

- 分別共有
 - 重點：應有部分
 - 共有人 本於 應有部分，持有共有物所有權
 - 應有部分 抽象存在於共有物的全部
 - 共有人 不能私自佔用特定部分，否則會侵害他人應有部分
 - 內部關係
 - 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
 - 819 分別共有物之 處分（應有部分及共有物之處分（不含租賃、使用借貸））
 - 即 發生 物權行為
 - 因 買賣（債權行為） 會伴隨 移轉登記（物權行為）
 - 故 買賣 亦屬 廣義 處分
 - 處分 應有部分
 - 處分 共有物（全部）
 - 819--1（處分 應有部分） 各共有人，得 自由處分其應有部分。
 - 處分 應有部分 屬自由原則
 - 讓與
 - 設定抵押權、不動產役權
 - ...
 - 過於自由會 各持己見，立法者為 簡化共有關係，提升不動產利用率
 - 土地法 34-1-4（* 優先承買權） 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。
 - 僅具 債權效力 之 形成權
 - 即便 共有人 違反，優先承買權人 僅能請求 債之損害賠償
 - 819--2（處分 共有物（全部）） 共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。
 - 處分、變更、及設定負擔
 - 原則
 - 所有 共有物 之 物權行為 皆須 全體同意
 - 例外
 - 共有物 之 物權行為 適用 多數決 之情形（針對 共有 不動產 物權行為 之多數決，較無 共有 動產 物權行為 之多數決）
 - 819 分別共有物 物權行為（處分）之多數決
 - 僅 不動產
 - 820 分別共有物 債權行為（管理）之多數決
 - 不動產
 - 動產
 - 討論 共有物 之 物權行為 適不適用 多數決 之情形
 - 共有物 之 物權行為 不適用 多數決 之情形
 - 共有物 之 物權行為 適用 多數決 之情形
 - 共有物 之 物權行為 適用 多數決 之權利義務（有權處分，非 有權代理）
 - 共有物 之 物權行為 不適用 多數決 之情形
 - 無償（處分）行為
 - 設定擔保物權
 - 抵押權（設定抵押權亦屬 無償行為）等
 - 管理行為（* 含租賃、使用借貸）
 - 適用 820 分別共有物之 管理，不一定多數決
 - 820--1（本文）
 - 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）
 - 共有物分割（*）
 - 共有物 之 物權行為 適用 多數決 之情形
 - 於公司法，股東會之普通決議亦有類似概念
 - 股東持有過半數以上之股份出席及過半數同意

- 屬 團體法理
 - 出現於 共有、區分所有權人會議、社團之社員大會、公司之股東會
 - 團體法理 vs 契約法理
 - 團體法理
 - 人數多，無法兼顧所有的人
 - 少數服從多數，提升效率、經濟利益，兼顧秩序
 - 不須 每個人皆要同意
 - 契約法理
 - 人數少，可兼顧所有的人
 - 意思表示合意為前提
 - 每個人皆要同意
 - 有償行為（排除 無償行為，條文中看不出，屬 執行要點、判例見解）
 - 無償行為 皆不可使用多數決
 - 且 無償行為 亦不會提升 經濟利益
 - eg
 - 買賣（後之移轉登記）（共有物 之 處分（物權）行為 適用 多數決）
 - 屬 處分 共有土地或建築改良物
 - 適用 團體法理
 - 提升（土地利用）效率、經濟利益，兼顧秩序
 - 非屬 無償行為
 - 贈與、設定抵押權（共有物 之 物權行為 不適用 多數決）
 - 不適用 團體法理
 - 與 提升（土地利用）效率、經濟利益，兼顧秩序 無關
 - 屬 無償行為
 - 土地法 34-1-1（***）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。
 - 為提升 共有不動產 利用率（針對 共有 不動產 物權行為 之多數決，較無 共有 動產 物權行為 之多數決）
 - 設定 地上權、農育權、不動產役權或典權（除處分、變更外，還有這幾個設定負擔）
 - 列舉規定（非例示規定）
 - 設定權利時，只有設定 這幾項，才適用此特別規定
 - 物權中，與租賃相近者 為 設定地上權
 - 設定地上權（不一定要付地租）
 - 有付地租（有償）
 - 共有物 之 物權行為 適用 多數決 之情形
 - 無付地租（無償）
 - 共有物 之 物權行為 不適用 多數決 之情形
 - ==債各之租賃契約 必為有償行為 ==
 - but 租賃、使用借貸 屬 管理行為 適用 820 分別共有物之 管理
 - 若 無租金，則 為使用借貸
 - eg
 - 抵押權 不適用 多數決
 - 甲乙丙 共有土地 各1/3
 - 乙丙 474 借貸契約 丁
 - 乙丙（雖多數）
 - 可用到 乙丙 之持分 設定抵押權
 - 不可用到 甲 之持分 設定抵押權
 - 因
 - 不適用 團體法理
 - 與 提升（土地利用）效率、經濟利益，兼顧秩序 無關
 - 屬 無償行為
 - 故 不適用 多數決
 - 應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之
 - 多數決
 - 但書
 - 應有部分合計逾三分之二者，不在乎人數是否過半

- 共有物 之 物權行為 適用 多數決 之權利義務（有權處分，非 有權代理）
 - 多數決 要件
 - 持分、持有股份過半（所有權過半）
 - 人數過半
 - 非屬 契約之意思表示合意（有少數不同意之共有人）
 - 非屬 有權代理（屬 有權處分）
 - 故 少數不同意之共有人 非契約當事人
 - 無 契約相關之權利義務
 - 權利
 - 價金請求權
 - ...
 - 義務
 - 瑕疵擔保
 - 債務不履行
 - ...
 - 屬 有權處分（處分權授與說，法律授與之 處分權）
 - 若 無多數決規定
 - 則 乙丙 買賣移轉 共有物全部，屬 無權處分
 - 若 有多數決規定（土地法 34-1-1），補上其處分權
 - 則 乙丙 買賣移轉 共有物全部，屬 有權處分
 - 土地法 34-1-1（* * *）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。
 - 土地法 34-1-2 共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。
 - 通知義務
 - 土地法 34-1-3 第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。
 - 第一項共有人
 - 多數同意之共有人
 - 他共有人
 - 少數不同意之共有人
 - 應得之對價或補償，負連帶清償責任
 - 少數不同意之共有人
 - 向 多數同意之共有人 請求
 - 應得之對價或補償
 - 多數同意之共有人
 - 向 少數不同意之共有人 負
 - 連帶清償責任
 - 連帶清償 少數不同意之共有人
 - 應得之對價或補償
 - 連帶清償責任
 - 使用 侵權行為（侵權） 條文（大法庭裁定之 請求權基礎）
 - 少數不同意之共有人 對 多數同意之共有人 主張 184、185，請求 多數同意之共有人 連帶賠償
 - 對 少數不同意之共有人 較不利
 - 如下 大法庭裁定（* * *）內容中（實務見解）大法庭裁定 此見解 之論述
 - 使用 債務不履行（契約） 條文
 - 少數不同意之共有人 對 多數同意之共有人 主張 226--1（226 給付不能之效力－損害賠償與一部履行之拒絕），請求 多數同意之共有人 連帶賠償
 - 對 少數不同意之共有人 較有利
 - 如下 大法庭裁定（* * *）內容中（學者通說） 之論述
 - 於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明
 - 地政機關要求 第一項共有人 出具 他共有人「已受領對價」或「提存」的證明，否則不能辦過戶
 - 提存

- 指債務人將應交付給債權人的物品或金錢，暫時存放在法院提存所的行為，以達到清償債務的目的
- 其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記
 - 因 **土地法 34-1-1 之處分** 而取得不動產物權者（eg 買受人）有義務協助 他共有人（少數不同意之共有人） 辦好移轉登記手續
 - 買受人 把 他共有人（少數不同意之共有人）之 所有權 移轉登記到 買受人自己名下
- 土地法 34-1-4（*） 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**。
 - 因 ==共有物部分 之處分 本質上亦屬 數個應有部分 之處分 ==
 - 故 對 共有物部分 之處分，亦有優先購買權
 - 僅具 **債權效力 之 形成權**
 - 即便 共有人 違反，優先承買權人 **僅能請求 債之損害賠償**
- 大法庭裁定（***）**
 - 甲乙丙 共有土地 各1/3
 - 依 土地法 34-1-1
 - 乙丙 共有物全部 **345 買賣契約** 丁
 - 乙丙 共有物全部 **758 移轉登記** 丁
 - 未依 土地法 34-1-2
 - 未通知 甲 行使 優先承購權**
 - 第一審**
 - 使用 侵權行為（侵權） 條文（大法庭裁定之 請求權基礎）**
 - 權利人** 需證明 義務人 可歸責
 - 短時效 2 年**
 - 對權利人 **比較不利**
 - 甲 對 乙丙 **主張 184、185**，請求 乙丙 連帶賠償
 - 第二審**
 - 使用 債務不履行（契約） 條文**
 - 權利人 不需證明 義務人（違約方）可歸責
 - 而是 **義務人**（違約方）須自己證明 不可歸責
 - 因 特定事由，故 不可歸責 義務人（違約方）
 - eg
 - 230 因不可歸責於債務人之事由，致未為給付者，債務人不負遲延責任。
 - 一般時效 15 年**
 - 對權利人 **比較有利**
 - 甲 對 乙丙 **追加主張 226--1**（226 給付不能之效力－損害賠償與一部履行之拒絕），請求 乙丙 連帶賠償
 - 爭點（每個爭點須化繁為簡，才有機會整理並消化完）**
 - 甲乙丙 共有土地 各1/3
 - 依 土地法 34-1-1
 - 乙丙 共有物全部 345 買賣契約 丁
 - 乙丙 共有物全部 758 移轉登記 丁
 - 未依 土地法 34-1-2
 - 未通知 甲 行使 優先購買權
 - 甲 是否可對 乙丙 主張 226**（給付不能之效力－損害賠償與一部履行之拒絕），請求 乙丙 連帶賠償？
 - 345 買賣契約**
 - 有效
 - 負擔行為 無須考慮處分權有無
 - 758 移轉登記**
 - 因 **若 符合多數決，則 可拘束他共有人**
 - 故 有效
 - 甲 之優先購買權
 - 同 **426-2**（租用基地建築房屋之優先購買權），優先購買權 發生於 345 買賣契約 成立時
 - 只要 345 買賣契約 成立，即便無通知 甲，甲亦有優先購買權**
 - （學者通說）、（實務見解）共識為**

- 因 819（土地法 34-1）之優先購買權 僅具 債權效力（非 426-2（土地法 104）之優先購買權 具 物權效力）
- 故 乙丙 共有物全部 758 移轉登記 丁 為有效
- （實務見解）此大法庭裁定 甲 對 乙丙 不可主張 226
 - 優先購買權行使 前提
 - 雙方（行使權利者 及 對象）皆須為共有人（為簡化共有關係）
 - 理由一
 - 若 乙丙 共有物全部 758 移轉登記 丁 為有效
 - 則
 - 共有物全部 已為 丁 單獨所有（非共有型態）
 - 因 甲乙丙 已無共有人身份
 - 故 無法行使優先購買權
 - 理由二
 - 乙丙 亦無與 甲 訂立 345 買賣契約之 意思表示
 - 故 345 買賣契約 不成立，甲 對 乙丙 不可主張 226 給付不能
 - 故 使用 侵權行為（侵權） 條文（大法庭裁定之 請求權基礎）
 - 甲 之優先購買權 被侵害
 - 甲 對 乙丙 主張 184、185，請求 乙丙 連帶賠償
- （學者通說）甲 對 乙丙 可主張 226
 - 優先購買權
 - 形成權
 - 乙丙 共有物全部 345 買賣契約 丁 時成立 優先購買權
 - 給付不能（自始主觀不能）
 - 乙丙 共有物全部 758 移轉登記 丁
 - 甲 345 買賣契約 乙丙 契約成立
 - 優先購買權 為形成權，只要 甲 單方意思表示即成立 買賣契約，不因 共有物買賣移轉 而消失
 - 甲 345 買賣契約 乙丙 契約有效
 - 自始主觀不能 之 契約 仍有效
 - 給付不能 可歸責 乙丙
 - 故 使用 債務不履行（契約） 條文
 - 由 給付不能 分析 契約有效性
 - 自始不能（非嗣後不能）
 - 契約成立前 已給付不能
 - 主觀不能（非客觀不能）
 - 客觀上還是有人有實現的可能性
 - 若 買賣契約為 自始主觀不能
 - 則 買賣契約 仍為有效
 - 246（契約標的給付不能之效力） 自始客觀不能契約才會無效
 - 甲 對 乙丙 追加**主張 226--1（226 給付不能之效力－損害賠償與一部履行之拒絕）**，請求 乙丙 連帶賠償
- 土地法 34-1-5 前四項規定，於 公同共有 準用之。
- eg
 - 甲乙丙 共有土地 各1/3
 - 若 乙丙 共有物全部 345 買賣契約 丁 3億
 - 則 該 買賣契約 仍有效
 - 因 負擔行為 無須考慮 是否有處分權（非因 多數決）
 - 故 雖為無權處分，只要賣賣（負擔行為）雙方意思表示合意，即有效
 - 乙丙 共有物全部 345 買賣契約 丁 3億
 - 多數同意 買賣契約 之共有人
 - 乙丙
 - 少數不同意 買賣契約 之共有人
 - 甲
 - 買賣 屬 廣義 處分，依 819--2（土地法 34-1-1），只要 符合多數決要件，契約可拘束 甲
 - 甲 是否會因多數決，而成為 買賣契約之 出賣人（即 甲 是否會因多數決，可對 丁 主張 367（買受人之義務）價金請求權（買賣契約出賣人 才有之請

- 求權))
 - 因 甲
 - 非屬 契約之意思表示合意 (少數不同意者)
 - 非屬 有權代理 (屬 有權處分)
 - 故 甲 非契約當事人 (非買賣契約之 出賣人) ，不可對 丁 主張 367 (買受人之義務) 價金請求權
- 契約當事人
 - 買賣契約之 出賣人 僅乙丙
 - 買賣契約之 買受人 丁
- 甲 可依 土地法 34-1-3 對 乙丙 請求 連帶損害賠償
 - 請求權基礎
 - 使用 侵權行為 (侵權) 條文 (大法庭裁定之 請求權基礎)
 - 少數不同意之共有人 對 多數同意之共有人 主張 184、185 ，請求 多數同意之共有人 連帶賠償
 - 對 少數不同意之共有人 較不利
 - 如上 大法庭裁定 (***) 內容中 (實務見解) 大法庭裁定 此見解 之論述
 - 使用 債務不履行 (契約) 條文
 - 少數不同意之共有人 對 多數同意之共有人 主張 226--1 (226 給付不能之效力－損害賠償與一部履行之拒絕) ，請求 多數同意之共有人 連帶賠償
 - 對 少數不同意之共有人 較有利
 - 如上 大法庭裁定 (***) 內容中 (學者通說) 之論述
 - 補充
 - 債務不履行 之成立，不一定要以 買賣契約 (意定之債) 為必要
 - 發生 債之關係 且 債務人 無法履行 即算 債務不履行
 - 該情境 屬 無因管理 (法定之債)
 - 未受委任
 - 無義務
 - 為他人管理事務
 - 違反 無因管理 之通知義務，亦屬 債務不履行
- 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)