

淺論公寓大廈住戶之權利義務

爲何我無法到頂樓賞月？

文·馬翠吟

小軒與珍妮爲新婚夫妻，今年初剛搬入台北市仁愛路上的「地堡」豪宅，兩人原以爲即將展開王子公主般的新婚生活。沒想到，當初建商早已將地下室專用停車位賣給第三人使用，導致小軒的賓士汽車無處可停。大樓屋頂平台也被鄰居擅自占用設立SPA蒸氣室，使得兩人無法到頂樓賞月談情。更令人驚訝的是，樓上鄰居竟然將大樓外牆面出租給廣告公司設置大型LED看板，夢想中「地堡」豪宅形象蕩然無存，怎麼辦？

壹、公寓大廈之屋頂平台及外牆面屬於全體住戶之共用部分

公寓大廈之屋頂平台及建築物之外牆面，不具有構造上或使用上之獨立性，係公寓大廈專有部分以外供全體住戶共同使用者，屬於大樓之共用部分。

關於屋頂平台及建築物外牆面之使用，公寓大廈管理條例第8條第1項規定：公寓大廈周圍上下、外牆面、樓頂平臺及不屬專有部分之防空避難設備，非依法令、公寓大廈規約辦理或經區分所有權人會議外，不得變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行爲。

倘住戶違反前揭規定，擅自在屋頂平台增建SPA蒸氣室、在建築物外牆架設LED看板等，依公寓大廈管理條例第8條第2項規定，管理負責人或管理委員會應予以制止。倘住戶經制止而不遵從者，應報請主管機關依照公寓大廈管理條例第49條第1項處以新台幣四萬元以上十二萬元以下罰鍰，並命於一個月內回復原狀。屆時未回復原狀者，得由管理負責人或管理委員會代爲回復原狀，費用由該住戶負擔。

另依公寓大廈管理條例第22條第1項、第2項規定，住戶違反公寓大廈管理條例經主管機關處罰鍰後，仍不改善或續犯者，管理負責人或管理委員會得依區分所有權人會議之決議，訴請法院強制其遷離、出讓或拍賣房屋。

貳、公寓大廈共用部分之停車位應有部分，不得單獨讓與他人

公寓大廈基地或共用部分上設置之停車位，例如法定停車位等，因與大樓建築物專有部分具有不可分離之關係，故公寓大廈管理條例第4條第2項規定：「專有部分不得與其所屬建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。」

公寓大廈之住戶，不得將該停車位應有部分單獨出售他人，或單獨出售建築物而保留該停車位之應有部分。

參、公寓大廈規約及分管契約之繼受效力

一、公寓大廈規約

規約，係住戶自主規範公寓大廈、基地及附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係之規範。

依照公寓大廈管理條例第24條第1項規定：「區分所有權人之繼受人，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。」，故新住戶須受到公寓大廈管理條例及該公寓大廈規約之拘束。

因買賣、贈與行為受讓房屋專有部分者，為特定繼受人。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。」是特定繼受人對於其他約定所生之權利義務，僅於其明知或可得而知時，方受拘束。

二、分管契約

以往實務常見建商與預售屋承購戶將大樓共用部分，例如屋頂平台或停車場等，約定供特定人使用，稱為分管契約。惟該等大樓共用部分之約定專用權得否

拘束新住戶，迭生爭執。

民法第826條之1第1項規定，不動產共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定，於登記後，對於取得建築物應有部分之受讓人，具有效力。故公寓大廈之住戶間，就停車場、屋頂平台等成立之分管契約，如經登記，即有對抗繼受人之效力。

另最高法院99年台上字第1150號判決規定：「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，長年互相容忍，對於他共有人使用、收益，各自占有之土地，未予干涉，即非不得認有默示分管契約之存在。」，承認默示分管契約之效力。

肆、結語

「敦親睦鄰」，在當今公寓大廈林立之都市社會，已超出傳統美德框架，實際上轉化為各種法律責任，不可不慎，謹以本文淺論分享之。💕

作者為律宇國際商務法律事務所執業律師

