

- **分別共有**
  - 817（分別共有－共有人及應有部分）
  - 內部關係
  - 外部關係
- **分割**
  - 立法者 **鼓勵 分割**，各自擁有所有權，發揮物之經濟效用
  - 823（共有物之分割請求權 與 限制）
  - 824（共有物分割之方法）
  - 824-1（共有物分割之效力）
  - 823（共有物之分割請求權 與 限制）
    - 雖為 共有物之分割請求權，**性質 卻屬 形成權**
      - 共有人 行使 共有物之分割請求權（實為 形成權）
        - **他共有人無法拒絕**，而非 即形成 分割協議契約（**仍須 所有共有人 意思表示合意**）
          - 與 優先購買權 之 形成權 不同
        - 故有兩種情形
          - **意思表示合意**
            - **分割協議契約**
              - 因 **屬負擔行為**
              - 故 契約成立的瞬間，不會因分割而產生多個所有權
              - **僅取得 登記請求權**
                - 因 民總 **125（一般時效期間）、126（五年之短期時效期間）、127（二年之短期時效期間）無特別規定 共有物之分割請求權（實為 形成權）之時效**
                - 故 **一般性規定 之時效 15年**
              - **須 758 移轉登記 後，所有權才會發生變動**
          - **意思表示不合意**
            - **不成立**
    - recall
      - **名為請求權，實為形成權**
        - **823（共有物之分割請求權 與 限制）**
        - **359（物之瑕疵擔保效力（一）－解約或減少價金）**
          - **買賣契約 之 瑕疵擔保 - 減少價金請求權**
        - **494（瑕疵擔保之效力（二）－解約或減少報酬）**
          - **承攬契約 之 瑕疵擔保 - 減少報酬請求權**
        - 透過 **179 不當得利 請求返還 對方溢領之**
          - 價金
            - 359 買賣契約 之 瑕疵擔保 - 減少價金請求權
          - 報酬
            - 494 承攬契約 之 瑕疵擔保 - 減少報酬請求權
      - 共有人對共有物的**分割請求權屬於物權內容的固有權能**，立法者認為**不應該因時間經過而喪失**
        - 無消滅時效（請求權）、亦無除斥期間（形成權）
      - recall
        - **消滅時效**
          - 適用權利
            - **請求權**
          - 屆滿效果
            - 需債務人主張抗辯
          - 可否變更、中斷
            - **可以**
        - **除斥期間**
          - 適用權利
            - **形成權**
          - 屆滿效果
            - **權利當然消滅**
          - 可否變更、中斷
            - **不可以**

- 823--1 各共有人，除法令另有規定外，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。
  - 隨時請求分割
    - 分管契約 亦可請求分割
  - 三種不能分割的例外
    - 除法令另有規定外
    - 物之使用目的不能分割
      - eg 區分所有權建物之樓梯
    - 契約訂有不分割之期限
- 823--2 前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。
  - 共有之不動產，其契約訂有管理之約定
    - 分管契約
  - 多少年選擇題才會出現
- 823--3 前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。
- 824（共有物分割之方法）
  - 824--1（協議分割） 共有物之分割，依共有人協議之方法行之。
    - 協議之方法
      - 協議分割（契約自由）
    - 協議分割先行主義
  - 824--2（裁判分割） 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，命為下列之分配：
    - 一、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。
    - 二、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。
      - 不能協議決定
        - eg
          - 共有人有上百人且互不認識（過多）
            - 難處
              - 難協議決定
              - 程序上，須合法通知所有人
                - 地址不詳
                  - 公示送達 須 6 個月
                - 共有物分割訴訟，律師估價時須留意被告人數，評估是否納入影印費用
                - ...
    - 法院
      - 裁判分割
        - 屬形成之訴
          - 判決確定時，直接發生效力
        - eg
          - 裁判分割
            - 就算未 758 移轉登記，亦達分割效果（即所有權發生變動）
          - 裁判離婚
            - 就算戶政機關尚未發新的身分證，亦達離婚效果
      - 原告
        - 同意分割之共有人全體
      - 被告
        - 反對分割之共有人全體
      - 法官具職權，不受當事人之主張拘束
      - 優先順序
        - 824--2-1 本文 原物分配 各共有人
          - 以原物分配於各共有人
        - 824--2-1 但書 原物分配 部分共有人（得所有權） + 824--3 金錢補償 未受分配（不能按其應有部分受分配）之共有人（得債權） + 824-1-4 金錢補償（債權）之法定抵押權
          - 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
            - eg 土地只有30坪，分一半就只剩下15坪，過於破碎，經濟價值低
          - 824--2-1 但書 搭配 824--3，未受分配之共有人，以金錢補償（債權）之

- **824--2-1 但書 原物分配 部分共有人（得 所有權） + 824--3 金錢補償 未受分配（不能按其應有部分受分配）之共有人（得 債權）。**
- 即 未受分配（不能按其應有部分受分配）之共有人 對 受分配之共有人（部分共有人） 有 金錢補償（債權）
- 又 824--3 搭配 824-1-4，以 法定抵押權 保護 僅得 債權 之 未受分配之共有人
  - **824--3 金錢補償 未受分配（不能按其應有部分受分配）之共有人（得 債權） + 824-1-4 金錢補償（債權）之 法定抵押權**
  - 即 受分配之共有人 所分配之不動產 設定 未受分配之共有人 金錢補償（債權）之 法定抵押權（824-1-4）
    - **法定抵押權**
      - 不以登記為必要
      - **沒登記，亦生效力**
- **824-1（共有物分割之效力）**
  - 824-1-4 前條第三項之情形，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。
    - 前條第三項
      - **824--3 金錢補償 未受分配（不能按其應有部分受分配）之共有人（得 債權）**
    - 抵押權
      - **824-1-4 金錢補償（債權）之 法定抵押權**
    - 824--3 搭配 824-1-4，以 法定抵押權 保護 僅得 債權 之 未受分配之共有人
      - **824--3 金錢補償 未受分配（不能按其應有部分受分配）之共有人（得 債權） + 824-1-4 金錢補償（債權）之 法定抵押權**
- **824--2-2 後段 原物分配 加上 變價分配**
  - **824--2-2 後段 原物分配 加上 變價分配 + 824--7 變賣共有物 之 優先承買權**
  - 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
- **824--2-2 前段 變價分配**
  - **824--2-2 前段 變價分配 + 824--7 變賣共有物 之 優先承買權**
  - 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
- **824--4 原物分配加上 部分維持共有**
- 由上述優先順序得出之結論
  - **裁判分割之訴訟，判決結果一定會分割，差別在分割的方法**
  - 分割方法之決定
    - **先由 共有人 提出 各分割方案**
    - 再由 **法官 依其 職權 進行裁量**
    - **若 法官 先闡明其心證，則 有利 共有人 和解**
- 824--3 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**。
  - 得以金錢補償之
    - 824--2-1 但書 搭配 824--3，未受分配之共有人，以金錢補償（債權）之
      - **824--2-1 但書 原物分配 部分共有人（得 所有權） + 824--3 金錢補償 未受分配（不能按其應有部分受分配）之共有人（得 債權）。**
    - 824--3 搭配 824-1-4，以 法定抵押權 保護 僅得 債權 之 未受分配之共有人
      - **824--3 金錢補償 未受分配（不能按其應有部分受分配）之共有人（得 債權） + 824-1-4 金錢補償（債權）之 法定抵押權**
- 824--4 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**。
  - 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
    - eg 一部分共有物 已成為 **馬路**，維持共有，可供通行
- **824--5（合併分割-共有人相同之數不動產） 共有人相同之數不動產**，除法令另有規定外，共有人得請求**合併分割**。
  - 共有人相同之數不動產
    - **數不動產 屬於 相同共有人**
  - eg
    - 甲乙丙 共有 台北、高雄兩塊土地
    - 甲住高雄、乙丙住台北
    - 高雄土地 歸 甲 單獨所有，台北土地 乙丙 一人一半
- **824--6（合併分割-共有人部分相同之 相鄰數不動產） 共有人部分相同之 相鄰數不動產**，各該不動產均具應有部分之共有人，經**各不動產應有部分過半數**共有人之同意，得適用前項規定，請求**合併分割**。**但**法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。
  - 共有人部分相同之相鄰數不動產
    - 相鄰數不動產 屬於 部分相同共有人

- eg
  - 甲乙丙 共有 A土地
  - 甲乙丁 共有 B土地
  - A、B 土地相鄰
  - 各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割
    - 若 甲乙（過半）同意 合併分割，則 得請求 合併分割
- 但書
  - 但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之
    - 屬 法院之職權事項
- 824--7 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。
  - recall
    - **優先購買權**
      - **426-2 租地建屋**
        - 不動產
      - **土地法 34-1-4 處分不動產應有部分**
        - 不動產
      - **824--7 變賣共有物**
        - **不動產 或 動產 皆可**
- 824-1（共有物**分割之效力**）
  - 何時完成分割
    - 效力發生的時間點
  - eg
    - 10/1 分割協議契約 成立
    - 10/8 **758 移轉登記**（效力發生的時間點（移轉主義））
  - 824-1-1 共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。
    - 效力發生時起
      - 屬 **移轉主義**
        - **效力向後發生**
        - 移轉主義 vs 認定主義
          - **移轉主義**
            - 又稱 **不溯及主義**
            - 因 認為共有物分割是「各共有人之間相互移轉應有部分」，產生新的單獨所有權
            - 故 分割的效力是「向後」發生（不溯及），只有從下列那一刻起，才取得單獨所有權
              - **協議分割**
                - 滿足 **物權變動之特別生效要件** 時起
                  - **不動產**
                    - **758 登記**
                  - **動產**
                    - **761 交付**
              - **裁判分割**
                - **判決確定（形成判決）** 時起
            - **認定主義**
              - 又稱**宣示主義、溯及主義**
              - 因 認為共有物分割只是「宣示」每位共有人原本就有的權利
              - 故 分割的效力會「溯及」到共有關係發生之初，好像從一開始那塊地就已經是各自的
    - **824-1-2（\*\*\*分割中最重要、常考 分割 對 分割前已有之 擔保物權人（eg 抵押權人、銀行等） 之 影響）** 應有部分有抵押權或質權者，其權利**不因共有物之分割而受影響**。但有下列情形之一者，其 **權利移存於抵押人或出質人所分得之部分**：
      - 一、權利人**同意** 分割。
      - 二、權利人**已參加** 共有物分割訴訟。
      - 三、權利人==經共有人告知訴訟而未參加==。
        - 不因共有物之分割而受影響
          - 抵押權 抽象存在於 全部共有物
        - **權利人**
          - **擔保物權人**
            - 不動產



- 設定抵押權（抵押權人），下例為 丁（銀行）
- 動產
  - 設定質權（質權人）
- eg
  - 甲乙丙 共有 一土地 應有部分各1/3
  - 丙 474 消費借貸 丁（銀行）
  - 丙 應有部分 860 設定抵押權 丁（銀行）
    - 丙 抵押人
    - 丁 抵押權人
    - 屬 819--1 自由處分原則
      - 不需 甲乙 同意
    - 因 應有部分，故 丁（銀行）之 抵押權 抽象存在於 全部共有物
      - 分割後，甲乙丙 土地 皆有 丁（銀行）之 抵押權
      - 丁（銀行）之 抵押權 不受分割影響
  - 須顧及之權益
    - 甲乙
      - 丙 應有部分 860 設定抵押權 丁（銀行）未經 甲乙同意，如何顧及 甲乙 之權益
    - 丁
      - 共有物分割後，如何顧及 丁（銀行）之權益
  - （\*）分割 對 擔保物權人 之 影響
    - 擔保物權人
      - 不動產
        - 設定抵押權（抵押權人）
      - 動產
        - 設定質權（質權人）
    - 為保護交易安全
      - 原則（824-1-2 本文）
        - 因
          - 物權
            - 追及性
              - 指物權成立後，標的物不論轉入何人之手，物權權利人均得追及於物之所在，而直接支配其標的物
          - 擔保物權
            - 不可分性
              - 擔保物權之債權人，於其債權未受全部清償前，得就擔保標的物之全部行使其權利
              - 868（不可分性（一）－抵押物分割）抵押之不動產如經分割，或讓與其一部，或擔保一債權之數不動產而以其一讓與他人者，其抵押權不因此而受影響。
        - 故 對 擔保物權人 不影響
          - 應有部分，故 丁（銀行）之 抵押權 抽象存在於 全部共有物
          - 分割後，甲乙丙 土地 皆有 丁（銀行）之 抵押權
      - 例外（824-1-2 但書）
        - 但 符合下列要件（事前之程序保障（民訴之概念））時，擔保物權人 之 權利 移存到 抵押人或出質人所分得之部分
          - 權利人同意 分割
          - 權利人已參加 共有物分割訴訟
          - 權利人==經共有人告知訴訟而未參加==
            - 失權效
        - 824-1-2 但書 分得之部分（此處 權利客體，即 擔保客體）之可能
          - 不動產（土地）
            - 因 抵押權設定之客體 為 不動產（所有權）
            - 故 權利一樣維持 抵押權
          - 補償債權（錢）
            - 824-1-3
              - 以 債權 為擔保客體
              - 若 擔保物權人 要行使權利，則 行使 900 權利質權 相關條文
      - 擔保客體
        - 不動產

- **860 普通抵押權**
      - 以 所有權 擔保
    - **882 權利抵押權**
      - 以 (地上權、農育權、典權 僅列舉這三種) 擔保
  - **動產**
    - **884 動產質權**
  - **債權**
    - **900 權利質權**
      - eg
        - **保單 質借**
          - 因 儲蓄險 之 保單 利益可能上百萬，故 可以其借款
        - **股票 質押**
      - 900 (權利質權) 稱權利質權者，謂以可讓與之債權或其他權利為標的物之質權。
- **824-1-3 (對 分割前已有之 擔保物權人 (eg 抵押權人、銀行等) 而言) 前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第八百八十一條第一項、第二項或第八百九十九條第一項規定。**
  - 若 共有物分割後 以價金分配或以金錢補償，則 擔保物權人 改為行使 權利質權
  - **881 (抵押權之消滅－物上代位性)**
    - 881--1 抵押權除法律另有規定外，因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。
    - 881--2 抵押權人對於前項抵押人所得行使之賠償或其他請求權有權利質權，其次序與原抵押權同。
  - **899 (質權之消滅 (三)－物上代位性)**
    - 899--1 動產質權，因質物滅失而消滅。但出質人因滅失得受賠償或其他利益者，不在此限。
    - 899--2 質權人對於前項出質人所得行使之賠償或其他請求權仍有質權 (權利質權?)，其次序與原質權同。
- **824-1-4 (對 因 共有物分割 而 未受分配 (不能按其應有部分受分配) 之共有人 而言) 前條第三項之情形，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。**
  - 前條第三項
    - **824--3 金錢補償 未受分配 (不能按其應有部分受分配) 之共有人 (得 債權)**
  - 抵押權
    - **824-1-4 金錢補償 (債權) 之 法定抵押權**
  - 824--3 搭配 824-1-4，以 法定抵押權 保護 僅得 債權 之 未受分配之共有人
    - **824--3 金錢補償 未受分配 (不能按其應有部分受分配) 之共有人 (得 債權) + 824-1-4 金錢補償 (債權) 之 法定抵押權**
- 824-1-5 前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第二項但書之抵押權。
  - 前項抵押權
    - **因 共有物分割 而 未受分配 (不能按其應有部分受分配) 共有人 之 法定抵押權**
  - 第二項但書之抵押權
    - **分割前已有之 擔保物權人 (eg 抵押權人、銀行等) 之 抵押權**
  - eg
    - 甲乙丙 共有 一土地 應有部分各1/3
    - 丙 474 消費借貸 丁 (銀行)
    - 丙 應有部分 **860 設定抵押權 丁 (銀行，抵押權人)**
  - 若 共有物分割後之結果為 乙丙 各分 一半土地，甲 僅得 補償債權 (錢)，則 甲 對 乙丙 皆有 補償債權 (錢)
    - 依 **824-1-4**，甲 對 乙丙分割後所得之不動產 (各分 一半土地) 皆有 **法定抵押權**
  - 若 丁 (銀行，抵押權人) 有參與 共有物分割 訴訟 且 同意 共有物分割，則
    - 依 **824-1-2 但書**，丙 (抵押人) 設定之抵押權 移存到 丙 (抵押人) 所分得之部分
  - 丙 分割後所得之不動產 現有兩個抵押權，抵押權之清償順位，原則 依登記之先後順序
    - **丁 (銀行，分割前已有之 擔保物權人、抵押權人) 之 抵押權**
    - **甲 因 共有物分割 而 未受分配 (不能按其應有部分受分配) 之 法定抵押權**
    - but 由 保護交易安全 角度出發，
      - 因
        - **丁 (銀行，抵押權人) 同意 該分割，就應承擔風險**
        - **避免 丙 (抵押人) 設立高額普通抵押，並利用分割 稀釋 甲 之 補償債權 (錢)**
        - 甲 之 補償債權 (錢) 更需保護
          - 需要對不動產 (土地或房子) 有 法定抵押權，不能完全依賴 補償義務人 (乙丙) 支付
    - 故
      - **824-1-5 前項抵押權 次序優先於 第二項但書之抵押權**
        - 前項抵押權 (後成立)
          - **824-1-4 法定抵押權**

- 第二項但書之抵押權（**先成立**）
  - **824-1-2 但書 抵押權 移存**到 抵押人或出質人所分得之部分
- **後來居上原則**
- 825（分得物之擔保責任）**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**。
- 826（所得物與共有物證書（權狀）之保管 不會考）

以上 分別共有 結束