



法學啟蒙叢書

民法系列——

論共有

■ 溫豐文 著

Co-ownership

Co-ownership

Co-ownership

Co-ownership

Civil Law

 三民書局

Co-ownership

Co-ownership

Co-ownership

本書主要在敘述我國現行共有制度，分別就共有之各種型態——分別共有、共同共有、準共有以及區分所有建築物之共有等，參酌國內外論著及我國實務見解，作有系統的解說，期使讀者能掌握共有型態之全貌，瞭解共有制度之體系架構。

在論述上，係以新物權法上之條文為對象，闡明其立法意旨與法條涵義。其中，對共有制度之重要問題，如應有部分之性質、共有物之管理方法、共有物之分割方法與效力、共同共有人之權利義務以及區分所有建築物共有部分之專用使用權等，特別深入分析，並舉例說明，以增進讀者對抽象法律規範之理解，進而能夠掌握其重點，並知所應用。

ISBN 978-957-14-5415-3

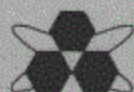
(584)



9 789571 454153

NT. 200





法學啟蒙叢書

民法系列——

論共有

■ 溫豐文 著

Co-ownership

Co-ownership

Co-ownership

Co-ownership

Civil Law

三民書局



introductory

序

本書係以論述新物權法有關共有之規定為主，分別就共有之各種型態——分別共有、共同共有、準共有與區分所有建築物共有部分之共有等，參考國內外相關論著及我國實務見解作有系統的解說，期能勾繪出我國共有制度之全貌，使讀者瞭解共有制度的體系架構。同時針對共有制度之重要問題，逐一詮釋其基本概念，並舉例詳加說明，俾增進讀者對抽象法律規範之理解，以掌握問題之核心，並知所應用。

在撰寫過程中，適逢民法物權編修訂，為等修正條文三讀通過，而一度擱筆，直到2009年1月12日物權編的通則、所有權兩章完成立法後，始重新執筆，歷經年餘，終於完稿。在這期間，承蒙臺北大學不動產與城鄉環境學系陳明燦教授垂注關心，並承東海大學法律學系陳美蘭小姐協助繕打、校對，謹申謝忱。另外，此書之出版，得到三民書局之鼎力協助，於此也致以謝意。

本書敘述力求深入淺出，論理力求淺顯易懂。惟筆者學養有限，所論難免有掛漏謬誤之處，謹祈賢達不吝教正是幸。

溫豐文

2010年12月



論共有

序

01	導 論	001
第一節	前 言	002
第二節	問題說明	003
第三節	本書之內容	004
02	共有之基本概念	007
第一節	共有之型態	008
	一、總 有	008
	二、合 有	009
	三、共 有（狹義的共有）	010
第二節	共有之性質	012
第三節	我民法上之共有	013
	一、種 類	013
	二、成 因	013
	三、特 性	015
03	分別共有	017
第一節	應有部分	018
	一、應有部分之意義	018
	二、應有部分之性質	018
	三、應有部分之比例	019
第二節	分別共有之內部關係	020

一、共有物之使用收益	021
二、應有部分之處分	023
三、共有物之處分	030
四、共有物之管理	034
五、共有物費用之負擔	047
第三節 分別共有之外部關係	048
一、對第三人之權利	048
二、對第三人之義務	050
第四節 共有物之分割	051
一、分割請求權	051
二、共有物之分割方法	055
三、共有物分割之效力	073

04 共同共有

085

第一節 共同共有之意義	086
第二節 共同關係之成立原因	087
一、依法律規定而成立	087
二、依習慣而成立	088
三、依法律行為而成立	089
第三節 共同共有之應有部分	090
第四節 共同共有人之權利義務	092
一、依共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之	093
二、準用第 820 條、第 821 條及第 826 條之 1 之規定	094
三、應得共同共有人全體之同意	096
第五節 共同共有之消滅與共同共有物之分割	100
一、共同共有之消滅	100
二、共同共有物之分割	101
第六節 共同共有與分別共有之區別	102

05	準共有	105
第一節	定限物權之準共有	106
	一、地上權之準共有	107
	二、抵押權之準共有	107
第二節	債權之準共有	107
	一、債權之準分別共有	108
	二、債權之準共同共有	109
第三節	準物權之準共有	110
第四節	無體財產權之準共有	110
06	區分所有建築物之共有部分	113
第一節	前 言	114
第二節	共有部分之分類	115
	一、法定共有部分與約定共有部分	115
	二、全體共有部分與一部共有部分	115
第三節	共有部分之比例與性質	116
	一、共有部分之比例	116
	二、共有部分之性質	117
第四節	共有部分所有權之內容	119
第五節	共有部分之專用權	120
	一、專用權之主體	120
	二、專用權之客體	121
	三、專用權之設定方式	121
	四、專用權之消滅	123
07	案例解析	125
附 錄	參考文獻	143

- 第一節 前 言
第二節 問題說明
第三節 本書之內容

導 論

01



第一節 前言

民法上之所有型態分為二類：一為單獨所有，二為共同所有。前者乃一人單獨享有一物之所有權，即所有權之主體為單數而言，例如甲所有某屋是。後者係數人同時共同享有一物之所有權，即所有權之主體為複數而言，例如乙、丙共有某地是^①。在現代社會裡，為因應商品所有權流通性之需要，所有型態係以單獨所有為基本原則^②。換言之，單獨所有係以個人獨立自主之人格為基礎，使所有權不受部落、家族之束縛，所有人於法令限制之範圍內得自由使用、收益、處分其所有物，從事交易，以發揮貨暢其流、物盡其利的經濟效用，進而促進社會經濟之發展^③。儘管如此，由數人共同享有一物所有權之共有型態，在人類歷史中，卻先於單獨所有而存在，在現代社會裡仍普遍存在著，並擔負著一定的社會機能^④。例如數人基於繼承、合夥或共同出資購買某物等原因而成立共有屬之。是以共有制度為近世各國民法所公認，於實際上亦頗重要^⑤。

- ① 建築物之所有型態，除單獨所有與共同所有外，尚有區分所有一種。所謂區分所有，乃數人區分一建築物，而各有其一部所有權而言，區分所有人對建築物除有專有部分所有權外，尚有共有部分所有權。
- ② 北川善太郎，《物權》，有斐閣，1996年，頁105。
- ③ 王澤鑑，《民法物權·(1)通則·所有權》，2006年，頁326。
- ④ 在人類歷史中，共有型態先於單獨所有型態而存在。依照德國社會學家德尼斯(F. Tönnies)之分析，人類社會是由「共同社會(Gemeinschaft)」逐漸移轉到「利益社會(Gesellschaft)」，而所有權之進化係由「共同所有(Gemeineigentum)」逐漸移轉到「單獨所有(Alleineigentum)」。誠然徵諸史乘，不難發現愈是上溯至古代的共同社會，愈可以看出共有現象之存在，然而降至近世，啟蒙思想發皇，個人主義思潮勃興，共同社會(尤其是村落共同體)日趨解體，人類社會逐漸進入利益社會，所有型態遂轉以單獨所有為主軸。詳見石田文次郎，〈民法における所有權の型態〉，《法商研究》1卷1號，頁33。



第二節 問題說明

我民法仿多數國家立法例，在物權編所有權章設有共有制度。惟依民法第 765 條規定：「所有人，於法令限制之範圍內，得自由使用、收益、處分其所有物，並排除他人之干涉。」據此，所有權之行使，在法令限制之範圍內固有充分的自由^⑤，不因其為共有或是單獨所有而異。但共有與單獨所有之主體究竟不同，因而產生下列問題：在單獨所有，因主體係單數，所有物之使用、收益、處分或管理，基於私法自治原則，僅憑所有人個人之自由意思即可為之。但在共有，主體為複數，有關共有物之使用、收益、處分或管理，如何為之？亦即共有人在使用、收益、處分或管理共有物時，相互間之權義關係如何調整？是其一。所有物受他人不法之干涉時，在單獨所有，所有人固得單獨行使物上請求權（民 767），但在共有，應由何人行使？如何行使？是其二。民法上之共有分為分別共有與共同共有兩類，分別共有之共有狀態是暫時性的^⑦，存續期間較短，且各共有人得自由處分其應有部分以脫離共有關係（民 819 I），亦得隨時請求分割共有物以消滅共有關係（民 823 I 前段），但共有物如何分割？分割後之效力如何？是其三。反之，共同共有通常有其共同目的存在，其存續期間較長^⑧，惟成立共同共有之目的何在？亦即公

⑤ 有關共有制度，德國民法規定在第 1008 條以下，法國民法規定在第 815 條以下，瑞士民法規定在第 646 條以下，日本民法規定在第 249 條以下，中華人民共和國物權法規定在第 93 條以下。

⑥ 民法第 765 條是有關所有權權能之規定。其中所謂使用、收益、處分乃所有權之對物作用，又稱所有權之積極權能。所謂排除他人之干涉，乃所有權之對人作用，又稱所有權之消極權能。

⑦ 北川善太郎，②書，頁 105。

⑧ 共同共有之存續期間較長，除遺產之共同共有，其繼承人得隨時請求分割外（民 1164），在共同關係存續中，各共同共有人，不得請求分割其共同共有物（民 829）。

同關係之成因如何？以及共同共有人之權利義務與共同目的有何關係？是其四。

以上所列舉四項問題，是共有之法律問題的核心，亦是本書論述之重點。



第三節 本書之內容

基於上述問題意識，本書之內容主要是針對民法物權編新修正條文所規定之共有制度，加以闡述⁹。即以民法第 817 條至第 831 條之規範內容為主軸，參酌判例、解釋令及學說見解，對共有制度之內涵，逐一剖析，間或介紹外國立法例，以與我國共有制度相對照。

在結構上，首先對共有之基本概念加以解析，即析述共有之型態，共有之性質，並概述我民法上之共有制度。其次依據民法有關共有之規定，分別從分別共有、共同共有與準共有三部分加以論述。其中，在分別共有部分方面，以析述分別共有之內部關係（包括共有物之使用、收益、處分及管理），與外部關係（包括共有人對第三人之權利與對第三人之義務），及共有物之分割（包括分割限制、分割方法與分割效力）為主。在共同共有部分方面，以析述共同共有之成立原因、共同共有之應有部分，共同共有人之權利義務為主。至於在準共有部分方面，則分別就定限物權之準共有、債權之準共有、準物權之準共有及無體財產權之

⁹ 民法物權編制定於 1928 年，施行迄今已有八十餘年，在 2007 年至 2010 年間分：(一)擔保物權（抵押權、質權、留置權），(二)通則及所有權，(三)用益物權（地上權、農育權、不動產役權、典權）及占有三部分陸續修正。其中，擔保物權部分，於 2007 年 3 月 5 日經立法院三讀通過，同年 3 月 28 日公布，並自同年 9 月 28 日起施行。通則及所有權部分，於 2009 年 1 月 12 日經立法院三讀通過，同年 1 月 23 日公布，並自同年 7 月 23 日起施行。用益物權及占有部分，於 2010 年 1 月 5 日經立法院三讀通過，同年 2 月 3 日公布，並自同年 8 月 3 日起施行。

準共有加以說明。最後針對區分所有建築物共有部分之特殊性，就其分類、法律特性及使用，尤其是約定專用等，加以敘述。

透過以上論述，期能掌握我民法上共有條文之立法意旨，規範內容，進而勾繪出我國共有制度之體系構造，使讀者瞭解共有制度之全貌及共有之法律問題的核心所在。

- 第一節 共有之型態
- 第二節 共有之性質
- 第三節 我民法上之共有

共有之基本概念

02



第一節 共有之型態

所有權之型態是社會經濟發展之產物，故所有權為歷史之觀念，而非邏輯（論理）之觀念，由於各時代社會生活之不同需要，產生不同之共有型態。在比較法制史上，共有（廣義的共有）型態可分為總有、合有、共有（狹義的共有）三類。茲分述如次：

一、總有 (Gesamteigentum)

總有乃多數人結合成一共同體之所有型態，導源於中古世紀日耳曼的村落共同體。中古世紀之日耳曼，將村落與其村民調和為一共同體 (Genossenschaft)，惟村民並不因之喪失其個人之地位。村民基於村落構成員之身分，對村落共同體之財產享有使用、收益權。但無處分、管理權，其處分、管理權完全歸屬於村落共同體。換言之，村落共同體財產之使用、收益權與處分、管理權完全分離，而且分屬於各村民與村民所組成的實在綜合人 (Gesamtperson)，形成所有權權能之割裂。斯即一般論者所稱之「分割所有權 (geteiltes Eigentum)」^①。雖然如此，村落共同體對土地之支配權能與村落住民對土地之經濟權能並非對立關係，而是交互作用，彼此相互疊合之協力關係，各村落住民於取得村落住民資格時，即當然取得土地之使用、收益等經濟權能，而於喪失村落住民資格時，該經濟權能亦當然喪失。換言之，村落住民對土地之經濟權能具有與村民資格不可分離之性格^②。

惟值注意者，構成員（村民）對共同體（村落）之財產，雖有使用、收益權，但若違反團體規約而為使用、收益時，共同團體得依團體規約請求其停止行為及賠償損害。當一構成員之越權行為，妨害他構成員之

① 石田文次郎，《土地總有權史論》，岩波書店，1927年，頁202以下；溫豐文，《土地法》，2009年，頁116。

② 鄭玉波著，黃宗樂修訂，《民法物權》，三民書局，2007年，頁140。

使用、收益時，他構成員亦得對該構成員請求其停止行為及賠償損害。此種管理權能與利用權能分離，而且團體統制色彩極為濃厚之總有型態，現在幾已斂跡。但在近代所有權觀念成立以前的農村社會裡，其存在卻相當普遍。例如日本農村社會裡的「入會制度」，即留有總有型態之痕跡。入會制度為日本農村社會特有之制度，係指一定部落之住民，根據固有習慣，取得特定山林、原野之刈草、伐木、狩獵、放牧等使用、收益權之謂^③。再如，依據日治時期臨時臺灣舊慣調查會之調查報告，當時臺灣農村社會裡所謂牛埔、溪埔、海埔等土地，亦與日本的「入會地」相當，而具有總有性質。易言之，日治時期，在臺灣，特定地域之住民，得出入自住村莊附近之牛埔、溪埔、荒埔、海埔等土地為牧畜、採薪、刈草、捕魚等行為，但無上述土地之管理、處分權，而且當遷徙他鄉時，其牧畜、採薪、捕魚等使用、收益權，即當然停止^④。

二、合有 (Eigentum zur gesamten Hand)

合有，亦稱合手的共有，我民法稱為「共同共有」，乃數人基於共同關係共享一物所有權之謂，導源於日耳曼的家族共同體。按日耳曼家族法，家長死亡後，各繼承人不得分割遺產。遺產是一個獨立的特別財產，歸屬於繼承人全體所有。亦即繼承人全體基於合手之共同關係結合在一起，共享繼承財產^⑤。由於繼承人基於繼承人之身分對整個遺產雖有其應繼分，然其應繼分因係基於身分法上之權利，而非基於物權法上之權

③ 中尾英俊，《入會林野の法律問題》，勁草書房，1977年，頁94；我妻榮著，有泉亨補訂，《物權法・民法講義II》，岩波書店，2004年，頁429；鈴木祿彌，《物權法講義》，創文社，1975年，頁26。

④ 臨時臺灣舊慣調查會，《臺灣私法（第一卷下）》，1910年，頁465以下。

⑤ 石田文次郎，〈合有論〉，《法學協會雜誌》49卷4號，頁6；溫豐文，《現代社會與土地所有權理論之發展》，五南圖書出版公司，1984年，頁63；古振暉，《共同所有之比較研究》，中正大學法律研究所博士論文，2006年1月，頁283。