

不動產分管契約對應有部分繼受人的拘束力

— 以基本權之保護義務功能爲中心

黃 奕 華*

目 次

壹、前言	二、干預第三人私法自治的「必要性」
貳、私法上的基本權衝突	(一)不動產分管契約經登記
一、基本權衝突與基本權保護義務功能之關連性	(二)繼受人對不動產分管契約爲明知或可得而知
二、分管契約與私法自治之衝突	肆、結語
參、基本權保護義務功能下的分管契約拘束繼受人效力	
一、民法第 826 條之 1 第 1 項之規範目的及法律效果	

關鍵詞：基本權保護義務功能、不動產分管契約、比例原則、類推適用、債權物權化

Keywords：Protective Obligation Function of Constitutional Rights, Real Estate Contract on Share of Use, Principle of Proportionality, Analogy Approach, Propertization of Obligatory Rights

* 國立臺灣大學法律學院法律學系公法組碩士生，國立臺北大學法學學士，律師、司法官特考及格。作者誠摯地感謝張譯文助理教授以及匿名審查委員給予本文的指正與意見，惟一切文責仍由作者本人承擔。



摘要

本諸基本權的保護義務功能，國家在私人間發生基本權衝突時須以積極的行為保護人民之權利，民法第 826 條之 1 第 1 項即是在處理共有物共有人之財產權，以及應有部分受讓人之私法自治與契約自由的衝突問題。而作為基本權衝突之解決規範，本條之規範目的，並非「保持原約定或決定之安定性」，而是「避免共有人之財產權受到第三人的干預」。有鑑於土地利用同時影響國家整體經濟發展的公益性質以及當事人地位的強弱有別，本條規定採取「法定契約承擔」之法律效果以保護共有人財產權，應具有正當性。至於「登記」此一要件，則是為了使本條規定對於繼承人的私法自治造成之干預，符合憲法比例原則中「必要性」之限制。

同樣基於基本權保護義務功能之要求，法院裁判時應對法律條文進行合憲解釋，並為適當的法之續造；而無論分管契約是否經登記，兩者在財產權的保障及其所蘊含的公益追求上，並無分別。並且，在受讓人對於分管契約為明知或因重大過失而不知的情形，其與已登記之不動產分管契約具有類似性，使繼承人受拘束，均不致過度侵害其私法自治。因此，本文以為，此時應類推適用民法第 826 條之 1 第 1 項之規定，以實踐憲法基本權保護義務功能及平等原則之誠命。

The Binding Force to Successors of the Real Estate Contract on Share of Use : Centering on the Protective Obligation Function of the Constitutional Rights

Huang, I-Hua

Abstract

According to the protective obligation function of constitutional rights, nation has obligation to adopt measures for defending individual rights in the situation that exists conflict between the constitutional rights. Article 826-1 Paragraph 1 of the Taiwan Civil Code deals with the conflicts between the property rights of the co-owner and successor's privity of contract. As