

# 共有物法律關係及土地登記 講解要點



講座：曾秋木(臺北市政府地政局前副局長)

日期：107年10月16日(星期二)14時至17時

地點：台北市古亭地政事務所2樓(地政講堂)

# 一、所有權之型態

## (一)類別

1. **單獨所有**:一人單獨享有一物之所有權，即所有權之主體為單數。例如：  
甲所有某地號土地。
2. **共同所有**:數人同時共同享有一物之所有權，即所有權之主體為複數，例如:乙丙共有某地。
3. **區分所有**:數人區分一建築物，而各有其一部分所有權，區分所有人，除有專有部分所有權外，尚有共有部分所有權。

(二)民法在所有權章設有共有，所有權之行使(765)在法令限制之範圍內，固有充分的自由，不因其為共有或是單獨所有而異。但因主體之不同，單獨所有僅憑個人自由意思即可，共有則必須深入之探討。

## 二、共有之成因及特性

### (一)成立之原因有三

1. 基於當事人之意思者:例如:數人出資共購土地。
2. 基於法律規定者:例如民法1151條
3. 基於習慣者:例如祭祀公業、神明會、同鄉會館。

### (二)特性

分別共有與共同共有尚有不同

1. 分別共有為共有之常態，得自由處分應有部分，並得隨時請求分割共有物，以脫離或消滅共有關係，因此具有短暫性。
2. 共同共有財產之機能是在實現特定的共同目的，必須維持一定之安定性，在共同關係存續中不得請求分割(民829) 共同共有人行使權利應受共同關係所由成立法律，法律行為或習慣之拘束(828)，俾其存在目的得以實現。

### 三、分別共有應有部分之性質

數人按其應有部分，對於一物同時共同享有所有權，謂之分別共有，應有部分(民間稱持分)乃各共有人就一所有權在分量上所享有之部分。即對於共有物行使權利範圍之比例。其性質可從存在形式及權利內容兩方面說明之。

- (一)應有部分非具體的侷限於共有物之特定部分而係抽象的存在於共有物之任何一部分。
- (二)應有部分是所有權量的分割，而非所有權質的分割，因此其內容、性質及效力與所有權殆無差異，只是其行使應受量(應有部分比例)之限制而已，因此應有部分之處分、設定負擔或所受之保護，與所有權相同。

## 四、應有部分之比例

依其發生之原因而定。

- (一)基於當事人之意思而發生之共有，依當事人之意思決定。
- (二)基於法律規定而發生之共有，依法律之規定定其應有部分。例如：808條、812條第一項、813條規定及799條第四項。
- (三)將共同共有之遺產協議變更為分別共有
- (四)無法依上述方法定其應有部分者，屬應有部分不明，推定為均等。
- (五)土地登記時，應依土登43條規定辦理。

## 五、各共有人按應有部分之使用 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。

- (一)如逾越應有部分，其所受超過利益，即為不當得利(55台上字1949號判例)他共有人得依179條規定，主張不當得利返還請求權。
- (二)如不顧他共有人之利益，而就共有物之全部或一部任意使用，屬侵害他共有人之權利(62年台上字1803號判例)，被侵害之他共有人，自得依侵權行為之規定(民184)，行使損害賠償請求權。
- (三)如未得他共有人同意占有共有物全部或特定部分為使用收益，他共有人即得本於所有權之作用，請求除去其妨害或向全體共有人返還其占有部分(所有物返還請求權)

## 六、應有部分之處分

民法第819條第一項規定，各共有人得自由處分其應有部分，惟此處分係指法律上之處分，不包括事實上之處分，主要者有：

- (一)應有部分之讓與。
- (二)應有部分之設定抵押權：大法官釋字第141號。
- (三)應有部分之設定用益物權：視情況而定。
- (四)應有部分之出租：實質上採肯定見解。
- (五)應有部分之拋棄。

## 七、他共有人之優先購買權

土地法第34條之一第4項規定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，其要件及效力如下：

### (一)行使要件

1. 行使主體須為他共有人。
2. 須以買賣為前提。
3. 須依出賣人與第三人所定買賣契約之同一價格。
4. 須於出賣通知到達後十日內表示，逾期不表示者，視為放棄優先購買權。

# 七、他共有人之優先購買權

## (二)效力

1. 僅具債權效力
2. 如違反規定，他共有人不得主張買賣無效，而塗銷其已依法所為之登記。
3. 與有物權效力之土地法104條、107條所定之優先購買權競合時，應優先適用土地法104條、107條規定。
4. 共有人互為買賣應有部分時，不生優先購買權立問題。
5. 優先購買權，可於成立買賣之際預先拋棄：如共有人於他共有人即將成立買賣之際，預先拋棄優先購買權，因是項優先購買權，旨在簡化共有關係與公益無關，尚非法所禁。
6. 對於出賣人與他人所立契約或他人承諾條件，必須均表接受。
7. 他共有人或多人均主張同一優先購買權，則按主張者之應有比率定之。

# 七、他共有人之優先購買權

8. 共有人之應有部分，經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。
9. 他共有人之優先承購，不得指定非共有人之第三人為權利取得人。
10. 攤位之買賣，他共有人無優先購買權：攤位不僅可使用收益，且得將之讓與他人，此以應有部分登記之共有物，原即以共有狀態使用，自非一般共有物之所有人可比，應無本條第4項之限制，不生簡化共有關係問題。
11. 依土地法第34條之1為共有土地之全部買賣時，不同意出賣之他共有人仍有優先購買權。
12. 公私共有土地，有本法條之適用。
13. 共有人申請移轉登記時應依土登97條第一項規定辦理。
14. 依法院確定判決申請所有權移轉登記時，如判決主文與內容未提及優先購買權人已放棄其優先權，而系爭買賣依法涉及優先購買情事者，權利人仍應依土登97條規定辦理，至於出賣人未依法通知優先購買權人，得由權利人代為通知。

## 八、共有土地之處分

- (一) 民法819條第2項規定，可知共有土地之處分、變更及設定負擔，應得共有人全體之同意，其範圍，不以對共有土地全部處分為限，對共有土地特定部分之處分亦包括在內。
- (二) 未得全體同意其處分若為事實上處分，則對他共有人應以侵權行為規定，付損害賠償責任，若為法律上處分，則因負擔行為與處分行為而異其效力。負擔行為(債權行為)應屬有效，至處分行為(物權行為)則以有處分權為必要，因此未得共有人全體同意所為之處分行為，其效力未定，須經他共有人之承認，始生效力(民法118)。

# 九、共有土地之處分，變更及設定負擔之特別規定

土地法是民法之特別規定，因此共有土地之處分等規定，應優先於民法之適用，將土地法第34條之一規定內容，析述如次：

(一)條件: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。

1. **處分**:指法律上及事實上之處分，前者如買賣交換，後者如整地或建築物之拆除，但不包括贈與等無償處分，信託行為及共有物分割。

2. **變更**:指變更共有土地或建築改良物之本質或用途而言。

例如:將共有農田變更為住宅，或標示之分割及合併等權利客體之變更。

3. **設定負擔**:指設定他項權利而言，條文列舉地上權、永佃權(農育權)，地役權(不動產役權)及典權，均不包括抵押權在內。

4. **共有人數及應有部分之計算**，以土地資料(登記簿)登記者為準，但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分併入計算。

5. **同意**:不拘一定形式，如有明確之事實，足以證明已經明示或默示同意者，均屬之(19上981)且不限於行為時為之，若於事前預示或事後追認者，均不得謂為無效(17上1014)。

# 九、共有土地之處分，變更及設定負擔之特別規定

(二)程序及注意事項:雖毋庸共有人全體之同意，但與共有人之權益息息相關，應履行一定之程序。

1. 書面通知:以一般通知書或郵局存證信函通知，其已公告代替通知者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。
2. 公告:指直接以布告方式，由村里長簽證後公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。
3. 通知或公告內容；應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人及通知人之姓名地址及其他事項。他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。

# 九、共有土地之處分，變更及設定負擔之特別規定

4. 他共有人權益之保護:未參與處分之他共有人，除有優先購買權外，其所應得之對價或補償，仍應付與。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。
5. 連帶清償責任:第一項共有人中之任何一人，對他共有人皆負全額給付之責任，並不以其分得之數額為限。
6. 提出他共有人已為受領或為其提存證明:於權利變更登記時，以證明其所得之價格已交付他共有人，或已依法提存。
7. 因而取得不動產物權者，應代他共有人聲請登記:如共有土地與他人之土地交換，因而取得不動產物者，於此場合，同意交換之共有人，應代他共有人申請登記。
8. 如處分後共有權利已不存在而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，得直接辦理移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。
9. 部分繼承人或祭祀公業之派下，就其共同共有之土地申辦分別共有無本法條之適用。
10. 公私共有之土地，私有之共有人依本法條規定出售時，公有部分無須提經民意機關同意。
11. 土地之應有部分如屬於共同共有，其讓與仍有本法條之適用。
12. 部分共同共有人或分別共有人不得依本法條之規定處分或設定用益物權予同意處分或設定用益物權之共有人之一人或數人。

## 九、共有土地之處分，變更及設定負擔之特別規定

13. 申請權利變更登記，登記申請書及契約書固須列明全體共有人，惟僅須由同意處分之共有人會同相對人簽名或蓋章，不同意處分之共有人無須出面辦理。
14. 辦理權利變更登記(例如所有權辦理登記)後，不同意共有人所有權因而喪失，如仍續占該共有土地，即屬無權占有，對該共有土地受讓人將負不當得利或侵權行為之責任。
15. 本法條之處分權，依最高法院88年台上字第1703號判決認為乃基於實體法規定而發生，即同意處分之共有人係處分其自有之應有部分，並有權一併處分未同意處分共有人之應有部分。
16. 甲乙丙丁各1/4共有土地，甲乙丙依本法條處分該共有土地予戊訂約，如違約不履行時，戊僅能訴請甲乙丙依約履行，因丁非契約之當事人。

# 十、共有物之管理

民法第820條規定，其管理除契約另有約定外，採多數決管理，茲分述如下：

(一)管理內容：所稱管理，為維持標的物之物理機能，使其發揮社會的、經濟的功能之一切經營活動。

包括：1. 保存行為：防止共有物毀損、滅失、或其權利免於喪失、以維持共有物、維持現狀為目的之行為。

2. 改良行為：不變更共有物之性質，以增加共有物之效用或價值為目的之行為。原第820條第3項規定共有物之改良須經共有人及應有部分過半數之同意，修正後於第一項採多數決為之，係上位概括規定，已可包括就條文第3項下位「改良」在內，爰刪除原第3項規定。

3. 利用行為：例如共有物之出租或出借。

# 十、共有物之管理

(二)管理方法確定之方式有三種（管理約定、管理決定、管理裁定）

## 1. 管理約定，如分管契約

(1) 分管契約之成立

(2) 分管契約之效力

- ① 內部效力:有拘束訂約當事人之效力，各共有人依契約所訂之內容就分管部分為使用、收益及管理，除有特別限制外，均得自由為之。
- ② 外部效力:最高法院48台上字第1085號判例，認其分割成分管契約，對於受讓人，仍繼續存在。嗣大法官釋字第349號解釋改變之。
- (3) 分管契約之終止:有下列原因而終止
  - ① 訂有存續期限者，於期限屆滿時。
  - ② 經全體共有人同意終止時。
  - ③ 分管之特定部分，因不可歸責之事由，不能使用、收益且已不能回復時。
  - ④ 因情事變更難以繼續，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更時(820條第3項)
  - ⑤ 共有物分割時，分管契約當然終止。
  - ⑥ 分管契約如未經登記將應有部分讓予第三人，如其不受分管契約之拘束時，分管契約亦將因而歸於消滅(民法826-1條參照)

# 十、共有物之管理

## 2. 管理決定

共有人以多數決方式決定共有物之管理方法，以下就修正之820條之1，管理決定應具備之條件，修正理由，管理決定之效力及不同意共有人之保護，說明如下

### (1)條件：

- ① 共有人及應有部分合計過半數
- ② 應有部分合計逾三分之二者之同意時，其人數不予計算

### (2)理由：

- ① 為促使共有物有效利用
- ② 為與共有不動產處分之多數決規定取得平衡。

### (3)效力：

- ① 就內部效力言，管理決定拘束全體共有人之效力
- ② 就外部效力，其管理決定於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人具有效力(民826-1條)。

# 十、共有物之管理

(4)不同意共有人之保護：

① 多數決所定之管理方法顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更管理決定。

② 共有人依多數決所為之管理決定，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。

3. 管理裁定係指法院依共有人之聲請，以裁定方式變更共有物原訂之管理方法。其情有二

① 因管理決定顯失公平之聲請變更(民820第二項)

② 因情事變更至原定管理方法難以繼續時之聲請變更(民820第三項)。

# 十一、共有物使用管理等約定之效力(民法826之1)

- (一) 共有人關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定，多數決管理及法院裁定之管理，於登記後，對於應有部分受讓人或取得物權之人具有效力。
- (二) 配合民法該條之修正，地政機關增設共有物使用管理簿。(土登155條之一，之二，之三)。

## 十二、共有物費用之負擔

- (一)管理費：管理共有物所支付之費用，包括保存、改良與利用等行為之費用。
- (二)其他負擔包括公法上及私法上之負擔由各共有人按其應有部分分擔之，如共有人中之一人已支付，而逾其所應分擔之部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還。

# 十三、分別共有之外部關係

## (一)對第三人之權利

1. 本於所有權之請求權
2. 回復共有物之請求權應為共有人全體之利益為之。
3. 本於所有權之請求，除民767外尚包括因相鄰關係所生之權利。  
例如：自然流水之排水權(民775)、線管安設權(民786)、  
必要通行權(民787)等。

## (二)對第三人之義務

1. 義務性質可分者，各共有人按其應有部分對第三人負其責任，如共有物修繕費。
2. 義務性質不可分者，各共有人對第三人應負連帶責任。如出售共有物所負之交付義務。或因共有物所生回復原狀損害賠償義務等。

# 十四、共有物分割請求權

(一)意義：各共有人隨時得以一方之意思表示，請求與他方終止共有關係之權利。

1. 請求權說
2. 形成權說

## 十五、共有土地分割之限制

共有物以自由分割為原則，禁止分割為例外。

(一) 法令設有限制分割之規定者。

如：民1165, 1166, 遺贈法8, 土31, 法空分割  
4, 農發條例16 I 前段。

(二) 因物之使用目的不能分割者：指共有物繼續供他物之用而為其物之利用所不可缺，或為一權利之行使所不可缺而言。(50台上970) 例如：界標、界牆、共有道路…等。

(三) 契約訂有不分割之期限者。

## 十六、共有土地分割登記之必要

- (一) 共有土地之用益管理或處分，須經共有  
人多數之同意，不利土地之改良或融通。
- (二) 未免國家經濟受損，及各共有人易起爭端，  
於公私裨益。
- (三) 以分割登記，消除共有關係，使各共有人  
取得單獨所有權，得自由使用收益處分，  
並排除他人干涉，對於國家經濟發展及解  
決共有土地之糾紛有絕對助益，此為公  
有土地分割登記之必要。

# 十七、共有土地分割登記之要件

- (一)土地須辦竣總登記。
- (二)協議分割需以書面為之。
- (三)共有人中有死亡者應辦竣繼承登記後始得為之。
- (四)共有人相同之數筆土地，無論協議合併分割或法院判決合併分割，均不以同一地段，同一登記機關為限。
- (五)共有人不完全相同之數筆土地，經全體共有人同意協議合併分割，固不以同一地段、同一地號、同一登記機關為限，惟其協議分割後土地僅得分配予該宗地之原共有人或原共有人之一。
- (六)共有人不完全相同之數筆共有土地，除經全體共有人同意外，尚難認為得合併分割，因此共有人不得請求法院合併分割。
- (七)共有人不完全相同之相鄰數筆共有土地，各該共有土地均具有應有部分之共有人，經各該共有土地應有部分過半數共有人之同意，得請求法院合併分割，但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。

# 十八、共有土地分割登記之方法

## (一)協議分割

共有人依全體合意之方法，以消滅共有關係之行為，有省費、和諧、迅速之效益。

1. 程序：分為協議分割之約定及協議分割之履行。

① 協議分割之約定：屬債權行為（負擔行為）不以書面為必要，凡有明示或默示之意思表示均可

② 協議分割之履行：屬物權行為（處分行為）

2. 方法：

① 現物分割

② 變價分割

③ 價格補償

④ 以抽籤定之。

3. 調處分割或仲裁分割，實質上仍係協調分割。

4. 起訴請求他共有人履行協議分割契約，依協議分割所定分割方法協同辦理分割登記，此為給付之訴，而非形成之訴。

# 十八、共有土地分割登記之方法

## (二) 裁判分割

### 1. 裁判分割之原因

#### (1) 分割之方法不能協議、決定者：

分割之方法無法達成協議，包括不願協議，或雖願協議，但協而不議，或議而不協。

#### (2) 協議決定後，因消滅時效完成，經共有人拒絕履行者。

### 2. 分割共有土地之訴

(1) 訴之當事人，因欲分割之共有人對其餘全體共有人提起，原告為同意分割，且欲起訴之共有人，被告則為(a)不同意分割(b)不同意原告之分割方法(c)同意原告之分割方法，但不願起訴之共有人。

#### (2) 訴之性質

① 固有必要共同訴訟

② 形成訴訟：係請求法院決定共有土地分割之方法，以消滅共有關係，因係創設共有人間的權益關係，故為形成之訴，所為之判決為形成判決，具有創設效力。

3. 裁判分割之原則(1)消滅共有原則(2)原物分配原則(3)維持現狀原則(4)提高價值原則

(5)質量均等原則

# 十九、裁判分割之方法

法院定分割之方法，固有自由裁量權，惟應斟酌各共有人利害關係，共有土地之性質，價格即利用效益，依民法第824條命為適當之分配。不外採取下列方法：

## (一)原物分割

1. 原物分割之基本方法：以原物分配於各共有人(民824Ⅱ①前段)

2. 原物分割之補充方法

(1)原物分配兼金錢補償(民824Ⅲ)

(2)原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人(民824Ⅱ②後段)

(3)部分原物分配，部分維持共有(民824第4項)

## (二)變價分割

變賣共有土地，以價金分配於各共有人，須於原物分配顯有困難時，始得為之(民824Ⅱ前段)

# 二十、共有土地裁判分割方法之類型

(一)以原物物分配於各共有人

1. 按原物之應有部分比例分配
2. 按原物換算價值後，按應有比例分配

(二)原物分配及金錢補償之併用依民法第824條第二項第一款前段及第三項規定「… 或不能按其應有部分受分配者得以金錢補償之」之規定辦理。

(三)得將原物分配於部分共有人，未受分配者，以金錢補償之。各共有人均受原物之分配顯有困難時，係指事實上之困難，或法律上之困難。

(四)變賣共有物，以價金分配於各共有人民法第824條第2項第2款前段原物分配顯有困難時，如土地面積過小，若予以分割難以為通常使用時，即可採此方法，如土地法31條，建築法44條是。

(五)原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人(即原物分配兼變價分配)例如甲乙共有90坪，應有部分各 $1/2$ ，設建築基地最小面積為30坪，將60坪分配於甲乙個半，其餘30坪則變賣，以價金分配於甲乙。

(六)共有物因共有人之利益或其他必要情形以原物分配時，得就共有物之一部分仍維持共有。例如分割共有土地時，需保留部分土地，供為通行道路之用，是又此項共有，應包括共有人全體或部分共有人維持共有之二種情形。

## 二十、共有土地裁判分割方法之類型

(七) 共有人均相同之數不動產，除法令另有規定外，得請求合併分割。各不動產共有人之應有部分，是否相同，是否相鄰均非所問，而合併分割，

係法院就數筆不動產，能任意予以合併計算其面積及各共有人依應有部分比例分得土地面積，使共有人分得某一筆土地，而未分得他筆土地之謂。合併分割之條件

(一) 共有人相同

(二) 須經共有人請求

(三) 須法令無合併分割之限制，例如土地施行法19條之1，地測規則224條之1。

(八) 共有人部分相同之相鄰不動產，應有部分過半數之同意得請求合併分割，其要件如下：

(一) 須共有人部分相同。數不動產之共有人，只要一人相同，即足當之，共有人完全不同，固不得請求合併，共有人完全相同，則是用(七)之規定。

(二) 須經各不動產應有部分過半數共同人之同意。例如甲乙丙與甲乙丁各共有相鄰一宗土地，應有部分各，甲於取得乙之同意後，固得請求合併分割，惟若乙不同意，甲於取得丙及丁之同意，亦得為之。

# 二十一、變價分割，變價共有物，共有人的優先承買權

- (一)立法意旨：使共有人仍能繼續其投資規劃，維持共有物之經濟效益，並兼顧共有人對共有物之特殊感情，爰訂定有優先承買之權。但為避免回復共有狀態，爰訂定有二人以上願優先承買時以抽籤定之。
- (二)要件
1. 行使主體須為共有人。
  2. 須法院變賣共有物之結果，係由共有人以外之人買受。
  3. 須依買受人應買之相同條件：指應買之價金，價金給付時期，給付方式等其他條件均應相同。

# 二十二、共有土地分割登記之效力

(一)登記生效與形成效力

(二)各共有人取得分得部分之單獨所有權

1. 權利認定主義

2. 權利移轉主義

我民法係採權利移轉主義，分割效力，發生日期，說明如下：

(1)協議分割:不動產登記完畢

(2)裁判分割:判決確定時，所謂判決確定，係指上訴期間屆滿時而言，但判決於上訴期間內有合法上訴者，阻其確定，至不得上訴之判決，則於宣誓時確定，不宣示者，於公告時確定(民訴398)

(三)他項權利之處理

1. 共有物上之他物權無論用益物或擔保物權，於共有物分割後，仍存在於各共有人所分得之部分上

2. 應有部分之擔保物權(抵押權)

(1)不受影響:民法824條之1第2項前段，土登107條第1項前段

(2)僅移存抵押人所分得之部分(民法824之1條第2項但書)

(1)權利人同意分割

(2)權利人以參加共有物分割訴訟

(3)權利人經共有人告知訴訟而未參加

3. 抵押人未受分配時，該抵押權之處理(民824-1條三項, 土登107條二項)

# 二十二、共有土地分割登記之效力

## (四) 裁判分割受補償人之法定抵押權

1. 應受補償人對於補償義務人之補償金債權就補償義務人分得之不動產，有抵押權(民824之1第四項)
2. 此法定抵押權，於判決確定，不待登記，即生效力，惟應於辦理共有物分割登記時，一併登記(民824之1V前段、土登100條之1)

## (五) 共有人間互負擔保責任1擔保責任內容

### 1. 擔保責任內容

(1) 權利瑕擔保，又稱追奪擔保。

(2) 物之瑕疵擔保: 簡稱瑕疵擔保。兩者均發生解除契約，請求減少價金，與請求損害賠償等效力，但裁判分割發生瑕疵擔保責任者，僅得請求減少價金或損害賠償，不得重行分配。

### 2. 物上請求權

(1) 共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力。

(2) 如分割之結果，如將一共有人原有房屋之基地分歸他共有人，則該屋占用他人分得之土地，即為無權占有，他共有人本於所有權，自得依民法第767條規定請求拆除之，此在共有土地，協議分割，經登記完畢者，亦同。

# 二十三、共有土地分割登記之申請

## (一)登記申請人

1. 共有人全體會同申請。
2. 部分共有人單獨為全體共有人申請。

## (二)登記之申請期限

1. 權利變更之日起1個月內向地政事務所為之。
2. 權利變更之日係指：
  - (1)共有土地所有權分割契約成立之日。
  - (2)法院確定判決分割確定之日。
  - (3)訴訟上和解或調解成立之日。
  - (4)調解結果確定之日(土34條之1第6項)
  - (5)依仲裁法作為之判斷，判斷書交付或送達之日。
  - (6)依鄉鎮市調解成立之調處，經法院核定之日。

## (三)應提出之書面文件

1. 登記申請書
2. 共有土地所有權分割契約書或原因證明文件
3. 登記清冊
4. 共有土地分割前後價值增減表
5. 土地現值申報書
6. 申請人身分證明
7. 共有人印鑑證明
8. 土地所有權狀
9. 委託書
10. 抵押權人同意分割，已參加共有物分割訴訟，或經共有人告知訴訟而未參加之文件
11. 稅捐繳納文件

## 二十四、共同共有之定義及說明

- (一) 依法律規定、習慣、或法律行為，成一共同關係之數人，基於其共同關係，而共有一物者，為共同共有人。
- (二) 前項依法律行為成立之共同關係，以有法律規定或習慣者為限。
- (三) 各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部。

## 二十五、共同共有關係成立之原因

- (一) 依法律規定而成立，主要為繼承  
(民1151)
- (二) 依習慣而成立：例如祀田、祀產、祭祀公業、神明會。
- (三) 依法律行為而成立：依法律行為而成立之共同關係，以有法律規定或習慣者為限。
  1. 合夥契約(民668條)
  2. 夫妻共同財產制契約(民1031條)
  3. 信託行為(信託法第28條第一項)

# 二十六、共同共有人之權利義務

- (一)依其共同關係所由成立之法律，法律行為或習慣定之。
- (二)準用第820條，第821條及第826條之1之規定
- (三)共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。所謂其他權利之行使，指處分以外之其他權利之行使，舉凡共同共有物之使用、收益、變更、管理等權利之行使均含在內。

例如：

1. 時效利益之拋棄
2. 優先購買權之行使。
3. 變更為分別共有。
4. 土地徵收補償費之領取，但土地徵收條例第25條有特別規定。
5. 領受共同共有債權。
6. 提起第三人異議之訴。

- (四)有土地法第34條之1第5項規定之準用。

## 二十七、共同共有之消滅

除了與一般物權消滅之原因，例如共有物滅失，徵收，沒收，或他人因時效取得外，有下述原因：

(一)共同共有終止：例如合夥解散。

(二)共同共有物之讓與。

(三)共同共有物之分割。其分割除法律

另有規定外，準用於共有物分割之規定。

## 二十八、共同共有與分別共有之區別

- (一)成立基礎不同。
- (二)標的物不同。
- (三)應有部分之存在形式不同
- (四)權利行使不同
- (五)分割之限制不同

# 二十九、區分所有建物之共有部分

(一)法令依據:公寓大廈管理條例第3條，民法第799條

(二)名詞定義

1. 公寓大廈:指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物及其基地。
2. 區分所有:指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。
3. 區分所有建物:謂數人區分一建築物而各專有其一部分，就專有部分有單獨所有權，並該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。
4. 專有部分:指區分所有建物在構造上及使用上可獨立，且得為所有權之標的者。
5. 共有部分:指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。

# 三十、共有部分名稱及項目

## (一)名稱先後有異

公共使用部分(63年10月29日台內地字第600329號函)

→共同使用部分(69.1.23土登69、72)

→共用部分(90.9.14土登81)

→共有部分(98.7.6，土登81)

## (二)項目：

建物所有權第一次登記補充規定第12點，列有八項。共有部分俗稱公共設施，實際上，又分

1.大公:由全體區分所有人所共有者，

如:大門，電梯間。

2.小公:僅由部分區分所有人共有者，如層樓

共用之走廊。

# 三十一、共有部分之比例及性質

## (一)比例

各區分所有人就區分所有建物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之，但另有約定者，從其約定。

## (二)性質

1. 各區分所有權人利用該共有部分之必要性，故共有部分，除法規另有規定外，依區分所有人按其設置目的及使用性質約定情形，分別合併，單獨登記為各相關區分所有權人共有。
2. 各區分所有權人之從權利，因此共有部分僅建立標示部為已足，不必建立所有權部，他項權利部，亦不另發給所有權狀，土地登記規則第81條第2項訂有明文。
3. 共有部分，應隨同各相關專有部分為移轉，設定或限制登記。



本課程結束，感謝聆聽