

- **820 分別共有物之管理**（***共有物之管理（含租賃、使用借貸））
 - **818 使用收益之延伸**
 - 即發生**債權行為**（債之關係）
 - 共有物之管理三種方式為之
 - **820--1（本文）管理行為**
 - **多數決（團體法理）**
 - **820--5 保存行為**
 - **單獨為之**
 - **820--1（***除書最愛考）分管契約**
 - **全體同意（契約法理）**
 - **820--1（本文）管理行為**
 - **多數決（團體法理）**
 - 可能出現**少數共有人權益被侵害**之情形
 - **對多數共有人有利，對少數共有人不利**
 - **民法**
 - **共有物之管理**
 - 對多數共有人有利
 - **公司法**
 - **公司股東會之決議**
 - 對大股東有利
 - 對少數共有人不利，少數共有人救濟條文（**多數決（團體法理）之救濟**）
 - **820--2 主觀事由之救濟**
 - 法院提供**不同意之共有人（一般為少數）**訴權
 - 820--5 保存行為
 - **單獨為之**
 - **820--1（***除書最愛考）分管契約**
 - **全體同意（契約法理）**
 - **全體同意 > 意思表示合意 > 契約**
 - **分管契約之適用**
 - 若各持異見，**無法形成多數決**，則分別管理各自部分
 - 共有人間**約定各自占有共有物特定部分**
 - 屬**債權契約**（負擔行為，非物權行為）
 - 此時使用特定部分，**不會對他共有人構成無權占有**
 - **仍為共有物（一個所有權）**非分為多個所有權
 - eg
 - 甲乙丙共有土地各1/3
 - 甲想做停車場
 - 乙想做夜市
 - 丙想做全聯
 - 共有人間約定各自占有共有物特定部分做上述三項使用
 - **820--1 共有物之管理**，**除契約另有約定外**，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。
 - 共有物之管理
 - 共有物
 - **動產**
 - **不動產**
 - 共有物之管理亦採**多數決（團體法理）**
 - 少數服從多數，**提升效率、經濟利益**，兼顧秩序
 - **除契約另有約定外（除書）**
 - 例外
 - **分管契約**
 - **全體同意（契約法理）**
 - **820--2（主觀事由之救濟）**依前項規定之管理**顯失公平者**，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。
 - 依前項規定之管理
 - **多數決（團體法理）**
 - **顯失公平者**
 - **主觀事由之救濟**

- 聲請
 - 法院 提供 不同意之共有人（一般為少數） 訴權
- 820--3（客觀事由 之 救濟） 前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。
 - 前二項所定之管理
 - 多數決（團體法理）
 - 情事變更
 - 客觀事由 之 救濟
 - 聲請
 - 法院 提供 任何共有人 訴權
- 820--4 共有人依第一項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。
 - 第一項規定為管理
 - 多數決（團體法理）
- 820--5 共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。
 - 其他保存行為
 - 有益事項
- 820 多數決（團體法理）之 救濟
 - 820--2 主觀事由 之 救濟
 - 法院 提供 不同意之共有人（一般為少數） 訴權
 - 820--3 客觀事由 之 救濟
 - 法院 提供 任何共有人 訴權
- 820--1（***除書 最愛考）分管契約
 - 全體同意（契約法理）
 - 全體同意 > 意思表示合意 > 契約
 - 分管契約 之適用
 - 若 各持異見，無法形成多數決，則 分別管理各自部分
 - 共有人間 約定 各自占有 共有物 特定部分
 - 屬 債權契約（負擔行為，非 物權行為）
 - 此時使用特定部分，不會對他共有人 構成無權占有
 - 仍為共有物（一個所有權） 非分為多個 所有權
 - eg
 - 甲乙丙 共有土地 各1/3
 - 甲 想做停車場
 - 乙 想做夜市
 - 丙 想做全聯
 - 共有人間 約定 各自占有 共有物 特定部分 做上述三項使用
 - 分管契約 之成立
 - 默示分管契約（實務上 占多數），明示亦可
 - 因 153（契約之成立）
 - 153--1 當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。
 - 故 明示或默示 皆為契約成立之方法
 - 默示
 - 是指當事人雖未明白表達意思，但從其行為、情境可合理推知其意思。通常根據社會通念、交易慣例或過往行為加以判斷。
 - 不以訂立書面為必要
 - 對於 他共有人 使用收益 各自占有之土地，未予干涉，已歷有年所，即成立 默示分管契約
 - 若 此時有共有人 提 無權占有 之訴訟
 - 則 很可能敗訴
 - eg
 - 由建商媒介，與（全體）各承購戶訂立分管契約
 - 地下室（共有物） 各停車格
 - 分管契約 之變更 或 終止
 - 民法三大原則
 - 所有權絕對
 - 契約自由
 - 過失責任主義
 - 因 契約自由 原則
 - 契約之所以自由，是因
 - 其意思表示合意後 須嚴守
 - 若 違約，則 須負 債務不履行 責任

- 故 分管契約之變更或終止，須全體同意（契約法理），不得以多數決（團體法理）加以變更或終止
- eg（價值參考裁判）
 - 甲乙丙 共有土地 各1/3
 - 甲 想做停車場
 - 乙 想做夜市
 - 丙 想做全聯
 - 共有人間 分管契約 約定 各自占有 共有物 特定部分 做上述三項使用
 - 結果每月收入
 - 甲 2萬
 - 乙 50萬
 - 丙 10萬
 - 甲丙 不可以
 - 多數決（團體法理）
 - 820--1（本文）、820--2（主觀事由之救濟）、820--3（客觀事由之救濟）
 - 變更或終止
 - 全體同意（契約法理）
 - 820--1（除書）分管契約
- 分管契約之爭點（*）共有人間之分管契約對於繼受人有無拘束力？
 - 以 增訂 826-1 時（98年）為分界線
 - 98年以前 適用
 - 釋字349號
 - 98年以後 適用
 - 826-1（***共有物讓與之責任）
 - 因 法律不溯及既往
 - 施行細則 無說明該法條可溯及既往
 - 故 須了解變遷（三階段），不同時間點 適用不同情形
 - （第一階段 部分違憲 不適用）48年 判例
 - 舊判例 無條件拘束
 - 破壞 債之相對性
 - （第二階段 98年以前 適用）48年 判例 被 釋字349號 宣布 部分違憲（法律規範較不完備之處，屬 法律漏洞）
 - 債權物權化之依據
 - 因 較常於 債權物權化 引用
 - 故 可背字號，考試時寫出
 - 釋字349號 有條件拘束
 - 拘束要件
 - ==明知 或 可得而知 ==
 - 如下案例，若 買賣時 丁 明知 或 可得而知 甲乙丙 之 分管契約，則 丁 受 甲乙丙 之 分管契約 拘束
 - 可得而知
 - 依交易習慣，應該要知道（違反注意義務）
 - 不知 but 有過失（善意有過失）
 - （第三階段 98年以後 適用）增訂 826-1（現行法）
 - 826-1-1 不動產 讓與之責任
 - 拘束要件
 - 登記
 - 826-1-2 動產 讓與之責任
 - 拘束要件
 - 知悉其情事 或 可得而知
 - 此條文僅把 釋字349號 明文化於 動產
 - （第一階段 部分違憲 不適用）48年 判例
 - 共有人於 其他共有人 訂立 共有物分割 或 共有物分管 之特約後
 - 縱將其應有部分讓與第三人
 - 其分割或分管契約，對於受讓人仍繼續存在
 - （第二階段 98年以前 適用）釋字349號
 - 如其事實為第三人明知或可得而知，縱為債權契約，其契約內容仍非不得對第三人發生法律上之效力
 - （第三階段 98年以後 適用）826-1（***共有物讓與之責任）
 - 826-1-1（不動產 讓與之責任）不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。

- 約定
 - 契約（契約法理）
- 決定
 - 多數決（團體法理）
- 拘束要件
 - 登記
 - 公示外觀
 - 不動產 共有物管理之方式（分管契約、多數決決定）須登記，才有拘束力
 - 若 無登記，則 即便知情，亦無法以 826-1-1 拘束
 - but 仍可審酌是否違反 148（權利行使之界限）
 - 不符法益權衡，而構成權利濫用、違反誠信原則
- 826-1-2（動產 讓與之責任）動產共有人間就共有物為前項之約定、決定或法院所為之裁定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，亦具有效力。
 - 約定
 - 契約（契約法理）
 - 決定
 - 多數決（團體法理）
 - 法院所為之裁定
 - 820--2 主觀事由 之 救濟
 - 820--3 客觀事由 之 救濟
 - 拘束要件
 - 知悉其情事 或 可得而知
 - 826-1（*** 共有物讓與之責任）僅把 釋字349號（債權物權化 之依據）明文化於 動產
 - 立法形成空間
 - 在不違反憲法基本原則的前提下，立法者可依政策目標與社會需求，自由決定是否立法、採取何種手段及規範範圍
 - 故 826-1（*** 共有物讓與之責任）沒有對 釋字349號 照單全收
- 826-1-3 共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任。
- eg
 - 甲乙丙 共有土地 各1/3
 - 甲 想做停車場
 - 乙 想做夜市
 - 丙 想做全聯
 - 共有人間 分管契約 約定 各自占有 共有物 特定部分 做上述三項使用
 - 甲 1/3 應有部分持分 345 買賣契約 丁
 - 乙丙 不行使 優先購買權
 - 甲 1/3 應有部分持分 758 移轉登記 丁
 - 丁 成為共有人之一
 - 丁 主張 債之相對性，其不受 甲乙丙 之 分管契約 約束，是否有理？
 - 依 826-1-1（不動產 讓與之責任），不動產 之 分管契約 須 登記（公示外觀）始有拘束力
- 分管契約 不得訴請法院 定分管方式
 - 契約自由 屬 私法自治範疇
- 分管契約 不限制分割權利
 - 分割章節講完 再討論
- 分別共有物
 - 內部效力
 - 818 分別共有物之 使用收益
 - 819 分別共有物之 處分
 - 820 分別共有物之 管理
 - 外部效力
 - 821 共有人對第三人之權利
- 以上為 分別共有物之內部效力
 - 818（分別共有物之 使用收益）
 - 819（分別共有物之 處分）
 - 820（分別共有物之 管理）
- 以下為 分別共有物之外部效力
 - 821（共有人對第三人之權利）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。

- recall
 - 對於 侵害他共有人 應有部分 之 用益權，他共有人 可主張之權利
 - 所有權 請求權（767 + 821 共有人對第三人之權利）
 - 各共有人 可單獨行使 本於 767 所有權 之請求
 - 因 分別共有人 僅擁有 應有部分 之所有權，非 全部部分 之所有權
 - 故 若 分別共有人 要行使 767，則 一定要搭配 821（767 + 821）
 - 若 行使的權利為 767--1 前段 返還請求權
 - 則 須受 821 但書 拘束（*訴之聲明：應返還 共有人全體）
 - 債權 請求權（179 不當得利、184--1 前段 侵權行為）
 - 因 金錢 屬 可分之債，可單獨行使
 - 故 若 分別共有人 要行使 179、184--1 前段，則 不可搭配 821（屬 所有權 請求權）
- eg
 - 甲乙丙 共有土地 各1/3
 - 第一題
 - 甲 未經 乙丙 同意
 - 甲 1/3 應有部分持分 345 買賣契約 丁
 - 甲 1/3 應有部分持分 758 移轉登記 丁
 - 甲丁間 法律行為之效力？
 - 345 買賣契約（負擔行為）之效力
 - 不以擁有處分權為必要，意思表示合意 即 有效
 - 若 代理，則 ==須本人同意 ==始生效力
 - 若 無權代理，則 效力未定
 - 758 移轉登記（物權行為）之效力
 - 依 819--1（應有部分處分自由原則）
 - 第二題
 - 甲 未經 乙丙 同意
 - 甲 占用路邊土地 100坪（經營餐廳）
 - 乙丙 對 甲 可主張 何種權利？
 - 論述順序
 - 818（共有人之使用收益權）
 - 雖 對於共有物之全部，有使用收益之權
 - but 須 他共有人 同意，否則 侵害 他共有人 應有部分 之 用益權
 - 所有權 請求權（767 + 821 共有人對第三人之權利）
 - 債權 請求權（179 不當得利、184--1 前段 侵權行為）
 - 第三題
 - 甲 未經 乙丙 同意
 - 甲 占用路邊土地 100坪（經營餐廳） 345 買賣契約 丁
 - 甲 占用路邊土地 100坪（經營餐廳） 758 移轉登記 丁
 - 丁 對 甲乙丙 可主張 何種權利？
 - 丁 無法對 乙丙 主張權利
 - 債之相對性
 - 丁 對 甲 可主張之權利
 - 債務不履行（226 給付不能之效力－損害賠償與一部履行之拒絕）
 - 甲之行為（買賣、移轉 占用路邊土地 100坪（經營餐廳））
 - 亦屬 共有物之處分
 - 只要不是 處分 應有部分，即是 處分 共有物
 - 應有部分 與 共有物 概念不同
 - 不符合 多數決
 - 無處分權
 - 345 買賣契約（負擔行為）之效力
 - 不以擁有處分權為必要，意思表示合意 即 有效
 - 若 代理，則 須本人同意 始生效力
 - 若 無權代理，則 效力未定
 - 758 移轉登記（物權行為）之效力
 - 因 不符合 多數決（無處分權），故 無效（無權處分）
 - 甲 無法 758 移轉登記 給 丁（226 給付不能）
 - but 實務上
 - 非完全給付不能

- 甲 至少可以（占用路邊土地 100坪（經營餐廳） * 1/3 應有部分持分） 758 移轉登記 給 丁
- 只要丁願意，其請求權
 - 可請求
 - 債務不履行 226（給付不能之效力－損害賠償與一部履行之拒絕）
 - 亦 可請求
 - 甲之應有部分（占用路邊土地 100坪（經營餐廳） * 1/3 應有部分持分）