

# 公寓大廈共用部分修繕爭議之研究 ——兼論管理委員會之實體法地位\*

吳 瑾 瑜\*\*

## 要 目

- |                       |                                |
|-----------------------|--------------------------------|
| 壹、前 言                 | (二)是否有侵權行為能力？                  |
| 貳、代表案例及常見問題之提出        | 三、人格分裂之管理委員會——極富矛盾爭議之存在        |
| 一、高等法院九十九年度上易字第八一七號判決 | (一)備受「權利能力、當事人能力與權利主體關係爭議」牽制主宰 |
| (一)事 實                | (二)陷入實體法與程序法價值衝突之困局            |
| (二)判決理由摘要             | (三)法律地位背離社會通念認識                |
| 二、常見問題之提出             | 四、管理委員會與區分所有權人團體間之法律關係？        |
| 參、管理委員會的法律地位          | 肆、共用部分之修繕                      |
| 一、管理委員會的性質            | 一、管理委員會修繕職務之性質——法定作為義務或意定契約義務？ |
| (一)不具法人人格             |                                |
| (二)無權利能力之社團           |                                |
| (三)非法人團體              |                                |
| 二、管理委員會在實體法的地位        |                                |
| (一)得為契約主體             |                                |

DOI : 10.3966/102398202013060133001

\* 由衷感謝審稿委員惠賜寶貴意見，文責由作者自負。

\*\* 政治大學法律學系副教授，德國柏林自由大學法學博士。

投稿日期：一〇一年五月十四日；接受刊登日期：一〇一年九月二十日

責任校對：阮玉婷

(一)法院見解	(四)綜合分析
(二)本文見解	伍、德國住宅所有權法的觀察與啟發
二、修繕事務之委任人——全體區分所有權人或個別住戶？	一、管理原則
三、管理委員會不履行修繕義務構成侵權行為？	二、管理組織
(一)不履行修繕之「契約」義務構成侵權行為？	(一)區分所有權人團體
(二)不履行修繕義務構成違反善良風俗之侵權行為？	(二)執行機關
(三)不履行修繕義務構成違反保護他人法律之侵權行為？	三、德國住宅所有權法的特色
	四、德國住宅所有權法的啟發
	陸、結論——代建議

## 摘 要

有關公寓大廈共用部分修繕之爭議，一言以蔽之地說，映襯出公寓大廈管理條例施行近二十年來一個不變與難解的課題，那就是如何適當地處理區分所有權人團體、個別區分所有權人與管理委員會之間的關係。本文考察德國住宅所有權法，建議賦予區分所有權人團體權利能力，將區分所有權人團體法人化，讓管理委員會對外得以該團體之法定代理人名義進行法律行為，使管理組織之主體即區分所有權人團體能直接取得管理成果。讓管理委員會以法定代理人地位參與交易，就其執行機關身分，才是名實相符。至於對內關係，應認為管理委員會與區分所有權人團體之間存有管理契約，其性質屬於委任，並具有保護第三人（區分所有權人）之功能。倘管理人違反依管理契約對區分所有權人團體所負之義務，並對個別區分所有權人造成損害時，該受損之個別區分所有權人得對管理人主張「獨立」的（契約）損害賠償請求權。

**關鍵詞：**公寓大廈管理條例、管理委員會、非法人團體、共用部分、修繕職務、侵權行為、德國住宅所有權法

## 壹、前言

臺灣都市人口密集，公寓大廈（區分所有建築物）<sup>1</sup>可謂是都會區最普遍的居住型態。而在公寓大廈內，社會背景各異、生活習慣有殊的住戶群居在一起，不免時生摩擦衝突。而特別容易引發齟齬、擾亂一池春水者，莫過於如屋頂平臺、外牆面、法定空地等供全體住戶共同使用，即俗稱大公部分之使用及修繕問題。有關使用部分的嫌隙，通常起源於對專用使用權之約定存有歧見；至於修繕糾紛，則往往係管理委員會遲延或怠於進行修繕，致個別住戶受有損害的賠償爭議。鑑於共用部分是公寓大廈的核心，而圍繞共用部分修繕義務的爭議，不僅在法院已累積一定數量的案例，況且所涉問題雷同，發展統一解決方案之可能性極高，筆者不揣譾陋，將以共用部分之修繕為中心，檢視現行相關規定，釐清修繕事務所生權利義務關係，以建立可維繫公寓大廈住戶生活秩序的準繩。

於後，本文將先行介紹一實務案例以提出常見問題（貳）。而這些常見問題顯示，為進一步梳理修繕爭議，必須先整理歸納國內學說與法院實務對管理委員會地位的看法（參）。繼而探討管理委員會修繕職務之性質究為法定作為義務或意定契約義務？修繕事務之委任人係全體區分所有權人或個別住戶？管理委員會怠於進行修繕是否構成侵權行為？（肆）。惟經對前揭問題進行研究後，仍無法得到合理的答案，必須面對無權利能力之管理委員會能否為損害賠償義務主體之前提性與根本性問題。種種矛盾及諸多疑難，都顯示與管理委員會法律地位糾纏難解。而管理委員會的法律地位之所以成為亂源，原因即在於公寓大廈管理條例（下稱「公寓條例」）

---

<sup>1</sup> 由公寓大廈管理條例第3條第1款對公寓大廈的定義，及民法第799條第1項對區分所有建築物之定義觀之，兩者皆含建築物與基地部分，意涵並無不同。為行文方便，本文遂將公寓大廈與區分所有建築物互用。

輕忽區分所有權人團體、個別區分所有權人與管理委員會之間的關係。為尋求解決之道，本文考察德國住宅所有權法（伍），探究管理委員會在公寓大廈管理法制所處的地位，釐清其對區分所有權人團體、個別區分所有權人所負之義務及責任，最後提出綜合結論以代建議（陸）。

## 貳、代表案例及常見問題之提出

### 一、高等法院九十九年度上易字第八一七號判決

#### (一)事實<sup>2</sup>

甲起訴主張：伊為A社區內區分所有建物臺北市X路X號14樓房屋之所有權人。二〇〇四年八月起，每逢下雨系爭房屋即發生多處滲漏，造成油漆剝落、裝潢受損、牆壁龜裂、室內傢俱損壞，經查發現係因A社區大樓屋頂及14樓外牆防水發生問題，應由上訴人即A管理委員會負責修繕，然伊多次向其反應並促請修繕，均未獲置理，伊乃以拒繳管理費為同時履行抗辯，……A管理委員會遲至二〇〇六年五月三十一日始進行屋頂防水工程，且完工後仍發生漏水，至外牆部分則因未為修繕仍有漏水之問題，伊再以存證信函催告其儘速修繕，惟亦未獲置理……是A管理委員會違反公寓條例第十條第二項前段及同法第三十六條第二款之修繕義務，致系爭房屋發生損壞，伊自得依侵權行為法則請求損害賠償；如認A管理委員會不具侵權行為能力，亦應認其與區分所有權人間具有委任關係，即伊亦得依公寓條例第十條第二項及民法之委任關係，請求A管理

---

<sup>2</sup> 其實就系爭房屋頂樓平臺滲漏水問題，兩造曾成立調解。由於此涉原告是否重複起訴之訴訟法問題，為讓問題焦點集中於本文主題，筆者省略調解成立之事實，合先敘明。

委員會負損害賠償責任。

### (二)判決理由摘要

1. 公寓大廈管理委員會倘基於公寓條例或規約約定而負有義務，因未盡其義務致他人於損害，而應由區分所有權人負賠償責任時，公寓大廈管理委員會本身縱非最後之損害責任之權利義務歸屬主體，亦應認被害人得以公寓大廈管理委員會為被告起訴請求。

2. 依公寓條例第十條第二項及第三十六條第二款規定，堪認共有及共用部分之修繕乃屬公寓大廈管理委員會之職務無疑。則甲主張：公寓大廈之住戶與A管理委員會間，就共用部分之修繕應有委任關係，管理委員會並依兩造間之委任契約，就系爭大樓頂樓及外牆之共用部分負修繕之責任等語，亦堪採信。

3. A管理委員會於二〇〇六年、二〇〇八年間就系爭大樓屋頂及外牆進行防水修繕工程後，系爭房屋仍持續滲漏，……A管理委員會既違反其對系爭大樓共有部分之修繕義務，且致甲所有系爭房屋發生漏水，其處理委任事務顯有過失，並已不法侵害甲之權利至明。則甲依侵權行為及委任契約之法律關係，訴請A管理委員會就其所受損害負賠償責任，自無不合。

4. 依公寓條例第十條第二項及第二十一條規定，A管理委員會抗辯：甲應給付所積欠上開管理費，並以此與甲於本件之請求為抵銷等語，洵屬有據。

5. 觀諸公寓條例第三條第九款、第三十六條至第三十九條等規定內容，可知管理委員係受住戶選任，承全體住戶之委任處理事務，對全體區分所有權人負擔管理義務，應對區分所有權人會議負責，並非對於個別住戶負有特定之義務。至於區分所有權人負有繳納管理費之義務，乃基於公寓條例、規約規定或協議等關係而生。顯然管理委員會執行管理職務，與區分所有權人繳納管理費之義

務，並非源於同一雙務契約而生，亦即二者並非立於互為對待給付之關係，自不發生同時履行之抗辯。

## 二、常見問題之提出

前揭案例具體地呈現了五個問題，他們分別為：

- (一)管理委員會是否當事人適格？
- (二)管理委員會是否有實體法上侵權行為能力？
- (三)因管理委員會未進行修繕而受損的個別住戶得否請求損害賠償？個別住戶請求賠償之法律依據？
- (四)住戶以管理委員會未修復漏水為由，拒絕繳交管理費為同時履行抗辯，有無理由？
- (五)管理委員會以住戶所積欠管理費為抵銷之抗辯，有無理由？

其中，問題(一)、(二)牽涉管理委員會的法律地位，問題(三)、(四)、(五)則涉及共用部分修繕義務與費用之分擔。然欲研討後者，不得不以對前者有完全認識為前提。蓋如前揭案例所顯示，實務上的爭議率皆起源於管理委員會遲延或怠於進行修繕，個別住戶遂以管理委員會為被告訴請損害賠償。惟管理委員會是否應負法律責任或如何賠償，無不繫諸於其與住戶、各區分所有權人或區分所有權人團體間的法律關係。職是之故，釐清管理委員會的法律地位，尤其是其與區分所有權人團體間的關係，乃為首要之務。又為免篇幅過長，關於修繕費用之分擔問題留待他日另以專文討論。

## 參、管理委員會的法律地位

為確定管理委員會的法律地位，至少必須從四個面向加以觀察，分別為管理委員會的性質、在實體法及訴訟法的地位、與區分所有權人團體間之關係。惟關於管理委員會在訴訟法的地位已有精

關的專論可供參考<sup>3</sup>，加以本文關切者乃管理委員會的實體法地位，其訴訟法地位遂不納入討論範圍。

## 一、管理委員會的性質

### (一)不具法人人格

依公寓條例第三條第九款規定，所謂管理委員會係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員所設立之組織。而管理委員會雖為團體組織，眾人皆曰不具法人人格。為何管理委員會不具法人資格，學者多引用公寓條例第三十八條「管理委員會有當事人能力」之規定為理由<sup>4</sup>，另有少數學者提出其他看法。其中，有謂該條例並無關於管理委員會必須登記的規定，此與法人的成立要件顯然不同<sup>5</sup>。另有稱管理委員會性質應係社團法人，然於社團法人中，管理委員會卻不能在營利與公益社團法人兩種分類中確定其性質，所以不能

---

<sup>3</sup> 例如沈冠伶，公寓大廈管理委員會之當事人能力、當事人適格及判決效力——簡評最高法院九八年度臺上字第七九〇號民事判決，台灣法學雜誌，151期，頁203-210，2010年5月。

<sup>4</sup> 溫豐文，論公寓大廈管理委員會——兼論管理負責人，法令月刊，48卷10期，頁24，1997年10月；林誠二，公寓大廈管理委員會之侵權能力，月旦法學教室，49期，頁10，2006年11月。

<sup>5</sup> 林永汀，再析不具法人資格的管理委員會為契約主體的疑慮，現代地政，204期，頁18，1998年6月；陳俊樵，論區分所有建築物管理制度之建立，載：私法學之傳統與現代——林誠二教授六秩華誕祝壽論文集（中），頁283，2004年。類似意見者，另有朱貴蘭。朱氏認為：管理委員會不符民法關於法人之規定，亦無其他法律規定准許管理委員會以法人型態成立，故不具備法人人格。參見朱貴蘭，區分所有建築物住戶權利保障之研究——以修繕義務為中心，東海大學法律研究所碩士論文，頁75，2009年。



辦理法人設立登記<sup>6</sup>。仔細檢視前述管理委員會非為法人的理由，不無疑義。

按民法第二十五條及第三十條規定，法人之設立，須有民法或特別法之依據，且非經向主管機關登記，不得成立。而辦理法人登記之主管機關，依民法總則施行法第十條第一項及法人登記規則第三條規定，為法人事務所所在地之法院。縱然公寓條例並無關於管理委員會必須登記的規定，惟並不排除管理委員會得依民法向地方法院聲請為法人登記之可能。又即便無法確定管理委員會之社團屬性係營利或公益，管理委員會仍有可能以中間法人身分，依據人民團體法第八條第一項規定向主管機關申請許可。俟經主管機關核准立案後，得依法向該管地方法院辦理法人登記，取得法人資格（人民團體法第十一條）。職是之故，將公寓條例欠缺登記規定或管理委員會非營利又非公益之屬性，視為管理委員會取得法人資格之障礙，恐有容商榷。

惟不得不承認的是，欲讓管理委員會取得法人資格，的確存有若干問題必須先行解決。第一，若認定管理委員會係以營利為目的，依民法第四十五條尚須符合特別法規定，礙於無法可依，管理委員會欲取得營利法人資格尚有困難。又倘認為管理委員會係以公益為目的，可依據民法成立，然而該法第四十六條要求應先取得「主管機關」許可，始能辦理設立登記。查公寓條例在第二條雖設有主管機關之規定，惟由該條例第四十七條以下規定觀之，能否謂有主管「管理委員會」之機關，不無疑問。其三，設以中間社團為途徑，由於中間社團非公益社團，設立時不必得目的事業主管機關許可，遂無前揭確認管理委員會「主管機關」之困擾。然人民團體

---

<sup>6</sup> 林永汀，試析不具法人資格的管理委員會為契約主體的疑慮，現代地政，203期，頁18，1998年5月。

法第八條第二項規定，人民團體之發起人應有三十人以上。此最低人數要求，或有可能成為管理委員會取得中間法人資格之障礙。綜合上述，管理委員會不能成為法人之原因，恐非在登記，而出於設立依據。此外，民法第二十七條法人應設董事之規定，亦可能阻礙管理委員會邁向法人之路，於此不贅論。

### (二)無權利能力之社團

管理委員會雖不具法人人格，但仍係由多數人為達一定之共同目的而組織之結合體，與社團法人無異，惟其與社團法人主要區別在於未依法律規定取得法人資格，故可謂為無權利能力之社團<sup>7</sup>。

關於無權利能力社團應適用之法律，我國現行民法未為任何規定，保留給判例學說發展，有學者認為此乃明智之舉<sup>8</sup>。此言洵屬的論，但另一方面也不容否認，如此一來，不啻預告管理委員會將與無權利能力社團「命運與共」。任何有關無權利能力社團之議題，倘有言人人殊的情況，也會反映在管理委員會。或反言之，舉凡涉及管理委員會之討論，不能偏離其為無權利能力社團之事實。鑑於以無權利能力社團為中心之諸多問題，尤其是關於無權利能力社團之權利主體性、其內外部關係，各方意見不一眾說紛紜，故管理委員會之性質與地位也註定無法免於相關爭論之困擾而混沌不明。

### (三)非法人團體

管理委員會既不具法人人格，無實體法上權利能力<sup>9</sup>，本應無

---

<sup>7</sup> 我國現行民法雖無「無權利能力社團」之用語，但其已為吾人習焉，並為學說判例所承認，參見王澤鑑，民法總則，頁210，2008年。

<sup>8</sup> 同前註。

<sup>9</sup> 溫豐文，同註4，頁24；林誠二，同註4，第10頁以下；陳俊樵，同註5，頁

訴訟法上當事人能力。惟由公寓條例所定管理委員會之組織、職務及其產生程序觀察，多數學者認為，管理委員會具備一定的名稱、目的、事務所、有代表人及獨立財產<sup>10</sup>，在性質上屬民事訴訟法第四十條第三項規定所稱之「非法人團體」<sup>11</sup>，而依該規定亦得享有當事人能力<sup>12</sup>。在實務方面，多數法院判決亦肯定管理委員會為非法人團體<sup>13</sup>。

---

285；黎淑慧，公寓法與社區發展，頁84，2004年。另參法務部<sup>84</sup>法律決字第27175號函：「公寓大廈管理委員會雖依法有當事人能力，惟除另依法取得法人資格外，在實體法上並無權利能力，似不得登記為社區公共設施之所有人」，發文日期1995年11月21日。內政部<sup>85</sup>臺內營字第8502532號函：「按法人係指自然人以外，由法律創設之團體。公寓大廈管理委員會雖依法有當事人能力，惟除另依法取得法人資格者外，尚不得當然視為法人。如其具有法人資格並依法登記者，自得為不動產登記之權利主體。」發文日期1996年4月17日。

<sup>10</sup> 陳俊樵，同註5，頁284；黎淑慧，同前註，頁86；吳明軒，公寓大廈管理委員會之功能，法學叢刊，169期，頁25，1998年1月；黃立、陳立夫，公寓大廈或社區管理委員會得否登記為房地產所有人的問題，人與地，173期，頁8，1998年5月。

<sup>11</sup> 吳明軒，同前註，頁24；陳俊樵，同註5，頁284；林誠二，同註4，頁10；林真真，公寓大廈管理委員會之研究，中原大學財經法律研究所碩士論文，頁57，2007年1月；林旺根，新公寓大廈管理條例之實用權益，頁183，2004年。

<sup>12</sup> 行政院提案之立法理由說明謂：管理委員會依民事訴訟法第40條可以為訴訟之當事人，立法院秘書處編輯，法律案專輯第一八四輯（下）內政（八三）——公寓大廈管理條例案，頁626，1996年。

<sup>13</sup> 然而多數判決僅略曰：「管理委員會係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，旨在執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護事務，於完成社團法人登記前，僅屬非法人團體，固無實體法上完全之權利能力」，例如近期之最高法院98年度臺上字第2248號判決；同院98年度臺上字第792號判決。較詳盡者參見高等法院99年度上易字第311號民事判決，其謂：「公寓大廈管理委員會係由多數人所組成之團體，有一定之職務，並設有代表人或管理人，保管及運用公寓大廈或社區之公共基金，核屬

惟另一方面，在文獻<sup>14</sup>或法院判決<sup>15</sup>都可發現質疑管理委員會有獨立財產的聲音。至於行政機關方面，內政部營建署<sup>16</sup>一再對管理委員會屬非法人團體持肯定態度；法務部雖曾經表達「大廈管理委員會係為大廈之維護管理而由該大廈住戶組織成立者，固有一定之目的且有一定之名稱及事務所，惟其本身如無獨立之財產，應非屬非法人團體」<sup>17</sup>，惟於近期則又轉變立場，唱和內政部營建署「管理委員會屬非法人團體」之意見<sup>18</sup>。

由上述可知，對於管理委員會是否為非法人團體的爭議，關鍵在於對「有無獨立財產」之問題看法不一。惟筆者認為此「歧見」，僅係觀察角度有異所致，而且異中有同，實難謂為「爭議」。蓋肯定者所引以為據者，分別為公寓條例第十八條<sup>19</sup>或第十

---

非法人團體」。

<sup>14</sup> 朱貴蘭，同註5，頁81。

<sup>15</sup> 實務方面，例如有最高法院70年度臺上字第3952號判決；同院94年度臺上字第1360號判決。新近的下級法院判決，例如臺南地方法院99年度訴字第1482號判決，該判決採最高法院70年度臺上字第3952號判決之見解，認為管理委員會向各住戶收取費用，以支付警衛、清潔工之薪資等，均屬代收代付之性質，並非管理委員會本身取得獨立之財產權。

<sup>16</sup> 依發文時間順序先後，內政部<sup>88</sup>臺內營字第8502532號函：「按法人係指自然人以外，由法律創設之團體。公寓大廈管理委員會雖依法有當事人能力，惟除另依法取得法人資格者外，尚不得當然視為法人。如其具有法人資格並依法登記者，自得為不動產登記之權利主體。」發文日期1996年4月17日；<sup>90</sup>臺內營字第9085020號函釋：「依據公寓大廈管理條例相關規定成立之公寓大廈管理委員會雖有當事人能力，惟其性質相當於非法人團體，……」發文日期2001年8月17日；內政部營建署內授營建管字第0970801762號函：「有關政府資訊公開法第12條第2項所稱團體，應係指非法人團體而言，如公寓大廈管理委員會即屬之……」發文日期2008年3月10日。

<sup>17</sup> 法務部<sup>84</sup>法律決字第02052號函釋，發文日期1995年1月25日。

<sup>18</sup> 法務部法律字第0970007161號函，發文日期2008年3月4日。

<sup>19</sup> 吳明軒，同註10，頁25；陳俊樵，同註5，頁284；黎淑慧，同註9，頁86。

九條<sup>20</sup>，即公共基金之收支管理及運用屬管理委員會之職務；區分所有權人對於公共基金之權利應隨區分所有權之移轉而移轉；不得因個人事由為讓與、扣押、抵銷或設定負擔。至於否定者所持理由，不外有二。第一，管理委員會向住戶收取管理費僅為「代收代付」性質<sup>21</sup>；其二，管理費、公共基金為全體區分所有權人共同共有，不能認係管理委員會之獨立財產<sup>22</sup>。深究兩派意見之差異其實在於：肯定者強調公共基金的「獨立性」，否定者則著重公共基金的「所有權歸屬」。即便如此，兩派陣營皆承認公共基金為區分所有權人「全體所有」。職是之故，管理委員會是否為非法人團體的問題，其實完全取決於觀察角度，難謂為真正的「爭議」。

綜合觀察公寓條例第十八條及第十九條規定意旨可知，公共基金是屬於全體區分所有權人共有，由管理委員會管理的獨立財產，既非個人可任意支配，亦不得為個人債務擔保<sup>23</sup>。倘堅持「代收代付」或「所有權歸屬」之觀點，否定管理委員會具非法人團體性質，恐無濟於事徒費筆墨而已。況通說要求非法人團體具備獨立財產，目的在供承受判決之結果<sup>24</sup>；縱係代收代付性質或所有權歸屬

<sup>20</sup> 黃立、陳立夫，同註10，頁8。

<sup>21</sup> 持此立場之法院裁判有：最高法院70年度臺上字第3952號判決；同院94年度臺上字第1360號判決。由前該判決裁判時間顯見，在公寓大廈管理條例施行前即已存在管理委員會是否為非法人團體的爭議，而該爭議甚至在該條例施行後的多年仍未獲解決。

<sup>22</sup> 朱貴蘭，同註5，頁81。朱氏認為公共基金非屬管理委員會之獨立財產，故否定管理委員會具非法人團體之性質。另溫豐文教授認為，管理委員會不過是區分所有權人團體之代表機關，而「區分所有權人團體」僅具非法人團體之法律性質而已。溫豐文，同註4，頁24。

<sup>23</sup> 黃立、陳立夫，同註10，頁8。

<sup>24</sup> 呂太郎，所謂非法人團體之權利能力，台灣本土法學雜誌，3期，頁180，1999年8月。

為全體區分所有權人，亦無礙其仍為可供承受判決結果之獨立財產<sup>25</sup>。尤其近來有訴訟學者強調「有足資辨識之責任財產範圍」即可為非法人團體，無須如實務向來所要求，以具與構成員個人財產相分離而另有歸屬之獨立財產為要件<sup>26</sup>。依該學者之見解，管理委員會收取之公共基金，縱係為代收代付而仍為區分所有權人所有，未完全獨立於區分所有權人之財產外，但既由管理委員會以獨立帳戶收存，與區分所有權人之其他財產仍足資區辨，得作為管理委員會與他人間從事交易行為所生紛爭之責任財產<sup>27</sup>。

## 二、管理委員會在實體法的地位

### (一)得為契約主體

關於管理委員會在實體關係上得否為契約主體，內政部曾於一九九七年作成的函釋<sup>28</sup>及二〇〇七年內授營建管字第〇九六〇八〇七三二六號函<sup>29</sup>，表達肯定態度。學者亦有持相同立場者，認為「管理委員會在規約授權範圍內，得以管理委員會名義與第三人訂立買賣、承攬、委任、僱傭契約或其他法律行為，並得以管理委員會名義基於各該法律行為對於第三人行使權利，及為區分所有權人

<sup>25</sup> 同此理由，結論亦承認管理委員會為非法人團體者，另有沈冠伶，非法人團體之當事人能力、當事人適格及其判決效力——交錯於實體法與程序法之問題，政大法學評論，120期，頁112-113，2011年4月。

<sup>26</sup> 沈冠伶，同前註，頁112。

<sup>27</sup> 沈冠伶，同註25，頁112-113。

<sup>28</sup> (90)臺內營字第8673339號函釋：「公寓大廈管理委員會有當事人能力，公寓大廈管理條例第35條業有明定。至其是否具有法人資格，應視其是否依法辦理登記，惟在實體法律關係上，管理委員會得為契約主體。」發文日期1997年7月29日。

<sup>29</sup> 發文日期2007年11月15日。

全體負擔義務<sup>30</sup>。」惟另有論者認為：「管理委員會縱或於債權契約上得為契約主體，但於取得不動產物權之契約是否仍可成為契約主體即有疑義<sup>31</sup>，蓋其不能為不動產物權登記之權利主體。尤有甚者，管理委員會以其名義簽約取得之財產權利未移轉予全體區分所有權人時，任一區分所有權人非但不得對該財產權利主張權利；本於契約效力之相對性，全體區分所有權人或區分所有權人團體也不得逕對他方契約當事人請求履行債務或行使契約上的權利<sup>32</sup>。」

至於法院方面，則無懷疑管理委員會得為契約主體者，率皆持肯定立場，而且理由多為一致。以板橋地方法院九十六年度板簡字第一〇八〇三號判決為例，其謂：「公寓條例第三十八條規定賦予當事人能力之公寓大廈管理委員會，其成立之目的在於執行區分所有權人會議決議事項及公寓大廈管理維護事務，本質上應屬公寓大廈區分所有人全體之代表機關，即僅係非法人團體之性質，固不具自然人與法人在實體法上之權利能力；惟非法人團體於日常以其團體之名義為交易者比比皆是，除法律有明文規定或依其性質不得享受權利、負擔義務者外，本難謂相與為或其所為之法律行為一概無效；且若僅許公寓大廈管理委員會得為以其名義起訴或被訴之當事人，而不許其為確定私權之請求，則上開規定勢將毫無實益，當非前揭規定立法之本意。是以為使公寓大廈管理委員會能順利執行區分所有權人會議之決議事項，暨公寓大廈之管理維護等日常事務，應認為管理委員會於公寓條例規定之權責範圍內所為之法律行為，應屬有效。」

---

<sup>30</sup> 吳明軒，同註10，頁24；同樣看法者，可參國際婦女法學會，公寓大廈管理法制的探討（座談紀要），法學叢刊，169期，頁1，1998年1月。

<sup>31</sup> 林永汀，同註6，頁15。

<sup>32</sup> 林永汀，同註5，頁20。

綜上可發現，法院的基本態度係將管理委員會視為非法人團體。而受最高法院向來認為非法人團體得以其團體之名義進行有效法律行為見解<sup>33</sup>之影響，各法院對管理委員會得為契約主體之見解不存有任何疑慮。然而管理委員會既被定性為無權利能力者，自法律邏輯上似難能推得其得為契約主體可以自己名義為交易之結論。無怪乎有學者懷疑，實務將不具權利能力者列為實體關係主體是否係誤解<sup>34</sup>？

#### (二) 是否有侵權行為能力？

依公寓條例第三十八條第一項規定，管理委員會縱有當事人能力，然無實體法上權利能力。基於此，有學者斷然否定管理委員會有侵權行為能力，惟主張個別管理委員應屬全體區分所有權人之受僱人，倘其執行職務（包含消極地怠於執行職務）不法侵害他人權利時，應由全體區分所有權人全體僱用人以僱用人身分與管理委員（行為人）連帶負損害賠償責任<sup>35</sup>。

另一方面，則有學者主張，管理委員會在對外關係上，如類推適用社團法人之相關規定，管理委員會可能負侵權行為責任<sup>36</sup>。亦即當侵權行為人係管理委員會內有代表權之人，且其行為具備一般侵權行為之要件時，得類推適用民法第二十八條，由管理委員會負連帶損害賠償責任。但由於管理委員會不能作為實體法上權利義務

<sup>33</sup> 最高法院50年臺上字第2719號判例。

<sup>34</sup> 相同情形亦出現在法院對「分公司」性質之認定，相關質疑批評可參見姜世明，分公司之當事人能力——評最高院九八年度臺上字第七七六號判決，台灣法學雜誌，146期，頁265，2010年2月。

<sup>35</sup> 林誠二，同註4，頁11。

<sup>36</sup> 沈冠伶，同註25，頁149；沈冠伶，涉及非法人團體之當事人適格及訴訟擔當，台灣法學雜誌，141期，頁40，2009年12月。



主體，此項債務仍由全體區分所有權人共同負擔，而以管理委員會所收取的公共基金為限<sup>37</sup>。此外，還有學者呼籲判斷管理委員會是否具有實體法上權利能力，應著眼於其功能，採目的性擴張解釋法，個案式地開放承認管理委員會有實體法上侵權行為能力，以保護受害人並兼收訴訟經濟之效<sup>38</sup>。惟無論係依社團法人之法理類推適用民法第二十八條或採目的性擴張解釋法，在在都鮮明反映一事實，即管理委員會無實體法上權利能力的困局；而為迴避該困局，類推適用或擴張解釋等主張遂應運而生。

又必須特別提出說明，關於有無侵權行為能力的爭議，不獨見於管理委員會，非法人團體亦面臨同樣問題，但在我國僅有少數學者關切並加以討論。有認為無權利能力社團的董事或其他代表人因執行職務對於他人所加損害，應類推適用民法第二十八條規定<sup>39</sup>；另有主張類推適用關於社團法人規定者<sup>40</sup>。綜合上述不難發現，各界對管理委員會是否有侵權行為能力看法不一之主因，在於管理委員會係屬無權利能力之組織體，故無可避免地與非法人團體「同病相憐」。所有關於非法人團體的未決爭議，管理委員會同樣也無可倖免會遭遇到。

至於實務方面，雖有否定管理委員會侵權行為能力之判決<sup>41</sup>，

---

<sup>37</sup> 同前註。

<sup>38</sup> 陳明燦，公寓大廈管理委員會之法律性質——簡評最高法院98年度臺上字第572號判決，台灣法學雜誌，140期，頁192-194，2009年11月。

<sup>39</sup> 王澤鑑，同註7，頁214。

<sup>40</sup> 王澤鑑，同註7，頁212-213；黃立，民法總則，頁113，2005年修訂4版。具體言之，即社團的財產屬於社員共同共有，社團的債務亦歸屬於總社員共同負擔，但以該社團財產為清償範圍，社員之責任以出資額為限。

<sup>41</sup> 較近期者有例如：最高法院98年度臺上字第790號判決；最高法院98年度臺上字第572號判決；高等法院97年度上字第408號判決；高等法院97年度重上字第120號判決；高等法院96年度上易字第564號判決；高等法院94年度上易字第87

但更多係採肯定態度者。惟肯定之理由則各不相同，有逕由管理委員會違反法定修繕職權<sup>42</sup>或法定清潔維護職權<sup>43</sup>承認管理委員會有侵權行為能力者；或因管理委員會於公寓條例規定之權責範圍內所為之法律行為應屬有效，故認為其有侵權能力者<sup>44</sup>；或稱「管理委員會縱無實體法上之權利能力，然既有當事人能力，法院對其所為之確定判決，應認其所受之權利義務歸屬於其構成員即全體區分所有權人。則被上訴人依民法第一八八條第一項規定請求管委會負僱用人之連帶賠償責任，以使確定判決之效力在實體法上之權利義務，歸屬於其構成員即全體區分所有權人，於法亦無不可。<sup>45</sup>」

綜上可以發現，法院為裁判之角度不僅截然不同於學界，判決構成理由似也有討論餘地。尤其是由得獨立為有效之法律行為或有當事人能力，推衍出有侵權能力之結論，令人莫名所以。至於從

---

號判決。地方法院之判決者，例如臺南地方法院99年度訴字第1482號判決。

<sup>42</sup> 高等法院99年度上易字第817號判決。持相同見解，特別詳述理由者，另可參見高等法院94年度重上字第601號判決，其謂：「按公寓大廈管理條例第10條第2項及第11條之規定，均係在修繕與否，不影響他人權益之情形下，委由區分所有權人會議自決，如不予修繕顯然將造成他人權益之損害，法律明定之作為義務，違反即構成侵權行為，即使是區分所有權人會議，亦無權決議不予修繕。」

<sup>43</sup> 桃園地方法院99年度訴字第1549號判決，法院除認定公寓管理委員會未依公寓大廈管理條例及規約盡清潔義務外，另視大廈管理條例第36條之規定，亦屬保護公寓大廈住戶之健康權之法律，被告公寓管理委員會違反保護他人之法律。

<sup>44</sup> 板橋地方法院98年度訴字第1050號判決，其理由謂：「管理委員會於公寓大廈管理條例規定之管理委員會權責範圍內所為之法律行為，應屬有效。核被告據辯：台灣世家社區管理委員會無侵權能力云云，顯無可採。」

<sup>45</sup> 高等法院94年度上字第299號判決，該判決所持見解已獲最高法院94年度臺上字第1831號判決肯認。為求文字精簡，筆者略為調整理由之文字順序，然未變更判決意旨。

「權利義務歸屬於全體區分所有權人」，進而肯定管理委員會有侵權行為能力，則更有速斷之嫌難阻群疑。進一步的檢討，將於後述<sup>46</sup>。

### 三、人格分裂之管理委員會——極富矛盾爭議之存在

綜合前述，無論由性質或實體法地位觀察，管理委員會都是一個極富矛盾爭議之存在。究其原因，不得不歸咎於其實體法、訴訟法上之人格分裂。而管理委員會之所以「人格分裂」，乃係先天上缺陷，肇因於公寓條例之設計。

按公寓條例第三十八條第一項雖賦予管理委員會作為訴訟主體之能力，解決了管理委員會參與訴訟之問題，但卻無助於管理委員會實體法上的地位問題<sup>47</sup>。蓋學者<sup>48</sup>及最高法院<sup>49</sup>都強調當事人能力係訴訟法制度，有當事人能力，但不能因此即謂有實體法上之權利能力。易言之，管理委員會縱有當事人能力，亦不能改變其無實體法上權利能力的事實。管理委員會是訴訟主體，但非權利主體。

倘立於管理委員會僅是執行機關的角度觀察，管理委員會所取得之權利義務當然歸於全體區分所有權人，似無承認其為權利能力主體之必要<sup>50</sup>。然僅有當事人能力、人格分裂之管理委員會，卻也

<sup>46</sup> 參見本文第肆部分，「三、管理委員會不履行修繕義務構成侵權行為？」之討論。

<sup>47</sup> 陳俊樵，同註5，頁285。

<sup>48</sup> 沈冠伶，同註3，頁208；沈冠伶，同註25，頁114；沈冠伶，同註36，頁31。

<sup>49</sup> 最高法院67年臺上字第865號判例謂：「民事訴訟法第40條第3項固規定非法人之團體，設有代表人或管理人者，有當事人能力。並可據此規定，認非法人團體於民事訴訟得為確定私權請求之人或為其相對人。惟此乃程序法對非法人團體認其有形式上之當事人能力，尚不能因之而謂非法人團體有實體上之權利能力。」

<sup>50</sup> 陳俊樵，同註5，頁283。另有認為：在建制伊始，為圖簡便可行，似不須賦

引發困擾，容後以三點析之。

### (一) 備受「權利能力、當事人能力與權利主體關係爭議」牽制主宰

從實體法上觀察，管理委員會是無權利能力之社團；就訴訟法而言，管理委員會被通認為在性質上屬非法人團體。而非法人團體縱非權利主體，依民事訴訟法得為確定私權之當事人。「以一個不能作為實體法上權利主體的來做民事訴訟上的當事人，請求確定私權，基本理論上即有不能相容之處。它不是權利主體，卻來確定私權，不是法律上的人，卻承認其具有民法上人格的有關事項，在觀念上就有一點不能相容。<sup>51</sup>」「於訴訟法上，以人之地位相待，而於實體法上，卻不以人之地位相待」<sup>52</sup>。故非法人團體無權利能力之解釋，不無種種矛盾存在<sup>53</sup>。影響所及，管理委員會與非法人團體命運與共，難免同受以下問題困擾。例如非法人團體如何實現權

---

予管理委員會法人地位，參見林旺根、于俊明、陳美華，活用公寓法，頁128，1997年。

51 楊建華先生於民事訴訟法研究會第八次研討會「民事訴訟法當事人能力問題」之發言，參見研討會紀錄，法學叢刊，111期，頁107，1983年7月。當時同在會場，陳榮宗教授亦發言：「承認這個（非法人）團體是主體而不是客體，然後又在權利能力方面否認其主體地位而認為是客體，不承認這個團體有權利能力，這犯了邏輯上的大毛病。」另有范光群先生強調應注意訴訟法上當事人能力與實體法上權利能力如何協調及整合的問題，參見同次研討會紀錄，頁117-118。

52 陳榮宗教授之質疑，詳見陳榮宗，非法人團體之權利能力論（上）——1987年民事訴訟法研究會第二十七次研討會紀錄，法學叢刊，130期，頁112，1988年4月。

53 楊建華先生認為，實體上「非人」，須作為訴訟法上之「人」，先天上即有不能配合之困難，不能貫徹民法上權利能力之理論，乃屬意料中事。惟民事訴訟法既已規定，司法者自不能拒而不用，如何使兩者銜接，實為一難以解決之困難。參見楊建華原著，陳心弘增訂，非法人團體為當事人與實體法上權利能力之配合，載：問題研析民事訴訟法(一)，頁156-161，2010年。

利之主張？第三人如何請求非法人團體履行其義務？以非法人團體名義所取得之財產應如何歸屬、判決既判力效力與強制執行等，均滋生疑義<sup>54</sup>，而曾引發「當事人能力與權利能力關係」之討論。又類似的爭議，亦見於實體法內就無權利能力社團得否為權利主體問題之討論<sup>55</sup>。

關於無權利能力社團或非法人團體得否為權利主體之問題，學界意見紛陳，從全然否定至概然承認者皆有之<sup>56</sup>。另有學者認為權利能力與權利義務主體並非同一概念，並主張「如認為有權利能力始有可作為權利義務主體之資格，必與社會實情脫節，而不能發揮規範之效果<sup>57</sup>」；而且「除民法外，其他法律體系之運作恐怕都有問題」<sup>58</sup>。依此說，能否成為權利義務主體，仍應依法律各規定，並非完全取決於有無權利能力<sup>59</sup>。至於在司法實務上，最高法院無論過去或近來，見解一直趨向於認為非法人團體無權利能力而不得

---

54 例如楊建華、范光群、陳計男先生坦然承認有諸多無法調和處，詳見同註51，頁107-118。另陳榮宗教授不僅表達對非法人團體無權利能力之解釋大惑不解，更予針砭批評，詳見陳榮宗，同註52，頁112-117。惟陳榮宗教授承認非法人團體有權利能力之主張，遭諸多訴訟法學者質疑，楊建華、駱永家、王甲乙、張特生、陳計男、邱聯恭、范光群等訴訟法專家皆發言反對，詳見陳榮宗，非法人團體之權利能力論（下）——1987年民事訴訟法研究會第二十七次研討會記錄，法學叢刊，131期，頁160-174，1988年7月。

55 呂太郎，無權利能力之社團，載：民事訴訟之基本理論（一），頁45-46，2009年。

56 各學說詳參呂太郎，同註24，頁181。

57 呂太郎，同註55，頁49-50。呂氏陳明，此從德國民法雖明文規定無權利能力社團應適用合夥之規定，但因與社會實情不符，終至學說及實務不採之例可知。

58 呂太郎，同註24，頁182-183。呂氏於此以所得稅法或營業稅法為例說明，以權利能力組織作為賦稅等公法上義務主體之情形，甚為常見。

59 呂太郎，同註24，頁183。

為權利主體<sup>60</sup>。

綜合前述，公寓條例第三十八條第一項承認管理委員會有當事人能力，一方面解決了程序上事實需要，另一方面也讓管理委員會與無權利能力之社團及非法人團體一般，備受權利能力、當事人能力與權利主體關係爭議的牽制，陷入實體法與程序法價值衝突之泥沼<sup>61</sup>。

### (二)陷入實體法與程序法價值衝突之困局

管理委員會既為人格分裂的組織，因而在建制之始，其得否為契約主體？得否登記為房地產所有人？均曾引發疑問<sup>62</sup>。就管理委員會得否為契約主體之問題，內政部曾函釋表達肯定態度<sup>63</sup>，法院

<sup>60</sup> 過去最高法院曾作出幾則判例，指出權利能力、當事人能力與權利義務主體間有何關係，例如最高法院50年臺上字第2719號判例、同院67年臺上字第865號判例。近來的判決，例如最高法院100年度臺上字第484號判決；同院98年度臺上字第792號判決；同院98年度臺上字第790號判決；同院97年度臺上字第2465號判決。

<sup>61</sup> 陳計男先生稱此涉及訴訟法與實體法交錯問題；楊建華先生認為：問題在於無權利能力之社團或財團，在實體法上應具有如何之地位，此為民法總則學者間極有爭論之事項。參見陳計男，民事訴訟法論（上），頁100，2009年修訂5版；楊建華原著，陳心弘增訂，同註53，頁159。另有學者主張，既然有允許非法人團體、分公司、政府機關為訴訟必要，即其目的在解決實體法上之權利義務問題，當不能再從根本否認其為權利義務之主體，此為基本前提。參見陳榮宗、林慶苗，民事訴訟法（上），頁199，2002年修訂2版。同樣倡議為解決矛盾，應承認非法人團體有權利能力者，參見康弼周，無權利能力社團，臺灣大學法律研究所碩士論文，頁117，1992年。

<sup>62</sup> 林永汀，同註5，頁17-22；林永汀，同註6，頁14-18。

<sup>63</sup> 內政部<sup>66</sup>臺內營字第8673339號函釋表明：「公寓大廈管理委員會有當事人能力，公寓大廈管理條例第三十五條業有明定，至其是否具有法人資格，應視其是否依法辦理登記，惟在實體法關係上，管理委員會得為契約主體。」相同意見，又見於內政部營建署內授營建管字第0960807326號函，發文日期2007年11月15日。

亦然。另自內政部一九九六年發布一紙函釋<sup>64</sup>，認為「管理委員會如具法人資格，自得為不動產登記之權利主體」之意見後，管理委員會無不動產權利移轉登記能力之問題，漸趨沉寂喪失社會關切。然而管理委員會既無權利能力，如何能以自己名義為行為，其法理基礎何在？費人思量。又管理委員會既能為交易主體，卻不得為權利主體及房地產所有人，則以其名義所取得之財產應如何歸屬？判決既判力效力與強制執行等問題要如何解決<sup>65</sup>？諸多疑點無不反映「管理委員會是訴訟主體，但非權利主體」之見解難能自圓其說。近來，此種法理矛盾更延伸至管理委員會之侵權行為能力問題，是非論理似乎成了一灘渾水。

### (三)法律地位背離社會通念認識

為何立法者於制定公寓條例之初對管理委員會無實體法主體資格一事不以為意，僅關心其參與訴訟程序的問題，理由已不可考究。但無疑的是，公寓條例第三十八條第一項未承認管理委員會具有權利能力，僅賦予其當事人能力之規定，儘管解決了其訴訟參與的問題，另一方面卻也將其帶入實體法與程序法衝突的漩渦。適足反襯該規定雖立意良善，其實是為德不卒、有偏廢之失。有學者批

<sup>64</sup> 內政部(85)臺內營字第8502532號函，發文日期1996年4月17日。就該見解之妥適性，可參見黃立、陳立夫，同註10，頁7-9。嚴格來說，舉凡無權利能力之社團都有登記能力之問題，不限於公寓大廈管理委員會。以無權利能力社團之名義取得之財產，應如何登記？素有爭議。惟呂太郎認為無權利能力之社團之登記能力，在理論上並不成為問題，所餘者，僅為登記之技術而已。可參呂太郎，同註55，頁55-57。

<sup>65</sup> 財產歸屬、不動產及其他類似權利之登記能力、票據能力、判決既判力效力與強制執行等問題，均與權利能力之有無，具莫大之關係。參見呂太郎，同註55，頁46；林雲虎，非法人團體在民事法上之地位，文化大學法律研究所碩士論文，頁59，1985年；康弼周，同註61，頁96。

評公寓條例第三十八條第一項的規定背離社會視管理委員會為權利主體的習慣<sup>66</sup>，考量管理委員會所必須負責之繁瑣事務，認為其僅有當事人能力之法律地位顯然有待提升<sup>67</sup>。故建議補缺拾遺，使管理委員會有實體法上權利能力<sup>68</sup>或管理委員會法人化<sup>69</sup>的呼聲不斷。

#### 四、管理委員會與區分所有權人團體間之法律關係？

所謂區分所有權人，係指就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享有所有權之人。而最能代表各別區分所有權人因各專有該建築物之一部或共同居住其內所形成之共同團體者，莫過於區分所有權人會議。是以，管理委員會之於區分所有人團體，諸多文獻皆逕視同為管理委員會與區分所有權人會議間之關係而進行討論<sup>70</sup>。

查區分所有權人會議，乃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；而管理委員會係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

---

<sup>66</sup> 陳俊樵，同註5，第285頁；林真真，同註11，頁58。

<sup>67</sup> 溫豐文教授受行政院研究發展考核委員會委託研究所提出之建議，參見行政院研究發展考核委員會編，公寓大廈管理問題之研究，頁187，1997年。

<sup>68</sup> 同前註。

<sup>69</sup> 行政院研究發展考核委員會編，同註67，頁196。同溫教授意見者，尚有：陳俊樵，同註5，頁285；林永汀，同註6，頁18；林旺根，同註11，頁184；呂坤宗，公寓大廈管理法制之研究，雲林科技大學科技法律研究所碩士論文，頁88、136，2011年。管理委員會法人化之優缺點，可見林真真，同註11，頁60-63。

<sup>70</sup> 朱貴蘭認為區分所有權人會議僅為全體區分所有權人為決定公共事務所經歷的過程，在探討公寓大廈之管理機關時，應以區分所有權人團體稱之較為貼切。參見朱貴蘭，同註5，頁57。



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，公寓條例第三條定有明文。職是之故，區分所有權人會議與管理委員會，均為公寓條例明定的管理組織<sup>71</sup>，惟各有所司。區分所有權人會議被通認為全體區分所有權人之最高意思機關<sup>72</sup>，管理委員會則為其執行機關。兩者間的關係，有見解認為與公司法所定公司與董事間關係頗相類似<sup>73</sup>，除公寓條例另有規定外，應類推適用委任規定<sup>74</sup>。另有學者主張，管理委員會猶如公司之董事會，對內執行公寓大廈管理事務，對外代表區分所有權人團體<sup>75</sup>。而無論係主張前者或後者見解者，均同意管理委員會在法定與規約授權範圍內，有得以自己名義與第三人進行法律行為之權利<sup>76</sup>。

惟有論者持反對看法，認為管理委員會與區分所有權人會議間不可能存有委任關係<sup>77</sup>。蓋區分所有權人會議僅為「會議」，係全體區分所有權人為討論或決定公共事務，而召集以人之結合為組織之非常設組織，不具法人格，無權利能力，無法與任何人成立法律關係。因法律關係即為權利義務關係，無權利能力者，自無法產生法律關係，而無類推適用之空間。基於相同理由，管理委員會與無權利能力之區分所有權人「團體」間，亦非委任關係；委任關係，

---

<sup>71</sup> 王澤鑑，民法物權，頁226，2010年增訂2版；謝在全，民法物權論（上），頁376，2010年修訂5版；陳俊樵，同註5，頁260。

<sup>72</sup> 有學者指出，我國法仿日本法，區分所有權人會議為非常設機關，其性質與股份有限公司的股東大會般，參見陳俊樵，同註5，頁263。

<sup>73</sup> 吳明軒，同註10，頁21；國際婦女法學會，同註30，頁1。

<sup>74</sup> 吳明軒，同註10，頁21。

<sup>75</sup> 溫豐文，同註4，頁24。

<sup>76</sup> 吳明軒，同註10，頁24；國際婦女法學會，同註30，頁1。溫豐文教授似採相同立場，同註4，頁24。

<sup>77</sup> 朱貴蘭，同註5，頁115。

應解為存在於管理委員與各區分所有權人間為妥<sup>78</sup>。但另有學者不問權利能力有無，著眼於公寓條例對管理委員會組織、職務範圍等相關規定，相信管理委員會係受「全體」區分所有權人之委任，執行公寓大廈管理維護事務之職權與任務<sup>79</sup>。

以上各種看法，率皆認為管理委員會執行公寓大廈管理事務，係以受任人身分，惟對於何人是委任人，則顯然沒有共識。委託處理公寓大廈管理事務之委任人，究為區分所有權人會議、全體區分所有權人或個別區分所有權人，不無疑問。

就功能論之，區分所有權人會議為全體區分所有權人之代表，殆無疑義，似可將兩者視為可交換互用的同義詞，而無區別之必要。另一方面，不容斷然否認的也是區分所有權人會議的確僅為「會議」，僅為全體區分所有權人為決定公共事務所「經歷的過程」<sup>80</sup>。考量區分所有權人會議確無權利能力，就處理公寓大廈管理事務所衍生之權利義務關係，似無將區分所有權人會議視為委任人之可能。

是以，留待討論的問題應為，委託管理委員會執行公寓大廈管理事務者，究係全體區分所有權人或個別區分所有權人？另考量共有及共用部分之維護、修繕，依公寓條例第三十六條第二款，亦為管理委員會管理事務之一部分；倘怠於維護、修繕共用部分所生之損害，得向管理委員會（受任人）請求賠償之委任人究為全體區分所有權人或個別區分所有權人，也有待認定。是以，本文於後將以「共用部分之修繕」為重心，分析、確定委託處理公寓大廈管理事

---

<sup>78</sup> 朱貴蘭，同註5，頁144。

<sup>79</sup> 由公寓大廈管理條例第3條第9款、第29條、第36條、第38條、第39條規定思考，參見林永汀，同註5，頁19。

<sup>80</sup> 朱貴蘭，同註5，頁57。

務之「委任人」究為全體區分所有權人或個別區分所有權人。

## 肆、共用部分之修繕

針對共用部分修繕爭議進行研析之前，有必要先就本論文所指之「共用部分」與「修繕」，予以簡要說明，以界定討論範圍。對於公寓大廈（區分所有建築物）之共同部分，依民法規定係以「共有」方式享有之部分，在公寓條例則稱「共用」部分。民法之共有強調權利關係，公寓條例之共用著眼於管理關係；前者規範所有權歸屬，後者處理團體使用之問題，各自反映不同的立法目的<sup>81</sup>，但不礙其規範對象同一之事實，即皆指建築物專有部分以外的其他部分及不屬專有之附屬建築物<sup>82</sup>。共同部分、共有部分與共用部分，僅各有不同之關注點，實屬同義<sup>83</sup>。本文因係以使用共同部分所生糾紛為研究內容，所有權歸屬問題不在研究範圍內，故優先採行「共用」一詞；惟為行文方便，與「共有」互用之，合先敘明。

而共用部分依其使用情形，有當然（法定）共用部分和約定共用部分之別。前者是公寓大廈構造上或機能上的當然（法定）共用部分，後者是專有部分經其所有人同意，依規約或區分所有權人會

---

81 法務部編，民法物權編研究修正實錄——通則、所有權、用益物權、占有及施行法（第二冊），頁1542-1543，2009年。

82 王澤鑑，同註71，頁220。但溫豐文教授持不同意見，認為兩法的規範範圍不盡相同。蓋不屬專有之附屬建築物，非屬民法第799條第2項之共有部分。參見溫豐文，區分所有權——民法物權編修正草案之評析，台灣本土法學雜誌，90期，頁125，2007年1月。

83 謝在全，同註71，頁343。王澤鑑教授及鄭冠宇教授亦認為公寓大廈管理條例的用語（共用部分）異於民法（共有部分），但意義則無二致，其範圍亦屬相同，參見王澤鑑，同註71，頁220；鄭冠宇，民法物權，頁316，2010年。

議決議，供區分所有權人共同使用者<sup>84</sup>。約定共用所涉為專有部分的使用權，其所有權仍歸屬於該專有部分之區分所有權人，惟在實務上鮮有「約定共用」的情形，故不列入本文討論範圍。

又所謂「修繕」，公寓條例區分為修繕或重大修繕<sup>85</sup>兩類；對於前者，也有文獻稱為一般修繕<sup>86</sup>。首先在修繕「決定程序」方面，該條例第十一條規定重大修繕應依區分所有權人會議決議為之。至於費用，若係重大修繕所生者，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；倘一般修繕所生之費用，該條例第十條第二項規定則容許區分所有權人會議或規約另為分擔約定。故在決定程序及費用負擔方面，一般修繕與重大修繕確有不同。惟此差異乃純就法規面觀察所得，恐屬理論性質，實際上並不存在。蓋「重大」屬不確定法律概念，不僅公寓條例未予定義，即便內政部營建署新近修正公布之公寓大廈規約範本亦未就重大修繕設立認定標準，而係提供四個選項，留供區分所有權人會議決定<sup>87</sup>。所以如何區分修繕工作屬一般或重大性質，不無疑問。此

<sup>84</sup> 民法第799條第3項；公寓大廈管理條例第3條第5款。

<sup>85</sup> 重大修繕，依公寓大廈管理條例第31條（舊），必須以特別決議為之。即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四分之三以上之同意行之。惟該條規定於2003年12月31日修法後，現已無一般決議、特別決議之分。

<sup>86</sup> 朱貴蘭，同註5，頁145；葉國宏，區分所有建築物修繕與重建問題之研究——以我國公寓大廈管理條例規定之檢討為中心，東海大學法律研究所碩士論文，頁56，2004年。

<sup>87</sup> 最近之修正，係於2011年7月22日。依該範本第19條：前條第三款第三目共用部分及其相關設施之拆除、重大修繕或改良，指其工程金額符合：（請就下列四者勾選其一，未勾選者視為選擇1.之情形） 1. 新臺幣十萬元以上。 2. 逾公共基金之百分之五。 3. 逾共用部分、約定共用部分之一個月管理維護費用。 4. 其他標準\_\_\_\_\_。參見內政部營建署網站，[http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com\\_content&view=article&id=10474&Itemid=57](http://www.cpami.gov.tw/chinese/index.php?option=com_content&view=article&id=10474&Itemid=57)，

外，一般修繕或重大修繕在規範上的差異，一般區分所有權人或管理委員會恐多無認識。況且合併觀察該條例第十條第二項、第十一條及第三十六條之規定，無論修繕之性質是一般或重大，皆應解為屬於管理委員會職務，率由管理委員會為之。而有關修繕的糾紛，通常不外乎為兩類：即管理委員會是否怠於法定職務與費用負擔之爭議，此在一般修繕或重大修繕皆可能發生。既然本論文係以在一般修繕或重大修繕都可能遭遇的修繕義務糾紛為核心，於後進行的研討遂不再區別一般修繕或重大修繕。

以下，本文將先檢視公寓條例相關規定以確定管理委員會所負修繕職務之性質，續而釐清區分所有權人或住戶與管理委員會就修繕所生權利義務關係，並檢討法院習以侵權行為責任處理管理委員會怠於修繕所生損害之妥當性。

## 一、管理委員會修繕職務之性質——法定作為義務或意定契約義務？

### (一)法院見解

依公寓條例第十條第二項的規定，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理委員會（或管理負責人）為之。另該條例之第三十六條第二款及第四十條則重申：共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，為管理委員會或管理負責人之職務。以前揭規定為據，有法院認為，修繕、管理、維護是「法律明定之作為義務，違反即構成侵權行為，即使是區分所有權人會議，亦無權決議不予修繕。管委會既為法律明定之作為義務人，自不能藉區分所有權人會議決議而免責。<sup>88</sup>」或表示：「系爭大樓住戶既依法

---

最後瀏覽日：2011年9月24日。

<sup>88</sup> 高等法院94年度重上字第601號判決。

有成立管委會選任管理人，依公寓條例第十條第二項之規定，系爭公共設施之修繕、管理、維護為管委會或管理負責人之職責，非應由住戶或區分所有權人負擔<sup>89</sup>」。惟另有法院持不同見解，認為：「管理委員會對住戶負有委任關係的修繕義務<sup>90</sup>，拒絕履行修繕義務時，構成侵權行為<sup>91</sup>。」

對比兩派實務意見，不免令人困惑，即管理委員會所負職務究為法定義務或契約義務？法院分歧立場的背後，顯然反映對「修繕義務人」各有看法。持法定義務立場者，似乎是將管理委員會視為修繕義務人；而採契約義務說者，似乎認定修繕為全體區分所有權人之事務，得委託管理委員會處理。

## (二)本文見解

查公寓條例第十條第二項明定：「共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理委員會或管理負責人為之。」依該規定，管理委員會為管理業務（含修繕）的主體，無庸置疑。但何謂「為之」？意義並不明確，在立法程序中曾遭質疑，可惜未獲釐

---

<sup>89</sup> 最高法院97年度臺上字第343號判決。

<sup>90</sup> 最明顯者為高等法院98年度上易字第173號判決，其理由謂管理委員會有修繕之契約義務。

<sup>91</sup> 認為構成侵權行為者，例如高等法院94年度重上字第601號判決、同院97年度上易字第1087號判決、同院99年度上易字第817號判決（本論文所選代表案例）。相較於其他法院僅泛稱構成侵權行為，未交代究為何種類型侵權行為，高等法院94年度重上字第601號判決則言明：被上訴人管理委員會明知就供大樓全體住戶通行之人行道及共用管道等公共設施，及供大樓全體住戶使用之「污水立管」、「公用管道間」及「地下室外牆防水層」等公共設施，本有予以維護、修繕等積極之作為義務，卻以消極不作為之手段，故意使上訴人遭受損害，應已構成故意以背於善良風俗方法加損害於他人，依法應負損害賠償責任（經筆者簡略節錄）。

清<sup>92</sup>。或許是當年立法者未認真面對「為之」兩字內涵不明的問題，造成今日法院對此「業務性質」解讀不一，法定義務說與契約義務說並陳的局面。

在討論法定義務說與契約義務說之妥適性前，必須先提出說明的是：儘管兩說立論不同，仍有一共同點，即不問該修繕義務為法定抑或意定之性質，管理委員會為負有修繕義務之「人」。然管理委員會僅有程序法的當事人能力，不具實體法的權利能力，如何得為義務人？不無疑問。管理委員會不具負擔義務之資格，乃為兩說共同面臨的難題，合先敘明。

若採法定義務說，將共用部分、約定共用部分之修繕視為管理委員會基於公寓條例規定所負之義務，則為何該條例對於法定義務之違反，未設任何強制此項義務之民事損害賠償責任規定？倘共用部分、約定共用部分之修繕屬於法定義務，顯示其具重要性。既然為重要義務，另一方面卻漠視義務人不履行所生結果應否負責之問題，對義務人之責任不置一辭，似難自圓其說。

另從公寓條例第四十八條罰則規定觀之，亦難肯定共用部分、約定共用部分之修繕屬於管理委員會之法定義務。按該條謂：「有下列行為之一者，由直轄市、縣（市）主管機關處新臺幣一千元以上五千元以下罰鍰，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……」由使用之文字可知，職務與義務似乎有間，難謂法定職務等同法定義務。其二，該條第四款未對

<sup>92</sup> 立法委員葉菊蘭於1994年12月7日第六次會議之發言，葉委員認為：公寓大廈管理條例第10條第2項的規定，共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理委員會（或管理負責人）為之。其中「為之」之意義不明確。如果管理者依法為之，也可能違背委託者之意思，所以「為之」可能造成某些爭議。參見立法院秘書處編輯，法律案專輯第一八四輯（上）內政（八三）——公寓大廈管理條例案，頁314，1996年。

所有違反或未執行第三十六條法定職務之行為，一概設有行政罰的規定。倘管理負責人、管理委員、主任委員無正當理由未執行區分所有權人會議決議事項或公共基金之收益保管運用等職務，顯然影響住戶權益者，主管機關得令限期改善或履行職務、屆期不改善或不履行者得連續處罰；惟對無正當理由未執行「修繕職務」顯然影響住戶權益之情形，則未設任何行政罰制裁。可見修繕雖屬法定職務，但其重要性遠不及執行區分所有權人會議決議事項或公共基金之收益保管運用等其他職務。故縱無正當理由未執行、甚至顯然影響住戶權益時，公寓條例亦無意以公權力介入制裁。復從公寓條例第四十八條第四款行政罰要件之變革，即對比該款在新、舊法下的要件，由未執行第三十六條「任一法定職務」<sup>93</sup>，修正為現行未執行第三十六條第一款、第五款至第十二款所定之職務，亦顯示未執行修繕「法定」職務難謂有不法性。易言之，即便同為職務，僅部分職務之未履行可能引發行政罰，但修繕職務不在其中之列；而職務更難謂為義務之同義詞，違言違背職務等同違反法定義務。

綜合上述，無論從民事責任或行政罰角度，都難肯定管理委員會之修繕職務屬於法定義務<sup>94</sup>。合併觀察民法第七九九條之一第一項、公寓條例第十條第二項及第十一條第二項有關修繕費用分擔之規定，應認為共用部分之修繕為全體區分所有權人之事務，得委託管理委員會處理，管理委員會僅為受委任處理修繕事務之「意定」義務人。

<sup>93</sup> 立法院秘書處編輯，同註12，頁509。

<sup>94</sup> 戴東雄教授依據公寓大廈管理條例第6條第1項第3款之規定，認為共有部分之修繕，權利人為管理委員會。參見戴東雄，公寓大廈管理條例上專有部分與共有部分之理論及屋內漏水之修繕，法學叢刊，169期，頁13，1998年1月。



## 二、修繕事務之委任人——全體區分所有權人或個別住戶？

既然已經確定共用部分之修繕屬於全體區分所有權人之事務，得委託管理委員會處理。準此，全體區分所有權人為委託管理委員會處理修繕事務之委任人，似無疑問。惟有論者主張倘將委任關係解為存在於管理委員會與全體區分所有權人之間，不足以保護個別住戶<sup>95</sup>。除此之外，亦有法院於判決理由<sup>96</sup>中一方面承認「個別」住戶與管理委員會間，就共用部分之修繕應有委任關係；另一方面卻謂：「管理委員係受住戶選任，承全體住戶之委任處理事務，對全體區分所有權人負擔管理義務，並非對於個別住戶負有特定之義務。」在同一判決裡前言後語互相矛盾，令閱者困惑不已。職是之故，有必要研討管理委員會修繕共用部分，究受全體區分所有權人或個別住戶之委任？當採全體委任說或個別委任說為宜？

依民法第七九九條或公寓條例第三條第四款可知，區分所有建築物及公寓大廈，除專有部分外，尚有共用部分。若無共用部分，則無區分所有建築物或公寓大廈可言。而就此共用部分，區分所有權人不僅以共有的方式享受權利，並應共同負擔義務。後者，可反映在共用部分修繕事務之委任。是以，由共用部分衍生之權利義務，應屬多數權利人或多數義務人關係。以修繕共用部分為內容之委任契約，自不例外，非為單一區分所有權人或住戶與管理委員會為當事人之法律關係。以屋頂平臺漏水為例，即便僅有頂樓住戶遭殃，其他樓層住戶未蒙受其害而似非為受損者。惟就法律角度言之，仍不能謂屋頂平臺之修繕係屬頂樓住戶之個人事務，與其他樓層住戶無涉。職是之故，管理委員會修繕共用部分，應解為係受全體區分所有權人之委任，如此解釋才不違反「共有共用」之本質。

<sup>95</sup> 朱貴蘭，同註5，頁143-144。

<sup>96</sup> 如本文揀選之代表案件高等法院99年度上易字第817號判決。

復查部分法院雖然於判決理由中承認「個別」住戶與管理委員會間，就共用部分之修繕應有委任關係<sup>97</sup>。但當個別區分所有權人以管理委員會未盡修繕義務為由，拒絕繳交管理費為同時履行抗辯時，肯定成立「個別」委任關係之法院卻表示：「管理委員會縱有未盡修繕義務之情事，亦非個別區分所有權人得執為拒絕繳納管理費之理由<sup>98</sup>。」法院否定區分所有權人可行使同時履行抗辯權的理由有二<sup>99</sup>：第一，「觀諸公寓條例第三條第九款、第三十六條至第三十九條規定，管理委員係受住戶選任，承全體住戶之委任處理事務，對全體區分所有權人負擔管理義務，並非對於個別住戶負有特定之義務。」第二，「管理委員係受全體區分所有權人之委任而處理大廈管理事務，管理委員會執行管理職務，與區分所有權人繳納管理費之義務，並非源於同一雙務契約而生，二者並非立於互為對待給付之關係，自不發生同時履行之抗辯。」前揭法院理由可資贊同，對修繕義務之委任人究為全體區分所有權人或個別住戶的疑問，以第一點尤具撥雲見日之效，值得肯定。此外，為何承審本文揀選代表案例之法院於承認成立「個別」委任關係之後，復又在論及繳納管理費義務時，改稱管理委員係受全體區分所有權人之委任。法院反覆的態度，亦值吾人深究。

依公寓條例第三條第九款規定，管理委員會係指為執行區分所有權人會議決議及公寓大廈管理維護工作所設立之組織。論其管理

<sup>97</sup> 如本文揀選之代表案件最高法院99年度上易字第817號判決；另有最高法院98年度上易字第173號判決。又最高法院臺南分院98年度重上字第17號判決，則以公寓大廈管理條例第3條第9款、第10條第2項前段、第36條第2款規定為據，認為管理委員會與各區分所有權人間，就社區住戶規約規定之事項及共用部分修繕、管理、維護等庶務管理，存在概括委任之法律關係。

<sup>98</sup> 例如高雄地方法院91年度簡上字第188號判決。

<sup>99</sup> 摘自本文揀選之代表案件最高法院99年度上易字第817號判決。

維護工作或職掌內容，除有管理共用部分與財務、還有制止住戶違反該條例及規約之行為、請求公權力介入、提起訴訟等等。易言之，管理委員會受任的「管理維護事務」，內容不一而足，性質上應屬「概括委任」<sup>100</sup>，範圍含公寓條例規定事項、社區住戶規約事項及共用部分之修繕、管理、維護等庶務管理。而共用部分之修繕，其實僅是管理委員會受任事務的「一部分」。準此，殊難想像管理委員會就修繕共用部分之事務係基於「個別」委任契約<sup>101</sup>；至於財務管理等其他事務，則又為受全體區分所有權人之委任而處理。為何獨有修繕共用部分屬管理委員會對個別住戶所負之特定義務，而其他庶務則屬公眾事務，管理委員會必須對全體區分所有權人負責？竟然同為庶務管理內容之一部，卻將修繕共用部分異於其他事務作特別處理，其合理性與必要性何在？況且修繕事務之客體既為「共用」部分，委任修繕者當為「共同使用」之人，方才名實相符。儘管生活經驗顯示，「共用」部分如漏水屋頂平臺之修繕與否，除頂樓之區分所有權人或住戶外，其他共用人可能不以為意或漠不關心，但此係社會缺乏團體生活秩序意識及法律常識不足所導致；非謂自掃門前雪的人情對法律價值判斷有任何指導作用。故無論係為「正名」考量或匡正瀰漫於區分所有權人之間事不關己的風氣，都應將共用部分之修繕解為全體區分所有權人委任管理委員會之事務，以採全體委任說為宜<sup>102</sup>。

<sup>100</sup> 參見高等法院臺南分院98年度重上字第17號判決，惟該判決認為管理委員會係與「各」區分所有權人成立概括委任之法律關係。

<sup>101</sup> 類似筆者見解，可參高等法院98年度再易字第138號判決，其謂「管理委員會應向全體區分所有權人履行共用部分之修繕義務，由全體共同享受」。

<sup>102</sup> 似同採全體委任說者，另有陳明燦教授。陳教授認為，區分所有權人本於「多數決」之法理委由管理委員會為修繕工程之執行，應係全權委託（委任）原則之體現。參見陳明燦，同註38，頁192。

又若採全體委任說，個別區分所有權人或住戶因管理委員會違反委任修繕義務而受有損害時，能否求償及賠償義務人為何之問題，德國住宅所有權法有可供參考之答案，容待於後敘述<sup>103</sup>。

### 三、管理委員會不履行修繕義務構成侵權行為？

如同本文揀選之代表案例<sup>104</sup>所示，在諸多以管理委員會未妥善維護、修繕共用部分為由起訴的糾紛，法院通常會肯定區分所有權人或住戶之侵權請求權，命管理委員會負損害賠償責任。惟法院認定構成侵權行為的理由不一而足，值得一一細究。

#### (一)不履行修繕之「契約」義務構成侵權行為？

有法院先認定管理委員會依公寓條例相關規定所負之修繕職務，性質上屬「委任契約」之義務，繼而認為消極不履行該修繕義務即該當不法之侵權行為，本文揀擇之代表案件——高等法院九十九年度上易字第八一七號判決即為適例。在該案中，管理委員會怠為修繕在先，待進行並完成修繕防水工程後仍發生漏水問題。就委任契約而言，管理委員會先後有遲延給付、不完全給付情形。惟法院的判斷則為：「管理委員會……處理委任事務顯有過失，並已不法侵害區分所有權人之權利至明。則區分所有權人依侵權行為及委任契約之法律關係，訴請管委會就其所受損害負賠償責任，自無不合。」繼而法院審酌區分所有權人長期住居於漏水系爭房屋，系爭房屋漏水之程度等一切情狀，認為區分所有權人之財產權及居住安寧之人格法益受侵害，准予區分所有權人得依民法第一九五條規定請求精神上之損害賠償。

<sup>103</sup> 詳參本文第五部分，「三、德國住宅所有權法的特色」。

<sup>104</sup> 高等法院99年度上易字第817號判決。

惟查侵權行為與契約是兩種主要民事責任，前者係由法律規定不得侵害他人之注意義務，後者則在保護當事人利益，因此侵權行為與契約不履行的構成要件與法律效果多有不同<sup>105</sup>。就理論言，侵權行為與契約債務不履行的成立要件不同，債務不履行不當然皆能成立侵權行為<sup>106</sup>。惟同一行為得構成侵權行為與契約債務不履行，亦不容否認之，民法第二二七條之一規定之增設即為明證。而依前述判決之事實，管理委員會完成修繕防水工程後仍發生漏水問題，致區分所有權人必須忍受因環境潮濕及漏水所帶之不便及干擾，居住安寧之人格法益受侵害，不啻發生了民法第二二七條之一所欲規範因債務不履行致債權人人格權受侵害的狀況，區分所有權人得依該條規定準用民法第一九五條規定請求精神上之損害賠償。惟法院捨民法第二二七條之一，以侵權行為及委任契約之法律關係為請求權基礎，是否妥適，容後再論。

### (二)不履行修繕義務構成違反善良風俗之侵權行為？

另有法院認為：「依公寓條例第十條第二項規定，可知大樓之共有及共用部分，其修繕、管理、維護應由管理委員會為之，且其費用由公共基金支付。管理委員會明知就供大樓全體住戶使用之污水立管、公用管道間及地下室外牆防水層等公共設施，本有予以維護、修繕等積極之作為義務，卻以消極不作為之手段，故意使上訴人（系爭建物之共有人）遭受損害，應已構成故意以背於善良風俗方法加損害於他人，依法應負損害賠償責任。<sup>107</sup>」經查，不作為固可能構成違反善良風俗之侵權行為，惟該不作為須違反依善良風

<sup>105</sup> 王澤鑑，侵權行為法第一冊，基本理論一般侵權行為，頁86，2005年。

<sup>106</sup> 同前註，頁91。

<sup>107</sup> 高等法院94年度重上字第601號判決。

俗應為作為的義務<sup>108</sup>。法院既然係依據公寓條例第十條第二項規定認定管理委員會有應為作為的義務，復稱該不作為即違反善良風俗，恐是嚴重誤會民法第一八四條第一項後段規定之意旨，即衡量案情不以違法為準則，而以善良風俗之違反為準則<sup>109</sup>。若非誤會第一八四條第一項後段規定之違法性準則，則法院恐是將公寓條例第十條第二項規定等同「善良風俗」觀之。所謂善良風俗，學者認為係指一般道德觀念而言<sup>110</sup>，是「以一般人的看法為準，亦即所有公平合理思考者之正當感受<sup>111</sup>」，乃含有價值判斷，與原則上不含價值判斷之風俗、交易習慣、商業習慣不同<sup>112</sup>。又違背善良風俗侵權行為類型存在的意義，在於轉介社會倫理所生的行為義務，以補強民事侵權行為規範<sup>113</sup>。公寓條例第十條第二項「大樓之共有及共用部分，其修繕、管理、維護應由管理委員會為之」的規定，雖符一般社會大眾「求便利之期待」或生活習慣，但能否視為「社會風俗倫理」，充作民事行為義務，誠值懷疑。

此外，學者亦強調：違背善良風俗行為要構成侵權行為而負損害賠償責任，不能只有一個違背善良風俗的行為，還需要有一個

---

<sup>108</sup> 王澤鑑，同註105，頁326。

<sup>109</sup> 黃立，民法債編總論，頁288-289，2006年修正3版。

<sup>110</sup> 王澤鑑，同註105，頁327；黃立，同前註，頁288以下。

<sup>111</sup> 黃立，同註109，頁289。

<sup>112</sup> 黃立，同註109，頁288。

<sup>113</sup> 蘇永欽，再論一般侵權行為的類型——從體系功能的角度看修正後的違法侵權規定，載：走入新世紀的私法自治，頁347、366，2002年。楊佳元教授認為民法第184條第1項後段，具有補充第184條第1項前段規定之功能。背於善良風俗方法之要求，則提供法官造法之正當性，並得配合社會道德價值之變遷。參見楊佳元，侵權行為過失責任之體系與一般要件，臺北大學法學論叢，56期，頁214，2005年6月。

「針對性」的具體背俗行為<sup>114</sup>。民法在此要求的是一個針對特定人的背俗行為，而非「抽象」違反某一法令致生損害於他人的行為。一般來說，管理委員會怠於或遲延進行公寓條例第十條第二項規定的修繕工作，常是出於公共基金短絀的原因，難謂有侵害特定人法益之針對性，故法院以背俗侵權行為類型來處理管理委員會怠忽修繕職務所生的損害，不具說服力。

### (三)不履行修繕義務構成違反保護他人法律之侵權行為？

除前揭兩種情況外，還有地方法院判決未說明理由即逕行認定公寓條例第三十六條之規定，在性質上屬於保護公寓大廈住戶健康權之法律，管理委員會未盡該條之清潔義務，致社區化糞槽溢流臭氣外洩侵害區分所有權人之健康權，應依民法第一八四條第二項違反保護他人法律之規定負損害賠償責任<sup>115</sup>。經查所謂保護他人法律，係指依法律規定目的，除保護公共利益外，亦保護特定範疇之人，始可認係保護他人之法律<sup>116</sup>。除著眼保護特定範疇之人外，保護他人法律另有一重要特徵，即屬一般防止危害或禁止侵害他人權益之法律<sup>117</sup>。檢視公寓條例第三十六條之規定，倘肯定該條兼有維護公共與個人權益之目的，但其是否屬於防止危害或禁止侵害他人權益之法律，並非無疑。

另有學者從民事立法暨體系功能角度觀察認為：「民法第一八四條第二項的主要功能，還是在於轉介公法上的行為規範（含強制及禁止規定），一方面使得因他人違法而受到單純經濟利益損害，無從依權利受害請求損害賠償者，可有一請求權基礎；另一方面也

<sup>114</sup> 蘇永欽，同註113，頁344。

<sup>115</sup> 桃園地方法院99年度訴字第1549號判決。

<sup>116</sup> 王澤鑑，同註105，頁349；黃立，同註109，頁294。

<sup>117</sup> 參照最高法院77年度上字第1582號判決意旨。

有借私法的求償來圍堵公法上的不法行為，增加違法成本，降低執法成本的含義。<sup>118</sup>」依該學者看法，民法第一八四條第二項乃民法典內建的概括條款，可以使民法和源源不絕的公法規範在價值和政策上接軌<sup>119</sup>；而保護他人的法律，在解釋上限於強制或禁止的規定，也就是內涵「行為義務」的規定<sup>120</sup>。相同於學者之觀點，亦可見於最高法院一〇〇年度臺上字第一〇一二號之判決理由，其謂：「民法第一八四條第二項規定乃一種獨立的侵權行為類型，其立法技術在於轉介立法者未直接規定的公法強制規範，使成為民事侵權責任的規範，俾侵權行為規範得與其他法規範體系相連結。」惟公寓條例第三十六條乃有關管理委員會職務之規定，性質上非屬公法上的強制或禁止規定<sup>121</sup>，內容亦難謂為反映公法價值或政策，故無承認其為保護他人法律之餘地。

此外，民法第一八四條第二項侵權行為之成立，除有保護他人法律被違反外，尚須被害人所受害者為該法律所要保護的利益（物

---

<sup>118</sup> 蘇永欽，從動態法規範體系的角度看公私法的調和——以民法的轉介條款和憲法的整合機制為中心，載：民事立法與公私法的接軌，頁97，2005年。

<sup>119</sup> 蘇永欽，同註113，頁366-370；同前註，頁103。同蘇永欽教授見解者，還有楊佳元教授，及王千維教授。楊氏認為民法第184條第2項將其他領域之法規範引介進入侵權行為法，使侵權行為法得與其他法規範體系相連結，有立法簡化之作用。參見楊佳元，同註113，頁214；王千維，民事損害賠償責任法上「違法性」問題初探（上），政大法學評論，66期，頁32，2001年6月。

<sup>120</sup> 蘇永欽，同註113，頁369。

<sup>121</sup> 審稿委員提醒筆者注意：「例如民法第794條，非屬公法上的強制或禁止規定，亦得成為保護他人之法律。」誠然，民法第794條係民法典內少數與行政法規相呼應，而可肯定兼具行為規範性質的規定。但倘發生第794條動搖相鄰土地或建築物之情形時，已經直接侵害他人所有權，應適用第184條第1項前段規定，似無將第794條解釋為第184條第1項後段保護他人法律之必要，請參蘇永欽，同註118，頁96。



之保護範圍)<sup>122</sup>，始足當之。退步言，即便承認公寓條例第三十六條規定性質上屬於保護他人法律，但住戶之「健康權」是否為該法律所要保護之利益，尚難肯定之。蓋依該規定之立法說明：「明定管理委員會之職務範圍，俾便區分所有權人作適當之監督。」<sup>123</sup>實難想像住戶之「健康權」曾為立法者關注或考量。

#### （四）綜合分析

由前述第一例法院肯定健康權或居住安寧之人格法益受侵害的案件觀之，不免令閱者懷疑法院是為「特定目的」而認定管理委員會不修繕或不良修繕行為構成侵權行為；至於該特定目的，即是肯定區分所有權人之精神損害賠償請求權<sup>124</sup>。又為達到成立侵權行為判斷之目的，法院甚至可以將公寓條例之相關規範定性為保護他人之法律。如此寬鬆地解釋民法第一八四條第二項保護他人之法律、慷慨承認違法侵權請求權，再藉該條項之推定過失，容易將我國的侵權行為法轉變為無過失責任，發生推定過失責任掩蓋過失責任之危險<sup>125</sup>。其實既然就共用部分之修繕，全體區分所有權人與

<sup>122</sup> 王澤鑑，同註105，頁353；黃立，同註109，頁295；蘇永欽，同註113，頁345；陳聰富，論違反保護他人法律之侵權行為，台灣本土法學雜誌，30期，頁7，2002年1月。

<sup>123</sup> 行政院提案及李顯榮委員提案之立法理由說明，參見立法院秘書處編輯，同註12，頁625及同註92，頁42。

<sup>124</sup> 有此臆斷，乃筆者觀察倘區分所有權人未請求精神損害賠償，而僅請求給付修繕費用時，法院則依契約責任判准。例如高等法院98年度上易字第173號判決、高等法院臺南分院98年度重上字第17號判決。惟不容否認，亦有可能發生當區分所有權人僅請求給付修繕費用時，法院仍依侵權責任判准，例如高等法院94年度重上字第601號判決。

<sup>125</sup> 陳聰富教授表達之憂慮。又依陳教授對我國最高法院裁判之研究，在我國，違反保護他人法律，實際上並非推定過失，而是本身即視為成立過失，或類似於無過失責任。參見陳聰富，同註122，頁3、18。同此憂心者，還有蘇永

管理委員會間存有委任契約，管理委員會負有修繕之意定債務，則當管理委員會債務不履行時，以民法第二二七條之一為基礎，即可給予區分所有權人請求「精神損害」賠償之權利，無須藉第一八四條的三種侵權行為規範。蓋第一八四條之責任係以有識別能力為前提，惟有自然人具識別能力。管理委員會非自然人，無識別能力。況管理委員會無權利能力，不得作為負擔損害賠償義務之主體<sup>126</sup>。在侵權行為法之基礎上，建構管理委員會之損害賠償責任，將自陷邏輯矛盾，論理混亂莫此為甚。

惟倘適用第二二七條之一，雖可迴避管理委員會有無侵權行為能力之爭議，卻仍必須面對類似問題的橫阻，即管理委員會有無債務不履行能力？管理委員會得否作為負擔債務不履行損害賠償義務之主體？在實務界普遍肯定管理委員會得為契約主體之情況下，依契約責任命管理委員會負擔損害賠償似無疑問。惟如本論文前已提及，管理委員會既被定性為無權利能力者，自法律邏輯上似難能推得其得為契約主體可以自己名義為交易之結論，遑論成為負擔義務之主體。明知管理委員會無權利能力之事實，卻承認其得為契約主體，甚至命其負擔財產及精神損害賠償，其實是名不正言不順，有違權利能力之理論。

職是之故，為命管理委員會對區分所有權人賠償因修繕不力所造成之精神損害，無論係以民法第一八四條或第二二七條之一為基礎，還是必須面對管理委員會無權利能力之問題。解決之道，是否唯有將管理委員會法人化一途？討論至此，問題顯然又回到了「管理委員會法律地位」的原點。既然種種矛盾及諸多疑難，都與管理

---

欽教授，參見蘇永欽，同註113，頁371。

<sup>126</sup> 依沈冠伶教授見解，損害賠償債務仍由全體區分所有權人作為共同義務人負擔。參見沈冠伶，同註25，頁149。

委員會法律地位糾纏難解。管理委員會與區分所有權人暨區分所有權人團體的關係，就是必須認真面對的一個前提性與根本性的課題，捨此別無出路。

## 伍、德國住宅所有權法的觀察與啟發

由前述有關管理委員會法律地位的討論可知，因公寓條例第三十八條第一項之規定，管理委員會成為法律人格分裂的組織，處於進退失據的地位。影響所及，所有嘗試合理化其矛盾存在的解釋終將徒勞無功。除此之外，區分所有權人因管理委員會修繕不力而受損害時，無論係以侵權行為法或契約責任求償，都備受管理委員會無權利能力事實之牽制，最後必須面對管理委員會能否為損害賠償義務主體之前提性問題。為尋出路，似應參考外國立法例的經驗。

又管理委員會終係為執行管理事務而設置，不可能獨立於區分所有權人團體而存在，故其性質及法律地位，仍應就其與區分所有權人團體的互動關係來決定。於後，筆者將以我國最常師法的德國為觀察對象<sup>127</sup>，考察德國住宅所有權法如何處理管理委員會與區分所有權人團體關係，探尋可供借鏡之處。

---

<sup>127</sup> 介紹各國區分所有建築物管理制度之文獻，依發表時間之先後順序，計有：戴東雄，論建築物區分所有權之理論基礎（I），法學叢刊，114期，頁20-34，1984年4月；戴東雄，論建築物區分所有權之理論基礎（II），法學叢刊，115期，頁16-29，1984年7月；溫豐文，論區分所有建築物之管理，法學叢刊，147期，頁25-40，1992年7月。專書則有陳華彬，現代建築物區分所有權制度研究，1995年。關於各國管理委員會之規定，參見呂坤宗，同註69，頁72-88。日本方面的發展，可參考溫豐文，日本建物區分法，東海大學法學研究，7期，頁34-48，1993年2月；古振暉，日本修正建物區分所有法之介紹，東海大學法學研究，21期，頁125-183，2004年12月。

## 一、管理原則

德國住宅所有權法（於後簡稱德國法），於一九五一年三月生效施行。最近一次之修正，係於二〇〇九年七月<sup>128</sup>。關於共有部分之管理，現行德國法第二十條第一項將其劃分為三個領域，分別委諸於區分所有權人、管理人及管理顧問委員會<sup>129</sup>負責。依據該規定，對於共有部分之管理，區分所有權人應依循該法第二十一條至第二十五條規範為之，管理人應依循該法第二十六條至第二十八條規範為之，管理顧問委員會應依循該法第二十九條規範為之。而委諸於區分所有權人之管理，值得特別注意的是，德國法第二十一條第一項明白揭櫫：「若本法未特別規定或區分所有權人間未另為約定，共有部分由區分所有權人共同管理。」

德國法第二十一條第一項將共有部分委諸區分所有權人共同管理之規定，其實是該國民法第七四四條第一項分別共有物應共同管理原則的反映<sup>130</sup>。而所謂之「管理」，包含決定（*Entscheidungen*）與措施（*Maßnahmen*），舉凡涉及共有部分且與全體區分所有權人利益有關，無論係事實上或法律上之行為，都在管理範圍之列<sup>131</sup>。締結修繕或出租共有部分之契約、危險源之除去（*Beseiti-*

<sup>128</sup> 為免失焦，於後不詳述德國住宅所有權法歷年來的沿革變化，僅關切該法如何設計規範區分所有權人團體與執行機關之間的關係。

<sup>129</sup> 德文名稱為*Verwaltungsbeirat*，本文採戴東雄教授之譯名，參見戴東雄，論建築物區分所有權之理論基礎（II），同註127，頁22-23。

<sup>130</sup> Bärmann/Pick, WEG Kommentar, 19. Aufl., 2010, § 21 Rn. 6; MünchKommBGB/Engelhardt, 5. Aufl., 2009, WEG § 21 Rn. 2; Merle in Bärmann, WEG Kommentar, 11. Aufl., 2010, § 21 Rn. 1.

<sup>131</sup> MünchKommBGB/Engelhardt, aaO., WEG § 20 Rn. 5; Merle in Bärmann, aaO., § 20 Rn. 6.

gung einer Gefahrenquelle)、選任解任管理人、對管理人起訴<sup>132</sup>，請求第三人對共有部分造成之損害回復原狀<sup>133</sup>，抑或主張公法上的權利<sup>134</sup>皆為適例。經區分所有權人會議決定的管理措施，則交由執行機關執行。管理措施之執行機關為管理人，管理顧問委員會僅為輔助執行機關；前者為必要機關，後者為得設立之機關。

由管理原則窺之，德國法與我國公寓條例並無差異。管理組織，乃由各司其職的意思機關與執行機關構成<sup>135</sup>。惟在細節上，德國法更強調區分所有權人共同管理的精神。德國立法者讓住宅所有權法第二十一條第一項規定與民法共有物管理原則相互呼應，使特別法與普通法產生了「連結」，共有物共同管理之原則在法律體系內也有了一貫性及延續性。

鑑於公寓條例或德國法的條文編排順序，皆將關於意思機關之規範置於執行機關之前。況先將區分所有權人團體之性質確定後，益能彰顯執行機關的法律地位。於後將依條文順序介紹德國法相關規定，俾利讀者瞭解該法如何處理區分所有權人團體與執行機關之關係。

---

<sup>132</sup> MünchKommBGB/Engelhardt, aaO. (Fn. 130), WEG § 20 Rn. 3; Merle in Bärmann, aaO. (Fn. 130), § 20 Rn. 6.

<sup>133</sup> 德國聯邦最高法院於一則1992年所為之判決認為，請求第三人對受損共有部分回復原狀之權利屬於全體區分所有權人。考量個別區分所有權人的利益與全體區分所有權人的利益並非必然一致，除非經區分所有權人會議授權，否則各區分所有權人不得單獨行使該請求權。尤其在該案中，區分所有權人會議已經決議不主張該請求權，個別區分所有權人應受該決議拘束，不得單獨行使請求權。BGH Urteil vom 11.12.1992, in: NJW 1993, 727 ff.

<sup>134</sup> MünchKommBGB/Engelhardt, aaO. (Fn. 130), WEG § 20 Rn. 3.

<sup>135</sup> 此觀公寓大廈管理條例第三章「管理組織」第25條以下，將區分所有權人會議及管理委員會納入規範之列可明。

## 二、管理組織

### (一)區分所有權人團體

按區分所有權人相互間之關係非常密切，遠逾一般所有權之相鄰關係。而為管理共同事務，所衍生之權利義務亦可相當複雜，非民法分別共有之規定盡能妥適處理。基於此原因，德國法特設「區分所有權人團體」專章（第二章），從第十條至第十九條規範區分所有權人相互間之權義關係<sup>136</sup>。其中，則以該章的首條規定，即第十條「通則」（Allgemeine Grundsätze），尤其是該「通則」規定之第一、二、六、八項對本文關心的課題特別重要，茲簡要翻譯於後。

依據本法所生之權利義務，尤其是涉及專有及共有部分者，若本法未有其他規定時，由區分所有權人享受負擔（第一項）。

區分所有權人間的法律關係，依據本法定之；倘本法未規定時，適用民法關於分別共有之規定。區分所有權人對彼此之間的權利義務，得另為不同於本法之約定（第二項）<sup>137</sup>。

區分所有權人團體，得取得及負擔就管理共有部分對區分所有權人或第三人所生之權利義務。區分所有權人團體有權利能力，得行使、負擔與團體有關的權利義務，及其他應由區分所有權人共同行使、負擔的權利義務。區分所有權人團體得為原告及被告（第六項）。

各區分所有權人對於區分所有權人團體之債務，依其所有權比

---

<sup>136</sup> Bärmann/Pick, aaO. (Fn. 130), vor § 10 Rn. 1; Klein in Bärmann, aaO. (Fn. 130), § 10 Rn. 1; MünchKommBGB/Commichau, aaO. (Fn. 130), WEG § 10 Rn. 1.

<sup>137</sup> 不同法規間的適用順序依序為：住宅所有權法的強制規定、特約、住宅所有權法的任意規定、民法關於分別共有之規定，參見Klein in Bärmann, aaO. (Fn. 130), § 10 Rn. 54.

例負責<sup>138</sup>。各區分所有權人，除其個人得對抗債權人之事由及抗辯外<sup>139</sup>，並得主張區分所有權人團體所得對抗債權人之事由及抗辯<sup>140</sup>（第八項）。

於後，將從整體宏觀及局部微觀兩個角度，補充說明前揭條文。

#### 1. 第十條區分所有權人團體「通則」之意義

別具特色值得關注的是，前述德國法第十條藉其「文義」彰顯以下三點<sup>141</sup>：第一，區分所有權人團體係「管理組織」，具獨立主體性，不應視為「眾區分所有權人」之結合。第二，無論是對內或對外關係，區分所有權人團體均享有權利能力。第三，區分所有權人團體所被賦予的是「限制性」的權利能力，以涉及共同管理之事務為範圍。惟此「限制性」係指針對特定目的而有特定範圍，不得誤解為區分所有權人團體僅有「部分權利能力」（Teilrechtsfähigkeit）<sup>142</sup>。舉凡涉及共有部分之使用（Gebrauch）與管理（Verwaltung），或欲對妨礙管理秩序的區分所有權人或第三人行使權利，區分所有權人團體享有完全的權利能力及當事人能

---

<sup>138</sup> 筆者為求語意通順，未列入本文，但應附帶一提者乃，德國法同條項（即第10條第8項）亦規定：「已經讓與區分所有權、退出區分所有權人團體者，其對債權人所負之責任，準用該國商法第160條規定。」意即債權人之請求權，自受讓人辦妥所有權移轉登記後五年不行使而消滅，參見Klein in Bärmann, aaO. (Fn. 130), § 10 Rn. 320; Bärmann/Pick, aaO. (Fn. 130), § 10 Rn. 48. 該條項規定具有限制已退出區分所有權人團體者責任之意旨，參見MünchKommBGB/Commichau, aaO. (Fn. 130), WEG § 10 Rn. 118.

<sup>139</sup> 亦即不得對債權人主張者，為各區分所有權人於內部關係得對抗區分所有權人團體之事由與抗辯。參見Bärmann/Pick, aaO. (Fn. 130), § 10 Rn. 49.

<sup>140</sup> 仿照保證人得主張債務人抗辯之規定，參見立法理由BT-Drs.16/887, S. 66 ff.

<sup>141</sup> Bärmann/Pick, aaO. (Fn. 130), § 10 Rn. 38.

<sup>142</sup> Klein in Bärmann, aaO. (Fn. 130), § 10 Rn. 209.

力<sup>143</sup>。反言之，區分所有權人團體之責任與功能，亦僅以管理事務之範圍為限<sup>144</sup>。職是之故，該條規定在第一項開宗明義地規定：「依據本法所生之權利義務，尤其是涉及專有及共有部分者，若本法未有其他規定時，由區分所有權人享受負擔。」即除有明文規定的特別情況外，否則應回歸第十條第一項所確立的原則，由區分所有權人享受負擔依該法所生之權利義務。

2. 第十條第六項承認區分所有權人團體為權利主體所產生之影響其實對區分所有權人團體有無權利能力的問題，德國政府本無意願處理，並於其二〇〇六年提出的修正草案理由內表明留交學說實務發展<sup>145</sup>。惟該國聯邦最高法院已於二〇〇五年的一則判決<sup>146</sup>承認區分所有權人團體有權利能力，德國上議院（**Bundesrat**）覺得有明文規範的必要<sup>147</sup>，於是遂有賦予區分所有權人團體權利能力及當事人能力規定之誕生<sup>148</sup>。又承認區分所有權人團體得為實體法及訴訟法主體，並為公共基金等團體財產之所有權人<sup>149</sup>後，倘團體之財產不足以清償債權人對於團體之債權時，個別區分所有權人在何範圍內負擔團體債務，卻成了新問題，故於第十條第八項處理之。

第十條第六項賦予區分所有權人團體權利能力及當事人能力之

<sup>143</sup> Klein in Bärman, aaO. (Fn. 130), § 10 Rn. 207; Bärman/Pick, aaO. (Fn. 130), § 10 Rn. 38.

<sup>144</sup> 立法理由BT-Drs.16/887, S. 60.

<sup>145</sup> 立法理由BT-Drs.16/887, S. 56 ff.

<sup>146</sup> BGH Ur. vom 02.06.2005, in: NJW 2005, 2061.

<sup>147</sup> 立法理由BT-Drs.16/887, S. 60 ff.

<sup>148</sup> 區分所有權人團體從非權利主體至取得權利能力，其間經歷的階段，可參沈冠伶，同註25，頁145-146。

<sup>149</sup> 德國住宅所有權法第10條第7項規定。



規定，乃德國法二〇〇七年修正案的核心<sup>150</sup>。然其意義不僅在於開啟區分所有權人團體成為權利主體的新頁，使其得參與交易，甚至可成為不動產所有權人、抵押權人<sup>151</sup>，亦讓各區分所有權人、團體債務之債權人的法律地位同時產生了變化，並反映在第十條第八項之規定。易言之，區分所有權人團體之法律地位，會併同影響各區分所有權人、團體債務債權人<sup>152</sup>之地位，此點不可不察。在過往，區分所有權人團體權利能力及當事人能力俱無的情況下，倘涉對外關係，係將區分所有權人認為契約當事人，其就管理事務所生之債務負連帶責任。各區分所有權人不能提出債權人應先向作為管理基金之共同財產請求之抗辯，而無先訴抗辯權。現行第十條第八項則明定各區分所有權人對於團體之債務依其所有權比例負責，惟該責任非僅屬補充性質而已（*sekundäre Haftung*）<sup>153</sup>，而係併同所有權人團體直接對債權人負責。易言之，債權人得直接對區分所有權人個人請求。值得注意的是，對區分所有權人團體所為之判決，其既判力不及於區分所有權人個人財產，債權人必須另外取得對區分所有權人個人之執行名義<sup>154</sup>。為避免另須取得對區分所有權人個人執行名義所造成的程序延宕，債權人可將區分所有權人團體及區分所有權人同時並列為被告<sup>155</sup>。簡要言之，德國法第十條第八項限定區分所有權人個人責任為比例責任之設計，其實是一個

<sup>150</sup> Bärmann/Pick, aaO. (Fn. 130), § 10 Rn. 37.

<sup>151</sup> Bärmann/Pick, aaO. (Fn. 130), Einleitung Rn. 26.

<sup>152</sup> 區分所有權人團體債務之債權人可能為第三人或個別區分所有權人，參見 MünchKommBGB/Commichau, aaO. (Fn. 130), WEG § 10 Rn. 116.

<sup>153</sup> Bärmann/Pick, aaO. (Fn. 130), Einleitung Rn. 26.

<sup>154</sup> Klein in Bärmann, aaO. (Fn. 130), § 10 Rn. 348; Bärmann/Pick, aaO. (Fn. 130), § 10 Rn. 51. 亦可參見沈冠伶，同註25，頁146。

<sup>155</sup> Bärmann/Pick, aaO. (Fn. 130), § 10 Rn. 51.

折衷方案。即一方面不採連帶責任，以減輕各區分所有權人之負擔及風險，另一方面亦使債權人得直接對區分所有權人個人請求，不必先對所有權人團體請求，以兼顧平衡債權人與各區分所有權人的利益<sup>156</sup>。

## (二)執行機關

依德國法，管理措施之執行機關為管理人，輔助執行機關為管理顧問委員會。前者為必要機關，後者為非必要機關。

### 1. 必要機關——管理人

依德國法第二十條第二項，關於管理人之設置不得以規約或其他決議限制或排除。德國學說認為該規定屬於禁止規定（Gesetzliches Verbot），旨在禁止任何直接或間接妨礙選任管理人之約定<sup>157</sup>。

對管理人之資格，德國法未設限制，凡是自然人或法人均得充認管理人，而區分所有權人亦得擔任管理人<sup>158</sup>。惟為義務關係明確計，以單一管理人為限；選任多人同時擔任管理人之決議，德國聯邦最高法院認為應屬無效<sup>159</sup>。

關於管理人之職務及權限，德國法規範於第二十七條<sup>160</sup>。該

<sup>156</sup> Klein in Bärman, aaO. (Fn. 130), § 10 Rn. 302. 亦可參沈冠伶，同註25，頁146。

<sup>157</sup> MünchKommBGB/Engelhardt, aaO. (Fn. 130), WEG § 20 Rn. 7; Merle in Bärman, aaO. (Fn. 130), § 20 Rn. 13.

<sup>158</sup> MünchKommBGB/Engelhardt, aaO. (Fn. 130), WEG § 26 Rn. 2.

<sup>159</sup> BGHZ107, 268, 272= NJW 1989, 2059.

<sup>160</sup> 該條文共有6項，筆者僅翻譯與本文議題有直接關係之第1項至第4項。又即便是各項條文，可能有6款至8款，篇幅龐大。為避免失焦俾利討論之進行，暨考量篇幅限制，各項之翻譯亦僅擷取重點而譯，而非「逐字逐句逐款」的完整性翻譯，尚祈識者諒解。

條規定首先於第一項明定：執行區分所有權人會議之決議及規約；對於共有部分之維護及修繕，採取必要措施；於緊急狀況時，為保存共有部分採取必要措施；收取、保管管理費用，事務報告等等為管理人之職務範圍；而為執行前述職務<sup>161</sup>，管理人對於區分所有權人及區分所有權人團體享有權限<sup>162</sup>及負擔義務。至於第二項及第三項則規定，管理人得分別以全體區分所有權人名義及區分所有權人團體名義，為意思表示、受領意思表示；遵守期間或採行必要措施以避免請求權罹於時效或其他法律上之不利益發生；基於區分所有權人會議決議或規約，於訴訟上或訴訟外行使請求權。又依第四項，區分所有權人不得以特約或會議決議限制或排除管理人依該條第一項至第三項所應執行職務及所享權限。

前揭第二十七條各項次有關「管理人職務及權限」的排列順序，乃德國立法者有意之安排<sup>163</sup>。第一項的規範重心在內部關係，闡明管理人面對區分所有權人及區分所有權人團體時，所享有的權限、負擔之義務，及管理人的職務範圍。第二項及第三項皆以管理人之代理權為規範對象，然而分為兩個面向，一為管理人之於區分所有權人，另一為管理人之於區分所有權人團體。值得說明的是，在第二項及第三項所稱之代理權，係屬「法定」代理權，非僅為源自內部關係、債性質的權利義務<sup>164</sup>。又因係法定之代理權，舉凡為執行職務所應為之行為，皆屬管理人之義務範圍<sup>165</sup>。至於第四

<sup>161</sup> 德國立法者使用Aufgaben此字，而Aufgaben與義務Verpflichtungen有別。

<sup>162</sup> 德國立法者使用berechtigt及Befugnisse之字，顯示其為一種權能、權限。

<sup>163</sup> Merle in Bärmann, aaO. (Fn. 130), § 27 Rn. 1; Bärmann/Pick, aaO. (Fn. 130), § 27 Rn. 1.

<sup>164</sup> Merle in Bärmann, aaO. (Fn. 130), § 27 Rn. 7; Bärmann/Pick, aaO. (Fn. 130), § 27 Rn. 26.

<sup>165</sup> Merle in Bärmann, aaO. (Fn. 130), § 27 Rn. 98.; Bärmann/Pick, aaO. (Fn. 130),

項，則表明第一項至第三項關於管理人權限及職務之規定，屬於強制規定（*Unabdingbarkeit*）<sup>166</sup>。蓋第一項至第三項所稱的職務及權限，被德國立法者視為使管理人發揮功能的最低度要求，故特於第四項禁止以特約限制或排除<sup>167</sup>。強制規定之目的在強化管理人的法律地位，強調管理人獨立的執行機關地位，進而確保區分所有權人團體的處事能力<sup>168</sup>。惟被禁止者，乃限制或排除性質之特約，「擴張」管理人權限及職務者，不在禁止之列<sup>169</sup>。

## 2. 非必要機關——管理顧問委員會

所謂管理顧問委員會，非屬必要機關，但得經區分所有權人會議決議設置之<sup>170</sup>。該委員會由區分所有權人互推三人以上組成，並互選一人為主任委員（第二十九條第一項）。又推選管理人為兼任委員之選舉，曾被德國的法院認定為無效<sup>171</sup>，故學說認為管理人不得同時為管理顧問委員會之成員<sup>172</sup>。管理顧問委員會之職務為協助管理人執行職務（第二十九條第二項），並對管理人每年向區分所有權人會議提出的管理經營報告或其他財產報表，有事前審核權限並得表示意見（第二十九條第三項）。故就功能面言之，管

---

§ 27 Rn. 26.

<sup>166</sup> 值得說明的是，同條第5項及第6項所規定的職務及權限，性質上屬可被限制者。其中第5項規定：管理人負有義務將收取的管理費與自己的財產分開保管。對管理費的使用及處分，得以特約或會議決議限制之。第6項則謂：管理人得請求區分所有權人出具載明代理權範圍之授權書。

<sup>167</sup> Bärmann/Pick, aaO. (Fn. 130), § 27 Rn. 57.

<sup>168</sup> Merle in Bärmann, aaO. (Fn. 130), § 27 Rn. 272.

<sup>169</sup> Merle in Bärmann, aaO. (Fn. 130), § 27 Rn. 99.

<sup>170</sup> 若規約未特別約定，多數決即可；反言之，約定更高的決議門檻亦無不可，參見Bärmann/Pick, aaO. (Fn. 130), § 29 Rn. 2.

<sup>171</sup> OLG Zweibrücken, OLGZ 83, 438.

<sup>172</sup> Bärmann/Pick, aaO. (Fn. 130), § 29 Rn. 4.

理顧問委員會不僅為管理人之諮詢機構，同時協助並監督管理人執行職務<sup>173</sup>。

關於管理顧問委員會之性質，學說認為並非區分所有權人團體之機關<sup>174</sup>。管理顧問委員會之各成員，亦即各委員，就職務之履行對區分所有權人團體依德國民法第六六二條以下委任規定負責<sup>175</sup>，對委任人區分所有權人團體負有報告義務<sup>176</sup>；倘造成損害，由管理顧問委員會之各成員負賠償義務；必要時，全體成員對區分所有權人團體負連帶責任<sup>177</sup>。至於管理顧問委員會所負之注意義務，有法院認為應與通常的、有責任心的財產管理人（Sachwalter）相同<sup>178</sup>。違反注意義務、而有重大過失的適例，例如管理顧問委員會在事前審查管理人將向區分所有權人會議提出的支出報表時，放棄檢查相關單據<sup>179</sup>。在管理顧問委員係無給職的情況下，無論係法院判決<sup>180</sup>或學說<sup>181</sup>皆認為得限制其賠償責任，

<sup>173</sup> Merle in Bärman, aaO. (Fn. 130), § 20 Rn. 12. 亦可參戴東雄，同註127（理論基礎II），頁26。

<sup>174</sup> Bärman/Pick, aaO. (Fn. 130), § 29 Rn. 1; Merle in Bärman, aaO. (Fn. 130), § 29 Rn. 107. 由於區分所有權人團體非屬法人，故無代表機關，理由詳參次頁「三、德國住宅所有權法的特色」。

<sup>175</sup> Bärman/Pick, aaO. (Fn. 130), § 29 Rn.18; MünchKommBGB/Engelhardt, aaO. (Fn. 130), WEG § 29 Rn. 11.

<sup>176</sup> Merle in Bärman, aaO. (Fn. 130), § 29 Rn. 102. 倘管理人或各區分所有權人經決議授權，亦得請求管理顧問委員會履行報告義務。

<sup>177</sup> MünchKommBGB/Engelhardt, aaO. (Fn. 130), WEG § 29 Rn. 12; Merle in Bärman, aaO. (Fn. 130), § 29 Rn. 107.

<sup>178</sup> OLG Zweibrücken DWE 1987, 137 f.=NJW-RR 1987, 1366 f.

<sup>179</sup> OLG Düsseldorf, ZMR 1998, 104.

<sup>180</sup> OLG Frankfurt/M. OLGZ 1988, 188 f.

<sup>181</sup> Merle in Bärman, aaO. (Fn. 130), § 29 Rn. 112; MünchKommBGB/Engelhardt, aaO. (Fn. 130), WEG § 29 Rn. 15.

容許以規約、選任之決議約定各委員僅就故意或重大過失負責。

若致第三人受有損害時，管理顧問委員會各成員之故意過失，依德國民法第二七八條及第八三一條（同我國民法第二二四條及第一八八條），由區分所有權人團體負責<sup>182</sup>。

### 三、德國住宅所有權法的特色

德國法雖區分全體區分所有權人及區分所有權人團體，而且賦予後者權利能力，使其成為公共基金的所有權人<sup>183</sup>。但頗具特色的是，在德國法內被賦予權利能力之區分所有權人團體，非屬法人<sup>184</sup>。蓋依德國法理論，不論法人所為之行為，是否在其存在目的之範圍內，仍能取得依此行為所生之權利或義務。即法人之權利能力，不應受其目的之限制<sup>185</sup>。惟區分所有權人團體，僅在符合管理目的及管理事務之範圍內，有完全的權利能力。區分所有權人團體所享之完全權利能力，係受特定目的拘束，而侷限於特定範圍。倘區分所有權人團體之行為逾越管理範圍，則適用民法無權代理相關規定處理<sup>186</sup>。

至於在執行機關方面，德國立法者將管理人定位為代理人。而管理人之代理權一方面源自住宅所有權法，另一方面可來自區分所有權人或區分所有權人團體之授權。無論係基於法定或意定代理人

<sup>182</sup> Merle in Bärman, aaO. (Fn. 130), § 29 Rn. 105 f.; Bärman/Pick, aaO. (Fn. 130), § 29 Rn. 15.

<sup>183</sup> 德國住宅所有權法第10條第7項規定。

<sup>184</sup> Klein in Bärman, aaO. (Fn. 130), § 10 Rn. 201. 就此點，德國住宅所有權法顯然不同於日本建物區分法，詳參陳華彬，同註127，頁234、256；溫豐文，日本建物區分法，同註127，頁40；古振暉，同註127，頁139、148。

<sup>185</sup> Klein in Bärman, aaO. (Fn. 130), § 10 Rn. 210.

<sup>186</sup> Klein in Bärman, aaO. (Fn. 130), § 10 Rn. 211.

之地位，管理人受民法禁止自己代理及雙方代理規定之約束<sup>187</sup>。又關於管理契約之當事人，德國學說認為係管理人與區分所有權人團體，性質上屬於委任契約。惟此委任性質之管理契約，另具有保護第三人（區分所有權人）之功能。倘管理人違反依管理契約對區分所有權人團體所負之義務，並對個別區分所有權人造成損害時，該受損之個別區分所有權人得對管理人主張「獨立」的（契約）損害賠償請求權<sup>188</sup>。

又管理顧問委員會，儘管其為得選擇設置的非必要機關，仍可謂為獨樹一幟的設計。管理顧問委員會內各成員受區分所有權人團體之委任，協助、監督管理人執行職務；另一方面，受區分所有權人團體指示並對其負責。

綜合言之，德國法最突出的特徵在於，對區分所有權人團體、管理人與管理顧問委員會的定位明確。區分所有權人團體係有「獨立主體性」的管理組織，而執行機關之管理人或管理顧問委員會各委員，則皆為區分所有權人「團體」所用，係區分所有權人團體之受任人。由於法律定位明確，管理事務所生權義歸屬隨之清楚，而這無疑是我國公寓條例最欠缺的。

#### 四、德國住宅所有權法的啟發

考察德國住宅所有權法（簡稱德國法），可得以下幾點啟發：

第一，關於區分所有建物之共有部分，德國法明白揭示了兩個相互呼應的原則。一為共有部分所生之權利義務，由區分所有權人享受負擔，另一為共有部分應共同管理。前者規定於「區分所有權

<sup>187</sup> Merle in Bärmann, aaO. (Fn. 130), § 27 Rn. 100 und Rn. 166.

<sup>188</sup> Merle in Bärmann, aaO. (Fn. 130), § 27 Rn. 290 und Rn. 312; Bärmann/Pick, aaO. (Fn. 130), § 27 Rn. 67; MünchKommBGB/Engelhardt, WEG § 27, Rn. 38.

人團體」專章的首條，即第十條的第一項，後者放置於「管理專章」第二十一條關於區分所有權人管理行為（*Verwaltung durch die Wohnungseigentümer*）規定的第一項。由前述原則在德國法內被安排的位置，不難發現他們屬於「指導性」的原則，反映德國法的主軸思維。此外，強調共同管理的精神，也同時回應了民法共有物管理原則，使特別法與普通法產生了「連結」，共有物應共同管理之原則在法律體系內也更具一貫性及延續性。相形之下，公寓條例既不強調權利義務由區分所有權人共同享受負擔，亦未宣示區分所有權人共同管理原則，遑論注意與民法的接軌。職是之故，不僅權利義務歸屬不明，甚至是該條例之適用，愈來愈傾向以執行機關管理委員會為重心，彷彿管理委員會為管理事務之「主體」。此種發展，完全背離管理委員會僅為「執行」機關的角色與功能，殊值檢討改正。

第二，德國法與公寓條例另有很大的差異在於對區分所有權人「團體」之的認識。前者強調區分所有權人團體係「管理組織」，具獨立主體性，不應視為「眾所有權人」之結合。而區分所有權人團體之獨立主體性，除表現於其有權利能力、當事人能力外，也展現在其同時為公共基金所有權人的身分上。不僅止於此，無論是執行機關之管理人或輔助監督管理人之管理顧問委員會，皆為區分所有權人「團體」所用，為區分所有權人團體之受任人，此亦為區分所有權人團體獨立主體性之反映。

相較於德國法，區分所有權人團體的「性質」及「團體性」在公寓條例內顯得特別隱晦<sup>189</sup>，而且有被誤解之嫌，此由諸多文獻逕將管理委員會與區分所有人團體之關係，視同為管理委員會與區

---

<sup>189</sup> 由日本區分所有建物法觀察，亦可得相同結論，參見古振暉，共同所有之比較研究，頁555，2006年。



分所有權人會議間之關係進行討論可明。其實區分所有權人會議雖為區分所有權人「團體性的展現」，但仍不可與區分所有權人之「團體」混為一談。影響所及，區分所有權人會議被曲解為區分所有權人團體的同義詞，錯誤的理解致使區分所有權人「團體」與管理委員會的關係未獲關注，而傾向重視管理委員會的職責權限，忽略了管理委員會執行職務的法律效果應如何歸屬於區分所有權人團體或個別區分所有權人的問題。

第三，德國法<sup>190</sup>的發展顯示：區分所有權人團體之法律地位，不僅牽動各區分所有權人對外關係的責任，也會併同影響團體債務債權人之權利。區分所有權人團體、各區分所有權人及團體債務之債權人，處於三角聯動關係。當三角關係中的一端發生變化時，其他兩端勢必隨之發生變動。

臺灣現行規範情況與德國法二〇〇七年修法之前類似，即沒有區分所有權人團體之存在，權利義務歸屬於全體區分所有權人承受負擔，而公共基金則為全體區分所有權人就共用部分所生費用之責任財產<sup>191</sup>。倘債權人以管理委員會作為被告起訴請求，依學者見解，該訴訟判決既判力及於全體區分所有權人，但執行力僅及於公共基金，不能及於區分所有權人個人財產<sup>192</sup>。惟當公共基金顯不足清償債權時，各區分所有權人應否負責及如何負責，不無疑問。未來研修公寓條例，倘考慮承認區分所有權人團體得為權利主體，可參考德國法，並將各區分所有權人及債權人的利益納入考量。

第四，關於必要設置之執行機關，德國法設有管理人。管理人

---

<sup>190</sup> 所指係為德國住宅所有權法第10條第6項與同條第8項規定。

<sup>191</sup> 沈冠伶，同註25，頁148。

<sup>192</sup> 沈冠伶，同註25，頁148。

的對內及對外關係，係以委任關係及代理權為基礎<sup>193</sup>。在對內關係，管理人為區分所有權人團體之受任人，區分所有權人團體應為管理人之故意過失對「個別」區分所有權人負責，蓋管理人為其債務履行輔助人<sup>194</sup>。同理，在對外關係上，區分所有權人團體應就管理人因不良管理對第三人所造成之損害負賠償責任<sup>195</sup>。另管理人享有法定代理權，可以區分所有權人團體名義，為意思表示、受領意思表示，並讓管理事務所生權義及成果，直接歸屬由區分所有權人團體享受負擔。

對於管理委員會執行管理事務，我國學說多認為係委任契約，惟委任人究為全體區分所有權人抑或各區分所有權人，看法分歧，法院實務亦然。另就對外關係，學者認為管理委員會在法定與規約授權範圍內，有得以自己名義與第三人為法律行為之權利<sup>196</sup>。惟以何人名義進行的法律行為，該人即為當事人，法律效果歸屬於該人。以管理委員會名義進行之法律行為，管理委員會即為當事人，由管理委員會承受法律效果。然管理委員會不能作為實體法上權利義務主體，故眾人認為效果仍歸於全體區分所有權人<sup>197</sup>。在管理委員會僅有當事人能力之背景下，讓其擔任實體關係之主體，是否符合法律邏輯，已有疑問。而容許管理委員會以自己名義進行法律行為，嗣後再將法律效果「迂迴」歸屬給全體區分所有權人，顯不

---

<sup>193</sup> 根據國內學者文獻，日本建物區分法亦將管理人定位為代理人及受任人。參見溫豐文，日本建物區分法，同註127，頁38。

<sup>194</sup> Merle in Bärmann, aaO. (Fn. 130), § 27 Rn. 324.

<sup>195</sup> Merle in Bärmann, aaO. (Fn. 130), § 27 Rn. 324.

<sup>196</sup> 溫豐文，同註4，頁24；吳明軒，同註10，頁24。同樣看法者，可參國際婦女法學會，同註30，頁1。

<sup>197</sup> 王澤鑑，同註71，頁227；沈冠伶，同註25，頁149；國際婦女法學會，同註30，頁4。

若德國法「管理人為代理人」的設計為長。

第五，由德國法的演進過程觀察，從不承認區分所有權人團體有權利能力，至賦予其權利能力，德國立法者採取的是實體、程序能力皆無或俱有的態度。這種態度看似缺乏彈性，然而卻是法律邏輯下必然的選擇。對照之下，我國立法者僅關心管理委員會參與訴訟程序的問題，對其無實體法主體資格一事不以為意，充分反映「便宜之計」的思維。另法院習於將處理非法人團體之模式，套用於管理委員會，承認管理委員會得為契約主體之立場，或也是出於權宜考量。至於近來管理委員會有無侵權行為能力之爭議，部分法院無視管理委員會不能為義務主體的事實，命管理委員會負損害賠償責任，恐也是為方便行事。為圖方便犧牲法理的結果，就是產生了更多的不方便與矛盾。諸此種種以管理委員會為中心的法理混亂，在在顯示，不問涉及的對象是區分所有權人團體還是管理委員會，僅賦予當事人能力、但否認權利能力的規定，是捨大路走小徑的作法。尤其依據臺灣經驗，此小徑已證明其實是條狹路。近二十年來，我們在狹路徘徊，努力在實體法與程序法衝突中自圓其說。展望未來，究應維持現狀，還是必須徐圖補偏救弊之方，值得吾人認真省思。

## 陸、結論——代建議

雖然公寓條例第十條及第三十六條規定，共用部分之修繕屬於管理委員會之職務。但從民事責任或公寓條例第四十八條行政罰規定角度，都難肯定管理委員會之修繕「職務」屬於法定義務。合併觀察民法第七九九條之一第一項、公寓條例第十條第二項及第十一條第二項有關修繕費用分擔之規定，應認為共用部分之修繕為全體區分所有權人之事務，但得委託管理委員會處理，管理委員會僅為

受委任處理修繕事務之「意定」義務人。

依民法第七九九條或公寓條例第三條第四款可知，區分所有建築物及公寓大廈，除專有部分外，尚有共用部分。若無共用部分，則無區分所有建築物或公寓大廈可言。而就此共用部分，區分所有權人不僅以共有的方式享受權利，並應共同負擔義務。後者，可反映在共用部分修繕事務之委任。是以，由共用部分衍生之權利義務，應屬多數權利人或多數義務人關係。以修繕共用部分為內容之委任契約，自不例外，非為單一區分所有權人或住戶與管理委員會為當事人之法律關係。故關於共用部分之修繕，應解為全體區分所有權人委任管理委員會之事務，係以全體區分所有權人為委任人。

在諸多以管理委員會未妥善維護、修繕共用部分為由起訴的糾紛，法院通常會肯定區分所有權人或住戶之侵權請求權，命管理委員會負損害賠償責任。惟就共用部分之修繕，全體區分所有權人與管理委員會間存有委任契約，受任人管理委員會負有修繕之意定債務，則當管理委員會債務不履行時，以民法第二二七條之一為基礎，即可給予區分所有權人請求「精神損害」賠償之權利，無須藉第一八四條的三種侵權行為規範。蓋第一八四條之責任係以有識別能力為前提，惟有自然人有識別能力。管理委員會非自然人，無識別能力。況管理委員會無權利能力，不得作為負擔損害賠償義務之主體。又倘適用第二二七條之一，雖可迴避管理委員會有無侵權行為能力之爭議，卻仍必須面對類似問題的橫阻，即管理委員會有無債務不履行能力？管理委員會得否作為負擔債務不履行損害賠償義務之主體？在實務界普遍肯定管理委員會得為契約主體之情況下，依契約責任命管理委員會負擔損害賠償似無疑問。然而管理委員會既被定性為無權利能力者，自法律邏輯上似難能推得其得為契約主體可以自己名義為交易之結論，遑論成為負擔義務之主體。職是之故，為命管理委員會對區分所有權人賠償因修繕不力所造成之精神

損害，無論係以第一八四條或第二二七條之一為基礎，還是必須面對管理委員會無權利能力之問題。

有關公寓大廈共用部分之修繕爭議，一言以蔽之地說，映襯出公寓條例施行近二十年來一個不變與難解的課題，那就是如何適當地處理區分所有權人團體、個別區分所有權人與管理委員會之間的關係。尤其當管理委員會因該條例第三十八條第一項規定僅有當事人能力，不僅使管理委員會之法律定位背離社會通念之認識，更讓管理委員會不斷陷入實體法與程序法價值衝突之困局，成為一個極富矛盾爭議之「存在」。是以，人格分裂的管理委員會，其與區分所有權人團體、個別區分所有權人的關係，遂變得混沌不清。

然而若將公寓條例第三十八條第一項規定視為亂源，則不免速斷。追根究柢會發現病灶其實在於：忽略區分所有權人團體，錯將管理委員會當成管理事務的「主體」。之所以忽略區分所有權人團體，係由於對區分所有權人團體缺乏周全認識，所以對其只剩下區分所有權人會議一種想像。殊不知區分所有權人會議雖為全體區分所有權人團體性的「最強展現」，但區分所有權人會議僅能表達區分所有權人團體的管理意思，無助於管理事務結果之歸屬。而錯將管理委員會當成管理事務的「主體」，也是基於一種對「執行機關」的謬誤認識。忘記管理委員會僅為區分所有權人團體意志的執行者，而區分所有權人團體才是管理事務的「主體」。所謂的主體，不僅指管理措施決定的主體，亦為承受管理成果、權義歸屬的對象。故管理委員會應為區分所有權人團體所用之受任人，而為執行受委任之管理事務，管理委員會可能為全體區分所有權人之代理人、債務履行輔助人或受僱人。又以委任為基礎之管理契約，另具有保護第三人（區分所有權人）之功能。倘管理人違反依管理契約對區分所有權人團體所負之義務，並對個別區分所有權人造成損害時，該受損之個別區分所有權人得對管理人主張「獨立」的（契

約) 損害賠償請求權。

為徹底解決多年來以管理委員會為中心的法理矛盾，似僅有兩條路可行。一為使管理委員會有權利能力，另一為明確賦予區分所有權人團體權利能力<sup>198</sup>。這兩種選項裡，又以後者為佳。蓋將區分所有權人團體法人化，不僅符合並能彰顯公寓大廈管理法制的原則，即區分所有權人團體才是管理組織之主體，管理委員會僅為受其所用之執行機關。讓管理委員會以區分所有權人團體之法定代理人名義參與法律行為，使區分所有權人團體能直接享受管理成果，除可簡化團體的對內關係與對外關係，更有權義歸屬明確的優點。而非如現行方式，逕由管理委員會以自己名義進行交易，然後再以管理委員會無權利能力為由，迂迴地將法律效果認定給全體區分所有權人承擔。讓管理委員會以區分所有權人團體法定代理人地位參與交易，就其執行機關身分，才是名實相符的正辦。

---

<sup>198</sup> 例如日本建物區分法將區分所有權人團體法人化，溫豐文教授認為在立法上殊值參考，參見溫豐文，論區分所有建築物之管理，同註127，頁29。之後，溫豐文教授受行政院研究發展考核委員會委託研究，亦再次表達同樣的立場，參見溫豐文，同註67，頁39。

## 參考文獻

### 一、中 文

1. 王千維，民事損害賠償責任法上「違法性」問題初探（上），政大法學評論，66期，頁1-66，2001。  
Wang, Chien-Wei, The Concept of Illegality under Civil Law ( I ), Chengchi Law Review, no. 66, pp. 1-66, 2001.
2. 王澤鑑，侵權行為法第一冊，基本理論、一般侵權行為，2005。  
Wang, Tez-Chien, Torts I : General Principles and Typical Torts, 2005.
3. 王澤鑑，民法總則，2008。  
Wang, Tez-Chien, Civil Code: General Principles, 2008.
4. 王澤鑑，民法物權，增訂2版，2010。  
Wang, Tez-Chien, Civil Code: Property, 2d ed., 2010.
5. 古振暉，日本修正建物區分所有法之介紹，東海大學法學研究，21期，頁125-183，2004。  
Ku, Chen-Hui, Introduction of the Amendments to Japanese Condominium Law, Tunghai University Law Review, no. 21, pp. 125-183, 2004.
6. 古振暉，共同所有之比較研究，2006。  
Ku, Chen-Hui, Collective Ownership Comparative Research, 2006.
7. 立法院秘書處編輯，法律案專輯第一八四輯（上）內政（八三）——公寓大廈管理條例案，1996。  
Secretariat of the Legislative Yuan, Special Issue on Law (ed.), No. 184 ( I ), interior: 83—Cases of Apartment Building Regulations, 1996.
8. 立法院秘書處編輯，法律案專輯第一八四輯（下）內政（八三）——公寓大廈管理條例案，1996。  
Secretariat of the Legislative Yuan, Special Issue on Law (ed.), No. 184 ( II ), interior: 83—Cases of Apartment Building Regulations, 1996.

9. 朱貴蘭，區分所有建築物住戶權利保障之研究——以修繕義務為中心，東海大學法律研究所碩士論文，2009。  
Ju, Kuei-Lan, The Research of Household Right in Condominium—Focus on Repair Responsibility, Master's Thesis, Department of Law, Tunghai University, 2009.
10. 行政院研究發展考核委員會編，公寓大廈管理問題之研究，1997。  
Research, Development and Evaluation Commission, Executive Yuan (ed.), The Research of Condominium Management, 1997.
11. 吳明軒，公寓大廈管理委員會之功能，法學叢刊，169期，頁19-26，1998。  
Wu, Ming-Hsuan, The Function of the Condominium Board of Directors, China Law Journal, no. 169, pp. 19-26, 1998.
12. 呂太郎，所謂非法人團體之權利能力，台灣本土法學雜誌，3期，頁180-183，1999。  
Lu, Tai-Lang, Legal Capacity of Unincorporated Association, Taiwan Law Journal, no. 3, pp. 180-183, 1999.
13. 呂太郎，無權利能力之社團，載：民事訴訟基本理論(一)，頁33-59，2009。  
Lu, Tai-Lang, Corporations Without Legal Capacity, in Basic Theory of Civil Procedures I, pp. 33-59, 2009.
14. 呂坤宗，公寓大廈管理法制之研究，雲林科技大學科技法律研究所碩士論文，2011。  
Lu, Kun-Zong, A Study on the Legal System of Condominium Management, Master's Thesis, Department of Technology Law, National Yunlin University of Science and Technology, 2011.
15. 沈冠伶，涉及非法人團體之當事人適格及訴訟擔當，台灣法學雜誌，141期，頁29-41，2009。  
Shen, Kuan-Ling, Party Standing and Litigation Involving Unincorporated Associations, Taiwan Law Journal, no. 141, pp. 29-41, 2009.
16. 沈冠伶，公寓大廈管理委員會之當事人能力、當事人適格及判決效力——



- 簡評最高法院九八年度臺上字第七九〇號民事判決，台灣法學雜誌，151期，頁203-210，2010。
- Shen, Kuan-Ling, Party Capacity of Board of Directors and Effects of Judgment—Analysis of the 2009 Supreme Court Judgment No. 790, Taiwan Law Journal, no. 151, pp. 203-210, 2010.
17. 沈冠伶，非法人團體之當事人能力、當事人適格及其判決效力——交錯於實體法與程序法之問題，政大法學評論，120期，頁95-158，2011。
- Shen, Kuan-Ling, Party Capacity of an Unincorporated Association and Effects of Judgment, Chengchi Law Review, no. 120, pp. 95-158, 2011.
18. 林永汀，試析不具法人資格的管理委員會為契約主體的疑慮，現代地政，203期，頁14-18，1998。
- Lin, Yong-Ding, Analysis of Boards of Directors without Corporate Capacity as Contract Subjects, Modern Land Administration, no. 203, pp. 14-18, 1998.
19. 林永汀，再析不具法人資格的管理委員會為契約主體的疑慮，現代地政，204期，頁17-22，1998。
- Lin, Yong-Ding, Reviewing Boards of Directors without Corporate Capacity as Contract Subjects, Modern Land Administration, no. 204, pp. 17-22, 1998.
20. 林旺根、于俊明、陳美華，活用公寓法，1997。
- Lin, Wang-Gen, Yu, Jing-Ming, Chen, Mei-Hua, To Wisely Use Condominium Law, 1997.
21. 林旺根，新公寓大廈管理條例之實用權益，2004。
- Lin, Wang-Gen, Practical Rights and Interest of the New Apartment Building Regulations, 2004.
22. 林真真，公寓大廈管理委員會之研究，中原大學財經法律研究所碩士論文，2007。
- Lin, Chen-Chen, The Study of the Home Owner's Association of Condominium, Master's Thesis, Department of Financial and Economic Law, Chung Yuan Christian University, 2007.

23. 林雲虎，非法人團體在民事法上之地位，文化大學法律研究所碩士論文，1985。  
Lin, Yun-Hu, On Civil Subject Status of Unincorporated Association, Master's Thesis, Department of Law, Chinese Culture University, 1985.
24. 林誠二，公寓大廈管理委員會之侵權能力，月旦法學教室，49期，頁10-11，2006。  
Lin, Chen-Erh, On Condominium Board of Directors' Capability of Torts, Taiwan Jurist, no. 49, pp. 10-11, 2006.
25. 法務部編，民法物權編研究修正實錄——通則、所有權、用益物權、占有及施行法（第二冊），2009。  
Ministry of Justice (ed.), Records of Civil Law: Property Amendment—General Principles, Ownership, Usufruct, Possession and Execution Act II, 2009.
26. 姜世明，分公司之當事人能力——評最高院九八年度臺上字第七七六號判決，台灣法學雜誌，146期，頁259-265，2010。  
Jiang, Shi-Ming, Party Capacity of Branch Offices—Comments on the 1998 Supreme Court Judgment No. 776, Taiwan Law Journal, no. 146, pp. 259-265, 2010.
27. 國際婦女法學會，公寓大廈管理法制的探討（座談紀要），法學叢刊，169期，頁1-5，1998。  
Federacion Internacional De Avocadas, Discussion on Condominium Law, China Law Journal, no. 169, pp. 1-5, 1998.
28. 康弼周，無權利能力社團，臺灣大學法律研究所碩士論文，1992。  
Kang, Bi-Chou, Corporations Without Legal Capacity, Master's Thesis, Department of Law, National Taiwan University, 1992.
29. 張特生等，民事訴訟法當事人能力問題——1982年民事訴訟法研究會第八次研討會紀錄，法學叢刊，第111期，頁99-118，1983。  
Chang, Teh-Sheng, Party Capacity under Civil Procedure Law: 8th Symposium of Civil Procedure Law Studies (1982), China Law Journal, no. 111, pp. 99-118, 1983.

30. 陳明燦，公寓大廈管理委員會之法律性質——簡評最高法院98年度臺上字第572號判決，台灣法學雜誌，140期，頁188-194，2009。  
Chen, Ming-Tsann, The Legal Nature of the Condominium Board of Directors—Comments on the 2009 Supreme Court Judgment No. 572, Taiwan Law Journal, no. 140, pp. 188-194, 2009.
31. 陳俊樵，論區分所有建築物管理制度之建立，載：私法學之傳統與現代——林誠二教授六秩華誕祝壽論文集（中），頁241-302，2004。  
Chen, Chun-Chiao, The Establishment of Apartment Housing Management Systems, in Traditional and Contemporary Private Law: Festschrift in Honor of Pro. Chen-Erh Lin's 60th Birthday (II), pp. 241-302, 2004.
32. 陳計男，民事訴訟法論（上），修訂5版，2009。  
Chen, Chi-Nan, Civil Procedure Law (I), 5th ed., 2009.
33. 陳華彬，現代建築物區分所有權制度研究，1995。  
Chen, Hua-Bin, The Modern Condominium Ownership System, 1995.
34. 陳榮宗，非法人團體之權利能力論（上）——1987年民事訴訟法研究會第二十七次研討會紀錄，法學叢刊，130期，頁105-125，1988。  
Chen, Rong-Zong, The Legal Capacity of Unincorporated Association (I)—27th Symposium of Civil Procedure Law Studies (1987), China Law Journal, no. 130, pp. 105-125, 1988.
35. 陳榮宗，非法人團體之權利能力論（下）——1987年民事訴訟法研究會第二十七次研討會紀錄，法學叢刊，131期，頁156-189，1988。  
Chen, Rong-Zong, The Legal Capacity of Unincorporated Association (II)—27th Symposium of Civil Procedure Law Studies (1987), China Law Journal, no. 131, pp. 156-189, 1988.
36. 陳榮宗、林慶苗，民事訴訟法（上），修訂2版，2002。  
Chen, Rong-Zong, Lin, Chin-Miao, Civil Procedure Law (I), 2d ed., 2002.
37. 陳聰富，論違反保護他人法律之侵權行為，台灣本土法學雜誌，30期，頁1-28，2002。

- Chen, Tsung-Fu, The Torts of Violating an Enactment for the Protection of Others, *Taiwan Law Journal*, no. 30, pp. 1-28, 2002.
38. 黃立、陳立夫，公寓大廈或社區管理委員會得否登記為房地產所有人的問題，*人與地*，173期，頁7-9，1998。
- Hwang, Li, Chen, Li-Fu, The Problem about Condominium or Community Board of Directors can be Registered of Land Proprietors, *People and Land*, no. 173, pp.7-9, 1998.
39. 黃立，*民法總則*，修訂4版，2005。
- Hwang, Li, *Civil Code: General Principles*, 4th ed., 2005.
40. 黃立，*民法債編總論*，修正3版，2006。
- Hwang, Li, *Civil Code: General Provisions of Obligation*, 3d ed., 2006.
41. 楊佳元，侵權行為過失責任之體系與一般要件，*臺北大學法學論叢*，56期，頁205-254，2005。
- Yang, Chia-Yuan, The Structure and General Components of Negligence Liability in Torts, *Taipei University Law Review*, no. 56, pp. 205-254, 2005.
42. 楊建華原著，陳心弘增訂，非法人團體為當事人與實體法上權利能力之配合，載：*問題研析民事訴訟法(一)*，頁156-161，2010。
- Yang, Jian-Hua, Chen, Shin-Hong (amended), *Research on and Analysis of Civil Procedure Law I*, pp. 156-161, 2010.
43. 溫豐文，論區分所有建築物之管理，*法學叢刊*，147期，頁25-40，1992。
- Wen, Feng-Wen, *Analysis of the Management of Condominium*, *China Law Journal*, no. 147, pp. 25-40, 1992.
44. 溫豐文，日本建物區分法，*東海大學法學研究*，7期，頁34-48，1993。
- Wen, Feng-Wen, *Condominium Law in Japan*, *Tunghai University Law Review*, no. 7, pp. 34-48, 1993.
45. 溫豐文，論公寓大廈管理委員會——兼論管理負責人，*法令月刊*，48卷10期，頁22-25，1997。
- Wen, Feng-Wen, *Analysis of the Board of Directors and the Authorities*, *The Law*

- Monthly, vol. 48, no. 10, pp. 22-25, 1997.
46. 溫豐文，區分所有權——民法物權編修正草案之評析，台灣本土法學雜誌，90期，頁119-141，2007。
- Wen, Feng-Wen, Condominium Ownership—Analysis of the Draft Amendment of Civil Law: Property, Taiwan Law Journal, no. 90, pp. 119-141, 2007.
47. 葉國宏，區分所有建築物修繕與重建問題之研究——以我國公寓大廈管理條例規定之檢討為中心，東海大學法律研究所碩士論文，2004。
- Ya, Kuo-Hung, The Research on the Repairing and Rebuilding of the Condominium—Center on the Review of Domestic Condominium Regulations, Master's Thesis, Department of Law, Tunghai University, 2004.
48. 鄭冠宇，民法物權，2010。
- Cheng, Guan-Yu, Civil Code: Property, 2010.
49. 黎淑慧，公寓法與社區發展，2004。
- Lee, Shu-Hui, Condominium Law and Community Development, 2004.
50. 戴東雄，論建築物區分所有權之理論基礎（I），法學叢刊，114期，頁20-34，1984。
- Dai, Dong-Shong, The Basic Theory of Condominium Ownership I, China Law Journal, no. 114, pp. 20-34, 1984.
51. 戴東雄，論建築物區分所有權之理論基礎（II），法學叢刊，115期，頁16-29，1984年。
- Dai, Dong-Shong, The Basic Theory of Condominium Ownership II, China Law Journal, no. 115, pp. 16-29, 1984.
52. 戴東雄，公寓大廈管理條例上專有部分與共有部分之理論及屋內漏水之修繕，法學叢刊，169期，頁6-18，1998。
- Dai, Dong-Shong, The Theory of Apartment Building Regulations Proprietary Part of a Total Part and House Leaking Repair, China Law Journal, no. 169, pp. 6-18, 1998.
53. 謝在全，民法物權論（上），修訂5版，2010。

Hsieh, Tsai-Chuan, *Civil Code: Property ( I )*, 5th ed., 2010.

54. 蘇永欽，再論一般侵權行為的類型——從體系功能的角度看修正後的違法侵權規定，載：走入新世紀的私法自治，頁337-376，2002。

Su, Yeong-Chin, *Reviewing Basic Types of Unlawful Acts—On the New Rule of Act in Breach of Law from the Functionalist Viewpoint*, in *Autonomy of Private Law in the 21st Century*, pp. 337-376, 2002.

55. 蘇永欽，從動態法規範體系的角度看公私法的調和——以民法的轉介條款和憲法的整合機制為中心，載：民事立法與公私法的接軌，頁74-117，2005。

Su, Yeong-Chin, *From the Point of View of the Dynamic Method Specification System of Public and Private Law Reconcile*, in *Civil Legislation and the Integration of Public and Private Law*, pp. 74-117, 2005.

## 二、外 文

1. Bärmann, *WEG Kommentar*, 11. Aufl., 2010.
2. Bärmann/Pick, *WEG Kommentar*, 19. Aufl., 2010.
3. *Münchener Kommentar BGB*, 5. Aufl., 2009.

# **A Study of Legal Disputes Related to Repairs Made to Common Areas of Condominiums and a Simultaneous Review of the Legal Status of Boards of Directors**

Jiin-Yu Wu<sup>\*</sup>

## **Abstract**

No condominium is without its common areas. Common areas are essential to a condominium. The maintenance and repair of common areas, however, frequently stir up disputes between condominium owners and the board of directors. As for the responsibility for repairs and the distribution of repair expenses, the Civil Code and Condominium Act provide a number of regulations which, however, have been variously applied by the courts. Diversified judgments contribute to more controversies.

The study focuses on repair responsibility, probing into all related problems, in particular the legal rights of condominium owners on the basis of the Civil Code and Condominium Act, whether the inaction of the board of directors in regard to such repairs could be deemed as

---

<sup>\*</sup> Associate Professor in the Department of Law at the National Chengchi University; Dr. Jur. Faculty of Law Free University, Germany.  
Received: May 14, 2012; accepted: September 20, 2012

tortious act, and whether the board of directors should be liable for compensation for the damages which the condominium owners suffer. Besides, this paper reviews the legal status of the board of directors, determining which problems it deals with. Finally, it presents solutions which might be taken into consideration for the possible amendment of the Condominium Act in the future.

**Keywords:** Condominium, The Common Areas of the Condominium, Board of Directors, Tortious Act, Repair Responsibility, Board of Directors' Duties