關鍵詞: 共有物分割(共3篇文章)

生成時間: 2025-08-14 19:02:07

判決共有物分割之法定抵押權登記, 曾榮耀老師

文章編號: 913109

發布日期: 2024/12/17

其他關鍵詞:抵押權,共有人

文章資訊

- 文章編號: 913109
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/12/17
- 關鍵詞: 共有物分割、抵押權、共有人
- 爬取時間: 2025-02-02 20:17:36
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913109)

內文

一、意義

根據民法第824條,共有物之分割,依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議 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,命以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者,得將 原物分配於部分共有人。倘若以原物為分配時,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。此為「補償分割」之方式。

惟同法第824條之1第4項則為免補償義務人不給錢,爰規定如為不動產分割者,應受補償之共有人,就其補償金額,對於補償義務人所分得之不動產,有抵押權。繼按土地登記規則第100條之1亦規定,依民法第824條第3項規定申請共有物分割登記時,共有人中有應受金錢補償者,申請人應就其補償金額,對於補償義務人所分得之土地,同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。但申請人提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件者,不在此限。

• 二、申請方式

- (一) 根據土地登記規則第27條第16款,依民法第824條之1第4項規定抵押權之登記為「單獨申請」,其登記原因為「法定」。
- (二) 此法定抵押權登記需與判決共有物分割登記連件申請。
- (三)應受補償人(即法定抵押權人)為未會同申請登記之共有人,其未繳之登記規費,得於其抵押權之其他登記事項欄註記「未會同申請,欠繳登記費〇〇〇及書狀費,繳清後發狀」。
- (四) 申請文件:
- 1. 土地登記申請書
- 2. 法院判決共有物分割法定抵押權登記清冊
- 3. 法院判決共有物分割確定證明(如法院對共有物分割裁判確定之判決書)
- 4. 申請人身分證明
- 5. 土地增值稅繳(免)稅證明
- 6. 契稅繳(免)稅證明
- 7. 其他依法律規定應提出之證明文件
- 三、登簿範例

[圖片1]

文章圖片

(0012) 登記次序: 0000-000

收件年期:民國000年

登記日期:民國000年00月00日

權 利 人:林** 統一編號:N000*****0

住 址:○○縣○○市○○里○○鄰○○路○○號

擔保債權總金額:新臺幣****************3,680元正

擔保債權種類及範圍:擔保OO地方法院OO年度訴字第OOO號判決共有物分割所生

字號:○資字第000000號

之金錢補償

權利標的:所有權

標的登記次序:0158 0159 0160 0161 0162 0163

文章圖片

(0012)登記次序:0000-000

收件年期:民國000年

登記日期:民國000年00月00日

權 利 人:林** 統一編號:N000*****0

住 址:○○縣○○市○○里○○鄰○○路○○號

債權額比例:全部 ***1分之1***

擔保債權總金額:新臺幣***************3,680元正

擔保債權種類及範圍:擔保〇〇地方法院〇〇年度訴字第〇〇〇號判決共有物分割所生

字號:〇資字第000000號

字號:○資字第000000號

登記原因:法定

登記原因:法定

之金錢補償

權利標的:所有權

標的登記次序:0158 0159 0160 0161 0162 0163

文章圖片

(0012)登記次序:0000-000

收件年期:民國000年

登記日期:民國000年00月00日

權 利 人:林** 統一編號:N000*****0

住 址:〇〇縣〇〇市〇〇里〇〇鄰〇〇路〇〇號

債權額比例:全部 *1分之1*****

擔保債權總金額:新臺幣***************3,680元正

擔保債權種類及範圍:擔保OO地方法院OO年度訴字第OOO號判決共有物分割所生

之金錢補償

權利標的:所有權

標的登記次序:0158 0159 0160 0161 0162 0163

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

分管契約與共有物分割, 曾榮耀老師

文章編號: 902871

發布日期: 2021/12/28

其他關鍵詞:分管契約

文章資訊

- 文章編號: 902871
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2021/12/28
- 關鍵詞: 分管契約、共有物分割
- 爬取時間: 2025-02-02 19:40:34
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902871)

內文

各位同學好

今日專欄討論有關分管契約與共有物分割之關連性

案例: 甲、乙、丙分別共有一筆A地,並訂有分管契約,各自使用特定位置,而後經 乙提起裁判分割確定,乙即要求甲離開原分管的使用位置,並拆除其上之房屋,試 問甲能否以分管契約拒絕?

根據110 台上字第409號最高法院民事判決:共有人於共有物分割以前,固得約定範圍而使用之,但此項分管為,過暫定使用之態,與消滅共有而成 嶄新關係之分割有間,共有人請求分割共有物,應解為有終止分管約之意思,故共有物經法院判決分割確定時,先前共有人間之分管約,即生終止之效。共有人在分管之特定部分土地上所興建之房屋,於共有關係因分割而消滅時,該房屋無繼續占用土地之權源。

爰此, 甲乙丙三人之分管契約已終止, 甲不得以其對抗乙, 故其拒絕無理由。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地法第34條之1第1項多數決處分之適用範圍, 曾榮耀老師

文章編號: 902606

發布日期: 2021/12/07

其他關鍵詞:土地法,信託,所有權移轉

文章資訊

- 文章編號: 902606
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2021/12/07
- 關鍵詞: 土地法、共有物分割、信託、所有權移轉
- 爬取時間: 2025-02-02 19:39:43
- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902606)

內文

各位同學好

今日專欄說明有關土地法第34條之1第1項多數決處分之適用範圍

依據土地法第34條之1第1項規定:「共有土地或建築改良物,其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權,應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者,其人數不予計算。」

其中,「處分」依據土地法第三十四條之一執行要點第3點:「本法條第一項所定處分,以有償讓與為限,不包括信託行為及共有物分割。」

其相關排除適用範圍茲說明如下:

• T. ABLE PLACEHOLDER 1

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下