

彰化縣地政士公會 會刊 第319期

目 錄	作者/出處	頁
編輯室報告	會刊編輯委員會	1
會務報導	會刊編輯委員會	2
判解新訊	會刊編輯委員會	3
法規專論一		
共有之相關法律問題之探討。	蔣龍山	5



發行：彰化縣地政士公會 理事長 黃敏烝
編輯：會刊編輯委員會
主任委員：蔣龍山
副主任委員：黃琦洲
會址：彰化縣員林市惠明街 278 號
電話：(04)835-2525 傳真：(04)833-7725
網址：<http://www.chcland.org.tw>

編輯室報告

會刊編輯委員會第 319 期會刊摘要：

本刊 319 期 106 年 11 月份法規專論，談共有之相關法律問題之探討。所謂共有就是共同所有之簡稱，也就是一物所有權，同時由數人共同享有。我國民法是採取一物一權主義，而不是採取一人一權主義，因此一物上同時有兩個以上的所有權，一個所有權由多數人享有，此種由多數人共同享有一個所有權之法律關係，即可稱之為共有。

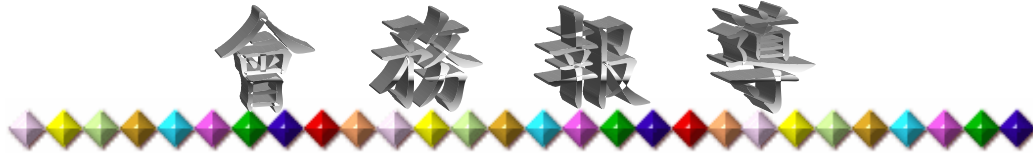
我國民法上之共有，分成下列三種：

1. 分別共有：乃數人按其「應有部分」共同享有一物之所有權，此種分別共有乃是共有之一般形態，所以一般單稱共有，即專指此種共有而言。此種共有個人色彩最強，各共有人之間，除對於所有物上有共有之關係外，沒有人的結合關係，因而各共有人對於物的支配，原則上不受團體的拘束，所謂「應有部分處分自由」是「分割請求自由」，從這一點就足以說明此種共有個人色彩的強固。
2. 共同共有：乃數人基於一種共同的關係而共享有一物之所有權，此種共有，其共有人之間，係另有一種法律問題(例如：合夥關係)，然後基於該關係而共享一物(例如合夥財產之所有權)，因而其團體色彩較強，在共同關係中，各共有人於共有物之應有部分只屬潛在，不得自由處分，原則上亦不得自由請求分割，當然如要分割，也必須要先將共同共有改變為分別共有才能請求分割自不待言。故此種共有多數是為達成共同關係為目的之一種手段。
3. 準共有：數人共同享有「所有權以外」的財產權，謂準共有，因共有係指共同的所有權而言，假若所有權以外之財產權，雖然可以共享，但其法律關係亦只能準用共有之規定，其究竟不是真正的共有。

於此應注意的是，共有既亦是所有權之一種，其權能自不外為使用收益、處分、保管、改良及排除他人之干涉，此等權能，在單獨所有之情形，均由該所有人一人於法令限制之範圍內自由行使，也無什麼問題，然而在共有，其所有人既不止一人，則此等權能如何行使？又因而發生義務時，如何負擔？均成問題，按多數人對於共同事項之決定，不外為下列三種方法：

1. 全體同意 2. 多數表決 3. 單獨決定。共有人間關於共有物權利之行使，則視其性質之不同，對於此三種方法可以分別採用之。有關於義務之負擔，其方法不外為分別負責(即分割責任)與連帶責任，究竟採何者，則亦應視其性質而定。

其他詳細關於共有物的管理、設定、分割、使用、收益、處分、分割方法、分割的效果，本文之內容都有詳盡的陳述與講解，尤其實務上分別共有相關法律運作說明更是完備，尚請同業先進撥冗閱覽，當會有「學然後，知不足」之感，無形之中增廣見聞，擴展深度與廣度，對地政人不亦善乎？



- 106/11/02 行文游綉云地政士經縣府核准地政士開業執照在案，請於執業前加入本公會，避免受罰。
- 106/11/03 通知黃理事長敏烝暨彰化區理監事 106 年 11 月 11 日(星期六)中午 12 時於全國麗園大飯店 3 樓參加會員蔡啓仲之女文定之喜。
- 106/11/06 行文彰化縣政府建設處城鄉計畫科為增進本會會員對國土計畫業務相關事務法令之瞭解，請就有關國土計畫業務相關事務函令(釋)暨會議，能函(副)知本會，以俾轉達會員與民眾宣導。
- 106/11/07 鹿港地政事務所於該所 4 樓會議室召開「地政士座談會」，並由黃理事長敏烝、施弘謀前理事長、邱常務理事銀堆、潘常務理事鐵城、王常務理事文斌、黃理事琦洲、郭監事政育前往參加座談會。
- 106/11/08 通知黃理事長敏烝暨鹿港區理監事 106 年 11 月 12(星期日)上午 7 時參加會員陳世照之母陳媽林錦蘭往生告別式。
- 106/11/08 行文彰化縣政府(社會處)、彰化縣政府(地政處)檢送本會第九屆第十一次理監事聯席會會議記錄乙份，請予備查。
- 106/11/11 會員蔡啓仲之女文定之喜，本會除依婚喪禮儀辦法致送禮金，並由黃理事長敏烝出席祝賀。
- 106/11/12 會員陳世照之母往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，並由黃理事長敏烝、郭監事政育前往參加會員陳世照之母往生告別式。
- 106/11/13 通知黃理事長敏烝暨彰化區理監事 106 年 11 月 19 日(星期日)上午 7 時參加會員陳志雄之父陳公清樂往生告別式。
- 106/11/14 行文臺灣新北地方法院茲推薦本會莊谷中地政士為被繼承人張毅輝(身分證統一編號：P10264****)之遺產管理人之人選。
- 106/11/14 行文臺灣新北地方法院茲推薦本會莊谷中地政士為聲請人中國信託商業銀行股份有限公司與被繼承人林鎮祥即林譽達間事件選任之遺產管理人之人選。
- 106/11/14 行文彰化縣政府(地政處)本會會員鄭玉華申請林美鳳為登記助理員。
- 106/11/15 通知各前理事長及全體理、監事和美地政事務所訂於民國 106 年 11 月 20 日(星期一)下午 3 時於該所三樓會議室召開「106 年度地政士座談會」。
- 106/11/17 行文臺灣集中保管結算所股份有限公司及各申請人檢送本會會員申請洗錢防制查詢使用申請書 4 份。
- 106/11/21 和美地政事務所於 3 樓會議室召開「106 年度地政士座談會」，並由黃理事長敏烝、第 8 屆阮理事長森圳、謝常務監事金助、黃理事琦洲、柯監事焜耀前往參加座談會。
- 106/11/22 行文各會員為配合彰化縣地方稅務局舉辦「106 年賦稅服務績階計畫-不動產移轉網時整合服務」網路申報教育講習。
- 106/11/22 行文各會員有關非金融事業(地政士)洗錢防制系統暨其查詢系統經臺灣集中保管結算所於 106 年 11 月 20 日上線，請各會員依說明申請使用。
- 106/11/22 行文各會員發給「107 年地政士公會識別證」，請於營業處所明顯處張貼地政士公會識別證。
- 106/11/22 行文各會員為增進會員向心力及藉以聯絡彼此情感，特別舉辦江西觀摩考察及會員暨眷屬聯誼旅遊活動。
- 106/11/22 行文各會員為舉辦本會第十屆會員代表、第十屆理事及監事選舉，公告如說明二，有意登記候選者，請於登記期限內填具登記表親送或郵寄至本會。
- 106/11/22 行文各會員全聯會訂於 106 年 12 月 13 日(星期三)，假大墩文化中心舉辦 106 年度「不動產交易安全守護者-地政事功能研討會」，本次活動可折抵地政士專業訓練時數 3 小時時數由全聯會核發。
- 106/11/22 行文彰化縣政府(地政處)本會會員王羿瑄申請王唯至為登記助理員。
- 106/11/28 行文黃瓊慧地政士(會員編號 589 號)參加高雄市政府地政局 106 年 11 月 10 日(五)舉辦之「從不動產仲介服務談消費權益及爭議之處理」講習會學習時數證明乙份。
- 106/11/30 行文詹清福地政士(會員編號 127)、陳芳威地政士(會員編號 344)本會 106 年 11 月 29 日於彰化縣立體育館 106 教室舉辦第 9 次會員教育講習『地政士對簽約、代理登記對物權應有之認識』教育訓練，台端報名後未出席亦未請假，紀律委員會將依規定處理。
- 106/11/30 行文黃敏烝地政士(會員編號 2 號)參加內政部 106 年 11 月 3 日不動產成交案件實際資訊申報實價登錄教育訓練，依地政士法相關規定，同意核給 2 小時專業訓練時數。
- 106/11/30 行文明道大學本會為辦理會員專業訓練，擬借用貴校開悟大樓承正教室，懇請惠予出借。

判 解 新 訊



共有物之分割方法不能協議決定，或協議決定後經共有人拒絕履行者，法院得因共有人請求命為分配，惟遽命變賣土地，致建物必遭拆除，自非適當之分割方法

裁判字號：106 年度台上字第 1834 號

案由摘要：請求分割共有物

裁判日期：民國 106 年 10 月 05 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法第 824 條](#) (104.06.10)

[民事訴訟法第 56 條](#) (106.06.14)

要 旨：共有物之分割方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為分配。而以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之；以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。

土地上坐落有房屋，凡持有期間未逾 2 年，該房屋及其坐落基地即屬特種貨物及勞務稅條例第 2 條第 1 項第 1 款所定之特種貨物

裁判字號：106 年度判字第 598 號

案由摘要：特種貨物及勞務稅條例

裁判日期：民國 106 年 10 月 31 日

資料來源：司法院

相關法條：[中華民國憲法第 19 條](#) (36.01.01)

[民法第 66、799 條](#) (101.12.26)

[都市計畫法第 17 條](#) (99.05.19)

[都市計畫法臺灣省施行細則\(89.12.29 訂定\)第 2 條](#) (101.11.12)

[公寓大廈管理條例第 4 條](#) (102.05.08)

[臺灣省建築管理規則第 2、4 條](#) (94.06.20)

[稅捐稽徵法第 28 條](#) (102.05.29)

[土地稅法第 22、39-2 條](#) (99.11.24)

[特種貨物及勞務稅條例第 1、2、3、4、5、7、16 條](#) (100.05.04)

要 旨：納稅義務人依上開規定申請退稅者，應具備其適用法令錯誤或計算錯誤致溢繳稅款為要件，並就該事實負舉證責任。此外，無論房屋或其坐落之基地，只要其中之一漲價，均將提高居住者之負擔；為避免藉人為操控以規避特種貨物及勞務稅，凡土地上坐落有房屋，無論該房屋是否領有使用執照或辦妥保存登記，凡持有期間未逾兩年，該房屋及其坐落基地即屬特種貨物及勞務稅條例第 2 條第 1 項第 1 款所定之特種貨物。

建築物所有權或使用人違反建築法第 77 條第 1 項規定，固應認屬違反保護他人法律，致生損害於他人，負賠償責任，但能證明行為無過失，不在此限

裁判字號：106 年度重訴字第 166 號

案由摘要：代位請求損害賠償

裁判日期：民國 106 年 10 月 24 日

資料來源：司法院

相關法條：[民法 第 184、185、191、191-3 條](#) (104.06.10)

[民事訴訟法 第 78、277 條](#) (106.06.14)

[建築法 第 77、86 條](#) (100.01.05)

[消防法 第 6 條](#) (106.01.18)

[保險法 第 53 條](#) (105.12.28)

要 旨：建築物所有權人或使用人違反建築法第 77 條第 1 項規定，倘致他人受有損害，固應認屬違反保護他人之法律，致生損害於他人者，負賠償責任，但能證明其行為無過失者，不在此限。惟未經主管建築機關審查許可並發給建造執照擅自建築或未經發給使用執照擅自使用之建物，乃違反行政管制規定，僅應受行政處罰，依同法第 86 條規定，仍得補辦手續，自不得以未取得建造執照建造或未取得使用執照使用建物，即認屬違反保護他人法律，仍應視該建物之構造及設備是否合乎建築當時法規所定安全標準或其用途是否逾越法規許可而定。

主管機關未將編定之各種使用地結果通知及公告，如造成取得土地利用權者之損害，得否請求國家賠償，有另行研求之必要

裁判字號：106 年度台上字第 2072 號

案由摘要：請求國家賠償

裁判日期：民國 106 年 10 月 18 日

資料來源：司法院

相關法條：[土地法 第 83 條](#) (100.06.15)

[製定非都市土地使用分區圖及編定各種使用地作業須知 第 1、10 條](#) (100.11.09)

[區域計畫法 第 4、11、15 條](#) (89.01.26)

[區域計畫法施行細則 第 15、16 條](#) (77.06.27)

[區域計畫法施行細則 第 14 條](#) (102.10.23)

[國家賠償法 第 2 條](#) (69.07.02)

[山坡地保育利用條例 第 16 條](#) (75.01.10)

[水土保持法 第 12、22 條](#) (92.12.17)

[水土保持法施行細則 第 23 條](#) (100.08.29)

要 旨：主管機關將編定各種使用地，並將結果公告及通知土地所有權人，是否無兼含有保護土地所有權人及取得土地利用權之人之目的，尚待釐清。而主管機關未為通知及公告，如因此造成取得土地利用權者之損害，得否遽以區域計畫法等規定係反射利益，非直接賦予特定人權利為由，進而謂不得請求國家賠償，有另行研求之必要。



法規專論

共有之相關法律問題之探討

本文作者：蔣龍山 / 本會第八屆理事·第九屆監事·大學企業管理系商學士·法律研究所法律學碩士·國立中國醫藥研究所（非台中市私立中國醫藥大學）推拿氣功班第一期·中藥班第六期結業·1992 年獲彰化縣政府頒發優良商人表揚·2009 年獲彰化縣政府頒發績優地政士·2012 年獲整復師公會全國聯合會頒發國家傑出整復師·2014 年獲地政士公會全國聯合會表揚推動會務楷模·曾發表人體 14 經脈（12 經絡+任督二脈）與整復推拿之創新手法應用論文各一篇·專攻性理問性推背·調理運動傷害及手腳四肢各種痠、抽、脹、麻等疑難雜症之推拿整復累積計有 36 年（民國 70 年至 106 年 5 月）以上經驗·現職東洋地政士事務所所長·東洋性理學推拿整復館館長。

壹、共有之概說

一、共有之意義：共有就是共同所有之簡稱，也就是一物之所有權，是同時由數人共同享有。我國民法是採取一物一權主義，而不是採取一人一權主義，因此一物上同時有兩個以上的所有權，一個所有權由多數人共同享有，此種由多數人共同享有一個所有權之法律關係，即可稱之為共有。

二、共有之種類，我國民法上之共有分成以下各類：

1. 分別共有：乃數人按其「應有部分」共同享有一物之所有權。此種分別共有乃是共有之一般形態，所以一般單稱共有，即專指此種共有而言。此種共有個人色彩最強，各共有人之間，除對於所有物上有共有之關係外，沒有人的結合關係，因而各共有人對於物的支配，原則上不受團體的拘束，所謂「應有部分處分自由」及「分割請求自由」，從這一點就足以說明此種共有個人色彩的強固。
2. 共同共有：乃數人基於一種共同的關係而共享有一物之所有權。此種共有，其共有人之間，系另有一種法律關係（例如合夥關係），然後基於該關係而共享一物（如合夥財產）之所有權，因而其團體色彩較強，在共同關係中，各共有人對於共有物之應該有部分只屬潛在，不得自由處分，原則上亦不得自由請求分割，當然如要分割，也必須要先將共同共有改變為分別共有才能請求分割自不待言。故此種共有多數是為達成共同關係為目的之一種手段。
3. 準共有：數人共同享有「所有權以外」的財產權，謂之準共有，因共有係指共同的所有權而言，假若所有權以外之財產權，雖然可以共享，但其法律關係亦只能準用共有之規定而已，其究竟不是真正的共有。

於此，應該注意的是，共有既亦為所有權之一種，其權能自不外為使用、收益、處分、保管、改良及排除他人之干涉，此等權能，在單獨所有之情形，均由該所有人一人於法令限制之範圍內自由行使，也沒有什麼問題，然而在共有，其所有人既不止一人，則此等權能如何行使？又因而發生義務時如何負擔？均成問題。按多數人對於共同事項之決定，不外為下列三種方法：1. 全體同意 2. 多數表決 3. 單獨決定。共有人間關於共有物權利之行使，則視其性質之不同，對於此三種方法分別採用之。又關於義務之負擔，其方法不外為分別負責（分割責任）與連帶負責（連帶責任）兩者而已，究採何者，則亦視其性質而定。

貳、分別共有

一、分別共有之成立及應有部分之意義：

分別共有如何成立？不外為 1. 基於當事人之意，如船舶共有 2. 基於法律之規定，如在他人土地內發現藏物（參見民法第 808 條但書），不能分別主從之附合及混合（參見民法第 812 條、第 813 條）等均是。其次分別共有以應有部分為重要之概念。民法第 817 條第一項規定：「數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人。」而所謂應有部分，乃各共有人對於所有權在分量上應享有之部分，亦即各分別共有人行使權利範圍之比例。其分量之多寡，應依當事人之意思或法律之規定（如民法第 812 條第一項）定之，若應有部分不明者，則推定其為均等（民法第 817 條），因而倘共有人中有主張應有部分並非均等者，即應負擔舉證責任。又依民法第 819 條第一項規定：「各共有人得自由處分其應有部分。」例如自由轉讓或自由設定擔保物權（抵押設定）均是。惟斯乃原則，例外在船舶共有即有限制（例海商法第 12 條）。此外，一共有人之應有部分如受他共有人之侵害時，亦得對之行使物上請求權。

二、分別共有之效力：

分別共有之效力，可分對內關係及對外關係：

(一)對內關係：乃各共有人間權力如何行使，義務如何負擔之關係，茲列述如下：

1. 共有物之用益：各共有人按其應有部分，對於共有物之全部有使用，收益之權(民法第 818 條)，即使用、收益之權能，各共有人均得按其應有部分，單獨行使之。
2. 共有物之處分：各共有人對其自己之應有部分得自由處分，已如上述，但對於共有物之處分則如何?依民法第 819 條第二項規定：「共有物之處分、變更及設定負擔，應得共有人全體之同意。」因共有物之處分，有關各共有人之利害，故須全體之同意，始能為之。
3. 共有物之管理：管理對處分而言，共有物除契約另有訂定外，由共有人共同管理之(民法第 820 條等一項)，但下列兩者則為例外：1. 共有物之簡易修繕及其它保存行為，得由各共有人單獨為之(民法第 820 條第二項)；2. 共有物之改良非經共有人過半數，並其應有部分合計已過半數之同意，不得為之(民法第 820 條第三項)。例如：某樓為甲乙丙三人共有，甲之應有部分為 $\frac{6}{10}$ 、乙為 $\frac{1}{10}$ 、丙為 $\frac{3}{10}$ ，茲擬將該樓翻修，則有甲乙二人同意即可(人數過半數，應有部分合計已過半數)，若只有乙丙二人同意(人數雖過半數，但應有部分合計未過半數)則不可。
4. 共有物之負擔：共有物之管理費及其它負擔，除契約另有訂定外，應由各有人按其應有部分分擔之，共有人中之一人就共有物之負擔為支付，而逾期所應分擔之部分者，對於其它共有人，得按其各應分擔之部分，請求償還(民法第 822 條)。此種求償權對於該應有部分之特定繼承人(如買受人)亦得主張(參閱前大理院民國 4 年上字第 127 號判例)，法諺有「物與其義務一同移轉」之說，於此亦應如是解釋。

(二)對外關係：即各共有人對於第三人之權利義務關係。茲分點說明：

1. 對於第三人之權利：各共有人對於第三人，得對共有物之全部為本於所有權之請求，但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之(民法第 821 條)
2. 對於第三人之義務：因共有物所生對於第三人之義務，各共有人應如何負責?當視其義務之性質而定，例如船舶共有人對於利用船舶所生之債務，則就其應有部分負比例分擔之責(海商法第 14 條第一項)；若因共有物所生對於他人之損害賠償，即應連帶負責任(民法第 185 條)。

三、分別共有之消滅：

分別共有亦是物權之一種，則物權之一般消滅原因(如標的物滅失、拋棄、混同)，於此亦均應適用，自不待言。但共有之消滅有一特殊之原因，即共有物之分割。

(一)共有物之分割：

1. 共有物分割之自由：各共有人得隨時請求分割共有物(民法第 823 條第一項)，是為共有物分割自由原則，但同條但書設有例外：1. 因物之使用目的不能分割者：如在處分所有其建築物及附屬之共同部分(例如：共用之樓梯、廁所)，法律推定其為共有(民法第 799 條)，此種共有物如分割之則不能達使用之目的，故不得自由請求分割。
2. 契約訂有不分割期限者：契約訂有不分割之期限，當事人自應遵守，於該期限內，不得請求分割；但法律上對於此種期限設有限制，即契約所定不分割之期限，不得逾五年，逾五年者縮短為五年(民法第 823 條第二項)。

(二)共有物分割之方法：

共有物分割之方法如何決定?有下列兩種情形：

1. 協議上之分割：共有物之分割，依共有人協議之方法行之(民法第 824 條第一項)，其方法如何，法無限制，但此種協議亦係一種法律行為，其內容須不違背公序良俗而後可。
2. 裁判上之分割：分割之方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為下列之分配(民法第 824 條第二項)：(1). 以原物分配於各有人。(2). 變賣共有物，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之(民法第 824 條第三項)。

(三)共有物分割之效果：

共有物經分割後，發生以下之效果：

1. 單獨所有權之取得：分割後各共有人取得單獨所有權，取得之時期，不溯及既往，而應自分割完畢時發生。
2. 瑕疵擔保責任之負擔：各共有人對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任(民法第 825 條)。因分割之效力不溯及既往，等於原共有人全體為出賣人，分割後之各共有人為買受人，而分割有如買賣而移轉物權(契約條例第 8 條規定，凡分割共有不動產者，應估價立契(由分割人完納契稅)，故使各共有人負與出賣人之擔保責任(此責任規定於民法第 349 及第 345 條)。
3. 證書之保存及使用，共有物分割後，各分割人應保存其所得物之證書；共有物分割後，關於

共有物之證書，歸取得最大部分之人保存之；無取得最大部分者，由分割人協議定之，不能協議決定者，得聲請法院指定之。而各分割人得請求使用他人分割人所保存之證書(民法第 826 條)，以便有必要時，藉以維護其權利。此外，若該共有物上原設有用益物權或擔保物權者，均不因分割而受影響；又因共有物為不動產，而出租於人者，承租人於共有物分割後，其租賃權應受民法第 425 條規定之保護，亦應注意。

參、共同共有

一、共同共有之意義及其成立

數人基於共同關係而共有一物者，謂之共同共有；該數人謂之共同共有人(民法第 827 條第一項)。共同共有之成立原因：

1. 基於當事人之意思，例如：基於合夥契約(民法第 668 條)，或基於夫妻共同財產制之契約(民法第 1032 條)。
2. 基於法律之規定，例如：共同繼承，在分割遺產前為共同共有(參見民法第 1151 條)。

二、共同共有之效力：

共同共有之效力，可分為對內關係與對外關係：

1. 對內關係：民法第 827 條第二項規定：「各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部。」及各共同共有人對於共同共有物，原則上得為全部之支配，在共同關係存續中，其應有部分並不顯現。因此共同共有物之處分及其他權利之行使。應得共同共有人全體之同意(民法第 828 條第二項)。不過共同共有既係依法律或契約而成立，則共同共有人之權利義務，自應依其共同關係所由規定之法律或契約訂之(民法第 828 條第一項)，若未另有規定時，適用上述全體同意之規定。所謂另有規定，例如：合夥人非經他合夥人全體之同意，不得將自己之股份轉讓於第三人；但轉讓於他合夥人者不在此限，是乃民法第 683 條所明定，則合夥股份轉讓他合夥人，即無須經全體之同意，又如夫妻共同財產制，其財產之管理，即由夫為之(民法第 1032 條)，而無須得妻之同意；又如共同繼承之財產，即得由繼承人中互推一人管理之(民法第 1152 條)，而不必全體為之。凡此者為法律特別規定，應優先適用之。
2. 對外關係：對外關係亦與對內關係同，自亦應依其共同關係所由規定之法律或契約訂之。例如：合夥財產不足清償合夥之債務時，各合夥人對於不足之額，連帶負其責任(民法第 681 條)；在夫妻共同財產制，夫妻之一方對於共同財產為處分，應得他方之同意；但此項同意之欠缺，不得對抗善意第三人(民法第 1033 條)。又如共同繼承人對於被繼承人之債務，應負連帶責任(民法第 1153 條)。

三、共同共有之消滅：

共同共有之消滅原因有二種：

1. 共同關係之終止：共同共有基於共同關係，若共同關係終止(如合夥解散)，則共同共有即歸消滅(民法第 830 條第一項)。又共同存續中，各共同共有人，不得請求分割其共同共有物(民法第 829 條、第 682 條第一項)。但繼承人得隨時請求分割遺產(民法第 1164 條)，此是為特例。至於共同共有物分割之方法，除法律另有規定外，應依關於共有物分割之規定(民法第 830 條第二項)。
2. 共同共有物之讓與：共同共有之關係，因共同共有物之讓與而消滅(民法第 830 條第二項)，因共同共有亦係所有權之一種，則其標的物讓與他人時，自然歸於消滅。至於共同關係是不是因此而終止，乃是另外一個問題。

四、準共有

民法第 831 條規定：「本節規定，於所有權以外之財產權，由數人共有或共同共有者，準用之。」由此可知準共有一分為二種：即是準分別共有及準共同共有。所謂所有權以外之財產權(不但如物權、典權、地上權、抵押權、質權)，或如即準物權(如漁業權、礦業權)，無體財產權(如專利權、著作權、商標權、營業秘密權、積體電路佈局)以及債權(如共同租賃、共同借用)均屬之，換言之，此等權力均得為準共有之標的。不過只限於財產權，若為人身權則無準共有之問題；至於公司股份雖非純粹的財產權，而兼有資格權(股東權)之性質，但仍得為準共有(公司法第 160 條)。

肆、實務上分別共有相關法律之運作：

一、分別共有如何使用收益共有物：

民法第 818 條規定：「各共有人按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權。」從這個規定，我們就可以確定兩點，第一點：因為應有部分即為所有權本體，所以各共有人得就共有物全部行使權利。第二點：各共有人欲按其應有部分就共有物全部行使權力，必須協調出一個空間或時間性的劃分辦法，否則容易引起共有人的衝突，互相無法就共有物全部行使權力。比如，共有一棟房子，可以在空間上隔間居住，但如共有一枝鋼筆時，因無法在空間上劃分使用辦法，只有在時間上劃分使用辦法，即你使用一天，我使用一天了。然而，劃分辦法的決定，並不影響應有部分。即為所有權本身的性質，各共有人的應有部分仍在於共有物的每一部分。

二、分別共有物怎麼管理？

共有人可以依契約來定管理的方法，如果沒有契約約定管理方法須看管理行為的程度而定。

- (一)保存行為：共有物簡易修繕及其他保存行為，皆為維持共有物存在即價值所必要，時機刻不容緩，而且又有利於其他共有人，所以容許各共有人單獨來做。
- (二)改良行為：指提高共有物收益或價值之行為，如房間大整修，以變更原來面目為目的。必須得到共有人過半數及應有部分合計占半數以上同意才能做。
- (三)超過改良行為的大變更，須共有人全體同意。
- (四)共有物如果沒有管理人，或每一共有人於一定範圍內，有管理權時，均得由管理權人於權限內為之。

然而什麼是保存行為？什麼是改良行為？問題經常不是很確定的，為防止糾紛，共有人應以契約定管理方法較為妥當。至於管理費或其他負擔(如稅金)的分擔辦法，原則上也應該以契約約定較好，如果沒有約定時，應依照應有部分的比例分擔，其中有一人超額支出時，對於其他共有人可以按各部分請求償還。

三、全部分別共有物之處分和應有部分之處分是不相同的概念

共有人之一，將應有部分出讓，只涉及到該出讓人自己的應有部分，其讓與的對象並不及於共有物全部。反之，共有物全部出讓，則涉及到整個共有物全體權利的變動，所以兩者是不相同的。所以，民法第 819 條第一項規定，各共有人得自由處分(讓與是處分的一種)其應有部分，而第二項關於共有物之處分却規定，共有物之處分、變更，設定負擔應得共有人全體之同意，兩者差距很大。

共有人可以不顧其他共有人的反對，將其應有部分讓與他人。即使共有人間有特別約定各共有人不能讓與其應有部分，也不能對抗讓受人。其讓與的方法和所有權讓與一樣，動產以交付為之，不動產則以登記的方法為之。

受讓後，受讓人繼續和其他共有人共有該物，原則上並得隨時請求分割。如果讓與人曾欠其他共有人應分擔的費用，仍繼續由出讓人負責，受讓人不必代償。不過，共有人讓與其不動產之應有部分，受到土地法第 34 條之一，共有人有優先承購的限制。反之，如果就共有物全部為處分，設定負擔(如設定抵押權)，已牽涉到共有人全體的利益關係，所以除非為處分或設定負擔的人曾經全體共有人決議授予處分的權利，否則應不生效力。但是，如果受讓物為動產，而受讓人不知道共有的情形，則可以取得該物的權利。在不動產為了防止土地細分，鼓勵土地合併，經全體同意的規定未免不合實際，所以在民國 64 年修正土地法，增加土地法第 34 條之一的規定：「共有土地或建築改良物，其處分變更設定地上權，永佃權、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不計。」從此，共有土地及建築改良物之處分，以共有人過半數同意為原則，比起以前未修改土地法容易多了。此外，對於處分持分、處分分管也應該加以區別。處分持分，為應有部分的處分，共有人可以自由為之。處分分管部分，為共有物特定部分的處分，與共有物的處分無異，仍須共有人全體之同意，或依土地法規定共有人二分之一的同意，否則仍不生移轉效力，受讓人只能向為處分的共有人請求損害賠償，或犧牲自己的利益，請求共有人應有部分，和其他共有人繼續共有關係(最高法院 55 年台上字第 326 號判決)。

四、分別共有物持分可不可以設定抵押權？

一個人和別人共有一塊土地，他的持分是二分之一，可不可以他的持分二分之一，向銀行設定抵押借款？或是必須請求分割以後，以分割取得特定部分的單獨所有權去設定抵押？答案是不能以持分設定抵押，對共有人而言，是十分不便的，這個問題就是民法第 819 條第一項共有人得自由處分其應有部分，所謂處分包不包括設定負擔(抵押權是設定負擔的一種)的問題。按理說，處分行為較設定負擔行為重大，共有人尚且可以自由為之，實在無禁止設定負擔的必要，而應認為可以就持分設定抵押才屬合理。但是司法院二十五年院字第 1516 條解釋，認為應有部分不得為抵押權的標的物。法界人士大都認為不當，而主張應該可以設定抵押權，因此，目前有就應有部分設定抵押權，地政機關亦有照辦的例子。於設定後，債務人不清償債務時，抵押權人可以聲請拍賣應有部分，買得人和其他共有人繼續共有關係。如果拍賣以前，曾經過分割時，也不影響抵押權人的權利，還是可以聲請拍賣應有部分，買得人仍和各分得人繼續共有關係，如此，勢必再經一次分割。這也許是主張禁止就應有部分設

定抵押權的人，支持其主張的一個理由。再來，共有人不能將應有部分設定地上權、永佃權、典權、質權甚至租賃等涉及占有共有物的權利給他人，因為他人占有的結果，必定將影響其他共有人的權利。此時必須得到其他共有人的允許才能做。

五、分別共有物被外人侵害時如何請求？

所有權人對於侵奪所有物及無權占有的人，可以請求返還，對於妨害所有權的人，可以請求除去妨害，對於有妨害危險的人，可以請求防止危險的發生。但是數人共有一物時，發生了以上三種事情時，這些數人應該該怎麼來主張以上的權利呢？是必須一起主張呢？還是可以單獨主張？對於這個問題，我國民法第 812 條規定：「各共有人對於第三人(別人)，得就共有物全部，為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之」它的意思就是說，各個共有人所以單獨以自己的名義，像侵害到共有物的人主張全部的權利，侵害的人不能主張共有人持分只有二分之一，所以只能請求二分之一的權利。它的理由是共有人的應有部分存在於共有物的每一部分，還是屬於所有權本身。因此，各共有人在訴訟上為請求，只要以個人名義起訴就可以了，只有應向侵害的人，主張還給所有人全體，否則就會被法院駁回。以上是物之本身被侵奪，被妨害或有被妨害的危險時的請求方式，如果共有物本身已被毀壞，共有人只能請求金錢賠償的時候，是不是還可以各共有人單獨名義請求？關於這個問題，法界人士向來是有所爭執，有的認為民法第 821 條的所謂：「本於所有權之請求權」，除了前段所說的「物上請求權」外，還包括這裡的「債權請求權」。然而，法院確認為本條只限於物上請求權，至於共有物被侵害而請求金錢賠償時(注意！共有物被侵害，原則上只能請求回復原狀，如：修理；在一定條件下才能請求金錢賠償，但如雙方同意當不成問題)，因為金錢賠償的請求權是可分成數份的，各共有人只能按照其應有部分的比例請求賠償。

如果請求回復原狀時，因為是不可分的，各共有人只得為共有人全體請求向共有人全體給付。如果侵害的人是共有人中一人或共有人中一人超越應有部分的範圍行使所有權時，其他各共有人也可以單獨請求物上請求權及債權請求權。舉例來說：如果甲、乙、丙、丁四人之共有物被戊無權占有，由甲、乙兩人依本條(民法第 821 條)向戊提起回復共有物的訴訟，經確定判決戊向全體共有人返還，但依判決內容只能知道甲、乙、丙為共有人，變成甲、乙、丙三人可以聲請強制執行，這時丁的共有權已為甲、乙、丙否認或侵奪，丁可以提起確認共有權的訴訟。

各共有人對於侵害的人，就共有物全部為請求的時候，應該證明自己應有部分的所有權及其他共有人的所有權。經判決確定後，就可以單獨聲請強制執行，然而該判決的效力及不及於其他的共有人？如果該請求的共有人敗訴了，其他的共有人可不可以重新起訴？如果該請求的共有人勝訴，其他的共有人，可不可以根據這個判決，聲請法院強制執行？法院的見解是該判決確定後，未出名共同起訴的其他共有人不得再提起同一訴訟，如其共有人的身分已被判決所認定，或債務人不爭執時，其他共有人也可以本於該判決，聲請強制執行。如果聲請執行的人其共有權未為判決所認定，而債務人又有爭執時，應由該共有人提起確認之前，於判決確定後，聲請強制執行。又如果說須由共有人全體聲請強制執行，始能強制執行，那麼在土地登記簿上所載，共有人死亡，而其繼承人不明或共有人行蹤不明時，勢必無法聲請強制執行，這樣是不當的(司法行政部法律研究室台 63 法研字第 007 號，台中高分院 60.8 月司法座談會)。

六、分別共有物的分割

(一)分割的權利

民法第 823 條規定：「各共有人得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者不在此限。前項契約不分割之期限不得逾五年，逾五年者縮短為五年。」因為共有物分割請求權是所有權能的一部分，所以共有人得「隨時」請求分割，法院無拒絕的理由，即使請求分割有被駁回的情形，它的理由一定出於「非本案」的原因(如原被告人數不足)，而與能不能分割本身無關，當被駁回的原因補足後，各共有人得再重新提起訴訟。請求分割亦不因時效消滅，這是所有權的本質所使然，其為形成權倒是其次。但是，共有物由物的使用目的看來，有在本性上是不能分割的，即不能請求分割。例如：共有一枝鋼筆或共有牆壁等，一經分割後，即喪失掉鋼筆之所以為鋼筆、牆壁之所以為牆壁的本質了，故共有人不能請求分割。至於，共有人間有契約約定，在一定期限內不分割時，基於尊重當事人利益的觀念，自應准許當事人約定，於是當事人在該期限內，不得請求分割。可是請求分割又是所有權的權能，它與所有權同在，若准許共有人長期相約不分割，實在有背所有權的機能，所以法律又規定約定的期限不能超過五年，超過時，縮短為五年，當然，於期間屆滿後，他們可以再重新約定。其次再約定後，如果其中一共有人將他的應有部分讓給別人，該受讓的人與其他共有人繼續共有關係，他應受到這個約定的拘束，否則，共有人可以任意以讓與應有部分的方式來破壞不分割的約定，是不合理的。附帶說明一點，這個不分割的約定，在遺產分割也有類似的規定，即被繼承人可以遺囑禁止遺產的分割，但以二十年為限。

(二)分割的方法

首先，共有人可以依協議的方法分割共有物，如果協議不成，任何人可以起訴請求法院分割。不過，起訴時千萬要以全體同意分割的人為原告，以全體不同意的人為被告。否則，

還沒有涉及主題，就會被法院駁回，白白浪費了裁判費。

法院因共有人的聲請而為裁判分割共有物，其分割方法可分為原物分割及變價分割，原物分割是以將原物公平分配給共有人，分配不均時，多得的人，以金錢補償少得的人，例如房屋一棟，各人分得一間，如果各間價值相同時，分割即完畢。如果各間價值不同時，分得高價的人須拿出金錢補償少分割之人，於補償完畢時，才生分割的效果。變價分配是法院將共有物變賣，而分配價金給各個共有人。於是，就此產生一個問題，法院裁判分割究竟以原物分割好呢？還是以變價分配好呢？法律沒有規定，法院應該斟酌當事人的意思即共有物的性質，是否適於原物分割而定。

例如：雙方當事人在共有土地上建有房屋，而且他們都同意原物分割，法院就不適於違背他們的意思而為變價分配，結果致使他們喪失土地所有權，必須隨後拆除房子。但也有判例認為，法院可就原物分割或變價分配為適當的決定，不受任何共有人主張的拘束。另者，最高法院 62 年年台上字第 2575 號判決，認為原物分配是指共有人中，任何一人都可分配到原物的一部份而言，不包括將原物分配給共有人中之一或數人，而其他共有人中一人或數人沒有分配到一絲絲原物，只受金錢補償的情形。所以，法院不能將原物全部分配給共有人中之一人，而對其餘共有人全不予分配，僅以金錢為補償。例如：甲乙二人共有一間房子，法院不能將全部分給甲，而叫甲拿出金錢補償乙，換句話說，法院只能將共有房子變賣，各分配一部分價金給甲乙。這種「同歸於盡」，使共有人任何一人無法取得原物的分割辦法是不是妥當，實在值得商榷。如果是在耕地，依照農業發展條例第 16 條為擴大農場經營規模防止農地細分，定有不得分割的限制，若各共有人只能將耕地出賣，然後各取得價金的一部分，而不能將耕地全部分配給其中一共有人，然後以金錢補償另一共有人。如此，豈不是同時剝奪各個共有人繼續耕作的工作權？因此，是不是可以將這種分割方法視為一部分共有人讓與其應有部分給其他共有人，而准許這樣「分割」。關於分割的程序方法，土地建物方面，土地法第 34 條第 5 項設有特別規定。即共有人不能自行協議，分割時，任何共有人可以申請該管轄縣政府地政機關調解，調解不成立時，該管地政機關得一任何共有人之聲請，移送該管司法機關審理。

(三)分割的效果

原告請求分割時，只在起訴書上聲明應有如何分割的判決，而未聲明被告應協同原告為分割登記時，於法院准予分割的判決確定後，可否以該判決聲請地政機關為分割登記？關於這問題是有爭論的，但是，依據台南地方法院 47 年 7 月份司法座談會的見解認為是可以的。可是，縱然如此，為避免引起麻煩，請求分割時，通常還是一起聲明較好。於分割後，各共有人對分割歸屬於自己的部分取得單獨所有權。然而，這個努力從什麼時候開始發生呢？有認為應溯自共有關係成立時，有認為不生回溯之效力，只在法院判決確定時發生分割的效力。協議分割不動產則於登記完成時，協議分割動產則於交付時起發生效力。現在法界一般見解，大都認為分割沒有回溯的效力，因此，於分割以前，在共有物上，存有合法的其他物權，如抵押權或在應有部分上設定抵押權，均不受分割的影響，還繼續的存在共有物的全部。

共有物分割後，共有人間的關係是否從此就互不相干？答案是：並不是的。依照民法第 825 條規定：「各共有人對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任。」換句話說，在分割後，各共有人按應有部分的的比例互相擔保他共有人分得的部分產權沒有問題，物的本身，也沒有任何毛病，而這種擔保責任和買賣中，出賣人的擔保責任是相同的。舉例：甲乙丙三人共有一塊 300 坪的土地，分割後各得 100 坪，如果甲分得的部分竟然是別人的土地，當他(甲)被別人追奪回去的時候，甲的損失應由甲、乙、丙三人負擔，所以乙跟丙必須各付 33.33 坪(33 又 3 分之 1)土地的補償權給甲。至於，物本身的毛病，例如：由分得的房子漏雨，修理費花掉 3000 元，乙跟丙必須各補償甲 1000 元。

(四)分別共有土地之分割訴訟

分割訴訟最要注意的是查明所有的共有人，查明誰同意分割，誰不同意分割，經查明之後，以所有同意分割的共有人為原告，以所有不同意分割的共有人為被告，起訴請求分割。例如：有甲、乙、丙、丁四人共有土地一塊，坐落為：彰化市 XX 段 XX 小路 XX 地號，持分各四分之一，甲想把他的持分賣掉，但因共有的關係，別人不想買，於是他只好決定先分割後，再設法賣掉。他跑去跟其他共有人商量分割，只有乙願意分割，丙、丁不同意分割，這時候甲只好起訴請求分割，甲應以自己與乙為原告，以丙、丁為被告，而不能只以自己為原告，以丙、丁為被告，也不能以乙、丙、丁為被告。

本文參考文獻：

1. 呂榮海、喬美倫、牛湄湄、馬路銘、湯德宗，現代生活法律顧問百科全書，台北市：龍江文化事業有限公司，民國 68 年 7 月 13 日。
2. 尤莫夫、鄭淑屏、張志興編著，最新法律顧問百科全書，新北市：陽銘出版社，民國 81 年。
3. 鄭玉波，民法概要，台北市：復興書局，民國 69 年 3 月。