人與各買受人訂立讓售契約時，因契約中載明專用使用權之相關事項並充分說明，且經各買受人同意時，各買受人應按訂立讓售契約之先後，分別依序追加為專用使用權設定契約之當事人。（三）部分地位讓與說：認為原始出賣人與各買受人訂立讓售契約時，因契約中載明專用使用權之相關事項並充分說明，且經各買受人同意時，各買受人應按訂立讓售契約之先後，分別依序取得原始出賣人於專用使用權契約中之部分地位，而成為專用使用權設定契約之當事人。（四）默示承認說：原始出賣人倘於讓售契約中保留專用使用權時，因契約中載明專用使用權之相關事項並充分說明，且為各買受人所明知時，則應視為各買受人對該範圍之專用使用權有默示承認，最高法院八十年度台上字第一一〇四號判決亦持此種見解。

綜上所述，若純以專用使用權契約之拘束性而言，由於前揭四說之結論均肯定區分所有權人（各買受人），應受專用使用權契約內容所拘束，故各說並無理論上之優劣，何者為宜，殊難一概而論。總而言之，公寓大廈之原始出賣人在與區分所有權人分別先後訂立讓售契約時，將專用使用權之相關事項載明使區分所

<sup>78</sup> 王以文撰，同前註 15，第 220 頁至第 222 頁。

有權人知悉，並作充分說明且經買受人同意，即可認為係區分所有權人對共用部分之將來使用方法等所作之債權合意。基於債之相對性，全體區分所有權人均應受其拘束。

## 二、 規約

按規約乃建築物區分所有權人為調整彼此間之利害關係而訂定共同遵守之自治規則。其性質應屬區分所有權人團體間之契約。因此基於私法自治、契約自由之原則，其內容得由區分所有權人會議自行訂定之。然不得違反強制、禁止規定，亦不得違反公序良俗及排除或變更區分所有權之本質<sup>79</sup>。

按公寓大廈管理條例第三條第十二款之規定，稱規約者，為公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。準此以言，有關公寓大廈之基地或附屬設施之管理、使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，均得依規約定之（同條例第二十三條第一項）。規約既係兩個以上住戶之平行意思表示所成立之法律行為，屬利益之共同促成，並對住戶具同一意義及利害關係，而有「合同行為」之性質<sup>80</sup>。因此，除有違反強制、禁止規定或公序良俗之外，應認為規約有拘束全體住戶之效力。

而前開條文之「區分所有權人會議決議」，依公寓大廈管理條例第三十一條規定：「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，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。」、同條例第三十二條規定：「區分所有權人會議依前條規定未獲致決議、出席區分所有權人之數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分

<sup>79</sup> 戴東雄著，論建築物區分所有權之理論基礎（II），法學叢刊第二十九卷第三期，第24頁。

<sup>80</sup> 林永汀著，論公寓大廈及社區之規約（下），軍法專刊第四十四卷第一期，第16頁。

所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。第一項會議主席應於會議決議成立後十日內以書面送達全體區分所有權人並公告之。」因此可知，原則上規約必俟區分所有權人會議決議通過始得拘束全體區分所有權人。

就規約之拘束力而言，公寓大廈管理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。」可見，以規約設定專用使用權非但拘束全體區分所有權人，甚至對區分所有權人之繼受人，亦有拘束力。因此，學者認為依規約設定專用使用權具有物權之性質，與前述依讓售契約設定專用使用權，僅具有債權之性質不同<sup>81</sup>。

### 三、 共有之法理

公寓大廈管理條例施行前，關於專用使用權之設定，應依民法共有之相關規定。惟於公寓大廈管理條例施行後，關於專用使用權之設定有特別規範，則民法第八百二十條第一項與第八百十九條第二項規定是否仍有適用之虞地？有認為在公寓大廈管理條例制定施行後，專用使用權之取得只能經由區分所有權人會議之特別決議以規約約定<sup>82</sup>。亦有認為仍得以民法共有之規定設定專用使用權者<sup>83</sup>。本文以為，公寓大廈管理條例關於建築物區分所有關係既為民法之特別規範，設有一定會議或公示方式，專用權之設定方式應依該法規定，民法規定似不宜繼續適用，惟由於分管契約屬債權性質，基於契約自由原則，非不得為適法性之依據。故雖然民法有關共有之規定，對於專用權之設定仍有效力，然公寓大廈

<sup>81</sup> 丸山英氣著，同前註 70，第 52 頁。

<sup>82</sup> 謝在全著，區分所有建築物共用部分之管理－最高法院八十二年度台上字第一八〇二號民事判決評釋一，高雄律師會訊第一卷第六期，第 32 頁。

<sup>83</sup> 溫豐文著，同前註 23，第 75 頁。

管理條例第二十四條關於繼受人之物權效力，於此不能適用，而須依司法院大法官會議釋字第三四九號之見解，僅能拘束明知或可得而知之繼受人，以保障善意第三人之權益。

從而，民法物權編修正草案第七百九十九條第六項規定：「區分所有建築物之所有人間依法令所生之權利義務，繼受人應受拘束。其依規約或約定所生之權利義務，繼受人對於規約或約定之內容明知或可得而知，或為繼承人者，亦同。」對於非以規約方式設定之專用權可為參考。

另一爭議問題為，土地法第三十四條之一規定：「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，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」學者有認為，區分所有建築物共用部分之約定專用係屬於此處之「處分、變更」者<sup>84</sup>而言，因而得適用本條以共有人過半數及其應有部分合計半數之同意設定專用權。惟我國實務及通說之見解，認為專用權因涉及共用部分與共有基地使用方法之約定，應屬共有物之管理範圍，而無適用土地法第三十四條之一的適用，最高法院八十年度台上字第七一四號判決即謂：「大樓屋頂平台之共有人，同意被上訴人在屋頂平台搭建附屬建物，係屬一種共有物之分管契約，而非共有物之處分行為，自無土地法第三十四條之一之適用。」

---

<sup>84</sup> 溫豐文著，同前註 23，第 71 頁。

尹章華等人合著，同前註 58，第 64 頁。

日本多數說，認為專用使用權之成立，足以限制他區分所有權人之利用，且此又非暫時性者，故屬共用部分之變更或處分。丸山英氣著，同前註 35，第 154 頁。



## 第四目 專用使用權之法律性質

專用使用權之法律性質，學說看法不一，主要有租賃權說、地役權說、反射利益說、地上權說、反射利益說、共有物利用說等見解。茲參酌我國及日本學者之見解，與我國實務之見解，分款簡述如後：

### 一、 學說之見解

#### （一） 租賃權說

此說認為共用部分設定專用使用權成為特定人之專用部分，如為有償，一般係基於區分所有權人與特定人間之租賃關係，因此專用權有租賃權性質，即由區分所有權人全體將共用部分出租與特定區分所有權人或特定第三人；反之，如為無償時，則屬使用借貸契約<sup>85</sup>。

#### （二） 地役權說

此說認為專用使用權乃為專用使用權人利益就區分所有建築物之共用部分或基地設定之地役權，與一般之通行或汲水地役權同，僅在設定目的之利益範圍內對專用使用權客體享有使用權<sup>86</sup>。

#### （三） 反射利益說

此說者認為專用使用權人對專用使用權客體所以得享有專用權，乃係因他區分所有權人不行使其應有部分權利之反射利益。因此，專用使用權如為有償，其設定費與使用費應解為係對其他區分所有權人不行使應有部分權之對價<sup>87</sup>。

#### （四） 地上權說

此說認為在共有之基地特定部分取得專用使用權之情形，專用使用權人應係就該基地之特定部分設定地上權<sup>88</sup>。

#### （五） 共有物利用說

此說認為區分所有建築物之共用部分與區分所有建築物之基地均為區分所

<sup>85</sup> 東京高等裁判所昭和五十三年五月三十一日判決，判決タイムズ第三六號，第 237 頁。

<sup>86</sup> 大澤正男著，駐車場利用契約，載於遠籐浩、林良平、水本浩監修，現代契約大系第三卷，有斐閣，昭和六十一年，第 266 頁。

<sup>87</sup> 桑本榮著，マンション共用部分の専用使用權，New Business Law 第三十四期，第 9 頁。

<sup>88</sup> 玉田弘毅著，新マンションの法律，一粒社株式会社，昭和五十五年，第 67 頁。

有權人所共有，故此項共有人對此等共有物約定由特定人使用，由其取得專用使用權，不過是共有物利用方法之約定，由共有人即區分所有權人間同意即得成立。簡言之，專用使用權乃是共有人間依約定由部分共有人或他人佔有共有物之特地部分而為使用之權，此項約定乃共有物分管契約之一種，專用使用權之取得實為基於分管契約而來，故亦稱為「分管契約說」<sup>89</sup>。

#### （六） 折衷說

此說認為專用使用權之法律性質雖以採租賃權（使用借貸權）說或地役權說較為妥當，惟兩說仍有其缺陷。此因專用使用權之法律構造常因設定方式、有無對價，專用使用權人為區分所有權人或第三人之不同而有異。故欲把握專用使用權之性質，應就設定之當事人、方式與設定條件等因素而作綜合判斷，方能確當。基此，專用使用權之法律性質，未可一概而論。<sup>90</sup>。

## 二、 我國實務之見解

此說為我國實務上採分管契約說者不乏其例，如最高法院七十九年度臺上字二三三六號判決、八十年度臺上字第七一四號判決、八十一年度臺上字第一〇六〇號判決、八十二年度臺上字第一八二〇號判決等均採此說。茲以最高法院八十一年度臺上字第一〇六〇號判決為例，判決要旨謂：「…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；共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，民法第八百十八條、第八百二十條第一項亦定有明文，地下室倘登記為共有，由共有人全體劃分停車位分別停車使用者，應視為全體共有人就該地下室有分管之約定。」

<sup>89</sup> 謝在全著，同前註 36，第 412 頁。

戴東雄著，同前註 41，第 8 頁；

吳啟賓著，同前註 10，第 12 頁。

<sup>90</sup> 溫豐文著，同前註 23，第 78 頁。

### 三、 小結

首先，就租賃權說而言，由於租賃權人對於專用使用權之客體取得全面的排他之使用權，有直接、排他之強大權利。此與專用使用權僅能依設定目的限制行使方法及內容，且亦不得排除其他區分所有權人於不妨礙其行使權利之範圍內，利用專用使用權之客體，未盡相符。尤有進者，特定人於取得專用使用權時，通常需支付一定代價，惟是否因此即能為具有租金之性質，實非無疑。況當事人於約定成立專用使用權之際，是否出於出租或借貸之合意，亦有探究之餘地。

其次，就地役權說與地上權說而言，專用使用權係經約定而取得，鮮少以用益物權為內容，若循地役權或地上權方式設定專用使用權，依我國民法第七百五十八條規定，非經登記不生效力。惟基於物權法定主義，專用使用權似無法以地役權或地上權形式辦理登記，蓋專用使用權之客體，除部分基地外，尚包括公寓大廈之共用部分，並不僅以土地為限。再由地權制度觀之，是以他人土地供自己土地便宜之用，目的在於便利特定物之利用，與專用使用權是為特定人利益而設定，因此在概念上仍有差異。故以地役權或地上權說來解釋專用使用權之法律性質於我國似非可取，且無法為實務上所運用。

再者，就反射利益說而言，此一見解無法說明專用使用權人若係區分所有權人以外之第三人之情形。且反射利益係指權利義務關係之外的「外部性效果」，因此無法說明專用使用權之權利性質，專用使用權人亦無法以其單純利益對他人有所主張，同時亦無法說明專用使用權人有支付價金或租金之義務。

最末，就折衷說而言，由於專用使用權常因設定方式條件等不同異其法律性質。因此，採折衷說之見解，雖較能順應並正確把握專用使用權之法律性質。惟本說雖採擷各說之優點，但仍不免包含各說之缺點，而難免流於空泛而漫無標準。

綜上所述，本文以為基於區分所有權共有之理論，專用使用權之設定，應認為係區分所有權人本於共有關係而管理共有物，故專用使用權之法律性質，宜採共有物利用說即分管契約說為當，我國實務上亦採此說，且於公寓大廈管理條例

施行後，仍維持相同之見解。

## 第五目 專用使用權對第三人之效力

專用使用權依分管契約說，其本質上乃係區分所有權人間對公寓大廈之共用部分或部分基地用益方式之約定，非以發生共有關係上物權之變動或負擔為內容，係屬債權契約之一種。本於債權相對性，應僅有約定之區分所有權人間始受其拘束。惟如區分所有權人將應有部分讓與給第三人時，該受讓人是否仍受原分管契約所拘束？此涉及專用使用權對第三人效力之問題，本文擬以分為四部分說之：

### 一、 最高法院四十八年度台上字第一〇六五號判例

依固有見解認為，分管契約係屬共有人間之債權契約，僅具債權效力。若立約之共有人之一將其應有部分轉讓予第三人，而未將其因分管契約所生之法律地位隨同移轉於第三人承擔，該受讓應有部分之第三人則不受分管契約效力之拘束。然最高法院四十八年度台上字第一〇六五號判例認為：「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。」可知，最高法院為避免共有人於訂立分管契約後，循讓與應有部分予第三人之途徑，任意破壞原有分管契約之效力與目的，故突破固有之見解，認為分管契約對於受讓人仍繼續存在，賦予分管契約有絕對物權之效力。雖遭學者批評<sup>91</sup>，然此實為確保分管契約，不因當事人變動而隨時解體之不得以措施。直到釋字第三四九號解釋出現為止，均為最高法院所維持<sup>92</sup>。

### 二、 司法院大法官會議釋字第三四九號解釋

<sup>91</sup> 謝穎青著，同前註 20，第 37 頁。

郭雨嵐、林發立著，試論分管契約之效力—兼評最高法院四十八年度台上字第一〇六五號判例及司法院大法官會議釋字第三四九號解釋，萬國法律第七十六期，第 11 頁至第 12 頁。

<sup>92</sup> 例如最高法院八十年度台上字第七一四號判決、八十二年度台上字第一〇三九號判決。

司法院大法官會議釋字第三四九號解釋，解釋文：「最高法院四十八年度台上字第一〇六五號判例，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。」基此可知，釋字第三四九號解釋已緩和前開最高法院判例所賦予分管契約之絕對物權效力，將分管契約對應有部分受讓人應受拘束之範圍，限制在該受讓人知悉有分管契約，或可得而知其存在之情形。由是觀之，自釋字第三四九號解釋之後，區分所有權人間所約定之專用使用權，僅具有相對物權效力，最高法院八十三年度台再字第一四一號判決，亦揭示斯旨。是以，專用權人為使其專用權繼續存在，避免於公寓大廈之共用部分或部分基地之特定部分取得專用使用權後，不能對抗善意第三人，自應採取適當措施，例如：在約定專用部分張貼專用使用權之告示是。

### 三、 公寓大廈管理條例第二十四條之規定

自公寓大廈管理條例施行後，專用使用權之設定可經由規約或及集會決議為之，依民國九十二年十二月三十一日修正第二十四條第一項規定：「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，區分所有權人之繼受人，包括概括繼受人及特定繼受人，除能證明請求閱覽上開文件遭拒絕之事實外，均應認其「可得而知」規約有關專用使用權之相關事項，而受拘束。

條文中所指第三十五條文件即包括「規約」、「欠繳公共基金與應分擔或其他應負擔費用情形等紀錄」在內，此修正內容，顯有意昭示後手區分所有權人於繼受前查明規約內容並前手有無欠費情形之義務，顯已有具有某種程度之公示性已足以保護交易之安全，是以，該條當能符合司法院上述解釋之意旨，而無違憲之虞<sup>93</sup>。

#### 四、 民法物權編修正草案第七百九十九條第六項之規定

民法物權編修正草案第七百九十九條第六項規定：「區分所有建築物之所有人間依法令所生之權利義務，繼受人應受拘束。其依規約或約定所生之權利義務，繼受人對於規約或約定之內容明知或可得而知，或為繼承人者，亦同。」本條項與公寓大廈管理條例所定內容不同。本項基於交易安全之考量，將釋字第三四九號解釋加以明文化。因公寓大廈管理條例居於特別法之地位，兩者發生抵觸時，則應優先適用公寓大廈管理條例，而公寓大廈管理條例未規定時，當可適用民法之規定<sup>94</sup>。

---

<sup>93</sup> 謝在全著，同前註 36，第 415 頁。

<sup>94</sup> 謝雨真撰，同前註 38，第 90 頁。

## 第五項 共用部分之登記

### 一、 日本法之規定

日本法關於物權變動係採意思主義，故區分所有建築物專有部分之權利變動，與一般之不動產相同，登記僅為對抗第三人之要件<sup>95</sup>。而共用部分則必須從其專有部分而處分，且不得與其專有部分分離（共用部分之從屬性），是以共用部分之權利變動不適用日本民法第一百七十七條之規定（參照日本建物區分所有法第十一條第三項之規定）。由實質而論，共用部分乃屬專有部分之附屬物或從物，依照「主物之效力及於從物」之法理，其變動無需表示，故法定共用部分不得為獨立之登記，須隨所屬專有部分之移轉而移轉。

然約定共用部分者，在建築物構造上，原為專有部分或其附屬物，基於契約合意或規約之約定而為共用部分之部分，非經登記其為共用意旨者，不得以之對抗善意第三人（參照日本建物區分所有法第四條第二項）。約定共用部分經登記者，即與一般之法定共用部分同，即約定共用部分之權利變動無適用日本民法第一百七十七條之規定。

### 二、 我國法之規定

區分所有建物，區分所有權人得就其區分所有部分之權利，單獨申請登記，土地登記規則第八十條定有明文。是故在區分所有建物不論區分所有權人之多寡，仍得由各區分所有權人自行申請登記，無須共同申請之。因區分所有建築物主要由專有部分及共用部分所構成，其中關於專有部分之登記，為獨立之客體，與一般不動產並無二致。然關於共用部分，因涉及全體區分所有權人之權利義務，故其產權之登記較之於一般不動產之登記方式，自有其特別處。

<sup>95</sup> 日本民法第一百七十六條規定：「物權之設定及移轉，因當事人之意義表示而生效力。」、第一百七十七條規定：「不動產物權之得喪變更，非依登記法規進行登記，不得以之對抗第三人。」

按共用部分之產權登記，依土地登記規則第八十一條規定，關於區分所有建築物共用部分，應另編建號，單獨登記，並依下列規定辦理<sup>96</sup>：

- (一) 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。據此可知，區分所有建築物共用部分之登記方式，故可由區分所有權人以協議方式，決定由各個區分所有權人應分攤之應有部分比例，如協議不成時，則應由申請登記人依其所有之區分所有建物面積，占該區分所有建物之總面積之比例，予以決定之。
- (二) 區分所有建物共用部分之登記僅建立標示部，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。是以，登記機關在辦理區分所有建築物共用部分之登記時，只須建立「標示部」即可，並於「標示部」之「備考欄」內記名「本件號係某某建號…等之共同使用部分，其所有權須隨同各該建號建築物移轉，所有權人詳見各該建號登記簿」字樣，免再設立「所有權部」及「他項權利部」，並免發權利書狀。
- (三) 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（土地登記規則第九十四條）。區分所有建築物共用部分之另一原則，即其所有權必須隨同區分所有建築物之所有權一併移轉於同一人，而且不得請求分割，日後亦不得就已經登記完成之共用部分予以分割，併入區分所有建築物之內。其主要目的即在於防止一旦分別移轉不同所有權人時，易使區分所有建築物法律關係複雜化，徒增困擾。

---

<sup>96</sup> 林永汀著，地下室停車位，永然文化出版股份有限公司出版，民國八十七年二月初版，第 41 頁至第 43 頁。



## 第四節 區分所有建築物所有權

### 與基地利用權之一體性

區分所有建築物與基地關係相當密切，然我國現行法則將二者視為各自獨立之物，惟事實上，建築物係長期固著於建築基地之上，且其使用與基地無法分離，故二者應結合為一體，以避免建築物成為上不搭天、下不搭地之「空中樓閣」。因此，為謀求建築物區分所有權與基地利用權之一體性，自有必要，且已成為先進國家之立法趨勢。是以，如何使之一體化，遂成為基地權屬之重要客體。

我國民法第六十六條第一項規定：「稱不動產者，謂土地及其定著物。」係仿日本立法例，將建築物與其所坐落之基地認為係屬各自獨立之不動產。而於公寓大廈管理條例施行前，我國並無如日本建物區分所有法<sup>97</sup>或德國住宅所有權法<sup>98</sup>，將區分所有建築物之專有部分、共用部分之應有部分與基地權利三者結合為一體之法律存在，僅得依相關法令與實務見解加以承認，然仍無法解決因區分所有權與基地利用權分離處分而所肇致之交易糾紛。

迨至公寓大廈管理條例施行後，為使建築物與基地之關係單純化，特將區分所有權與基地利用權結合成為一體，乃於第四條第二項規定：「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。」堪稱為我國一體性原則之帝王條款<sup>99</sup>。該條亦為我國土地及建物權利制度之一大變革，影響深遠。

以下即就公寓大廈管理施行後，第四條第二項規定之涵義及民法物權編修正草案第七百九十九條第七項規定，說明如下：

<sup>97</sup> 日本建物區分所有法第十五條第一項規定：「共有人之應有部分，從其所有之專有部分處分。」同法第二十二條第一項規定：「區分所有權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為處分。」

<sup>98</sup> 德國住宅所有權法第六條規定：「特別所有權，不得與其所屬之共有物應有部分相互分離而為讓與或設定負擔。共有物應有部分上之權利及於其所屬之特別所有權。」

<sup>99</sup> 王以文撰，同前註 15，第 278 頁。

## 一、 公寓大廈管理條例第四條第二項規定

為順應一體性原則之立法趨勢，避免區分所有之法律關係過於繁複，而期使公寓大廈之管理單純化，公寓大廈管理條例特於第四條第二項規定：「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。」乃將區分所有建築物之專有部分、共用部分之應有部分及基地利用權三者結合成為不可分離之一體。其內容可歸納為三<sup>100</sup>：

- 1、 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。
- 2、 專有部分不得與其所屬建築物所占基地所有權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。
- 3、 專有部分不得與其所屬建築物所占基地地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。

公寓大廈管理條例第四條第二項規定之立法目的，旨在使區分所有建築物與基地權利合一而完整，故仿效日本及德國之立法例，以立法之方式強制規定區分所有權與基地利用權一體性。惟就本條項規定之文義觀之，仍存有許多盲點，亟待釐清。分述如下：

### (一) 一體性原則之規範對象

一體性規範之對象是否僅限於區分所有建築物，或者可擴及於集合式住宅（例如：獨棟式別宿舍區），甚或是個別獨立之建築物？觀諸第四條第二項規定，其係以「專有部分」為主軸，而專有部分係區分所有建築物之主要構成部分，是以，本條項之規範應以區分所有建築物為對象。亦即，一體性原則之適用對象僅限於區分所有建築物。至於集合式住宅，因同條例第五十三條規定：「多數各自獨立使用之建築物、公寓大廈，其共同設施之使用與管理具有整體不可分性之集居地區者，其管理及組織準用本條例之規定。」僅管理及組織準用本條例之規定

<sup>100</sup> 黃志偉著，論建物基地權利一體化，土地事務月刊第三一一期，第1頁。

而已，並無準用第四條第二項規定之餘地，故集合式住宅之移轉應不受本條例之限制，無一體性原則之適用。據此，更遑論個別獨立之建築物<sup>101</sup>。

### (二) 一體性原則於區分所有權與基地利用權應屬同一人所有

公寓大廈管理條例第四條第二項其適用前提要件，必須係「專有部分」、「共用部分之應有部分」及「基地所有權或地上權之應有部分」為同一權利主體所有，始有所謂不得分離之可能性。反之，如已非屬同一權利主體所有而原為分離者，其分別所為之移轉或設定負擔，乃係各自行使權利之展現，似非本條項所能限制。因此，解釋上，一體性原則僅適用於區分所有權與基地利用權同屬一人所有之情形，不宜任意擴張。內政部八十五年二月五日台內地字第八五七八三九四號函釋：「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非屬同一人者，不受本條項之限制。」即揭斯旨。

### (三) 一體性原則性限制分離移轉或設定負擔基地利用權之項目

由於第四條第二項禁止分離移轉或設定負擔之基地利用權，僅規定基地所有權或地上權，惟使用基地之權利，並不以所有權與地上權為限，尚有典權、租賃權<sup>102</sup>、使用借貸權<sup>103</sup>（有爭議）等權利存在。建築物區分所有權與基地利用權一體化，不應以基地之物權性質之利用權（所有權或地上權）為限，債權性質之利用權（租賃權、使用借貸權）亦應包括在內。申言之，建築物區分所有權移轉時，應伴隨著其基地權利之移轉在內，究竟是所有權、地上權，亦或是其他權利在所

<sup>101</sup> 林旺根著，論建築基地權利一體化，人與地第一四三期，第 67 頁至第 68 頁。

<sup>102</sup> 最高法院八十九年度台簡上字第三十二號判決：「…基地利用權源為土地所有權時，不使基地所有權與建物區分所有權分離而單獨處分基地使用權，倘基地使用權源係租賃權或地上權時，不使租賃權或地上權與基地使用權分別為處分，此為公寓大廈管理條例所禁止…」。

<sup>103</sup> 關於基地利用之權源為使用借貸時，是否有區分所有建築物與基地一體性之原則適用？最高法院有肯定說及否定說兩種見解：

(一) 肯定說：「尋繹其規範之本旨，乃側重於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，並基於房屋既得使用權保護原則之考量，進一步肯認基地使用權不因基地物權之嗣後變動而受影響，藉以調和土地與建物之利用關係，庶符社會正義之要求。」（參照最高法院九十一年度臺上字第一九一九號判決）

(二) 否定說認為：「使用借貸本係無償借用性質，不能與租賃相提並論，使用借貸亦未如租賃有民法第四百二十五條規定。故土地所有權移轉於他人後，除已得該他人即現在之所有人同意繼續使用外，土地使用者縱經原所有人無償提供使用或允許借用，亦不能以之拘束現在之所有人，而對現在之所有人主張有使用該土地之權利。…」（參照最高法院九十二年度臺上字第九七五號判決）

不問。因此，公寓大廈管理條例第四條第二項之規定，僅限於所有權或地上權，有欠周延。

## 二、 民法物權編修正草案第七百九十九條第七項

民法物權編修正草案第七百九十九條第七項規定：「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，不得分離而為移轉或設定其他權利。」則將區分所有建築物與基地利用權全面地結合成為一體。易言之，一體性原則所結合之基地權，不再局限於所有權與地上權而已。由於本項係屬強行規定，因而專有部分若與其所屬之共用部分及基地權利分離而為移轉或設定負擔時，依民法第七十一條之規定，應解為無效。就立法政策而言，本項規定較公寓大廈管理條例第四條第二項之規定為適當<sup>104</sup>。

---

<sup>104</sup> 溫豐文著，民法第七九九條修正草案評析，載於黃宗樂教授六秩祝賀—財產法學篇（一），學林文化事業有限公司，民國九十一年五月，第 229 頁。