

最高法院一一二年度台上字第一三二一號

■ 曾品傑、張岑仔

【主旨】次依公寓大廈管理條例第 23 條第 2 項第 1 款規定，約定專用部分之範圍及使用主體，非經載明於規約，不生效力。約定專用權之取得係依規定而生者，固得依規約訂立之程序變更或廢止，惟依公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項規定之規約而取得約定專用權者，其變更應經該專用權人之同意。倘公寓大廈承購戶因建商與各承購戶間買賣契約約定，就基地之空地由該承購戶使用者，嗣亦載明於規約，此情形類同於公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項所定，起造人於申請建造執照時，即規劃約定專用部分，並載明於規約草約之情形。嗣此約定專用之變更，亦應經該專用權人之同意。

【概念索引】公寓大廈管理條例／約定專用

【關鍵詞】約定專用之變更、專用權人同意、規約

【相關法條】公寓大廈管理條例第 23 條、第 33 條、第 56 條

【說明】

一、爭點與選錄原因

（一）爭點說明

建商與承購戶之公寓大廈買賣契約有約定專用部分，並載明於規約者，嗣約定專用部分變更，是否須經該專有權人之同意？

（二）選錄原因

按約定專用部分，係指公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。本判決指出，公寓大廈之建商與各承購戶間買賣契約有約定專用者，嗣亦於規約載明，乃類同於公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項之情形，而有同條例第 33 條第 3 款之適用或類推適用。

二、相關實務

臺灣高等法院 102 年度上字第 1098 號判決提及，約定專用之變更程序上除須符合多數決外，並需經該專用人之同意，詳如下列判決節錄：

「公寓大廈管理條例第 33 條第 3 款既規定『區分所有權人會議之決議，未經依下列各款事項辦理者，不生效力：三、依第 56 條第 1 項規定成立之約定專用部分變更時，應經使用該約定專用部分之區分所有權人同意。但該約定專用顯已違反公

共利益，經管理委員會或管理負責人訴請法院判決確定者，不在此限』，可知約定專用之變更程序，必須符合多數決，並取得該名約定專用人之同意，始屬有效；否則即應取得該款但書所稱確定判決，始毋庸考慮該名約定專用人之意見。」

三、本件見解說明

本件涉及起造人申請建造執照時所附之詳細圖說、規約草約未標記或約定系爭空地由系爭房屋住戶約定專用，無公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項規定成立約定專用之情形，其後約定專用之變更是否無庸依同條例第 33 條第 3 款須得專有權人同意的疑義。對此，最高法院參諸系爭大廈房屋之買賣契約約定，已約定由系爭房屋住戶取得系爭空地專用權，且載明於嗣後成立之規約，認應得適用或類推適用公寓大廈管理條例第 33 條規定，即須經系爭房屋住戶之同意始得為合法約定專用之變更。

【選錄】

按共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之，98 年 1 月 23 日修正前民法第 820 條第 1 項定有明文。公寓大廈之買賣，建商與各承購戶分別約定，該公寓大廈之共有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。次依公寓大廈管理條例第 23 條第 2 項第 1 款規定，約定專用部分之範圍及使用主體，非經載明於規約，不生效力。約定專用權之取得係依規定而生者，固得依規約訂立之程序變更或廢止，惟依公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項規定之規約而取得約定專用權者，其變更應經該專用權人之同意。倘公寓大廈承購戶因建商與各承購戶間買賣契約約定，就基地之空地由該承購戶使用者，嗣亦載明於規約，此情形類同於公寓大廈管理條例第 56 條第 1 項所定，起造人於申請建造執照時，即規劃約定專用部分，並載明於規約草約之情形。嗣此約定專用之變更，亦應經該專用權人之同意。查系爭大廈於 89 年 4 月 8 日訂立之系爭規約載有「1 樓側院及後院為約定專用部分，但不得違章增建」、「17 號 1 樓管理使用其側院及後院範圍如附件二附圖三」等語，為原審認定之事實，參諸卷附呂○進提出慶○公司出售系爭大廈房屋之買賣契約第 4 條第 3 項後段載明「壹樓側院及後院，全體區分所有權人同意地主黃○雄指定歸本大樓相鄰之壹樓區分所有權人管理使用，但不得違章增建」等語（見原審卷第 369 頁），慶○管委會所提鄭○森之房屋買賣契約亦有相同之約定（見原審卷第 417 頁）。果爾，系爭房屋住戶有無因慶○公司與系爭大廈各房屋承購戶於買賣契約為上開約定，而取得系爭空地專用權？系爭規約載明系爭房屋住戶管理使用系爭空地，與上開買賣契約約定有無關聯？呂○進主張各住戶原始買賣契約第 4 條第 3 項均約定系爭空地由系爭房屋住戶管理使用，89 年 4 月 8 日慶○管委會甫成立時訂立之系爭規約亦有約定專用之記載，應得適用或類推適用公寓大廈管理條例第 33 條規定云云（見原審卷第 329、362、382 頁），是否毫無足取？均非無研求餘地。乃原審未詳加審究，逕以呂○進未能證明系爭大廈其他區分所有權人之買賣契約有專用之約定，進而認無類推適用公寓大廈管理條例第 33 條第 3 項規定之餘地，而為呂○進不利之認定，自有可議。呂○進上訴論旨，指摘原判決關於駁回其請求確認 109 年會議第 3 案決議、110 年 1 月會議決議、110

年 4 月會議第 3 案之 4 決議均無效之上訴部分，違背法令，求予廢棄，非無理由。

【延伸閱讀】

林旺根，公寓大廈區分規劃與登記（一），當代法律，15 期，2023 年 3 月，84-96 頁。