

和別人共有土地要如何分配？——介紹不動產共有物分割的方法

文·楊舒婷（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2022-11-21

本文

在《什麼是應有部分（持分）？什麼是共有？」^[1]這篇文章中，介紹了共有的意義和種類。但當我們不想再與別人分享所有權時，應該怎麼處理？此時，就必須靠「分割」來結束共有關係。

共有物的分割方式，原則上是由共有人自己決定，但人多嘴雜，總是會有意見不合的時候，因此立法者在民法第824條^[2]規定了2種分割方式：「原物分配」與「變價分配」，來解決共有人間談不攏的狀況。

一、共有物分割的2種方式：原物分配與變價分配

(一) 原物分配

「原物分配」，顧名思義，就是將共有物直接分割成數個部分後，再依照應有部分的比例，分配給各共有人。如圖1，假設有A到F這6個人共有一塊甲地，每個人的應有部分均為 $1/6$ ，那就剛好可以每人平均分一小塊地^[3]，各自取得單獨所有權。

「原物分配」的示意圖

原物分配

將共有物直接分割成數個部分後，再依照應有部分的比例，分配給各共有人

例如：

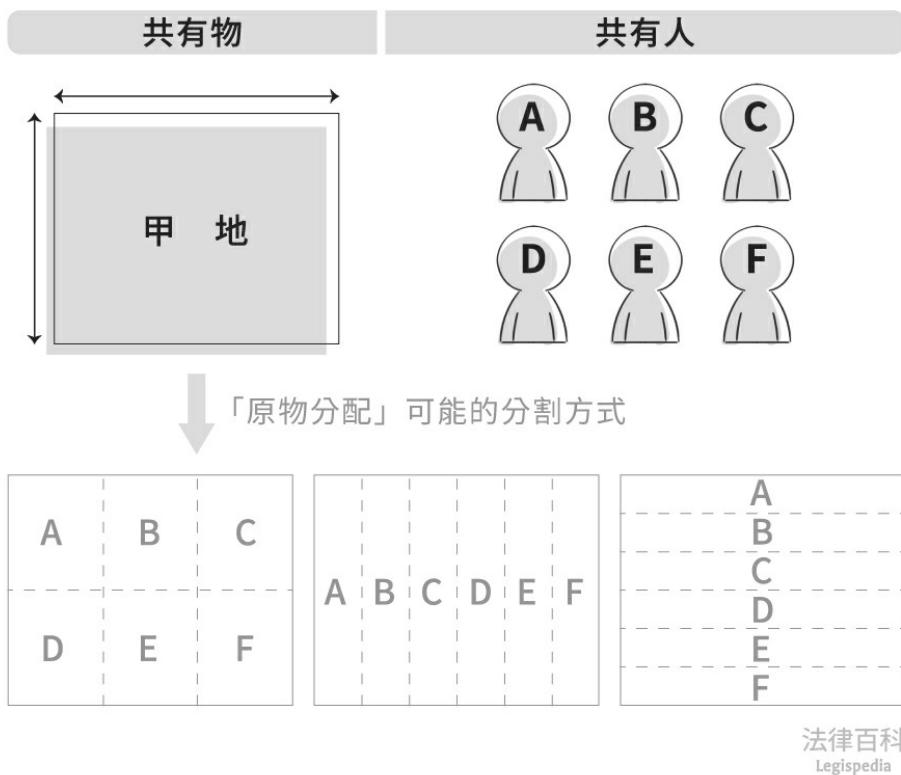


圖1 「原物分配」的示意圖

資料來源：楊舒婷 / 繪圖：Yen

(二) 變價分配

「變價分配」則是指將共有物變賣後，由共有人按應有部分的比例來分錢（而不是分配共有物）。例如，將圖1的甲地以1200萬元賣掉，每人可分得200萬元^[4]，但大家都不取得土地。

二、原物分割與變價分割的排列組合

從「理論上」來說，原物分配或變價分配就已經足夠，但實際上並沒有這麼容易！以土地分割為例，不管怎麼分，即便面積一樣，都可能會有人抱怨風水不好、土質貧乏、沒有鄰接道路等等。因此原物分配與變價分配還可以排列組合成不同模式，以因應各種情況。

(一) 原物分配兼金錢補償

1. 僅部分共有人獲得原物分配，沒有分配到的人用金錢補償

假設甲地的共有人間，E跟F的應有部分都只有 $1/6000$ ，可以想見他們2人被分到的土地面積一定非常小，幾乎沒有利用價值，所以其中一個分配方法就是將甲地只分給特定共有人（即A到D）^[5]，再讓特定共有人用錢補償給未受分配的其他共有人（即E、F）^[6]。

尤其是當共有物不是土地，而是動產，例如一輛車、一隻狗時，當然不可能將車子或狗用原物分割的方式分配給每個人，此時就可以用這種方式來進行分割。

2. 全部共人都有原物分配，但再外加一點金錢補償給部分的人

有時，就算每個人都有確實分到土地，但依照各自的需求差異，實際分到的土地面積也可能會與應有部分不同。例如圖1的6人，大家的應有部分都各是 $1/6$ ，但A可能想要比較大的土地蓋倉庫、B可能想說只要一個停車位就好，導致A、B的應有部分雖然都是相等的 $1/6$ ，但實際上A分到較多的 $3/12$ ，B卻分到 $1/12$ 而已，這時候多分到的A就要用金錢補償給少分到的B^[7]。

此外，即使每個共人都依照應有部分分配土地（如圖1），但也可能因為某部分的「價值」比較高（例如面臨道路）、某部分價值比較低（例如沒有道路的內側土地），導致大家所受分配的利益不均等，這時候分配到價值比較多的人，也要再用金錢補償給分配到價值比較少的人^[8]。所以會有一部份的人是同時獲得原物分配與金錢補償。

（二）部分原物分配、部分變價分配

例如甲地的某個部分特別貧瘠（如圖2的紅色框線內），全體共人都不想要那塊地，但剩餘的部分又很肥沃，大家都想繼續在上面耕作時，就可以採用這種分配方式^[9]。

「部分原物分配、部分變價分配」的示意圖

原物分配

將共有物直接分割成數個部分後，再依照應有部分的比例，分配給各共有人

變價分配

將共有物變賣後，由共有人按應有部分的比例來分錢（而不是分配共有物）

例如：



法律百科
Legispedia

圖2 「部分原物分配、部分變價分配」的示意圖

資料來源：楊舒婷 / 繪圖：Yen

(三) 部分原物分配、部分維持共有^[10]

舉例來說，共有人中的A、B感情特別好，兩人一同合作在甲地上的某範圍內耕作（如圖3的藍色框線內），成效極佳，如果為了分割硬把A、B分開，恐會使經濟效益下滑，因此分配上可以採取維持共有的方式，讓A、B繼續共有土地、一同耕作，至於其他共有人如果沒有特殊需求，就各自分配土地即可。

「部分原物分配、部分維持共有」的示意圖

原物分配

將共有物直接分割成數個部分後，再依照應有部分的比例，分配給各共有人

例如：



法律百科
Legispedia

三、變價分配時，要注意優先承買權

因為共有人對於共有物有比較多認識（例如已經安排使用計畫）或感情（例如家傳的祖產），所以在進行變賣時（不論是單純的變賣或搭配原物分配而變賣），為了讓共有物能發揮最大經濟效益，共有人均享有「優先承買權」^[11]。

例如甲地已經確定要進行變價分配，投資客X出價1500萬元，但A其實想要土地，不想要金錢時，A就可以表示他也提出一樣的條件，要以1500萬元購買，此時就應該優先賣給A，而不能賣給X。

註腳

[1] 楊舒婷（2022），《什麼是應有部分（持分）？什麼是共有？》。

[2] 民法第824條：「

I 共有物之分割，依共有人協議之方法行之。

II 分割之方法不能協議決定，或於協議決定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，命為下列之分配：

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。

III 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。

IV 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。

V 共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。

VI 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，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。

VII 變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」

[3] 民法第824條第2項第1款前段：「以原物分配於各共有人。」

[4] 民法第824條第2項第2款前段：「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。」

[5] 民法第824條第2項第1款後段：「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。」

[6] 民法第824條第3項：「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。」

[7] 最高法院57年台上字第2117號民事判例：「倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之。」

[8] 最高法院85年台上字第2676號民事判例：「原物分割而應以金錢為補償者，倘分得價值較高及分得價值較低之共有人均為多數時，該每一分得價值較高之共有人即應就其補償金額對於分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方符共有物原物分割為共有物應有部分互相移轉之本旨。」

[9] 民法第824條第2項第2款後段：「原物分配顯有困難時……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。」

[10] 民法第824條第4項：「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。」

[11] 民法第824條第7項：「變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。」

標籤

► 原物分配，變價分配，共有，分割，優先承買權

