

民法物權編部分條文修正草案條文對照表(所有權章共有節)0811

| 修正條文 | 現行條文 | 說明 |
|--|--|---|
| <p>第八百十八條 各共有人，<u>除契約另有約定外</u>，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。</p> | <p>第二章第四節 共有 第八百十八條 各共有人，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。</p> | <p>節名未修正 本條意旨在規定共有物使用收益權能之基本分配，若共有人在此基礎上已有分管協議，法律自應尊重。縱使各共有人依該協議實際可為使用或收益之範圍超過或小於應有部分，亦屬契約自由範圍。至其效力是否拘束應有部分之受讓人，則應依修正條文第八百二十六條之一而定。爰仿修正條文第八百二十條第一項文字加以明定。</p> |
| <p>第八百二十條 共有物之<u>管理</u>，除契約另有約定外，<u>非經共有人過半數，並其應有部分合計過半數者之同意</u>，不得為之。但其應有部分合計已逾三分之二者，其人數不予計算。</p> <p><u>共有人不能依前項規定定其管理者，法院得因任何共有人之聲請，以裁定定之。</u></p> <p><u>依第一項規定，由多數共有人同意之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。</u></p> <p><u>前三項所定之管理，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。</u></p> <p><u>多數共有人依第一項規定為管理之決議，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</u></p> | <p>第八百二十條 共有物，除契約另有訂定外，由共有人共同管理之。</p> <p><u>共有物之簡易修繕，及其他保存行為，由各共有人單獨為之。</u></p> <p><u>共有物之改良，非經共有人過半數，並其應有部分合計已過半數者之同意，不得為之。</u></p> | <p>一、為促使共有物有效利用，立法例上就共有物之管理，已傾向依多數決為之（如瑞士民法第六百四十七條之一、第六百四十七條之二、日本民法第二百五十二條、義大利民法第一千一百零五條、第一千一百零六條、第一千一百零八條、奧國民法第八百三十三條、德國民法第七百四十五條），故仿多數立法例，將第一項修正如上。</p> <p>二、依修正條文第一項規定，得由多數共有人決定共有物之管理，惟如不能獲得法定多數共有人同意時，即無從決定其管理，爰參考外國立法例（德國民法第七百四十五條第二項、義大利民法第一千一百零五條</p> |

| | | |
|--|--|---|
| <p><u>償責任。</u></p> <p><u>共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。</u></p> | | <p>第四項)，增訂第二項，明定由法院定其管理，並賦予任何共有人聲請法院定其管理之權。此項管理之決定，並非對於實體上權利爭執之判斷，為求程序簡捷，宜依非訟事件程序以裁定定之，無庸依民事訴訟判決程序行之。至於管理係採輪流管理或其他適當方法，則由法院斟酌共有物之有效利用、共有人利益及其他具體狀況等情形定之。</p> <p>三、共有物經多數決對共有物所定之管理，對少數不同意之共有人顯失公平時，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更該管理，俾免多數決之濫用並保障全體共有人之權益，爰增訂第三項。</p> <p>四、對共有物原定之管理嗣因情事變更致難以繼續時，任何共有人均得聲請法院變更之，俾符實際，爰增訂第四項。</p> <p>五、共有物依第一項為管理之決議，為決議時，有故意或重大過失，致共有人受有損害者，為保護不同意該管理方法之少數共有人權益，爰增訂第五項，明定多數共有人應負連帶賠償責任。又該責任為法定責任，但不排除侵權行為法則之適用，</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|---|---|
| | | <p>併予敘明。</p> <p>六、現行條文第二項移列為第六項。</p> <p>七、第一項規定之「管理」，為上位概括規定，已可包括現行條文第三項之下位概念「改良」在內，故現行條文第三項規定已無實益，爰予刪除。</p> |
| <p>第八百二十二條 共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之。</p> <p>共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，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。</p> | <p>第八百二十二條 共有物之管理費及其他負擔，除契約另有訂定外，應由各共有人按其應有部分分擔之。</p> <p>共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，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。</p> | <p>本條文原用「擔負」一語應配合前後文義修正為「負擔」，又契約乃當事人互相表示意思一致之法律行為，現行條文中之「除契約另有訂定外」一語宜修正為「除契約另有約定外」，以期明確。</p> |
| <p>第八百二十三條 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或契約訂有不分割之期限者，不在此限。</p> <p>前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，於共有人間已有管理之協議時，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。</p> <p>前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。</p> | <p>第八百二十三條 各共有人，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。</p> <p>前項契約所定不分割之期限，不得逾五年。逾五年者，縮短為五年。</p> | <p>一、現行第一項規定各共有人原則上得隨時請求分割共有物。惟如法令另有規定者自當從其規定。為期周延，爰增列「除法令另有規定外」之除外規定。</p> <p>二、不動產利用恆須長期規劃且達一定經濟規模，始能發揮其效益，若共有人間就共有之不動產已有管理之協議時，該不動產之用益已能圓滑進行，共有制度無效率之問題足可避免，是法律對共有人此項契約自由及財產權之安排，自應充分尊重，爰於第二項增列但書規定，放寬約定不分割期限至三十年（瑞士民法第六百五十條第二項規定參照）。</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | | <p>三、至共有人間雖訂有禁止分割期限之契約，但在該期限內如有重大事由，可否仍得隨時請求分割？現行法尚無明文規定，易滋疑義。惟參考外國立法例（德國民法第七百四十九條第二項、義大利民法第一千一百一十一條第三項）仍有准許當事人得隨時請求分割之規定，爰增訂第三項規定，以期明確。而所謂重大事由，係指法院斟酌具體情形認為該共有物之通常使用或其他管理已非可能，或共有難以繼續之情形而言，例如共有人之所分管之共有物部分已被徵收，分管契約之履行已屬不能或分管契約有其他消滅事由等是。</p> |
| <p>第八百二十四條 共有物之分割，依共有人協議之方法行之。 <u>應有部分之抵押權人或質權人同意分割者，除另有約定外，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分。</u></p> | <p>第八百二十四條 共有物之分割，依共有人協議之方法行之。 <u>分割之方法，不能協議決定者，法院得因任何共有人之聲請，命為左列之分配：</u> <u>一、以原物分配於各共有人。</u> <u>二、變賣共有物，以價金分配於各共有人。</u> <u>以原物為分配時，如共有人中，有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。</u></p> | <p>一、第一項未修正。 二、分割共有物之效力，本法採移轉主義（修正條文第八百二十四條之二第一項及第八百二十五條參照），理論上共有物分割時，應有部分之抵押權或質權仍存在於原應有部分上。但為避免法律關係轉趨複雜，並保護其他共有人之權益，爰另增訂第二項規定，明定應有部分之抵押權人或質權人同意分割者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分。但</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>當事人另有約定者，從其約定。</p> <p>三、現行條文第二項、第三項移列於第八百二十四條之一第一項、第二項。</p> |
| <p>第八百二十四條之一 分割之方法，不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之聲請，命為左列之分配：</p> <p>一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。</p> <p>二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；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。</p> <p>以原物為分配時，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。</p> <p>以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。</p> <p>共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得聲請合併分割。</p> <p>共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分逾二分之一共有人</p> | | <p>一、本條新增。</p> <p>二、本條第一項為現行條文第八百二十四條第二項移列並加修正。裁判分割之原因，除共有人不能協議決定外，實務上認為共有訂立之協議分割契約，其履行請求權倘已罹於消滅時效，共有人並有為拒絕給付之抗辯者，共有人得請求法院判決分割（最高法院六十九年度第八次民事庭會議決議參照）。為期周延，爰於前文，增訂上開規定。又現行條文規定之裁判上共有物分割方法，過於簡單，致社會之經濟或共有人個人利益，常無以兼顧，實務上亦頗為所苦，為解決上述問題，爰參照德國民法第七百五十三條第一項、日本民法第二百五十八條第二項及瑞士民法第六百五十一條第二項等立法例，將裁判上之分割方法作如下之修正：原則上以原物分配於各共有人。以原物分配如有事實或法律上之困難，以致不能依應有部分為分配者，得將原物分配於部分</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>之同意，得適用前項規定，聲請合併分割。但法院認為合併分割為不適當者，仍分別分割之。</p> <p>變賣共有物時，共有人有依相同條件共同或單獨優先承買之權利。</p> | | <p>共有人，其餘共有人則受原物分配者之金錢補償；或將原物之一部分分配予各共有人，其餘部分則變賣後將其價金依共有部分之價值比例妥為分配；或變賣共有物，以價金分配於各共有人。法院為上述分割之裁判時，自應斟酌共有人之利害關係、共有物之性質、價格及利用效益等，以謀分割方法之公平適當。</p> <p>三、本條第二項為現行條文第二百二十四條第三項移列。為配合前項第一款關於分割方法之修正，本項亦予修正。以原物分配於部分共有人，未受分配之共有人得以金錢補償之，始為平允。至於按其應有部分受分配者，如依原物之數量按其應有部分之比例分配，價值顯不相當者，參照最高法院六十三年度台上字第二六八〇號判例所示，自應依其價值按其應有部分比例分配。</p> <p>四、法院為裁判分割時，固應消滅其共有關係，然因共有人之利益或其他必要情形，就共有物之一部，有時仍有維持共有之必要。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。爰於第三項增列賦予法院就共有物之</p> |
|---|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>特定部分不予分割之裁量權，以符實際並得彈性運用。又此項共有，應包括由原共有人全體或部分共有人維持共有之二種情形。</p> <p>五、共有人相同之數筆土地常因不能合併分割，致分割方法斟酌上甚為困難，且因而產生土地細分，有礙社會經濟之發展，爰增訂第四項，以資解決。但法令有不得合併分割之限制者，如土地使用分區不同，則不在此限。</p> <p>六、為促進土地利用，避免土地過分細分，爰於第五項增列相鄰各不動產應有部分逾二分之一共有人之同意，即得聲請法院合併分割。此時，各該不動產均具應有部分之共有人始享有訴訟權能。其於起訴後請求合併分割者，原告可依訴之追加，被告可依反訴之程序行之。共有物分割方法如何適當，法院本有斟酌之權，故法院為裁判時，得斟酌具體情形，認為合併分割不適當者，則不為合併分割而仍分別分割之。</p> <p>七、共有物變價分割之裁判係賦予各共有人變賣共有物，分配價金之權利，與強制執行法上債務人因金錢債務，其財</p> |
|--|--|---|

| | | |
|---|--|---|
| | | <p>產被拍賣之情形不同。故於變價分配之執行程序，為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，爰於第六項明定以變價分配時，共有人有依相同條件共同或單獨優先承買之權利。</p> |
| <p>第八百二十四條之二 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。</p> <p>應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但權利人已參加共有物分割訴訟者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分。權利人經共有人告知訴訟而未參加者，亦同。</p> <p>前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第八百八十一條第一項、第二項或第八百九十九條第一項之規定。</p> <p>前條第二項之情形，如為不動產分割者，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。</p> <p>前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記。其次序優先於第二項但書之抵押權。</p> | | <p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、共有物分割之效力，究採認定主義或移轉主義，學者間每有爭論，鑑於第八百二十五條之立法精神，爰增列第一項明定本法採移轉主義，即共有物分割後，共有人取得分得部分單獨所有權，其效力係向後發生而非溯及既往。又本條所謂「效力發生時」，在協議分割，如分割者為不動產，係指於辦畢分割登記時；如為動產，係指於交付時。至於裁判分割，則指在分割之形成判決確定時。</p> <p>三、分割共有物之效力，因採移轉主義，故應有部分原有抵押權或質權者，於裁判分割時，其權利仍存在於該應有部分上。但權利人於上開訴訟中，有法律上之利害關係，故適用民事訴訟法有關訴訟參加之規定；權利人於參加訴訟後，就分割方法陳述之意見，法院於為</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | <p>裁判分割時，應予斟酌，乃屬當然。若權利人未自行參加者，於訴訟繫屬中，任何一共有人均可請求法院告知權利人參加訴訟。如其已參加訴訟，則應受該裁判之拘束。若經訴訟告知而未參加者，亦不得主張本訴訟之裁判不當。爰明定其權利僅移存於抵押人或出質人所分得之部分，以安定法律關係並兼顧其他共有人之利益，此本條第二項所由設。</p> <p>四、 共有人將其應有部分抵押或出質者，嗣該共有物經裁判分割，抵押人或出質人並未受原物分配時，依前項規定，該抵押權或質權應準用第八百八十一條第一項、第二十二項，或第八百九十九條之規定，由抵押人或出質人所受之價金或分配或金錢補償，按各抵押權人或質權人之次序分配之，其次序相同者，按債權額比例分配之，並對該價金債權或金錢債權有權利質權，俾保障抵押權人或質權人之權益，爰設第三項。</p> <p>五、 為保障因不動產之裁判分割而應受補償共有人之權益，爰於第四項增列應受補償人對於補償義務人之補償金債權，就補償義</p> |
|--|--|---|

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>務人分得之不動產，有法定抵押權。本項僅適用於不動產裁判分割之情形。蓋因動產，請求法院裁判分割之案例甚少，且動產質權之設定，必以占有質物為要件，如分割時，共有物由補償義務人占有，則與動產質權之精神不符。又動產有善意受讓問題，如予規定，實益不大，故本項不規定適用範圍及於動產。</p> <p>六、前項法定抵押權，於辦理共有物分割登記時，由地政機關併予登記。其次序應優先於因共有物分割訴訟而移存於特定應有部分之抵押權，始足以確保應受金錢補償之共有人之利益，並兼顧交易安全，爰增訂第五項。至此項法定抵押權和其他抵押權之次序，仍依第八百六十五條之規定定之。又不動產分割，應受補償者有多數人時，應按受補償金額比例登記為共有抵押權人，併予指明。</p> |
| <p>第八百二十六條之一 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法所為之決定，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。</p> | | <p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、共有物之管理或協議分割契約，實務上認為對於應有部分之受讓人仍繼續存在（最高法院四十八年度台上字第一〇六五號判例參照）。使用、禁止分割之約定或依法所</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>動產共有人間關於前項之約定、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。</p> <p>前二項情形，於共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物使用、管理所生之債務負擔連帶清償責任。</p> | | <p>為之決定（係指本法修正條文第八百二十條第一項情形），亦應做相同之解釋。又上述契約、約定或決定之性質屬債權行為，基於債之相對性原對第三人無效力，惟為保持原約定或決定之安定性，特賦予物權效力，爰參照法院釋字第三四九號解釋，並仿外國立法例，於不動產為上述約定或決定經登記後，即對應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力（德國民法第七百四十六條、第一千零十條第一項，瑞士民法第六百四十九條之一參照）。又經由法院依第八百二十條第二項、第三項、第四項裁定所定之管理，屬非訟事件，其裁定效力是否及於受讓人，尚有爭議（最高法院六十七年度台上字第四〇四六號判例參照），且該非訟事件裁定之公示性與判決及登記不同，故宜明定該裁定所定之管理亦經登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人始具有效力。爰增訂第一項規定，以杜爭議，並期周延。</p> <p>三、共有人間關於前項共有物使用、管理等行為之約定、決定或法院之裁定，在不動產</p> |
|---|--|---|

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>可以登記之公示方法，使受讓人等有知悉之機會，而動產無登記制度，法律上又保護善意受讓人，故以受讓人等於受讓或取得時知悉或可得而知其情事者為限，始對之發生法律上之效力，方為持平，爰增訂第二項規定。</p> <p>四、前二項情形，於共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物使用、管理所生之債務，應負連帶清償責任，此乃該債務具物權效力之當然結果。惟為免爭議，俾使之明確，故以明文規範，爰增訂第三項。又所積欠之債務雖明定由讓與人與受讓人連帶負清償責任，惟其既係前共有人（讓與人）應單獨負責之事由，則於受讓人清償後，自得依第二百八十條但書規定向前共有人求償，乃屬當然，不待明文。</p> |
| <p>第八百二十七條 依法律規定或<u>法律行為</u>，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。</p> <p><u>前項依法律行為成立之共同關係，以有法律規定或有習慣者為限。</u></p> <p>各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部。</p> | <p>第八百二十七條 依法律規定或依契約，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。</p> <p>各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部。</p> | <p>一、共同關係之成立，學者通說及實務上均認為非以法律規定或契約約定者為限，依單獨行為成立者所在多有，為期周延，爰將第一項「契約」修正為「法律行為」，以符實際。</p> <p>二、依法律行為而成立之共同關係，其範圍不宜過廣，為避免誤解</p> |

| | | |
|--|---|--|
| | | <p>為依法律行為得任意成立共同關係。爰增訂第二項，明定此種共同關係以有法律規定或習慣者為限。</p> <p>三、現行條文第二項移列為第三項。</p> |
| <p>第八百二十八條 共同共有人之權利義務，依其共同關係所由<u>成立</u>之法律、<u>法律行為</u>或<u>習慣</u>定之。</p> <p><u>第八百二十條、第八百二十一條及第八百二十六條之一之規定，於共同共有準用之。</u></p> <p>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。</p> | <p>第八百二十八條 共同共有人之權利義務，依其共同關係所由規定之法律<u>或契約</u>定之。</p> <p>除前項之法律<u>或契約</u>另有規定外，共同共有物之處分，及其他之權利行使，應得共同共有人全體之同意。</p> | <p>一、為配合前條之修正，本條第一項爰將「契約」修正為「法律行為或習慣」，並做文字整理。</p> <p>二、關於共有物之管理、共有人對第三人之權利、共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定對繼受人之效力等規定，不惟適用於分別共有之情形，其於共同共有亦十分重要，且關係密切，為期周延，爰增訂第二項準用規定。又所謂「準用」，係指於性質不相抵觸者，始可準用。其範圍如何，宜由學說、判例運作。</p> <p>三、第一項既已規定共同共有人權利義務之依據，現行條文第二項「或契約另有規定」已無規定必要，爰予刪除，並移列為第三項。又本項所謂「法律另有規定」之意義，就法條適用順序而言，應先適用本條第一項，其次依第二項規定，最後方適用本項所定應得共同共有人全體同意之方式。</p> |
| 第八百三十條 共同共有 | 第八百三十條 共同共有 | 一、第一項未修正。 |

| | | |
|---|---|---|
| <p>之關係，自共同關係終止，或因共同共有物之讓與而消滅。</p> <p>共同共有物之分割，除法律另有規定外，<u>準用</u>關於共有物分割之規定。</p> | <p>之關係，自共同關係終止，或因共同共有物之讓與而消滅。</p> <p>共同共有物分割之<u>方法</u>，除法律另有規定外，應依關於共有物分割之規定。</p> | <p>二、共有物分割之效力即修正條文第八百二十四條之二至第八百二十六條之規定，於共同共有物之分割亦有準用必要。現行條文第二項僅規定共同共有物分割之方法，應依關於共有物分割之規定，未將分割效力，併予準用，有欠周延。爰修正為共同共有物之分割，於性質不相牴觸之情形下，均可準用關於共有物分割之規定，俾共有物分割之效力，亦得準用。</p> |
|---|---|---|