

# 最高法院一一二年度台上字第五五六號

■ 曾品傑、張岑仔

【主旨】按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。又共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之部分，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。於此情形，倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人時，如該受讓人知悉或可得而知有分管契約，自應受該分管契約之約束。

【概念索引】物權／分管契約

【關鍵詞】默示分管契約、單純之沉默、受讓人、分管契約拘束

【相關法條】民法第 820 條

【說明】

## 一、爭點與選錄原因

### （一）爭點說明

應如何認定成立默示分管契約？應有部分之受讓人於何種情形須受分管契約之拘束？

### （二）選錄原因

按分管契約，乃共有人以維持共有關係為目的，就共有物劃定範圍，各自占用共有物之特定部分而為管理之契約(最高法院 109 年度台上字第 1668 號判決意旨參照)。本判決重申默示分管契約之認定要件，及應有部分受讓人受分管契約拘束之判斷標準，爰選錄之，以供參佐。

## 二、相關實務

最高法院 107 年度台上字第 1789 號判決說道，共有物分管占有使用之範圍，並不以共有人之應有部分為限，詳如下列判決節錄：

「共有物分管之約定，不以書面為必要，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之土地，未予

干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。分管契約係依共有人間之約定所為之管理使用，其占有使用之範圍，不以按應有部分計算者為限，較應有部分換算之面積為多或少，部分共有人有未占有共有物之情形者，均無不可。」

### 三、本件見解說明

本件涉及系爭屋頂平台為系爭公寓 10 戶區權人分別共有，甲（上訴人）為 5 樓之區權人，乙（被上訴人）為 4 樓之買受人。甲主張系爭增建物占用系爭屋頂平台已長達 30 年以上，其他共有人向無異議，共有人間已成立默示分管契約，在此場合，乙得否請求甲拆除系爭增建物並返還占用部分於全體共有人？對此，最高法院指出，系爭屋頂平台之其他共有人就 5 樓房屋所有人占有使用該屋頂平台，係明知且長年容忍未予干涉，非不得認共有人間就系爭屋頂平台有默示分管契約之存在。倘被上訴人知悉或可得而知有分管契約而仍受讓之，自應受該分管契約拘束。

#### 【選錄】

惟按所謂默示之意思表示，除依表意人之舉動或其他情事，足以間接推知其有承諾之效果意思者外，倘單純之沉默，依交易上之慣例或特定人間之特別情事，在一般社會之通念，可認為有一定之意思表示者，亦非不得謂為默示之意思表示。又共有物分管之約定，不以訂立書面為要件，倘共有人間實際上劃定使用範圍，對各自占有管領之部分，互相容忍，對於他共有人使用、收益各自占有之部分，未予干涉，已歷有年所，即非不得認有默示分管契約之存在。於此情形，倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人時，如該受讓人知悉或可得而知有分管契約，自應受該分管契約之約束。查上訴人於事實審抗辯：系爭公寓於 78 年 6 月 12 日獲發使用執照，系爭增建物隨即於同年 6、7 月間興建完成，且系爭公寓之水表於同年 7 月 2 日即安設在系爭增建物上，迄未遷移；在被上訴人提起本件訴訟前，長達 30 年以上之期間，系爭增建物均供系爭 5 樓房屋區權人單獨占有、管領、使用，其他共有人從未提出異議等語，並提出航照圖、臺北自來水事業處陽明營業分處 111 年 4 月 29 日北市水陽營修字第 0000000000 號函為證（見一審卷第 126、128 頁，原審卷第 43 至 55、71 至 79、81、82、179 至 181 頁）。倘非虛妄，似見系爭屋頂平台之共有人對於系爭 5 樓房屋所有人占有使用該屋頂平台特定部分，明知且長年予以容忍而未加干涉，則上訴人抗辯共有人間就系爭屋頂平台有默示分管契約存在，是否全然無據？非無再予研求之餘地。乃原審未詳予推求，遽謂其他共有人僅為單純之沉默，而為上訴人不利之判決，自有可議。上訴論旨，指摘原判決該部分違背法令，求予廢棄，非無理由。

#### 【延伸閱讀】

吳光明，默示分管契約之探討——兼論最高法院九十九年度台上字第七九〇號判決，月旦法學雜誌，209 期，2012 年 10 月，5-21 頁。