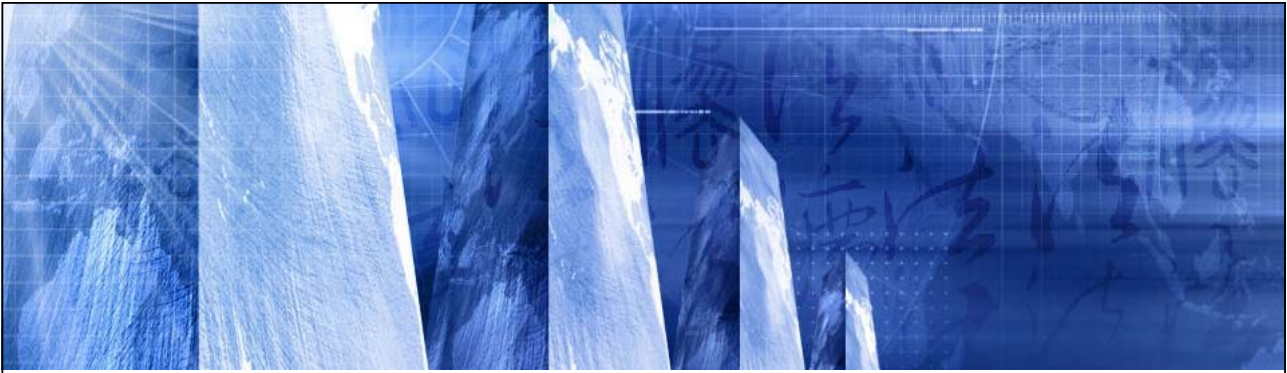




民法物權編

通則章及所有權章修正重點簡介

法務部法律事務司
科長郭宏榮

1



目 次

壹

前言

貳

修正概況

參

修法原則

肆

修正重點

一、通則章

二、所有權章通則節

三、所有權章不動產所有權節

四、所有權章動產所有權節

五、所有權章共有節

2

壹、前言 — 分章修正法

一、92.7重新逐條檢討

專案小組共13位委員，3位曾參與前次修正草案

包括台大、政大、台北大、輔仁、東吳、中正等各校教授，留學國包括德、日、美、法

二、分三階段送立法院

1、擔保物權（抵押權、質權、留置權）【增刪修93條】

2、通則章及所有權章【增刪修69條】

3、用益物權（地上權、永佃權【農育權】、地役權、典權）及占有【增刪修89條】

三、目前進度

1、擔保物權96.3.28公布，96.9.28施行

2、通則章及所有權97.8.22送立法院審議，98.1.12完成三讀，98.1.23總統公布，98.7.23施行。

3、用益物權及占有再修正草案98.2.16陳報行政院審議

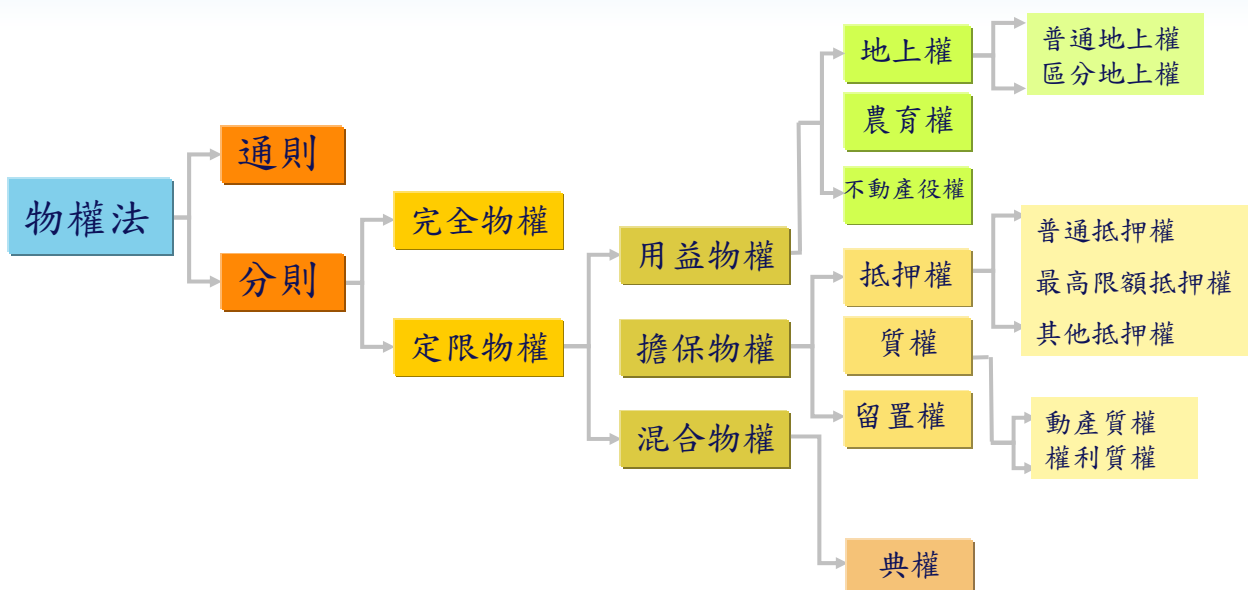
貳、修正概況

(一) 舊法體系		(二) 新法體系
第一章 通則	§§ 757~764	
第二章 所有權		
第一節 通則	§§ 765~772	
第二節 不動產所有權	§§ 773~800	
第三節 動產所有權	§§ 801~816	
第四節 共有	§§ 817~831	第一節 普通地上權 §§ 832~841 第二節 區分地上權 §§ 841-1~841-6
第三章 地上權	§§ 832~841	
第四章 永佃權	§§ 842~850	刪除（改以第四章之一農育權章§§ 850-1~850-9）

貳、修正概況

(一) 舊法體系			(二) 新法體系		
第五章	地役權	§§ 851~859	第五章	不動產役權	§§ 851~859
第六章	抵押權	§§ 860~883	第一節	普通抵押權	§§ 860~880
			第二節	最高限額抵押權	§§ 881-1~881-17
			第三節	其他抵押權	§882、883
第七章	質權				
第一節	權利質權	§§ 884~899			
第二節	動產質權	§§ 900~910			
第八章	典權	§§ 911~927			
第九章	留置權	§§ 928~939			
第十章	占有	§§ 940~966			

貳、修正概況—新物權法體系



貳、修正概況—通則章及所有權章

一、修正幅度

1、通則章及所有權章

修正條文 增11條、刪1條、修正49條 共61條

2、施行法

修正條文 增5條、修3條 共8條

二、徵詢過程

本次修法過程徵詢50個機關團體，並曾於95年10月14日舉辦「所有權新修正學術研討會」，以博採眾議。

三、學者評價

咸認本次草案相較88年版草案已前進許多，充分顯示主管機關之努力成果。

7

參、修法指導原則

一、建立現行物權法體系之基本原則（物權法定主義、公示原則、公信原則），必要時得予緩和化。

二、物盡其用，保障交易安全，以促成社會經濟繁榮發展。

【大陸學者清大申衛星教授稱：物權法具有明確財產歸屬，定紛止爭，激發人們創造財富進取心、促進人格尊嚴的社會意義，是一部讓百姓安居樂業之法】

三、有爭議條文之明確化，有共識判例之條文化、有意義學說之明文化。

8

一、通則章修正重點



9

物權法定主義

(一) 基本原則—物權法定原則

1. 自由主義(放任原則)
2. 限定主義(法定原則)

(二) 意義

物權之種類及內容，均應以法律明文規定之，不得由當事人任意創設。此不同於債權之種類與內容，基於契約自由原則，當事人得任意約定，苟不違背強行規定或善良風俗，均屬有效。

10

物權法定主義

(三) 依據

物權，除本法或其他法律有規定外，不得創設。(§757)

物權種類不得創設—類型強制【不動產質權】

權利內容不得創設—類型固定【標的物移轉占有之抵押權】

職權命令

習慣法

法理

契約

均不得創設

11

物權法定主義

(四) 違反之效力(§71)

1. 原則：無效。

2. 例外：

(1) 法律另有規定。例：§842 II 永佃權定有期限者

§912 典權期限逾30年者

(2) 一部無效，除去該部分仍可成立。例：移轉占有之抵押權。

(五) 弊病

1. 未能預測新物權

2. 現行物權與社會脫節，致產生新物權卻無法加以規範

3. 過於僵化致妨害社會發展

12

物權法定主義

(六)解決之道

1. 物權法定原則否定說

2. 物權法定原則緩和說

(1) 習慣法創設說→新法757採之

(2) 命令創設說

(3) 內容創設說

13

物權法定主義

$$\text{習慣} = \text{習慣法} \left\{ \begin{array}{l} \text{慣行性} \\ \text{法效性} \\ \text{補充性} \\ \text{妥當性} \end{array} \right. + \left\{ \begin{array}{l} \text{一定之公示} \\ \text{合理明確} \\ \text{無違法定本旨} \end{array} \right.$$

確保交易安全
以所有權完全性為基礎
所建立之物權體系及特性

14

土地登記規則部分條文修正草案條文對照表

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第四條 下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記： 一、所有權。 二、地上權。 三、永佃權。 四、地役權。 五、典權。 六、抵押權。 七、耕作權。 八、<u>依習慣形成之物權。</u> 土地權利名稱與前項第一款至第七款名稱不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，經中央地政機關審定為前項第一款至第七款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。	第四條 下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記： 一、所有權。 二、地上權。 三、永佃權。 四、地役權。 五、典權。 六、抵押權。 七、耕作權。 土地權利名稱與前項各款名稱不符，而其性質與其中之一種相同或相類者，經中央地政機關審定為前項各款中之某種權利，得以該權利辦理登記，並添註其原有名稱。	一、配合民法第七百五十七條「習慣」得形成新物權之規定，爰增訂第一項第八款規定，並配合修正第二項部分文字。 二、本條所稱「習慣」係指具備慣行之事實及法的確信，即具有法律上效力之習慣法而言，故其須經過法院的審查使其內容及範圍受到制約。例如：已經各級法院確定判決承認之物權。

習慣法物權之實例

- 謝在全氏：當舖業法施行前之營業質讓與擔保（70台上104）
日本法之溫水權
- 陳榮隆氏：時間區分所有權
區分非典型物權
- 行政院原民會：所有原住民族之習慣？

最高法院70台上104判例



17

最高法院70台上104判例

債務人為擔保其債務，將擔保物所有權移轉與債權人，而使債權人在不超過擔保之目的範圍內，取得擔保物所有權者，為信託的讓與擔保，債務人如不依約清償債務，債權人得將擔保物變賣或估價，而就該價金受清償。

18

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第七百五十九條 因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。	第七百五十九條 因繼承強制執行、 <u>公用</u> 徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。	一、按土地法、土地徵收條例及強制執行法等現行規定多使用「徵收」一語，為避免法律用語兩歧，本條現行用語「公用徵收」配合修正為「徵收」。 二、「於登記前已取得不動產物權者」，非僅限於繼承、強制執行、徵收及法院之判決四種，其他尚有因法律之規定而取得不動產物權者，例如因除斥期間之屆滿而取得典物所有權（民法第九百二十三條第二項規定）等是，亦有因法律事實而取得不動產物權者，例如自己出資興建建築物等是。為期周延，爰增列概括規定「其他非因法律行為」，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，並酌作文字修正。

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第七十條 政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限。	第七十條 政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收或法院判決確定，申請登記者，不在此限。	配合民法第七百五十九條增列其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權之概括性規定，如因除斥期間之屆滿而取得典物所有權等，爰修正但書部分文字。

物權之變動

公信原則

- (1) 意義—物權變動之公示與真正權利不符時，對信賴公示者不生任何影響，以維交易安全。
- (2) 效力—善意取得

A動產 所有權 801，948

質權 886，948

留置權 928

B不動產 現行法

土43—依本法所為之登記，有絕對效力。

新法 759-1

21

臺灣高等法院暨所屬法院 95 年法律座談會

- ❖ 法律問題：債權人聲請查封拍賣債務人爲起造人之未辦保存登記之建物，第三人於執行法院揭示後未辦會測查封登記前，向主管機關辦理變更原始起造人名義，隨後並向地政機關辦畢保存登記，債權人聲請繼續執行拍賣上開建物，執行法院應如何處理？

22

- ❖ A、B、C、D共有K建地，應有部分各四分之一，A起訴請求法院裁判分割共有物，經第一審法院判決准予分割（係東西向分割），A、B、C、D依序分得K 1、K 2、K 3、K 4地，該案判決確定後，A、B、C、D因不滿意法院裁判分割之結果，均未持法院之分割判決向地政機關辦理分割登記（迄今仍未辦理分割登記），土地謄本仍登記A、B、C、D為共有人。茲D於該案判決確定後，將其應有部分出售予E，並辦畢應有部分移轉登記。嗣後A、B、C、E再協議分割該建地（係南北向分割），並於分割同意書上簽名蓋章，A、B、C、E依序分得K 5、K 6、K 7、K 8地。其後B、C、E因不協同辦理分割登記，A起訴請求B、C、E應履行分割協議，協同就兩造共有之K建地辦理共有物分割登記，問：法院得否准許？

物權之拋棄

(一)意義

使物權歸於絕對消滅之單獨行為

(二)性質

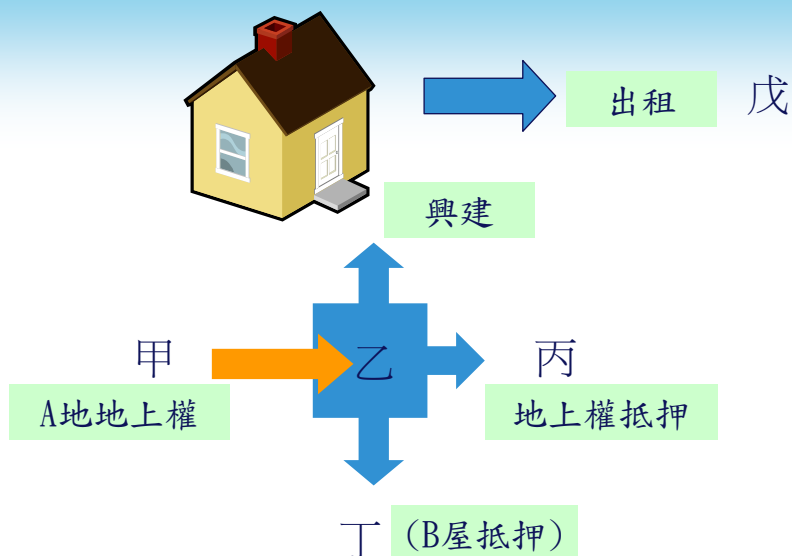
1.意思表示說—通說

(1)單獨行為

(2)不要式行為

2.非意思表示說

物權之拋棄



Q. 乙得否任意拋棄其地上權？

25

修正條文	現行條文	說明
第一百四十三條 依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。 <u>前項因拋棄申請登記時，有以該土地權利為標之物之他項權利者，應檢附該他項權利人之同意書，同時申請他項權利塗銷登記；該土地權利無其他法律上之利益者，應由申請人於登記申請書適當欄記明確無其他法律上之受利益人，並簽名。</u> 私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。	第一百四十三條 依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。 前項私有土地所有權之拋棄，登記機關應於辦理塗銷登記後，隨即為國有之登記。	一配合民法第七百六十四條第二項規定，拋棄物權時，第三人以有以該物權為標之物之其他物權或於該物權有其他法律上之利益者，非經該第三人同意，不得為之，爰增訂第二項，明定拋棄土地權利時，如第三人有以該土地權利為標之物之他項權利者，應檢附該他項權利人之同意書，同時申請他項權利塗銷登記。另第三人於土地權利有其他法律上之利益者，除不動產物權權利人外，尚有質權人、承租人等，因質權、租賃權等動產物權或債權均非屬土地登記事項，形式上地政機關無從查究，故如第三人於該土地權利有其他法律上之利益者，申請人申請登記時，自應依第四十四條規定檢附第三人同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由；如該土地權利上無其他法律上之受利益者，則應由申請人於登記申請書適當欄記明其事由，以資周延。 二現行條文第二項移列為第三項。

所有權

特性

(一) 永久性＜恆久性＞＜永續性＞

所有權存在於有體物上，而永續存在，不得預定存續期間，雖所有權主體變更，亦不影響所有權本身之永久存續性。

	舊法	新法
所有權	永久	
地上權	未設限制	未定期限者，逾20年後，法院得依聲請定其期限 草§833-1
永佃權	永久	刪除
地役權	未設限制	
典權	約定期限不得逾30年	同左
抵押權	實務上認為不得約定期限	最高限額抵押權之確定期日不得逾30年
質權	實務上認為不得約定期限	
留置權	未設規定	
農育權		不得逾20年§850-1

(二) 完整性＜全面性＞＜無限性＞＜完全性＞＜全能性＞

27

所有權

(四) 整體性＜單一性＞＜渾一性＞

所有權不是占有、使用、收益、處分等各種權能在量的總合，而是渾然整體之權。

(五) 自有性

限制物權原則上係存在他人之物之上，故亦稱為他物權；所有權係存在自己之物之上，故亦稱為己物權。

(六) 單權性——一物一權原則 一權一物原則

28

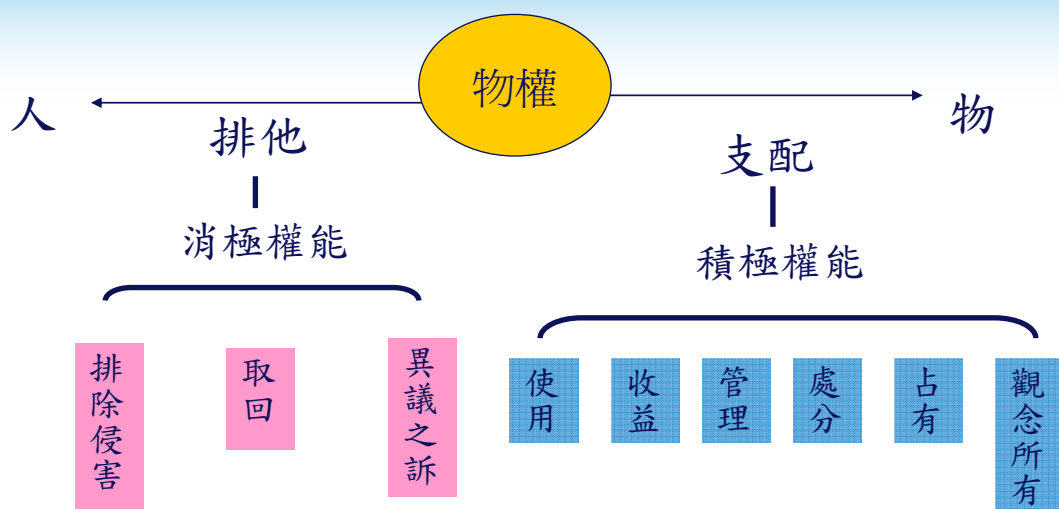
所有權

種類

1. 單獨所有權與共同所有權
2. 空間區分所有權與時間區分所有權
(time-sharing ownership)
3. 動產所有權與不動產所有權
4. 公有所有權與私有所有權

29

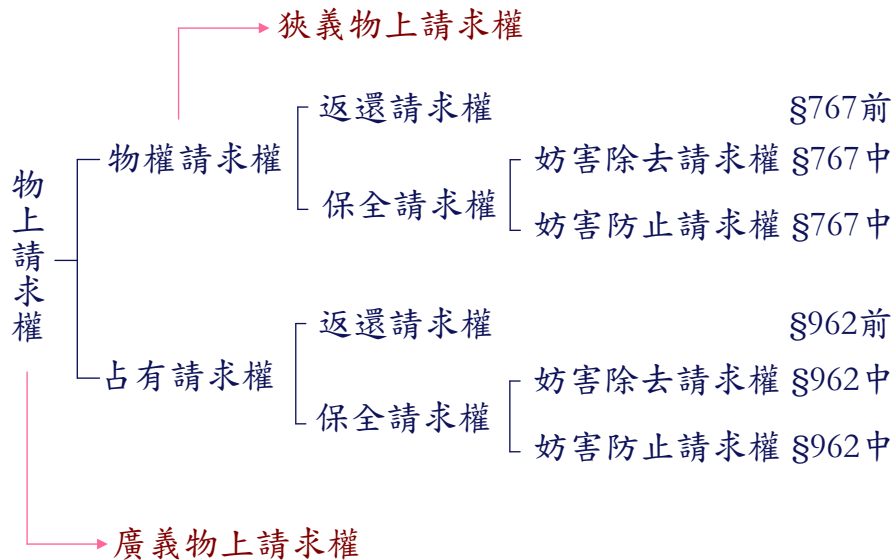
所有權



30

物上請求權

意義及內容



31

請求之對象—現占有人

§767：所有人對於無權占有或侵奪其所有物者，得請求返還之。對於妨害其所有權者，得請求除去之。有妨害其所有權之虞者，得請求防止之。

§962：抵押權之效力，及於抵押物之從物與從權利。第三人於抵押權設定前，就從物取得之權利，不受前項規定之影響。

Q：物上請求權之主體為何人？§767、§962 是否需修正？

32

其他物權之準用

Q：物權請求權是否為物權之共同效力？

（一）否定說→實務上採之

- 1.體系解釋：§767係規定在所有權章通則，非物權編通則
- 2.反面解釋：法律僅在§858明文地役權準用§767之規定

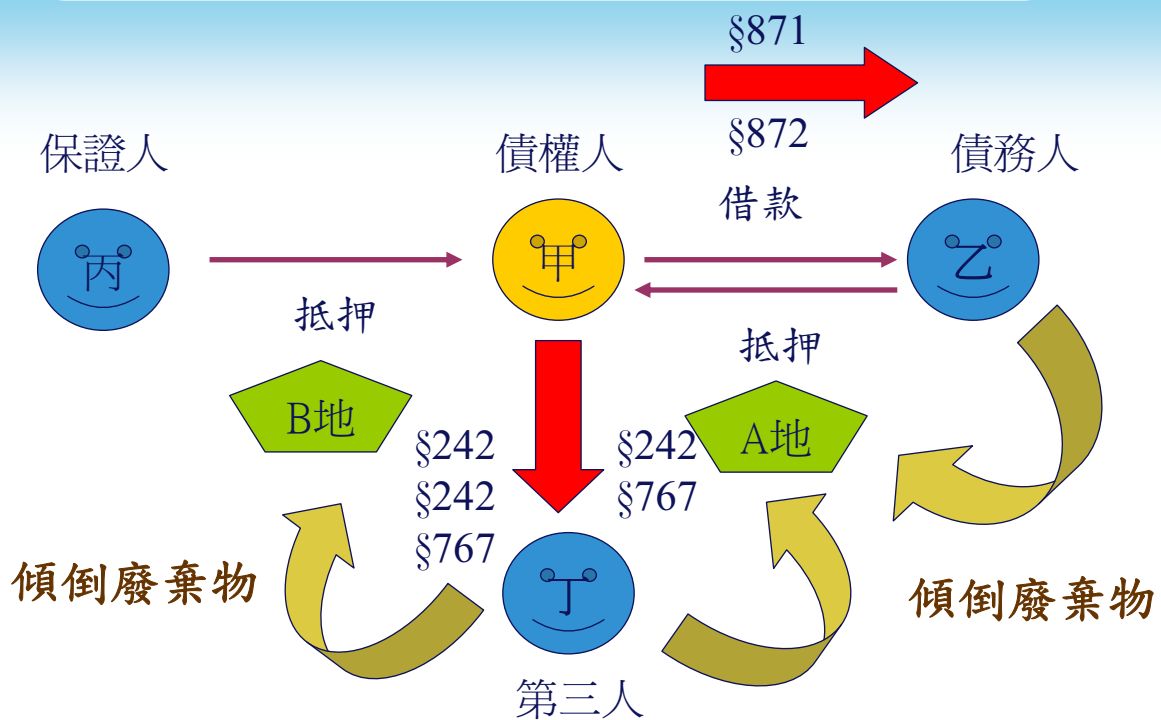
（二）肯定說→學者通說採之

- 1.當然解釋
- 2.當然本質
- 3.否定說對物權保護不周
- 4.否定說對物權保護過於迂迴

*新法767採肯定說

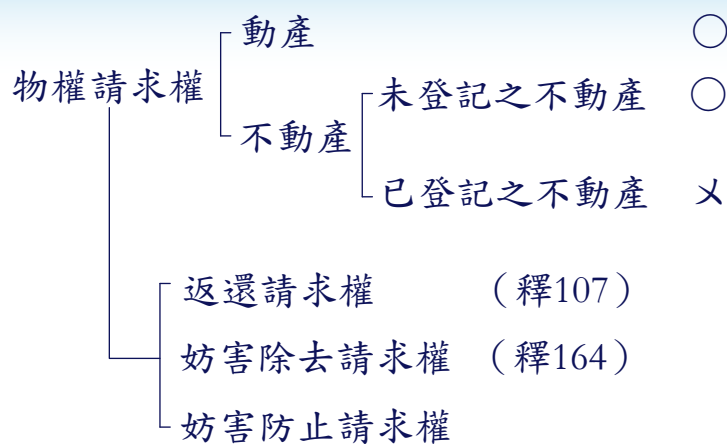
否定說對物權之保護體系

1.所有權	§767	
2.地役權	§858準用§767	
3.地上權	§962	
4.永佃權	§962	
5.典權	§962	
6.質權	§962	
7.留置權	§962	
8.抵押權	抵押人侵害—§871、§872	
	第三人侵害	抵押人即債務人 §242 + §767
		抵押人非債務人 §242 + §242 + §767



35

時效之適用



釋107: 已登記不動產所有人之回復請求權，無民法第125條消滅時效規定之適用。

釋164: 已登記不動產所有人之除去妨害請求權，不在本院釋字第107號解釋範圍之內，但依其性質，亦無民法第125條消滅時效規定之適用。

36

取得時效 (Ersitzung)

時效之種類



37

取得時效制度之細緻化

現行法 要件及效力								效力	條文
占有狀態						標的	期間		
自主	和平	繼續	公然	善意	無過失				
○	○	○		×	×	他人未登記之不動產	二十年	得請求登記為所有人	§769
○	○	○		占有之始			十年		§770
○	○		○			他人之動產	五年	取得其所有權	§768

※空白部分表示法無明文

38

取得時效制度之細緻化

要件及效力								效力	條文
占有狀態						標的	期間		
自主	和平	繼續	公然	善意	無過失				
○	○	○	○	×	×	他人未登記之不動產	二十年	得請求登記為所有人	§769
○	○	○	○	占有之始			十年		§770
○	○	○	○	×	×	他人之動產	十年	取得其所 有權	§768
○	○	○	○	占有之始			五年	取得其所 有權	§768-1

* 日民亦將動產及不動產均設長、短期雙軌化 (§162、§163)

39

財政部92年7月23日台財接字第0920021573號函

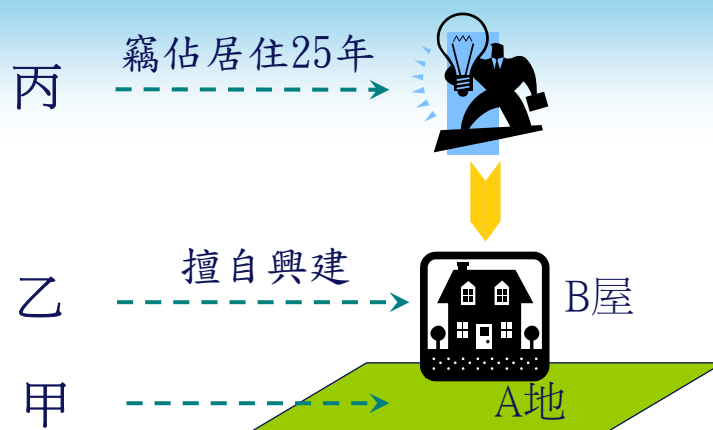
- ❖ 杜○進以時效完成，訴請確認高雄縣鳳山市五甲段牛寮小段81-24地號未登記之所有權第一次登記請求權，勝訴在案（高雄地院89年度重訴字第840號判決）。
- ❖ 土地面積1.5644公頃，92年公告現值1億8千7千百萬元。
- ❖ 請研議刪除民法§769、770或增訂但書「占有之未登記土地，其屬已依土地法令規定完成總登記地區範圍內者，不得請求登記。」

40

最高法院96年度台上字第2303號判決

- ❖ 原告主張：林○波等四人共有宜蘭市壯一段137-1號土地，其中三人於47年死亡，一人於73年死亡，原告為其繼承人，而宜蘭縣宜蘭市公所於72年未經該四人同意，並以渠等為義務人，向宜蘭地政所申請地上權登記。爰起訴主張該登記有無效之原因，求為塗銷地上權設定登記，且命拆屋還地。
- ❖ 被告主張：伊前與林等四人簽訂買賣，土地早經交付，並有建物在上，且已於44年宜蘭縣核准地上權登記，72年補辦登記完畢。縱認該地上權登記不符單獨申請之要件，亦因時效取得地上權而非無權占有。
- ❖ 試問符合§772是已經取得地上權還是取得地上權的請求權？原告請求拆屋還地有無理由？

41



Q1：乙得否依取得時效請求登記為A地之地上權人？

Q2：丙得否依取得時效請求登記為A地之地上權人？

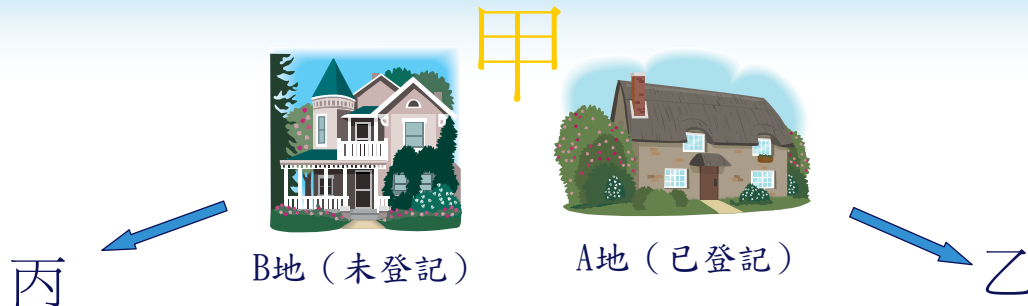
Q3：丙得否依取得時效請求登記為B屋之所有權？

Q4：甲得否請求乙、丙拆屋還地？

乙、丙得否為消滅時效之抗辯？

42

擅自興屋居住逾20年……



Q1：甲得否依取得時效請求登記為A、B二地之所有人？

Q2：甲得否依取得時效請求登記為A、B二地之地上權人？

Q3：變更占有之意思是否影響時效取得？

Q4：甲、乙、丙繼承之A地遲未辦理繼承登記，在未經協議下，甲在其上興建B屋居住，乙在其上種植C果園，丙在其上造D墳墓，請求登記為均使用逾20年，試問：甲、乙、丙得否依取得時效請求登記為地上權人？

43

時效取得地上權登記審查要點（77.8.17內政部台內地字第621464號）

一、占有人申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定，並依土地登記規則第一百十三條辦理。

二、於一宗土地之特定部分主張取得地上權者，申請人應先行單獨申請測繪地上權位置圖。

三、占有人有下情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：

（一）占有之土地屬土地法第十四條第一項規定不得私有之土地。

（二）占有土地屬農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地。

（三）占有土地供墳墓使用者。

（四）使用違反土地使用管制法令者。

（五）共有人就共有土地申請時效取得地上權登記。

四、占有人占有之始，須有行為能力。

五、以建物為目的使用土地者，應依土地登記規則第七十條提出該建物係合法建物之證明文件。

以其他工作物或竹木為目的者，應依土地登記規則第一百十三條第一項提出占有土地四鄰之證明書或公證書，或稅捐、水電等足資證明開始占有時及申請登記時繼續占有之事實文件。

- 六、以戶籍謄本為占有事實證明文件申請登記者，如戶籍謄本有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書說公證書等文件。
- 七、占有土地四鄰之證明人，於占有人開始占有時及申請登記時，需繼續為該占有地附近土地之使用人、所有人或房屋居住者，且於占有人占有之始有行為能力為限。出具證明時應添附印鑑證明。
- 八、占有人申請登記時，應填明土地所有權人之現住址及登記簿所載之住址，如土地所有權人死亡者，應填明其繼承人及該繼承人之現住址。

土地所有權人為祭祀公業、寺廟或神明會，而其管理人已死亡，應俟管理人變更登記後，於申請書內填明新管理人之姓名、住址。無人承認繼承之土地，應依民法第一千一百七十七條或第一千一百七十八條第二項規定選任遺產管理人，並於申請書內填明遺產管理人之姓名、住址。

- 九、占有人占有公有土地申請時效取得地上權登記，無土地法第二十五條之適用。
- 十、占有人具備地上權取得時效之要件後，於申請取得地上權登記時，不因占有土地所有權人之移轉或限制登記而受影響。

大法官釋字第291號

取得時效制度，係為公益而設，依此制度取得之財產權應為憲法所保障。內政部於中華民國七十七年八月十七日函頒之時效取得地上權登記審查要點第五點第一項規定：「以建物為目的使用土地者，應依土地登記規則第七十條提出該建物係合法建物之證明文件」，使長期占有他人私有土地，本得依法因時效取得地上權之人，因無從提出該項合法建物之證明文件，致無法完成其地上權之登記，與憲法保障人民財產權之意旨不符，此部分應停止適用。至於因取得時效完成而經登記為地上權人者，其與土地所有權人間如就地租事項有所爭議，應由法院裁判之，併此說明。

大法官釋字第350號

內政部於中華民國七十七年八月十七日函頒之時效取得地上權登記審查要點第八點第一項、第二項規定，占有人申請登記時，應填明土地所有權人或管理人之姓名及住址等項，係因地上權為存在於所有權上之限制物權，該規定之本身乃保護土地所有權人之權益所必要，與憲法並無牴觸。惟如未予填明，依土地登記規則第四十八條第二款、第四十九條第一項第四款規定，應命補正，不補正者駁回其登記之申請。是前開要點乃為該規則之補充規定，二者結合適用，足使能確實證明在客觀上有不能查明所有權人或管理人之姓名、住址而為補正之情形者，因而無法完成其地上權之登記，即與憲法保障人民財產權之意旨有違，在此範圍內，應不予援用。

大法官釋字第451號

時效制度係為公益而設，依取得時效制度取得之財產權應為憲法所保障，業經本院釋字第二九一號解釋釋示在案。地上權係以在他人土地上有建築物，或其他工作物，或竹木為目的而使用其土地之權，故地上權為使用他人土地之權利，屬於用益物權之一種。土地之共有人按其應有部分，本於其所有權之作用，對於共有物之全部雖有使用收益之權，惟共有人對共有物之特定部分使用收益，仍須徵得他共有人全體之同意。共有物亦得因共有人全體之同意而設定負擔，自得為共有人之一人或數人設定地上權。於共同共有之土地上為共同共有人之一人或數人設定地上權者亦同。是共有人或共同共有人之一人或數人以在他人之土地上行使地上權之意思而占有共有或共同共有之土地者，自得依民法第七百七十二條準用同法第七百六十九條及第七百七十條取得時效之規定，請求登記為地上權人。內政部中華民國七十七年八月十七日台內地字第六二一四六四號函發布時效取得地上權登記審查要點第三點第五款規定，共有人不得就共有土地申請時效取得地上權登記，與上開意旨不符，有違憲法保障人民財產權之本旨，應不予適用。

時效取得地上權登記審查要點（93.8.20內政部內授中辦地字第0930725800號）

- 一、占有人申請時效取得地上權登記，應合於民法有關時效取得之規定，
- 二、占有人就土地之全部或一部申請時效取得地上權登記時，應先就占有範圍申請測繪位置圖。
- 三、占有人占有土地有下列情形之一者，不得申請時效取得地上權登記：
 - （一）屬土地法第十四條第一項規定不得私有之土地。
 - （二）供墳墓使用者。
 - （三）使用違反土地使用管制法令者。
 - （四）屬農業發展條例第三條第十一款所稱之耕地。
 - （五）其他依法律規定不得主張時效取得者。
- 四、占有人占有之始，須有意思能力。如為占有之移轉，具有權利能力者得為占有之主體。
- 五、以戶籍謄本為占有事實證明文件申請登記者，如戶籍謄本有他遷記載時，占有人應另提占有土地四鄰之證明書或公證書等文件。
- 六、占有土地四鄰之證明人，於占有人開始占有時及申請登記時，需繼續為該占有地附近土地之使用人、所有人或房屋居住者，且於占有人占有之始有行為能力為限。
前項證明人除符合土地登記規則第四十一條第二款、第六款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。

49

- * **88草§944**：占有人，推定其為以所有之意思，善意、和平、公然及無過失占有者。
經過證明前後兩時為占有者，推定前後兩時之間，繼續占有
- * **88草§759**：因繼承、強制執行、公用徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。
- * **土登§118**：土地總登記後，因主張時效完成申請地上權登記時，應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。公告期間為三十日，並同時通知土地所有權人。土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第五十九條第二項規定處理。前四項規定，於因主張時效完成申請地役權登記時準用之。

50

最高法院95年9月份庭長法官聯席會議

- ❖ 地政機關審查因時效取得地上權登記申請事件時，申請人應提出何等證明文件以證明申請人具備時效取得地上權之要件？
- ❖ 甲說：以土地登記規則第 34 條及第 118 條所規定者為限。就時效取得地上權登記申請案件，並無應提出證明占有人係以行使地上權之意思而占有他人土地之證明文件，登記機關應不得通知申請人提出。
- ❖ 乙說：尚需提出「行使地上權之主觀意思而占有」之證明文件。占有土地建築房屋或種植竹木，有以無權占有之意思，有以所有之意思，有以租賃或借貸之意思為之，非必皆以行使地上權之意思而占有。申請人提出之四鄰證明書，尚不足以證明其係本於行使地上權之意思而占有系爭土地，登記機關尚不得依時效取得地上權登記審查要點為公告。

51

不動產所有權節

● 我國土地與建物所有權為複權

1. 處分一體性
2. 權利別體
3. 法定物權擬制

● 相鄰關係之調整——

● 「綠楊宜作兩家春」

● 「一枝紅杏出牆來」（謝在全，台灣本土法學，122期）

52

物權相鄰關係體系圖

鄰地損害之防免

- (一) 經營工業及行使其他權利之損害預防 (§774)
- (二) 氣響侵入之禁止 (§793)
- (三) 鄰地地基動搖或其他危害之防免 (§794)
- (四) 工作物危險之預防 (§795)

關於水之相鄰關係

- (一) 用水關係 (§781~783)
- (二) 排水關係
 - 1、自然排水 (§775、778)
 - 2、人工排水 (§776~777、779~780)
 - 3、水流之變更與設堰 (§784、785)

鄰地使用

- (一) 線管安設 (§786)
- (二) 通行關係 (§787~789)
- (三) 營繕之鄰地使用 (§792)
- (四) 鄰地之入用樵牧 (§790)
- (五) 逸失物尋查取回之容許 (§791)

越界之相鄰關係

- (一) 建築之越界 (§796、§796-1)
- (二) 竹木枝根之越界 (§797)
- (三) 果實之越界 (§798)

53

區分所有建築物之法源沿革

● 各國立法例

特別法—德國（住宅所有權法）、法國（住宅分層所有權法）、日本（建物區分法）

民法—瑞士（712a~712t）、義大利（1117~1139）

● 我國（二者兼備）

第一階段：19年民法第799條、69年土地登記規則

第二階段：84年公寓大廈管理條例

第三階段：98年民法物權編（蔡明誠反對之）

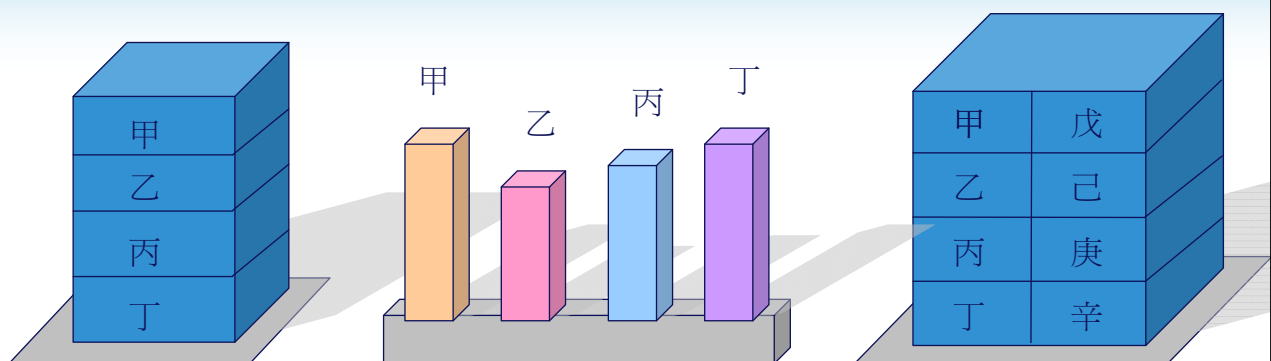
54

建築物區分所有權修正要點

- 一、明定區分所有建築物、專有部分、共有部分之要件，以符物權客體獨立性原則，並分配共有部分及基地之應有部分比例 (§799 I ~IV)
- 二、專有部分、共有部分及其基地之權利處分之一體性 (§799 V)
- 三、規約乃區分所有人之居住憲章，具團體法性質，內容顯失公平者，得請求法院撤銷之 (§799-1 III)
- 四、明定區分所有建物繼受人應受規約拘束。對於依其他約定所生之權利義務，特定繼受人明知或可得而知，亦同 (§799-1 IV)

55

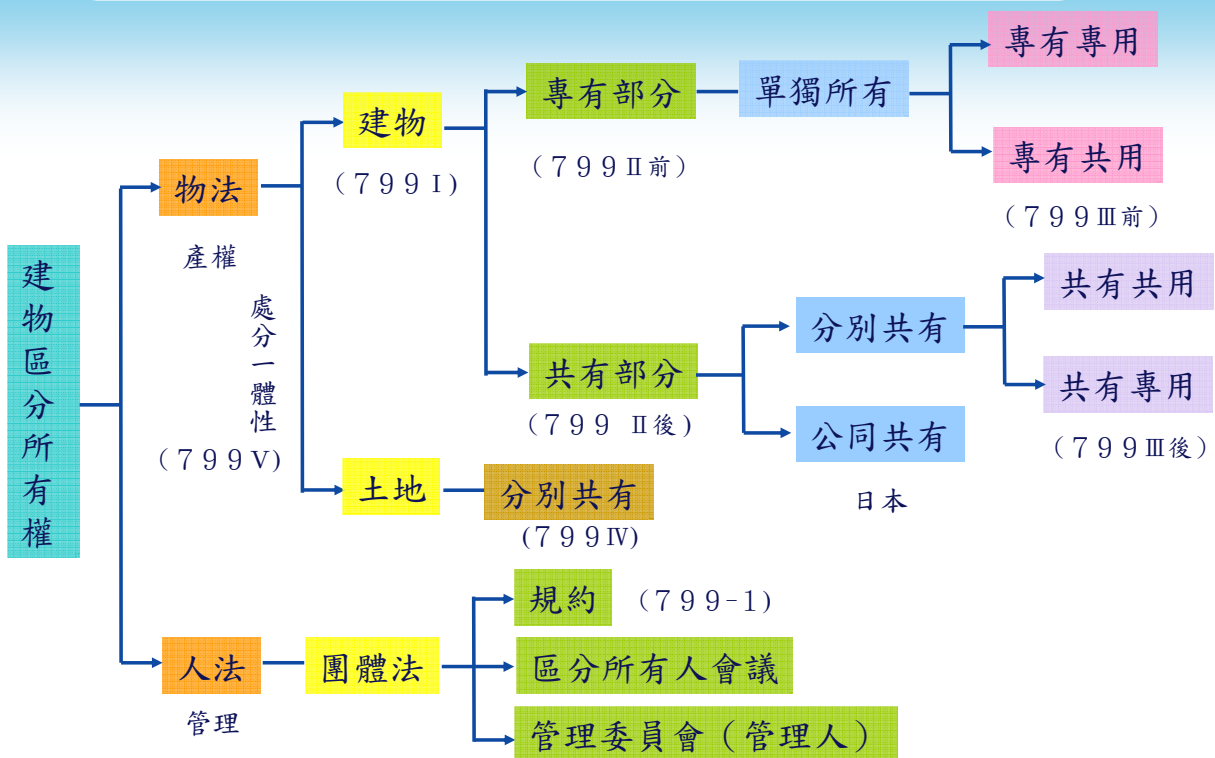
區分所有建築物型態



- ❖區分所有建築物：建築結構（物理）、外觀、建築物機能（對外出入口、電梯、樓梯、水電瓦斯）、用途上具有一體性

56

區分所有建築物體系圖



57

專有部分要件 I

一、構造上獨立性：

1. 「區分明確性」——此項特定部分必須有明確之外部範圍
2. 「遮斷性」——此項特定部分須具有與建築物之其他部分隔離之構造物存在。

- ✚ 住宅【屋頂、牆壁、地板】
- ✚ 開放式店舖【捲式百葉窗】
- ✚ 室內停車場【樑柱、鐵管】

58

專有部分要件Ⅱ

二、使用上獨立性

1. 有無自己出入門戶【最高法院96年台上字第584號判決：「專有部分因其他專有部分之區隔，無法對外為適宜之聯絡，既與袋地之情形類似，法律對此漏未規定，自得類推民法第787條」與區分所有建築物之基本法理違背】
2. 不存在共有（用）部分【例如配電箱、給水箱】。
3. 存在專用設備【浴廁廚房？】

59

共有部分

1. 專有部分以外之其他部分：例如區分所有建築物之基礎、樑柱、牆壁、樓地板、走廊
 2. 不屬專有之附屬物：例如水電瓦斯管線、防空避難室、屋突物、游泳池等
 3. 約定共有之專有部分：會議室、管理室
- 1及2為法定、當然共有，3為約定共有

60

基地

⦿ 法定基地—

建築法第11條第1項規定：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地。」

公寓條例施行細則第4條規定：「本條例第七條第一款所稱公寓大廈本身所占之地面，指建築物外牆中心線或其代替柱中心線以內之最大水平投影範圍。」

⦿ 約定基地—上述基地所需土地以外之土地，例如庭園或與公路聯絡之通路，一併約定為區分所有建築物所需利用之土地

⦿ 權源：物權（所有權、地上權、典權）及債權（使用借貸、租賃）

61

民 法 物 權 修 正 條 文	公 寓 大 廈 管 理 條 例
稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。（§799 I）	一、公寓大廈：指構造上或使用上或在建築執照設計圖樣標有明確界線，得區分為數部分之建築物 及其基地 。 二、區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分所有權。（§3）
前項專有部分，指區分所有建築物在 <u>構造上及使用上可獨立</u> ，且得單獨為所有權之標的者。（§799 II 前）	三、專有部分：指公寓大廈之一部分，具有 <u>使用上之獨立性</u> ，且為區分所有之標的者。（§3）
共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之 <u>附屬物</u> 。（§799 II 後）	四、共用部分：指公寓大廈專有部分以外之其他部分及不屬專有之 <u>附屬建築物</u> ，而供共同使用者。（§3）
專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。（§799 III）	五、約定專用部分：公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者。 六、約定共用部分：指公寓大廈專有部分經約定供共同使用者。（§3）
區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。（§799 IV）	
專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。（§799 V）	專有部分不得與其 所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分 分離而為移轉或設定負擔。（§4 II）

建築物區分所有權實務爭點 I

一、專有部分不需構造上獨立性

營建署認為公寓條例第7條第3款規定：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」所以專有部分之「構造上」建議刪除。

建商公會則認「你我家有獨立出入口、門牌號數不同即可，不一定要構造上獨立性，否則會阻礙建築產品多樣性。」

另公寓條例第56條第3項第4款規定：「公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。四、有隔牆之共用牆壁，依第二款之規定，無隔牆設置者，以使用執照竣工平面圖區分範圍為界，其面積應包括四周牆壁之厚度。」

63

建築物區分所有權實務爭點 II

二、規約顯失公平事由不存在

- ❖ 公寓條例第56條第1、2項：「公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約。」
- ❖ 799-1 III 仿日本建築物區分所有法第30條第3項

64

建築物區分所有權實務爭點Ⅲ

三、公寓大廈條例稱「共用」，民法不宜使用「共有」

四、專有部分與共有部分之比例不合實務需求

【以上均為內政部營建署及建商公會所提】

建築物區分所有權實務爭點Ⅳ

五、讓與時是否須將一定比例之共有部分一併移轉（處分一體性）

爭點：過渡條款施行法第8條之5

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第九十七條 申請土地<u>權利移轉</u>登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第二十八條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。依民法第四百二十五條之一、第四百二十六條之二、土地法第一百零四條、第一百零七條、耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。 依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。	第九十七條 申請土地移轉登記時，依土地法第三十四條之一第四項或農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第二十八條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。依民法第四百二十五條之一、第四百二十六條之二、土地法第一百零四條、第一百零七條或耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。 依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。	一、配合民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項規定，於民法物權編修正施行前，區分所有建物之專有部分及其基地之權利已分屬不同一人所有，於分離出賣時，有優先承買權之規定，且該優先承買權僅具有債權之效力，與土地法第三十四條之一第四項規定等之優先購買權之法律性質相當，爰修正第一項部分文字。 二、配合民法物權編施行法第八條之五第七項規定，區分所有建物之基地或專有部分之所有人依同法條第三項或第五項規定出賣基地或專有部分時，應在該建物之公告處或其他相當處所公告五日，以徵詢優先購買，爰修正第三項部分文字。

建築物區分所有權實務爭點VI

六、繼受人是否概括繼受前手之權利義務 爭點：管理費之繼受

93. 11. 25 高等法院民事法律座談決議：繼受人前手區分所有權人所積欠之管理費，此項債權債務關係原係存在於社區管理委員會與積欠管理費之前手區分所有權人間，依債之相對性原則，本應向原區分所有權人請求，且其法律關係早已明確，不在公寓大廈管理條例第24條規範範圍。

土地登記規則之調整 I

- ❖ 現行條文—第八十條 區分所有建物，區分所有權人得就其區分所有部分之權利，單獨申請登記。
- ❖ 修正草案—第八十條 區分所有建物，區分所有權人得就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請登記。

69

內政部71年10月20日台內地字第01985號函

- ❖ 案經本部邀集法務部及省市地政處等有關單位會商，獲致結論如下，請照會商結論辦理：
- ❖ 五 共同使用部分之持分，依各相關區分建物所有權人協議決定，其未能協議者，由申請人依各區分所有建物面積佔各該相關區分所有建物之總面積之比訂之。
- ❖ 六 區分所有建物共同使用部分，原則上應與該相關區分所有建物同時申請登記，如未能同時申請登記時，得由先申請登記之區分建物所有人檢附共同使用部分建物平面圖及該棟建物竣工平面圖，並添附切結書敘明願依前條規定分算其共同使用部分之持分，將來如其他相關區分所有建物所有人證明該登記之持分與某權利範圍不符時，同意更正後，准予先行申辦登記。至共同使用部分應屬其他區分建物所有人之權利，應於該相關區分所有建物申請登記時，提出證明文件並審查其持分無誤後登記之。登記機關於審查時應注意同一基地上之相關建號，並先行查明共同使用部分之建號，以避免共同使用部分重複登記。

70

修 正 條 文	現 行 條 文	說 明
第八十條 區分所有建物，區分所有權人得就其<u>專有部分及所屬共有部分之權利</u>，單獨申請登記。 <u>前項共有部分之應有部分，應依全體起造人就專有部分所屬各共有部分之分配為之。未能分配者，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。</u>	第八十條 區分所有建物，區分所有權人得就其區分所有部分之權利，單獨申請登記。	一、按區分所有建物之共有部分，原則上應與各相關專有部分同時申請登記，故為使語意更為明確，爰配合民法第七百九十九條文字用語，修正部分文字。 一區分所有權人就其專有部分及所屬共有部分之權利，單獨申請登記時，其共有部分之權利，自應檢具第七十九條第一項一款之分配文件為之。倘無法檢附者，應依民法第七百九十九條第四項規定，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。

土地登記規則之調整 II

❖ 第八十一條 區分所有建物之共用部分，應另編建號，單獨登記，並依下列規定辦理：

一、同一建物所屬各種共用部分，除法令另有規定外，應依各區分所有權人使用情形，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。但部分區分所有權人不需使用該共用部分者，得予除外。

二、區分所有建物共用部分之登記僅建立標示部，及加附區分所有建物共用部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各區分所有建物之所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。

修正草案

- ❖ 第八十一條 區分所有建物所屬各共有部分，除法規另有規定外，依其設置目的及使用性質，分別合併，另編建號，單獨登記為各相關區分所有權人共有。
- ❖ 區分所有建物共有部分之登記僅建立標示部，及加附區分所有建物共有部分附表，其建號、總面積及權利範圍，應於各專有部分之建物所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。

73

土地登記規則之調整Ⅲ

- ❖ 第八十二條 區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，其非屬共用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。
前項非屬共用部分之權利範圍及位置，應依當事人合意為之。

74

地籍測量實施規則之調整

- ❖ 第273條：「建物平面圖測繪邊界依下列規定辦理：一、獨立建物所有之牆壁，以牆之外緣為界。二、兩建物共用之牆壁，以牆壁之所有權範圍為界。」
- ❖ 公寓條例第7條：「公寓大廈共用部分不得獨立使用供做專有部分。其為下列各款者，並不得為約定專用部分：三、公寓大廈基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。」
- ❖ 公寓條例第56條Ⅲ：「公寓大廈之起造人或區分所有權人應依使用執照所記載之用途及下列測繪規定，辦理建物所有權第一次登記：一、獨立建築物所有權之牆壁，以牆之外緣為界。二、建築物共用之牆壁，以牆壁之中心為界。三、附屬建物以其外緣為界辦理登記。」

75

三、動產所有權

定義

- (一)稱動產所有權者，謂以動產為標的物之所有權。
- (二)稱動產者，謂不動產以外之物。（§67）
- (三)稱不動產者，謂土地及其定著物。（§66 I）

76

拾得遺失物

修正重點：遺失物拾得程序之明確化及簡易化要件：

- (一)客體：須為他人之遺失物。
- (二)行為：須有拾得之行為。
- (三)主體：須有遺失人及拾得人。

77

拾得遺失物之現代化

- 一、精緻化遺失物拾得之條文。
(§§803~807-1)
- 二、遺失物拾得之招領改行雙軌制。
- 三、新增報酬請求權之時效、留置權及不得請求報酬之規定。
- 四、簡化拾得遺失物價值輕微者（新台幣500元以下）之程序。

78

肆、所有權章共有節

要點 1

促進共有物資源效率化

要點 2

共有物裁判分割方法之多樣化及柔軟化

79

促進共有物資源效率化

1、共有物之管理

(1) 明定共有物管理方法：

A、原則：以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。

B、例外：

a、另有約定。

b、應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

(2) 於共有物之管理引進法院介入：

a、共有物之管理顯失公平者。

b、管理，因情事變更難以繼續時。

80

促進共有物資源效率化

(3) 可決之共有人連帶賠償責任：

共有人為管理之決定，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償責任。

(4) 簡易管理：

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

81

促進共有物資源效率化

2、將共有物不分割契約之效力增強。若共有物為不動產，而該不動產訂有管理之約定，並於其中約定30年不分割，則不受不分割契約5年效力之限制。但若有重大事由，仍得隨時請求分割。

- EX.：A、B、C共有一塊農地，欲建渡假村以共同經營，此時得定30年不分割的分管契約，以利該不動產之經營。

82

共有物裁判分割方法之多樣化及柔軟化

活化共有物分割

(1) 共有物請求分割之事由

A、原條文：共有人不能協議決定分割方法

B、草案：+協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者

(2) 共有物請求分割之方法

A、原條文：原物分割、變價分割

B、新條文：

(1) 一部份共有人原物分割一部份共有人得金錢補償。

(2) 原物一部分原物分割原物他部分變價分割

(3) 原物分割，若有必要，得維持一部分共有。

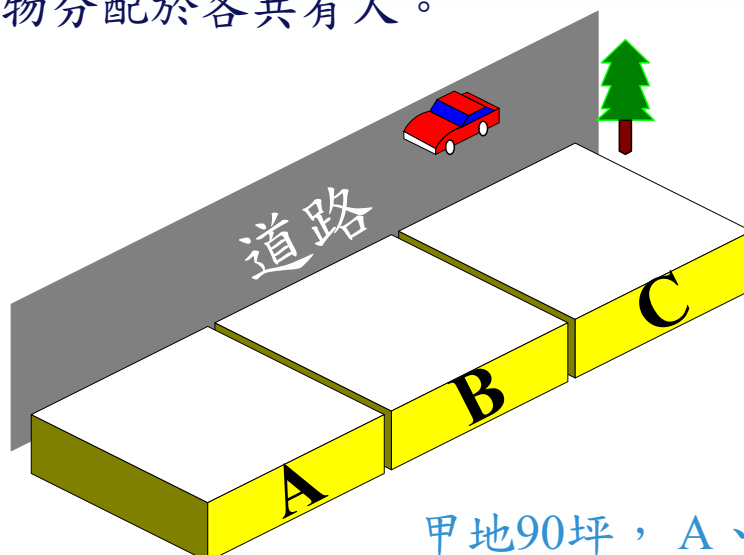
(4) 合併分割。

83

裁判共有物分割方法之一

824II①前

以原物分配於各共有人。



甲地90坪，A、B、C共有。

84

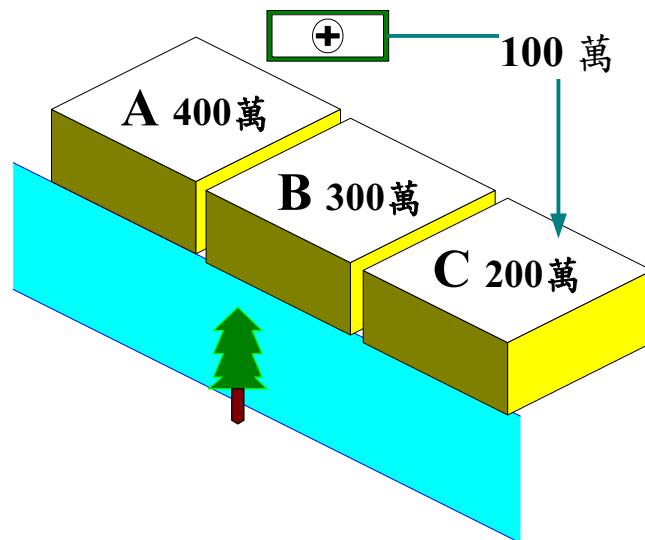
裁判共有物分割方法之二

824II①前、III

以原物分配於各共有人。

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。

甲地90坪，
A、B、C共有。



85

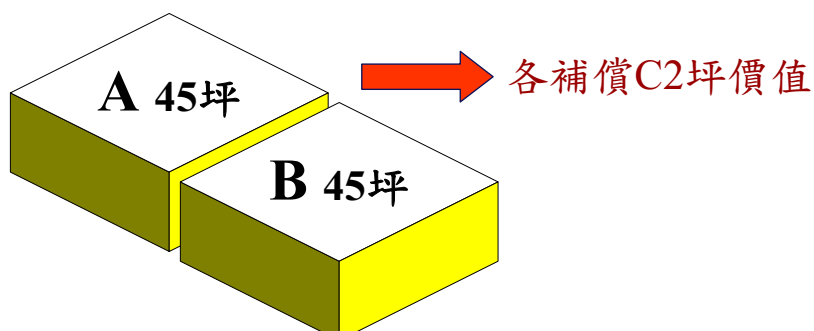
裁判共有物分割方法之三

824II①但、III

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。

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。

甲地90坪，A (43/90)、B (43/90)、C (4/90)。



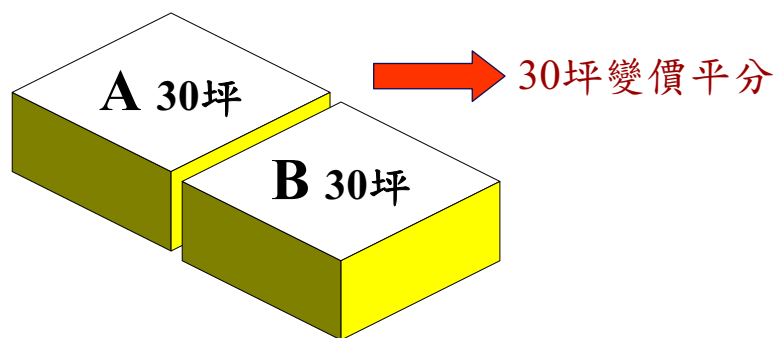
86

裁判共有物分割方法之四

824II②後

或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，
以賣得價金分配於各共有人。

甲地90坪，A、B共有。



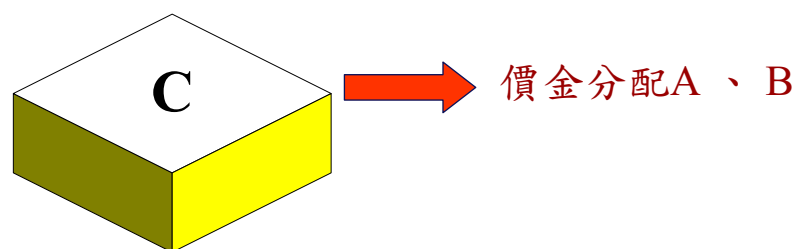
87

裁判共有物分割方法之五

824II②前

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。

甲地0.2公頃，A、B共有。



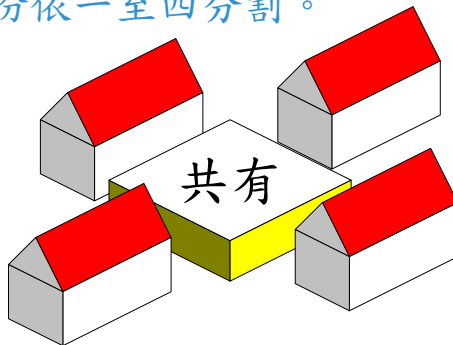
88

裁判共有物分割方法之六

824IV

以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部份仍維持共有。

他部份共有，他部份依一至四分割。



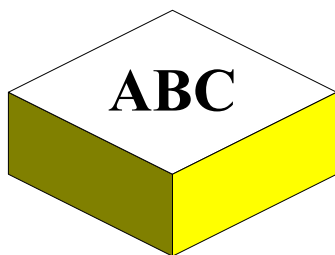
89

裁判共有物分割方法之七

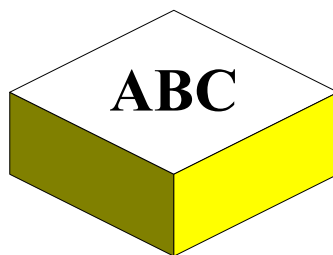
824V

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。

甲地（台北）



乙地（屏東）



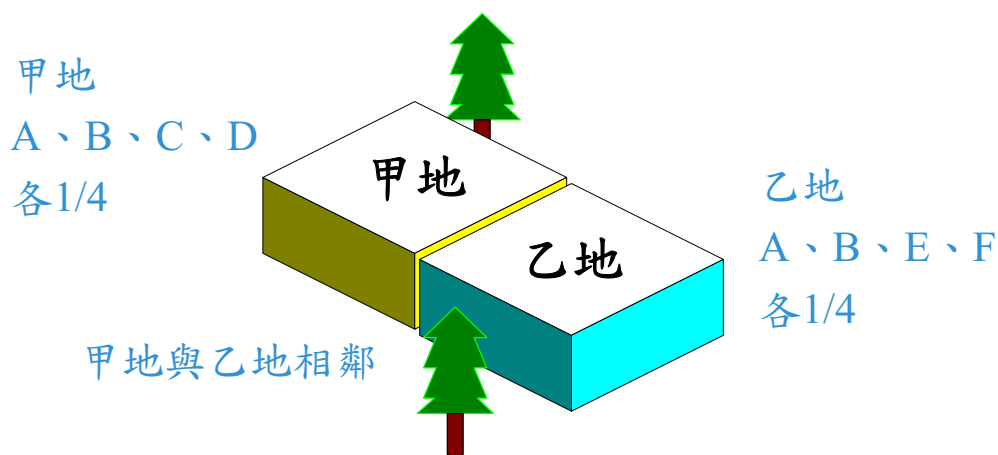
90

裁判共有物分割方法之八

824VI

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過半數共有人之同意，得適用前項規定，聲請合併分割。

但法院認為合併分割不適當者，仍分別分割之。



91

應有部分設定抵押權 I

§819：「各共有人，得自由處分其應有部分。共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。」

共有物之分割

1、不可分性？

2、分割移轉效力

❖ 現行土登§107：「分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但經先徵得抵押權人同意者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上。」

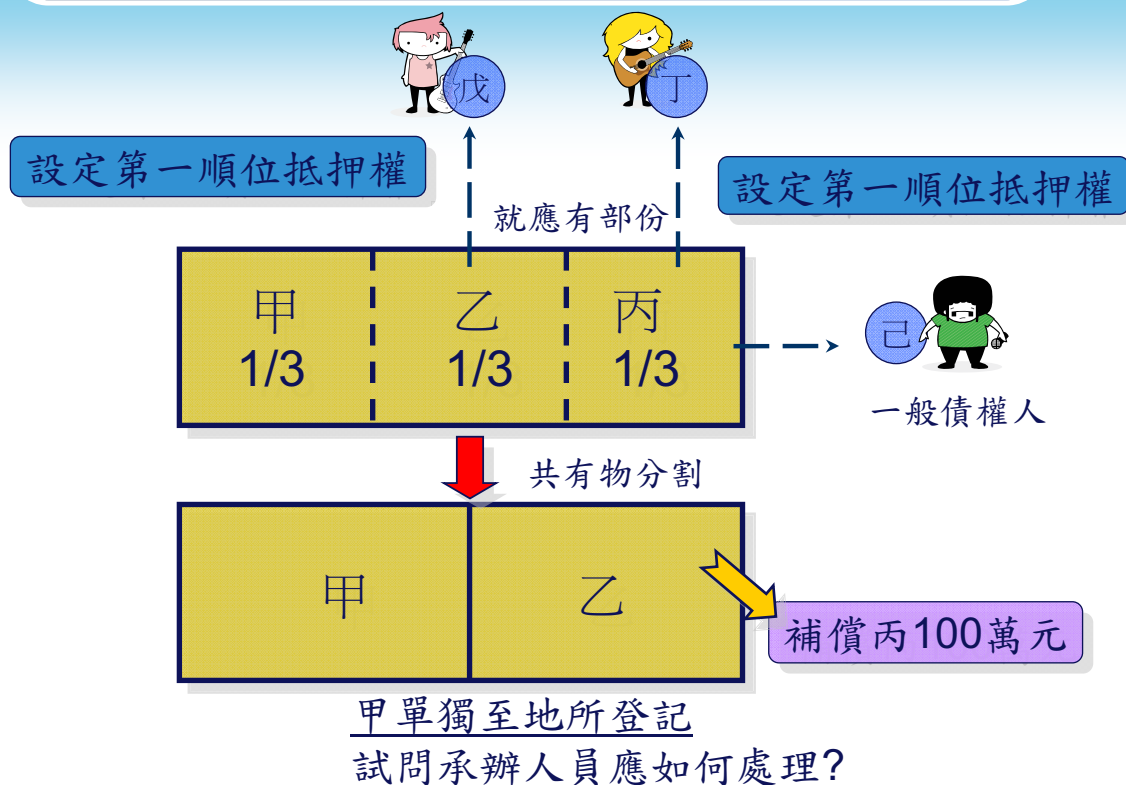
3、未來§824-1

92

應有部分設定抵押權 II

- 一、造成他共有人之負擔及風險
- 二、造成分割效果之不安定性及共有關係復甦
- 三、造成抵押權登記及受償次序之混亂
- 四、造成他共有人之債權人權益受損

93



94

修正條文	現行條文	說明
第一百條之一 依民法第八百二十四條第三項規定申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。但申請人提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件者，不在此限。 前項抵押權次序優先於第一百零七條第一項但書之抵押權；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人。		一、本條新增。二、配合民法第八百二十四條之一第四項及第五項增訂，法院裁判共有物分割，以原物分配時，共有人中有未受分配，或不按應有部分受分配，而以金錢補償者，應受補償之共有人就其補償金額，對於補償義務人分得之土地，有法定抵押權。該抵押權次序優先於第一百零七條第一項但書之抵押權，並應於辦理共有物分割登記時，一併予以登記，爰增訂本條規定，明定該抵押權登記之申請時機及登記完畢後登記機關應通知之義務。 三、又上開法定抵押權係屬普通抵押權性質；且判決共有物分割，應受補償者有多數人時，該抵押權應按受補償金額比例登記為共有抵押權，併予說明。

共有之類型



97年10月14日法律字第0970034035號

- 問：關於函詢共有土地之共有人之一，得否依地籍清理條例第28條規定申請塗銷民國38年12月31日以前登記之抵押權。
- 地清條例§28：「中華民國三十八年十二月三十一日以前登記之抵押權，土地所有權人得申請塗銷登記，由登記機關公告三個月，期滿無人異議，塗銷之。」
- 內政部：依民法§820 I：「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。」及§821：「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。」故均採肯定說。

97

97年10月14日法律字第0970034035號

分別共有一按民法第821條前段規定：「各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。」準此，各共有人均得單獨行使此項權利。又所謂本於所有權之請求，為保全共有物及增進物之利用，除包含民法第767條所規定之物權請求權以外，尚應包含基於所有權衍生之各項權利（物權），故分別共有人請求塗銷抵押權登記，乃基於保全不動產所有權之權利，是依前開說明，應認符合民法第821條規定之列，得由分別共有人之一單獨提起。

98

- 公司共有一按民法第828條第2項規定：「除前項之法律或契約另有規定外，公司共有物之處分，及其他之權利行使，應得公司共有人全體之同意。」所謂其他權利之行使包含甚廣，除處分行為以外，本於所有權對第三人之請求，例如請求塗銷抵押權登記等是。由於第828條第2項之明文規定，實務上均認為第821條之規定於公司共有之情形無適用餘地。惟若關於公司共有物權利之行使，均須經公司共有人全體之同意，不僅深為困難，且將有害公司共有人之利益，妨害共有物之順遂管理及經濟效用之發揮，故實務及學說亦有認關於公司共有之處分或其他權利之行使，於特殊之情形，可由公司共有之一人或數人共同行使，以濟其窮。
- 本件地籍清理條例立法目的乃為健全地籍清理，確保土地權利而設，該條例第28條至第30條有關土地所有權人申請塗銷他項權利及限制登記等規定，均未明定應由土地所有權人全體共同為之，故有關公司共有得否由其中一人或數人申請塗銷抵押權登記乙節，請就立法意旨並參酌實務見解本於職權審酌之。

台中縣政府案例

- 申請人小郭等2人經全體繼承人10人同意就被繼承人所有之土地，協議由繼承人小郭等2人分割繼承取得公司共有全部之遺產，即主張依契約而成立之公司關係，法無明文禁止，當事人自得依契約自由原則成立新公司共有。
- 甲案：參照學者謝在全之見解及民法第827條修正草案說明意旨，繼承公司共有關係既屬由法律規定而來，並以遺產分割方式消滅公司共有關係，自不得再由以遺產分割協議另行創設公司關係。
- 乙案：基於契約自由原則及法無明文規定，又參照學者史尚寬見解，如經繼承人全體合意由依法律規定之繼承上公司共有改為以遺產分割協議契約約定為公司共有，例如成立合夥的公司共有，在我國民法可認為有遺產之合意分割，是以應得由繼承人另行協議創設公司關係。