

最高法院一一二年度台上字第二七四二號

■ 曾品傑

【主旨】按所謂分管契約，係指共有人間約定各自分別占有共有物之特定部分而為管理之契約。又平均地權條例第 62 條前段明定，市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。是在分配結果確定前，土地所有權人或使用人就原有土地，仍有使用收益權能，共有人間就原共有土地之權利義務關係，仍然存續，約定各自分別占有共有土地之特定部分而為管理之分管契約，並非當然消滅。縱部分共有人於市地重劃後，未實際占用共有土地，惟在分配結果確定前，仍無礙分管契約之存在，共有人占有共有土地之特定部分，於共有人間難謂無合法占有之權源。

【概念索引】物權／共有

【關鍵詞】分管契約、市地重劃、分配結果確定、占有權源

【相關法條】民法第 820 條；平均地權條例第 62 條

【說明】

一、爭點與選錄原因

（一）爭點說明

土地共有人間存有之分管契約是否因市地重劃而消滅？

（二）選錄原因

按共有人協議分管共有物，如共有人分管之特定部分，因不可歸責於雙方當事人之事由致不能為使用收益，且已不能回復者，依民法第 225 條第 1 項、第 266 條第 1 項規定，各共有人即免其提供共有物特定部分予他共有人使用收益之義務，分管契約當然從此歸於消滅（最高法院 109 年度台上字第 15 號判決意旨參照）。本判決揭示在分配結果確定前，共有人間就原共有土地之權利義務法律關係仍存續，其分管契約並未當然消滅。

二、相關實務

最高法院 110 年度台上字第 409 號判決揭櫫，共有物經法院判決分割確定時，分管契約即生終止效力，共有人在分管之特定土地部分上興建的房屋，於共有關係消滅時，無繼續占有土地之權源，詳如下列判決節錄：

「按各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任，民法第 825 條定有明文。共有人於共有物分割以前，固得約定範圍而使用之，但此項分管行為，不過暫定使用之狀態，與消滅共有而成立嶄新關係之分割有間，共有人請求分割共有物，應解為有終止分管契約之意思，故共有物經法院判決分割確定時，先前共有人間之分管契約，即生終止之效力。共有人在分管之特定部分土地上所興建之房屋，於共有關係因分割而消滅時，該房屋無繼續占用土地之權源。且因共有人間互負擔保義務，不因分割共有之土地，而與地上物另成立租賃關係，此與民法第 425 條之 1 規範意旨，係為解決同屬一人所有之土地及其上房屋由不同之人取得所有權時之房屋與土地利用關係，其目的在於房屋所有權與基地利用權一體化之體現，以保護房屋之合法既得使用權，而推定在房屋得使用期限內，有租賃關係之情形尚有不同。」

三、本件見解說明

本件涉及系爭土地原由甲及其他 2 人共有並存有分管契約，甲在其分管範圍內興建系爭房屋，系爭房屋分產由甲 1 繼承，嗣再由甲 1 繼承人等繼承取得。而系爭土地現今屬重劃範圍，系爭土地共有人爰主張該分管契約已歸於消滅，訴請甲 1 全體繼承人拆屋還地。對此，最高法院點出，重劃分配結果既尚未確定，共有人間之分管契約仍存在，系爭房屋當然具有占用系爭土地之合法占有權源。

【選錄】

（一）按所謂分管契約，係指共有人間約定各自分別占有共有物之特定部分而為管理之契約。又平均地權條例第 62 條前段明定，市地重劃後，重行分配與原土地所有權人之土地，自分配結果確定之日起，視為其原有之土地。是在分配結果確定前，土地所有權人或使用人就原有土地，仍有使用收益權能，共有人間就原共有土地之權利義務關係，仍然存續，約定各自分別占有共有土地之特定部分而為管理之分管契約，並非當然消滅。縱部分共有人於市地重劃後，未實際占用共有土地，惟在分配結果確定前，仍無礙分管契約之存在，共有人占有共有土地之特定部分，於共有人間難謂無合法占有之權源。

（二）系爭土地原共有人間存在分管契約，系爭房屋係林○慶於昭和 10 年（即民國 24 年）屯子腳大地震後所興建，嗣由其繼承人以擲筊方式分產，而由林○禎繼承取得，上訴人為林○禎之全體繼承人，系爭房屋現由林○明居住使用，而系爭土地現為大○第重劃會重劃範圍內之土地，為原審所認定之事實。果爾，系爭土地之所有權人或使用人，於大○第重劃會重劃分配結果確定前，共有人間就系爭土地之分管契約仍然存續，系爭房屋占用系爭土地如附圖編號(A)、(B)所示部分，能否因此即謂其於共有人間無合法占有之權源，尚非無疑。乃原審未詳予勾稽大○第重劃會重劃分配結果是否業已確定，遽認系爭房屋基於分管契約占用系爭土地如附圖編號(A)、(B)所示部分之權源，歸於消滅，進而為上訴人不利之判決，不無可議。

【延伸閱讀】

陳榮傳，分管契約的暫時性——最高法院 107 年度台上字第 879 號民事判決，
裁判時報，97 期，2020 年 7 月，14-21 頁。