

永然地政系列
28

李永然
黃振國
黃偉政
張毓容
◎合著

不動產物權實務

所有權編

陳銘福 (中華民國地政士公會全國聯合會第一屆理事長)

王光祥 (中華民國建築開發商業同業公會全聯會理事長)

吳寶田 (台北市建築開發商業同業公會理事長)

于俊明 (中華民國建築開發商業同業公會全聯會秘書長)

專業推薦

98年修正之《民法》物權編通則與所有權章，針對共有物不動產分割方法、效力與抵押權等，均有諸多修正，另增訂共有物使用管理、分割或禁止分割之約定及其相關登記，這些都與共有不動產所有權人、債權人、抵押權人、投資人等財產權益息息相關。此外，「相鄰關係」與「無權占用」問題，亦是此次物權編修訂的另一重點，如何處理通行權、越界建築、施工損鄰，甚至公寓大廈共用部分等疑難問題，本書將依據最新規定，一次蒐齊，完整解讀！

永然地政系列

28

不動產物權實務

所有權編

李永然
黃振國
黃偉政
張毓容

◎合著

不動產物權實務——所有權編

作者	者：黃偉政、張毓容、黃振國、李永然
出版	版：永然文化出版股份有限公司
創辦人	人：李永然律師
董事	長：黃淑嬪
總編輯	輯：周美君
主編	編：沈玉燕
美術編輯	輯：吳旻錚
地址	址：台北市羅斯福路2段9號7樓
電話	話：(02) 2391-5828
傳真	機：(02) 2391-5811
郵撥帳號	號：1154455-0
郵撥帳號	戶：永然文化出版股份有限公司
團體購書專線	線：永然文化(02) 2356-0809
法律顧問	問：永然聯合法律事務所（台北所・桃園所・高雄所）
電話	話：(02) 2395-6989・(03) 347-5695・(07) 216-0588
地政顧問	問：永然地政士事務所
電話	話：(02) 2358-1188
商標專利顧問	問：亞信國際專利商標事務所
電話	話：(02) 2751-3864
初版日期	期：中華民國101年4月(2012/04)
初版二刷	刷：中華民國102年7月(2013/07)
電腦排版	版：佳宏電腦排版企業有限公司
製版印刷	刷：正恆分色製版印刷事業有限公司
門市總經銷	銷：旭昇圖書有限公司
電話	話：(02) 2245-1480
定價	價：250元
ISBN	N：978-957-485-320-5
永然e go網址	址： http://buy.law119.com.tw

(Printed in Taiwan)

出版聲明：

本書內容僅提供一般之法律知識，並不作為個案的法律意見；特定、專業的建議只限於某些特定之情況下，若需進一步商討案情，請洽永然聯合法律事務所承辦。

版權聲明：

本書有著作權，未獲書面同意，任何人不得以印刷、影印、磁碟、照像、錄影、錄音之任何翻製（印）方式，翻製（印）本書之部分或全部內容，否則依法嚴究。

定價聲明：

本書定價係本出版公司之銷售價格，買受人如有轉售之情形，其售價不受本定價之限制，得自由決定。（依公平交易法第18條規定）

※本書如有缺頁、破損、裝訂錯誤，請寄回本公司更換。

Master Key

蠻荒境域，

由發現通向文明。

閉鎖心門，

自曙光終結幽黯。

法律的事，

經永然文化的*Master key*

開啟峰迴之路。

～法律之鑰，盡在永然～法律之鑰，盡在永然～法律之鑰，盡在永然

●● 李永然 ●●

- 台大法學士、台大法學碩士、台大法律研究所博士班研究、中國政法大學法學博士
- 永然聯合法律事務所、永然兩岸法律事務中心、永然地政士事務所、永然文化出版股份有限公司、永然法律研究中心等創辦人；財團法人永然法律基金會董事長
- 曾任教：淡江大學、輔仁大學、文化大學、銘傳大學、國立體育學院
- 聯合報、中國時報、工商時報、經濟日報、中華水電冷凍空調雜誌、稅務旬刊、投資情報周刊、貿易商情、爽報、台商張老師月刊法律專欄主筆
- 曾任中廣公司、漢聲電台、復興電台、中央廣播電台及佛光衛視法律專欄主講人
- 總統府人權諮詢委員、內政部營建署法律顧問、國防部總政治作戰局法律顧問、中華人權協會名譽理事長、兩岸經貿交流權益促進會榮譽理事長、陸委會台商張老師、台北市政府市政顧問、海基會財經法律顧問

●● 黃振國 ●●

- 學歷：東吳大學法律系比較法學組67年畢業
- 經歷：東海大學管理學院財務金融研訓中心租稅規劃與財產移轉講師；永然法律研究中心不動產稅務及大陸房地產講師（不動產經紀法規、土地登記、土地稅法、遺贈稅法、行政救濟、信託法等）十餘年；中國房地產研究發展協會常務理事；補習班教師二十餘年經驗；台灣財稅發展協會理事長
- 著作：不動產法拍移轉及稅費、法院拍賣案例與運用、訴願書狀與範例、遺產稅節稅規劃、贈與稅節稅秘訣、繼承登記疑難解析與範例、最新遺產、贈與稅節稅規劃、遺產稅節稅千冊、保險、信託、遺產、贈與之節稅規劃、遺贈稅節稅規劃案例解析、遺贈稅、財產移轉圓滿計畫、繼承權益法律指標

●● 黃偉政 ●●

- 現任：國有財產局法制室主任

●● 張毓容 ●●

- 學歷：國立政治大學法律系財經法組暨會計輔系
- 經歷：97年律師高考及格、德勤商務法律事務所實習律師、永然聯合法律事務所律師

C · O · N · T · E · N · T · S

陳序	5
王序	6
吳序	7
于序	8
黃序	9
李序	10

第一篇 不動產共有分割法規 文◎黃偉政、張毓容

第一章 分別共有物之分割法規	21
一、分別共有之意義	21
二、分別共有物之分割與限制	21
(一)分割請求權	22
(二)分割請求權之限制	22
三、共有物分割之方法	26
(一)協議分割	26
(二)裁判分割	30
四、分割共有物之效力	37
(一)共有人取得分得部分單獨所有權	37
(二)應有部分有擔保物權之處理	40
(三)他共有人之法定抵押權	42
(四)共有人間互負瑕疵擔保義務	42
(五)共有物證書之保存及使用	43
五、共有物管理、分割之約定及裁定對於繼受人之	

效力	45
(一)不動產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	45
(二)動產以受讓人或取得物權之人知悉其情事或可得而知者為限具有效力	45
(三)受讓人之連帶清償責任	46
第二章 共同共有物之分割法規	50
一、共同共有之規定	50
二、共同共有物之分割與限制	50
(一)分割	50
(二)限制	51
三、共同共有關係之消滅與共同共有物之分割方法	52
(一)共同共有關係之消滅	52
(二)請求裁判分割之要件	53
第三章 國私共有土地之分割法規	54
第四章 結語	58

第二篇 不動產分割與分管登記實務 文◎黃振國

第一章 共有物分割之原因與登記程序	65
一、共有物分割登記之意義	65
二、共有物分割登記的原因	67
三、共有土地或建物分割登記的要件	69
四、不同地政事務所就同一共有關係的登記作業與聯繫程序	72
五、地政事務所就共有土地或建物分割登記案件的審查原則	76

六、法院判決、和解、調解與地政機關調處成立， 可由部分共有人單獨申請	76
第二章 耕地分割之限制與例外	81
一、耕地分割的意義	81
二、耕地分割之限制與例外	82
三、不受耕地分割最小面積限制之圖解	86
四、耕地分割土地複丈與標示變更登記實例書表	93
第三章 建築基地與法定空地分割之限制	96
一、法定空地不得分割	96
二、法定空地分割證明之申請與審查	96
第四章 共有物分割稅務	102
一、共有土地分割的土地增值稅	102
二、共有土地分割後價值相等，免徵土地增值稅之 實例解說	103
三、共有土地分割後價值減少，部分課徵土地增值 稅之實例解說	104
四、因有償或無償其土地增值稅之納稅義務人有所 不同與贈與稅	108
五、重劃後分割共有土地再移轉，仍可適用減徵規定	109
六、共有房屋分割，就各自取得部分按2%課契稅	110
七、共有土地所有權分割改算地價原則	111
第五章 共有物分割與抵押權之處理	112
一、分割後原有抵押權之處理	112
二、金錢補償抵押權之處理	113
三、共有物分割後抵押權處理之圖解	114

四、建物基地號變更登記	118
第六章 共有物分割與用益物權之處理	119
一、用益物權之範圍	119
二、先申請土地複丈之程序	119
第七章 國私共有土地分割之處理	121
一、適用範圍	121
二、行政規則之規定	121
第八章 新增共有物使用管理（分管契約）之登記	122
一、新增訂分管契約之登記	122
二、《土地登記規則》配合增訂	122
三、共有物管理契約條款可約定之重要事項	124
四、共有土地管理契約	125
五、《國私共有土地協議分管要點》	128

第三篇 土地共有人要注意哪些法律問題？

.....文◎李永然

一、買受前，先了解該共有地有無不分割的約定	135
二、共有人的優先購買權	136
三、共有人要注意「以大吃小」的規定	136
四、取得共有物持分，可以請求分割	136
五、共有人須注意《民法》第823條第1項所規定無法分割的情形	137
六、共有人無法協議，可以向法院請求分割	138
七、共有土地分割時，如何處理抵押權？	139
八、結語	141

第四篇 不動產的相鄰關係與無權占有文◎李永然

一、如何處理鄰地要求管線安置？	145
二、如何處理鄰地提出「通行」的要求？	146
(一)有償通行權	147
(二)無償通行權	149
三、鄰地所有人營繕建物時，可否使用他人的土地？	150
(一)何謂有使用的必要？	150
(二)何種情形下，被使用者得向鄰地所有人請求 償金？	150
四、如何處理越界建築？	151
五、房屋因鄰地施工而受損，該如何救濟？	152
(一)行政機關之協調程序——以台北市為例	153
(二)民事責任	156
(三)刑事責任	161
六、占有	163
(一)直接占有與間接占有	163
(二)自己占有與輔助占有	164
(三)自主占有與他主占有	164
(四)有權占有與無權占有	164

第五篇 公寓大廈共用部分之使用管理與分管協議

.....文◎李永然

一、區分所有建物由「專有部分」及「共有部分」 構成	171
------------------------------	-----

二、共用部分與約定專用	171
(一)認識「共用部分」	172
(二)認識「約定專用」	172
三、公寓大廈「共有部分」之使用管理與管理修繕 費用負擔	173
(一)「共用部分」之修繕費用負擔	174
(二)管委會對於共用部分之管理維護義務	175
四、公寓大廈之分管協議與繼受問題	176
(一)分管協議的法律性質	176
(二)分管協議的繼受效力	177
五、結語	180

附錄

1. 民法物權編	185
2. 民法物權編施行法	231

永然地政系列

28

不動產物權實務

所有權編

李永然
黃振國
黃偉政
張毓容

◎合著

不動產物權實務——所有權編

作者	者：黃偉政、張毓容、黃振國、李永然
出版	版：永然文化出版股份有限公司
創辦人	人：李永然律師
董事	長：黃淑嬪
總編	輯：周美君
主編	編：沈玉燕
美術編	輯：吳旻錚
地址	址：台北市羅斯福路2段9號7樓
電話	話：(02) 2391-5828
傳真	機：(02) 2391-5811
郵撥帳	號：1154455-0
郵撥帳	戶：永然文化出版股份有限公司
團體購書專線	線：永然文化(02) 2356-0809
法律顧問	問：永然聯合法律事務所（台北所・桃園所・高雄所）
電話	話：(02) 2395-6989・(03) 347-5695・(07) 216-0588
地政顧問	問：永然地政士事務所
電話	話：(02) 2358-1188
商標專利顧問	問：亞信國際專利商標事務所
電話	話：(02) 2751-3864
初版日期	期：中華民國101年4月(2012/04)
初版二刷	刷：中華民國102年7月(2013/07)
電腦排版	版：佳宏電腦排版企業有限公司
製版印刷	刷：正恆分色製版印刷事業有限公司
門市總經銷	銷：旭昇圖書有限公司
電話	話：(02) 2245-1480
定價	價：250元
ISBN	N：978-957-485-320-5
永然e go網	址： http://buy.law119.com.tw

(Printed in Taiwan)

出版聲明：

本書內容僅提供一般之法律知識，並不作為個案的法律意見；特定、專業的建議只限於某些特定之情況下，若需進一步商討案情，請洽永然聯合法律事務所承辦。

版權聲明：

本書有著作權，未獲書面同意，任何人不得以印刷、影印、磁碟、照像、錄影、錄音之任何翻製（印）方式，翻製（印）本書之部分或全部內容，否則依法嚴究。

定價聲明：

本書定價係本出版公司之銷售價格，買受人如有轉售之情形，其售價不受本定價之限制，得自由決定。（依公平交易法第18條規定）

※本書如有缺頁、破損、裝訂錯誤，請寄回本公司更換。

陳序

由於大地主之消失、人口之增多、土地之供給有限及經濟活動之緊密，土地共有之情形有日益普遍化之趨勢，且共有人數亦日益增多。我國土地政策追求之終極目標為「地盡其利」；妨礙「地盡其利」之因素頗多，土地共有為其中之一。蓋因土地共有，導致所有權複雜化，於人心不一及意見不一之情形下，勢必於使用、收益、管理或處分上增加難度，從而「地盡其利」之實現，亦隨之增加難度；緣此，土地政策下之法制——能促使所有權單純化之「共有物分割」，成為重要之課題。

共有之情形不再侷限於土地，其供吾人居住、營業等使用之房屋形成共有，亦屢見不鮮，尤其公寓大廈興起後，更有所謂「共用部分」之出現；是故為求地盡其利、產權單純化及敦親睦鄰，不動產共有之分割、使用、管理、相鄰關係及因此衍生之契約、登記、稅務等法制，成為重要且熱門之課題，亦是身為現代人所不能不認知之課題。李永然大律師及其團隊有鑒於推廣並認知「不動產共有」及不動產相鄰關係之重要性，特將其多年教學、研究及實務處理經驗所累積之豐富資料彙編成書發行，應為各界最佳之參考工具書；此就土地政策之推動及實務上之定紛止訟而言，實深具意義及價值，故承囑並樂誌數言，一則為書序，再則為推薦。

中華民國地政士公會全國聯合會第一屆理事長

陳銘福 敬誌

王序

友人永然律師執業三十餘載，業務範圍廣泛，除了傳統民、刑事、行政訴訟外，不動產、智慧財產權、稅務、大陸投資……等等，皆有所擅長，而其在不動產法律上之專業，更是國內業界所推崇。

近幾年來，不動產市場相當熱絡，糾紛案件也隨之增多，業者及消費者之間如何求取共識，達到一個適當的平衡點以解決爭端，是亟需思考並尋求解決的，而「法律」正是一可提供解決之道。感謝永然律師在事務忙碌之餘，遇建築開發公會演講或座談邀請，必慨然應允，且對於業者所遇到的繁雜問題，亦耐心一一回覆，因其深知提升不動產業界人士的法律觀念，是求取業者與消費者雙贏的必要途徑，其重要性不言可喻。

「不動產物權實務——所有權編」之集結，除永然律師外，尚有黃振國、黃偉政、張毓容等專家學者之文，內容包含不動產共有分割法規、不動產分割與分管登記實務、土地共有人要注意哪些法律問題、不動產的相鄰關係與無權占用、公寓大廈共用部分之使用管理與分管協議等五大篇章，均以實務出發，再佐法條詳解，此書之出版，堪為業者與民眾權益保障之堅強後盾。余因獲永然律師邀請寫序，得以先睹為快，特為本序。

中華民國建築開發商業同業公會全聯會理事長

王光祥

中華民國101年3月28日