

2016 專題報導



淺談共有物分割—不動產共有物分割之方法

文/彰化地政 江明偉

共有即共同持有之意，依我國民法物權編規定，其共有狀態可歸為兩種：一物之所有權在量的分割下同時為兩人以上共同享有的狀態，為分別共有（民法第 817 條）。另依法律規定、習慣或法律行為成一共同關係之數人，基於共同關係共享一物之所有權，謂之共同共有（民法第 827 條）。共有人在共有物享有的權能與單獨所有權之物並無太大差異，除共同共有另依其成立之共同關係規定外，各共有人按其應有部分，於不妨害他共有人權利限度內，對共有物全部均有使用收益之權（民法第 818 條）。

然隨著社會的進步，經濟的發展，共有關係的存在，對於改良共有物及共有物的融通均有妨礙，不利於國家經濟，並易啟各共有人間彼此之爭論，使物不能充分發揮其經濟價值，以達物盡其用、貨暢其流。是以民法以共有為所有權狀態的例外，認為不宜存續過久，故於同法第 823 條明文，各共有人除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，由法律賦予各共有人隨時請求分割之權，以消滅共有關係，以利物之融通並增進其經濟效益（81 臺上 2688 判決）。

2016 專題報導



共有土地分割是實務中所採用消滅共有關係之最普遍方法之一，其採原物分配原則，不僅可減輕當事人間稅賦的負擔，通常使其能於原物上繼續投資規劃，提升土地的生產效能，且兼顧共有人對於共有物的特殊感情。

共有物之分割請求權乃分割共有物之權利，非請求他共有人同為分割行為之權利，其性質為形成權，並非請求權，故無民法第 125 條消滅時效之適用（最高法院 29 年上字第 1529 號判例）。並依其方法不同，可分為協議分割及裁判分割兩種，分述如下：

一、 協議分割：

民法第 824 條第 1 項規定：「共有物分割依共有人協議之方法行之。」協議分割者，乃共有人於審判外，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。其性質屬法律行為，故除須符合法律行為的一般成立要件外，以不動產為分割標的者，尚待登記完畢後，各共有人方取得分得部分之所有權（民法第 758 條及 824 條之 1）。

分割協議屬債權行為，故共有人履行分割契約之請求權，有民法第 125 條消滅時效之適用。而共有人與他共有人訂立共有物分割，縱

2016 專題報導



將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約，對於知悉或可得而知之受讓人仍繼續存在，故分割契約亦具有物權效力（最高法院 48 年臺上字第 1065 號判例；司法院釋字第 349 號；民法第 826 條之 1）。

再者，土地法第 34 條之 1 第 6 項規定之調處分割，其立法目的在於便利解決共有人間之不動產糾紛，以促進土地利用，並疏減訟累，由地政機關積極參與本來無法達成分割協議之共有物分割，而使共有人間能達成協議，因此調處共有物分割本質上仍屬協議分割之一種。

二、 裁判分割

分割之方法不能協議決定，或因協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，為貫徹以分割方法消滅共有關係的法律政策，有意分割之共有人，均得請求法院裁判分割共有物（民法第 824 條）。其分割方法由法院斟酌各共有人之利害關係及共有物之性質價格等，自由裁量之，不受共有人主張之拘束，並依職權為下列分配：

- （一）原物分配：以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物分配有困難者，得將原物分配於部分共有人（民法第 824 條第 2 項第 1 款）。
- （二）變賣共有物：原物分配顯有困難者，得變賣共有物，以價金分

2016 專題報導



配於各共有人；或以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（民法第 824 條第 2 項第 2 款）。

（三）金錢補償：以原物分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權（民法第 824 條第 3 項及第 824 條之 1 第 2 項第 4 款）。

判決共有物分割為形成判決者，於法院確定判決時，即生共有關係終止之效力，動產不待交付，不動產不待登記，各共有人即取得分得部分之所有權，但仍須完成登記，始得處分其物權（民法第 759 條）。

參考書目：

1. 王澤鑑，〈民法物權〉，自版，2011 年八月增訂二版。
2. 陳榮傳，〈民法物權實用要義〉，五南圖書出版股份有限公司，2014 年。
3. 陳榮傳，〈法律行為〉，三民書局，2010 年。
4. 林洲富，〈民法物權〉，五南圖書出版股份有限公司，2013 年。
5. 溫豐文，〈論共有〉，三民書局，2011 年。