

12

生書

活泉

法出

律版

百

問

百

答

認識共有房地產

陳銘福 — 著

D9
C4

D927.583.2
C452

12

生 書
活 泉
法 出
律 版
百
問
百
答

認識共有房地產

陳銘福 — 著

認識共有房地產 / 陳銘福著. -- 初版. -- 臺北市
 : 書泉, 1996[民85]
 面 ; 公分. -- (生活法律百問百答 ; 12)
 ISBN 957-648-477-4(平裝)

1. 不動產 - 法律方面 2. 所有權

584.217

85001885

生活法律百問百答 ⑫

認識共有房地產

版次 / 一九九六年三月初版一刷 定價 / 二二〇元

作者——陳銘福

責任編輯——蔡麗鳳

助理編輯——蔡靖平

校對人員——陳雅惠

發行人——楊榮川

發行所——書泉出版社

台北市和平東路二段三三九號四樓

局版臺業字第一八四八號

電話——(〇二) 七〇五五〇六六

傳真——(〇二) 七〇六六一〇〇

劃撥——〇一三〇三八五一三

排版所——陽明電腦排版有限公司

製版所——和鑫照相製版有限公司

印刷所——利康印製有限公司

裝訂所——信成裝訂所

●如有缺頁倒裝請退回換新

自序

農業社會時代，房地產共有的情形較為稀少，縱使有共有的情形，共有的人數也不多，且共有人之間，不是親戚就是朋友，如果不是親友，共有人相互之間也比較惜緣，故因共有關係而發生問題，比較不普遍。

但是工商社會時代，人口增加，人際關係緊密，益以房地產價格上漲，公寓大廈林立，故房地產共有的情形，比比皆是，而共有人之間，不僅沒有親友關係，惜緣的情分也日益淡薄，所謂「遠親不如近鄰」，幾乎被「功利」與「現實」所淹沒，致使共有關係發生了一串串的問題。

為安定共有關係的秩序，為避免共有關係發生問題，為解決共有關係所產生的疑難，乃執筆撰寫本書，希望對讀者有所幫助。

本書共分六章，分述民法、土地法、土地稅法及公寓大廈管理條例等有關法律的規定，以及相關的判例與解釋，以問答方式，實例解說，深入淺出敘述，不僅一目瞭然，或許您的問題就在其中，並可從其中尋找到答案。

或許這是國內第一本關於「共有房地產」的專書，專業人員可以讀，一般民眾也可以讀，這是一本生活化的書。

tw27/08

撰寫本書期間，筆者擔任中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會理事長，公私兩忙，於公餘之暇執筆，疏漏難免，尚望讀者賢達不吝指正。

陳銘福 敬識

陳銘福

學歷：中興大學地政學士

政治大學地政碩士

高考、乙等特考地政及格

現職：中華民國土地登記專業代理人公會全國聯合會理事長

洪福地政綜合事務所負責人

松山區調解委員會委員

政治大學地政系講師

各大建設公司地政顧問

著作：『房地產登記實務』等二十餘本房地產專書

11/27/08

第一章 認識共有

001

Q 1：什麼意思？——談「共有」的意義 002

Q 2：又是什麼意思？——談「分別共有」的意義 004

Q 3：真是搞不懂——談「共同共有」的意義 006

Q 4：還是不明白——「應有部分」是什麼意思？ 008

Q 5：到底多少？——談「應有部分」的權利範圍 009

Q 6：追根究底——「分管」是什麼意思？ 012

第二章 共有物的使用、收益與管理 015

Q 1：不分彼此嗎？——談共有物使用收益的範圍 016

Q 2：太過分了——談共有人的侵權行為 017

Q 3：這樣也要？——談共有人的不當得利 019

Q 4：先占為王？——談特定部分的占用 020

Q 5：放尊重一點——我占用，你同意嗎？ 022

Q 6：無名有實——共有人可向其他共有人租賃共有物嗎？ 024

Q 7：大哥大？——部分共有人占用全部共有物的請求返還 026

Q 8：又不過分——部分共有人占用特定部分怎麼辦？ 028

Q 9：無地自容——共有土地全部被其他共有人占用怎麼辦？ 031

Q 10：是房客，也是房東——承租人買受持分可調整租金嗎？ 033

Q 11：你管，我不管？——談共有物的管理 035

Q 12：為什麼要你同意？——部分共有人出租共有物的效力 037

Q 13：我的給你，你的也要給我？——共有物分管後的再分管 039

Q 14：千山萬水，唯我獨行——談共有抵押權的單獨拍賣 041

Q 15：你不來，我來——部分共有人可單獨請求返還被占用的共有物嗎？ 044

Q 16：要你還，也要你賠償——無權占用共有物如何處理？ 046

Q 17：說的是一套，做的是一套——租耕地建屋如何處理？ 049

Q 18：你同意，但我不利——部分共有人可同意緩期拆屋嗎？ 051

Q 19：親兄弟，明算帳——如何分攤共有物的管理費用？ 053

第三章 共有物的處分 055

Q 1：干卿底事？——各共有人得自由處分其應有部分 056

Q 2：同進同出——共有物的處分須全體共有人同意嗎？ 058

Q 3：不同意也行——共有物以多數決「處分」的情形為何？ 061

Q 4：不可以就是不可以——贈與為何不適用土地法第三十四條之一？ 063

- Q 5：同樣是分割，為什麼不可以？——共有物分割不適用土地法第三十四條之一 065
- Q 6：賣你的，不賣我的可以嗎？——談土地法第三十四條之一規定的處分 067
- Q 7：管你是公的，還是私的——公私共有也可以賣嗎？ 068
- Q 8：大夥聯合？——不同共有人的土地可適用土地法第三十四條之一嗎？ 071
- Q 9：膨脹自己？——談應有部分設定用益物權 072
- Q 10：可與不可？——區分所有房屋及基地持分可適用土地法第三十四條之一嗎？ 074
- Q 11：糟糕！破功了——應有部分被查封可適用土地法第三十四條之一嗎？ 076
- Q 12：賣了再說——出賣全部共有土地如何通知被賣人？ 077
- Q 13：就是這一些——通知的內容如何？ 079
- Q 14：怎麼辦？——以「多數決」處分共有土地的登記 082
- Q 15：簡政便民——共有人死亡須先辦理繼承登記嗎？ 085
- Q 16：還有什麼辦法？——價金不領就提存 088
- Q 17：化繁為簡——共有人為什麼有優先購買權？ 091
- Q 18：不複雜嗎？——共有人的優先購買權 093
- Q 19：多此一舉——須徵求共有人優先購買嗎？ 096
- Q 20：沒有就是沒有——區分所有建物的基地共有人有優先購買權嗎？ 098

Q 21：爭先恐後——優先購買權的競合是什麼？ 100

Q 22：相煎何太急？——數共有人均欲優先購買怎麼辦？ 102

Q 23：不明不白——公同共有如何適用「多數決」來處分？ 103

Q 24：圓中圓——應有部分為數人公同共有可「多數決」處分嗎？ 105

Q 25：話不投機——不能協議如何調解？ 106

第四章 共有物分割

111

Q 1：連體嬰——共有物分割是什麼？ 112

Q 2：難分難解？——約定不分割就真的不得請求分割嗎？ 113

Q 3：不一定接手——分管契約可以約束受讓人嗎？ 115

Q 4：絕對不能——因物的使用目的不能分割是真的嗎？ 117

Q 5：不能相提並論——道路預定地可以分割嗎？ 119

Q 6：回歸原點——協議分割請求權會因時效而消滅嗎？ 121

Q 7：大家一起來——可同時請求繼承登記及共有物分割嗎？ 123

Q 8：搞錯對象了——向誰請求分割共有物？ 125

Q 9：均無不可——共有物分割的方法為何？ 127

Q 10：抓不定主意——分割協議後可再請求分割判決嗎？ 129

Q 11：自由裁量——適當的分割方法為何？ 130

Q 12：詳細斟酌——裁判分割的考量因素為何？ 133

Q 13：唯一方法——共有耕地如何分割？ 135

Q 14：凍結現狀——應有部分被查封可請求分割共有物嗎？ 137

Q 15：兼籌並顧——原物分配或變價分配如何決定？ 138

Q 16：總是有一條路——不服調解可訴請裁判分割嗎？ 141

Q 17：各有不同——可以部分原物分配，部分變價分配嗎？ 143

Q 18：逃避不了——共有人為何互負擔保責任？ 146

Q 19：一切清楚——如何處理共有物分割有關事宜？ 149

Q 20：一步一痕跡——如何辦理共有物分割登記？ 152

Q 21：不分彼此——共同共有是如何形成？ 159

Q 22：明確規範——共同共有人的權利義務為何？ 161

Q 23：保持現狀——共同共有物可請求分割嗎？ 164

第五章 公寓大廈管理條例的共有

165

Q 1：互通有無——共用部分是否就是共有？ 166

Q 2：我自為之——共用部分得單獨處分嗎？ 167

第六章 共有物的稅賦

187

- Q 3：共有共用——不得為約定專用部分的情形為何？ 169
- Q 4：我行我素——公寓大廈的外表可以隨便使用嗎？ 171
- Q 5：人人有份——共用部分如何使用收益？ 174
- Q 6：生命共同體——共用部分如何維修與管理？ 176
- Q 7：公器私用——共用部分可以為所欲為嗎？ 179
- Q 8：有錢好辦事——公共基金的來源及管理為何？ 182
- Q 9：特別限制——共用部分不得讓售給特定人嗎？ 185
- Q 1：你不繳，我繳——誰是共有房屋稅的納稅義務人？ 188
- Q 2：原有部分不算——共有房屋分割如何計算契稅？ 189
- Q 3：有無之間——應否課徵契稅的情形 192
- Q 4：就是這樣——誰是共有土地的地價稅納稅義務人？ 196
- Q 5：共有自用——共有土地可以自用稅率課地價稅嗎？ 198
- Q 6：不是移轉——塗銷回復須報繳土地增值稅嗎？ 202
- Q 7：散夥了——祭祀公業解散如何報繳土地增值稅？ 204
- Q 8：掛萬漏一——依「多數決」處分共有土地如何報繳土地增值稅？ 210

- Q 9：免啦！——多筆共有農地分割可否免徵土地增值稅？ 213
- Q 10：仍然可以——共有房地可否以自用稅率計徵土地增值稅？ 219
- Q 11：那麼容易就分嗎？——談共有物分割的土地增值稅 222
- Q 12：免不了——共同共有物如何計徵遺產稅或贈與稅？ 226
- Q 13：視情況而定——共有物分割應否報繳贈與稅？ 228

第一章 認識共有



Q 1：什麼意思？——談「共有」的意義

A：一、目前房地產實務，共有的情形，似乎有越來越普遍的趨勢。追究發生共有的原因，得其重要者如下諸端：

(一)均分繼承：一筆土地或一幢房屋，原本是張先生個人所有，如今張先生老邁亡故，由其子女均分繼承而成為共有。

(二)區分所有建物：早期自建自住的時代，房地產共有的情形不多。如今公寓及高樓大廈的興建與出售，區分所有建物的出現，不僅僅是基地成為共有，房屋的樓梯間、電梯間、水箱……等公共設施也成為共有。

(三)人際關係緊密：由於人口增加，人際關係趨於緊密，因此，三五親友合資購買房地產而成為共有的案例，也屢見不鮮。

三、所謂「共有」，從字面上作簡單的解釋，就是「共同所有」。若予以引申解釋，則是「同一物之所有權由數人所享有」。

三、民法第七百六十五條規定，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——此為所有權的權能，其內容包括了使用權、收益權及處分權，並具有排他性。

四、由於所有權是物權，非經登記不生效力，而且所有權具有排他性。因此，同一

物不得也不可能同時存在數個不同的所有權，這就是所謂的「一物一權主義」。

五、基於前述理由，「共有」，並不是同一物存在數個不同的所有權，而是同一物之同一所有權由數人所享有。依民法第八百十七條規定，享有該所有權之人為共有人。實務上，各該共有人之權利，則有謂為「共有權」者。

實例解說

▼李水木的父親，是一位篤實的人，一生辛勤努力的結果，也購置了一些田宅，如今年老力衰而退休，乃將田宅分給李水木兄弟分別居住，但是所有權並未移轉登記給李水木兄弟，因為要繳納很多增值稅的關係，所以等到將來父親百年後，當作遺產來繼承比較節稅。

問：李水木兄弟對於父親分給的田宅，是不是共有？

答：一、不是共有。

二、因為各該田宅所有權人是李水木的父親，而李水木的父親仍然健在，並未繼承開始，李水木兄弟無由取得所有權。雖然李水木的父親將田宅給兒子們分別居住，那只是分別使用與收益而已，並不是共有。

三、將來李水木的父親逝世後，其遺產田宅，李水木兄弟若均分繼承，則成為共

有。但也可以由繼承人訂立遺產分割協議書，就李水木兄弟分別居住的田宅，各自繼承，如是，各別繼承取得所有權，則不是共有。

Q 2：又是什麼意思？——談「分別共有」的意義

A：一、民法並無「分別共有」這一個名詞，但實務上，有關法令與判決、判例，則屢見不鮮。

二、依民法第八百十七條規定，數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人。此種共有，即為分別共有。

三、因此，於分別共有的場合，各共有人均有其「應有部分」。所謂「應有部分」，並不是指共有物的特定部分，而是指分別共有人得行使權利之比例（最高法院五十七年台上字第二三八七號判例參照）。由是可知，「應有部分」是在表示權利的範圍，並不是在表示權利的位置。

四、由於「應有部分」是在表示權利的範圍，不在表示權利的位置。因此，共有人對於共有物之任何一部分均有權利，所以各共有人，按其「應有部分」對於共有物之全部，有使用收益之權（民法第八百十八條參照）。

五、既然共有人對於共有物各有其「應有部分」，是為分別共有，但實務上如何認