

新北市政府 106 年度自行研究報告

公寓大廈規約對專有部分
使用限制之研究

研究機關：新北市政府地政局

研究人員：賴惠林

研究期程：自 105 年 12 月 20 日至 106 年 10 月 31 日

新北市政府 106 年度自行研究成果摘要表

計 畫 名 稱	公寓大廈規約對專有部分使用限制之研究
期 程	自 105 年 12 月 20 日 至 106 年 10 月 31 日
經 費	0 元
緣 起 與 目 的	公寓大廈之管理，有外部來自於國家基於公共利益所制定之法律、命令；亦有內部來自區分所有權人團體所為之多數決決議及制定之規約。公寓大廈規約為公寓大廈生活秩序維護之準則，乃公寓大廈自我管理必須依循，如同憲法之存在。 我國民法及公寓大廈管理條例對於規約之內容並無限制，部分學者認為，規約之訂定為法律行為，受民法有關法律行為限制之規範，其訂定內容不違反法令、公共秩序、善良風俗或區分所有權之本質，該規約即為有效。然規約限制專有部分無明確之界限，造成實務上紛爭不斷，增加區分所有人適用之困難。 依公寓大廈管理條例第 4 條規定，專有部分得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉，規約對其限制須有明確之界限，本研究從區分所有權人團體限制之理論為中心，探討規約限制專有部分之依據，是團體內部而來之內在限制，抑或外在法律所授與，進而從限制之依據，尋找更具體之界限，以便能維持區分所有權人間秩序之安定，進而促進社區和諧。
方 法 與 過 程	一、以「文獻分析法」為主，首先藉由相關書籍、期刊與論文等文獻資料，建構出建物區分所有權之範圍與建物區分所有權人團體之理論，並探討區分所有權人團體之性質與其團體意思之形成。 二、藉由相關書籍與判決，介紹公寓大廈規約之意義、目的與形成，並由規約限制之依據，釐清規約之法律性質，以及限制之效力。 三、歸納規約限制專有部分使用應有之衡量標準，

	並整理相關法院判決與實務，並由本文歸納之衡量標準，對其各別類型探討。 四、選以法院在各類型中之判決，評析法院判決之優缺，以期提供學界與實務上之參考。
研究發現及建議	公寓大廈規約之性質既為雙性質，即得對於區分所有權之專有部分為限制，其限制之內容認為除依法規定不得違反強制禁止規定、公序良俗、誠信原則之外，本文認為，基於專有部分為單獨所有權之性質，區分所有權人團體透過區分所有權人會議決議所訂定規約，對專有部分限制並非僅通過區分所有權人會議之多數決即可為之，仍須符合限制之目的須為達到「共同利益」，以及限制之手段與目的之間須達衡量性原則。
備註	

內容

壹、	緒論.....	2
貳、	建築物區分所有權及其所有權人團體	5
一、	建築物區分所有權	5
(一)	建築物區分所有之意義	6
(二)	建築物區分所有之範圍	10
二、	建築物區分所有權人團體	23
(一)	團體形成之基本理論	24
(二)	團體之性質	37
(三)	區分所有權人團體	39
參、	公寓大廈規約之探討	46
一、	公寓大廈規約之意義、目的與形成	46
(一)	公寓大廈規約之意義	46
(二)	公寓大廈規約之目的	47
二、	公寓大廈規約之限制依據與法律性質	50
(一)	公寓大廈規約之限制依據	51
(二)	公寓大廈規約之法律性質	55
三、	公寓大廈規約之效力	63
(一)	人之效力.....	64
(二)	時之效力.....	68
(三)	事之效力.....	69
肆、	公寓大廈規約對於專有部分使用限制及其界限之探討	78
一、	公寓大廈規約對專有部分使用常見限制及其類型化	78
(一)	用途之限制	80
(二)	用法之限制	82
(三)	構造之限制	82
二、	公寓大廈規約對專有部分使用限制之界限及其判斷標準應用	85
(一)	公寓大廈規約對專有部分使用限制之界限	86
三、	公寓大廈規約對專有部分使用限制類型化之具體析述	89
(一)	用途之限制	90
(二)	用法之限制	106
(三)	構造之限制	116
伍、	結論.....	120

壹、 緒論

民國 95 年一則有關愛滋病收容之判決震驚社會，被告為關愛之家協會，專門收容愛滋病患之收容所，其承租於再興社區之一區分所有建物。關愛之家協會趁夜間管理員不在，將其所看護許多具有法定傳染病之愛滋病患，刻意隱瞞管理委員會之情況，擅自遷入系爭房屋居住，嗣後繼續以系爭房屋收容愛滋病患，愛滋病患為法定傳染病且再興社區為人口密集之純住戶區，如住戶在社區內從事該種業務，已違反再興社區規約第 17 條第 2 項第 4 款：「住戶不得將社區建物提供收容或安置法定傳染病患及精神病患，或經營類此行業及經營色情等妨害公序良俗，並影響鄰居生活安寧、公共安全、公共衛生之行業，違者經勸導限期仍未改善，除得訴請法院強制執行遷離，並得追究損害賠償責任。」原告(管理委員會)因關愛之家協會就系爭房屋使用違反住戶規約情節重大，曾多次勸導，但關愛之家協會仍不予理會，經 94 年 7 月 20 日及同年 8 月 31 日所召開再興社區區分所有權人會議，達成請原告依再興社區規約第 17 條規定去函關愛之家協會，請其於 3 個月內遷離，否則授權原告訴請法院強制其遷離之決議。原告遂依系爭決議於 94 年 10 月 11 日以存證信函請被告於 3 個月內改善，卻遭被告委請律師來函拒絕，爰依據公寓大廈管理條例第 22 條規定，訴請關愛之家協會遷離其租用之系爭房屋。

台北地方法院以系爭規約訴請強制遷離，乃依公寓大廈管理條例第 22 條之規定訂定，具有法律依據且並未違公寓大廈管理條例，又住戶不得收容或安置並非限制患者之居住，無違反公序良俗而無效之情形，判決關愛之家敗訴。此案於地院判決結果出來時引起社會一遍嘩然，民意輿論壓力促使立法院制定《人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例》，並於其第 4 條第 1 項規定：「感染者之人格與合法權益應受尊重及保障，不得予以歧視，拒絕其就學、就醫、就業、安養、居住或予其他不公平之待遇。」以改善感染者的安養人權，故二審於高院則以再興社區規約與修法後之人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例條文相違，判決再興社區敗訴¹。

雖此案於高等法院時，因人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例之通過，而以規約與法令相違背而得以保障其權利，惟無論高等法院或地方法院，皆僅對於規約限制「收容或安置」傳染病患之業務使用違反法令，然規約除規定其業務使用外，更限制「經營類此行業及經營色情等妨害公序良俗，並影響鄰居生活安寧、公共安全、公共衛生之行業」，其乃對於專有部分使用之限制，其規約竟限制較原有法令更嚴格之限制，其限制依據為何？又限制使否有其程度上之差異？法院見解中並無討論。

¹ 臺灣臺北地方法院民事判決 95 年度重訴字第 542 號、臺灣高等法院民事判決 95 年度上易字第 1012 號。

實務上，如再興社區一般，以規約限制專有部分之使用之公寓大廈不勝枚舉，其限制之用途除關愛之家一般之疾病收容所外，常見之限制用途包含 KTV、餐飲業、居酒屋、老人安養中心、診所、咖啡廳、分租套房等，有些規約甚至會直接禁止營業活動。

專有部分乃指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者，在權能上具有如所有權一般，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。雖規約為公寓大廈為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，惟規約其性質與效力為何？對於公寓大廈之專有部分是否得限制？又其訂立之方式、限制之內容是否有其限制？乃本文所欲探討。

貳、建築物區分所有權及其所有權人團體

區分所有是建築物所有權之一種形式，雖土地所有權亦可區分所有，惟普遍而言其應用仍以建築物為主。故本文所稱區分所有權即等於建物區分所有權，而公寓大廈即等同於區分所有建築物²。依公寓大廈管理條例第 3 條第二款規定：「區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。」就法條之定義而言，建物區分所有權似由專有部分與共有部分所組成，然學說就建物區分所有權之意義，容有四種之不同見解。

本章第一節，首先對於區分所有權之意義與範圍，於學說上之四種見解做介紹，因本文乃採「最廣義區分所有權說」，故其範圍應包含專有部分、共用部分、基地與成員權。其次，對於專有部分之定義、成立要件與範圍；共用部分與基地之定義；成員權之定義與法律關係做介紹。最廣義區分所有權說與他說之不同在於**成員權**之承認，而成員權之產生，乃以建築物區分所有權團體承認為前提，故本章第二節，對於團體形成之基本理論、團體之性質介紹做為開端，再對於建物區分所有權人團體之性質，及其團體意思之形成為述明。

一、 建築物區分所有權

如前所述，建物區分所有權等同於區分所有權。我國所稱之「區

² 謝哲勝，2006.10.16，區分所有的理論與實務，國立中正大學法學集刊，第 73 頁。

分所有權」在各國立法中之用語並不一致，德國與奧地利稱之為「住宅所有權」(Wohnungseigentum)、法國稱為「區分各階層不動產之共有」(Loi tendant à régler la statut de la copropriété des immeubles divisés par appartement)和「住宅分層所有權」(statut de la copropriété des immeubles bâtis)、義大利稱之為「公寓所有權」(Condominio)，而我國引用日本法律用語之漢字，稱為「區分所有權」。區分所有權與傳統建物之所有權不同之處，在於傳統建築物之所有權乃以所有權決定如何使用與利用；而區分所有權則是以利用權來決定所有權之型態³。

(一) 建築物區分所有之意義

建築物區分所有權之意義為何？依公寓大廈管理條例第 3 條第二款規定：「指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。」又依民法第 799 條第一項規定：「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。」就法條所述，建築物區分所有權似由專有部分與共用部分所組成，然學說上對其有四種不同之見解，分別為最狹義區分所有權、狹義區分所有權、廣義區分所有權和最廣義區分所有權，以下分別介紹之。

³ 戴東雄，1984.04，論建築物區分所有權之理論基礎 I，法學叢刊，第 114 期，第 25-26 頁。

1. 最狹義區分所有權說

民法採取一物一權主義，一個所有權下不能包括兩個以上之所有權。民法第 799 條第一項雖謂：「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。」然此僅指區分所有權人除了具有專有部分之所有權外，對共用部分亦具有共有權，亦即一人具有兩個所有權，似非謂一個所有權包含兩個所有權，故不能依上述民法之規定，認為我國民法係採取狹義區分所有權之概念⁴。我國學者有持同樣見解，史尚寬認為：「數人區分一建築物而各有其一部者，謂之區分所有權。其區分之各部分，為獨立之權利客體，於此部分成立單獨所有權」⁵、劉得寬認為「區分所有建築物得區分專有部分與共用部分，於專有部分上成立之所有權，即為區分所有權」⁶。

2. 狹義區分所有權說

此說最早為法國學者針對最狹義區分所有權說，全體區分所有權人，無論直接或間接皆受建築物各種設施之恩惠，各區分所有權人須依其自身所受恩惠之程度，負擔諸設備之設置與維持費用。此種現實，使有關建築物與設備之共同體觀念獲得強調。由於此「共同體持份」對一切區分所有權人均屬有益，且須靠全體維持方可存在，於是開始

⁴ 謝在全，2010.09，民法物權論(上冊)，修正五版，作者發行，新學林經銷，第 333-334 頁。

⁵ 史尚寬，1957.08，物權法論，作者自版，第 109 頁。

⁶ 劉得寬，1979.05，民法諸問題與新展望，三民書局，第 27 頁。

將其作為集團所有權的對象物而考量，此即所謂共用部分。此共用部分歸屬於全體區分所有人的同時，也被認為係對作為一區分所有權人的所有物的專有部分於觀念上附加的形式。這樣一來，建築物區分所有權遂被解為準專有部分上的個人權利與在共用部分上的集團性權利的結合。狹義區分所有權說由此誕生。

3. 廣義區分所有權說

根據此說，區分所有權係由專有部分之所有權、共用部分之共有權與基地之權利所構成⁷。其目的為使高層建築物區分所有關係明確、具有安定性以及基地與建築物共有部分之管理能圓滑進行起見，實有謀求權利關係一律化、一體化之必要。因此專有部分、共用部分之共有持份及基地利用權，實際上三位一體，共同構成廣義區分所有權⁸。

4. 最廣義區分所有權說

此說為德國美因茲(Maim)大學教授貝爾曼(J. Bannann)所提出，認為建築物區分所有權係由區分所有建築物專有部分所有權、共用部分持份權以及因共同關係所生的構成員權所構成。其中，專有部分所有權(專有權)又稱特別所有權(Sondereigentum)，共用部分持份權又稱共有權(Miteigentum)，因共同關係所生的構成員權又稱成員權(Mitgliedschaftsrecht)。此三者形成一不可分離而具有物權法性

⁷ 吳光明，2013.09，論公寓大廈專有部分與共用部分，臺灣環境與土地法學雜誌，第七期，第183頁。

⁸ 溫汶科，1979.12，建築物之區分所有權，法學叢刊，第24卷，第4期，第35頁。

(Sachenrechtlich)和人法性(Personenrechtlich)的特別權利“共同的空間所有權”(Gemeines Raumeigentum)⁹。

我國學者戴東雄贊同此說認為建築物區分所有權係指由區分所有建築物專有部分之所有權與共有部分之共有權、基地權利，及因共有關係所生之成員權等四要素所構成之特別所有權¹⁰。此說將區分所有權人之間共同關係之成員權納入區分所有權之定義中，其表明建築物區分所有權係一類特殊不動產所有權形式及該類不動產所有權形式所具有之若干特殊性，亦有助於維護區分所有權人之共同利益¹¹。

本文認為，雖依公寓大廈管理條例第 3 條第 2 款規定：「區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。」及民法第 799 條第 1 項規定：「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。」公寓大廈管理條例及民法之條文內容顯示，區分所有權實際上由專有部分及共用部分組成，我國立法似乎採狹義區分所有權說。然，公寓大廈乃 1960 年代以後，為了解決人口快速增加之問題所出現土地共同持分之公寓式集合住宅，其出現無法以原有之民法物權處理，故基於建築

⁹ 戴東雄，1983.12.01，德國住宅所有權法，國立臺灣大學法學論叢，第 13 卷 第 1 期，第 166 頁。

¹⁰ 戴東雄，1984.04，論建築物區分所有權之理論基礎 I，法學叢刊，第 114 期，第 25-28 頁。

¹¹ 王澤鑑，2009.07，民法物權，三民書局，第 213-214 頁。

物與基地一體化，公寓大廈之組成，除了區分所有建物外，還包含基地，更無法忽略透過區分所有權人會議所為之決議及規約，亦為組成區分所有權之重要部分，應採**最廣義區分所有權說**，即區分所有權乃由專有部分、共用部分、基地以及成員權四者所組成。

（二） 建築物區分所有之範圍

建築物區分所有權之意義，如前所述學說上有四種不同之見解，而本文採最廣義之區分所有權說，即建築物區分所有權乃由專有部分、共用部分、基地與規約所組成。因本文所欲探討乃公寓大廈規約對專有部分之使用限制，故對於共用部分與基地僅簡單對於定義做介紹。

1. 專有部分

（1）定義

依公寓大廈管理條例第 3 條第 3 款之規定：「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」，然而，為符合物權客體獨立性¹²之原則，民國 98 年 7 月 23 日民法物權編修正後，第 799 條第 2 項前段已將專有部分，僅指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。故專有部

¹² 物權客體之獨立性，即物權之客體須為一獨立物，此係基於物權對物直接支配之特性而生，所謂獨立物指依社會經濟上之觀念，此物與彼物可依人為劃分，而獨立存在者而言。是以「無從支配」又「難以公示」之物之一部分或其構成部分，均不得為物權權利之標的物。至於是否為獨立物，並非物理上之觀念，而應依社會上「一般社會經濟觀念」或「法律規定」定之。蓋有無直接支配之實益以及公示之可能，均係隨著社會經濟之需求與科技之進步而變異。

參自謝在全，2010.09，民法物權論(上冊)，修正五版，作者發行，新學林經銷，第 16-17 頁。

分除了須具有使用上之獨立性外，構造上也須具有獨立性¹³。

(2) 成立要件

區分所有建物之專有部分，乃一立體構造物中之特定部分，屬於特定人專有之獨立空間，具有一定之廣度與厚度。依上開公寓大廈管理條例第3條第3款、民法第799條第2項之規定，以及我國學說多數皆認為¹⁴，專有部分除了須具有「構造上之獨立性」外，也須具有「使用上之獨立性」，統稱為「實質上獨立性」，而除了實質上獨立性外，專有部分也需具備「形式上獨立性」，也就是區分所有登記。

I. 實質上獨立性

i. 構造上之獨立性

構造上之獨立性又稱為「物理上之獨立性」，此指建築物經區分之特定部分，係以牆壁，樓板等建築構造物，與建築物之其他部分，為相當程度之隔離，客觀上足以明確劃分其範圍而言。建築物經區分之特定部分，是否具備構造上之獨立性，涉及兩項判斷基準，一為區分明確性，二為遮斷性¹⁵。

ii. 區分(境界)明確性

區分所有建物之特定部分作為區分所有權之客體，必須有明確之

¹³ 林旺根，2014.04，新公寓大廈管理條例之實用權益，永然文化出版股份有限公司，第31-32頁。

¹⁴ 戴東雄，1998.01，公寓大廈管理條例上專有部分與共用部分之理論及屋內漏水之修繕，法學叢刊，第169期。

¹⁵ 周財欣，1997.09，論區分所有建築物之專有部分與共有部分—以所有權客體為中心，東吳大學法律學研究所碩士論文，第140-143頁。

外部範圍，此為基於「物權客體之獨立性」與「一物一權主義」之要求使然，亦即該特定部分與建築物之其他部分，在外觀上具有可資明確區別之境界標識或區分點存在，學說上稱為「區分之明確性」。

iii. 遮斷性

是為實現該特定部分可供吾人利用之機能，該特定部分須具有與建築物之其他部分或外界隔離之構造物存在，此項構造物通常為屋頂、牆壁、地板等「建築物本身之結構」，學說上稱為「遮斷性」。

此項遮斷性之需求即在確保區分所有權客體機能之實現，故需求嚴密之程度，應因客體用途之不同而有差異。在住宅固然需要屋頂，牆壁、地板等具有相當「固定性區隔構造物」，俾與外界四周完全區隔或遮斷為必要，但除住宅之用，需具與外界「完全遮斷」之需求外，一般而言，於無礙其機能實現之範圍內，無須以完全遮斷為必要。如店鋪得僅以捲簾相區隔或停車場以油漆做為區隔等皆是。是以，「遮斷性」之要求或可能因專有部分之「用途」而異，然「區分明確性」則為不可或缺之要件。

II. 使用上之獨立性

即建築物經區分後，該部分必須可作為一建築物單獨使用，與一般之建築物相同，有獨立之經濟效用始可。使用上之獨立性既著重在區分之建築物特定部分是否具有一般建築物相同之獨立機能，是必以

無其他專有部分存在，亦有利用之可能者，始足當之。且建築物之某部分如未伴隨其他部分即不能作為一「單獨之交易客體」時，該部分縱然具有構造上之獨立性，亦不能認為有使用上之獨立性。建築物經區分之特定部分，是否具備使用上之獨立性，涉及三項判斷基準¹⁶。

i. 與外部之通行直接性

使用上獨立性之有無，首要決定因素之一，在於該建築物之特定部分有無「自己之出入門戶」，可直接與建築物之外界相通，或利用建築物之「共用部分」與外界相通。如該建築物之特定部分必須利用相鄰或其他區分所有人之「專有部分」始能出入者，自不能認為具有使用上之獨立性，此即學說上所稱「與外部通行之直接性」或「通行之直接性」¹⁷。

ii. 共用部分之存在

即為整棟建築物或其專有部分之有效管理或利用常設置各種設施，如儲水槽、加壓設備等，欲成為專有部分之建築物特定部分，須無此設備存在。蓋共用設備之空間如作為專有部分時，必須委由專有部分之所有人支配，此勢必有害於區分所有建築物之共同利益也。是以，區分所有建築物之特定部分，如依法令規定屬共同使用性質者，則縱具有構造上之獨立性，因不具使用上之獨立性，不能作為專有部

¹⁶ 張修慈，2004，公寓大廈法定停車空間法律問題之探討，國立政治大學地政研究所碩士論文，第 2-3~2-4 頁。

¹⁷ 謝在全，2002.04，建築物區分所有權要論（上），法令月刊，第 53 卷，第 4 期，第 5 頁。

分。

iii. 專用設備之存在

區分所有建築物之特定部分為具體實現其目的，在該特定部分內必須具有可實現之一定設備，蓋區分所有權客體之專有部分，必須具有一般建築物相同之獨立機能，此項機能自不能依賴建築物之其他部分來完成。但應具備如何程度之專用設備，與建築物特定部分之用途密切攸關，殊難劃一及機械式予以決定，僅有就建築物之特定部分與該建築物全部之關係，綜合全部情事予以考量，始能決定，並無絕對標準。

III. 形式上獨立性

一棟建築物之特定部分雖已具備作為區分所有權客體之前述要件，此僅為觀念與抽象之專有部分，但仍非必然成立區分所有權，必將其所有權人將該特定部分作為區分所有權客體現實化、具體化並表現於外部，始足當之¹⁸。亦即形式之獨立性，乃當事人以區分所有之意思辦理區分所有登記之謂。因此形式之獨立性，係由當事人之區分所有意思及區分所有登記所構成。

i. 區分所有意思

若一人擁有一棟高樓大廈而不出諸區分所有之型態，不發生區分

¹⁸ 謝在全，2010.09，民法物權論(上)，修正五版，作者發行，新學林經銷，第341頁。

所有；又數人擁有一棟大廈，以共有之方式享有一所有權時，綜各所有人有各自分管一層之事實，仍非成立區分所有權。申言之，建築物區分所有權係依區分所有登記而創設，而區分所有登記，則以區分所有意思為前提¹⁹。

ii. 區分所有登記

所謂以區分所有權客體之型態表現於外部者，乃專有部分須依登記而創設，並藉此以區分所有權客體之型態表現於外部。惟雖未辦理登記，但已有獨立之門牌號碼，或以集合式住宅方式申請建造執照，故住宅單位各有其起造人者，亦足當之。蓋我國不動產物權以登記為公示方法及生效要件，區分所有權亦為不動產物權之一，故須辦理登記。若未以區分所有意思而為區分所有登記，縱使各自分管具實質上獨立性之部分，仍未享有專有部分所有權，不成立區分所有關係。

謝在全認為：「共同壁具有共同部分與專有部分之雙重性質，在相鄰區分所有人間，基於維持、管理之關係，應認為共同壁為區分所有人所共有，至對第一人等其他關係上，應認為係區分所有人獨有」²⁰。溫豐文先生亦謂：「按第四說之見解，較合實情，亦能據之以釐清區分所有人相互間以及區分所有人與第三人間之權益，故可資贊同。」

¹⁹ 溫豐文，1992，建築物區分所有權之研究，東海大學法學叢書，三民書局出版，第17頁。

²⁰ 謝在全，2010.09，民法物權論(上冊)，修正五版，作者發行，新學林經銷。

²¹。另有學者戴東雄先生及劉得寬²²等亦持此見解。

然實務上則有不同之見解，以公寓大廈管理條例觀之，第 7 條第 3 款之規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分…三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」第 8 條第一項亦規定：「公寓大廈…外牆面…，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」準此，公寓大廈之外牆、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂等應皆屬於共用部分，此二條條文似較接近空間說或牆面說。

然，同法第 56 條第三項第一款、第二款規定：「公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。」又按區分所有建築物各區分所有權之登記範圍及其登記面積，係確定於其所有權第一次登記時。而申請建物所有權第一次登記，依土地登記規則第 79 條第一項規定，應檢附登記機關發給之建物測量成果圖或建物標示圖，

²¹ 溫豐文，1992.02，建築物區分所有權之研究，三民書局出版。

²² 戴東雄，1994.12，從公寓大廈管理條例草案論建築物區分所有大樓搭蓋屋頂建築物及懸掛廣告牌之法律問題，法令月刊，第 45 卷，第 12 期，第 10 頁。劉得寬，1979.05，民法諸問題與新展望，三民書局，第頁。

並依其所載建築物範圍及面積，辦理登記。現行關於建築物範圍測繪之規範，土地法未設明文；其準據，主要為地籍測量實施規則。依地籍測量實施規則第 273 條第一款、第二款規定：「建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：一、獨立建物所有之牆壁，以牆之外緣為界。二、兩建物共用之牆壁，以牆壁之所有權範圍為界。」此二條文較接近壁心說²³。

2. 共用部分

依公寓大廈管理條例第 3 條第 4 款規定：「共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之附屬建築物，而供共同使用者。」民國 98 年 7 月 23 日民法物權編修正後，第 799 條第 2 項後段，已將共有部分之定義修訂為：「共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。」其於民法稱為「共有部分」，而於公寓大廈管理條例稱為「共用部分」之原因，多數學者皆認為²⁴，民法著重在所有權權利之範圍，故稱「共有」；公寓大廈管理條例著重在管理、使用之範圍，故稱「共用」，二者用語雖有不同，惟無論是共有或共用，依其定義所稱之範圍應相同。

依法律之定義，共有部分包含 1. 專有部分之外之其他部分。如

²³ 林旺根，2009.10，從專有部分與共有部分之界限論建物測量、登記之改進，現代地政，第 87-88 頁。

²⁴ 鄭冠宇，2010.07，民法物權，新學林出版股份有限公司，第 316 頁。謝在全，2010.09，民法物權論(上)，修正五版，作者發行，新學林經銷，第 343 頁。溫豐文，2007.01，區分所有權—民法物權編修正草案之評析，臺灣本土法學雜誌，第 90 期，第 125 頁。

區分所有建物之基礎、樑柱、承重牆、樓梯間、電梯間、公共走廊、地下室等空間； 2. 不屬於專有部分之附屬物。係指附屬於區分所有建築物，效用上與其附屬之建築物具有一體之關係者而言，如共用之電機設備、排水設施、空調設備及其他各種管線等。3. 區分所有權人約定共同使用之專有部分與其附屬物。此部分為區分所有建築物之專有部分，具有獨立性可作為區分所有之客體，然經規約之約定供共同使用，而成為共有部分，如集會室、管理室或停車庫使用之專有部分²⁵。

3. 基地

依公寓大廈管理條例第 3 條第 1 款規定：「公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。」故公寓大廈除了由專有部分及共用部分所組成之區分所有建築物外，還包含其建築物所坐落之基地。

我國民法及公寓大廈管理條例均未對基地有明確定義之規定，然依建築法第 11 條第 1 項前段²⁶、公寓大廈管理條例第 7 條第 1 款²⁷及

²⁵ 依民法 799 條第 3 項規定：「專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。」

²⁶ 依建築法第 11 條第 1 項規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗。」

²⁷ 依公寓大廈管理條例第 7 條規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」

其施行細則第 4 條²⁸規定，基地係指建築物本身所佔之地面及其所應留設之法定空地，應係法定空地為當然基地，當事人不得就上述基地所需土地之外之土地，亦一併約定為區分所有建築物所需利用之土地²⁹。

故基地包含了兩種涵義：一指區分所有建物本身所占之地面（或可稱為狹義之基地），另一則指除了所占地面以外之空地，一般又稱法定空地，係建築基地建蔽率以外的留設空地。而從公寓條例第 4 條第 2 項之規定：「專有部分不得與其所屬建築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。」可以推知，每個區分所有權人必須對於基地，有著相當之權利，然而，區分所有人對於基地之權利，除了所有權以外，地上權與租賃權（即租地建屋）等，都是可能的權利來源，因此對於基地之法律性質，可從不同的角度論述。

4. 成員權

(1) 定義

成員權是建築物區分所有權人團體成員之一種對於區分所有建築物進行管理之權利。所謂「區分所有建築物之管理」，亦即有關建築物之保存、改良、利用、處分，乃至於區分所有權人共同生活秩序

²⁸ 依公寓大廈管理條例施行細則第 4 條規定：「本條例第七條第一款所稱公寓大廈本身所占之地面，指建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影範圍。」

²⁹ 謝在全，2010.09，民法物權論(上)，修正五版，作者發行，新學林經銷，第 348-349 頁。

之維持等，均屬之³⁰。

建物區分所有權之成立乃以一建築物為基礎，該建築物上，各區分所有權人之專有部分，透過共同壁、走道天花板等共用部分相互連結，結構上密不可分。各區分所有權人為實現使用專有部分之目的，而必須使用共用部分，此種構造與權利歸屬，形成使用上不可分割之相互關係，建築物區分所有人為處理共同事務，圓滿解決區分所有建築物之管理問題，全體區分所有權人形成一共同體關係。又因區分所有權人相互間之關係極為密切，遠超過一般所有權相互間之相鄰關係，為管理相互共同事務及共有物之使用收益，維持其共同體關係之延續，尤其為管理相互間之共同事務及共有部分之使用、收益，不得不組成一團體組織，並藉由此一團體組織，共同管理共用設施等共有部分，以及其他共同事務，維持區分所有權繼續存在之功能³¹。由此，即產生各區分所有權人作為一團體組織之成員，而產生其享有權利與負擔之義務，此即所謂之「成員權」。

此一團體性質上屬於「非法人團體」，對外之法律關係，按自然人及法人為權利義務之主體，非具有權利能力之「團體」，如有一定之名稱、組織而有自主意思，以其團體名稱對外為一定商業行為或從事事務有年，已有相當之知名度，而為一般人所知悉或熟識，且有受

³⁰ 吳光明，2016.02，公寓大廈管理委員會之地位，月旦法學雜誌，第249號，第118頁。

³¹ 戴東雄，1984.07，論建築物區分所有權之理論基礎(II)，第29卷第3期，法學叢刊，第16-17頁。

保護之利益者，亦應受法律之保障。至於因其所為之法律行為而發生之權利義務，於實體法上應如何規範，自應依其行為之性質，適用關於合夥或社團之規定³²。對內之關係，則類推準用民法對於社團法人³³之規定，即以區分所有權人會議，作為最高意思決定機關。

(2) 成員權之團體關係

建築物區分所有人為處理共同事務，圓滿解決區分所有建築物之管理問題，端賴前述相鄰關係與共有關係兩法理，有時而窮。區分所有人尚須形成一團體組織，然後藉該團體組織之運作，召開集會，訂定規約，設置管理委員會，以規範彼此間之互動關係，各區分所有人因之而形成一團體(或共同體)關係。換言之，區分所有人相互間通常係透過區分所有權人會議(集會)之召開，管理規約之訂定以及管理委員會之組設而顯現出團體性³⁴。

區分所有成員間之團體關係，主要展現於三個部分，一是區分所有權人會議、二是管理委員會、三是規約。區分所有權人會議係區分所有權人團體之意思決定機關，由全體區分所有權人所組織，每年至少應召開會議一次³⁵。管理委員會或管理負責人是區分所有權人團體管理公寓大廈事務之執行機關，由區分所有權人選任住戶若干人為管

³² 最高法院民事判決 91 年度台上字第 1030 號。

³³ 依民法第 50 條第一項規定：「社團以總會為最高機關。」

³⁴ 行政院研究發展考核委員會/溫豐文研究主持，86.12，公寓大廈管理問題之研究，行政院研究發展考核委員會，台北市，第 23-24 頁

³⁵ 公寓大廈管理條例第 25 條第一項規定：「區分所有權人會議，由全體區分所有權人組成，每年至少應召開定期會議一次。」

理委員所設立之組織，應向區分所有權人會議負責。規約是區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項，其性質屬於區分所有權人團體之自治規則，故其所定之一切權利義務，不但可以拘束區分所有權人及住戶，對於區分所有權人之繼受人亦有拘束力。

(3) 成員權之取得與消滅

成員權乃全體區分所有權人基於共同關係而產生之一種權利，即區分所有權人只要參與這種關係，便當然成為團體組織之成員而擁有成員權，依法或規約享有權利負擔義務。而如何成為區分所有權人，依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，專有部分不得與共用部分、基地持分分離而移轉與設定負擔，故任何人只要取得專有部分，即同時取得共用部分、基地持分以及成員權。就專有部分而言，又可分為原始取得和繼受取得，與此相對應，成員權亦有原始取得和繼受取得，原始取得區分所有權即原始取得成員權；繼受取得區分所有權即繼受取得成員權。

既然區分所有權人之成員權係基於區分所有權人間之共同關係而產生，只要區分所有建築物存在，區分所有權人之身分不變，從而產生之成員權也就存在。惟當區分所有建築物損毀或滅失，從而產生之成員權是否還存在，即有疑慮。依公寓大廈管理條例第13條關於

區分所有建物重建之規定，若經區分所有權人會議決議重建並通過，區分所有權之團體仍視為存在；若決議不重建，則因區分所有建物之滅失，而區分所有權人之專有部分所有權、共有部分所有權、基地持分及成員權，即連同建物消失而消滅³⁶。

二、 建築物區分所有權人團體

如前所述，「建物區分所有權」乃各區分所有權人於專有部分緊密相鄰，於共用部分共同所有，並共同對同一基地擁有持分，以居住之集合成為一共同體關係。對於此共同體關係之定義，相較於鄰國日本，直接於建物區分所有法第三條前段中，開宗明義加以定義為：「區分所有權人全體，得因為實施建物與其基地及附屬設施之管理，組成團體，依本法所定，召集集會，訂立規約及設置管理人。」³⁷，我國法令對於區分所有權人團體並未有明確定位。

專有部分之緊密相連，對於專有部分之不當使用，必然對於相鄰甚至近鄰之專有部分產生影響，且無法完全以相鄰關係或共有法理處理，故產生最廣義區分所有權說。最廣義區分所有權說與他說最大之不同，乃承認成員權之存在，即是為了跳脫原傳統理論，雖清楚界定住戶間之權利義務，惟忽略公寓大廈住戶因合意之決定，而對整體公

³⁶ 陳華彬，2011.08，建築物區分所有權，中國法制出版社，北京，第 186-187 頁。

³⁷ 建物の区分所有等に関する法律第 3 条：「区分所有者は、全員で、建物並びにその敷地及び附属施設の管理を行うための団体を構成し、この法律の定めるところにより、集会を開き、規約を定め、及び管理者を置くことができる。一部の区分所有者のみの共用に供されるべきことが明らかな共用部分（以下「一部共用部分」という。）をそれらの区分所有者が管理するときも、同様とする。」

寓大廈物權內容之影響，故將原有物之因素，向外擴張至人之因素，而承認其區分所有權人團體之存在³⁸。

（一） 團體形成之基本理論

為探討區分所有權人團體之性質，須先以團體形成理論為討論，對於團體形成之理論中，本文選以盧梭之社會契約論與 Gierke 之合手理論為探討，以下分別說明之。

1. 盧梭社會契約論

（1）社會契約論之概述

社會契約（Social Contract）是一種概念，用以解釋個人和政府之間適當關係。社會契約主張個人融入政治社會是透過一個相互同意之過程，個人同意遵守共同之規則，並接受相應之義務，以保護自己和其他人不受暴力和其他種類之傷害。大多數社會契約理論之出發點，是對不存在任何政治秩序之人類生存條件作啟發式之審視，通常稱為「自然狀態」。在這種情況下，個人行動只受他們個人權力和良心所約束。從這個共同之起點，社會契約論者各以不同之方式證明，為什麼一個理性的個人自願放棄他自然之自由，獲得政治秩序的好處。

奠定最早社會契約論之基礎乃為霍布斯(Thomas Hobbes)於 1651

³⁸ 古振暉，2001.12，論公寓大廈管理費負擔之繼受，東海大學法學研究，第 16 卷，第 103-104 頁。

年所出版之《利維坦》一書，隨後最著名之社會契約論思想家包含洛克(John Locke)以及盧梭(Jean-Jacques Rousseau)，其三者對於社會契約論各有其不同之見解。

霍布斯之契約以君主作為第三團體，訂約之個人同意把一切交給君主，而君主則不放棄任何東西，且在契約之外，所以霍布斯之全面讓渡是讓渡給第三者，因此訂約者實際上是創造一個主人，而使自己成為奴隸，而盧梭之全面讓渡內涵不同，其結果不使個人失去自由。霍布斯之契約所形成規範是一種外在限制，而盧梭之法律是自己限制自己，所以是一種內在限制。

與霍布斯把社會契約看成是公民完全服從專制君主之條約不同，洛克認為，人們在簽訂契約後仍然保留著他們在自然狀態中所擁有自然權利。換言之，在協調個人自由和權威需要之時，洛克認為沒有必要像霍布斯那樣對權威百般遷就。基於此，洛克反對霍布斯提出的君主專制政體，他主張有限權力政府³⁹。

盧梭之自由觀念和權威觀念，都迥異於先前之思想家。雖說盧梭與其他人使用是同一名詞，可他所主張卻是極為不同之內容。而對於區分所有權人團體之形成以及內部關係而言，本文認為盧梭之社會契約論最為恰當，故選其作為解釋，並加以探討之。

³⁹ 王平，2007.09，「社會契約論三種：對霍布斯、洛克與盧梭政治哲學思想的比較」，安徽教育學院學報，第二十五卷第五期，第 6-10 頁。

(2) 盧梭之社會契約論

盧梭在《社會契約論》一開頭便寫道：「人生而自由，卻無往不在枷鎖之中。」在此書中，他所作的不是要說明這樣的「秩序」是如何產生的，他企圖解釋的是這樣秩序之合法性從何而來，並且從中尋求出維持國家秩序之合法且確定原則，使得人民在其中既能獲得真正自由⁴⁰。

自十七世紀初，歐洲哲學家開始以一種以「自然狀態」(natural state, state of nature)來描繪國家成立之前人們所處的狀態並以之作為國家的對比並用以解釋國家的形成的前提性論述。素有「現代政治哲學之父」之稱的霍布斯(Thomas Hobbes)為了論證國家存在之必要性以及其理想國家之形成，也提出社會契約之概念已解釋個人與政府間之適當關係。在霍布斯之後，許多歐洲思想家也依循著霍布斯自然狀態思想。解釋社會契約與國家形成，然而彼此間論述與思維卻是不盡相同。觀察緊接隨著霍布斯同時代學者中，不僅斯賓諾莎、普芬道夫、洛克曾於其著作之中以相當篇幅來論述自然狀態，在盧梭理論當中，更是處處可見自然狀態之身影。

盧梭自然狀態下之人，是未經過任何啟蒙，所以慾望不超出他們純粹生理需求。在自然狀態下人是孤立的，極少與他人相互往來，也

⁴⁰ 陳雅如，2004.05，論盧梭的政治自由，私立東海大學哲學系碩士論文，第4頁。

沒有必要與他人往來。實際上，在原初狀態中，沒有互相往來，所以也不需要溝通，也沒有組成社會之可能性，男女間結合也是偶然的。所以人們不知道婚姻、家庭、財產以及其他任何形式之社會制度。在自然狀態中之人類，彼此間沒有任何道德上關係，也沒有人所公認之義務，所以他們既不可能是善的也不可能是惡的，既無所謂邪惡也不所謂美德。人們看起來和其他動物沒有多少區別。由於自然狀態是每一個人對於自我保存的關心最不妨害他人自我保存的一種狀態，所以這種狀態最能保持和平，對於人類也最為適宜⁴¹。

但人類達到過這樣一種境地，當時自然狀態中不利於人類生存之種種障礙，在阻力上已超過了每個個人在那種狀態中為了自存所能運用的力量。於是，那種原始狀態便不能繼續維持；並且人類如果不改變其生存方式，就會消滅。然而，人類既不能產生新的力量，而只能是結合併運用已有之力量；所以人類便沒有其他辦法可以自存，除非是集合起來，形成一種力量之總和，才能夠克服這種阻力，由一個唯一的動力把它們發動起來，並使它們共同協作。此種力量之總和，只有由許多人匯合才能產生；但是，既然每個人力量和自由是他生存之主要手段，他又如何能致身於力量之總和，同時不致妨害自己，又不致忽略對於自己所應有之關懷呢？盧梭認為：「要尋找出一種結合的

⁴¹ 陳昭寧，2014.06，論「自然狀態」—以十七世紀之法哲學為中心，國立中正大學法律學研究所碩士論文，第 4-5 頁。

形式，使它能以全部共同之力量來衛護和保障每個結合者的人身和財富，並且由於這一結合而使每一個與全體相聯合的個人又只不過是在服從自己本人，並且仍然像以往一樣地自由。”這就是社會契約所要解決的根本問題⁴²。」

一個人只要瞭解國家或社會中政治、秩序、法律或是社會之安排，而他仍然自願留在這個國家中，儘管他並沒有實際簽下任何契約，亦表示這個人接受了這個契約，願意遵守這個國家或社會規矩。簡單來說，一個人出於自願接受了一個社會所提供法律保障或是任何利益，這就表示他隱然地接受了一項契約，這便是隱然之同意。

隱然之同意雖沒有明確訂立契約，但它仍然有契約上之關係。所以這個國家或社會仍對我們有政治上之權威，雖然沒有明訂契約，但這種權威的建立仍然是合法的。只要是契約就是我們跟對方達成的一種協議，所以我們還是有遵守它的義務。由於這是出於自願之同意，遵守契約便成了一種道德上義務，故我們有道德上義務去遵守自己所定之合同。因此，通過這項道德原則和隱然的同意，我們政治義務才得以成立。隱然的同意亦是必須依靠道德原則，才能將政治權威和義務建立在契約論這個概念之上。

有了這個契約，人類就從自然狀態進入社會狀態，從本能狀態進

⁴² 盧梭，2003.03.01，社會契約論，何兆武譯，商務印書館出版。

入道德和公義狀態。人類由於社會契約而喪失的是天然的自由以及對於他所企圖得到的一切東西的無限權利；而他所獲得的，乃是社會的自由以及對於他所享有的一切東西的所有權。

盧梭的契約論認為是全體同意而不是多數決，他認為如果沒有先前的同意（一致決），少數怎麼會有任何義務接受多數的決定？故多數決法則本身是建立在一個契約之上，而且蘊涵至少曾經有過一致決。

立約一方是人民，每一個人都全面放棄自己之權利，將這個權利交給整個社群。整個社群的組成成員也是人民整體，這表示社群的產生和契約的簽訂同時出現。立約雙方的差異是內在的，是存在形式的差異，即公民和臣民的不同。結社的行為是由社會和個人間的相互承諾所構成，每一個人在立約時是和自己立約。每一個人把權利交給全體，他等於沒有給任何人，所以每一個人都恢復他所喪失的任何東西，而且他得到更多力量保障他所擁有的。

由盧梭之社會契約論看出，其對於團體之形成，乃為彼此成員皆是為了共同更好之目的，將自己之權利交給整個群體，但其權利並非完全犧牲，反而是透過群體之力量，使其擁有更多保障。

盧梭於社會契約論更提及「公意」與「眾意」之差異，他認為眾意與公意之間經常總有很大的差別；公意只著眼於公共之利益，而眾

意則著眼於私人的利益，眾意只是個別意志的總和。但是，除掉這些個別意志間正負相抵消的部分而外，則剩下之總和仍然是公意⁴³。

（一）、從盧梭社會契約論看區分所有權人團體之形成

在公寓大廈管理條例尚未頒布施行前，臺灣舊有之區分所有建築物即存在許多所謂「住戶公約」、「管理規章」等內部規約，這些規約並非依法律規定而制定，而是居民自主性為使生活品質、居住環境提升，所相互約定並共同遵守，惟其訂定之主體、方式、內容等，皆無任何法律依據，迨至民國 84 年公布實施公寓大廈管理條例。

在公寓大廈管理條例尚未立法之時，區分所有權人對其區分所有部分之使用如同「自然狀態」，無任何限制，對其區分所有部分之使用完全自由，惟公寓大廈之組成，乃專有部分之間緊密相鄰，於共用部分共同所有，並共同對同一基地擁有持分，區分所有權人毫無限制之自由使用其區分所有權，對相鄰之其他區分所有權人不往來亦不溝通，將造成其他區分所有權人權利之受損，故在每個人都無限制自由使用之自然狀態下，其區分所有權反而處於不利生活之情況，故區分所有權人為使生活品質、居住環境提升，自主性形成一個團體，訂立規約，雖然區分所有權人之權利將受到限制，但如同盧梭社會契約論

⁴³ Il y a souvent bien de la différence entre la volonté de tous et la volonté générale ; celle-ci ne regarde qu'à l'intérêt commun ; l'autre regarde à l'intérêt privé, et n'est qu'une somme de volontés particulières : mais ôtez de ces mêmes volontés les plus et les moins qui s'entre-détruisent (a), reste pour somme des différences la volonté générale.

所說：「每一個人把權利交給全體，他等於沒有給任何人，所以每一個人都恢復他所喪失的任何東西，而且他得到更多力量保障他所擁有的。」在組成團體後，區分所有權人之權利反而得到保障。

為何規約得以使用多數決之方式，對於專有部分做限制，如同社會契約論所說，**多數決法則本身是建立在一個契約之上，而且蘊涵至少曾經有過一致決。**當區分所有權人加入團體時，依公寓大廈管理條例第 35 條規定：「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」其在瞭解團體中秩序、規約或是制度之安排，而他仍然自願加入或留在這個團體中，這就表示他隱然地接受了一項契約，並且形成**至少一次之一致決**。故區分所有權人須受到團體決議中，為達到生活品質、居住環境提升，以多數決之方式訂立規約，並區分所有權人有遵守規約之義務。

盧梭於社會契約論提及「公意」與「眾意」之差異。在公寓大廈中，區分所有權人團體是基於追求「團體內之公意」而組成，即尋求團體內所謂「**共同利益**」，在公益之下，可以使每個人雖然受有限制，但整體而言可為所有人都帶來公共福利與益處，故每個區分所有權人之利益是上升，惟經過區分所有權人會議之多數決決議所訂立之並非

「公意」而僅為「眾意」，決議之結果僅為每個區分所有權人基於個人之私益，所為多數決下之私意集合，其不一定等於「公意」，必須透過去除私意之部分，剩下部分才是公意。

換言之，區分所有權人會議多數決所訂立之規約，不一定代表區分所有權人團體之共同利益，只能說其為多數人之利益集合，而是否可以多數人之眾益，而限制專有部分？盧梭認為，公意必須從全體出發，才能對全體都適用；並且，當它傾向於某種個別的、特定的目標時，它就會喪失它的天然之公正性，因為這時我們判斷的便是對我們陌生的東西，於是便不能有真正公平的原則在指導我們⁴⁴。故惟有公意才是合法限制之依據，換句話說，公寓大廈規約應在代表區分所有權人之共同利益之下，才得對於專有部分做限制。

盧梭社會契約論，雖能解釋區分所有權人團體之形成，惟其團體組成後，內部之關係並未有詳細之探討。為探討區分所有權人團體之形成，本文除盧梭之社會契約論外，欲以合手理論對其說明之。

2. Gierke 合手理論

(1) 合手原理之意義

「合手原理」Gesamthandsprinzip 之闡揚者為 Gierke，他基於

⁴⁴ Ce qui prouve que l'égalité de droit et la notion de justice qu'elle produit dérivent de la préférence que chacun se donne, et par conséquent de la nature de l'homme ; que la volonté générale, pour être vraiment telle, doit l'être dans son objet ainsi que dans son essence ; qu'elle doit partir de tous pour s'appliquer à tous ; et qu'elle perd sa rectitude naturelle lorsqu'elle tend à quelque objet individuel et déterminé, parce qu'alors, jugeant de ce qui nous est étranger, nous n'avons aucun vrai principe d'équité qui nous guide

對團體與個體之觀察，故提出「人之所以為人，是因為有人與人的結合」(英譯: Man owes what he is to union with his fellow man)之社會觀察前提，以做為他主張以社會為本位政治思想之基礎。故不僅是注重個人，還須重視由個人所組成之團體以及個人與團體間之關係。從而，在哲學層次上，他提出其「合手原理」之內容：即單一(Einheit)與複多(Vielheit)並非對立，而是具有特殊結合、交錯運作之狀態，故不是抽象之單一性，而是形成複多之單一性，簡言之，就是將複數人提昇至人之單一體原理，而且以這樣人之結合形態，影響人們相互間之財產共同關係。

「合手」原本在法層次之上，即使將它置於法之層次中探討，也不能當成一種法制度，而只是一項法原理，Gierke 並認為此項原理係 Genossenschaft 團體關係之基礎，存在於主體間人之結合關係，為人法上之法原理。由於該原理所指涉之範圍甚廣，故在法律領域內，也是內容非常具有彈性之法原理，如同 Genossenschaft 團體之多樣形態(如繼承團體、合夥團體)一般，包含從緊密至寬鬆，結合之要素由附屬至核心等各式各樣之形態。只要不是上下支配之共同關係(Herrschaft)，而是平等以同(志、業)之結合關係互相結合，即為他所稱之 Genossenschaft 團體，而此種相互間平等的結合關係就是

合手共同關係(Gemeinschaft zur Gesamthand)⁴⁵。

(2) 合手原理之法論爭

合手理論由於只是法之原理，該原理所置重領域之不同，將會影響法律對該原理適用之內容。依學者之見解，有將合手原理著眼於權利客體之單一性，即將焦點放在合手共同關係所支配下之特別財產，而將合手共同關係置於財產法領域探討之說法(財產法說)⁴⁶；另有將注意之焦點置於權利主體之單一性，而將合手共同關係定位為民法總則內，人法上之團體(人法說)⁴⁷等說法。

臺灣學者為說明兼含財產說與人法說之合手原理，將其定義為：

「當基於特定目的之下所結合之複數人支配不可分之財產，該財產所屬的權利以一個、不可分的形態歸屬於該結合之複數人時，各別的成員與該複數人間會產生法律關係。」即以特定目的之下所結合之複數人，且同時享有不可分權利(應該是具有人格權性質的權利做為前提，所發生結合成一團體後之法律效果，即團體與成員間所生法人格之別異，其中又以團體會與成員發生債權與物權關係做為代表(即若團體與成員間會發生法律關係，則團體與第三人間、團體內成員與成員間、

⁴⁵ 古振暉，2006，共同所有之比較研究，臺灣財產法暨經濟法研究協會，台北市。第 355-357 頁。

⁴⁶ 此說主張，合手概念主要係為詮釋財產歸屬於共同體之概念，故凡歸屬於共同體之財產，依合手原理均解為特別財產(sondervermogen)。古振暉，2006，共同所有之比較研究，臺灣財產法暨經濟法研究協會，台北市。第 360-361 頁。

⁴⁷ 此說又分為 Tuhr、Gierke、Flume 三者不同之見解，惟相同之處在於，除討論團體之財產外，更注重於其所形成團體之人之關係。古振暉，2006，共同所有之比較研究，臺灣財產法暨經濟法研究協會，台北市。第 362-365 頁。

團體內之成員與第三人間均有各自之法律關係)⁴⁸。

(3) 合手團體與成員間之法律關係-權義率

權義率 Anteil 一詞，係泛指共同所有人在支配之物(財產)上，所享有權利負擔義務之比例。德國法不論於共有、合夥、共同繼承、夫妻財產等處，皆用 Anteil 一語表示；日本法則可統一用「持分」表示；而我國依民法之規定，共有之權義率稱為「應有部分」、在合夥稱為「股分」、在共同繼承稱為「應繼分」。為抽象統一表達以上因合手團體所享有之權益比例，本文爰使用「權益率」一詞，表示各共同所有人個別享有特別財產上之權利義務比例。

形成合手之人們，將原來所支配(所有)之物集合為合手財產，並基於一定目的，形成目的財產，並將之所生之權利義務單獨歸屬於合手團體，故該財產也成為特別財產。惟合手人原來合手前對所有物所支配享有之財產權利，基於財產權保護之思想，並未因合手關係之成立，而全部或一部之喪失，而是透過形態之轉換(猶如出資的行為)，形成在合手財產上享有之權利比例，換言之，透過該權利比例，使合手人與合手團體間產生法律關係。故德國民法關於合夥之規定中，承認 Anteil an dem Gesellschaftsvermögen (合夥財產上之 Anteil) 與 Anteil an den einzelnen dazu gehorenden Gegenständen(屬於

⁴⁸ 古振暉，2006，共同所有之比較研究，臺灣財產法暨經濟法研究協會，台北市。第 369 頁。

合夥財產之個別財產享有權利義務之 Anteil)之區別，學理上將合夥財產上之 Anteil 稱為「總權義率」⁴⁹。

由於合手團體形成後，合手人與合手團體間會發生法律關係，具體而言，這些權利義務是合手人基於財產上及身分上之地位所發生。以合夥為例，也就是合夥人關於營業活動及營業財產所享有權利並負擔義務，由於學說受限於權義率之性質就是具有物權性質之權義率即應有部分，故往往在說明這些權利義務時，常混淆使用所謂「股分」、「成員權」或「合夥人的地位」等概念。

其次就權義率之內容，也以合夥為例，學說關於合夥人之權利義務，大致分類為自益權與共益權(均為社員權)，並沒有明確說明這些權利義務間之關連性為何，從而所謂「股分」、「合夥人的地位」等概念也無法明確區別之。

如前所述，權義率係共同所有人共同支配一物或一權利時所享有之比率，隨著共享標的及共享內容之不同，有各種不同之態樣，可分為物權的、財產的、價值的、合夥的、利益的、資本的、利用的等不同性質用途之權義比率。故合手團體形成後，合手人之權義率性質為何，應從其實際從事的目的事業之種類，所發生之權利義務內容為何

⁴⁹ 古振暉，2006，共同所有之比較研究，臺灣財產法暨經濟法研究協會，台北市。第 404-405 頁。

等觀察之⁵⁰。

(二) 團體之性質

合手理論所形成之團體，依其團體性強弱程度不同，又可區分為注重個人性之團體與注重團體性之團體，以現行法之用語即為合夥型團體與社團型團體⁵¹。合夥型團體之特徵為：全員都有達成共同目的之意思，且相互間存有信賴關係，並皆得參與業務執行，合夥人之變動應該會影響合夥之同一性，以致影響原合夥之存續。至於社團型團體：社員之更替變動不影響社團之存續，必須設置為了追求特定目的之組織，社團對於社員之入社、退社、意思之形成，對外代表等都要於規約內明定。惟上開特徵，彼此都有某程度互為條件等密切之關連。因此團體成員即使知悉有上述特徵的區別，可能隨時因應其需求，為類型之選擇。惟團體成員之選擇，何時應適用合夥型團體或社團型團體之規定，大略可從團體之存續性及功能性判斷之，換言之，隨著確保團體之存續性及功能性程度愈高，團體之形態就愈接近社團型團體；反之，則越接近合夥型團體。以下分別介紹兩種不同團體之特色⁵²。

1. 合夥型團體

⁵⁰ 古振暉，2006.07，共同所有之比較研究，臺灣財產法暨經濟法研究協會，台北市。第409-410頁。

⁵¹ 此處所稱之合夥與社團，與我國民法之合夥與社團並不完全相同，其為學者為將合手原理與現代法律相結合所做一類比。參古振暉，2006.07，共同所有之比較研究，臺灣財產法暨經濟法研究協會，台北市。第426頁。

⁵² 古振暉，2006.07，共同所有之比較研究，臺灣財產法暨經濟法研究協會，台北市。第499-500頁。

以合夥型團體而言，若是其中一員產生不可能繼續為該團體成員之事由時，由於重視每個合夥人之結合，合夥型團體應即解散。故若合夥人死亡、破產、聲明退夥、債權人扣押股分造成聲明退夥效力時，合夥就必須解散。此為合夥型團體之本質，我國雖為維持合夥之同一性，而有不同之規定⁵³，但如德國民法則仍維持該立法內容⁵⁴。換言之，合夥由於注重每個人員之結合，若有一合夥人無法繼續合夥關係，將造成合夥人間意思無法合致之結果，故法律是將同樣成員之組成維持當做是合夥所形成團體存續之前提⁵⁵。

合夥型團體之決議，應以合夥人全體之同意為之。且原則上不僅是決議(Beschluß)要全體一致，所有之業務執行也必須要全員共同為之⁵⁶。如此團體之機動性較低，團體功能較不彰。導入團體之多數決原則，能夠提高團體之機動性，而且為更進一步提高該團體機動性，就有將業務執行委由特別機關執行之必要。即使團體成員可以選擇多數決原則，使團體具備社團之特徵，但多數決原則的導入也有其階段性。若法律或契約未明定成員各自之權限者，其業務執行就要以多數決為之，或當有一人或數人為業務之執行，也得依多數決定等事項

⁵³ 依民法第 685、686、687 條規定參照

⁵⁴ 德國民法第 727 條、728 條、723 條第 1 項、723 條第 1 項規定參照

⁵⁵ 古振暉，2006.07，共同所有之比較研究，臺灣財產法暨經濟法研究協會，台北市。第 499-500-501 頁。

⁵⁶ 依民法第 670 條第一項規定：「合夥之事務，除契約另有訂定或另有決議外，由合夥人全體共同執行之。」

之多數決，此時尚不脫離合夥型社團之範疇⁵⁷。

2. 社團型團體

社團不會因為社員一人之原因，造成團體之解散事由，成員之死亡或破產，原則上與團體之存續無關。聲明退社也不意味著團體關係之解消，而應為隨時得為退社之意思表示⁵⁸。由於可以隨時退社，當然得隨時入社，以確保團體之存續性⁵⁹。

社團型團體之決議，乃由多數決之方式為之⁶⁰。有關於業務執行以外的團體事項(例如成員的開除)、成員業務執行權限、代理權之剝奪等以多數決決定的情形。特別是以多數決剝奪成員之業務執行權限、代理權，即使不是在正當化之重大事由時也容許如此為之，其社團即接近社團型團體；甚而得以多數決予成員中之一人業務執行權、代理權時，就更加近似社團之類型。直至約定得以特別多數決變更團體契約時，即完全屬於趨近社團型團體⁶¹。

(三) 區分所有權人團體

由前可知，團體之性質又可依其內部關係之不同，分為合夥型團

⁵⁷ 古振暉，2006.07，共同所有之比較研究，臺灣財產法暨經濟法研究協會，台北市。第 502 頁。

⁵⁸ 依民法第 54 條第一項之規定：「社員得隨時退社。但章程限定於事務年度終，或經過預告期間後，始准退社者，不在此限。」

⁵⁹ 古振暉，2006.07，共同所有之比較研究，臺灣財產法暨經濟法研究協會，台北市。第 500-501 頁。

⁶⁰ 依民法第 53 條第一項之規定：「社團變更章程之決議，應有全體社員過半數之出席，出席社員四分之三以上之同意，或有全體社員三分之二以上書面之同意。」

⁶¹ 古振暉，2006.07，共同所有之比較研究，臺灣財產法暨經濟法研究協會，台北市。第 499-502 頁。

體與社團型團體，而區分所有權人團體之性質為何？又其團體意思形成之展現為何？以下分別說明之。

1. 區分所有權人團體之性質

區分所有人所形成之團體究竟是合夥型團體或是社團型團體？就合夥型團體而言，合夥是具有「共同成立事業之意思」之複數人結合體，合夥人享有對於合夥財產之股份（即合手財產價值性之權義率及利用性質之權義率（Gesellschaftsanteil und Wertanteil）；反之，就社團型團體而言，社團是「使為某種事業之意思」之人所組織而成，社團之機關組織體因具有「共同為事業之意思」，才是事業活動權及事業財產權之主體，出資人所享有之財產權利（如股東之利益分配請求權或協同合夥人的設施利用權）並非權義率之具體形態，而是出資之對價，進而所產生之抽象分配請求權及抽象之利用機會請求權（均屬債權之權利）。

就組成團體之目的而言，區分所有權人團體相較於「使為某種事業之意思」所組合而成之社團型團體，更如同合夥人般具有「共同為事業之意思」參加共同事業（區分所有建物之管理），因此這些區分所有人當然具有參加團體營運之權利，而對於共用部分（含基地）等團體財產擁有價值性之權義率及利用性質之權義率，進而為具體劃分使用。

就團體存續之方面，相較於團體成員之去留，將對於合夥型團體造成相當大之影響，區分所有權人團體更接近社團型團體，其成員可以自由之去留，且對於團體之存亡、事務之管理、特別財產之價值等，皆不造成影響。

就團體內部決議之方式而言，雖合夥型社團亦有多數決之適用，惟區分所有權人團體對於公寓大廈業務執行以外之團體事項、成員業務執行權限、代理權之剝奪等，皆得由區分所有權人團體內部，以多數決之方式決定。特別是區分所有權人團體得以多數決剝奪成員之資格⁶²。故就團體內部決議之方式而言，區分所有權人團體更接近社團型團體。

區分所有權人團體，應非純粹之合夥型團體，亦非純粹之社團型團體，然就團體性之強弱程度而言，雖區分所有權人對於公寓大廈之共用部分、共同事務之團體性強，惟區分所有權人本身所擁有所有權之專有部分，其重要性必定大過於共用部分及共同事務之管理，故區分所有權人團體之性質，應界於合夥型團體與社團型團體中間，但是

⁶² 依公寓大廈管理條例第 22 條第一項之規定：「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，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：

一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。

二、違反本條例規定經依第四十九條第一項第一款至第四款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。

三、其他違反法令或規約情節重大者。」

合夥之要素較強之團體⁶³。

因為區分所有權人團體不只是單純物理式之管理建物共用部分及土地之團體，其目的還在於創設快樂舒適之環境。為了維持舒適之環境，而將建物共用部分以及土地之權利提供做為出資，成為可分配各區分所有人專有部分所在空間外，也得對專有部分之使用方式予以若干程度限制之管理團體。

2. 區分所有權人團體意思之形成

區分所有權人團體之性質，乃屬於合夥型團體與社團型團體中間，但是合夥之要素較強之團體，而其團體意思之形成，乃由內部成員之合意所為之，就區分所有權人團體而言，其團體內部合意之型態又可分為兩種，一為區分所有權人會議之決議，二為公寓大廈規約，以下分別介紹之。

(1) 區分所有權人會議之決議

依公寓大廈管理條例第 3 條第 7 項規定：「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。」只要涉及共同事務及與區分所有權人權利義務之事務，皆應召集全體區分所有權人，並召開區分所有權人會議。區分所有權人會議乃公寓大廈之最高權力機構及意思機關⁶⁴，其

⁶³ 古振暉，2006，共同所有之比較研究，臺灣財產法暨經濟法研究協會，第 580-581 頁。

⁶⁴ 區分所有權人會議乃最高之議事機關，但卻非執行機關。依公寓大廈管理條例第 3 條第 9 項

會議所為決議之效力、效力之範圍，以下分別說明。

I. 區分所有權人會議決議之效力

區分所有權人會議雖為公寓大廈之最高權力機構及意思機關，其所為之決議仍不得牴觸公寓大廈規約之規定，蓋規約對於公寓大廈猶如國家中之憲法或法律，具有區分所有權人團體最高自治規則之性質，如同立法院院會之決議，與依法定程序完成之法律其效力不同，故決議不得牴觸規約，更不能違反國家之法令。

依公寓大廈管理條例第 37 條規定：「管理委員會會議決議之內容不得違反本條例、規約或區分所有權人會議決議。」因而區分所有權人之決議不但可以拘束各區分所有權人，亦對管理委員會有拘束之效力，故管理委員會所為有關共同事務之管理或決議，不得與區分所有權人會議之決議互相牴觸。

公寓規約或區分所有權人會議之決議不得與違法國家之法令，又區分所有權人會議之決議不得牴觸規約，管理委員會之決議不得牴觸區分所有權人會議之決議，看似區分所有權人所應遵守之規定，以國家法令為最高，其次為規約，區分所有權人之決議為再次之，最後為管理委員會之決議。

II. 決議效力之範圍

規定：「管理委員會：指為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，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」

依少數服從多數原則，區分所有權人會議之決議對全體區分所有權人皆有拘束力，但對區分所有權之繼受人是否有拘束力，即非無疑。依公寓大廈管理條例第 24 條第 1 項之內容⁶⁵，其僅規定公寓大廈之規約具有拘束力，對於區分所有權人會議之決議則無規定。

惟溫豐文認為，區分所有權人會議旨在維護區分所有權人間之共同利益，繼受人既屬同體之構成員，無論在決議前或決議後成為區分所有權人，均有義務遵行⁶⁶。學者林旺根也認為，依公寓大廈管理條例第 24 條之內容，所謂第 35 條所定之文件包含：規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及區分所有權人會議紀錄，故區分所有權人會議決議之內容，既屬繼受人可得而知，基於「不動產所有權附隨契約」之理論，區分所有權人會議決議之效力應及於繼受人⁶⁷。

(2) 公寓大廈規約

依公寓大廈管理條例第 3 條第 12 款之規定：「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會

⁶⁵ 公寓大廈管理條例第 24 條第 1 項：「區分所有權之繼受人，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。」

⁶⁶ 行政院研究發展考核委員會/溫豐文研究主持，1997.12，公寓大廈管理問題之研究，行政院研究發展考核委員會，台北市，第 47-48 頁。

⁶⁷ 林旺根，2014.04，新公寓大廈管理條例之實用權益，永然文化出版股份有限公司，第 180-181 頁。

議決議之共同遵守事項。」公寓大廈規約乃公寓大廈之住戶須遵守之生活準則，其對於區分所有權人所組成之團體，猶如國家之憲法、公司之章程之存在，是區分所有權人團體意思形成之展現，而規約與區分所有權人會議之決議之差異為何？何者須以規約訂之，何者得僅以區分所有權人會議訂之？本文認為，區分所有權人之決議，除公寓大廈管理條例之規定外⁶⁸，無論其決議影響之區分所有權人數之多寡，其決議之事項影響為持續之時間或其規定屬重大影響，則須以規約限制；若其決議之事項僅為單次之效力，則得僅以決議限制之。而因限制專有部分之使用之效力應為持續性，且對於專有部分之所有權有重大影響，應以規約定之，故對於區分所有權人團體意思形成，本文僅針對公寓大廈規約做討論。有關公寓大廈規約之意義、目的、形成、性質、效力等，於下一章做介紹。

⁶⁸ 如公寓大廈管理條例第 11 條第一項規定：「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。」、公寓大廈管理條例第 18 條第一項及第三項規定：「區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納之公共基金；公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」

參、公寓大廈規約之探討

民國 84 年 6 月 28 日公布實施之公寓大廈管理條例，其立法意旨原則是希望區分所有權人以自治之方式，共同管理區分所有建物之共同事務，當自治管理無法解決問題時，才由行政主管機關被動介入，故公寓大廈管理條例乃以「自治管理為主，行政管理為輔」之法律。公寓大廈中之自我管理，除係透過區分所有權人會議、管理委員會外，更透過區分所有權人共同制定規約，來約束各區分所有權人及住戶，以達到自治之目的。

公寓大廈規約為公寓大廈生活秩序維護之準則⁶⁹，公寓大廈之管理透過一年一度區分所有權人會議，由區分所有權人以多數決表決之方式共同決議公寓大廈之事務，並訂立公寓大廈規約共同約束及建立共同生活之準則，則規約乃公寓大廈自我管理必須依循之最高準則，故於第一節時，對於公寓大廈規約之意義、目的與形成做介紹，第二節則對於公寓大廈規約之限制依據為開端，藉以探討規約之法律性質與效力。

一、 公寓大廈規約之意義、目的與形成

本節首先就公寓大廈規約之意義，以及其目的與形成作介紹。

(一) 公寓大廈規約之意義

⁶⁹ 溫豐文，2005.12，論公寓大廈住戶生活秩序之維護，東海大學法學研究，第 23 期，第 163-168 頁

在公寓大廈管理條例尚未頒布施行前，臺灣舊有之區分所有建築物即存在許多所謂「住戶公約」、「管理規章」等內部規約，這些規約並非依法律規定而制定，而是居民自主性為使生活品質、居住環境提升，所相互約定並共同遵守，惟其訂定之主體、方式、內容等，皆無任何法律依據，迨至民國 84 年公布實施公寓大廈管理條例。

公寓大廈之立法目的在於建立住戶自治之體制，故將主管機關之管理權限，大幅下放到管委會執行，惟住戶違規情節重大，經管委會制止而不遵從之時，仍有賴主管機關公權力之介入。是以，公寓大廈管理條例大多仰賴「區分所有權人會議」⁷⁰作為住戶自治之管理組織，「規約」則作為公寓大廈生活秩序維護之準則⁷¹。公寓大廈之管理透過一年一度的區分所有權人會議，由區分所有權人會議以投票之方式共同決議公寓大廈之事務，並訂立規約共同約束及建立共同生活之準則，則規約乃公寓大廈自我管理必須依循之最高準則。

（二） 公寓大廈規約之目的

公寓大廈規約乃為區分所有權人團體意思形成之展現，各區分所有權人以其專有部分之相鄰、共用部分與基地部分共有，所組成一區分所有權人團體之目的，即對各區分所有權人及住戶具同一意義及利

⁷⁰ 區分所有權人會議乃最高之議事機關，但卻非執行機關。依公寓大廈管理條例第 3 條第 9 項規定：「管理委員會：指為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，由區分所有權人選任住戶若干人為管理委員所設立之組織。」

⁷¹ 溫豐文，2005.12，論公寓大廈住戶生活秩序之維護，東海大學法學研究，第 23 期，第 163-168 頁

害關係，乃為其團體之**共同利益**。

依公寓大廈管理條例第三條第 12 款之規定：「規約：公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」由條文可知，公寓大廈規約所欲達成之目的有二：一為增進共同利益；二為確保良好生活環境。然確保良好生活環境事實上為共同利益態樣之一，故可以說公寓大廈規約乃為達成共同利益而訂立。雖公寓大廈規約乃由區分所有權人會議決議所共同訂定，惟共同利益之維護及對象不僅僅包含區分所有權人，住戶亦有維護與不違反共同利益之義務⁷²。

由上述可知，公寓大廈規約所欲維持即為公寓大廈住戶之共同利益，然因共同利益與權利濫用、誠信原則等不確定法律概念一樣，無法明示其一般抽象之判斷基準，僅得就區分所有權人所為之行為達到何種程度，始足於認為違反共同利益，做反面之解釋。其判斷應就各個具體事件或依社會一般觀念決之，即應就行為本身之必要性、行為人所受利益，以及給予他區分所有權人(或住戶)所受之不利益態樣、程度等各種情事加以比較衡量⁷³。

學說上，學者有對於屬違反共同利益之類型，整理歸納⁷⁴：

⁷² 依公寓大廈管理條例第 3 條第 8 款：「住戶：指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」

⁷³ 溫豐文，2005.12，論公寓大廈住戶生活秩序之維護，東海大學法學研究，第二十三期，第 158-159 頁。

⁷⁴ 張鈺光，2013.12，論公寓大廈管理條例第 5 條之違反共同利益行為，財產法暨經濟法，第 36

一、建築物之不當毀損行為

依公寓大廈管理條例第 16 條第三項規定：「住戶為維護、修繕、裝修或其他類似之工作時，未經申請主管建築機關核准，不得破壞或變更建築物之主要構造。」與建築法第 77 條之 2 第 1 項第 2 款規定：

「建築物室內裝修不得妨害或破壞防火避難設施、消防設備、防火區劃及主要構造。」故區分所有權人於自己之專有部分上，增建或改建而須拆除其內部樑柱或牆壁之全部或一部時，該樑柱或牆壁縱為屬其專有部分之範圍，若因而危及整棟建築物之基礎結構或影響整棟建築物之外觀時，即屬違反共同利益。

二、建築物之不當使用行為

建築法第 77 條第一項規定：「建築物所有權人、使用人應維護建築物合法使用與其構造及設備安全。」區分所有權人得自由使用自己之專有部分，惟其使用若有不當，如搬入危險物，如易燃物、爆炸物或放射物等，增加住家安全之風險，或放置一定噸數以上之重量物，危及建築物體能承受之負擔，或對於專有部分應修繕之不分置之不理，造成公寓大廈結構體受損等之行為，皆為不當使用之行為。

三、生活妨害行為

依公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 1 款規定：「住戶應遵守下

列事項：一、於維護、修繕專有部分、約定專用部分或行使其權利時，不得妨害其他住戶之安寧、安全及衛生。」此外第 16 條第 4 項規定：「住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全…等。」如違反此類之規定，而造成其他區分所有權人之生活妨礙，即屬於違反共同利益之行為。

四、妨害建築物環境品質

依公寓大廈管理條例第 16 條第 1 項：「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。」故住戶如製造、儲存危險品或經營公害行業及其他禁止之行為。公寓大樓中若有住戶經營視聽 KTV、PUB 歌唱視聽業，歌聲喧嘩，影響其他住戶之安寧，如該住戶經營視聽歌唱餐廳業依法申許可登記經營者，其營業行為過於喧嘩，影響他住戶之安寧、安全及衛生者，經環保機關依其所訂標準認定過於喧嘩，違反噪音行為即屬之。

據上所述，區分所有權人之行為有無違反共同利益，不應僅從財產管理之側面加以考量，更應從共同生活秩序之側面予以權衡。換言之，生活在同一屋簷下之區分所有權人其所為之行為損及建築物之結構或外觀時，固不待言，其有害及共同生活秩序者，亦屬所謂違反共同利益之行為。

二、公寓大廈規約之限制依據與法律性質

規約，係兩個以上住戶之平行意思表示相互合制而成立之法律行為，並對全體住戶具有同一意義及利害關係⁷⁵，如依前一章所述，公寓大廈規約作為團體意思形成之展現，其意義在各國立法例中，除我國予以明確定義規約外，甚少為之。公寓大廈規約乃公寓大廈管理之最高指導原則，其對於團體內部形成之拘束，其限制之依據為何？又公寓大廈規約之性質，乃判斷其效力所及範圍之重要依據，故本節對於公寓大廈規約之限制依據與法律性質做整理。

（一） 公寓大廈規約之限制依據

依公寓大廈管理條例第 4 條第一項之規定：「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」區分所有權人之專有部分屬於單獨所有部分，基於單獨所有權之權能，理應得自由、使用、收益、處分，不受團體意思之拘束。惟實務上區分所有權人團體之決議與決議所訂立之公寓大廈規約，在公寓大廈若干事項上，不論是專有部分之使用，還是共用部分及基地之使用，皆對各區分所有權人形成拘束。區分所有權人雖保留有專有部分之所有權，同時也因身為團體成員，享有價值性權義率及利用性質之權義率（Gesellschnansanteil und Wertanteil），因此，區分所有人專有部分之使用兼含有單獨所有與受分配空間之使用，然此部分

⁷⁵ 林旺根，2014.04，新公寓大廈管理條例之實用權益，永然文化出版股份有限公司，第 59-60 頁。

為何會受規約及集會決議之拘束？其依據及值得探討，即區分所有權所受團體意思之拘束，是區分所有權性質原有之內部限制？抑或是立法外加之外部限制？

一、 內部限制

贊同內部限制之日本學者丸山英氣認為，將區分所有人之權利分成區分所有權、共有應有部分之權利及區分所有人全體成員權「三位一體」之權利，在所謂專有部分之所有權及共用部分之共有應有部分上之權利等個人法權益之外，再加上所謂成員權之團體法權利，嘗試提倡所謂具有不同性質三位一體之新類型物權，該物權就含有以自益權及共益權為內容之成員權⁷⁶。

區分所有之組成依公寓大廈管理條例之定義，指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。區分所有權人相互間之關係極為密切，遠超過一般所有權相互間之相鄰關係，尤其為管理相互共同事務及共有物之使用收益，故不得不構成一個團體組織，而藉該團體之力量設法共同管理共用之設施及其他共同事項，期以維持區分所有權繼續存在之機能。該機能之維護，如僅以傳統民法上普通共有之理論，無法因應區分所有權之特性及複雜之管理問題。又專有部分雖依循一般所有權之規定，令區分所有權人對其專

⁷⁶ 古振暉，2006，共同所有之比較研究，臺灣財產法暨經濟法研究協會，第 571-572 頁。

有部分享有一般所有權內容相同之處分、使用及收益權，所受之限制亦如一般所有權所受之限制相同。區分所有權創設於建築物上，該建築物上除自己之專有部分所有權外，尚有其他區分所有權人之專有部分所有權及全體共同使用或利用之共用物及共用設施。因此基於相鄰關係而受特別限制乃不可避免。伸言之，每一區分所有權人應尊重全體目的之規範，不允許使用自己專有部分或共有之應有部分而侵害其他所有權人之權益，或因個人利益而犧牲共同利益。

每一區分所有權人得全面支配之權利限於專有部分所有權或專有部分，惟為調和全體區分所有權人之利益，以共同規約使每一區分所有權人負擔一般性之義務。例如不從事危險性的營業、禁止氣響侵入及禁止其他各種侵害等。又為維護安寧秩序與提高生活品質，區分所有權人所受之限制較相鄰關係更為嚴格。為此於使用專有部分所有權或共有物時，應注意全體所有權人之意思或建築物使用之目的，尤其行使個人權利時，隨時注意不得妨害他人之權利⁷⁷。

故主張三位一體說之丸山英氣，將規約與集會決議之所以能夠拘束專有部分之使用，認為這些制度是制度化之區分所有權中內容之一部分，就如同所有權在內部含有社會性一般，故透過規約及集會，區分所有人之合意可以成為所有權內在之拘束，即這些債權之合意制度

⁷⁷ 戴東雄，1984.07，論建築物區分所有權之理論基礎(Ⅱ)，第29卷第3期，法學叢刊，第16-18頁。

化成為所有權之內容，故規約或決議必須令由一定之人保管，在利害關係人請求閱覽時，必須依其請求供為閱覽⁷⁸，也是反應這些規約及集會決議亦屬區分所有權物權內容的一部分，為了符合物權的公示而必須遵行的規定⁷⁹。

二、 外部限制

贊成此說之學者古振暉認為，依公寓大廈管理條例第3條第2款規定：「區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。」故區分所有現行立法仍以二元論⁸⁰之立法思想為中心，且在專有部分仍承認其具有所有權性，從而在本質上仍具有社會上所承認排他支配權。甚至區分所有人所支配之空間使用權，也是分配予區分所有人專用，與其所有權的使用合為一體，也同具有排他支配性。故區分所有人若基於專有部分而受拘束，應該類似單獨所有權般，係為維持該地域秩序之必要限度內，為約束各區分所有人間排他支配意思，而出於所有權內在之制約，其意義與相鄰關係之性質相同。這與為了共同管理共用部分(含基地)，在維持共同秩序之必要限度內，將所有權內之管理權能提供做為出資，而受有拘束的性質不同。

⁷⁸ 依公寓大廈管理條例第35條規定：「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」

⁷⁹ 古振暉，2006，共同所有之比較研究，臺灣財產法暨經濟法研究協會，第586頁。

⁸⁰ 二元論是將區分所有建物視為個別住宅之集合，將專有部分之權利視為與所有權同性質之權利；共用部分上則承認具有共有應有部分之存在，以與民法共有之個人法規範相啣接。

職是，內部限制忽視了專有部分、共用部分各自受拘束有其原理性之差異，而且三位一體說承認對專有部分之區分所有權與共用部分（含基地）之應有部分，故成員主要是參與管理的權限，但為何僅僅是參與管理的權限卻可以形成對於區分所有人各自專有部分的限制，該說並無很明確的說明。復參以區分所有法規，如秩序維持制度（公寓條例第 22 條參照）可以透過區分所有人之決議剝奪違反秩序之區分所有人之使用權（強制遷離）或所有權（拍賣所有權），依所有權內在之制約也無法說明，為何透過團體之拘束會使少數人的財產權喪失，故區分所有人在專有部分上受限制應屬法律所規定的外在制約⁸¹。

（二） 公寓大廈規約之法律性質

公寓大廈規約依其限制依據為內部限制或外部限制之不同，其法律性質上，亦可分為不同之法律性質，以下說明之。

一、 團體性

公寓大廈規約其限制依據若為內部限制，其法律性質即為強調區分所有權人團體之間彼此拘束，具有團體性，又對於公寓大廈規約之法律性質，學說與實務有不同之見解，以下分別整理之。

（一）、學說見解

學者因對規約性質之觀察角度不同，而對其產生不同之看法，亦

⁸¹ 古振暉，2006，共同所有之比較研究，臺灣財產法暨經濟法研究協會，第 586-587 頁。

產生不同之分類，有認為其分類應為共同行為、自治規則、併合說者；亦有認為其分類為契約說、團體協約說、自治規章說者，以下分別介紹不同之論點。

1. 共同行為

規約的性質，屬於法律行為中的「共同行為」。法律行為分為三種，即單獨行為、契約行為和共同行為。單獨行為，係由當事人一人的意思表示即可成立，例如債務免除、權利拋棄、立遺囑等；契約行為，係由雙方當事人立於相對地位而作成，例如買賣、僱傭等；共同行為由多數人為一致的目的而作成。規約由區分所有權人共同訂定，內容在於規範建築物的管理使用，屬於共同利益之維護，所以是共同行為⁸²。

2. 自治規則

規約乃有關區分所有權人相互間權利義務關係之基本規定，與民法拘束雙方當事人之一般契約不同，似可解釋為具有團體性定型契約（如公司章程、國家之憲法）之性格，亦即規約為具有區分所有者團體之根本自治法則的性格，實可稱為區分所有人團體之憲法⁸³。

3. 併合說

有學者綜合上述二種見解，認為：「規約是全體區分所有權人，

⁸² 尹章華等六人合著，1997.02，公寓大廈管理條例解讀，第 112 頁。

⁸³ 溫豐文，1992.02，建築物區分所有權之研究，三民書局出版，第 152 頁。

為了共同且一致的目的而作成的一種合同行為，在法律性質上是屬於一種共同行為，其目的在於共同利益的維護及促成，對各區分所有權人及住戶具有同一義務及利害關係，具有「居家憲法」之性質，類似於公司法之章程⁸⁴。」

4. 契約說

採此說之學者認為規約之性質係屬契約之一種，惟究屬何種契約，則有不同之看法，有謂：有如買賣、金錢借貸等契約似的「區分所有者間的契約說」⁸⁵。有認為：區分所有人合意所制定之規約，不能認為只是單純的債權契約，例如在區分所有權轉讓之情形，若該規約對受讓人沒有拘束力，則其目的無法充分達成。再者，規約具有相當於「區分所有人相互間」之契約的實質，因此不得有害區分所有人以外之人之權利⁸⁶。亦有認為與單純甲乙二當事人間之契約並不相同，為具備非常社會化合意的發展形態所成立之契約說⁸⁷。

5. 團體協約說

採此說之學者，有謂：規約係集團性之協約，與一般契約有異，

⁸⁴ 林宗竭，2000，公寓大廈規約之研究，國立臺北大學法學學系碩士論文，第 16-17 頁。

⁸⁵ 香川保一「建物の區分所有等を規制」時の法令，第 437 號，第 29 頁。轉引自溫豐文，1992.02，建築物區分所有權之研究，三民書局出版，第 151 頁。

⁸⁶ 川島武宜編，昭和 51 年 12 月 20 日，「注釋民法（7）物權（2）」，有斐閣，初版第九刷，第 389-390 頁。轉引自溫豐文，1992.02，建築物區分所有權之研究，三民書局出版，第 151 頁。

⁸⁷ 篠原弘志「建物の區分所有等に関する法律要綱」，綜合法學，第 45 號，第 94 頁。轉引自溫豐文，1992.02，建築物區分所有權之研究，三民書局出版，第 151 頁。

具有合夥之性質⁸⁸。另有認為規約應解釋為「類似勞動法上之勞動團體協約」較為妥當⁸⁹。

(二)、實務見解

1. 共同行為

規約之性質，屬於法律行為中之「共同行為」(合同行為)，即多數人，就一致的目的為相一致之意思表示。與區分所有權人全體與他人間對立意思表示趨於一致之契約行為迥然不同，且非區分所有權人全體對外之意思表示，亦不對 外發生效力。依據私法自治原則，除規約有違反強制禁止規定或公序良俗外，悉應認可其具有拘束全體區分所有權人之效力，而非僅限於原始參與制訂規約之區分所有權人⁹⁰。

2. 自治規則

規約之性質一般多認係屬自治規則，猶如國家之憲法、公司之章程，規約具有區分所有人團體根本自治法則之性格，即為區分所有權人團體之最高自治規則，因而區分所有權人會議決議之內容，不得與

⁸⁸ 「建物の區分所有等に関する法律をめぐって」座談會，末川博發言，載於「民商法雜誌」第 46 卷，第 2 號，第 63 頁。轉引自溫豐文，1992.02，建築物區分所有權之研究，三民書局出版，第 151 頁。

⁸⁹ 「建物の區分所有等に関する法律をめぐって」座談會，林良平發言，載於「民商法雜誌」第 46 卷，第 2 號，第 63 頁。轉引自溫豐文，1992.02，建築物區分所有權之研究，三民書局出版，第 151 頁。

⁹⁰ 臺灣高等法院臺南分院民事判決 99 年度上易字第 231 號、臺灣高等法院民事判決 89 年度上字第 951 號、臺灣臺北地方法院簡易民事判決 104 年度北簡字第 4304 號、臺灣臺北地方法院簡易民事判決 103 年度北簡字第 8227 號、臺灣臺北地方法院民事判決 103 年度簡上字第 252 號、臺灣臺北地方法院民事裁定 103 年度小抗字第 8 號、臺灣臺北地方法院民事判決 101 年度簡上字第 237 號。

之抵觸基於團體法制之原理，而規約內容不得違反強行規定或違背公序良俗，自不待言。進入團體組織成為成員者，即應受其自治法規之拘束之原理，區分所有權人於取得區分所有權人資格之時，即同時取得區分所有權團體之構成員資格，是以不論是否出席會議，亦不問其是否同意規約或區分所有權人會議決議制定之議案，均應受規約或區分所有權人會議決議之拘束⁹¹。

3. 共同行為與自治規則併合說

所謂規約係指「公寓大廈區分所有權人為增進公共利益，確保良好良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。」揆其性質係屬數個區分所有權人為一致的目的而作成之合同行為，對各區分所有權人及住戶具同一意義及利害關係，即所謂「居家憲法」之性質，依私法自治及契約自由原則，其內容得由區分所有權人透過集會自行訂定⁹²。

4. 團體協約說

區分所有權人之決議或規約，乃該公寓大廈住戶基於居住、使用關係，為達成共同利益所為之平行意思表示，核其性質，不外為區分所有人間之團體協約或自治規章，與國家制訂之法律層次有別。除法

⁹¹ 臺灣臺北地方法院 103 年度北小字第 968 號、臺灣臺北地方法院民事判決 103 年度訴字第 1265 號、臺灣臺北地方法院民事判決 91 年度訴字第 4663 號、臺灣臺北地方法院民事判決 90 年度訴字第 3282 號、臺灣士林地方法院民事簡易訴訟判決 100 年度湖簡字第 454 號、臺灣基隆地方法院基隆簡易庭民事判決 104 年度基簡字第 132 號。

⁹² 臺灣新北地方法院民事判決 103 年度訴字第 2028 號、臺灣臺中地方法院民事判決 101 年度訴字第 611 號。

有得對抗應有部分受讓人之若干物權效力規定外，仍不失其債之約定性質，對於區分所有權人及其繼受人以外之善意第三人，法理上當然不得對抗⁹³。

5. 三者併合說

規約，乃係公寓大廈所有之住戶，為了所居住的環境及使用上的相互關係，所達成共同利益的複雜意思表示，其間各住戶或許會有意見上的不一致，但經溝通、協調後，終能獲致平行的同意，且對於不同意規約內容之少數區分所有權人仍有其拘束效力，此即民主原則中的少數服從多數的重要原則，因此其性質上，應係屬於所謂的「合同行為」，且無須經全體區分所有權人合意始能制定。所以規約應解釋為一種經一定成數區分所有權人之合同行為，而形成的自治規則或自治法規，其法律性質類似於勞動法中的團體協約，而且更是一種經由多數合意而形成的自治規章性質，所以後加入的住戶，自須受此協約或自治規章的拘束，我國公寓大廈管理條例第 24 條規定亦基此原理而制定，其目的乃在於維持法律秩序之安定性，是以，系爭規約既係經由合法有效之區分所有權人會議決議通過，各住戶即應遵守之。是系爭規約應已形成一自治規章性質，依團體法制原理，凡進入團體組

⁹³ 臺灣高等法院臺中分院民事判決 94 年度上字第 7 號、臺灣彰化地方法院民事判決 101 年度訴字第 326 號、臺灣宜蘭地方法院民事判決 99 年度訴字第 69 號、臺灣基隆地方法院民事簡易判決 97 年度基簡字第 1127 號。

織之構成員就應受其拘束，遵守規約⁹⁴。

二、 授權法規性

學說上與實務上大多皆認為規約之性質乃屬團體性，甚少認為其乃法規授權而形成，惟依第二章對於團體決議拘束依據之外在限制說之論點，依公寓大廈管理條例第 22 條第一項規定：「住戶有下列情形之一者，由管理負責人或管理委員會促請其改善，於三個月內仍未改善者，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：一、積欠依本條例規定應分擔之費用，經強制執行後再度積欠金額達其區分所有權總價百分之一者。二、違反本條例規定經依第四十九條第一項第一款至第四款規定處以罰鍰後，仍不改善或續犯者。三、其他違反法令或規約情節重大者。」又如住戶為區分所有權人，更可依同條第二項，訴請法院命區分所有權人出讓其區分所有權及其基地所有權應有部分；於判決確定後三個月內不自行出讓並完成移轉登記手續者，管理負責人或管理委員會得聲請法院拍賣之。公寓大廈規約為何可以透過團體之拘束，而使少數人之財產權喪失？

雖無論是社團或是合夥皆有對於不合適之團體成員予以退出之

⁹⁴ 臺灣高等法院民事判決 102 年度上易字第 525 號、臺灣高等法院高雄分院民事判決 97 年度上字第 13 號、臺灣臺北地方法院民事判決 94 年度訴字第 3023 號、臺灣臺北地方法院民事判決 94 年度簡上字第 229 號、臺灣基隆地方法院民事判決 94 年度簡上字第 55 號、臺灣高等法院高雄分院民事判決 97 年度上字第 13 號、臺灣板橋地方法院民事判決 98 年度簡上字第 251 號、臺灣基隆地方法院民事判決 94 年度簡上字第 55 號、臺灣桃園地方法院民事判決 99 年度桃小字第 709 號。

規定⁹⁵，惟就區分所有權人團體而言，其以多數決開除不適當之社員，除受處分之區分所有權人之成員權消滅外，其所擁有專有部分之所有權、共用部分之應有部分以及基地之持分，亦應連同成員權而移轉，將可能造成少數區分所有權人財產權被剝奪，其與合夥或社團成員權之消滅不同，對於區分所有權人之影響甚大，若規約僅具有團體性之性質，並無法解釋為何透過團體之拘束會使區分所有權人之財產權喪失，故規約對區分所有權人在專有部分上受限制，乃因法令之授權而得為之。

本文認為公寓大廈規約之性質應為**雙性質**，既具有團體性，為區分所有權人之多數，為一致之目的而作成，亦具有授權法規性質，對於規約之內容，法規有規約必須載明之強制規定，且對於違反規約情節重大者，具有強制遷離或強制出讓之效果。

住在同區分所有建物之公寓大廈住戶，由於專有部分緊密結合，彼此間唇齒相依，休戚與共，只要有一脫序行為發生，輕者造成生活不便、影響生活品質，重者釀成災害造成財產損失、人員傷亡，因此須有一套健全機制來規範住戶間之互動關係，維護彼此間之生活秩序，故由區分所有權人所組成之團體，乃為維護公寓大廈住戶「共同利益」之目的所組成。

⁹⁵ 依民法第 52 條規定：「總會決議，除本法有特別規定外，以出席社員過半數決之。」第 688 條規定：「合夥人之開除，以有正當理由為限。前項開除，應以他合夥人全體之同意為之，並應通知被開除之合夥人。」

又依公寓大廈管理條例第 1 條第一項規定：「為加強公寓大廈之管理維護，提昇居住品質，特制定本條例。」其立法之目的有三，一為打造居家的憲法，二為落實民權初步，三為維護公共安全⁹⁶。公寓大廈管理條例之訂定，將居住權保障帶入更進一階之層次，立法者希望透過訂定專法，限制各區分所有權人之權利、義務及責任，來達到公共安全、公共安寧、公共安居之目的⁹⁷，使我國居住法邁入新境界。故由公寓大廈規約之性質若為法規授權性，其目的亦為維護公寓大廈住戶之「共同利益」。

本文將規約訂為雙性質，同時具有團體性亦具有授權法規性，然無論其性質為團體性或授權法規性，其目的皆為維護各區分所有權人於公寓大廈之中，共同生活之**共同利益**。

三、 公寓大廈規約之效力

有關公寓大廈規約之效力問題，依其內容可分為「效力位階問題」與「效力範圍問題」二者而為討論。就效力位階問題而言，依前一項有關於規約性質所述，現今，我國實務上多認為其性質上，應係屬於所謂的「合同行為」，且無須經全體區分所有權人合意始能制定。故應解釋為一種經一定成數區分所有權人之合同行為，而形成的自治規則或自治法規，其法律性質類似於勞動法中的團體協約，而且更是一

⁹⁶ 立法院公報，第 84 卷，第 36 期，2793 號，第 31 頁。

⁹⁷ 立法院公報，第 84 卷，第 36 期，2793 號，第 36 頁。

種經由多數合意而形成的自治規章性質。因此，管理委員會之決議或區分所有權人會議之決議不得與規約之內容抵觸，而且包含公寓大廈內部之各種規章、使用細則，如停車場管理之辦法、財務管理之辦法、電梯使用管理之辦法、裝璜施工管理辦法等，亦不得與之抵觸，否則應歸無效。

規約乃公寓大廈自我管理必須依循之最高自治規則，其內容雖不得違反法令之規定，但在公寓大廈管理條例之法條中，部份情況規約之地位更勝法律之規定而存在，如第 8 條、第 10 條、第 23 條、第 29 條、第 31 條及第 32 條，皆有所謂「區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」之規定，故雖規約之規定不得違反法令，但基於私法自治、團體自治之原則，仍使區分所有權團體有自決之能力。即對於國家法令而言，規約原則上僅具補充效力，例外情形則有優先之效力⁹⁸。

至於規約效力範圍之問題，其效力是否僅及於區分所有權人，又規約訂立後之生效時間為何？其規約之內容為何？本文分別從人之效力、時之效力及事之效力，予以說明之。

（一） 人之效力

公寓大廈規約之效力範圍及於之對象為何，乃規約效力之重點。

⁹⁸ 林宗堯，2000，公寓大廈規約之研究，國立臺北大學法學系研究所碩士，第 107-108 頁。

除了區分所有權人外，規約對於住戶、繼受人之效力為何？又區分所有權人不同意規約之訂定者，其是否仍受到規約之規範效力影響？本文將人之效力分為區分所有權人、住戶、區分所有權之繼受人三部，以下分別做討論。

一、 區分所有權人

依公寓大廈管理條例第 3 條第 12 款對於規約之定義，規約為公寓大廈區分所有權人為增進共同利益，確保良好生活環境，經區分所有權人會議決議之共同遵守事項。故規約既為區分所有權人共同開會所訂定，區分所有權人當然為規約效力所及之範圍，惟當區分所有權人未出席區分所有權人會議，或雖出席但不同意規約之訂立或變更時，其規約對其效力是否不同。

依我國實務上多數說之併合說，規約其性質上，應係屬於所謂的「合同行為」，且無須經全體區分所有權人合意始能制定。所以規約應解釋為一種經一定成數區分所有權人之合同行為，而形成的自治規則或自治法規，其法律性質類似於勞動法中的團體協約，而且更是一種經由多數合意而形成的自治規章性質。故規約既係住戶為了居住之環境及使用上之相互關係，所達成共同利益之複雜意思表示，其間各住戶或許會有意見上之不一致，但經溝通、協調後，如仍未能達成全體區分所有權人意思之合致，則依我國憲法所確立之民主法治原則，

亦即「尊重少數，服從多數」之民主精神，即應依法律規定採行「多數決」之方式作成決議。此時，除該決議有民法第五十六條決議無效或得撤銷之事由，得向法院提起確認區分所有權人會議決議無效或訴請撤銷決議外，在請求法院撤銷其決議前，即發生私法上之效力，對於不同意規約內容之少數區分所有權人，為維護法律秩序安定性所必要，仍發生私法上之拘束力，此即民主原則中少數服從多數之重要原則⁹⁹。

由此可知，無論區分所有權人同意區分所有權人會議所決議之規約內容與否，皆為規約效力之規範。惟當區分所有權人不同意會議之決議，或未出席區分所有權人會議者，在依公寓大廈管理條例第 34 條第一項規定收到會議記錄時，依公寓大廈管理條例第 32 條第二項規定，得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。

二、 住戶

住戶之定義，依公寓大廈管理條例第 3 條第 8 項規定：「指公寓大廈之區分所有權人、承租人或其他經區分所有權人同意而為專有部分之使用者或業經取得停車空間建築物所有權者。」故其包含與區分所有權人共同居住之人、向區分所有權人承租之人與其同居者、經區

⁹⁹ 臺灣高等法院臺中分院民事判決 97 年度上字第 290 號、臺灣台北地方法院 92 年度北簡字第 3018 號、臺灣臺中地方法院民事判決 102 年度訴字第 1471 號。

分所有權人同意而為專有部分之使用者，以及不具有專有部分，僅對停車空間有所有權或使用權之人等。

公寓大廈管理條例第 6 條第一項第五款規定：「住戶應遵守下列事項：五、其他法令或規約規定事項。」明確指出住戶須受規約之規範，依公寓大廈管理條例第 23 條第一項規定：「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。」其已將住戶之間之相互關係列為規約之內容。公寓大廈管理條例第 9 條第二項、第 15 條第一項之規定，亦對住戶使用專有部分及共用部分須依規約規定使用之限制。又公寓大廈管理條例第 24 條第 2 項、第 3 項規定：「公寓大廈專有部分之無權占有人，應遵守依本條例規定住戶應盡之義務。無權占有人違反前項規定，準用第二十一條、第二十二條、第四十七條、第四十九條住戶之規定。」故公寓大廈之住戶或甚至無權占有人，皆有遵守規約之必要。

三、 區分所有權之繼受人

依公寓大廈管理條例第 24 條第一項：「區分所有權之繼受人，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。」區分所有權人依公寓大廈管理條例或規約所訂之權利義務，乃為加強公寓大廈之管理、維護，並提升居住之品質，具

有相當之團體性，與單純個人間債之權益關係，需有相對效力者不同¹⁰⁰。且規約與區分所有權人會議之決議紀錄，依公寓大廈管理條例第 35 條規定¹⁰¹，利害關係人必要時得請求閱覽，已具有公示性，故其繼受人應有權利及義務，於繼受時得知規約或區分所有權人會議之決議內容，故其受之規約之規範。

（二） 時之效力

規約本身若訂有生效時期者，自應依其規定之時期起生效；如未定生效時期者，應解為自規約訂定或變更程序完成之時起生效。我國內政部營建署依公寓大廈管理條例第 60 條第一項規定，所訂立之公寓大廈規約範本，其第 30 條規定：「本規約訂立於民國○年○月○日。」僅有訂立之時間，卻無對於生效之日期有所描述。實務運作上，規約範本乃大多數公寓大廈規約之基礎，許多公寓大廈更直接以規約範本作為規約，又訂立之日與生效之日似非有相同之意思，故為求明確，規約似應訂立其生效之日。

而關於規約之規範是否得以向訂立之日前溯及既往，公寓大廈管理條例中唯一明文不得溯及既往之規定，乃公寓大廈管理條例第 55 條第 2 項規定，在公寓大廈管理條例施行前，已取得建造執照之公寓

¹⁰⁰ 謝在全，2002.05，建築物區分所有權要論(下)，法令月刊，第 53 卷第 5 期，第 7 頁。

¹⁰¹ 公寓大廈管理條例第 35 條：「利害關係人於必要時，得請求閱覽或影印規約、公共基金餘額、會計憑證、會計帳簿、財務報表、欠繳公共基金與應分攤或其他應負擔費用情形、管理委員會會議紀錄及前條會議紀錄，管理負責人或管理委員會不得拒絕。」

大廈，公寓大廈於區分所有權人會議訂定規約前，以第六十條規約範本視為規約，但得不受第七條各款不得為約定專用部分之限制。

學界有認，基於不溯及既往，在規約效力發生前，區分所有權人之既有權益不得侵害¹⁰²。惟實務上有認為，惟按法律不溯及既往乃在維持法治國之法安定性並適度保護當事人之信賴利益。故如立法者基於政策考量，特別規定溯及既往，若人民依該修正前法律已取得之權益及因此所生之合理信賴，因該法律修正而向將來受不利影響者，立法者乃採取其他合理之補救措施，即非法之所不許，俾符法治國之法安定性原則及信賴保護原則。故非違反法律不溯及既往原則，必然無效¹⁰³。

（三） 事之效力

公寓管理條例對於公寓大廈之自治管理，原則上區分有權人依私法自治、契約自由原則，可以依具體需要而訂定各種規約條款。當然除不得違反公寓大廈管理條例外，規約條款亦不得違反強行法規或公序良俗，固不待言。而規約之內容僅能規範該公寓大廈，對其他之公寓大廈則無任何效力，又規約係規範「公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係」，其僅對於公寓大廈之內部關係有規範之效力，對外部之法律關係，乃應以法令或契約為之，不得已規

¹⁰² 溫豐文，1996.09，論公寓大廈規約，法令月刊，第47卷第9期，第13頁。

¹⁰³ 最高法院民事判決102年度台上字第1751號

約主張或排除之。例如捷運聯合開發大樓，依公寓大廈管理條例第3條第1款之規定，其乃屬於公寓大廈，應為公寓大廈管理條例所規範之範圍，惟捷運聯合開發大樓所訂定，其營建契約書及營運管理章程規定之法定權利義務，依大眾捷運系統土地開發辦法第21條第3項規定：「區分所有權人不得以會議決議排除第一項營運管理章程及營運契約之規定，及第二項管理規約之特別約定事項，專有部分有讓售等處分行為時，應於移轉契約中明定，須繼受原區分所有權人依公寓大廈管理條例及本條文之規範。」其係依公法所訂之特別約定，自不得以公寓大廈管理條例或規約排除之¹⁰⁴。

又公寓大廈管理條例賦予規約可規範之內容極為廣泛，依其內容又可分為六種，1. 非經載明於規約者不生效力之事項 2. 載明於規約亦不生效力之事項 3. 《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，僅得於規約變更規定之事項 4. 《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，可於規約變更規定之事項 5. 《公寓大廈管理條例》尚無規定，可於規約規定之事項 6. 區分所有權人會議決議權限，可於規約規定之事項。以下分別說明之。

（一）、非經載明於規約者不生效力之事項

¹⁰⁴ 林旺根，2014.04，新公寓大廈管理條例之實用權益，永然文化出版股份有限公司，第86頁。

依公寓大廈管理條例規定，規約之內容非經載明於規約者不生效力之事項，規定於公寓大廈管理條例第 23 條第 2 項。依公寓大廈管理條例第 23 條第 2 項規定：「規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，非經載明於規約者，不生效力：一、約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體。二、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。三、禁止住戶飼養動物之特別約定。四、違反義務之處理方式。五、財務運作之監督規定。六、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。七、糾紛之協調程序。」

（二）、載明於規約亦不生效力之事項

依公寓大廈管理條例規定，規約之內容載明於規約亦不生效力之事項，規定有二：

1. 共用部分不得供作專有部分及約定為專用部分之限制

依公寓大廈管理條例第 7 條規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：一、公寓大廈本身所占之地面。二、連通數個專有部分之走廊或樓梯，及其通往室外之通路或門廳；社區內各巷道、防火巷弄。三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。四、約定專用有

違法令使用限制之規定者。五、其他有固定使用方法，並屬區分所有權人生活利用上不可或缺之共用部分。」

2. 約定事項有違反法令之規定者

依公寓大廈管理條例第 23 條第一項規定：「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。」其立法理由即述明，規約不得違反法令之規定。

(三)、《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，僅得於規約變更規定之事項

依公寓大廈管理條例規定，規約之內容已於公寓大廈管理條例或公寓大廈管理條例施行細則規定，僅得於規約變更規定之事項，規定有三：

1. 區分所有權人會議之開議及決議額數

依公寓大廈管理條例第 31 條規定：「區分所有權人會議之決議，除規約另有規定外，應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意行之。」

2. 區分所有權人會議重新召集之開議及決議額數

依公寓大廈管理條例第 31 條第 1 項及第 2 項規定：「區分所有權人會議依公寓大廈管理條例第三十一條規定未獲致決議、出席區分所

有權人之人數或其區分所有權比例合計未達前條定額者，召集人得就同一議案重新召集會議；其開議除規約另有規定出席人數外，應有區分所有權人三人並五分之一以上及其區分所有權比例合計五分之一以上出席，以出席人數過半數及其區分所有權比例占出席人數區分所有權合計過半數之同意作成決議。前項決議之會議紀錄依第三十四條第一項規定送達各區分所有權人後，各區分所有權人得於七日內以書面表示反對意見。書面反對意見未超過全體區分所有權人及其區分所有權比例合計半數時，該決議視為成立。」

3. 召集人與管理負責人之互推方式

依公寓大廈管理條例施行細則第 7 條規定：「公寓大廈管理條例第二十五條第三項所定由區分所有權人互推一人為召集人，除規約另有規定者外，應有區分所有權人二人以上書面推選，經公告十日後生效。區分所有權人推選管理負責人時，準用前項規定。」

（四）、《公寓大廈管理條例》或《公寓大廈管理條例施行細則》已有規定，可於規約變更規定之事項

依公寓大廈管理條例規定，規約之內容已於公寓大廈管理條例或公寓大廈管理條例施行細則規定，可於規約變更規定之事項，與僅得於規約變更規定之事項之差異，為其除了可依規約變更規定之事項外，亦可依區分所有權人會議決議，變更於公寓大廈管理條例或公寓大廈

管理條例施行細則已有規定之事項。其規定有八：

1. 變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為

依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，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣(市)主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」

2. 共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護費用之分擔標準

依公寓大廈管理條例第 10 條第 2 項規定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」

3. 開放空間及退縮空地供營業使用

依公寓大廈管理條例第 16 條第 2 項但書規定：「開放空間及退縮空地，在直轄市、縣(市)政府核准範圍內，得依規約或區分所有權人

會議決議供營業使用；防空避難設備，得為原核准範圍之使用；其兼作停車空間使用者，得依法供公共收費停車使用。」

4. 住戶飼養動物

依公寓大廈管理條例第 16 條第四項規定：「住戶飼養動物，不得妨礙公共衛生、公共安寧及公共安全。」

5. 區分所有權人會議召集人之任期

依公寓大廈管理條例第 25 條第三項後段規定：「無管理負責人或管理委員會，或無區分所有權人擔任管理負責人、主任委員或管理委員時，由區分所有權人互推一人為召集人；召集人任期依區分所有權人會議或依規約規定，任期一至二年，連選得連任一次。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，連選得連任一次。」

6. 管理委員、主任委員及管理負責人之任期

依公寓大廈管理條例第 29 條第三項規定：「管理委員、主任委員及管理負責人之任期，依區分所有權人會議或規約之規定，任期一至二年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。但區分所有權人會議或規約未規定者，任期一年，主任委員、管理負責人、負責財務管理及監察業務之管理委員，連選得連任一次，其餘管理委員，連選得連任。」

7. 住戶非該專有部分之區分所有權人之被選舉權

依公寓大廈管理條例第 29 條第五項規定：「公寓大廈之住戶非該專有部分之區分所有權人者，除區分所有權人會議之決議或規約另有規定外，得被選任、推選為管理委員、主任委員或管理負責人。」

8. 管理委員會職務委辦之授權

依公寓大廈管理條例施行細則第 11 條規定：「公寓大廈管理條例第三十六條所定管理委員會之職務，除第七款至第九款、第十一款及第十二款外，經管理委員會決議或管理負責人以書面授權者，得由管理服務人執行之。但區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定。」

(五)、《公寓大廈管理條例》尚無規定，可於規約規定之事項

依公寓大廈管理條例規定，規約之內容於公寓大廈管理條例尚無規定，可於規約規定之事項，規定有二：

1. 分幢或分區成立管理委員會

依公寓大廈管理條例第 26 條第一項規定：「非封閉式之公寓大廈集居社區其地面層為各自獨立之數幢建築物，且區內屬住宅與辦公、商場混合使用，其辦公、商場之出入口各自獨立之公寓大廈，各該幢內之辦公、商場部分，得就該幢或結合他幢內之辦公、商場部分，經其區分所有權人過半數書面同意，及全體區分所有權人會議決議或規

約明定公寓大廈管理條例第二十六條第一項各款事項後，以該辦公、商場部分召開區分所有權人會議，成立管理委員會，並向直轄市、縣(市)主管機關報備。」

2. 管理委員會之籌組運作規範

依公寓大廈管理條例第 29 條第二項規定：「主任委員、管理委員之選任、解任、權限與其委員人數、召集方式及事務執行方法與代理規定，依區分所有權人會議之決議。但規約另有規定者，從其規定。」

(六)、區分所有權人會議決議權限，可於規約規定之事項

依公寓大廈管理條例規定，乃為區分所有權人會議決議權限，可於規約規定之事項，規定有二：

1. 共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良之標準及授權

依公寓大廈管理條例第 11 條第一項規定：「共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，應依區分所有權人會議之決議為之。」

2. 公共基金繳納標準及運用之授權

依公寓大廈管理條例第 18 條第一項及第三項規定：「區分所有權人依區分所有權人會議決議繳納之公共基金；公共基金應設專戶儲存，並由管理負責人或管理委員會負責管理。其運用應依區分所有權人會議之決議為之。」

肆、 公寓大廈規約對於專有部分使用限制及其界限之探討

公寓大廈規約基於其兼具團體性與授權法規性，得對區分所有權之專有部分所有權形成限制，惟規約限制之內容並非僅依多數決即可為之，專有部分單獨所有權，具有完整所有權之權能，故除依法規定不得違反強制禁止規定、公序良俗、誠信原則等法律行為禁止之規定外，區分所有權人團體透過會議決議所訂定規約，如過度限制專有分之所有權，造成區分所有權人財產權之侵害，即為團體權利之濫用，然公寓大廈規約對於專有部分所有權限制之界限為何？

一、 公寓大廈規約對專有部分使用常見限制及其類型化

區分所有權人雖依公寓大廈管理條例第 4 條，對於專有部分得自由使用、收益、處分之權利，惟基於住戶自治、增進區分所有權人共同利益之精神，公寓大廈管理條例賦予區分所有權人，得透過區分所有權人會議決議及訂立規約，規範住戶之權利義務及違反義務之處理方式。

又依公寓大廈管理條例第 23 條第一項規定：「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。」此條條文除明文規定住戶規約應由區分所有權人自訂，並不得違反法令之規定外，更說明規約得予規範之範圍有四：¹⁰⁵

¹⁰⁵ 林旺根，2014.04，新公寓大廈管理條例之實用權益，永然文化出版股份有限公司，第 59-60 頁。

(一)、公寓大廈之管理使用

公寓大廈之管理使用，包含專有部分與共用部分之管理使用。如共用部分之管理，依公寓大廈管理條例第 9 條第二項之規定：「住戶對共用部分之使用應依其設置目的及通常使用方法為之。但另有約定者從其約定。」故規約得對於共用部分之管理、使用作規定；然規約可以對於專有部分提供作為約定共用部分做規定，惟專有部分依公寓大廈管理條例第 4 條，乃屬區分所有權人得自由使用、收益、處分部分，規約對於專有部分可規範之界限為何，乃本文所欲探討。

(二)、基地之管理使用

指公寓大廈本身所占之地面與其應留設之法定空地之管理方式與使用方法，均得以規約定之。惟依公寓大廈管理條例第 7 條第一款規定，公寓大廈本身所占之地面，依法不得為約定專用部分，故基地部得約定專用。

(三)、附屬設施之管理使用

所稱「附屬設施」，包括主建物本身之附屬設施與附屬物之附屬設施兩類，前者如空調、衛生給水、防火等設備，後者如建築物以外另行建築之管理員室、倉庫等。此等附屬設施之管理使用，均得以規約約定之。

(四)、住戶間相互關係

住戶相互間關係之調整，除適用民法物權編相鄰關係（民法第 774 至 798 條）、共有關係（民法第 817 至 831 條）與本條例相關規定外，亦得以規約定之。

依公寓大廈管理條例第 4 條第一項規定：「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」但公寓大廈管理條例第 23 條第一項之公寓大廈之管理使用中，包含專有部分之管理使用。專有部分屬於區分所有權人得自由使用、收益、處分之範圍，其仍須受到規約規範。

然，公寓大廈規約對於共用部分、基地以及相互關係之規範外，實務上最常發生之爭執乃規約對於專有部分之規範，實務上常見之規範例如：禁止將專有部分供作理容院、餐廳、夜店、殯葬業、神壇之用、住商混合大樓之住戶和店鋪適用不同之管理費費率、限制營業時間、限制大樓外觀之整齊…等。本文整理實務上，公寓大廈規約對於專有部分之規範，依其限制之內容，分為三種，分別為用途之限制、用法之限制、構造之限制，以下分別敘述之。

（一） 用途之限制

依公寓大廈管理條例第 15 條第一項規定：「住戶應依使用執照所載用途及規約使用專有部分、約定專用部分，不得擅自變更。」所謂使用執照，依據建築法第 70 條第一項前段規定：「建築工程完竣後，

應由起造人會同承造人及監造人申請使用執照。直轄市、縣（市）（局）主管建築機關應自接到申請之日起，十日內派員查驗完竣。其主要構造、室內隔間及建築物主要設備等與設計圖樣相符者，發給使用執照，並得核發謄本…」故在使用執照上，對於建築物各層之用途，將會有詳細之記載，如：集合式住宅、防空避難室等。

專有部分之用途，本就受到土地使用管制與建築使用管制之法令限制，故依公寓大廈管理條例第 15 條第一項，專有部分之使用應依使用執照所載之用途。惟公寓大廈依其居住集合所形成之團體，對於共同生活之準則所訂立之規約，實務常見土地管理法令不限制但規約限制用途之案例。當專有部分之用途，在合於土地使用管制與建築使用管制時，公寓大廈規約是否可以基於區分所有權人會議之多數決議，即對於依法得使用之用途做限制？其於實務上產生許多紛爭，而學說上卻甚少對此問題做討論。例如住戶不得於本社區內經營餐飲、酒家、啤酒屋、指壓按摩或其他違背善良風俗、危及公共安全之事業，或本社區/本社區 2 樓以上為純住宅，僅得專供住宅之用，住戶不得自己經營或出租他人經營任何事業，亦不得做為商業辦公處所等之規定。

常見之限制用途包含八大行業¹⁰⁶、瓦斯行、診所¹⁰⁷、老人安養或

¹⁰⁶ 臺灣新竹地方法院 104 年訴字第 764 號民事判決。

¹⁰⁷ 最高法院 98 年台上字第 790 號民事判決、臺灣高等法院 98 年上更(一)字 61 號判決、臺灣高等法院 97 年重上字 120 號判決、臺灣台北地方法院 96 年訴字 3913 號判決、臺灣台北地方法院 98 年訴字 125 號判決。

收容所¹⁰⁸、餐飲業¹⁰⁹、分租套房¹¹⁰、宗教場所¹¹¹、棺材店、殯葬業等。

（二） 用法之限制

本文將專有部分之所有權人或使用權人，於專有部分之使用行為限制稱之為「用法之限制」。雖公寓大廈管理條例第16條第一項規定：

「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。」惟「排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動…」其涵蓋範圍甚廣。公寓大廈住戶因其專有部分相鄰，且共用管線相互連結，於專有部分之使用行為容易造成其他住戶之影響，故實務上公寓大廈規約，開始出現對於專有部分使用行為所為之限制。

常見限制專有部分之用法如：禁止假日室內施工、演奏樂器與家庭式 KTV 之限制時段使用、專有部分之營業時間¹¹²…等。

（三） 構造之限制

越來越多公寓大廈注重大樓外觀之樣貌，近而要求區分所有建築

¹⁰⁸ 臺灣高等法院 104 年上字第 983 號民事判決、臺灣高等法院 95 年上易字第 1012 號民事判決、臺灣士林地方法院 103 年訴字第 1723 號民事判決、臺灣台北地方法院 95 年重訴字第 542 號民事判決、臺灣新北地方法院 97 年訴字第 196 號民事判決。

¹⁰⁹ 臺灣高等法院 101 年上字第 1249 號民事判決、臺灣高等法院高雄分院 97 年上字第 13 號民事判決、臺灣台北地方法院 101 年訴字第 1446 號民事判決、臺灣高雄地方法院 96 年訴字第 1672 號民事判決、臺灣士林地方法院 102 年簡字第 8 號民事判決、臺灣台中地方法院 103 年訴字第 3317 號民事判決、臺灣台中地方法院 102 年訴字第 1926 號民事判決。

¹¹⁰ 臺灣高等法院高雄分院 102 年上字第 53 號民事判決、臺灣高雄地方法院 101 年訴字第 2013 號民事判決。

¹¹¹ 最高法院 103 年台上字第 914 號民事判決、臺灣高等法院 99 年上字 994 號判決、臺灣台北地方法院 98 年訴字 1322 號判決。

¹¹² 臺灣高等法院 102 年上易字第 740 號民事判決、臺灣台北地方法院 101 年訴字 4228 號判決、臺灣新竹地方法院 103 年訴字 1009 號判決、臺灣新竹地方法院 104 年訴字 38 號判決。

物之外觀具有一制性，而限制專有部分人對於如冷氣機之設置、大門、窗戶樣式、招牌隻大小位置等之裝置。以寶格麗花園規約¹¹³之內容為例，其規約第 17 條公共環境維護規定：

「社區所有住戶非經管理委員會同意，並經合法程序向主管機關報備後，不得於戶外任何地點（一樓商店除外）裝設任何招牌、鐵鋁窗等影響外觀一致性之設施，如有違規行為，得由管理委員會聘人拆除修復，所需費用由違規人員自行負擔。

別墅區 1 樓之後大門其屋簷可搭蓋統一顏色，尺寸，位置之採光罩以求其外觀整齊美觀。別墅區各棟樓層之後陽台可搭蓋統一顏色，尺寸，位置之遮陽（雨）棚以求其外觀整齊美觀。社區各棟樓層之冷氣機架設與其上方安裝遮雨棚其款式及顏色必須統一顏色，尺寸，位置並報經管委會審查通過後始可安裝。

社區大樓及透天厝之窗戶可安裝隱形鐵窗，隱形鐵窗兩側固定桿需為白色，隱形鐵窗之鐵條建議為橫向設計。」部分公寓大廈開始傾向「一致性外觀」，並以規約限制之。

依公寓大廈管理條例第 8 條第一項規定：「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，其變更構造、顏色、設置廣告物、鐵鋁窗或其他類似之行為，除應依法令規定辦理外，

¹¹³ 參自寶格麗花園規約，網址：<http://www.bvlgari-gd.tw/index.aspx?u=talkpie2013&i=18> 瀏覽日期：2016/05/02。

該公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，經向直轄市、縣（市）主管機關完成報備有案者，應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。」此條例當初訂立之目的乃為規範公寓大廈外圍使用之限制，以維建築物整體觀瞻。

然，102 年修法時，有鑑於邇來兒童墜樓事件頻傳，部分民眾為預防兒童發生墜樓事故，於自家陽臺或窗戶裝設防墜設施，卻遭公寓大廈管理委員會以破壞大樓美觀，恐影響房價為由加以制止。依本條第一項規定，住戶裝設防墜設施須受公寓大廈規約或區分所有權人會議決議之限制，然維持大樓美觀的考量，若凌駕於兒童生命安全保障之上，實有悖情理。在兼顧都市景觀、消防救災、公寓大廈管理組織之合理運作及區分所有權人權益之前提下，政府更應正視頻仍發生的兒童墜樓事件。尤其在家中有十二歲以下兒童之住戶，當其認有增設防墜設備之必要，卻每發生與管理組織（包括區分所有權人會議與管理委員會）決議扞格之情事，而無法設置必需的安全裝置，導致兒童居住、生活的危險威脅。故增訂第二項規定：「公寓大廈有十二歲以下兒童之住戶，外牆開口部或陽臺得設置不妨礙逃生且不突出外牆面之防墜設施。防墜設施設置後，設置理由消失且不符前項限制者，區分所有權人應予改善或回復原狀。」

雖依公寓大廈管理條例第 8 條第一項規定於共用部分之構造、顏

色、設置廣告物、鐵鋁窗等，皆應受規約或區分所有權人會議決議之限制，惟當其設置非位於共用部分而位於專有部分時，是否得以規約限制之？其於實務上亦產生許多糾紛。常見限制專有部分之構造如：禁止裝設鐵窗¹¹⁴、冷氣裝設位置限制¹¹⁵等。

二、 公寓大廈規約對專有部分使用限制之界限及其判斷標準應用

由前述可知，公寓大廈規約基於其兼具團體性與授權法規性，得對區分所有權之專有部分所有權形成限制，惟其限制並非無任何拘束。因規約之形成乃為多數決決議之行為，依其團體法理，少數不同意之區分所有權人亦受規約之拘束，除依法規定不得違反強制禁止規定、公序良俗、誠信原則之外，區分所有權人團體透過區分所有權人會議決議所訂定規約，如過度限制專有部分之所有權，乃造成區分所有權人財產權之侵害，即為團體權利之濫用。

依民法第 148 條第一項規定：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。」權利濫用於實務多採客觀說，認為權利人因權利行使所能取得之利益，與其權利之行使對他人及整個社會國家可能造成之損失，加以比較衡量，若外觀上徒具權利之形式，而實質上違背法律之根本精神，而與權利之社會化作用與目的背離者，即

¹¹⁴ 臺灣高等法院 臺中分院 101 年上字第 201 號民事判決、臺灣新竹地方法院 102 年訴字第 92 號民事判決、臺灣臺中地方法院 100 年訴字 3149 號判決、臺灣台北地方法院 93 年簡上字第 138 號民事判決。

¹¹⁵ 最高法院 104 年台上字第 549 號民事判決、最高法院 102 年台上字第 1751 號民事判決、臺灣高等法院 102 年上字 170 號判決、臺灣高等法院 臺中分院 101 年上字 201 號判決、臺灣台北地方法院 100 年訴字 4332 號判決、臺灣高等法院 104 年上字第 546 號民事判決。

為權利之濫用¹¹⁶。依其規定，公寓大廈規約對於專有部分之限制，應對於區分所有權人團體能取得之利益，與專有部分住戶所受限制之損害相比較，於團體取得利益極小，但專有部分住戶所受之侵害極大，極有權利濫用之虞。

公寓大廈規約對於專有部分所有權限制之界限為何？區分所有權人團體決議訂立規約，是否造成團體權利之濫用，應有其更明確之判斷標準，本文欲得出公寓大廈規約對專有部分所有權限制之界限，以及其判斷標準應用。

（一） 公寓大廈規約對專有部分使用限制之界限

由前述可知，公寓大廈規約基於其兼具團體性與授權法規性，得對區分所有權之專有部分所有權形成限制，惟其限制並非無任何拘束。因規約之形成乃為多數決決議之行為，依其團體法理，少數不同意之區分所有權人亦受規約之拘束，除依法規定不得違反強制禁止規定、公序良俗、誠信原則之外，區分所有權人團體透過區分所有權人會議決議所訂定規約，如過度限制專有部分之所有權，乃造成區分所有權人財產權之侵害，即為團體權利之濫用。

依民法第 148 條第一項規定：「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。」權利濫用於實務多採客觀說，認為權利

¹¹⁶ 陳聰富，2016.02，民法總則，元照出版有限公司，台北市，第 430-432 頁。

人因權利行使所能取得之利益，與其權利之行使對他人及整個社會國家可能造成之損失，加以比較衡量，若外觀上徒具權利之形式，而實質上違背法律之根本精神，而與權利之社會化作用與目的背離者，即為權利之濫用¹¹⁷。依其規定，公寓大廈規約對於專有部分之限制，應對於區分所有權人團體能取得之利益，與專有部分住戶所受限制之損害相比較，於團體取得利益極小，但專有部分住戶所受之侵害極大，極有權利濫用之虞。

公寓大廈規約對於專有部分所有權限制之界限為何？區分所有權人團體決議訂立規約，是否造成團體權利之濫用，應有其更明確之判斷標準，本文認為公寓大廈規約對專有部分所有權限制之界限有二：

一、 對專有部分限制之目的須為達到「共同利益」

由區分所有權人會議共同決議訂立之公寓大廈規約，其目的既為維護區分所有權人團體間之「共同利益」，如規約對專有部分限制之目的並非為區分所有權人團體之共同利益，或其對專有部分限制並無助於維護共同利益，與公寓大廈規約訂立之目的相違背，規約得對於專有部分限制之正當性即不存在，故公寓大廈規約對專有部分之限制，其目的須為維護共同利益，亦須有助於達到共同利益之目的。

¹¹⁷ 陳聰富，2016.02，民法總則，元照出版有限公司，台北市，第 430-432 頁。

如前所述，共同利益為一不確定法律概念，無法明示其一般抽象之判斷基準，僅得就區分所有權人所為之行為達到何種程度，始足於認為違反共同利益，做反面之解釋。再者，專有部分依法應得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉，對其使用應以自由為主，限制為例外，故不以正面規範應做何種行為，使足以維護共同利益，而是以反面列舉違反共同利益之態樣，避免住戶對專有部分有侵害共同利益之使用，故規約無法定出維護共同利益之規定，僅得就專有部分之使用，有違反共同利益之情況，對其限制之。

二、 限制之手段與目的之間須達衡量性原則

公寓大廈規約對專有部分之限制，其目的須為達到共同利益，並須有助於達到共同利益之外，其手段與目的之間亦須符合衡量性原則。日本區分所有權法第 30 條第三項規定：「前二項之情形¹¹⁸，若有涉及專有部分、共用部分或建物之基地、附屬設施部分的形狀、面積、相關位置、使用目的、利用狀況、支付區分所有權人對價及其他情事等，須為區分所有權人利害關係衡平訂定之。」

我國民法雖於 98 年修訂民法物權編時，考量規約之約定對特定

¹¹⁸ 依日本建物區分所有法第 30 條第一項、第二項規定：「對建物或其基地或附屬設施之管理或使用，有涉及區分所有權人相互間之事項者，除依本法之規定外，得以規約另定之。關於一部共用部分之事項，與區分所有權人全體無利害關係者，除全體區分所有權人於規約另有訂定外，得由使用該共用部分之區分所有權人另以規約定之。」原文為：「建物又はその敷地若しくは附屬施設の管理又は使用に関する区分所有者相互間の事項は、この法律に定めるもののほか、規約で定めることができる。一部共用部分に関する事項で区分所有者全員の利害に関係しないものは、区分所有者全員の規約に定めがある場合を除いて、これを共用すべき区分所有者の規約で定めることができる。」

之區分所有人若有顯失公平之情事者，宜有救濟之途徑，爰增訂民法 799-1 條第三項：「規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。惟 799-1 條第三項顯失公平乃事後補救之途徑，而日本區分所有權法，則是在規約訂立之時，即要求考量區分所有權人間利害關係之衡平性。

本文認為，依公寓大廈管理條例第 31 條之規定，公寓大廈規約乃由應有區分所有權人三分之二以上及其區分所有權比例合計三分之二以上出席，以出席人數四分之三以上及其區分所有權比例占出席人數區分所有權四分之三以上之同意，由多數決決議方式做成。惟多數人所通過之決議，內容應具有其所追求與所屬團體無關係之個人利益或團體內之反射利益，若可能侵害團體存續之利益或其他成員利益時，其手段與目的之間須達衡量性原則。即不能為了達成目的，而訂立會使少數區分所有權人蒙不合理之限制，而造成損失。故規約訂立之時，應參考日本建物區分所有法第 30 條之訂立精神，限制之手段與目的之間須達衡量性原則。

三、 公寓大廈規約對專有部分使用限制類型化之具體析述

由前述可知，本文認為公寓大廈規約之法律性質應為雙性質，其

所欲達到之目的，乃維護住戶彼此間之共同利益，即公寓大廈規約對專有部分之限制乃是為達到維護共同利益之目的，故專有部分之使用須達到違反共同利益之標準，而為維護共同利益，方得對其限制，且限制之手段與限制之目的間，亦須符合衡量性原則，即手段不可為達目的而過度侵害專有部分之權能，否則即為團體權利之濫用。

前述，本文針對實務上常見以公寓大廈規約對專有部分使用限制之類型，將其分為三個部分，一為用途之限制，二為用法之限制，三為構造之限制，本節欲將本文所訂之限制手段與目的間之衡量依據—共同利益，於各實務類型中找出其限制之標準。

（一） 用途之限制

對於專有部分用途之限制，本文欲以限制應有之標準，對實務常見之用途限制類型討論，並評析其用途受限制之合理性。常見之限制用途包含：八大行業、瓦斯行、診所、老人安養或收容所、餐飲業、分租套房、宗教場所、棺材店與殯葬業等，以下對此八種類型分析之。

1. 八大行業

所謂八大行業，最早由臺北市舞廳舞場酒家酒吧及特種咖啡茶室管理規則而來(現改為：臺北市舞廳舞場酒家酒吧及特種咖啡茶室管理自治條例)，其中八大行業乃指舞廳業、舞場業、酒家業、酒吧業、

特種咖啡茶室業、視聽歌唱業、理容業、三溫暖業等¹¹⁹。地方政府當初對此八種行業特別作管制，乃因考量舞廳、舞場、酒家、酒吧及特種咖啡茶室及按摩業等，容易有賭博、妨害風化（俗）或持有、吸食、販賣毒品之行為發生，為落實行業管理之政策及維護社會安寧、善良風俗及市民身心健康所訂定¹²⁰。

八大行業乃公寓大廈規約對專有部分用途之限制中，屬於最常見之禁止用途之一。八大行業在社會大眾之觀感上，原本即容易與色情及毒品有關，雖各地方政府皆特別訂立法令，對其設置之位置已有特別之規定，但僅限於距離國家紀念性建築物、孔廟、忠烈祠、學校、公共圖書館、醫院週邊一百公尺以外¹²¹，對於其進駐於公寓大廈中並無限制。

然八大行業對於公寓大廈建築物環境品質，其影響較一般行業更大，除了較可能出現違法之色情與毒品之外，複雜之進出口、營業時間與一般行業之不同、噪音之影響等等，皆可能造成建築物環境品

¹¹⁹ 依臺北市舞廳舞場酒家酒吧及特種咖啡茶室管理自治條例第 3 條規定：「本自治條例所稱舞廳、舞場、酒家、酒吧及特種咖啡茶室，係指下列營業場所：一、舞廳業：指提供場所，備有舞伴供不特定人跳舞之營利事業。二、舞場業：指提供場所，不備舞伴供不特定人跳舞之營利事業。三、酒家業：指提供場所，供應酒、菜、或其他飲食物，並備有陪侍服務之營利事業。四、酒吧業：指提供場所，備有服務生陪侍，供應酒類、飲料之營利事業。五、特種咖啡茶室業：指提供場所，備有服務生陪侍，供應飲料之營利事業。」第 17 條第二項規定：「前項所稱視聽歌唱業、理容業、三溫暖業，其定義如下：一、視聽歌唱業：指設置包廂或提供投幣、刷卡等伴唱視聽設備，供人歌唱之營利事業。二、理容業：指將營業場所加以區隔或包廂式經營為人理容之觀光理髮或視聽理容之營利事業。三、三溫暖業：指提供冷、熱水池、蒸烤設備，供人沐浴之營利事業。」

¹²⁰ 臺北市府公報，2015.04.29，府產業商字第 1043455500 號，修正「臺北市舞廳舞場酒家酒吧及特種咖啡茶室管理自治條例」草案總說明，第 49 期，第 3 頁。

¹²¹ 依臺北市舞廳舞場酒家酒吧及特種咖啡茶室管理自治條例第 4 條第一款規定。

質之下降，對於住家安全、生活之安寧上造成影響，而影響住戶間之共同利益。

本文認為，考量八大行業其本身，相較於一般行業對於其所處周遭環境之影響更大，故政府才將此八種行業集中訂立專法特別管制。鑒於八大行業其行業之特殊性，又公寓大廈如為住宅使用，八大行業對居住安寧、安全皆有影響，即有違反共同利益之虞，為維護區分所有權人間之共同利益，區分所有權人以多數決之方式，於公寓大廈規約訂立限制專有部分之用途不得為八大行業，其目的即為維護住戶間之共同利益；其限制雖完全禁止其營業，屬於強烈之手段，惟八大行業對於違反共同利益之行為，乃源自其行業本身之性質導致，難以以其他方式避免之，故直接禁止其於專有部分之營業，其手段於目的上並不違反衡平性原則。

2. 瓦斯行

瓦斯行在建築物使用類組即屬於危險物品類(I類)，其對於環境安全之影響可能超過公寓大廈之範圍而擴張至整個街廓，且依公寓大廈管理條例第17條第一項規定：「住戶於公寓大廈內依法經營餐飲、瓦斯、電焊或其他危險營業或存放有爆炸性或易燃性物品者，應依中央主管機關所定保險金額投保公共意外責任保險。其因此增加其他住戶投保火災保險之保險費者，並應就其差額負補償責任。其投保、補

償辦法及保險費率由中央主管機關會同財政部定之。」即立法者亦認為其對於環境安全有影響之虞，且相較於餐飲業、電焊，瓦斯行發生意外之嚴重性其對於環境安全影響之大。

對於以公寓大廈規約限制專有部分供瓦斯行之營業，是為增進共同利益、確保良好生活環境，並無疑問。瓦斯行對於全體住戶皆有生活安全影響之虞，且其造成之影響乃源自於其營業之物品本身具有危險性，難以以其他方式對其限制，且影響範圍之大，甚至超越區分所有建築物之範圍。

對其限制之手段乃為達到增進共同利益、確保良好生活環境，且手段與目的之間，亦符合衡量性原則，故以公寓大廈規約限制專有部分不得為瓦斯行之使用，乃屬於公寓大廈規約可以限制專有部分使用之範圍。

3. 診所

診所之設置在土地使用管制與建築使用管制中，只要使用面積小於 500 平方公尺，即可免辦理變更使用執照使用，其對於公寓大廈住戶之影響不如瓦斯行之強烈，惟診所對公寓大廈之住戶亦非毫無影響。本文認為，診所於公寓大廈之使用是否違反共同利益，在限制目的上可分為幾個不同層面作探討：一為醫療廢棄物對環境之影響、二為疾病傳染性對環境之影響、三為進出口對環境之影響，以下分別討論

之。

1. 醫療廢棄物對環境之影響

醫療廢棄物可能造成公寓大廈環境之影響，包含醫療器材、醫療用水處理等，醫療廢棄物依環保署醫療機構事業廢棄物管理作業參考手冊，可區分為一般事業廢棄物與有害事業廢棄物。

一般事業廢棄物如：員工生活垃圾、一般性醫療廢棄物(乾淨點滴瓶、非有害藥用玻璃瓶)、巨大垃圾(廢家俱、廢棄病床、輪椅、點滴架)、再利用(報紙、批價紙、影印紙、瓦楞紙箱、紙杯等)、其它(破損汰換之床單被服)其與一般家庭生活所產生之廢棄物相同，並無傳染性，只要做好分類，對於環境品質亦不造成影響。

有害事業廢棄物之種類繁多，如：生物醫療廢棄物、溶出毒性事業廢棄物(廢顯定影液、含水銀(汞)之廢棄溫度計及血壓計、牙科銀粉)、毒性事業廢棄物(福馬林、環氧乙烷(含殘留環氧乙烷之氣體罐)、三氯乙烯、四氯乙烯、戊二醛)、易燃性事業廢棄物(藥用酒精、有機溶劑、二甲苯、甲醇、丙酮、異丙醇、乙醚)、混合五金廢料(含油脂之充膠廢電線電纜、廢通信器材等、廢棄醫療儀器(屬電路版/含零件者))，而設置於公寓大廈中之診所，為提供常見疾病門診服務之醫療機構，一般而言規模都比較小，其有害事業廢棄物常見大多如注射針頭、與針頭相連之注射筒及輸液導管、針灸針、手術縫合針、手術刀、

破裂之玻璃器皿、藥用酒精、含水銀(汞)之廢棄溫度計及血壓計、牙科銀粉等，不會具有傳染性或致癌性，可以透過醫療廢棄物處理公司統一進行處理，以減少對於公寓大廈環境之影響。

本文認為，有關醫療廢棄物對公寓大廈環境之影響，可透過公寓大廈規約，限制專有部分從事診所之營業，必須透過醫療廢棄物處理公司之方式，統一處理醫療廢棄物等方式，來降低其對於公寓大廈環境之影響，其限制即可達到維護共同利益，手段亦必然小於直接限制專有部分作為診所之用途。

2. 疾病傳染性對環境之影響

診所營業受到禁止之原因，可能擔心疾病傳染性對公寓大廈環境之影響，惟診所為提供常見疾病門診服務，並非每一種診所皆會有嚴重傳染性疾病之危險，如皮膚科、婦產科、眼科、骨科、牙科、美容整型科、精神科等，皆屬於不具有傳染性或傳染性極輕微之診所類型；而小兒科、耳鼻喉科等雖有可能有感冒、腸胃炎等流行性疾病感染之風險，但仍應視其營業之公寓大廈之種類、結構不同，對於公寓大廈造成影響可分為兩種。如專有部分若有獨立面路之出入口，其診所病患不需通過公寓大廈之社區大廳、電梯等共用部分，較不容易與住戶接觸，對於他住戶之日常起居影響輕微，其疾病之傳染性對於公寓大廈環境品質之干擾亦較輕微；如專有部分乃設置於公寓大廈中，須通

過社區大廳、電梯等共用部分，其與住戶接觸機會大，其設置必然對於住戶之共同利益產生影響

本文認為，診所疾病傳染性對環境之影響對於公寓大廈住戶間共同利益之影響，應視其診所類型之不同，考慮是否具有傳染疾性，以及其使用是否容易接觸住戶而定，不得僅以禁止診所之設置，而概括禁止對於公寓大廈住戶之共同利益未有損害之診所營業，否則其使用並非違反共同利益，公寓大廈規約對其專有部分之使用為限制，即為團體權利之濫用。

3. 進出口對環境之影響

對於專有部分供診所之用途使用，是否對於公寓大廈之環境品質影響，本文認為應考慮公寓大廈之種類、結構不同，其對於公寓大廈環境之影響可分為兩種。如專有部分若有獨立對外之出入口，其診所病患不需通過公寓大廈之共用大廳、電梯，亦不影響他住戶之日常起居，其對於生活造成妨害之影響，必然小於診所之公寓大廈，進出須通過共用之大廳、中庭、電梯等共用部分。

如診所之位置無獨立對外之出入口，需透過共同大廳、電梯等共用部分，考量診所營業時間與一般行業無異，其對於共用部分及設施之使用，得透過調整管理費之方式為之，除非其人口進出對環境有無法改善之影響，方得對其限制。

診所之設置除了可以縮短取得醫療資源之時機與距離，對於生活環境之影響性，在大眾之認知上觀感並未不佳，雖考量醫療廢棄物之處理，可能對於公寓大廈之環境品質造成負擔，然此種負擔可以透過業者自行吸收而得到解決；診所設置雖有可能造成疾病傳染而影響公寓大廈環境品質，惟應視診所之類型，與其設置之位置與公寓大廈住戶接觸可能性之大小而定，不可完全限制之；進出口對於環境之影響中，仍需視其公寓大廈之結構而有所不同。如診所之公寓大廈，進出須通過共用之大廳、中庭、電梯等共用部分，其對於共同利益之影響較大，且診所之使用將有影響住戶健康之潛在因素存在，對其限制應較有理由。

4. 收容所/安養院

有關於以公寓大廈規約限制專有部分為收容所或安養院使用中，最著名之案例即為研究動機所提及之關愛之家，此案雖最後由於《人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例》之通過，並於其第4條第1項規定：「感染者之人格與合法權益應受尊重及保障，不得予以歧視，拒絕其就學、就醫、就業、安養、居住或予其他不公平之待遇。」以改善感染者的安養人權，二審高院即以再興社區規約與修法後之人類免疫缺乏病毒傳染防治及感染者權益保障條例條文相違，判決再興社區敗訴。然實務上如再興社區一般，以公寓大廈規約限制

收容所、安養院等機構其進駐之案例比比皆是。

由於收容所與安養院除可能增加公共設施之負擔，如電梯之使用、拜訪人員進出之頻繁外，可能帶有疾病傳染之風險，故實務上常見對其限制之規約。限制收容所、安養院與限制專有部分其他營業之用途不同，對其除限制營業之權利外，其更牽涉人民居住之權利，進而影響收容所與安養院院民之基本生存權，且我國於民國 100 年 12 月 30 日頒布「住宅法」，該法於第 1 條明揭其立法目的在於：「為健全住宅市場，提供居住品質，使全體國民居住於適宜之住宅且享有尊嚴之居住環境。」乃基於憲法保障國民基本人權之精神，結合政府與民間資源，在健全的住宅市場、合宜居住品質之規劃下，達到依國民所得水準、身心機能、性別、年齡、家戶組成、族群文化等不同條件，均能擁有適宜且有尊嚴之居住環境之目標，因此制定該法，做為保障。

其條文第六章為「居住權利平等」，依第 45 條規定：「居住為基本人權，任何人皆應享有公平之居住權利，不得有歧視待遇。」依其立法理由，認為任何人皆應享有公平之居住權利，不得以性別、年齡、宗教、種族、階級、黨派、語言、思想、出生地、性傾向、婚姻、容貌、身心障礙、疾病、更生保護或家戶組成等因素，對住宅之承租戶、承買戶或借款人有歧視對待。此條將憲法第 7 條之平等原則入法，明文立法對於居住權利之維護，且其對象不只有承買戶，更包含承租戶

與借款人。是以當規約對於老人安養院、收容所等用途做限制時，即違反此法之精神，規約應當為無效。

實務上許多規約仍有限制老人安養或收容所之規定，於住宅法頒布後，這些規約之內容已違反法令而無效，應併同於區分所有權人會議為修改，以維護居住之正義，保障院民之權利。

5. 餐飲業

餐飲業亦為公寓大廈規約對專有部分用途之限制中，常見之禁止用途之一，惟餐飲業之種類繁多，每一類對於公寓大廈之影響不同，本文就餐飲業之態樣，將其初步依營業時間分為一般營業時間與夜間營業時間，以下分別討論之。

（一）、一般營業時間

一般營業時間之餐館，依其油煙、氣味，有可分為輕食類與餐館類，以下分別討論之。

1. 輕食類

餐飲業中輕食類包含如：咖啡廳、早午餐店、下午茶店等等，指的是與一般須油煙快炒，重油、重鹹之餐館不同，屬於較清淡之食物，這類之餐廳通常因為低油，油煙問題不多、營業時間亦不會超過 10 點，飲食環境也偏向安靜，對於公寓大廈之環境品質與生活妨害影響不大，以公寓大廈規約對專有部分做輕食類使用為限制，其對共同利

益之目的侵害輕微，但限制之手段強烈，並不符合衡量性原則，本文認為，應不得以規約對輕食類之用途做限制。

2. 餐館類

餐飲業中餐館類，即平常常見之中式餐廳、西式餐廳、各國料理、小吃店等等，其占餐飲業項目之大宗，雖營業時間大多不超過 10 點，惟容易對公寓大廈環境造成油煙問題、人口進出頻繁、環境整潔等之影響。

在油煙問題方面，應優先考量是否得以有效透過科技之處理，避免油煙對公寓大廈其他住戶之影響，其油煙之處理如無法解決，且其對於公寓大廈環境品質造成影響，為維護共同利益，對其用途限制乃屬合理；惟此限制手段乃建立於無法解決油煙問題之前提，方得以規約限制之。

在人口進出頻繁方面，應視公寓大廈之結構，是否有獨立對外之出入口，使其客人之進出不會影響公寓大廈其他住戶，如其進出並不影響公寓大廈其他住戶對其專有部分、共用部分之使用，其限制之目的即不存在。

在環境整潔方面，專有部分之使用人本有義務維護專有部分及其所影響共用部分之整潔，本文認為，對於環境整潔之影響，應先透過約束專有部分之使用人維持環境整潔之義務，而非直接以規約對其用

途做限制。

(二)、夜間營業時間

餐飲業中於夜間營業，常見包含熱炒店、串燒店、燒烤店、火鍋店等，營業時間大多超過晚上 10 點，且常伴隨飲酒活動之店面，其除如餐館店一般之油煙、人口進出頻繁、環境整潔等問題外，還有其所造成之噪音問題。一般而言，10 點或 11 點以後是大多數人休息之時間，宵夜類與餐館類在油煙、人口進出頻繁、環境整潔方面考量之問題相同，惟其營業時間多持續至夜間，其營業大多亦容易產生噪音問題，對於公寓大廈住戶之影響較為嚴重，並難以預防，故在宵夜類方面，其對於公寓大廈之環境品質影響最為嚴重，如以規約限制其用途作為維護共同利益之手段，並不影響衡平性原則。

由上述之討論可知，餐飲業之種類繁多，輕食類對共同利益之輕害較小，餐館類雖有侵害，惟仍須視其條件而定，夜間營業則影響最大。本文認為，實務上常以公寓大廈規約限制專有部分不得為餐飲業使用，作為其維護共同利益之手段，然其並未考量餐飲業中，不同類之餐飲業對於共同利益之侵害有程度上之差異，並非每一種皆對於共同利益之侵害，皆得以規約限制之方法，作為其符合衡平性之手段。

6. 分租套房

近年來，越來越多人將公寓大廈專有部分隔成日租或套房出租，

惟公寓大廈裝修成多間套房招租，將可能造成用電過載、破壞構造、滲漏損鄰、陽台違建等違規或侵權情事，實務上亦常見以公寓大廈規約約束專有部分不得為分租套房之使用。

針對用電過載、破壞構造、滲漏損鄰等建築物不當毀損、生活妨害之問題，台北市政府於民國 99 年 10 月 5 日發布北市都建字第 09964394300 號函，其內容乃針對集合住宅建築物室內裝修管理，遏止公寓大廈不當裝修成多間套房行為，以維區分所有權人共同利益。依其內容¹²²，公寓大廈室內裝修涉及增設 2 間(含)以上廁所、浴室，造成分間牆變更者，除應依「建築物室內裝修管理辦法」之規定申請

¹²² 中華民國 99 年 10 月 5 日，北市都建字第 09964394300 號函

主旨：為健全本市集合住宅建築物室內裝修管理，遏止公寓大廈不當裝修成多間套房行為，以維區分所有權人共同利益，自即日起向本市審查機構申辦掛號案件(含施工許可證登錄)，應依說明事項辦理，請貴公會轉知所屬會員查照。

說明：

一、本市乃人口集居之大型都會區，鑑於近年房價居高不下，屢有公寓大廈裝修成多間套房招租案件，肇生用電過載、破壞構造、滲漏損鄰、陽台違建等違規或侵權情事，不僅增添建築物公共安全隱憂，且有侵害公寓大廈區分所有權人共同利益之虞，耗費社會成本徒增訟源，實有加強管理之必要。

二、茲為合理規範旨揭案件裝修行為，凡本市集合住宅之公寓大廈室內裝修涉及增設 2 間(含)以上廁所、浴室，造成分間牆變更者，除應依「建築物室內裝修管理辦法」之規定申請審查許可外，並應按下列規定辦理，不符規定者，不予核准：

(一)類此案件，均應檢附直下層所有權人同意書(同意書格式，如附件一)；若屬同一所有權者，應出具建築物權利證明文件。但裝修案址位於一樓，且其直下層非供住宅使用者，得不受此限。

(二)基於用電安全考量，應向臺灣電力公司申請用電設備變更手續，申請室內裝修竣工查驗審查時，應檢附「臺灣電力公司屋內線檢驗符合規定」相關證明文件(詳如附件二)，申請屋內線檢驗事宜請洽臺灣電力公司台北市區營業處(聯絡電話：02-23788111 分機 7502)。

(三)應依建築技術規則分別檢討日照、採光、通風及防音，並於竣工查驗簽證表簽證負責(審查人員自我檢視表及竣工查驗簽證檢查表，詳如附件三)。

(四)無論是否有既存違建，其原核准陽台範圍內不得設置廁所、浴室使用。

(五)倘公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，禁止住戶增設廁所、浴室等套房隔間者，即應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。是類裝修行為應由建物所有權人檢具無違反公寓大廈規約規定或區分所有權人會議決議之切結書附卷申請。

三、此外，類此案件倘經市民檢舉涉有賦稅或用電安全事項，本市主管建築機關得通知稅捐稽徵處、臺灣電力公司，按其主管業務查核稅務及用電事宜。另類此案件室內裝修審查人員簽署內容如有引發爭議，本局得將相關圖說文件送請本市室內裝修審查機構(台北市建築師公會)複查後，提送本市室內裝修專案小組審查。

審查許可外，應檢附直下層所有權人同意書、臺灣電力公司屋內線檢驗符合規定相關證明文件，倘公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，禁止住戶增設廁所、浴室等套房隔間者，即應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。是類裝修行為應由建物所有權人檢具無違反公寓大廈規約規定或區分所有權人會議決議之切結書附卷申請。

分租套房時常涉及建築構造之變更，除了分隔牆之設置將有可能造成建築物結構體之破壞，增設之廁所將造成公寓大廈污水排水系統之負擔，增設之插座除用電量增加之外，電力系統之負荷一旦超過原設計，亦可能影響公寓大廈之公共安全，除此之外，分租套房房客相較於家庭是承租者，流動量較高，承租者身分亦較複雜，出入人口亦會增加，對於公寓大廈無論是在建築物之結構、生活妨害及環境品質皆會對公寓大廈之共同利益造成影響。

有關台北市都建字第 09964394300 號函之內容，針對直下層所有權人同意書之部分，本文認為，對於專有部分做分租套房使用，其影響最大即為下層之所有權人，對其容易造成包含裝潢之噪音、管線重設動用上下樓間之共用部分等等，對其影響甚大，故本文贊同取得下層所有權人之同意書，使下層之所有權人有保障自己權益之機會；再者，倘公寓大廈規約另有規定或區分所有權人會議已有決議，禁止住

戶增設廁所、浴室等套房隔間者，即應受該規約或區分所有權人會議決議之限制。此函釋認為，公寓大廈得以規約對專有部分作為分租套房做限制，依此限制目的而言，乃因分租套房之使用容易造成對於公寓大廈之共同利益之損害，且其損害難以以其他方式防免，故本文肯認台北市政府於函釋中賦予規約限制之效力，惟是否得僅以區分所有權人會議之決議為之，本文採不同之見解，認為得以區分所有權人會議之決議為之，乃其對於公寓大廈事務不具有持續性之效力，且並非重大之事項，然對於專有部分使用限制而言，其乃對於區分所有權人單獨所有權之限制，對其影響之大，且效力及於決議後之住戶與其後一手，故應訂立於規約，而非僅以區分所有權人會議決議為之。

今僅有台北市對分租套房使用作管制，其他縣市並未有相同之規定，本文考量分租套房對於公寓大廈生活品質與寧適度之影響較大，且以其他限制手段難以解決分租套房所造成之共同利益之損害，衡量其限制之目的乃為維護共同利益，且其手段與目的之間並未違反衡量性原則，故本文肯認以公寓大廈規約得對於專有部分限制其作為分租套房使用之手段。

7. 宗教場所

公寓大廈規約，常見對於專有部分為宗教場所之禁止規定，而有關宗教場所對於公寓大廈環境之影響，可以三個不同層面討論之。一

為氣味之影響、二為噪音之影響、三為人口進出複雜之影響

(一)、氣味之影響

臺灣民間傳統宗教由於需要燒香與金紙，燒香與紙錢產生之氣味，難以避免影響其相鄰之住戶。因公寓大廈乃專有部分相鄰，如火柴盒一般堆疊而成，其專有部分間之共用管線，以及專有部分與專有部分間之距離甚小，再加上臺灣傳統民間信仰常有點香、燒金紙等行為，對於公寓大廈之消防安全及環境影響較大，有損害公寓大廈共同利益之虞。惟隨科技之進步，如能妥善降低相鄰住戶之不適，而達到不影響住戶之情形，其即未對於共同利益造成影響。

(二)、噪音之影響

公寓大廈專有部分做宗教場所使用，念經之聲音、唱詩歌之聲音等，將容易造成相鄰住戶之困擾，對於公寓大廈環境品質有所影響，惟此等影響可以透過隔音裝置之加強，與自行約束晚上 10 點後不進行活動等，來改善對於公寓大廈共同利益之侵害。

(三)、人口進出複雜

人口進出之複雜方面，如宗教場所設置非公寓大廈二樓以上，且不須經過大廳、警衛室等可能增加管理負擔之共用部分，其對於專有部分之共同利益並不造成影響，亦可透過增加管理費用之手段，將其增加之成本由廟宇設置者負擔，惟既使宗教場所設置需透過大廳、警

衛室等共用部分，雖不必然對於公寓大廈之共同利益產生影響，惟當其進出之時間與一般住戶休息之間相違背，而影響居住安寧時，即有違反共同利益之虞。

8. 棺材店與殯葬業

棺材店、殯葬業、金紙店、當舖…等於專有部分之使用，對於環境之品質、建築物之結構、生活之妨害等之影響較小，其以公寓大廈規約禁止之原因，大多為造成住戶心理面或住家風水造成之影響，本文認為，心理面或住家風水造成之影響主觀性強烈，並非容易能證明，其使用對於住戶有所謂心理面或風水上所造成之危害，且棺材店、殯葬業、金紙店、當舖等對於建築物環境品質之影響較輕微，對於公寓大廈也不造成生活之妨害，其限制之目的，並非公寓大廈規約所欲維護之共同利益範圍，故不能因其理由，即對於棺材店、殯葬業、金紙店、當舖…等，容易對心理面或住家風水造成之影響之使用，以公寓大廈規約予以禁止。

(二) 用法之限制

對於專有部分用法之限制，本文欲以限制應有之標準，實務常見之用法限制類型討論，並評析其用途受限制之合理性。常見之限制用途包含：禁止假日室內施工、演奏樂器與家庭式KTV之限制時段使用、

專有部分之營業時間、禁止專有部分吸菸等，以下對此四種類型分析之。

1. 禁止假日裝潢施工

公寓大廈管理條例第 16 條第一項，對於不得任意棄發生喧鬧、振動之行為有規定。許多公寓大廈之規約，都對於室內裝潢施工之時間有所限制，如「早上九時起至下午五時止，星期國定假日禁止施工」，主要考量乃因假日大多數住戶都在家休息，裝潢施工的噪音及震動將會對他人生活造成嚴重干擾。

依噪音管制法第 8 條規定，各縣市環保局皆依此規定辦理公告內容，有關室內裝潢施工之噪音，本文整理六都縣市政府之公告：

	室內裝潢施工禁止時間
臺 北 市	晚上十時至翌日上午八時及例假日中午十二時至下午二時
新 北 市	本市第一類、第二類或第三類 ¹²³ 噪音管制區內晚上十時至翌日上午八時及例假日或國定假日中午十二時至下午二時
桃 園	本市各類噪音管制區內，晚上十時起至翌日上午

¹²³ 依新北市政府環境保護局，北府環空字第 1023257807 號函，本市各類噪音管制區劃定如下：「(一) 第一類：國家公園。(二) 第二類：都市計畫使用分區之住宅區。(三) 第三類：第一類、第二類、第四類以外之地區。(四) 第四類：都市計畫使用分區之工業區、非都市土地使用地類別之丁種建築用地及正式通車營運之一般鐵路、高速鐵路、大眾捷運系統、高速公路、快速道路及十五(含)公尺以上之其他道路(以上皆不含場(廠)站)。

市	八時
台 中 市	本市各類噪音管制區，晚上十時至翌日上午八時
台 南 市	本市各類噪音管制區內，晚上十時起至翌日上午八時及例假 日中午十二時至下午二時
高 雄 市	1. 星期一至星期六：每日零時至八時；十二時至十三時三十分； 十八時至二十四時。 2. 星期日及國定假日：每日零時至十時；十二時至十四時；十八時至二十四時。 但已報請主管機關備查之公寓大廈規約所規定之不得施作時段，較下列時段規定嚴格者，依各該規約為準。

由表可之，在室內裝修產生噪音之部分，各縣市環保局早已對其施工之時間規範，雖只有高雄市有明文規定，公寓大廈規約所規定之不得施作時段，較公布時段規定嚴格者，依各該規約為準，惟規約是否得對其限制更嚴格之時間？

公寓大廈規約雖為維護住戶之共同利益，室內裝潢之噪音所影響

乃為持續之時間，長期下來對於相鄰住戶之居住品質亦有影響，惟仍須考量居家整修、裝潢之必要。本文認為，在合理範圍內，對於較縣市所公告之內容更嚴格並非不許，惟亦應考量裝潢住戶之難處，如許多公寓大廈於規約規定禁止假日施工，或是國定休假日於 14:00 後僅能進行無噪音施工等等，皆是考量假日住戶大多都在家休息，裝潢施工之噪音及震動，將對生活造成嚴重干擾之故，惟應考慮裝修之專有部分使用人，於裝修重要工程時，有時需住戶在場之必要，惟住戶平日皆需上班，僅有假日得到場，如規約又禁止假日施工，似乎有些不合常情。本文建議可以採例外處理，如原則上公寓大廈於規約規定禁止假日施工，或是國定休假日於 14:00 後僅能進行無噪音施工，惟在特殊需求下，得由住戶提前提出申請，並由管理委員會了解並同意後於公寓大廈貼出公告，在例外情況下，以申請之日期為例外得以裝修。

公寓大廈之專有部分間緊密相鄰，故住戶在使用上難免對彼此造成妨害，雖得以規約之手段降低互相干擾之情形，仍無法完全避免些許妨害，應體諒人人皆有其難處，在不過度侵害彼此生活品質之情況下，住戶間應互相體諒相互幫助，以維持居住相鄰之和諧。

2. 演奏樂器、家庭式 K T V 之限制時段使用

依臺灣都市發展之情形，都會地區人口密集，高樓大廈林立，住

戶彼此專有部分緊鄰而居，彼此日常生活難免相互影響，故依通常情形，依正常方式使用，於合理範圍內，縱或造成相鄰房屋所有人生活上之不便，亦難認係妨害相鄰房屋所有人之所有權，惟其超過合理之範圍，即有住戶間共同利益之可能。

依噪音管制法第 8 條規定，各縣市環保局皆依此規定辦理公告內容，有關室內演奏樂器與家庭式 KTV 之噪音，本文整理六都縣市政府之公告：

	樂器演奏禁止時間	家庭式 KTV 禁止時間
臺北市	X	晚上十時至翌日上午八時及例假日中午十二時至下午二時
新北市	本市第一類或第二類噪音管制區內晚上十時至翌日上午八時	本市第一類、第二類或第三類噪音管制區內晚上十時至翌日上午八時及例假日或國定假日中午十二時至下午二時
桃園市	X	本市各類噪音管制區內，晚上十時起至翌日上午

		八時
台中市	X	本市各類噪音管制區，晚上十時至翌日上午八時
台南市	X	本市各類噪音管制區內，晚上十時起至翌日上午八時及例假日中午十二時至下午二時
高雄市	X	本市各類噪音管制區內晚上十時至翌日上午八時

由表可之，在演奏樂器噪音之部分，僅有新北市有明文規定第一類或第二類噪音管制區內晚上十時至翌日上午八時不能演奏之外，其餘縣市皆未有規定。樂器演奏之聲響，對於環境並非無影響，且在深夜之中任何聲響，皆有可能干擾相鄰住戶之安寧，故本文認為，對於演奏樂器無限制之縣市，應可以規約對於演奏樂器之時間，做出如同裝潢施工禁止時間一般，對於夜間與假日午休禁止演奏之限制，但仍需考量住戶之演奏自由，不可限制僅有平日日間可演奏、或是本社區

禁止演奏樂器等手段過度強烈，而侵害人民專有部分使用之限制。

在家庭式 KTV 之部分，大多與室內裝潢之限制時間相同，因家庭 KTV 所造成之聲響，與室內裝潢、演奏樂器相同，皆會對住戶之安寧造成妨害，故規約如較公布時段規定嚴格者，依各該規約為準，惟如演奏樂器一般，其限制仍不得太過度，需考量住戶專有部分使用之自由。

由上可知，無論是演奏樂器或家庭式 KTV，規約皆可較法令公布禁止之時段，為更嚴格之規定，惟其限制仍不得逾越衡平性原則，與室內裝潢之性質不同，演奏樂器或家庭式 KTV 皆是休閒活動之選項，因平日大多住戶皆上班或上課，大多公寓大廈住戶皆僅有晚間或周末之時間，若對於演奏樂器或家庭式 KTV 限制其周末或晚間不可使用，或完全限制其使用，其所欲維持之目的所為之手段即有過度侵害專有部分所有權之虞。又科技之展現日新月異，住戶如能將隔音設備提升至不影響他住戶之生活品質，對其限制亦有侵害專有部分所有權之虞。

3. 營業時間之限制

公寓大廈規約中，常見為維護住家與社區之安寧，對於專有部分營業時間所為之限制。例如：為維護（住家）社區安寧，住戶應自行

約束不得製造噪音，晚上 10 時 30 分大門必須關門上鎖，所有一切對外營業行為含工作人員也必須在規定時間內結束等，實務上亦產生許多紛爭。

內政部在 95 年 5 月 3 日有一函釋內授營建管字第 0950069304 號，關於函詢公寓大廈區分所有權人會議決議可否限制專有部分之營業時間乙案。內政部回函之內容為：「專有部分之營業時間，除法律另有限制外，得自由使用，並排除他人干涉。」而專有部分營業時間之長短，是否必然違反共同利益？

本文認為，如第一項用途之限制可知，專有部分之營業分為許多不同類型，其營業類型之不同，對於其營業時間對於環境品質之影響亦不相同。有營業時間可能對於環境品質有重大影響之類型，如：餐飲業中非輕食之餐廳、八大行業等，亦有對於環境品質不影響或影響輕微之項目，如：工作室、書店等。由此可知，營業時間長短不必然伴隨共同利益之減損，應視其營業之項目而定，而不可完全限制之。對於專有部分營業時間限制之目的如非為維護共同利益，對於營業時間限制之手段即為團體權利之濫用。

4. 禁止專有部分吸菸

我國菸害防制法雖已訂有吸菸場所之限制¹²⁴，其內容特別針對出

¹²⁴ 依菸害防制法第 15 條規定：「下列場所全面禁止吸菸：

一、高級中等學校以下學校及其他供兒童及少年教育或活動為主要目的之場所。

入人口較多、停留時間較長、空間密閉之公共場所，列舉全面禁菸之場所，惟為衡平考量吸菸者之選擇及民眾健康之維護，於上述條文中另有規定室內吸菸室之設置及例外開放吸菸之室內場所，並於菸害防制法第 16 條規定，除設置室內吸菸區外，不得吸菸之場所。

然，私人住宅非屬室內公共場所，原非屬於菸害防制法規範，惟 104 年 1 月 27 日，衛生福利部針對有關立法院徐委員欣瑩等 23 人於該院第 8 屆第 6 會期第 14 次會議所提「為維護國人之健康，建請於 3 個月內研議解決於私人住宅抽菸，二手菸飄散至其他樓層之問題，以保障國人享有安全健康之居住環境」之臨時提案一案，以發文部授國字第 1049800041 號函回應：「查菸害防制法第 17 條第 1 項規定，「第 15 條 1 項及前條第 1 項以外之場所，經所有人、負責人或管理人指定禁止吸菸之場所，禁止吸菸。」，另依公寓大廈管理條例第 6 條第 1 項第 5 款：「住戶應遵守下列事項：……。五、其他法令或規約規

二、大專校院、圖書館、博物館、美術館及其他文化或社會教育機構所在之室內場所。
三、醫療機構、護理機構、其他醫事機構及社會福利機構所在場所。但老人福利機構於設有獨立空調及獨立隔間之室內吸菸室，或其室外場所，不在此限。
四、政府機關及公營事業機構所在之室內場所。
五、大眾運輸工具、計程車、遊覽車、捷運系統、車站及旅客等候室。
六、製造、儲存或販賣易燃易爆物品之場所。
七、金融機構、郵局及電信事業之營業場所。
八、供室內體育、運動或健身之場所。
九、教室、圖書室、實驗室、表演廳、禮堂、展覽室、會議廳（室）及電梯廂內。
十、歌劇院、電影院、視聽歌唱業或資訊休閒業及其他供公眾休閒娛樂之室內場所。
十一、旅館、商場、餐飲店或其他供公眾消費之室內場所。但於該場所內設有獨立空調及獨立隔間之室內吸菸室、半戶外開放空間之餐飲場所、雪茄館、下午九時以後開始營業且十八歲以上始能進入之酒吧、視聽歌唱場所，不在此限。
十二、三人以上共用之室內工作場所。
十三、其他供公共使用之室內場所及經各級主管機關公告指定之場所及交通工具。
前項所定場所，應於所有入口處設置明顯禁菸標示，並不得供應與吸菸有關之器物。
第一項第三款及第十一款但書之室內吸菸室；其面積、設施及設置辦法，由中央主管機關定之。」

定事項。」、第 23 條第 1 項規定：「有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。」是以，大樓、公寓的浴廁管路相通，同棟住戶裡有人吸菸，該菸味往往就會飄向鄰近樓層住戶，造成二手菸害問題，得依上開菸害防制法第 17 條規定，經所有人、負責人或管理人指定禁止吸菸之場所，禁止吸菸。並依公寓大廈管理條例第 23 條規定，經由區分所有權人會議做成禁止吸菸之決議，載明於規約內。違者，可依公寓大廈管理條例第 47 條第 1 項第 3 款規定，經通知限期改善，屆期不改善者，處新臺幣 3 千元以上 1 萬 5 千元以下罰鍰。另如可舉證確實因此受有損害，並得考慮依民法侵權行為相關規定，請求賠償。」

公寓大廈專有部分緊密相疊，住戶對其專有部分之使用，容易對於相鄰之其他住戶造成影響，再加上公寓大廈結構之共用管線互相連結，住戶於專有部分吸菸所產生之二手菸，很容易透過專有部分之共用管線，將二手煙傳遞到其他住戶之專有部分中。二手菸含有許多危害人體之致癌物質，對於人體有相當大之危害，截至目前為止，沒有任何空調與空氣清淨裝置可以百分百過濾二手菸害，如於公寓大廈規約中明文禁止專有部分吸菸，其目的確實是為維護共同利益之緣故，惟其限制之目的與手段之間是否符合衡平性原則。

如前所述，專有部分之權能依公寓大廈管理條例第四條規定：「區

分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。」於公寓大廈專有部分之行為只要不違反同法第五條之共同利益，即可為之，且公寓大廈管理條例第 16 條第一項規定：「住戶不得任意棄置垃圾、排放各種污染物、惡臭物質或發生喧囂、振動及其他與此相類之行為。」違反者更可依同法第 47 條第 2 款之規定，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣三千元以上一萬五千元以下罰鍰，並得令其限期改善或履行義務、職務；屆期不改善或不履行者，得連續處罰。

本文認為，雖專有部分吸菸之行為很可能產生二手菸，而透過公寓大廈共用管線相連之關係，飄散影響其他住戶，造成共同利益之危害，惟仍應考量專有部分自由使用乃屬專有部分固有之權能，且吸菸對於部分癮君子而言，已成為生活調劑之一部分，近幾年在菸害防制法大力推行之下，許多公共場所皆已受到禁止吸菸之限制，若又以規約限制專有部分亦不得吸菸，對於吸菸者而言似乎不通人情。故本文認為，不應以規約直接限制專有部分吸菸之行為，但吸菸者仍得注意，若二手菸飄到鄰居家，影響到其他住戶，即違反公寓大廈管理條例第 16 條之規定，將可能處以罰鍰。

（三） 構造之限制

對於專有部分構造之限制，本文欲以限制應有之標準，實務常見

之構造限制類型討論，並評析其用途受限制之合理性。

在探討公寓大廈規約限制專有部分不得裝設鐵窗與冷氣之問題前，應先探討專有部分與共用部分之界限，如前所述，專有部分之範圍學說又可分為四說，而本文認為，為兼顧區分所有權人之間之管理維護關係，與對第三人之外部關係，專有部分之範圍應採兩面關係說，也就是在區分所有權人相互之間，尤其係有關建築物之維持、管理關係上，專有部分之範圍僅包含至壁、柱、地板、天花板等境界部分表層所粉刷之部分，惟在外部關係上，尤其是對第三人之關係上，專有部分之範圍則包含至壁、柱、地板、天花板等境界部分之「中心線」。

因本文所欲討論乃公寓大廈規約對於專有部分限制，故屬於區分所有建物內部管理關係，由上述本文所採之兩面關係中可知，專有部分之範圍僅即於壁、柱、地板、天花板等境界部分表層所粉刷之部分，故鐵窗或冷氣之架設如超出專有部分之範圍，即非屬本文討論之範圍。

一、 禁止裝設鐵窗

禁止鐵窗之架設通常乃為公寓大廈顧及建築物整體觀瞻，希望維持外觀之一致性，進而提高建築物之價值。雖其限制之目的乃為共同利益之故，惟其限制之手段與目的之間是否符合衡平性原則？

鐵窗之裝置除有防止家中幼兒摔落、減少生活之威脅外，其亦有

防盜之功能，換言之，鐵窗之設置乃與住戶之居住安全息息相關。為解決傳統鐵窗帶給外觀上之困擾，開發出所謂「隱形鐵窗」，除了外觀上不像傳統鐵窗一般影響觀瞻，再加上隱形鐵窗因為是用鋼絲繩有導電功能，經安裝警報器後只要小偷剪斷任何一條鋼絲繩，警報器立即作響而達到防盜之功能，對於逃生而言只要鉗子即可剪斷，亦不妨害逃生路線。

對於重視大樓一致性外觀致之公寓大廈而言，雖為維護大樓外觀一致性之共同利益，惟直接禁止專有部分裝設鐵窗仍有手段過度之虞，如修法理由所述，住戶裝設防墜設施須受公寓大廈規約或區分所有權人會議決議之限制，然維持大樓美觀的考量，若凌駕於兒童生命安全保障之上，實有悖情理，且現實生活已發展出隱形鐵窗能減少外觀之破壞，亦同時具有兒童安全、居住安全且不影響逃生之產品，如公寓大廈規約限制禁止裝設傳統鐵窗似有其理由，惟如規約直接禁止鐵窗之裝置，或安裝前須經管理委員會同意等內容，本文認為其限制之手段與目的間並未符合衡平性原則，有團體權利濫用之虞。

二、冷氣裝設位置限制

冷氣裝置位子之限制與禁止鐵窗之架設之限制相同，通常乃為公寓大廈顧及建築物整體觀瞻，希望維持外觀之一致性，進而提高建築物之價值。雖其限制之目的乃為共同利益之故，惟其限制之手段與目

的之間是否符合衡平性原則？

冷氣之裝置與鐵窗不同，公寓大廈規約並非限制其不得裝設冷氣，而是為維持大樓外觀之整體性，對於冷氣機擺放之位置有所規範，其限制手段之嚴重性不如鐵窗限制不得裝置一般，惟冷氣擺設之限制需為達到其所欲維持之共同利益方得限制，以限制方式之不同說明。

（一）、限制不能擺放冷氣之位置

公寓大廈規約對於冷氣擺放位置，僅對於影響大樓外觀之面為規範，如：面 XX 路之面不得擺放冷氣、面中庭不得擺放冷氣等，且限制之理由與共同利益相關，故僅以反面列出不得擺放之位子，其對於專有部分之限制手段與限制目的間即為符合衡平性原則。

（二）、限制冷氣僅得擺放之位置

公寓大廈規約對於冷氣擺放位置，有明確擺放之位置規範，如：店面冷氣裝設於中庭內一樓與二樓間外牆樑壁上、二樓以上裝設於陽台內等，其限制之裡有與共同利益相關，為不依其規範之位置設置，不必然代表其裝置違反共同利益，仍須就其對於大樓外觀之影響，以即其遷移裝置所受之損害互相衡量。

換句話說，雖冷氣裝置之位置確實對於公寓大廈之外觀造成影響，惟規約仍須尊重專有部分使用權能，應僅得對其有影響之部分為限制，而非將其擺放之位置完全限制。

伍、 結論

公寓大廈自 1960 至今急速成長，已然成為建築物之主要型態，其數量多、規模亦朝向高層化發展，住戶間之紛爭越多，作為住戶間生活準則之公寓大廈規約，規範之內容也日益複雜及多樣化，並於實務上產生許多糾紛。

欲探討公寓大廈規約對專有部分使用之限制，則必須先由規約之形成-區分所有權人團體意思形成開始。本文認為，建築物區分所有權學說上雖有四說，惟基於建築物與基地一體化，公寓大廈之組成，除了專有部分、共用部分外，還包含基地，更無法忽略透過區分所有權人會議所為之決議及規約，亦為組成區分所有權之重要部分，故應採最廣義區分所有權說。

各區分所有權人於專有部分緊密相鄰，於共用部分共同所有，並共同對同一基地擁有持分，以居住之集合成為一共同體關係。對於此共同體關係之定義，相較於鄰國日本直接於建物區分所有法中定義為：

「區分所有權人全體，得因為實施建物與其基地及附屬設施之管理，組成團體，依本法所定，召集集會，訂立規約及設置管理人。」，我國法令對於區分所有權人團體並未有明確定位。故對於區分所有權人團體形成之理論，本文首先由盧梭社會契約論談起，然社會契約論雖能解釋區分所有權人團體之形成，惟其團體組成後，內部之關係並未

有詳細之探討。為探討區分所有權人團體之形成，本文除盧梭之社會契約論外，再由團體理論之合手理論，將團體內部成員之享有權利負擔義務比例，以權義率之概念解釋。

區分所有權人團體之性質為何？合手理論所形成之團體，依其團體性強弱程度不同，又可區分為注重個人性之合夥型團體與注重團體性之社團型團體，雖區分所有權人對於公寓大廈之共用部分、共同事務之團體性強，惟區分所有權人本身所擁有所有權之專有部分，其重要性必定大過於共用部分及共同事務之管理，故區分所有權人團體之性質，應界於合夥型團體與社團型團體中間，但是合夥之要素較強之團體。

區分所有權人團體之組成，其團體意思之形成又可分為區分所有權人會議之決議與公寓大廈規約，而決議與規約之差異在於，決議之事項影響為持續之時間或其規定屬重大影響，則須以規約限制；若其決議之事項僅為單次之效力，則得僅以決議限制之。對於專有部分使用之限制，對專有部分有持續性並重大之影響，故應以規約為之而非僅以決議為之，故本文僅就規約對於專有部分使用限制為討論。

公寓大廈之立法目的在於建立住戶自治之體制。是以，公寓大廈管理條例大多仰賴「區分所有權人會議」作為住戶自治之管理組織，「規約」則作為公寓大廈生活秩序維護之準則。公寓大廈規約乃為區

分所有權人團體意思形成之展現，而各區分所有權人，以其專有部分之相鄰、共用部分與基地部分共有，所組成一區分所有權人團體之目的，即對各區分所有權人及住戶具同一意義及利害關係，乃為其團體之共同利益，而共同利益乃一不確定法律概念，無法明示其一般抽象之判斷基準，僅得就區分所有權人所為之行為達到何種程度，始足於認為違反共同利益，且專有部分依法應得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉，對其使用應以自由為主，限制為例外，故不以正面規範應做何種行為，使足以維護共同利益，而是以反面列舉違反共同利益之態樣，並加以限制之。

公寓大廈之規約可以對於團體內部形成之拘束，惟其限制之依據為何？本文從規約限制之效力來源分為兩種，一為區分所有權所受團體意思之拘束，是區分所有權性質原有之內部限制，二為立法外加之外部限制，又依其限制依據之不同，公寓大廈規約性質可分為團體性與授權法規性。本文認為公寓大廈規約之性質應為雙性質，既具有團體性，為區分所有權人之多數，為一致之目的而作成，亦具有授權法規性質，對於規約之內容，法規有規約必須載明之強制規定，且對於違反規約情節重大者，具有強制遷離或強制出讓之效果。

公寓大廈規約之性質既為雙性質，即得對於區分所有權之專有部分為限制，其限制之內容認為除依法規定不得違反強制禁止規定、公

序良俗、誠信原則之外，本文認為，基於專有部分為單獨所有權之性質，區分所有權人團體透過區分所有權人會議決議所訂定規約，對專有部分限制並非僅通過區分所有權人會議之多數決即可為之，仍須符合限制之目的須為達到「共同利益」，以及限制之手段與目的之間須達衡量性原則。

實務上公寓大廈規約對於專有部分之限制產生許多糾紛，其限制之內容存在許多問題，本文整理實務上常見規約限制專有部分之類型，依其限制內容之不同又可分為用途之限制、用法之限制與構造之限制，並將規約應符合之標準，分別探討實務上常見之類型，希望透過本文之分析與討論，凸顯公寓大廈規約限制各類型所欲考量之處，進而避免以多數決之決議，侵害少數區分所有權人之共同利益。最後再以實務判決作分析探討，對於判決在評斷規約是否侵害區分所有權人共同利益考量之處，給予建議。

本文希望透過本文之整理與討論，在往後公寓大廈制定規約時，能更加考量各種限制之情況，專有部分原為住戶得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉之範圍，故公寓大廈規約為共同利益而限制其使用時，應考量其限制之目的與手段之合理性，避免過度侵害少數人之利益。公寓大廈因其構造之特殊性，專有部分之使用難免影響他人，但住戶彼此之間能多包容、多體諒，裁示維護共同利益之最佳方式。