



UNIT 7

分別共有——共有物之分割 (二) 共有物之分割方法

Important !!!!!

最高法院 81 年台上字第 2688 號判例；最高法院 96 年度台上字第 849 號判決；最高法院 99 年度台上字第 1791 號判決；最高法院 85 年台上字第 2676 號判例；最高法院 98 年度第 6 次民事庭會議 (二)

壹 爭點

- (一) 協議分割契約時效完成後，經共有人為拒絕給付之抗辯者，可否訴請法院裁判分割？
- (二) 法院裁判分割時是否受當事人聲明之拘束？
- (三) 法院裁判分割以原物分配者，若共有人中有不能按其應有部分受分配者，法院應如何命補償？
- (四) 共有物變價分割時，各共有人得否應買？有無優先承買權？若有複數共有人均願優先承買時，應如何處理？

貳 精華選讀

最高法院 81 年台上字第 2688 號判例

各共有人得隨時請求分割共有物，為民法第八百二十三條第一項前段所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。不動產共有人協議分割後，其辦理分割登記請求權之消滅時效完成，共有人中有為消滅時效完成之抗辯而拒絕給付者，該協議分割契約既無從請求履行，協議分割之目的無由達成，於此情形，若不許裁判分割，則該不動產共有之狀態將永無消滅之可能，揆諸分割共有物之立法精神，自應認為得請求裁判分割。

最高法院 96 年度台上字第 849 號判決

各共有人得隨時請求分割共有物，為民法第八百二十三條第一項前段所明定，此項規定，旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。不動產共有人協議分割後，因該協議內容不明確，而無從請求履行，協議分割之目的無由達成，於此情形，若不許裁判分割，則該不動產共有之狀態將永無消滅之可能，揆諸分割共有物之立法精神，自應認為得請求裁判分割。

最高法院 99 年度台上字第 1791 號判決

法院裁判分割為形成之訴，關於定分割方法，應依職權為公平之裁量，採取最適當之方法為分割，以符合共有人之利益，不受共有人所主張分割方法之拘束。又共有人以前訂立之分割契約，於時效完成後，經共有人一人或數人為拒絕給付之抗辯者，共有人得請求法院為裁判分割，此際共有人係依據共有物分割請求權請求，而非根據履行分割共有物之協議請求權請求，揆諸上述說明，法院自應依職權為公平之裁量，定其分割方法，不受共有人原定分割協議書之拘束，且此與誠信原則無涉。

最高法院 85 年台上字第 2676 號判例

共有物之原物分割，依民法第八百二十五條規定觀之，係各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉，使各共有人取得各自分得部分之單獨所有權。故原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨。

最高法院 98 年度第 6 次民事庭會議 (二)

甲就其與乙、丙二人共有之某土地，提出經法院為變價分割之確定判決聲請強制執行。嗣該土地經拍賣而由第三人得標買受，甲、乙二人即分別具狀聲明優先承買，執行法院應如何處理？

決議：

- 一、按民法物權編部分條文於九十八年一月二十三日修正公布，同年七月二十三日施行（民法物權編施行法第二十四條第二項規定參照）。依增訂之民法第八百二十四條第七項規定，「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。」。題示情形，執行法院依變價分割拍賣共有物，由第三人得標買受，依上開規定，各共有人均有優先承買權，執行法院應通知共有人是否願優先承買，如有二人以上願優先承買者，由執行法院以抽籤定之，於法律增訂施行後，已無爭議。

二、惟增訂之民法第八百二十四條第七項規定，並未規定可溯及既往，對於九十八年七月二十三日已發生之事件，依民法物權編施行法第一條規定，不適用該規定。此類事件，於第三人拍定之情形，仍應認共有人有優先承買之權，如有二人以上願優先承買者，應類推適用強制執行法第九十四條第一項規定⁵⁷，由執行法院以抽籤定之，以期民法修正增訂第八百二十四條第七項規定前後所持見解一貫。

參 關鍵透析

(一) 共有物分割之方法——協議分割為原則，裁判分割為例外

1. 協議分割

協議分割係共有人依其所成立之協議內容分割共有物，本質上係請求他共有人履行該債權協議之內容。此為分割方法之原則，只要不違反法令限制，共有人高興怎麼割就怎麼割。訴請履行分割協議時，須將他共有人全數列為被告，並且訴之聲明應為請求他共有人依協議分割契約所定分割方法辦理分割登記（90 第 12 次民議）。

2. 裁判分割

依民法第 824 條第 2 項之規定，於「不能協議分割方法」或「協議分割契約因消滅時效完成，經共有人拒絕履行」時，可訴請法院裁判分割。此外，若「分割協議本身過於模糊」，致無從依其內容履行時，法院亦承認得請求裁判分割。

⁵⁷ 強制執行法第 94 條第 1 項：「債權人有二人以上願承受者，以抽籤定之。」

(二) 裁判分割之說明

1. 訴訟性質

我國學說認為裁判分割係屬**形式形成之訴**，**所為之判決為形成判決**，直接變動當事人間法律關係。應由法院依職權斟酌共有之利害關係、共有物之性質、價格及利用效益等，為合目的性之公平裁量定分割之方法，**不受當事人聲明或原分割協議書之拘束**。此觀上述最高法院 99 年度台上字第 1791 號判決即明。

2. 訴訟之當事人

裁判分割係以消滅共有關係為目的，必須使**全體共有人成為原、被告始得為之**，乃固有**必要共同訴訟**。此時，應以同意分割之全體共有人為原告，不同意共有人全體（包括不同意分割、同意分割但不同意分割方法或雖同意分割方法但卻不願共同起訴之共有人）為被告。

3. 裁判分割之方法

裁判分割之分割方法，大體上係走向大幅活化分割方法，放寬法院於裁判分割時可使用之方法，請讀者自行參閱民法第 824 條第 2 項至第 6 項之規定。然而，須注意的是，縱使放寬分割方法，仍以原物分配為原則。

此外，並請特別注意民法第 824 條第 5 項之規定，此規定在避免土地細分，以求社會經濟之發展，亦解決實務上數宗共有不動產可否合併分割之問題。其適用之前提須為共有人相同之不動產，動產或共有人不同之不動產則不在適用之列。

4. 原物分配之補償及變價分配之問題

(1) 法院裁判分割以原物分配者，若共有人中有不能按其應有部分受分配者，法院應如何命補償？例如，若 A 地為甲、乙、丙、丁四人所共有，應有部分比例均為四分之一。分割時以原物分配，四人均分得面積相同之土地，但因座落區位不同，價值亦有所不同。甲、乙分得之土地價值為 270 萬元，丙、丁所分得之土地價值則為 230 萬元。此時，實務認為每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較



低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨。**換句話說，法院不能命甲對丙補償 20 萬元，乙對丁補償 20 萬元。而是應該命甲對丙、丁各為 10 萬元之補償，乙的部分亦同。**

- (2) 共有物變價分割時，各共有人得否應買？有無優先承買權？若有複數共有人均願優先承買時，應如何處理？依民法第 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。」

據此，**共有物變價分割時，共有人得為應買。若係第三人應買者，共有人有優先承買權。**複數以上共有人願優先承買時，應以抽籤定之。蓋若係依比例共同優先承買，將繼續共有關係，與分割之本旨相違。

至於本項增訂前所生之事件，實務見解認為亦應適用土地法第 34 條之 1 規定使共有人有優先承買權。有二人以上願優先承買者，應類推適用強制執行法第 94 條第 1 項規定，由執行法院以抽籤定之。

5. 分割判決之主文——是否須載明「准予分割」之諭示？

分割共有物之訴，法院認原告請求分割共有物為有理由，即應依民法第 824 條規定酌定分割方法，毋庸為准予分割之諭知。即不得將訴分為「准予分割」及「定分割方法」二訴。是以，法院認為訴請分割有理由時，應直接於主文定分割分法即可，無須一併諭知准予合併分割。若一併諭知者，即屬判決違背法令，得為上訴第三審事由⁵⁸。

58 最高法院 105 年度台上字第 261 號判決：「按分割共有物之訴，係以共有物分割請求權為其訴訟標的，法院認原告請求分割共有物為有理由，即應依民法第 824 條規定酌定分割方法，毋庸為准予分割之諭知，即不得將訴分為『准予分割』及『定分割方法』二訴。原審併諭知准予合併分割，尚有未合。上訴論旨，指摘此部分為判決違背法令，求予廢棄，為有理由。」

UNIT 8

分別共有——共有物之分割 (三)
共有物分割之效力

IMPORTANT ! ! ! ! !

釋字第 671 號解釋

壹 爭點

共有不動產經分割後，原存在其應有部分上之抵押權效力如何？

貳 精華選讀

釋字第 671 號解釋

憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，不得因他人之法律行為而受侵害。分別共有不動產之應有部分，於設定抵押權後，共有物經分割者，其抵押權不因此而受影響（民法第八百二十五條及第八百六十八條規定參照）。於分割前未先徵得抵押權人同意者，於分割後，自係以原設定抵押權而經分別轉載於各宗土地之應有部分，為抵押權之客體。是強制執行時，係以分割後各宗土地經轉載抵押權之應有部分為其執行標的物。於拍定後，因拍定人取得抵押權客體之應有部分，由拍定人與其他共有人，就該不動產全部回復共有關係，其他共有人回復分割前之應有部分，經轉載之應有部分抵押權因已實行而消滅，從而得以維護其他共有人及抵押權人之權益。準此，中華民國九十年九月十四日修正發布之土地登記規則第一百零七條之規定，符合民法規定之意旨，亦與憲法第十五條保障人民財產權之規定，尚無牴觸。

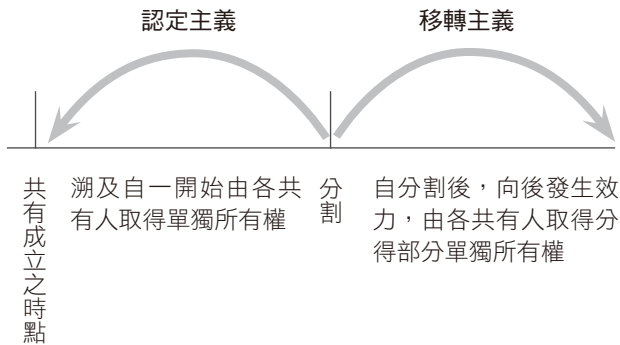


參 關鍵透析

(一) 移轉主義

分割之效力於我國民法修正後，已明文採移轉主義之見解，效力係向後發生，而非溯及既往（即認定主義之見解），此觀民法第 824 條之 1 第 1 項即知，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。在不動產協議分割，為協同辦理分割登記之時點，動產則須待交付始生效力；在裁判分割，為判決確定之時點，是否登記並非所問。

【分割之效力比較圖】



且依民法第 825 條規定，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。包括物之瑕疵擔保責任及權利瑕疵擔保責任。其中，各共有人對他共有人應負物之瑕疵擔保責任時，他共有人得主張減少價金或解除契約，或不履行之損害賠償。惟若係裁判分割，解除權受到限制。

(二) 應有部分上原擔保物權之處理

原存在於應有部分之擔保物權，基於其**不可分性**，不受擔保物分割之影響。惟如擔保物權人同意分割或受有訴訟上之程序保障（符合民 § 824-1 II 但書情形），其權利移存於擔保人所分得之部分。若共有人分得者非原物，而係價金分配或金錢補償時，準用擔保物權物上代位之規定，將之轉化為權利質權（民 § 824-1 III 參照）。舉例說明如下：

甲、乙、丙共有 A 地，應有部分各三分之一。甲將其應有部分設定抵押權與丁，其後 A 地分割，由甲、乙、丙分別取得 A1、A2、A3。此時當事人間法律關係應為：

1. 基於民法第 819 條第 1 項規定，甲設定抵押權之行為有效。抵押權存在於其應有部分上。
2. 共有土地分割後，除非有民法第 824 條之 1 第 2 項但書所定 3 款情形，抵押權移轉於甲所分得的 A1。否則，基於不可分性，原則上抵押權不受影響。因此，抵押權將存在於 A1、A2、A3 的應有部分三分之一上⁵⁹。
3. 丁聲請拍賣抵押物時，其標的即為 A1、A2、A3 的應有部分三分之一。假設係戊拍定，則此時將由乙、丙、戊就 A 地回復共有關係！

(三) 不動產分割時，應受補償人就其應受補償金額，對補償義務人所分得之不動產有法定抵押權。此**法定抵押權之發生，不以登記為必要**，且其優先於因意定而成立之抵押權，以保護應受補償人之權利。

⁵⁹ 此時將會變成共同抵押之情況。然而，抵押權人行使抵押權的選擇，於此情形將受限制。不得任意選擇標的物，必須一併拍賣。



UNIT 9

公同共有

IMPORTANT !!!

最高法院 97 年度台上字第 103 號判決；最高法院 104 年度第 3 次民事庭會議 (一)

壹 爭點

- (一) 公同共有人針對共有物對第三人行使物上請求權，是否須得全體共有人同意？
- (二) 公同共有債權人起訴請求債務人履行債務，有無民法第 821 條規定之適用？

貳 精華選讀

最高法院 97 年度台上字第 103 號判決

按公同共有物之處分及其他權利之行使，除其公同關係所由規定之法律或契約另有規定外，應得公同共有人全體之同意，為民法第八百二十八條第二項所明定。如公同共有物被一部分共有人所侵害而為處分，事實上無法取得其同意，如已得處分行為人以外之公同共有人全體之同意，自得單獨或共同起訴，要不能謂其當事人適格有所欠缺（司法院院字第一四二五號解釋，本院三十七年上字第六九三九號判例參照）。惟所謂「事實上無法得公同共有人之同意」，係指在一般情形下，有此事實存在，依客觀判斷，不能得其同意而言，如公同共有人間利害關係相反，或所在不明等屬之。

最高法院 104 年度第 3 次民事庭會議 (一)

公同共有債權人起訴請求債務人履行債務，係公同共有債權之權利行使，非屬回復公同共有債權之請求，尚無民法第八百二十一條規定之準

用；而應依同法第八百三十一條準用第八百二十八條第三項規定，除法律另有規定外，須得其他公司共有人全體之同意，或由公司共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺。

參 關鍵透析

(一) 公司共有之意義及成立

所謂公司共有，係基於「公司關係」而由該成立公司關係之人共有一物，其所有權屬於公司共有人全體。公司共有中並無所謂應有部分的存在，其應有部分係屬潛在者。從而，**當事人無從對於公司共有之應有部分為處分**，與分別共有之應有部分得自由處分不同。例如繼承人、合夥人或採共同財產制之配偶，即分別基於其各自的公同關係（繼承、合夥、共同財產制）等，對於繼承財產、合夥財產以及除特有財產外之共同財產，成立公司共有。

因此，在公司共有中，很重要的一點是當事人究竟是基於何種公同關係而成立公司共有。因為這個公同關係針對當事人之權利義務，可能有其各自的規範。發生爭議時，必須優先回歸各該公同關係處理（參見民 § 828 I）。

而上述公司共有關係之成立，有可能依法律、習慣或法律行為而成立。依法律成立者，例如繼承；法律行為而成立者，例如合夥；依習慣成立者，例如民間常見之祭祀公業。

(二) 公司共有之內部關係

1. 公司共有物之處分

(1) 民法第 828 條規定：原則上，公司共有物之處分，須先依其公同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之。例如合夥、夫妻財產制之規定等（民 § 828 I 參照）。

公司共有所依存之公同關係未另設規範時，針對公司共有物之處分則須全體共有人同意。所謂處分，包括事實上及法律上處分（限於狹義處分行為，不及於負擔行為）。

(2) 土地法之規定：當公司共有物為土地或土地上之建築改良物時，由於土地法第 34 條之 1 第 5 項準用該條前 4 項之規定，因此，公司共有人得依本條第 1 項規定以多數決之方式處分公司共有物，而不受到民法第 828 條之限制。