

民法第 820 條、民法第 826-1 條 相關文章

共 1 篇文章

1. 民法 § 820 & 826-1 | 分管協議契約

發布日期：2022 年 4 月 10 日

摘要：在生活中，動和不動除了單獨所有外，共有也是一種很普遍的現象，對於共有物的使用、收益上如果有紛爭該怎麼辦呢？今天帶同學們了解何謂分管協議契約。

原文連結：<https://www.jasper-realestate.com/%e6%b0%91%e6%b3%95820826-1%e5%88%86%e7%ae%a1%e5%8d%94%e8%ad%b0%e5%a5%91%e7%b4%84/>

分管協議契約的意義

在維持共有關係的前提下，共有人間彼此訂定的契約。

因此分管協議契約是屬於債權契約。

分管協議契約的效力

分管協議契約既然屬於債權契約，亦即僅對契約當事人有拘束力，原則上不能對抗契約以外的第三人。換句話若共有人發生變更（EX買賣），新共有人便不受到分管協議契約之約束，則容易導致社會秩序的動盪。

因此在最高法院 48 年台上字第 1065 號判例、大法官會議釋字第 349 號、民法第 826-1 條規定下，以客觀上是否登記來認定分管協議契約對第三人的效力，也就是所謂的債權（契約）物權化（登記）。

動：受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，效力有效不動：於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。

實例明

Q | 甲、乙、丙三人共有一塊 A 地，應有部分各1/3。經三人協議後，甲給予乙丙兩人各 100 萬，甲取得 A 地的專用權，可以獨自利用、收益、保存、改良 A 地，並得排除其他共有人之使用。試問丁購買丙之應有部分後，能否向甲主張使用 A 地呢？

A | 若甲乙丙三人的協議有經過登記，則丁無權主張；反之則有。

Ding 老師提醒

民法的分管協議契約和公寓大廈的約定專用是不一樣的，要特別注意兩者的成立條件、記載方式等差異，避免搞混哦。