

- 分別共有

- 重要概念

- 應有部分

- 持分 抽象 存在於 共有物全部，並非具體 存在於 特定部分
 - eg
 - 分別共有一土地（500坪）
 - 分別共有 該土地的每一坪
 - 每一坪 都有該共有人的持分
 - 而非 該土地 前250坪 後250坪，各屬不同共有人

- 817（分別共有－共有人及應有部分）

- 817--1 數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人。
 - 817--2 各共有人之應有部分不明者，推定其為均等。

- 內部關係

- 818（分別共有物之使用收益（共有人之使用收益權））各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。

- 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
 - eg

- 甲乙丙 持分各1/3 分別共有 一土地
 - 甲 未經乙丙同意，私自佔用 土地 左側30坪
 - 因 該30坪 亦有 乙丙 應有部分
 - 故 侵害乙丙 應有部分 之 用益權
 - 乙丙 可主張之權利

- 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。

- 所有權 請求權

- 各

- 共有人 可 各別 單獨行使 本於所有權之請求（767 物上請求權）
 - 乙 or 丙 可對 甲 單獨行使 767 物上請求權
 - 乙丙 不須一起為原告

- 本於所有權之請求

- 767 物上請求權
 - 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
 - 若 擁有 全部部分 之所有權（單獨所有）要行使 767
 - 則 可直接行使 767
 - 故
 - 若 擁有 應有部分 之所有權（分別共有）要行使 767
 - 則 一定要搭配 821（767 + 821）

- 實務

- 767（所有權） + 821（所有權）

- 學說

- 767（所有權）或 相鄰關係（所有權）等規定 + 821（所有權）

- 但書（＊訴之聲明：所有權 應返還 共有人全體）

- 回復

- 回復請求權 即 767--1 前段 返還請求權 之特別規定

- eg 承上例，如只有丙 對 甲 主張 767 + 821

- 訴之聲明 不能寫 被告 應返還 原告...
 - 因 土地 為分別共有，故 無法單獨受理
 - 訴之聲明 須寫 被告 應返還 共有人全體

- 179 不當得利、184--1 前段 侵權行為

- 債權 請求權（不可搭配 821（屬 所有權 請求權））

- 因

- 金錢之債 屬 可分之債，可單獨行使
 - 甲 侵害客體 分別為
 - 乙 應有部分
 - 丙 應有部分

- 故 乙丙 各自請求 各共有人之債權

- eg
 - 市價租金 90萬/月
 - 甲私自佔用2個月，乙丙得 各自 向 甲 請求 $90 \times \frac{1}{3} \times 2 = 60$ 萬（相當於租金之不當得利、損害賠償）
 - 可同時主張 179 不當得利、184--1 前段 侵權行為
 - but 依「一事不二罰」，不得重複受償
- 177--2 不法管理（若甲非共有人時）
 - 明知為他人事務，but 為自己利益管理
 - 債權 請求權（不可搭配 821（屬 所有權 請求權））
 - 因
 - 金錢之債 屬 可分之債，可單獨行使
 - 甲 侵害客體 分別為
 - 乙 應有部分
 - 丙 應有部分
 - 故 乙丙 各自請求 各共有人之債權
- 論述流程
 - 818 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
 - 乙丙 可主張之權利
 - 767 + 821（所有權 請求權 須搭配 821）
 - 可各自請求
 - 但書（*訴之聲明：所有權 應返還 共有人全體）
 - 179、184--1 前段（債權 請求權 不可搭配 821）
 - 可各自請求
 - 金錢之債 屬 可分之債，可單獨行使
 - 甲 侵害客體 分別為
 - 乙 應有部分
 - 丙 應有部分
 - 債權 應返還 各共有人
- 819（***分別共有物 之 處分（應有部分及共有物之處分））
 - 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。
 - 應有部分 處分自由 原則
 - 移轉所有權
 - 設定抵押權、用益物權
 - 拋棄
 - 應符合 書面 及 758 登記要件
 - 不動產一經拋棄，即屬國有，故 共有人 可能為 政府
 - ...
 - 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。
 - 819--1（處分 應有部分）各共有人，得自由處分其應有部分。
 - eg
 - 甲乙丙 持分各1/3 分別共有 一土地
 - 甲 想做夜市
 - 乙 想做停車場
 - 丙 想蓋房子
 - 因 若 甲 把 持分 賣給 丁，則 可能無法解決意見分歧
 - 共有人數 一樣（沒有減少），可能無法解決意見分歧
 - 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。
 - 共有人數 愈多，共有物 利用率 愈低
 - 故 乙丙 有 優先購買權
 - 819 處分 共有物 應有部分 或 共有物 全部 時 之 優先購買權（僅具 債權效力）
 - 819--1 各共有人，得自由處分其應有部分。
 - 819--2 共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。
 - 對應於 土地法 34-1-4 之 優先購買權（僅具 債權效力，該條號要背，考試不附）
 - 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。
 - 出賣
 - 處分行為 一定要是 買賣（讓與）

- 同一價格
 - 實務通說 解釋為 同一條件
- 若 共有人間 互為買賣 應有部分，則 無所謂 優先購買權
- 因 對應之規範 僅亦規定於 土地法 34-1 之 優先購買權（***）
- 故 只有不動產 處分應有部分 可使用
- 立法目的
 - 簡化 共有關係，提升 共有物 利用率
- 性質
 - 形成權（相當少數認為是 請求權）
 - 優先購買權 如何形成
 - 共有人 與 非共有人間 買賣契約成立
 - 產生 所謂同一價格（同一條件）
 - 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。
 - 他共有人 表示有購買意願
 - 該共有人 與 他共有人 直接形成 同一條件之買賣契約
 - 不以書面為必要
 - 避免 該共有人 以此拖延
- 效力
 - 一物二賣
 - 若 該共有人 758 移轉登記 他共有人
 - 則 該共有人 對 非共有人 構成 債務不履行（給付不能）
 - 因 符合 土地法 34-1-4 規定（僅具 債權效力）
 - 故 不可歸責
 - 該共有人 758 移轉登記 他共有人 有效
 - 若 該共有人 758 移轉登記 非共有人
 - 則 該共有人 對 他共有人 構成 債務不履行（給付不能）
 - 因 違反 土地法 34-1-4 規定（僅具 債權效力）
 - 雖 可歸責 but 土地法 34-1-4 僅具 債權效力
 - 故 該共有人 758 移轉登記 非共有人 仍有效
 - 僅可主張 損害賠償
 - 426-2（對應於 土地法 104）之 優先購買權 vs 819（對應於 土地法 34-1）之 優先購買權
 - 於 426-2 租地建屋 之 優先購買權（具 物權效力）
 - 426-2-3 出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人。
 - 即具 物權效力 對抗第三人
 - 對應於 土地法 104 之 優先購買權（具 物權效力）
 - 土地法 104--1 基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。
 - 土地所有人 想賣土地，土地承租人 可優先購買
 - 土地承租人 想賣房子，土地所有人 可優先購買
 - 土地法 104--2 前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。
 - 即具 物權效力 對抗第三人
 - 立法目的
 - 因 保護建物座落權限，具公益色彩
 - 故 須具 物權效力
 - 該758 移轉登記 無效
 - 於 819 處分 共有物 應有部分 或 共有物 全部 時 之 優先購買權（僅具 債權效力）
 - 819--1 各共有人，得自由處分其應有部分。
 - 819--2 共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。
 - 對應於 土地法 34-1 之 優先購買權（僅具 債權效力）
 - 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。
 - 出賣
 - 處分行為 一定要是 買賣（讓與）
 - 同一價格

- 實務通說 解釋為 同一條件
 - 若 共有人間 互為買賣 應有部分，則 無所謂 優先購買權
- 立法目的
 - 因 共有人之間方便使用共有物，僅具私益色彩
 - 故 僅具 債權效力
- 該758 移轉登記 有效
- 考題形式
 - 甲（1/2）乙（1/2） 分別共有一塊土地，決定一起 421 租賃契約 丙，供 丙 租地建屋
 - 甲 應有部分 345 買賣契約 丁
 - 乙 有優先承買權
 - 分別共有人 處分應有部分（持分、所有權）
 - 具 819（對應於 土地法 34-1-4）之 優先購買權（僅具 債權效力）
 - 丙 亦有優先承買權
 - 出租人 處分應有部分（持分、所有權）
 - 具 426-2（對應於 土地法 104）之 優先購買權（具 物權效力）
 - 乙 之優先承買權、丙 之優先承買權 之競合關係
 - 因 物權效力 大於 債權效力
 - 故 丙 之優先承買權 優先
 - 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。
- 外部關係