

民事法判解

共有物分割的方法及分割的效力

臺灣新竹地方法院109年訴字第167號民事判決

【實務選擇題】

有關共有物分割，下列敘述何者錯誤？

- (A) 區分所有建築物之共有部分不能分割
- (B) 約定共有物不分割之期限，不得逾5年，但共有不動產有管理之約定時，不得逾10年
- (C) 於分割協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，共有人仍得請求裁判分割
- (D) 不動產共有人間就共有物為分割之協議，於登記後，對於應有部分之受讓人，具有效力

答案：B

【裁判要旨】

- (一) 按各共有人，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，民法第823條第1項定有明文。經查，系爭土地為兩造所共有，其應有部分比例如參、本件不爭執之事項一所示。而系爭土地依其使用目的並無不能分割情形，兩造就系爭土地亦無不分割之協議，此為兩造所不爭，揆諸前揭規定，原告請求分割系爭土地，應屬有據。
- (二) 次按，分割之方法不能協議決定，或於協議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請求，命為下列分配：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。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。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，民法第824條第2項、第4項分別定有明文。次按定共有物分割之方

法，應斟酌各共有人之意願、利害關係、共有物之價格、使用情形、共有物之性質及價值、經濟效用，符合公平經濟原則，其分割方法始得謂為適當。而共有物分割之方法，須先就原物分配，於原物分配有困難時，始予變賣，以價金分配於各共有人（最高法院51年台上字第271號判例、90年度台上字第1607號判決意旨參照）。

【爭點說明】

(一)共有物分割之方法：

1. 協議分割：

共有物之分割，原則上應依共有人協議之方法行之（民法第824條第1項）。既曰協議而非決議，則其分割，即須經共有人全體同意，而不適用土地法第34條之1第1項「多數決」之規定。

(1)方式：

以契約（法律行為）為之，此項協議屬債權行為，尚未涉及物權之變動。其次，此協議為非要式行為，不以書面為必要，且事前同意或事後追認均可（43台上952判例）。

(2)效力（物權變動之時點）：

協議分割後，共有人並未取得部分之單獨所有權，僅取得辦理分割之請求權。因分割為處分行為，在動產須經交付（民法第761條），在不動產須依書面（民法第760條）並完成登記（民法第758條），始生取得單獨所有權之效力。

2. 裁判分割：

分割方法不能協議決定者，共有人得聲請法院為分割（民法第824條第2項）。

(1)方式：裁判分割必須起訴，由法院判決為之。其方法如下：

- ① 原物分配：以原物分配於各共有人。裁判分割雖有三種方法，惟以原物分配，對共有人全體較為有利，故實務上認為須先就原物為分配，於原物分配有困難時，始予變賣（51台上271）。
- ② 變價分配：變賣共有物以價金分配於各共有人。此通常行之於共有物性質上不能以原物分配或以原物分配有困難之情形。
- ③ 原物分配兼金錢補償：即以原物分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，對不足者補償金錢。

(2)效力（物權變動之時點）：

分割共有物之訴，法院判決結果足使各共有人間之共有關係變成單獨所有或其他變更，是創設共有人間之權利義務關係，其性質屬形成之訴，所為分割之判決為形成判決。故於判決確定即生單獨取得所有權之效力，不待登記（民法第759條）。

(二)共有物分割之效力：

1.各分別共有人取得單獨所有權：

在協議分割，動產須經交付，不動產須經登記始取得單獨所有權；在裁判分割，因屬形成判決，於判決確定時即生分割效力，不待交付或登記即取得單獨所有權，僅非經登記不得處分其物權（民法第759條）。

2.共有人間互負瑕疵擔保責任：

各共有人對於其他共有人因分割而得之物，按其應有部分負與出賣人同一之擔保責任（民法第825條）。

3.共有物證書之保存及使用：

共有物分割後，各分割人應保存其所得物之證書（例如：所得物原購入時之契據）。如僅有一份證書時，應歸取得最大部分之人保存之，如無取得最大份者，由分割人協議定之，不能協議決定者，聲請法院定之（民法第826條）。

4.他項物權（如：抵押權、地上權等）不受分割之影響，仍繼續存在。

5.分割效力的發生時期：

採移轉主義（付與主義），即共有物的分割，係共有人各以其應有部分相互移轉而取得單獨所有權，其效力自分割完畢發生，不溯及既往。

【相關法條】

民法第758、759、761、825條

【高點法律專班】

版權所有，重製必究！