

關鍵詞：共有物（共4篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:02:07

共有人占用共有土地之爭議, 曾榮耀老師

文章編號：913481

發布日期：2025/03/04

其他關鍵詞：共有人, 地上權

文章資訊

- 文章編號：913481
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/03/04
- 關鍵詞：共有人、地上權、共有物
- 爬取時間：2025-04-19 12:00:27
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913481)

內文

甲主張其於所有之A地上建造B屋（未登記建物）使用，迄今逾70年，A地共有人乙、丙、丁從未異議，顯存默示分管契約。況於A地上興建B屋，亦已時效取得地上權，是甲並非無權占有，其他共有人自不得請求拆屋還地、給付損害賠償。是否有理由？

1. 請求權基礎（訴之標的）

各共有人得按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權，民法第818條定有明文，係指各共有人得就共有物全部，於無害他共有人之權利限度內，可按其應有部分行使用益而言。是共有人對共有物之特定部分占有使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意，非謂共有人得對共有物之任何一部或全部有自由使用、收益之權利。如共有人不顧他共有人之利益，而就共有物之一部或全部任意占有收益，即屬侵害共有人之權利，共有人除得依同法第767條第1項前段、第821條規定，請求除去其妨害及向全體共有人返還共有物外，並得依侵權行為法律關係，請求該無權占有之人按共有人就共有物之應有部分比例，賠償共有人所受損害。

2. 默示分管及時效取得地上權之爭議

(1) 證人審理時，並未證述共有人甲建造B屋時，業經A地其他共有人同意等情。(2) A地共有人乙、丙、丁對甲占有A地未為爭執反對，其原因多端，不得僅憑甲長期公然繼續占有A地，逕謂其他共有人已同意或默示同意其占有。(3) 甲既謂其基於分管契約或默示分管契約之意思而占有A地，顯然欠缺行使地上權之主觀意思，況甲縱經地上權取得時效完成，亦僅得請求登記為地上權人而已，在未登記為地上權人前，不得本於地上權關係否認非無權占有。

3. 判決結果 甲為B屋之事實上處分權人，其並無基於時效取得地上權而占有A地之主觀意思，無請求登記為地上權人之權利，且未能證明A地他共有人全體同意將B屋所在之A地特定部分交甲占有使用。是乙、丙、丁依上開規定，請求甲拆屋還地，並按乙、丙、丁各就A地所持應有部分比例，賠償乙、丙、丁所受損害，核屬權利之正當行使……。

資料來源：最高法院109年度台上字第2037號民事判決（本案已確定）

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

共有物分割與分管之差異, 曾榮耀老師

文章編號: 910709

發布日期: 2024/03/12

其他關鍵詞: 所有權, 共有關係, 變動關係

文章資訊

- 文章編號: 910709
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/03/12
- 關鍵詞: 共有物、所有權、共有關係、變動關係
- 爬取時間: 2025-02-02 20:09:16
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910709>)

內文

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

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：共同共有，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。

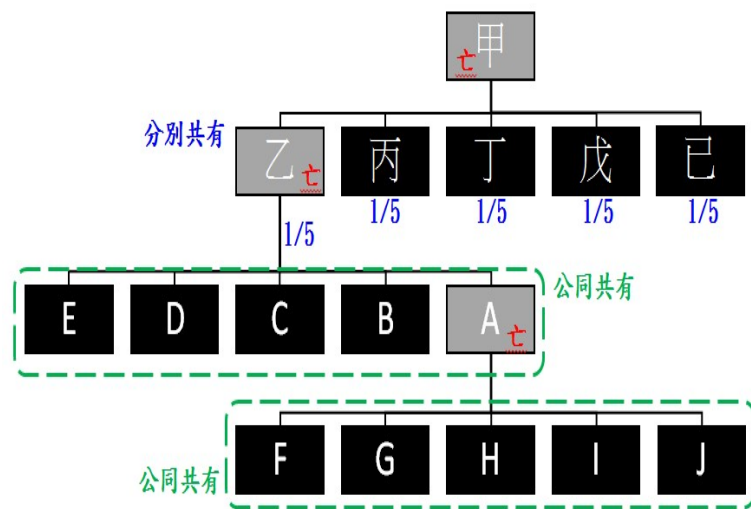
至於分割分配方法，由於系爭房地之共有人眾多，部分共有人應有部分極少，若採原物分割之方式，勢必造成細分而導致經濟價值大幅減損，造成經濟上之不利益，因此若以變賣系爭遺產，以價金分配於兩造之分割方法，係為妥適公允之分割方法，並能徹底解決公司共有關係及杜絕兩造爭議，是本件就系爭遺產宜採變價方式，再按各公司共有人之應繼分比例分配，對於全體公司共有人最為有利。

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

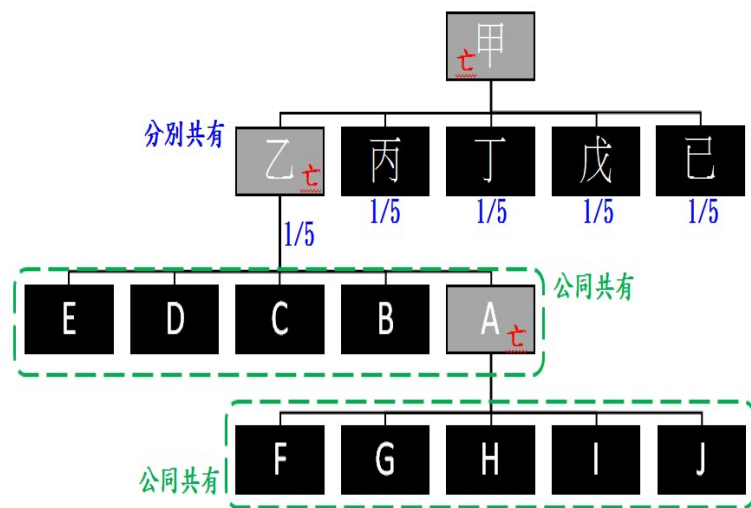
文章圖片



文章圖片



文章圖片



 注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

民法第824條第7項之優先購買權與土地法第34條之1第4項之優先購買權之競合, 許文昌老師

文章編號: 903658

發布日期: 2022/03/24

其他關鍵詞: 優先購買權, 土地法, 民法

文章資訊

- 文章編號: 903658
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/03/24
- 關鍵詞: 優先購買權、土地法、共有物、民法
- 爬取時間: 2025-02-02 19:43:06
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903658>)

內文

- (一) 民法第824條第7項規定: 「變賣共有物時, 除買受人為共有人外, 共有人有依相同條件優先承買之權, 有二人以上願優先承買者, 以抽籤定之。」準此, 法院裁判共有物分割採變賣共有物時, 共有人有優先購買權。
- (二) 土地法第34條之1第4項規定: 「共有人出賣其應有部分時, 他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」須注意者, 共有人出賣共有不動產全部時, 不同意出售之共有人仍有優先購買權。
- (三) 兩者差異:
 1. 民法第824條第7項適用於共有物, 共有物包括共有動產及共有不動產。土地法第34條之1第4項僅適用於共有不動產。
 2. 民法第824條第7項僅限於法院變賣共有物。土地法第34條之1第4項適用於一般買賣及法院拍賣。
 3. 民法第824條第7項, 法院變賣共有物時, 無論同意分割或不同意分割之共有人, 均有優先購買權。土地法第34條之1第4項, 共有人依土地法第34條之1第1項多數決出賣共有不動產, 僅不同意出售之共有人有優先購買權, 同意出售之共有人無優先購買權。

4. 民法第824條第7項，共有人如有二人以上願優先承買者，依抽籤定之。土地法第34條之1第4項，共有人如有二人以上願優先購買者，應按各主張優先購買人之應有部分比例定之（土執§11）。

•（四）兩者競合：

1. 民法第824條第7項之優先購買權具有債權效力，土地法第34條之1第4項之優先購買權亦具有債權效力。兩者競合時，前者優於後者。因此，優先適用民法第824條第7項。

2. 兩者均規定共有人有優先購買權。惟共有物裁判分割，法院變賣共有物時，共有人多人主張優先購買，兩者規定不同。此時，應優先適用民法第824條第7項規定，以抽籤定之。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下