有關共有人可否就共有土地以多數決方式決定各自分別占有共有物之特定部分為使用收益乙案

發文機關：法務部

發文字號：法務部 111.09.22. 法律字第11103512120號

發文日期：民國111年9月22日

主旨：有關共有人可否就共有土地以多數決方式決定各自分別占有共有物之特定部分為使用收益乙案，復如說明二至五，請查照。

說明：

一、復貴部111年1月5日台內地字第1100265984號函。

二、按民法第 818條規定：「各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。」所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分，因此分別共有之各共有人，得按其應有部分之比例，對於共有物之全部行使權利（最高法院57年台上字第2387號判決參照）。又本條旨在規定共有物使用收益權能之基本分配，並肯認共有人就該分配得依契約另為約定，即共有人依契約之約定，其使用收益之範圍超過或小於應有部分，或利益分配不依應有部分定之，均屬契約自由範圍，法律自應尊重，而此項約定即為共有人上述所得利益之歸屬分配之契約（本條立法理由、最高法院106年度台上字第151號判決意旨；謝在全著，民法物權論（上），109年10月修訂7版2刷，第361頁參照）。

三、次按民法第820條第1項規定：「共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」所謂「共有物之管理」，包括共有物之保存、改良及利用等行為，其中共有物之利用行為係以滿足共有人共同需要為目的，不變更共有物之性質或用途，決定其使用收益方法之行為。又本條規定目的乃為促使共有物之有效利用，增進社會經濟發展。是有關共有物之管理，基於私法自治原則，應優先依共有人之契約定之，如未經共有人全體約定，自得依民法第 820條第 1項之規定，由共有人以多數決為之；共有人關於共有物管理之約定或依上開條項規定所為管理之決定，對於為該約定或決定時之全體共有人均有拘束力。倘該管理之決定有顯失公平者，依同條第 2項規定，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之，避免多數決之濫用（本條立法理由、最高法院108年度台上字第1278號判決意旨、本部107年9月4日法律字第10703507340號函參照）。

四、綜上所述，民法第 818條係規範共有物使用收益權能之分配歸屬，而非對共有物使用收益之方法，共有人對共有物使用收益方法之決定，屬共有物之管理範圍，自應依民法第820條第1項規定處理，共有人間就各自分別占有共有物之特定部分而為管理所訂之契約，此即民法第 820條第1項所稱「除契約另有約定外」之情形，此與第818條規定「

除契約另有約定外」之契約，係共有物用益歸屬分配之契約，兩契約所指攝之內容各有不同。又因兩契約均係由共有人全體約定之，故以一契約同時為管理或利益分配歸屬之約定，自無不可（最高法院 107 年度台上字第 1949 號判決意旨參照；謝在全，前揭書，第 393 頁，註 63 參照）。是以，實務上所稱「分管契約」，仍應就其所涉具體內容而定其應適用之條文，至如具體個案涉訟，自應以司法判決為準。

五、至於貴部來函說明五（二）3、所詢部分共有人持憑民法第 820 條第 1 項多數決規定所為「分管契約」向登記機關申辦共有物管理註記登記，其契約效力及登記機關受理申辦登記疑義乙節，如前所述，依民法第 820 條規定，共有人各自分別占有共有物之特定部分而為共有物之管理，除得經共有人全體同意以契約約定外，亦得以多數決決定，甚由法院裁定之。共有人就共有物之管理所為多數決定，其性質並非民法第 820 條第 1 項所定「除契約另有約定外」之契約，至於其具體個案所為多數決是否有效，應就具體個案事實予以認定。又共有人就共有物管理以多數決為之，應如何向登記機關申辦共有物管理註記登記及應繳驗何種文件方得受理登記，因涉及登記實務事項，請貴部本諸權責卓酌。