

關鍵詞： 公同共有（共3篇文章）

生成時間：2025-04-24 19:11:57

土地法第34條之1於公同共有準用之, 許文昌老師

文章編號：912885

發布日期：2024/11/14

其他關鍵詞：土地法第34條之1, 優先購買權, 共有人

文章資訊

- 文章編號：912885
- 作者：許文昌
- 發布日期：2024/11/14
- 關鍵詞：土地法第34條之1、公同共有、優先購買權、共有人
- 爬取時間：2025-02-02 19:30:14
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912885)

內文

公同共有不動產得準用土地法第34條之1第1項（多數決）及第4項（優先購買權）。茲說明如下：

- （一）各公同共有人不得單獨出賣其潛在應有部分。惟部分公同共有人得依土地法第34條之1第1項規定出賣公同共有土地或建物全部。
- （二）共有人數及應有部分之計算，於公同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算（執§7 II）。
- （三）他公同共有人得就該公同共有土地或建物主張優先購買權。如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比例計算之（執§13^⑩）。
- （四）民法第830條第1項規定，公同共有之關係，因公同共有物之讓與而消滅。準此，數人主張優先購買後，該土地或建物之產權由公同共有關係轉變為分別共有關

係。

例如：甲、乙、丙、丁、戊五人因繼承而公同共有一筆土地，應繼分各五分之一。甲、乙、丙三人依土地法第34條之1第1項將該筆土地出賣於庚，不同意共有人丁、戊二人主張優先購買權。優先購買後，該筆土地產權為丁、戊二人共有，應有部分各二分之一。

【附註】 執：土地法第三十四條之一執行要點

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

共同共有繼承之分割方法：103年度重簡字第544號民事判決, 曾榮耀老師

文章編號：907334

發布日期：2023/03/14

其他關鍵詞：共有物，分割

文章資訊

- 文章編號：907334
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/03/14
- 關鍵詞：共同共有、共有物、分割
- 爬取時間：2025-02-02 19:56:46
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907334>)

內文

• 一、案例

甲於民國66年過世，其名下不動產由其繼承人辦理繼承登記，並分割遺產完畢，其中甲之配偶乙繼承登記為分別共有5分之1，該分別共有之5分之1即為本件系爭分割之標的，嗣乙於69年死亡，其繼承人有A、B、C、D、E共5人，依繼承關係為共同共有，每人潛在部分之比例應為5分之1，而A復於79年過世，A就被繼承人乙之共同共有部分即由其繼承人F、G、H、I、J等5人與B、C、D、E共同共有。而後遲至102年始辦妥共同共有之繼承登記。B是否得訴請裁判分割？如何分割？

[圖片1]

• 二、說明

• (一) 即使完成共同共有繼承登記仍屬得隨時請求分割之遺產

雖已完成共同共有登記，但該原屬乙的1/5之應有部分仍為遺產，故按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有（民1151）；繼承人得隨時請求分割遺產。但法律另有規定或契約另有訂定者，不在此限（民1164）。因此，在遺產並無不能分割之情形，亦無不分割之約定，B得以請求遺產分割。

• (二) 共同共有繼承關係因遺產分割而終止

由於公司關係存續中，各公司共有人，不得請求分割其公司共有物（民829），故請求遺產分割實際同時就公司關係予以終止，即民830規定公司共有之關係，自公司關係終止，或因公司共有物之讓與而消滅。

- （三）公司共有物分割方法

公司共有物分割之方法，除法律另有規定外，準用關於共有物分割之規定（民830 I I）。亦即共有人就共有物之分割方法不能協議決定者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：1. 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；2. 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人，或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。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。

至於選擇哪一種分割分配方法，分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束（最高法院88年台上字第600號裁判要旨參照）。

綜上所述，在分割遺產前，對於遺產全部為公司共有，因上開遺產並無不能分割之情形，亦無不分割之約定，故如上開遺產不能協議分割，則B以遺產分割為由終止公司共有關係，請求分割乙之遺產，自屬有據。

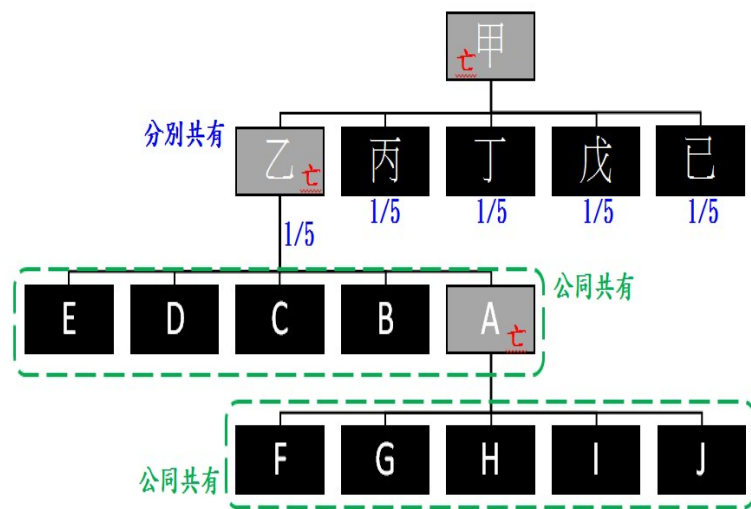
至於分割分配方法，由於系爭房地之共有人眾多，部分共有人應有部分極少，若採原物分割之方式，勢必造成細分而導致經濟價值大幅減損，造成經濟上之不利益，因此若以變賣系爭遺產，以價金分配於兩造之分割方法，係為妥適公允之分割方法，並能徹底解決公司共有關係及杜絕兩造爭議，是本件就系爭遺產宜採變價方式，再按各公司共有人之應繼分比例分配，對於全體公司共有人最為有利。

參考來源：臺灣新北地方法院103年度重簡字第544號民事判決、88年度台上字第600號

文章圖片



文章圖片



文章圖片



 注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

遺產分割, 許文昌老師

文章編號: 903830

發布日期: 2022/04/21

其他關鍵詞: 遺產, 繼承人, 遺產分割

文章資訊

- 文章編號: 903830
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/04/21
- 關鍵詞: 遺產、繼承人、遺產分割、共同共有
- 爬取時間: 2025-02-02 19:43:39
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903830>)

內文

民法第1151條規定:「繼承人有數人時, 在分割遺產前, 各繼承人對於遺產全部為共同共有。」又, 民法第829條規定:「共同關係存續中, 各共同共有人, 不得請求分割其共同共有物。」另, 民法第1164條規定:「繼承人得隨時請求分割遺產。但法律另有規定或契約另有訂定者, 不在此限。」準此, 這三則法條有無矛盾之處?

【解答】

- (一) 民法第829條係指共同關係存續中, 不得請求分割「共同共有物」。民法第1164條係指繼承人得隨時請求分割「遺產」。二者所分割之標的未盡相同。
- (二) 共同關係存續中, 不可請求分割共同共有物, 但可以請求分割遺產。
- (三) 遺產經分割後, 共同關係消滅, 進而可以分割共同共有物。因此, 這三則法條並無矛盾。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下