

社論

陳冠甫*

都市現代人口密集都市化下的住宅型態逐漸改變，尤其從農業社會的單一所有權的房地到區分所有權的公寓大廈，住戶之間的權利義務關係藉由公寓大廈管理條例施行後，逐漸的建構起一套系統。據此，公寓大廈管理條例自民國84年制定後，原本以個人權利義務關係為架構的物權法逐漸團體化以及社會化，接續著民法物權篇關於區分所有建物相關條文增訂後，我國的集體住宅法制始開始建立起一定基準。

然公寓大廈管理條例迄今，其雖然解釋與理論甚多，然條文結構本身因為已經事隔近30年，近年來，除了針對強制成立管理委員會的規定增訂條文，其餘猶來已久的爭議個案，僅能靠法院見解或主管機關行政函令加以補充，例如最高法院110年度台上字第3058號民事判決：「關於規約繼受問題，未按98年7月23日修正施行之民法第799條之1第4項規定：區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同。其立法理由係因區分所有人及其繼受人就規約所生之權利義務，依團體法法理，無論知悉或同意與否，均應受其拘束，方足以維持區分所有人間所形成團體秩序之安定」，但所謂團體法理究

竟為何？實際上甚為空泛。就此部分議題，實務上較常出現的是法定停車位而無單獨權狀的使用權權能繼受，古振暉法官於此次投稿文章中，即有針對法定停車位的使用權移轉與繼受，提出論述：「法定停車位使用權之約定既為區分所有權人間對於法定停車空間以分管或規約定之，約定效力原僅存在於區分所有權人間，與物權具有對世效力不同。且達成分管之合意後，權利人對其餘區分所有權人取得請求履行協議分管之請求權，與物權係直接支配特定物之利益之權利性質不同。」；此外，古法官指出，近代物權法係以交換價值為獨佔支配，物的利用價值僅具有從屬性的意義，確立法定停車位使用權之主、客體及內容之單一、明確化，以消弭紛爭，應為改革制度之起點。而陳重見教授，亦針對供公用約定部分，若規約未為約定時，是否對於第三人有所效力，從債權物權化與契約目的的思考，結論上將其類型化，如屬專有部分約定供共用者，於公寓大廈管理條例2003年12月31日修正施行前，應將民法第799之1第4項後段引為法理以資適用；至於非專有部分約定供公用者，最高法院有越來越多見解係採「債權對抗第三人效力」與「限制第三人行使權利」併用之審查模式，最後在不當得利調整供公用者與其相

* 本文作者係國立台北大學不動產與城鄉環境博士班，宏道法律事務所律師。

對人彼此間之關係，認為就其類型言，「第三人受占有法效拘束但債權約定無永久無償使用之合意」是否屬於獨立之類型，及由契約法理所導出之「第三人雖受占有法效拘束但使用人逸出約定範圍」類型之明確化，均有再進一思考之發展空間」。筆者認為，使用權的價值定位隨著時代演變，在近十年來，地上權住宅開發以及包租代管法制的興盛，使用權的價值逐漸與所有權獨佔的重要性，不相伯仲。從而若以物的利用價值文主要目的的交易關係，是否應提升至有相當於物權公示原則的程度，甚至在繼受範圍上，某程度可能亦有契約債之相對性突破的色彩存在，如何兼顧原則與例外的利益衡量並加以具體法制化的課題，值得吾輩深思。

鑒於我國區分所有建物老化的標的越來越多，在都市更新以及危險老屋整建維護條例之外；我國公寓大廈管理條例雖然設有公共基金之規定，惟法律並未將管理費與公共積基金嚴格區分，導致實務見解常將「公共基金」與「管理費」混為一談，學說見解亦不一致，尤其，一般公寓大廈大都沒有透過區分所有權人會議(下稱區權會)決議定額或定期繳納公共基金之慣例，一旦建築物壽命將屆末期，面臨重建需要龐大經費支應時，將無以為繼，據此，林旺根教授乃援引日本法關於修繕積立金制度，試圖提出比較法上的立論基礎，供我國目前明顯不足的管理法制，提供未來立法方向的指引。我國目前除僅規定起造人提撥一年內管理維護經費撥充外，其餘尚乏任何具體作為；關於維護、修繕與管理事項(如訂定可能包括耐震補強計畫之長期修繕計畫，以及區全人未盡適當修

繕維護之義務，應定期負擔公共基金等規定)，僅於規約中之訂定與修正，林教授提出應以明確法律作為規範。筆者肯定實務見解混淆公共基金與管理費用的範圍，而我國建築物老化及耐震程度，隨著時間，將從私人間的管理維護，衍生成估共安全的公益性，吾人亦可探討深思的是最高法院常常所說的團體法法理，是否蘊含著社會法而具有一定程度公益性的性質；亦即團體法為該公寓大廈法制建構的基礎，但當該團體達到某程度規模而會間接影響到除了該團體以外的個人利害關係時，現行法律顯然可以介入具體化加以管制，而形成私人團體間規約契約自由原則之例外；實然而而言，我國公寓大廈目前面臨的困境並非不能管制，而是管制失能！

最後，黃健彰教授以最高行政法院103年9月份第1次庭長法官聯席會議決議為評析對象，就公寓大廈管理委員會的報備、備查與不予備查在行政法上的區辨。該論文中指出：「雖然現行法下，私權行為以主管機關的行為為生效要件者，不乏其例。不過，就「管理委員會的成立」此一私權行為僅採報備制，應係慮及如採核准制(以主管機關的核准為要件)，將延後管理委員會成立與執行職務的時點，對其執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護工作(本條例第3條第9款、第36條)有所不利，而不利於達成本條例第1條第1項與前述自治條例第1條揭示的「加強公寓大廈之管理，提昇居住品質、(公共)安全」等立法目的。從而肯認該行政法院決議認為「管理委員會的成立屬於私法行為，備查與否，並不影響管理委員會

的合法成立」的妥適性。該文從公寓大廈管理條例第1條第1項與相關自治條例揭示「加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質、（公共）安全」之立法目的，認為主管機關「於必要時得採行其他監督方法之行政管理措施」，應非「為了監督、行政管理，而監督、行政管理」，而是「為了加強公寓大廈之管理『維護』，『提昇居住品質、（公共）安全』」，亦即報備係為使主管機關（甚至包含受理報備機關副知的機關）知悉，俾便於必要時得即時而適切地採行其他監督方法之行政管理措施，其最終目的至少是保護區分所有權人與住戶，甚至主管機關（以及受理報備機關副知的機關）對於公共安全等事項的監督，保護的對象可能包含社會大眾，無論管理委員會是依本條例或前述自治條例而報備均然，均應認為管理委員會成立後，有報備義務；並提出行政機關之備查實質上亦是確認「如管理委員會合法成立，則管理委員會的報備義務因履行而消滅」，而不予備查實質上亦是確認「如管理委員會合法成立，則管理委員會的報備義務尚未因履行

而消滅」，故備查與不予備查均為行政處分。而該文對於行政法院決議此部分之見解提出反對意見。該論文探討的報備，僅指成立管理委員會的報備。筆者認為可更深入思考的是，如將管理委員會的其他報備事項亦納入探討，所謂管理委員會的報備義務性質，是持續性義務或是一時性義務，其範疇為何。誠如該文中所述：「除上開規定（強制成立管理委員會之報備義務）以外，本條例與相關自治條例均無「未報備而處罰緩」的規定」。則除了法定的報備義務外，是否有衍生的附隨性報備義務？亦值得探究。

雖然立法院有針對諸多現代住宅議題的公寓大廈法規草案，例如：寵物飼育、電動車充電樁設置等等，但似乎並未有體系性的全盤檢討，本次專題從公寓大廈的各章節重要議題切入，不僅有專屬於民事法的論述，諸多文章亦涉及到行政法領域的議題論述，公私法交錯近幾年來向來為學說理論與實務見解所關注，彼此之間的界線越來越模糊。本期期刊透過學理與實務見解的分析，將可讓諸位讀者從個案案例中有不同面向的思考。