

ex

Q：甲、乙、丙三人共有A地，應有部分各1/3，甲、乙二人未經丙之同意，依土地法 § 34-1 I 規定出售A地給丁，丙是否仍得主張土地法 § 34-1IV之優先購買權？

Ans：【78.12<sup>th</sup>決】可以，因為共有人甲、乙二人依照土地法 § 34-1 I 以多數決出賣共有地之全部，就各該共有人而言，仍為出賣其應有部分……並非因此剝奪他共有人丙之優先購買之權利。

甲、乙以多數決出賣A地，就丙之應有部分而言，僅有權代為處分而已。

ex

Q：甲、乙、丙三人共有A地，各1/3，甲、乙二人未經丙之同意，依土地法 § 34-1 I 規定出售A地給甲是否可行？

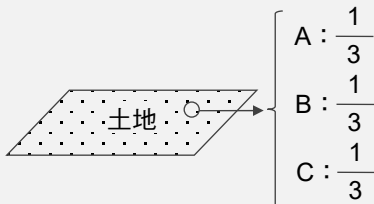
Ans：不行，因為對於甲自己應有部分，並沒有處分移轉，所以不納入計算。本件只有乙一人、應有部分1/3，不符合多數決的法律規定。

【105台上1700決】

部分共有人依土地法 § 34-1 I 處分共有土地之全部，對於未同意處分共有人之應有部分，係依法律規定而有權處分，惟仍應兼顧其權益，並符公平原則。此項處分之承受人雖不以共有人以外之人為限，惟倘同意處分之共有人兼為承受人，其應有部分實際上並未處分，如就未同意處分共有人之應有部分強制予以處分，即有利害衝突顯失公平情形，是共有人為承受人時，其人數及應有部分應不得計入同意處分之共有人數及應有部分，始為公允。

## 概念釐清

A、B、C三人共有土地：



★所謂的應有部分  
是在土地的每一  
個點上!!!

### 1. 共有物管理：

(1) 法條：

#### ⇒ § 820【共有物管理】

I 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。（編按：立法目的：為促使共有物有效利用。）

救濟手段 { II 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。（編按：避免多數決濫用。）  
III 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。

IV 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。（編按：法定責任。）

V 共有物之簡易修繕及其他保存行為<sup>29</sup>，得由各共有人單獨為之。（編按：∵對全體均有利+不利負擔不會太大。）

費用負擔：§ 822 [原則：各按其應有部分分擔。  
例外：契約另有約定。]

管 理 { 分管契約→全體協議（§ 820 I 除書）  
多數決決定 { 人 >  $\frac{1}{2}$  + 應 >  $\frac{1}{2}$   
or  
應 >  $\frac{2}{3}$  （§ 820 I & I 但書）

<sup>29</sup> 保存行為，例如：中斷消滅時效、中斷取得時效之行為。

(2)意義：共有物之應有部分散落在共有物上的任何一個點上，共有人之一若想要使用特定部分，縱使使用範圍未超過其應有部分比例，仍屬於侵害他共有人之應有部分，故一定要得到他共有人之同意。

(3)管理決定：

- ①分管約定：全體共有人決定。
- ②共有物管理：可多數決決定。
- ③簡易修繕、保存行為：單獨決定。

(4)共有物管理對第三人之效力：

◎ § 826-1【分管契約對後讓人產生拘束力】

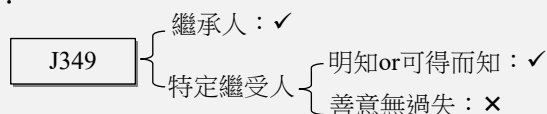
I 不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。

II 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。

III 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。

Q：分管契約或多數決決定，是否拘束繼受人？

Ans：

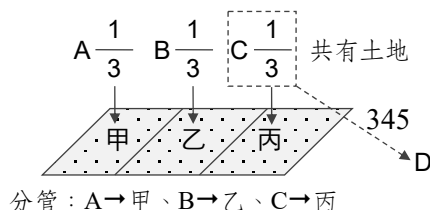


實務見解補充

★79年2<sup>nd</sup>民事庭會議(三)

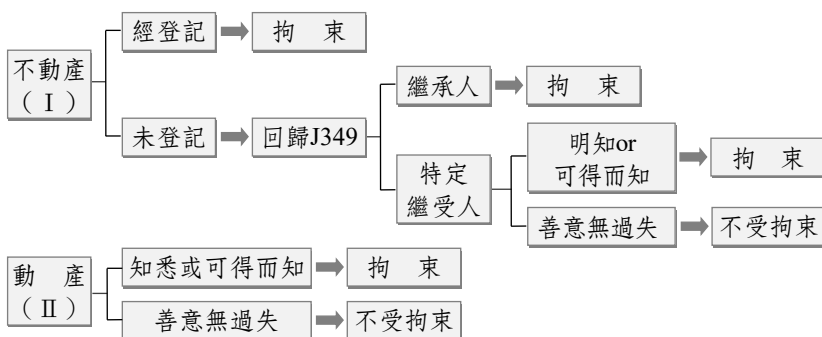
→共有土地之出租，既屬共有物管理行為，則應適用民法第820條第1項之規定。

ex



**Q：**C將1/3土地賣給D，請問D是否受ABC三人的分管契約拘束？

**Ans：**視分管契約是否登記而定。若經登記，則分管契約對D具有效力。



### 實務見解補充

#### ★J349

→分管契約對受讓人仍繼續存在，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違。

#### ★104台上463決

→公寓大廈買賣，建商與各承購戶約定，公寓大廈共有部分或其基地之空地由特定共有人使用者（此處即為共有部分約定專用之情形），除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有

人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，除有特別情事外，其受讓人對於分管契約之存在，通常即有可得而知之情形，而應受分管契約之拘束。

★105台上1733決

→民法第826條之1規定修正前，分管契約有無效力，依釋字第349號解釋意旨，應有部分受讓人若不知悉或無可得而知之情形，該分管契約對受讓人自不具有效力，該分管契約即因而歸於消滅，共有物之用益及管理應回復原來共有關係之狀態。

(二)外部關係：

1. 意義：共有之外部關係為共有人就共有物對外部第三人之權利義務關係。

2. 對外行使權利：

└ 原則：全體共同行使。

└ 例外：單獨行使。

(1) 本於所有權之請求：

☞ § 821 【共有人物上返還請求權】

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。

(2) 債權請求權：若為可分之債，各共有人得「按其應有部分之比例」，各自向債務人請求；若為不可分之債，依民法 § 293 I 規定，各共有人得為全體共有人之利益向債務人請求。

實務見解補充

★司法院院字1950號

→應求命被告向共有人全體返還共有物之判決，不得請求僅向自己返

還。

★101台上1996決

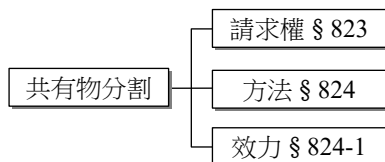
→按民法第821條規定，各共有人對於第三人，得就共有物之全部，為本於所有權之請求。所謂本於所有權之請求，係指民法第767條規定之物權的請求權而言，至債權的請求權，則不在民法第821條規定之列。

案例學習



ABC三人共有土地，被D占有，A可以本於所有權之請求單獨向D請求返還土地給ABC三人。

- Ans：1.所有人物上請求權 § 767？✓  
2.不動產相鄰關係所生權利ex. § 787？✓  
3.債權請求權？✗→回歸侵權行為、不當得利等規定請求。



(三)共有物分割：

1.法條：

⇒ § 823【共有物分割之請求及限制】

I 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<sup>30</sup>或契約訂有不分割之期限者，不在此限。

<sup>30</sup> 例如：區分所有建築物之共同使用部分，為各區分所有人利用該建築物所不可或缺，其性質屬於因物之使用目的不能分割者（釋字第358號解釋文）。