

## 合併文章：共有物之所有權模擬試題(二)

生成時間：2025-04-21 20:25:50

相關關鍵詞：共有物所有權

### 共有物之所有權模擬試題(二), 許文昌老師

文章編號：413526

發布日期：2018/10/17

關鍵詞：共有物所有權

#### ## 文章資訊

- 文章編號：413526
- 作者：許文昌
- 發布日期：2018/10/17
- 關鍵詞：共有物所有權
- 爬取時間：2025-02-02 20:38:38
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413526>)

#### ## 內文

甲、乙、丙三人共有一宗土地，每人持分相等，三人共同訂立分管協議。甲就其分管部分出租於丁，丁並興建房屋居住。試問：(一)若乙、丙二人同意將該宗土地出售於第三人，何人有優先購買權？何人優先行使？(二)若丁出售房屋於第三人，何人有優先購買權？

#### 【解答】

• (一) 甲、丁二人均有優先購買權。甲依據土地法第34條之1第4項有優先購買權，丁依據土地法第104條有優先購買權。惟前者為債權效力，後者為物權效力。故丁之優先購買權行使優先於甲。

乙、丙二人與丁之間無租賃關係存在，且建物僅坐落於甲之分管部分，故僅甲有優先購買權。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 共有物之所有權模擬試題(一), 許文昌老師

文章編號: 413505

發布日期: 2018/10/11

關鍵詞: 共有物所有權

## ## 文章資訊

- 文章編號: 413505
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/10/11
- 關鍵詞: 共有物所有權
- 爬取時間: 2025-02-02 20:38:33
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413505)

## ## 內文

甲、乙、丙、丁、戊五人共有一宗土地，每人持分相等，甲未經其他共有人之同意，擅自在該宗土地的一角興建房屋居住達二十年之久，其佔用範圍適為該宗土地面積之五分之一，請問：(一)乙、丙、丁、戊之其中一人得否訴請甲拆屋還地？(二)甲得否就占有範圍主張時效取得地上權？(三)甲時效取得地上權後，乙、丙、丁三人同意將該宗土地出售於第三人，甲、戊是否有優先購買權？何人優先行使？

### 【解答】

- (一) 共有人對共有物之特定部分使用收益，仍需徵得他共有人全體之同意。否則，他共有人得行使民法第767條之返還請求權（即拆屋還地）。另，民法第821條規定：「各共有人對於第三人，得就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。」準此，乙、丙、丁、戊之其中一人均得訴請甲拆屋還地，並返還於全體共有人。
- (二) 司法院釋字第451號解釋，共有人一人以行使地上權之意思占有其共有之土地者，得主張時效取得地上權。準此，甲得就其占有範圍主張時效取得地上權。
- (三) 甲、戊二人均有優先購買權。甲依據土地法第104條有優先購買權，戊依據土地法第34條之1第4項有優先購買權。惟前者為物權效力，後者為債權效力。故甲之優先購買權行使優先於戊。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*