

多數共有人可以強制出租嗎？想知道其程序及盲點嗎？

- 一、多數共有人得否就共有土地(或房屋)予以強制出租或單獨出租？其於民法 99.8.3 修正後有重大變化，尤其有分管協議者，依最高法院 98.6.18 台上 1087 號裁判要旨，尚得將分管部分出租他人。
- 二、按共有土地之出租，乃典型之利用行為而屬民法第八百二十條第一項規定管理權能之範圍，故共有人如就共有土地已訂有分管契約者，對各分管部分即有單獨使用、收益之權，其將分管部分出租他人，自無須得其餘共有人之同意，該全體共有人尤不得指承租人為無權占有而請求返還土地。
- 三、所稱「經分管協議者」，又涉及「全體」之協議與「多數共有人」之協議，前述裁判要旨，係專指全體之協議發生爭議而生之訟爭所定。
- 四、茲就相關法令，見解分析如下：

(一)民法第 820 條

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。

依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。

共有人依第一項規定為管理之決定，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。

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。

(二)民法第 820-1 條

不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，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。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。

動產共有人間就共有物為前項之約定、決定或法院所為之裁定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，亦具有效力。

共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任。

(三)土地登記規則第 155-1 條

共有人依民法第八百二十六條之一第一項規定申請登記者，登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。

共有人依民法第八百二十條第一項規定所為管理之決定或法院之裁定，申請前項登記時，應於登記申請書適當欄記明確已通知他共有人並簽名；於登記後，決定或裁定之內容有變更，申請登記時，亦同。

- 五、另查民法第 820 條所稱「共有物之管理」包括出租。此觀之前述最高法院見解即知。
- 六、亦即，共有物的管理約定，得以「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。」為出租之約定，且其經「共有物使用管理專簿」註記者（土登 155-1 參照），不動產共有人對共有物之使用，管理、分割或禁止分割之約定(包括法院裁定之管理)，於登記後，對應有部分之受讓人或取得物權之人具有效力。
- 七、前述所為申請之登記，應以註記登記(原因：註記)為之，並由登記申請人檢附分管協議書(可多數決)〔分管協議書載明：門牌、建號、建物、權利人及同意人並同意以多少租金、租期、押金、出租於某些人或特定人（如：法人資本額、成立年限等）及其租金收入之運用與管理費之負擔等等權利義務〕及申請人身分證明文件、印鑑證明，權利書狀等辦理之。登記機關於登記時，應在登記簿標示部其他登記事項欄，註記：「共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿」。