

判決 和解 調解 案例解析

112 年 9 月 4 日
台中市雅潭地政事務所

壹、判決、和解、調解登記審查要項

一、單獨申請登記之權利務必詳加審查

(一) 持調解筆錄可單獨申辦登記

為避免詐欺集團偽冒所有權人及債權人，取得法院核發之調解筆錄後，由調解筆錄所載權利人持憑該調解筆錄單獨向地政事務所申請調解移轉登記等偽冒案件發生，請登記機關確依本函說明三辦理，落實防偽機制，以守護民眾不動產財產權益。

※內政部 109.9.21 台內地字第 1090265121 號函臺灣基隆地方檢察署

主旨：貴檢察署函為地政機關現今是否仍得由單方當事人持法院調解筆錄辦理土地所有權移轉登記疑義案。

說明：

- 二、土地登記規則第 12 條及第 27 條第 4 款規定，登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，申辦登記時，得由權利人單獨申請之。次按命被告(義務人)辦理土地所有權移轉登記之判決，係命其為一定意思表示之執行名義，依強制執行法第 130 條規定，視為自判決確定時已為其意思表示。故債權人(權利人)即得持該等文件單獨申辦登記(司法院秘書長 75 年 11 月 24 日秘台廳(一)字第 01813 號函參照)。是登記原因證明文件為法院調解筆錄者，得由權利人單獨申請登記。
- 三、查 109 年 3 月報載詐欺集團偽冒所有權人及債權人，取得法院核發之調解筆錄後，由調解筆錄所載權利人持憑該調解筆錄單獨向地政事務所申請調解移轉登記 1 事，為避免類此案件發生，茲就地政機關受理調解移轉登記提出相關因應防範措施，以提升防偽效能，共同守護民眾不動產財產權益：
 1. 擴增「地籍異動即時通」服務範圍：本部已於 109 年 5 月 6 日將「調解移轉」登記類型納入「地籍異動即時通」服務範圍，讓民眾在申請「即時通」服務後，名下已登記的不動產只要遇有申請調解移轉、買賣、拍賣等登記案件，轄區地政事務所即會在登記案件「收件」、「異動完成」時，以手機簡訊或電子郵件通知，使所有權人能夠即時知悉及因應處理
 2. 落實權利書狀註銷通知程序：未能繳附原權利書狀之申請案件，審查人員應注意 審查其原因證明文件，必要時應調閱原案或登記簿，或向權利利害關係人、原文件核發機關查證。於公告原權利書狀註銷時，地政事務所應同時以登記名義人之申請案載住所、登記簿登記住所併同通知(加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 6 點規定參照)
 3. 落實橫向聯繫作業：直轄市、縣(市)地政機關應加強與登記名義人、地政士、戶政、稅捐等機關進行防偽作業之聯繫、交流；受理跨所收辦登記案件者，於遇有疑義時，應速與管轄登記機關聯繫，加強民眾防偽方法之宣導，並鼓勵民眾申辦 地籍異動即時通(加強防範偽造土地登記證明文件注意事項第 10 點規定參照)。
- 四、副本抄陳司法院，查該報載偽冒事件似涉法院未能詳查核對調解聲請當事人身分(例如本案是否為原所有權登記名義人)部分，建議大院卓酌研處各法院強化核對當事人身分機制，以減少偽冒詐欺犯罪行為之發生。
- 五、副本抄送各直轄市政府…，請轉知所屬土地登記機關依說明三辦理。…

(二) 判決應偕同移轉，仍可單獨申請登記

不動產物權移轉應以書面為之，其移轉不動產物權書面未合法成立，固不能生移轉效力，惟關於買賣不動產之債權契約乃非要式行為，若雙方就其移轉不動產及價金已互相同意，則其買賣契約即為成立，出賣不動產之一方，自應負交付該不動產並使他方取得所有權之義務。

買受人若取得出賣人偕同辦理所有權移轉登記之確定判決，則得單獨申請登記取得所有權，移轉不動產物權書面之欠缺即因之而補正。

(最高法院 57.6.6-57 年台上字第 1436 號判例)

(三) 調解成立後異議，仍非屬涉及私權爭執

共有人持憑法院調解成立之筆錄等相關文件，單獨向登記機關申請共有物分割登記，他共有人就分割內容提起異議，是否屬土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所示之私權爭執疑義案。

……按調解成立筆錄與確定裁判有同一效力，除有無效或得撤銷等情形外，調解筆錄之效力不受影響。

據以申請登記之民事調解有無效或得撤銷之原因者，除由當事人向法院提起宣告調解無效或撤銷調解之訴，由法院審理裁判外，登記機關並無審查權，且土地登記規則第 57 條所規定之爭執，如經司法機關判決確定時，登記機關即應依據該確定判決審查，為申請登記准駁之處分。

(內政部 109.8.21 台內地字第 1090131922 號函)

(四) 會同申辦產權回復原登記，無須經判決之案例(撤銷? 解約? 無效?)

1. 意思表示有錯誤時，當表意人無過失、錯誤部分為重要及 1 年內者，為保護當事人之利益，可為撤銷其意思表示的權利，因此若欲以土地登記規則第 143 條及民法第 88 條規定為撤銷登記時，機關應依職權審核是否符合撤銷要件。

(內政部 99.1.12 內授中辦地字第 0990040165 號函)

按「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。」為土地登記規則第 143 條第 1 項明定，本部 84.7.12 修正條文說明略以：「…按撤銷在民法中有指法律行為之撤銷，有指非法律行為之撤銷，後者如民法第 14 條禁治產宣告撤銷、第 34 條法人許可之撤銷，性質上係公法上行為之撤銷，本條所指撤銷則係指因行為人以其意思表示有瑕疵，為使其不生法律效力而為撤銷之意思表示，易言之即指法律行為之撤銷、私法上之撤銷。」，意思表示有錯誤時，由於意思與表示不一致，有違當事人真意，為保護表意人利益，在一定要件下賦予表意人撤銷其意思表示之權利，表意人撤銷意思表示需符合相當條件為(一)表意人須無過失(二)錯誤須在交易上認為重要者(三)須於 1 年內撤銷等…，本案當事人主張依民法第 88 條及土地登記規則第 143 條規定申請塗銷已辦竣之繼承登記，登記機關仍應本於職權核處。

2. 全體繼承人就已辦畢分割繼承登記之不動產改辦遺囑繼承登記疑義

(內政部 108.7.5 台內地字第 1080263523 號函-嘉義)

基於尊重被繼承人生前處分其財產意思為民法遺產分割基本核心原則，本部 104.6.18 內授中辦地字第 1040421181 號函釋，被繼承人既已於生前訂立遺囑，逾期死亡時遺囑生效，繼承人應尊重遺囑所定分割方法並辦理繼承登記。

行政程序法第 117 條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。…」上開規定撤銷之標的係違法行政處分。行政處分必須符合形式合法要件及實質合法要件（處分內容及認定事實等），倘欠缺其一，即為瑕疵之行政處分，而屬違法行政處分。判斷行政處分有無違法，應以行政處分作成時之事實狀態及法律規定為基準，且「事實狀態」乃專指原處分作成時已經發生的事實，不受處分作成時所呈現證據之限制，亦即應以客觀存在之事實為判斷基礎，與行政機關之可責性無關。又行政機關作成行政處分所根據之事實，如有與事實真象不符者，即有認定事實錯誤情形，則該行政處分之合法要件即有欠缺，而構成得撤銷原因（法務部 108.4.10 法律字第 10803504870 號函參照）。

本案全體繼承人前已就被繼承人之遺產訂立遺產分割協議書並辦畢分割繼承登記，嗣因發現被繼承人立有遺囑，經全體繼承人主張撤銷已辦竣之分割繼承登記，並連件辦理遺囑繼承登記。…全體繼承人以協議方式辦竣分割繼承登記案件，縱有符合形式合法要件，惟該分割繼承登記案件作成時，遺囑分割遺產之事實已發生，申請分割繼承登記時之狀態與事實不符，即有認定事實錯誤之情形，原已辦竣分割繼承登記之合法要件即有欠缺，而構成得撤銷之原因故本案倘經貴府查明個案事實符合上開情形，得同意由繼承人申請撤銷原分割繼承登記並連件辦理遺囑繼承登記。

3. 調解回復所權登記疑義

（內政部 107.3.8 台內地字第 1070406873 號函）

申請人檢附草屯鎮公所調解委員會之調解書，申辦將已辦竣贈與登記之土地回復登記予贈與人，其涉及調解書內容及性質疑義，案准法務部 107.2.8 法律字第 10703502120 號函復略以…（詳後）。

查本部 95.7.20 內授中辦地字第 0950048420 號函係就解除契約後之申辦登記方式所為解釋，與本辦涉及實際檢附調解書內容係屬撤銷附負擔贈與契約，抑或合意解除贈與契約之個案事實認定疑義，兩者情形尚屬有別，爰無適用疑義。

※依贈與人基於民法第 419 條規定，向受贈人為撤銷意思表示後，與受贈人作成之和解筆錄或調解筆錄性質疑義。（撤銷附負擔贈與契約事件）

（法務部 107.2.8 法律字第 10703502120 號函復內政部）

按各鄉、鎮、市、區公所調解委員會調解成立所作成調解書，係屬雙方當事人以終止爭執為目的而相互讓步所為之合意，具有私法上和解決約之效力（最高法院 87 年度台上字 2342 號民事判決參照）。訴訟當事人於法院調解成立或訴訟上和解決，亦均有私法上和解決約之性質（臺灣

新北地方法院 91 年度訴字第 758 號民事判決參照)。

次按民法所稱附有負擔之贈與，係指贈與人約定為贈與時，得為自己、第三人或公益計而附加約款，使受贈人負擔某種作為或不作為之義務者而言（本部 96.11.19 法律決字第 0960043588 號函參照）。贈與之撤銷，應向受贈人以意思表示為之，民法第 419 條第 1 項定有明文，是以，贈與人於鄉、鎮、市、區公所調解委員會調解或法院調（和）解時，依民法第 419 條第 1 項規定為撤銷贈與之意思表示，並無不可。解釋意思表示，依民法第 98 條之規定，應探求當事人真意，本件當事人之真意，究係贈與人於調解程序中行使撤銷權並合意會同辦理塗銷登記，抑或係贈與人與受贈人於調解中合意解除贈與契約並返還贈與物？因涉個案事實認定，且南投縣政府已作成訴願決定，且於訴訟程序中，自應以法院判決為準。

本件南投縣政府及南投縣地政士公會所詢旨揭情形辦理不動產登記時，究應登記為何種原因用語，因涉及貴部頒布「登記原因標準用語」規定之解釋適用及不動產登記實務等事項，請貴部本權責審認。

4. 持法院宣告調解無效之確定判決，就已辦竣調解分割共有物登記之土地，回復為未調解前之狀態，涉及第三人以善意取得之權利保障疑義，為保護交易安全，依土地法第 43 條及民法第 759 條之 1 規定，不因該土地所有權不實登記遭撤銷，而影響其已取得之抵押權。

（法務部 109.7.28 法律字第 10903511600 號函；

內政部 109.8.3 台內地字第 1090129610 號函-宜蘭）

本案土地於未經法院宣告調解無效前，善意第三人已依法取得抵押權，登記機關依法院調解無效之確定判決，准予本案土地回復原繼承人公司共有之登記狀態，並將善意第三人已取得之抵押權予以保留轉載於未分割前抵押人所有土地上，始符合民事訴訟法第 506 條及民法第 759 條之 1 為保障善意第三人權利不受影響之規定。

二、判例之法律效力

- （一）當事人間都市計畫法事件，再審原告對於 104 年 10 月 29 日本院 104 年度判字第 627 號判決，提起再審之訴。最高法院之判例對行政法院並無拘束力，故行政法院縱未採納相關見解，亦難謂有適用法規錯誤之情事。

（最高行政法院 105.2.18-105 年判字第 71 號判決）

最高法院民事判例並非最高行政法院判例，即非屬於行政訴訟法第 273 條第 1 項第 1 款所稱「法規」範圍。行政訴訟係採職權調查主義，依照行政訴訟法第 125 條第 1 項、同法第 134 條規定，行政法院不受當事人自認之拘束。是訴訟當事人執最高法院民事判例，主張原確定判決未依他造之自承，而有適用法規顯有錯誤之情事，於法自有未合。

- （二）依據司法院 108 年 1 月 4 日修正、同年 7 月 4 日施行之「法院組織法」第 57 條之 1，「最高法院於中華民國 107 年 12 月 7 日本法修正施行前依法選編之判例，若無裁判全文可資查考者，應停止適用。未經前項規定停止適用之判例，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同。」

※法院組織法

(108.1.4 總統…號令修正公布第 3、115 條條文；
增訂第 51-1~51-11、57-1 條條文，刪除第 57 條條文；
並自公布後 6 個月施行)

★第 57-1 條

- ①最高法院於中華民國 107 年 12 月 7 日本法修正施行前依法選編之判例，若無裁判全文可資查考者，應停止適用。
- ②未經前項規定停止適用之判例，其效力與未經選編為判例之最高法院裁判相同。
- ③於中華民國 107 年 12 月 7 日本法修正之條文施行後 3 年內，人民於上開條文施行後所受確定終局裁判援用之判例、決議，發生牴觸憲法之疑義者，得準用司法院大法官審理案件法第 5 條第 1 項第 2 款之規定聲請解釋憲法。

三、本訴、反訴

(一) 法規函釋

1. 民事訴訟法第 259 條:

被告於言詞辯論終結前，得在本訴繫屬之法院，對於原告及就訴訟標的必須合一確定之人提起反訴。

2. 最高法院 69.8.14 - 69 年台抗字第 366 號判例

反訴制度係為使被告對於原告之訴得與原告對於被告之訴，合併其程序，藉以節時省費，並防止裁判之牴觸而設，故反訴之當事人須與本訴之當事人相同，祇易其原被地位而已，否則，即與反訴要件不合。

本件相對人某甲、某乙、某丙對於非本訴原告之再抗告人提起反訴，請求返還改良費用，依上說明，其反訴關於再抗告人部分即非合法。

3. 內政部 76.1.21 台內地字第 469925 號函

要旨:持憑本訴與反訴同時判決之判決書，可就本訴部分判決先行辦理登記

內容:按本訴與反訴係各別之訴訟，自得為各別之判決，本案法院雖就本訴與反訴同時判決，亦應屬個別獨立之訴訟判決。從而本訴原告申請就本訴部分之判決先行辦理登記，尚非法所不許。至反訴部分之判決以標的物已有查封登記而未能再依判決為抵押權設定登記，宜由當事人循司法途徑另行解決。

(二) 案例 A

被繼承人生前負有債務，民國 99 年死亡，繼承人廖甲為其清償債務 350 萬元並拋棄繼承後，仍與其他繼承人協議分割取得土地遺產。

十多年後的今日，其他繼承人廖乙、廖丙據以向法院起訴塗銷廖甲繼承登記(本訴)，改由其繼承為公共共有勝訴；

被告廖甲同案請求歸還其代償債款 350 萬元(反訴)，原告是反訴被告，被告廖甲是反訴原告，本訴原告廖乙、廖丙申辦判決塗銷繼承時，該 350 萬元係對待給付嗎？

本訴原告持憑判決辦理塗銷繼承、移轉登記，是否要求其同時履行清償債務，一併提出已為給付之證明？或要求全體會同申辦塗銷繼承登記？抑或認反訴原告勝訴的 350 萬元部分，與塗銷繼承登記無涉？

倘原告廖乙、廖丙主張沒有 350 萬元歸還給廖甲，且廖甲已聲請強制執

行拍賣另一筆土地求償，本案可否連件申辦 1/3 回復被繼承人名義、2/3 續辦繼承、3/3 再設定抵押權？

解：

1. 本訴、反訴 2 件訴訟，係司法上為儘速解決爭訟，同案受理，希求一併處理財產權益爭執，登記機關受理物權登記最後階段，雙方都是取得各自不動產請求權之勝訴一方，本就可以分別辦理，惟考量權益平衡，當事人間爭執點及法律關係，完全相同，讓法官做出本訴、反訴之結論，能達解決問題結論，地所只考量物權變動登記，似非妥適。
2. 因各訴訟被告不太可能會同辦理，被告廖甲提反訴勝訴之 350 萬元金錢給付並非本訴之對待給付，不得辦理法定抵押權登記，建議考慮塗銷分割繼承，回復為 99 年死亡之被繼承人名義（或繼承人共同共有），再以加註或異議註記方式處理反訴原告廖甲勝訴之 350 萬元金錢債權，兼顧爭訟雙方財產權益。

(三) 案例 B

兄弟甲、乙 2 人早年合資購屋置產，考量自用住宅稅率，就不同不動產各自借名登記為對方所有，今因處理意見不同，訴請終止借名契約，塗銷各 1/2 的所有權，原告是反訴被告，被告是反訴原告，勝訴一方可分別持判決辦理判決移轉？是否應請原告與反訴原告會同辦理判決移轉登記，同時履行移轉義務？或反訴原告可另持判決辦理其勝訴部分？土地增值稅如何繳納？

解：

1. 雙方都是取得各自不動產請求權的勝訴方，不太可能會同辦理，且各自均可本於請求權利申辦登記。故本訴、反訴的原告應可以各自辦理其勝訴之判決移轉登記。
2. 土地增值稅由申辦移轉登記之原告自行處理。

貳、登記案例解析

一、遺產繼承爭訟

- (一) 原告 A 公司代位請求分割遺產事件，就已辦畢共同共有繼承之甲乙丙所有權申辦共有型態變更登記，A 公司需另行請求法院准許其代位向戶政、國稅等機關申請繼承移轉所需的戶籍、遺產稅繳免納證明文件嗎？

解：本判決具有執行名義，可受理債權人代位辦理繼承移轉登記。

- (二) 借名返還訴訟，因借名人已死亡，其繼承人 4 位向出名人提起訴訟，獲勝訴判決確定在案，惟判決主文漏未載明該 4 人之權利範圍，地所應補正請洽法院確認後再受理該 4 人申辦所有權取得移轉登記嗎？

- (三) 判決主文

「被告應就被繼承人○○所遺如附表一之不動產辦理繼承登記，並將應有部分移轉予原告」

本案原告如何主張其勝訴取得不動產之登記權益？

被繼承人所遺不動產之繼承登記申請人是否為被告之繼承人？

- (四) 原告獲勝訴判決確定後死亡，後續如何辦理不動產權利移轉登記？
- (五) 土地權利登記主體不宜以「死者」名義登記，遺產分割訴訟事件判決，當事人之一黃林○於訴訟繫屬中死亡，判決仍由死者黃林○與其子女依法法院判決分割方式各自取得。

(臺北市政府地政局 102.2.27 北市地籍字第 10230514000 號函)

臺北市政府地政局 102 年 2 月 25 日召開簡化各地政事務所請示案件處理研討會會議紀錄

黃○君持憑臺灣高等法院民事判決及判決確定證明書等文件，申請其與黃林○等 4 人共同共有本市大同區○段○小段 641 地號等 11 筆土地及 729 建號等 2 棟建物判決共有物分割登記疑義。

1. 案情說明

系爭標的係申請人於 96 年申請繼承登記為其與黃林○、黃□、黃△等 4 人共同共有，嗣共有人之一即申請人為遺產分割事件提起民事訴訟，案經臺灣高等法院 101 年 10 月 24 日 99 年度重家上字第 25 號判決確定，惟訴訟當事人之一黃林○於訴訟繫屬中死亡(民國 100 年 1 月 3 日)，其繼承人承受訴訟，判決仍由死者黃林○與其子女依法法院判決分割方式各自取得。

按民法第 6 條規定：「人之權利能力，始於出生，終於死亡。」即土地權利登記主體不宜以「死者」名義登記，通知補正略以：「…本案分割權利人黃林○已死亡，不得為登記權利主體，請檢具相關文件連件申請辦理繼承登記。(民法第 6 條、土地登記規則第 119 條)。」，惟申請人於 102 年 2 月 19 日附具理由書主張：「…高等法院既已判決確定由黃林○取得土地權利，且高等法院確已知悉黃林○已去世之事實，而仍判決由黃林○取得，地政事務所即應依高等法院判決確定結果登記。…」，得否依申請人之主張受理疑義。

2. 法令依據

- (1) 民法第 6 條規定：「人之權利能力，始於出生，終於死亡。」
- (2) 行政院 56 年 4 月 1 日台 56 內地字第 2359 號令要旨：「法院依無效之契約為裁判之依據，非登記機關審查之範圍。」
- (3) 內政部 87 年 10 月 13 日台內地字第 8710168 號函釋：「…對於已死亡共有人(劉○)暫以死亡者名義登記。另劉○繼承劉xx之共同共有部分之土地，劉△不願配合辦理繼承登記部分，得通知該管稅捐稽徵機關依遺產及贈與稅法規定限期令該繼承人繳納，並得依規定處罰鍰或滯納金，以促其繳納及申辦繼承登記。…」

3. 疑義分析

內政部 87.10.13 台內地字第 8710168 號函釋，共有人於法院確定判決後死亡，仍得暫以死者名義辦理登記；本案黃林○係於訴訟中死亡，且為臺灣高等法院所知，仍判決由黃林○分割取得，為避免囿於法令限制無法辦理登記而影響他共有人權益，並使權利狀態登記早日確定，得否依申請人主張比照前揭函釋以死者名義登記，不無疑義。

4. 擬處理意見：

甲案：

本案法院於知悉黃林○已死亡之情形下，仍作成由其取得之判決；按法院確定判決之當否，非地政機關審查之範圍，又參依內政部 87 年 10 月 13 日台內地字第 8710168 號函釋，共有人於法院確定判決後死亡，仍得暫以死者名義辦理登記，按舉重以明輕之法理，本案黃林○於訴訟中死亡法院仍判決由其分割取得，本案擬依申請人之主張暫以死者名義登記為權利人。

乙案：

民法第 6 條規定：「人之權利能力，始於出生，終於死亡。」申請不動產登記之權利主體，依法應具有權利能力，除法令另有規定外，登記機關本不宜以「死者」名

義登記；基於類此案例，現行法令尚無除外規定，應由申請人連件辦理黃林○之繼承登記，以符合法令規範。

5. 結論：

- (1) 本案被繼承人黃xx所遺之財產經共有物分割判決確定，具有形成判決之效力，且於訴訟繫屬中，法院確已知悉黃林○已死亡，仍作成由其取得被繼承人遺產之判決，參依行政院 56 年 4 月 1 日台 56 內地字第 2359 號令示及內政部 87 年 10 月 13 日台內地字第 8710168 號函釋規定，本案採甲案辦理。
 - (2) 為維護地籍資料正確性，本宜由申請人連件申辦繼承登記，惟如申請人連件申辦繼承登記確有困難，得請其提出理由書敘明理由後予以受理，並於辦竣判決共有物分割登記後，通知黃林○之繼承人儘速辦理繼承登記，以維當事人權益。
- (六) 判決遺產分割確定為 4 人各 1/4，但發現其中 3 位繼承人已拋棄繼承，如何更正為 1 人單獨繼承取得？
- (七) 109 年債權人訴請判決債務人繼承為 5 人共同共有，申辦登記審查時發現遺漏 2 位繼承人，債權人再提異議訴訟。至 112 年判決確定，該判決理由載明 109 年判決漏載繼承人情形，應如何辦理繼承人釐正程序？
- (八) 共有物分割訴訟期間，共有人甲死亡，其繼承人 112.2.3 辦竣共同共有繼承登記後，法院 112.3.4 共割言詞辯論，112.6.15 共割判決確定，惟共割判決所載甲之繼承人較已登記共同共有繼承人少 2 人。今共割原告乙依共割判決結果，申辦甲之持分共同共有繼承、標示分割、共有物分割登記，應將 112.2.3 登記多出來 2 名繼承人刪除嗎？

解：

1. 地所原辦畢甲之共同共有繼承登記人數與法院判決共有物分割查得之繼不同，何者正確，事涉繼承人財產權益，應回歸事實查證，本權責查明究竟真正繼承人為何，真相只有一個。
2. 法院共有物分割判決，將有繼承權者漏列或無繼承權者誤列，登記機關得依法院判決主文辦理登記。

(內政部 83.1.6 台內地字第 8216481 號函)

- (九) 地政機關原受理繼承人 5 人就被繼承人遺產直接協議分割繼承登記在案，經第 6 位繼承人起訴並判決確定應為 6 人共同共有，持憑申辦登記之申請書應如何收件？
- 繼承人是否以收件 1/2 判決塗銷(回復被繼承人名義?)+收件 2/2 判決繼承(繼承人全體共同共有)辦理？

解：可塗銷協議繼承登記同時，受理所有權登記為 6 名繼承人共同共有。

- (十) 判決共有物分割主文要求辦理繼承，日據時期戶主遺產繼承判決由兒子及女兒共同繼承，是否仍可依判決結果辦理？另部份共有人於判決確定後已辦理交換移轉登記，新取得物權者可否依判決繼承受原共有人權利？

解：共有物是形成訴訟，應依判決辦理登記。交換後之新取得物權者可以承受，但建議地政機關應於辦畢登記後通知原繼承人。

- (十一) 土地 1、2、3 地號均因繼承移轉為甲、乙、丙共同共有，現甲死亡再由 ABC 繼承，登記為 ABC、乙、丙共同共有。112 年 3 月 30 日調解成立，

其中 1 地號為甲(ABC 繼承)取得，只分給 A 取得 1/1 (B、C 則未分配取得)；2 地號土地由乙取得，3 地號給丙。請問：

1. 調解筆錄寫**協同辦理**，可由甲或乙單方申請登記嗎？

解：

(1)土地登記規則所謂「法院確定判決」就請求分割共有物之裁判而言，法院之判決不論僅為命兩造當事人為共有物如何分割之主文宣告(形成判決)，抑併有命兩造就分割結果應**偕同辦理**分割登記(給付判決)之主文宣示，地政機關均准予單獨申請登記。
(內政部 80.1.8 台內地字第 888138 號函)

(2)買受人若取得出賣人**偕同辦理**所有權移轉登記之**確定判決**，則得單獨申請登記取得所有權，移轉不動產物權書面之欠缺即因之而補正。

(最高法院 57.6.6-57 年台上字第 1436 號判例)

(3)遺產分割調解成立，即生協議共有關係終止及各自取得分得部分所有權之**契約效力**，可受理任何一造申辦分割登記。

2. 本案既屬共有關係終止及各自取得物權之效力，則 112 年 3 月 30 日調解成立以前之對待給付亦須確定嗎？其中有 110 年 8 月的對待給付要完成嗎？如對待給付指定入帳銀行為合作金庫，卻以第一銀行支票給付，可否受理？

解：依內政部 81.2.27 台內地字第 8178260 號函辦理。

(十二) 臺灣臺中地方法簡易民事判決 108 年度中簡字第 1321 號

撤銷遺產分割登記事件

原告 ○○商業銀行 被告 鄭○ 繼承人(全部)

主文

①分割協議之債權行為及分割繼承登記之物權行為均撤銷。

②106.4.24 所為之所有權登記應予塗銷，回復為被告等共同共有。

(十三) 申請人持法院確定判決申請判決回復所有權及繼承登記一案，是否須另向司法機關聲請給付判決疑義。

1. 案情說明：

本案係辦竣遺囑繼承登記後之**回復特留分**案件，被繼承人生前以遺囑將本市○區、○區之動產分別指定由不同之人繼承(遺囑繼承人以下以某甲、某乙、某丙代稱)，申請人勝訴後持臺灣臺中地方法院 107 年度家繼訴字第 31 號民事判決申請判決回復所有權登記及繼承登記，該判決主文略以：「確認如附表一編號 1、2、3、4 所示被繼承人黃○遺產為原告王○、王○、王○與被告某甲共同共有。二、確認如附表二編號 1、2、3 所示被繼承人黃○○遺產為原告王○、王○、王○與被告某乙、某丙共同共有。」，內文略以：「…是扣減權在性質上屬於物權之形成權，一經扣減權利人對扣減義務人行使扣減權，於侵害特留分部分即失其效力。且特留分係概括存在於被繼承人之全部遺產，並非具體存在於各個特定標的物，故扣減權利人苟對扣減義務人行使扣減權，扣減之效果即已發生，其因而回復之特留分乃概括存在於全部遺產，並非具體存在於各個標的物(參最高法院 91 年度台上字第 556 號民事裁判)。…」，因主文部分判決係**確認判決**，申請人是否須向法院聲請給付判決始得辦理登記，滋生疑義。

2. 討論意見

(1)內政部 79.7.11 台內地字第 816948 號函釋要指：「判決主文所判斷之訴訟標的始有既判力，若屬判決理由中之判斷，除民事訴訟法第 400 條第項所定情形外，難認其有既判力。」最高法院 26 年渝抗字第 51 號民事判例要旨略以：「確定之本案終局判決有執行力者，以給付判決為限，若確認判決則雖為確認請求權存在之判決，亦無執行力。」。

(2) 申請人持憑臺灣臺中地方法院 107 年度家繼訴字第 31 號民事判決申請判決回復所有權登記及繼承登記，判決主文略以：「確認如附表一編號 1、2、3、4 所示被繼承人廖○遺產為原告王○、王○、王○與被告某甲共同共有。二、確認如附表二編號 1、2、3 所示被繼承人廖○遺產為原告王○○、王○、王○與被告某乙、某丙共同共有。」是本案主文一、二所載為確認判決，仍應依前開規定，請申請人另向司法機關聲請給付判決，始得據以辦理登記。

3. 決議

本案既經提案單位就本案判決執行一事函詢臺灣臺中地方法院，並經該院函復略以：「…請依附件判決主文第三、第四項辦理」在案，爰請依該院函復內容辦理。

(十四) 被繼承人(未婚無子女)於 106.6.15 死亡，繼承人(母親)甲原於 106.7.6 辦理遺產繼承登記完畢，甲 1 人單獨繼承取得。事後卻向法院申請拋棄繼承，106.7.24 取得拋棄備查函，持憑向登記機關申請撤銷原繼承登記，改由次順序(兄弟姐妹)繼承取得，可否受理甲主張之撤銷繼承登記？倘若案例為多人繼承並協議分割辦竣登記後，才有其中 1 位繼承人拋棄繼承者，又該如何釐正產權登記？

解：民法繼承編實體法規定，甲既已拋棄其繼承權，有溯及效力，地籍登記已然失實，考量本案繼承移轉是事實登記，為釐正地籍，參依內政部 99.1.12 內授中辦地字第 0990040165 號函示，似可准予受理塗銷繼承登記。本件個案徵詢法院意見後，法院以其業辦竣繼承所有權移轉登記在案，隨即撤銷該繼承人拋棄繼承權之備查事項。(部分司法機關見解)。

以下法院見解，關鍵在於繼承人「是否移轉登記完畢」，因繼承是事實登記，甲既已拋棄，為釐正地籍，應得受理撤銷繼承之塗銷登記。惟同一案情，亦有不同法院認定倘於 3 個月期限內主張拋棄繼承權者，依法有效，應准予拋棄。

※臺灣桃園地方法院 106.9.21-106 年度司繼字第 1353 號裁定

主文

本院於民國 106.7.24 所為桃院豪家署 106 年度司繼字第 1353 號准予備查函，應予撤銷。

理由

上訴人等既已承受被繼承人之遺產取得權利在前，乃復表示拋棄繼承免除義務於後，自與我民法所定繼承原則，為包括的承受被繼承人財產上之一切權利義務本質不合，倘許繼承人於繼承開始時承認繼承，已為權利之行使，嗣後又准其拋棄繼承，為義務之免除，則不特有礙被繼承人之債權人之利益，且使權利狀態有不確定之虞，自非法所許可(最高法院 52.2.22-52 台上字第 451 號判例參照)。

被繼承人許○106.6.15 死亡，其母繼承人於 106.7.6 辦理遺產所有權繼承登記完畢，嗣於 106.7.13 具狀向本院聲明拋棄繼承，其已取得遺產在先復向本院聲明拋棄繼承，其拋棄繼承之意思表示，顯難認為有效，爰依法裁定如主文。

(十五) 被繼承人 A，已辦竣不動產繼承為甲、乙各 1/2。法院受理訴訟，認為乙無繼承權，應改由丙繼承 1/2，函詢地所應如何判決，以利登記機關辦理地籍釐正登記為甲、丙各 1/2 呢？

問 1: 應該請法院判決回復為 A 所有，再判決給甲、丙各 1/2 嗎？或直接判決乙所有的 1/2，應更正為丙所有 1/2？

解:無論法院如何判決實體繼承人應該是甲丙如果考量符合登記作業手續,就判決更正繼承人為甲、丙共同共有,並且分割繼承(持分)為各 1/2 倘我們接受度彈性大些,從判決知道事實及法官真意,則逕行塗銷乙,重新登記該 1/2 主體為丙,亦無不可。總之,法院與地政是不同公務體系,彼此行政作業程序不必完全一致。

問 2: 如果法院是判決更正繼承人為甲、丙共同共有,並且分割繼承(持分)為各 1/2 的話,到時候是不是作成 2 個案子,第 1 件更正(還是判決回復呢?),第 2 件判決共有物分割呢?

解:第 1 件「更正」或「判決塗銷」;第 2 件「分割繼承」或「共有型態變更」。

(十六) 土地 109 年以遺贈第三人甲方式申報稅賦,至地政機關辦竣登記為甲所有,後經有繼承權之人乙、丙提起訴訟,經調解成立作成筆錄,乙、丙可分得遺產特留分。日前乙、丙持憑調解筆錄等原因證明文件申辦登記,移轉性質是屬於遺贈或判決移轉?究竟是 109 年遺贈案件更正,或是此刻(甲→乙、丙)之所有權移轉登記而必須另案申報移轉現值?

解:

1. 本案例甲係無繼承關係之受遺贈外人,乙,丙是直接可接收遺產之繼承人,該 2 人主張特留分,是法定不能遺贈移轉給他人的固有財產權,屬必須留存給該 2 名繼承人之遺產。
2. 該「特留分」是乙丙基於民法固有繼承權法制下享有法定遺產最低額度,性質是不容侵害的形成權。既經調解甲須移轉歸還給乙丙,則按繼承法內涵,外人甲獲得太多,應該退還給本就享有特留分之繼承人乙、丙,歸還程序是更正登記概念。
該退還持分之前次現值,應回歸繼承當時。甲與乙、丙之間無雙方應該合法移轉物權之原因,是乙、丙因繼承權被侵害,起訴主張特留分扣減權,要取回甲不當得利之不動產物權。調解成立,意謂撤銷 109 年甲不應得之不動產部分(該部分依法無效),進而應塗銷該部分之產權移轉登記,回復為繼承人乙、丙所有,並非另案辦理判決移轉登記。

二、不動產登記程序作業

- (一) 判決、和解、調解之被告(相對人)願「偕同」辦理…登記,應請被告(相對人)會同申辦或出具同意書嗎?
- (二) 判決確定被告應將全部不動產移轉予原告,原告可否僅申請移轉其中一部份?
- (三) 判決移轉登記為原告指定之第三人(其妻 or 其子),可否受理?應檢附贈與稅繳(免)納證明嗎?調解相對人移轉不動產給調解參加人?
- (四) 持憑調解成立書件申請調解所有權移轉登記,其應為對待給付之新台幣 300 萬元係檢附匯款單及對方存摺封面,即可證明已完成給付而受理移轉登記嗎?
- (五) 判決對待給付係移轉案外人土地,原告如何完成該給付之登記?

(六) 持憑最高法院確定判決，申辦登記時，應另檢附地方法院、高等法院各審級的判決書嗎？倘被告上訴，經高等及最高駁回，是否表示地院判決已確定，免檢附確定證明書？

解：是的，確定了，內政部函釋中途判決應檢附判決確定證明書；本案雖是終局判決，申請核發判決確定證明書，法院仍會發給。

(七) 判決確定移轉被告(已死亡)不動產之部分所有權(有殘持分)，申請登記時，應公告註銷被告之所有權狀嗎？

解：可依職權處理，但應請檢附遺產稅繳(免)納證明。

(八) 民間公證人公證之自書遺囑，敘明受遺贈人 A、B 均分所有遺產，見證人 2 人兼遺囑執行人，因遺囑執行人辭任，法院另選任 C 為遺囑執行人。今 A、B 提告 C，判決主文敘明：A、B 各取得 1/3，判決理由結論：D 為法定繼承人，D 可繼承遺產特留分 1/3

申請人以 3 連件申辦：①遺囑執行人登記 ② C 辦理繼承登記，因為繼承人 D 未會同，考量遺產之 2/3 是要給受遺贈人之持分，辦理 D 取得共同共有 2/3，被繼承人殘 1/3 ③遺贈 A、B、C 會同辦理，A、B 各取得 1/3，可受理嗎？

解：民法第 817、827 規定，只有一位繼承人，第 2 件何來 2/3 共同共有？

(九) 調解成立內容如下：

109 年 5 月調解成立相對人甲願將某地號土地全部移轉登記予聲請人乙，調解成立後聲請人並未持調解筆錄申辦調解移轉登記。甲於 110 年 12 月該土地辦理贈與移轉登記予丙，丙再於 112 年 2 月辦理贈與移轉登記予甲。目前登記名義人為甲。

今乙持憑該 109 年 5 月調解程序筆錄，單獨申辦調解移轉登記。因該筆土地曾於 110 年 12 月贈與移轉予丙，112 年 2 月才再度贈與移轉回復甲之名義，今登記機關可否受理乙持憑 109 年調解筆錄申辦移轉登記？

解：

1. 109 年調解成立時，屬民法第 758 條規定之物權給付處分，乙原可以單獨申辦移轉物權，但遲至 110 年土地移轉為第三人丙仍未申辦判決移轉，在物權由第三人丙持有期間，阻卻乙取得物權之執行程序，乙無法完成土地移轉登記。
2. 至 112 年 2 月物權已回歸為甲所有，乙仍可持憑該 109 年調解成立原因證明文件，申辦物權取得登記，在 15 年消滅時效屆至前，或屆滿後甲未行使拒絕給付抗辯權之前，乙仍有權基於調解成立之物權移轉請求權，單獨申辦所有權移轉登記。

(十) 遠東商銀 108 年間起訴請求塗銷債務人之脫產移轉登記，獲勝訴判決確定後，迄未辦理登記；日前國泰商銀持憑法院准其辦理塗銷移轉登記之公函，請求辦理該系爭不動產塗銷登記，可否受理？

解：

1. 依強制執行法第 116 條第 2 項規定，應予受理。
2. 臺灣新北地方法院 100.3.4 板院輔 99 司執宿字第 101690 號函：

強制執行法第 116 條第 2 項規定，基於確定判決或依民事訴訟法成立之和解、調解，第三人應移轉或設定不動產物權於債務人者，執行法院得因債權人之聲請，以債務人之費用，通知登記機關登記為債務人所有後執行。塗銷所有權移轉登記係廣義之移轉行為，自得準用上開規定。

又撤銷之訴判決效力，固僅及於行使撤銷權之債權人，其他債權人非判決效力所及，然債權人既係為全體債權人之利益行使撤銷權，則其因行使撤銷權所取回之財產或代替原來利益之損害賠償，自均屬債務人之責任財產，而為全體債權人共同擔保。故上開法條所稱之「債權人」，不限於取得確定判決之債權人，應包括債務人之其他債權人在內，其他債權人亦得就撤銷之訴確定之債務人權利，依上開法條規定聲請執行法院對之強制執行。

(十一) 涉限制登記事項之處理

1. 被告之不動產有查封登記，原告勝訴後如何處理原查封限制，避免辦理移轉登記過程中發生被告脫產或設定抵押權情形？
2. 判決共有物分割，所有權人其中一人甲，有辦理其妻乙之預告登記（即妻是預告登記請求權人），甲在共割結論屬變價分割，依變更後權利範圍（主文載明依附表）比例分配價金，且訴訟過程中，妻是甲的訴訟代理人（律師告知開庭妻皆到場），請問：
 - (1) 主文及判決書內容皆未提及預告登記，地政可逕行轉載預告登記至甲變價前取得之土地嗎？
 - (2) 預告登記須在謄本上註記「限制範圍」，地政可以逕依甲變價前（共割時）取得土地之權利範圍（新的權利範圍），認定並登記為限制範圍？

解：

- (1) 土地法第 79 條之 1 第 3 項規定：「預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。」所稱「法院判決」，即使範圍有不同見解，惟相較預告登記保全之請求權為債權性質，應不得對抗具有真正物權請求權而取得之判決，尤其共有物分割判決（給付判決或形成判決效力都很強），應該可逕行轉載預告登記。
- (2) 轉載時預告登記範圍當然是判決確定（變價前）之權利範圍。
- (3) 建議辦理共有物分割登記之申請人檢附理由書敘明緣由，地所受理登記完畢後應通知相關人等（尤其預告登記權利人）。

註 1: 共有土地經法院判決分割確定後，辦理登記前共有人之一之部分應有部分經辦畢查封登記，該查封登記未塗銷前，其他共有人持憑法院確定判決申辦共有土地分割登記時，地政機關應先洽原囑託查封登記法院。

（內政部 88.8.18 台內中地字第 8804614 號函）

註 2: 共有土地之共有人中一人或數人之應有部分經法院囑託辦理查封等登記後，未為塗銷前，他共有人得持憑法院確定判決申辦共有土地分割登記

（內政部 74.1.7 台內地字第 283984 號函）

註 3: 民法第 759 條、土地法第 79 條之 1 規定參照，命被告塗銷其所為分割繼承登記之判決，性質上屬給付判決，於依該判決向地政機關辦理登記完畢前，尚不發生物權變動效力，惟該判決係基於物權請求權而取得，似可認為預告登記對於因該判決而為新登記，無排除之效力。

（法務部 102.1.3 法律字第 10100518730 號函）

按土地法第 79 條之 1 第 3 項規定：「預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。」所稱「法院判決」，其範圍容有不同見解，

惟揆諸預告登記保全之請求權為債權性質，應不得對抗具有真正物權請求權而取得之判決，故本條所指法院判決，似不以形成判決為限。又民事訴訟法第401條第1項規定：「確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。」所稱「繼受人」，如訴訟標的為具對世效力之物權關係者，依法律行為受讓該訴訟標的物之人，即應包括在內。

故當事人行使物上請求權之訴訟，於訴訟繫屬後始受讓標的物之第三人，除因信賴不動產登記或善意取得動產之善意受讓人外，即應受確定判決之拘束。

三、判決、和解、調解案例之登記原因

(一) 內政部地政司/地政問答/第126題

地政事務所得否以「申請案件之登記原因非屬內政部頒訂『登記原因標準用語』，且電子處理收件無此代碼，無法收件」，而拒絕人民申請土地登記？

答：按內政部訂頒「登記原因標準用語」，目的在於統一原多而雜之登記原因，及避免過多登記原因造成登記以電子處理之作業困擾。

至於民眾申辦登記案件，其登記申請書所填載之登記原因非屬該標準用語者，如屬特例，且非經常辦理之案件，登記機關得本於職權，依內政部84年4月7日台內地字第8405408號函釋規定，自行選用性質相類之現有登記原因標準用語辦理登記。

(二) 和解筆錄，按登記原因應為「和解移轉」，但當事人主張「夫妻剩餘財產權」，稅務局依地政之登記原因決定是否要課稅，和解移轉要課稅，「夫妻剩餘財產差額分配」不課稅。申請案並未雙方會同，標準用語沒有「和解夫妻剩餘財產」產權登記原因，只有單方出面辦理，是否以「和解移轉」較適當？

倘起訴文件只有提起離婚之訴，未提到夫妻剩財分配部分，如此仍應雙方會同辦理移轉登記？

解：溝通結果，當事人夫妻雙方出面會同辦理。解析訴訟標的(請求權內容)，倘實質是夫妻剩財產分配事件，建議應按當事人主張之登記原因辦理，不必強調經法院和解程序。

(三) 調解內容載明以「贈與」為登記原因移轉予參加調解人，申請人重視登記原因(因為房地合一稅)，這樣受理登記原因應為「調解移轉」和「贈與」呢？

解：移轉物權移轉登記原因，建議以「調解移轉」為之，倘申請人主張辦理「贈與」登記，考量申請人稅賦權益為重，登記原因無需太堅持，可准予受理。

(四) 鄉鎮市公所調解合意解除契約應該是調解移轉或買賣(合意解除契約)可以單方申請嗎？合意解除契約有優先購買權問題嗎？

解：登記原因建議與原來取得移轉登記一樣，或「調解移轉」也可以；沒有優購權問題。

(五) 判決共有物分割的案件，法院判決歸1人單獨所有，報稅後核發稅單寫「判決移轉」(稅務局回應因電腦系統關係，只能以「判決移轉」原因

開單核稅。)，登記機關如何因應後續？

解：就物權變更登記而言，廣義之「判決移轉」包括共有物分割在內，應尊重稅捐機關課稅權責，不必要求稅務機關之稅單移轉原因與地政機關登記原因一致。

法律行為是分割共有物事件，地政機關登記原因歸類是判決共有物分割，可以直接按地政機關業務領域辦理登記。

(六) 民國 106 年原告甲對被告乙、丙提起訴訟，判決主文對原告之訴駁回；107 年甲對地院判決提起上訴，高等法院判決被上訴人乙應將不動產 1/4 移轉給上訴人甲；

108 年甲歿，109 年最高法院判決上訴人甲之繼承人發回高院，上訴人乙駁回，丙為被上訴人，可否受理「判決移轉」登記給甲之繼承人？

解：程序正確，但應請甲之繼承人檢具遺產稅繳免納證明附案。

(七) 被告陸○陽(即抵押權人)不想繳稅，申辦【拋棄抵押權】，經法院判決確定應辦理抵押權回復原登記，請問【判決回復抵押權】案件，登記原因為【判決設定】或【判決塗銷】較合法制？

(內政部頒登記原因有【判決回復所有權】，並無【判決回復抵押權】)

※ 臺灣臺中地方法院 110.1.29-108 年度重訴字第 721 號民事判決

確認被告蔡淑吟與被告陸○陽間就附表一所示土地所為之拋棄抵押權之債權行為以及以拋棄為原因所為塗銷抵押權登記之物權行為均無效。

被告應將如附表一所示之抵押權塗銷登記予以塗銷，並回復至如附表二所示之抵押權設定登記。

解：建議登記原因：「撤銷」、「判決塗銷」都可以。

(八) 以下判決應辦理「判決塗銷」還是「判決移轉」登記？

※ 臺灣宜蘭地方法院 107.11.29- 107 年訴字第 280 號民事判決

-請求撤銷贈與等事件

主 文

①被告(財團法人宜蘭縣私立弘○啟智教養學苑)應將宜蘭縣○鄉○段○地號土地所有權移轉登記予原告(林○銘)。

②訴訟費用由被告負擔。

理 由

1. 原告主張：被告所有宜蘭縣○鄉○段○地號土地(下稱系爭土地)原為原告所有，於 102 年 10 月 23 日以本院 102 年宜院認字第 2 號公證方式贈與被告，供被告興建弘愛啟智教養學苑所需之房舍，並於 104 年辦妥所有權移轉登記，因法令緣故，被告無法完成法人設立登記手續，亦無法募得款項，政府亦不願提供經費協助興建房舍，致原告原本贈與目的無法達成，被告於受贈後不履行所約定應將系爭土地興建房舍之負擔，因此請求撤銷前開贈與，訴請被告將原告所贈與系爭土地移轉登記予原告等語。並聲明如主文第一項所示。

2. 被告到庭稱：對原告請求均予以認諾，同意原告之主張等語。

解：

1. 依內政部的標準用語表規定，判決移轉適用於以下 2 種情形①含判決買賣、判決贈與。②除法律行為不成立或當然視為自始無效者外，移轉行為(包含解除權行使所為回復原狀)經法院判決確定之移轉登記。

2. 本案行使解除權，雙方會同塗銷贈與移轉登記，似應辦理「判決移轉」

登記，要報繳增值稅；按內政部 87.12.17 台內地字第 8790958 號函示，雙方當事人均認解除條件已成就，並均同意塗銷土地所有權贈與移轉登記者，可由當事人雙方會同申辦塗銷所有權贈與移轉登記，回復為原贈與人名義。

3. 本案應就個案背景事由，考量申請人權益酌辦。

參、名詞解釋

一、請求權

一方當事人依據某種法律規範得向他方當事人請求一定作為或不作為之權利。公法上之請求權，例如聽審請求權、公正程序請求權；至私法上之請求權，例如債權請求權(預告登記)、物上請求權(物權之一種)等。

二、權利能力

(一) 權利能力係在法律上得以享受權利、負擔義務之能力。

1. 民法第 6 條：「人之權利能力，始於出生，終於死亡。」

2. 民法第 7 條：「胎兒以將來非死產者為限，關於其個人利益之保護，視為既已出生。」

(二) 胎兒為繼承人時，應由其母以胎兒名義申請登記，俟其出生辦理戶籍登記後，再行辦理更名登記。

前項胎兒以將來非死產者為限。如將來為死產者，其經登記之權利，溯及繼承開始時消滅，由其他繼承人共同申請更正登記。

(土地登記規則第 121 條)

(三) 公寓大廈管理委員會目的在於進行區分所有權人會議決議事項，和公寓大廈管理維護事務等 2 者，於社團法人尚未登記完成前，應屬非法人團體，並無實體法上之完全權利能力。

(臺灣臺中地方法院 100.1.5-100 年度訴字第 2982 號判決)

三、訴訟標的

(一) 所謂訴訟標的，係指為確定私權所主張或不認之法律關係，欲請求法院對之加以裁判者而言。訴訟當事人請求法院判決所欲確定之法律關係，包括人、事、時、地、物之範圍界定，必須絕對精準正確。

(二) 查契約解除，雙方互負回復原狀之義務，民法第 259 條(與現行條文同)定有明文，此項互負之義務，依同法第 261 條準用第 264 條(均與現行條文同)規定，於他方未為對待給付前，得拒絕自己之給付。

命原告為對待給付之判決，性質上僅限於限制原告請求被告給付所附加之條件，亦即債權人開始強制執行之要件，並非獨立訴訟標的，尚無既判力，亦無執行力。本件臺灣臺北地方法院民事判決訴訟標的係返還價金之請求權而非移轉不動產所有權之請求權。原告依此確定判決單獨申請不動產所有權移轉登記，因其尚無既判力，亦無執行力，應另行取得執行名義始得辦理。(內政部 77.5.10 台內地字第 590903 號函)

四、 「合併分割」與「合併複丈」有別

辦理法院囑託分割共有物事件之複丈作業，倘涉「合併分割」應注意相關規定性質之差異一案

(內政部110.11.17台內地字第1100056840號函復臺灣南投地方法院) 貴院受理109年度投簡字第396號分割共有物案(南投縣○鄉○段237、238、239、240地號)，共有人請求合併分割疑義一案。

查「兩宗以上之土地如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分或破產之登記者，不得合併。」、「土地因合併申請複丈，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限(第1項)。前項土地之所有權人不同或設定有抵押權、典權、耕作權等他項權利者，應依下列規定檢附相關文件：(第2項)」分為土地法施行法第19條之1及地籍測量實施規則第224條明定；次查土地法施行法78年12月15日增訂第19條之1修正理由：「兩宗以上之土地，如已設定不同種類之他項權利，或經法院查封、假扣押、假處分或破產之登記者，合併後其效力僅及於合併前原土地之範圍，惟於合併後在登記簿上即無從顯示其合併前之情形，如有就合併前之土地拍賣時，拍定人亦無法申辦移轉登記，故明定其不得合併，以利地籍管理。」申請土地合併複丈應符上開規定。次查「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。」及「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。」分別為民法第824條第5項及同條第6項所明定，上開所謂「合併分割」，係指法院得將相鄰數宗不動產分歸各共有人一宗，或將其合併計算後，各按應有部分計算分得土地之一部而言(最高法院105年度台上字第542號判決意旨參照)。又該「合併分割」僅為共有物之分割方法，其與地籍測量實施規則第224條所稱「合併複丈」係屬二事(最高法院105年度台上字第2100號判決、100年度台聲字第933號裁定及本部100年3月15日台內地字第1000050800號函釋參照)。是以，請求分割共有物事件倘未辦理土地地號範圍合併複丈，似與土地法施行法第19條之1規定無涉。至於分割方法仍應依民法第824條第2項至第4項規定，由法院斟酌具體個案裁量決定之(謝在全著…)，非屬登記機關審查範圍。副本抄送各直轄市、縣(市)政府，辦理法院囑託分割共有物事件複丈作業，倘涉「合併分割」應注意上開規定性質之差異。

五、 強制執行

(一) 執行名義

債權人可以聲請民事強制執行的依據。債權人必須有執行名義才可以聲請強制執行，執行法院也才能進行強制執行程序。法律所規定的執行名義有：確定的終局判決；假扣押、假處分、假執行的裁判及其他依民事訴訟法得為強制執行的裁判；依民事訴訟法成立的和解或調解；以及依公證法規定得為強制執行的公證書等(強制執行法第4條第1項)。

※強制執行法第 4 條

①強制執行，依左列執行名義為之：

一、確定之終局判決。

二、假扣押、假處分、假執行之裁判及其他依民事訴訟法得為強制執行之裁判。

三、依民事訴訟法成立之和解或調解。

四、依公證法規定得為強制執行之公證書。

五、抵押權人或質權人，為拍賣抵押物或質物之聲請，經法院為許可強制執行之裁定者。

六、其他依法律之規定，得為強制執行名義者。

②執行名義附有條件、期限或須債權人提供擔保者，於條件成就、期限屆至或供擔保後，始得開始強制執行。

③執行名義有對待給付者，以債權人已為給付或已提出給付後，始得開始強制執行。

(二) 強制執行法

※第 116 條：(執行命令)

①就債務人基於債權或物權，得請求第三人交付或移轉動產或不動產之權利為執行時，執行法院除以命令禁止債務人處分，並禁止第三人交付或移轉外，如認為適當時，得命第三人將該動產或不動產交與執行法院，依關於動產或不動產執行之規定執行之。

②基於確定判決，或依民事訴訟法成立之和解、調解，第三人應移轉或設定不動產物權於債務人者，執行法院得因債權人之聲請，以債務人之費用，通知登記機關登記為債務人所有後執行之。

※第 130 條：(執行名義)

①命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示。

②前項意思表示有待於對待給付者，於債權人已為提存或執行法院就債權人已為對待給付給予證明書時，視為債務人已為意思表示。公證人就債權人已為對待給付予以公證時，亦同。

(三) 供強制執行之財產權，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，為強制執行時，執行法院應通知該管登記機關登記其事由，強制執行法第 11 條定有明文。抵押權為財產權之一種，自得囑託地政機關為設定或塗銷登記。本件執行法院囑託通霄地政事務所塗銷查封登記，同時塗銷抵押權登記，核與首揭法條規定，似無不合，地政事務所似應照辦。依土地登記規則第 99 條(現為第 46 條)規定，應繳納登記費者，以聲請登記者為限，由執行法院依法囑託登記者，乃係基於公權作用所為處分，似無適用該條規定餘地。(法務部 57.10.23(57)台函民字第 6711 號函)

(四) 於請求塗銷抵押權登記之訴中達成和解，筆錄上載「被告願將坐落某地方之抵押權塗銷」。地政機關認筆錄上未載「被告不協同原告塗銷登記時，原告得逕行塗銷」，乃不准原告一人之請求塗銷，被告復不協同原告塗銷，此時原告當如何救濟？

(臺灣屏東地方法院 76.3.31(76)廳民一字第 1982 號函)

※討論意見甲說：和解成立與確定判決有同一效力，筆錄上雖未記載得逕行請求地政機關塗銷抵押權登記，地政機關亦當准其塗銷登記。

※結論：多數贊成甲說

臺灣高等法院審核意見：

按和解成立與確定判決為同一效力。和解筆錄上記載「被告願將坐落某地方抵押權塗銷」係命被告為抵押權塗銷登記之一定意思表示，原告自得依強制執行法第 130 條之規定，單獨聲請辦理抵押權塗銷登記。地政機關如不准塗銷登記，應依土地登記規則第 49 條之規定辦理乃合。

司法院第一廳研究意見：

訴訟上之和解，與確定判決有同一之效力，且得為執行名義，民事訴訟法第 380 條第 1 項及強制執行法第 4 條第 1 項第 3 款定有明文，故強制執行法第 130 條所謂為執行名義之判決，應包括訴訟上和解在內。原告與被告於請求塗銷抵押權登記事件成立訴訟上和解，筆錄上記載：「被告願將坐落某地方之抵押權塗銷」，該訴訟上之和解與為執行名義之判決，係命債務人為一定之意思表示者有同一之效力，故被告不協同原告辦理塗銷抵押權登記時，原告自得依強制執行法第 130 條規定，單獨向地政機關申請辦理抵押權塗銷登記。

六、執行命令

(一) 強制執行法第 115 條規定：

- ① 就債務人對於第三人之金錢債權為執行時，執行法院應發扣押命令禁止債務人收取或為其他處分，並禁止第三人向債務人清償。
- ② 前項情形，執行法院得詢問債權人意見，以命令許債權人收取，或將該債權移轉於債權人。如認為適當時，得命第三人向執行法院支付轉給債權人。
- ③ 金錢債權因附條件、期限、對待給付或其他事由，致難依前項之規定辦理者，執行法院得依聲請，準用對於動產執行之規定拍賣或變賣之。
- ④ 金錢債權附有已登記之擔保物權者，執行法院依前三項為強制執行時，應即通知該管登記機關登記其事由。

※強制執行法第 115 條 103.6.4 修正理由略以：

…本條第 2 項之收取、移轉及支付轉給 3 種命令，均以使債權人之債權獲致滿足清償為目的…金錢債權難以依執行命令為變價者，…爰於本條第 3 項增列『對待給付及其他事由』之規定，俾能因應多種情況之需要。扣押之金錢債權附有已登記之擔保物權者，為貫徹扣押之效力，宜為扣押之登記，其經收取或支付轉給完畢後，債務人對於第三人之債權消滅，其為移轉命令確定者，其擔保物權依法隨同移轉，均宜通知該管登記機關登記其事由，以確保債權人及受讓人之利益，爰增列第 4 項規定，以應需要。

(二) 登記機關受理法院囑託塗銷抵押權查封登記並以執行命令移轉抵押權與債權人時，為避免債權人辦理抵押權變更登記前，債務人（原抵押權人）即先行將抵押權塗銷或讓與他人，恐損及債權人及受讓人之權益，爰以一般註記事項代碼「00」，將註記內容登載於該他項權利部其他登記事項欄，登錄內容為「依○○○法院○年○月○日字第○○○號函，該抵押債權及抵押權業經執行命令移轉於債權人：○○，債權範圍：○」，以供當事人或第三人參考，俾了解該不動產權利狀態。另債權人持法院權利移轉證書申辦抵押權移轉登記，屬依法院執行命令所為之登記，是應以「執行命令」為登記原因。

(內政部 103.12.3 台內地字第 1030613998 號函)

七、 訴訟繫屬註記（民事訴訟法第 254 條）

（一）民事訴訟法第 254 條（106.6.14 修正公布施行）：

- ⑤ 訴訟標的基於物權關係，且其權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於事實審言詞辯論終結前，原告得聲請受訴法院以裁定許可為訴訟繫屬事實之登記。
- ⑧ 第五項裁定應載明應受判決事項之聲明、訴訟標的及其原因事實。
- ⑨ 第五項裁定由原告持向該管登記機關申請登記。但被告及第三人已就第五項之權利或標的物申請移轉登記，經登記機關受理者，不在此限。
- 13 訴訟終結或第 5 項裁定經廢棄、撤銷確定後，當事人或利害關係人得聲請法院發給證明，持向該管登記機關申請塗銷訴訟繫屬事實之登記。」

※民事訴訟法施行法第 4-5 條第 1 項：

「①修正之民事訴訟法第 254 條之規定，依本施行法第 12 條第 7 項施行前，法院業發給已起訴之證明者，仍適用修正前之規定。」

（二）登記機關配合辦理登記及塗銷登記作業方式

※內政部 106 年 6 月 26 日台內地字第 1060422485 號函

按總統 106 年 6 月 14 日公布修正民事訴訟法第 254 條規定：「…」配合上開規定，本部 89.5.15 台內中地字第 8978892 號函示登記內容「(一般註記事項)依○法院○年○月○日○字第○號函證明文件辦理註記，本件不動產現為該院年○度(訴)字第○號○案件訴訟中」之規定自即日起停止適用，登記內容修正為「(一般註記事項)依○法院○年○月○日○字第○號裁定辦理註記，本件不動產現為該院○年度(訴)字第○號○案件訴訟中」。

※內政部函 106.9.14 台內地字第 1060433793 號函

1. 為配合辦理總統 106.6.14 公布修正民事訴訟法第 254 條規定，本部 106.6.26 台內地字第 1060422485 號函將本部 89.5.15 台內中地字第 8978892 號函示有關登記內容修正為「…」。
2. 司法院秘書長以 106.8.30 秘台廳民一字第 1060020946 號函建議本部將訴訟繫屬事實登記之內容略予調整，考量為利日後統計管理與便利登記機關登載作業需要，本部上開 106.6.26 修正規定自即日起停止適用，再修正為「(二)以新增代碼『H0』登載，資料內容為：『依民事訴訟法第 254 條規定辦理註記：』，登錄內容為：『依○法院○年○月○日○年度訴聲字第○號民事裁定，本件不動產現為該院○年度(訴)字第○號○案件訴訟繫屬中』」。

★附件：司法院秘書長 106.8.30 秘台廳民一字第 1060020946 號函

有關登記機關配合民事訴訟法第 254 條規定辦理訴訟繫屬事實登記內容 1 案，本院尊重貴部依職權卓處，惟建議再將登記內容略修改如下：「(一般註記事項)依○法院○年○月○日○年度訴聲字第○號民事裁定及民事訴訟法第 254 條規定辦理註記，本件不動產現為該院○年度(訴)字第○號○案件訴訟繫屬中」，使登記內容更為週全。

※內政部 89.5.15 台內中地字第 8978892 號函

當事人或利害關係人於起訴後受訴法院得依當事人聲請發給已起訴證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬事實予以登記。訴訟終結後當事人或利害關係人得聲請法院發給訴訟終結證明持向該管登記機關請求塗銷該項登記。登記方式及內容如下：

1. 以「註記」為登記原因將訴訟事實登載於該登記名義人之其他登記事項欄(所有權人或他項權利人)。
2. 登記為「(一般註記事項)依○法院○年○月○日○字第○號函證明文件辦理註記，本件不動產現為該院○年度(訴)字第○號○案件訴訟中」。

3. 倘係由法院因當事人聲請而逕予來函囑託者，亦可受理該項註記。

4. 已有前項註記之訴訟標的辦理移轉時，應將該註記內容轉載。

(三) 函轉內政部 107.3.30 台內地字第 1070408366 號函有關民事訴訟法第 254 條第 9 項但書規定，涉及土地登記實務疑義之說明。

買賣雙方向地政機關申請辦理所有權移轉登記，因不可歸責於其等之事由，致遭地政機關駁回，其情形是否與 106 年 6 月 14 日修正公布民事訴訟法第 254 條第 9 項但書之「經登記機關受理」規定相符等疑義，本院前以 107.2.22 秘台廳民一字第 1070005149 號函請內政部表示意見，經該部函復，請各法院轉知所屬法官參考。

(司法院 107.4.18 院台廳民一字第 1070008848 號函)

※貴秘書長函詢民事訴訟法第 254 條第 9 項但書規定，涉及土地登記實務事宜疑義案，復如說明。(內政部 107.3.30 台內地字第 1070408366 號函)

1. 按法院因債權人聲請就債務人之財產予以假處分查封，以限制債務人處分其財產。為配合依強制執行法、民事訴訟法等規定辦理假處分查封登記，土地法第 75 條之 1 及土地登記規則第 138 條明定，登記機關接獲法院囑託辦理假處分查封登記時，應即辦理登記。次按同規則第 141 條規定，土地經法院囑託辦理假處分查封登記後，除有繼承等但書情形者外，登記機關應依法院囑託之禁止事項停止與其權利有關之新登記；在未塗銷該假處分查封登記前，倘另有受理與該權利有關之登記申請案，即依同規則第 57 條第 1 項第 2 款依法不應登記之規定予以駁回。

2. 查 106.6.14 公布修正民事訴訟法第 254 條，增訂第 9 項「但被告及第三人已就第 5 項之權利或標的物申請移轉登記，經登記機關受理者，不在此限。」但書規定，揆其目的似係考量於不動產交易實務，第三人與被告交易時倘查閱土地登記簿所有權人為被告且無訴訟繫屬事實登記，並據此簽約及繳付交易價金，惟嗣其向登記機關申辦不動產處分登記時，卻載有訴訟繫屬事實登記，將致生交易糾紛，爰就原告得申請訴訟繫屬事實登記之時點，明定於「第三人申請移轉登記，經登記機關受理」前，俾保護善意第三人及交易安全，並以兼顧法院辦理訴訟繫屬申請案件之裁定審查時效。(民事訴訟法第 254 條第 9 項修正理由、貴院 106.6.9 民事訴訟法第 254 條等修正條文說明會會議紀錄第 48、49 頁參照)。

3. 本案函詢案例有否與旨揭但書規定情形相符 1 節，甲乙已於原告向法院提起訴訟前向登記機關申請移轉登記並經受理在案，嗣因不可歸責其等事由遭地政機關駁回，僅得於除去該阻卻申請登記事由後始得再次申請登記。然就不動產交易實務而言，似有前揭修正理由所考量保護善意第三人及交易安全之情形，惟得否予以適用該規定，並使該第三人事後得依民事訴訟法施行法第 4 條之 5 第 2 項規定提出異議及法院個案審查途徑處理，因涉貴管法律解釋事宜，建議就相關規定、立法理由及保護交易安全等面向綜合考量。

4. 倘認有旨揭規定之適用，併建議就其適用案件似得參考下列原則認定：(一)申請登記之義務人與訴訟之被告同一、(二)前後申請登案件申辦登記之法律關係(即當事人、不動產標的及登記原因)是否同一、(三)是否具有不可歸責事由，例如來函所述經他人辦理假處分查封登記，而遭地政機關駁回登記申請案，且該假處分查封登記嗣經塗銷。就登記實務作業，上開情形得由該第三人檢具已向登記機關申請登記文件，或向登記機關查詢佐證，併此敘明。

(四) 為登記機關受理依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定法院許可為訴訟繫屬事實登記之裁定，並依裁定提供擔保(法院倘有命其供擔保者)申辦登

記，當事人雖得依同條第 10 項規定抗告，惟不待裁定確定，即應依該裁定辦理登記，請查照並轉知所屬。

(內政部 109.12.17 台內地字第 1090147443 號)

- (五) 登記機關依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定辦理訴訟繫屬事實之註記登記，本質上尚屬就訴訟事實為公示，未限制登記名義人處分其不動產權利，對外並未直接發生法律效果，非屬行政處分，故毋庸將登記結果通知該訴訟標的之不動產登記名義人。

(內政部 98.5.20 內授中辦地字第 0980724546 號函)

- (六) 地政機關所為當事人訴訟繫屬事實登記，並無限制訴訟標的之不動產登記名義人處分其不動產權利之效果。

(內政部 100.1.21 內授中辦地字第 1000040662 號函)

- (七) 為使有法律上利害關係之第三人能知悉訴訟而有及時參與訴訟之機會，避免其嗣後再提起第三人撤銷之訴，以維持確定裁判之安定性，並貫徹一次訴訟解決紛爭之原則，民事訴訟法於 92 年增訂第 67 條之 1 第 1 項，規定：「訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者，法院得於第一審或第二審言詞辯論終結前相當時期，將訴訟事件及進行程度以書面通知該第三人。」賦予法院得適時主動將訴訟事件及進行程度通知有法律上利害關係第三人之職權。

各法院受理民事訴訟事件，如該訴訟之結果，於第三人有法律上利害關係者（例如：民法第 242 條代位訴訟之債務人、同法第 821 條但書回復共有物訴訟之其他共有人，或民事訴訟法第 254 條訴訟繫屬中受訴訟標的之法律關係移轉之第三人等），請確實依照上開規定辦理，以貫徹正當法律程序，保障當事人及第三人權益。

(司法院 106.3.9 院台廳民一字第 1060006497 號函)

- (八) 民眾依民事訴訟法第 254 條第 5 項規定辦理訴訟繫屬事實註記登記後，於訴訟終結前可由原請求登記之當事人申辦該訴訟繫屬註記之塗銷登記事宜。

(內政部 102.4.25 內授中辦地字第 1026033268 號函)

因申辦訴訟繫屬註記或塗銷，屬當事人處分權之範疇，塗銷該註記後，當事人或利害關係人如認有註記之必要，仍可持憑起訴證明向該管登記機關申請訴訟繫屬註記登記。

- (九) 受託人○○銀行股份有限公司所有貴市信義區○段○小段 24 地號信託土地申請塗銷訴訟繫屬註記登記疑義

(內政部 103.4.10 台內地字第 1030112311 號函)

依本部 99.9.27 內授中辦地字第 0990050723 號函規定辦竣訴訟繫屬註記登記者，得由該不動產登記名義人申請塗銷訴訟繫屬註記登記，並由地政機關於辦竣塗銷登記完畢後通知訴訟當事人及申請人；惟登記名義人係於辦竣訴訟繫屬註記登記後取得訴訟標的不動產者，因其非屬善意第三人，將不予受理其申請。」揆其意旨，乃為維護不動產交易安全，並保護欲受讓該權利之善意第三人。請依上開意旨，就個案事實審認後，本於權責處理。

(十) 地政機關配合民事訴訟法第 254 條第 5 項規定辦理訴訟繫屬註記登記之處理事宜 (內政部 102.12.27 台內地字第 1020375043 號令)

如該訴訟標的不動產已移轉(含於訴訟繫屬前移轉)登記予第三人者,除該第三人係屬非得主張善意取得之情形(如繼承移轉取得)外,地政機關將不予辦理訴訟繫屬註記登記。另訴訟當事人如認為該第三人非為善意受讓訴訟標的不動產,因屬私權爭執範疇,應由其訴請法院判決,或另循民事訴訟保全程序為之。

※~~訴訟標的之法律關係於訴訟繫屬後未辦理註記登記前已移轉於第三人,揆諸前開規定之立法目的,登記機關似仍可受理該註記登記,並俟訴訟終結後,由當事人或利害關係人持法院發給之證明文件,向該管登記機關請求塗銷該註記登記。(內政部 99.9.27 內授中辦地字第 0990050723 號函) 【102.12.27 停止適用】~~

※訴訟標的權利之取得、設定、喪失或變更等事項,如能在起訴後將訴訟繫屬事實登記於登記簿冊上,則能使欲受讓權利者能夠知悉,以避免遭受不利益,並可減少紛爭。訴訟標的已移轉第三人時,登記機關應依此原則權責衡量辦理訴訟繫屬註記登記。

(司法院秘書長 102.11.8 秘台廳民一字第 1020028911 號函)

(十一) 因信託登記取得信託財產之受託人非屬內政部 102.12.27 台內地字第 1020375043 號令釋之善意第三人。

(內政部 103.7.21 台內地字第 1030208354 號函)

案經函准法務部 103.7.7...函略以:「...信託財產名義上雖移轉為受託人所有,惟受託人管理及處分信託財產,仍應受信託目的或信託本旨之限制,使實質上之信託利益歸屬於受益人。受託人既非因信託財產享有利益,故無使其較委託人享有更佳保護之必要。因此,委託人之占有為惡意或有其他瑕疵時,其瑕疵亦應為受託人所承繼,信託法第 33 條第 1 項爰規定:『受託人關於信託財產之占有,承繼委託人占有之瑕疵。』以防止惡意之委託人將其財產信託於善意的受託人,而侵害真正權利人,從中使自己或他人收受不當之利益(立法理由參照)。

又信託成立時,信託財產上之權利有瑕疵(例如委託人的權利不存在、附有抗辯權或撤銷權,或已因清償而消滅等),受託人是否承繼其瑕疵,信託法雖無明文規定,惟解釋上宜類推適用上開規定,以避免委託人濫用信託制度,侵害真正的權利人或剝奪債務人行使抗辯權及撤銷權之權利(…)。換言之,不論係自益信託或他益信託,受託人皆應承繼信託成立時已存在於信託財產上之權利瑕疵,尚不得以其屬信賴不動產登記之善意第三人,主張應受民法第 759 條之 1 第 2 項不動產登記公信原則之保障(臺灣士林地方法院 101 年度重訴字第 79 號判決參照)。」

本案請依上開法務部意見辦理。

(十二) 臺北市○區○段○小段○地號等 6 筆土地因原告與被告國有財產局間確認地上權登記請求權存在事件於 90.6.22 訴訟繫屬法院中,惟 90.7.16 土地已移轉予他人,致訴訟繫屬之被告與土地所有權人不符,原告持該起訴證明向登記機關申請註記登記時,因該訴訟標的係以「物」

之關係為之，登記名義人雖被告，然註記登記仍可避免其他受讓人主張善意取得，減少紛爭擴大，故得予受理。

(內政部 90.11.20 台內中地字第 9017719 號函)

(十三) 建議不動產經判決共有物分割**確定**者，司法機關主動通知轄區地政事務所註記一事，此屬當事人處分權，尚不得主動通知登記機關辦理。

(司法院秘書長 102.3.13 秘台廳民一字第 1020002520 號函)

受訴法院僅得依當事人之聲請發給證明，由當事人持向該管登記機關辦理訴訟繫屬註記登記或塗銷，尚不得主動通知該管登記機關辦理註記或塗銷該註記登記，蓋此屬當事人處分權之範疇。主動通知轄區地政事務所辦理註記，於法尚屬無據。

八、程序、實體之分辨

(一) 有關土地登記規則第 13 條所稱登記錯誤與同規則第 144 條第 1 項第 2 款所稱登記錯誤之登記事宜

(內政部 98.7.24 內授中辦地字第 0980047281 號函)

按塗銷登記係指已登記之土地權利，因法定或約定原因消滅，向登記機關申請將該權利予以塗銷，或由行政機關依職權行使撤銷權辦理之塗銷，該塗銷係屬使其效力完全消滅之登記，本案如經貴處查明原准予登記之處分純係登記機關疏失而為之違法行政處分，於該登記之土地權利未經第三人取得前，自得本職權依土地登記規則第 144 條第 1 項規定辦理塗銷登記。

至同規則第 13 條規定之登記錯誤，係指准予登記之行政處分並無違誤，僅登記機關辦理登記時未依登記原因證明文件所載內容登記而生登記事項與之不符情事，登記機關依職權或經利害關係人申請而辦理更正該不符部分之登記內容者，二者法律關係尚屬有別。

(二) 法院依民事訴訟法第 606 條規定，禁止禁治產(改為受監護宣告)人所有不動產未經法定監護人同意所為之讓與設定及其他一切處分行為，申請人持憑法院民事裁定書申請登記，登記機關得將禁治產(受監護宣告)情形加註於所有權部備考欄。

(內政部 85.7.22 台內地字第 8580297 號函)

(三) 登記名義人(即受輔助宣告之人)為不動產之處分、設定負擔、買賣、遺產分割、遺贈、拋棄繼承權或其他相關權利等申辦登記，登記審查人員知悉登記名義人為受輔助宣告之人時，應要求依土地登記規則第 44 條規定檢附輔助人同意之相關文件。

(民法第 15 條之 2；

內政部 99.8.19 內授中辦地字第 0990049230 號函)

九、債權、物權之別

(一) 債權行為(負擔行為—相對性)

1. 民法第 153 條第 1 項：「當事人互相表示意思一致者，無論其為明示或默示，契約即為成立。」
2. 民法第 166 條之 1：(民法 88.4.21 修正，1 施行日期由行政院會同司法院另定之)

「①契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，應由公證人作成公證書。

②未依前項規定公證之契約，如當事人已合意為不動產物權之移轉、設定或變更而完成登記者，仍為有效。」

※註 1：買賣不動產 擬強制公證(106 年 2 月間)

截至 2016 年台灣法院公證人和民間公證人人數僅 110 多位，每年房屋交易量約 20 萬~30 萬棟，公證人數明顯不足以負荷市場需求。

※註 2：強制公證應審慎以對

依民法第 166 條之 1 條文規定，契約以負擔不動產物權之移轉、設定或變更之義務為標的者，雖未經公證，惟當事人已向地政機關完成物權變動之登記者，已生物權變動之效力，不因該契約未具備第 1 項規定之公證要件，而否認債權契約之效力。

公證人就不動產物權之移轉、設定或變更契約，作成公證書，應依不動產標的金額或價額收取公證費用。考量現階段社會經濟現況及民生物價等因素，旨揭規定之施行應審慎以對。

(內政部 96.12.4 內授中辦地字第 0960054358 號函；

法務部 97.1.9 法律決字第 0970000667 號函)

3. 有關民法新增條文第 166 條之 1 規定於 89 年 5 月 5 日施行後，因該條文第 2 項立法理由略以：「…地政機關不得以當事人間之債權契約未依前項規定公證，而拒絕受理登記之申請。至對此項申請應如何辦理登記，宜由地政機關本其職權處理。」民法第 166 條之 1 列入民法「債編」，係針對債權契約之相關規定，當事人持憑物權契約申請不動產物權移轉、設定或變更登記，不論其契約是否業經公證，地政機關均應予受理，至其債權契約是否公證，僅訴訟上效力之認定。

(內政部 89.5.4 台內中地字第 8978878 號函)

4. 預售屋承購戶與建商(賣方)間因預售屋買賣契約得否解除涉訟，於訴訟終結前，建商可否將該預售屋產權逕行移轉予知情之第三人疑義

(內政部 99.7.8 內授中辦地字第 0990724856 號函；

臺北市政府地政局 99.7.9 北市地籍字第 09931952400 號函)

買賣契約關係係屬債之關係，債之關係所產生效力，僅是債權人對債務人有請求為特定行為之權利，該債權並無排他性。

倘出賣人先後或同時就同標的成立 2 個以上買賣契約，依債權性質而論，該等契約均屬有效，即呂君僅有要求○公司轉移本案房地所有權之權利，該請求權並無排他性，所提異議尚非與本申請案法律關係有所爭執，宜循司法途徑解決

(二) 物權行為(處分行為—絕對性)

1. 民法第 758 條：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。前項行為，應以書面為之。」
2. 民法第 759 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。」

3. 民法第 759 條之 1：

- ① 不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利(推定力)。
- ② 因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。(絕對力)

※98 年修法說明

(1) 土地法第 43 條雖規定依該法所為之登記有絕對效力；惟實務上向認在第三者信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人仍得對登記名義人主張登記原因之無效或撤銷（最高法院 40 年台上字第 1892 號判例參照），該條文所稱絕對效力，其範圍既僅止於保護信賴登記之善意第三人，其效果自與新增之本條文無異。為免文義兩歧，於修正土地法時，應將該第 43 條配合修正。

(2) 不動產物權之登記所表彰之物權如與實際狀態不一致，例如無所有權登記為有所有權，或土地有地上權負擔而未登記該地上權等不實情形，而信賴不動產登記之善意第三人因信賴登記與之為交易行為，依法律行為再為物權變動登記者，其效力如何？現行法尚無明文規定，惟實務上見解均承認其效力（司法院院字第 1956 號解釋、最高法院 41 年台上字第 323 號判例參照）。為確保善意第三人之權益，以維護交易安全，爰增訂第 2 項。

(三) 債權行為與物權行為效力之別

1. 買賣契約僅有債之效力，不得以之對抗契約以外之第三人。因此在二重買賣之場合，出賣人如已將不動產之所有權移轉登記與後買受人，前買受人縱已占有不動產，後買受人仍得基於所有權請求前買受人返還所有物，前買受人即不得以其與出賣人間之買賣關係，對抗後買受人。

（最高法院 83.12.30-83 年台上字第 3243 號民事判例
-請求遷讓停車位事件）

2. 民法第 759 條所謂未經登記，不得處分其物權，係指物權處分行為而言。本件簡某等 2 人代表全體繼承人出賣系爭土地，所訂買賣契約，僅屬債權行為。

訂約時，即令繼承人未辦畢繼承登記，亦不生違反民法第 759 條之規定，而使債權契約成為無效之問題。

（最高法院 74.9.12-74 年台上字第 2024 號判例）

3. 繼承人在未辦理繼承登記前所為之遺贈(債權行為)，於不侵害特留分之範圍內，仍為有效。

（內政部 80.4.1 台內地字第 914220 號函）

4. 房屋之原始取得，係指出資建築房屋，不基於他人既存權利而獨立取得房屋所有權而言，與該房屋行政上起造人名義誰屬無關。

當事人就大樓之興建，倘確未依約出資，無從原始取得建物專用與共用部分之所有權。故法院對當事人保有房屋之原始起造權利為何，應予說明，不得遽認已因原始起造而取得房屋之所有權。（最高法院

107.10.24-107 年度台上字第 1437 號請求所有權移轉登記）

5. 當事人透過債權行為及物權行為而完成其交易行為者，該債權行為雖成為物權行為之原因，惟基於物權行為之無因性及獨立性原則，該債權行為為物權行為完成後，即自物權行為中抽離，物權行為之效力，尚不因債權行為不存在、撤銷或無效而受影響。
次按民法第 179 條不當得利之成立，須當事人間財產損益變動，即一方所受財產上之利益，與他方財產上所生之損害，係由於無法律上之原因所致者，始足當之。
(臺灣高等法院 107.8.14
-107 年度上字第 208 號返還票據等民事判決)
6. 望安鄉公所辦理 101 年第 1 批第 1 次標售案，核有違背法律、縣規章等，依法應予撤銷。
(澎湖縣政府 101.8.31 府財產字第 10100497492 號函)
7. 望安鄉公所違法出售鄉有土地予私人，倘屬土地法第 14 條第 1 項所列不得私有者，嚴重危害公地優先公用之公益原則，其承受人或嗣後再移轉第三人之移轉登記，登記機關得逕為塗銷登記，並將登記結果通知登記名義人、副知望安鄉公所及澎湖縣政府。
(內政部 102.7.17 內授中辦地字第 1026651393 號函；
內政部 102.11.12 內授中辦地字第 10266520861 號函)
8. 土地已完成徵收程序，惟未辦理徵收登記致由第三人買賣取得所有權者，按民法第 759 條之 1、土地法第 43 條規定參照，不動產物權登記表彰之物權如與實際狀態不一致，信賴登記之善意第三人因此所為交易行為，依法律行為再為物權變動登記者，應予承認其效力，以確保善意第三人權益，維護交易安全。
(法務部 102.10.24 法律決字第 10200664590 號函)

(四) 物權無因性理論

1. 物權行為從其原因之債權行為分離，效力不受債權行為不成立、無效、得撤銷或效力未定等原因之影響，以保護交易安全。
2. 請求確認贈與關係不存在事件
(最高法院 87.6.18(87)台上字第 1400 號判決)
不動產所有權移轉登記行為係物權行為而具無因性，若義務人有移轉不動產所有權登記意思，並依民法第 760 條規定作成書面，縱該書面所載移轉不動產所有權登記債之原因與真意不符，除其意思表示有無效或得撤銷原因而經撤銷者外，不生所有權移轉登記應否塗銷問題。
3. 繼承人於未辦理繼承登記前所訂立之買賣契約，僅屬債權行為，不生違反民法第 759 條規定而使債權契約成為無效問題。先與第三人成立移轉不動產所有權之「債權契約」，完成繼承登記後，始移轉所有權登記於受讓其權利之第三人，非法所不許。
(最高法院 84.6.15(84)台上字第 145 號判決)
4. 不動產買賣契約解除後之回復原狀請求權，僅有債權效力，債權契約解除後，物權契約並非當然歸於消滅。移轉物權之一方，不得以塗銷移轉登記之方式，請求對方回復原狀，塗銷已完成登記之物權登記。

(最高法院 85.4.26(85)台上字第 908 號判決)

5. 民國 101 年 7 月 1 日起施行殯葬管理條例第 5 條規定，該條例 100 年 12 月 14 日修正施行前私人或團體設置之殯葬設施，自該條例修正施行後，其移轉除繼承外，以法人或寺院、宮廟、教會為限。但基於物權行為無因性理論，地政機關受理殯葬設施之土地或建築物所有權移轉登記，無該法條第 2 項規定之適用。

(內政部 101.10.1 內授中辦地字第 1016651724 號函)

※ 民國 100.12.14 修正後殯葬管理條例第 5 條第 1 項、第 2 項：

- ① 設置私立殯葬設施者，以法人或寺院、宮廟、教會為限。
- ② 本條例中華民國 100 年 12 月 14 日修正之條文施行前私人或團體設置之殯葬設施，自本條例修正施行後，其移轉除繼承外，以法人或寺院、宮廟、教會為限。

(五) 物權無因性理論之修正：(物權有因性)

債權、物權同時為之時，除有反對之意思表示，推定彼此間條件關聯。

1. 抵押權人依契約書之流抵約定申請抵押物所有權移轉登記時，應提出土地登記規則第 34 條及第 40 條規定之文件，並提出擔保債權已屆清償期之證明，會同抵押人申請之，申請人應於登記申請書適當欄記明「確依民法第 873 條之 1 第 2 項規定辦理」，並簽名。《註：所有權移轉登記原因：買賣》(土地登記規則第 117 條之 1 參照)
2. 民法第 873 條之 1 等規定參照，抵押權人與抵押人約定流抵契約者，抵押權人僅得請求將抵押物移轉於抵押權人，係計算移轉所有權抵押物價值後所消滅擔保債權範圍，倘流抵契約約定移轉於抵押權人所指定第三人，無法消滅該抵押物所擔保之債權。

(法務部 101.1.17 法律決字第 10000270950 號函；

內政部 101.2.2 內授中辦地字第 1016031005 號函復雲林縣政府)

(六) 借名登記(債權合法、物權名義有權處分)

最高法院 106.2.14-106 年度第 3 次民事庭會議

(最高法院 105 年民議字第 1 號提案)

提議：借名人甲與出名人乙就特定不動產成立借名登記關係，乙未經甲同意，將該不動產所有權移轉登記予第三人丙，其處分行為效力如何？

決議：採甲說(有權處分說)

不動產借名登記契約為借名人與出名人間之債權契約，出名人依其與借名人間借名登記契約之約定，通常固無管理、使用、收益、處分借名財產之權利，然此僅為出名人與借名人間之內部約定，其效力不及於第三人。出名人既登記為該不動產之所有權人，其將該不動產處分移轉登記予第三人，自屬有權處分。

(七) 洗錢防治法之因應執行

內政部地政司/地政互動/地政問答/洗錢防制類 (106.6.28)

1. 我之前購買不動產都是登記在我外甥名下，為什麼洗前防制法修正施行

後，要以外甥名義購買房子，地政士或不動產經紀業一直問我和他的關係及這麼作的理由，是故意刁難我嗎？

答：不法資金為規避追查，會想辦法移轉或變更其樣貌，常見型態為藉由人頭或公司名義，購買高價商品，尤以具有保值性之珠寶、不動產為甚。因此，洗錢防制法對於地政士及不動產經紀業從事與不動產買賣交易有關之行為時，有審查客戶身分的規定，包含其實質受益人(如信託關係之受益人、不動產登記予第三人者)。地政士及不動產經紀業透過確認客戶及其實質受益人身分及徵詢登記予第三人之事由，以確保不法資金沒有藉由人頭或公司名義購買不動產，故相關人員係為配合洗錢防制法規定，並非故意刁難。

2. 民眾請地政士(俗稱代書)辦理不動產過戶時，為什麼被告知須配合洗錢防制法規定審查身分？

答：由於不動產有價高、保值及可流通等特性，可能成為不法分子漂白贓款之管道，為避免不動產買賣交易成為洗錢防制之漏洞，洗錢防制法本次修正，將地政士及不動產經紀業(包含不動產仲介業及代銷業)納入洗錢防制之體系。為防止不法分子利用人頭或公司法人透過不動產買賣交易漂白贓款，故地政士及不動產經紀業依據洗錢防制法第7條第1項規定，於辦理不動產買賣交易時，應進行客戶及其實質受益人的身分確認程序。

3. 洗錢防制法及其授權子法施行後，對不動產買賣有何影響？

答：

(1)地政士及不動產經紀業(包含不動產仲介業及代銷業)配合防制洗錢工作時，並未變動既有不動產買賣交易及登記程序。

(2)地政士或不動產經紀業所屬人員於執業過程中，僅須依洗錢防制法規定，將客戶提供之相關身分文件予以確認、留存或記錄客戶及其實質受益人身分資料，及對於現任或曾任國內外政府或國際組織重要政治性職務之客戶或受益人與其家庭成員及有密切關係之人，加強其身分審查及瞭解資金來源。另地政士及不動產經紀業須依該法規定留存不動產買賣有關交易紀錄。

十、預約、本約

(一) 契約有預約與本約之分，兩者異其性質及效力，預約權利人僅得請求對於履行訂立本約之義務，不得逕依預定之本約內容請求履行。又買賣預約，非不得就標的物及價金範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，但不能因此即謂買賣本約業已成立。

(最高法院 61. 4. 28-61 年台上字第 964 號判例)

(二) 預約，係約定將來訂立一定契約(本約)之契約。倘將來係依所訂之契約履行而無須另訂本約者，縱名為預約，仍非預約。本件兩造所訂契約雖名為「土地買賣預約書」，但坪數、價金、買賣價款、移轉登記期限等均經明確約定，非但並無將來訂立買賣本約之約定，且自第3條以下，均為雙方照所訂契約履行之約定，自屬本約而非預約。

(最高法院 64. 7. 18-64 年台上字第 1567 號判例)

(三) 不動產買賣為求慎重，契約當事人通常均就買賣標的、價金、價款繳納方法、不動產移轉登記及交付期限等事項加以約定。從而不動產買賣預約，非不得就標的物及價金範圍先為擬定，作為將來訂立本約之張本，不能因此即認買賣本約業已成立。次按雙方訂有特約以支票面額所表彰

之金錢價值充作定金，以支票經提示或追索未獲付款為解除金錢給付效果之要件，本諸契約自由原則，定金契約仍得認為成立。

（臺灣高等法院 105.8.23-105 年度重上更字第 52 號民事判決）

肆、權利得、喪、變更之爭訟程序及法律效力

一、判決、和解、調解、調處

（一）**判決**：法院對於訴訟事件所為公法上之意思表示。

※民事訴訟法第 220 條：「裁判，除依本法應用判決者外，以裁定行之。」

※民事訴訟法第 232 條第 1 項：「判決如有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤者，法院得依聲請或依職權以裁定更正；其正本與原本不符者，亦同。」

（二）**和解**：當事人就訴訟上爭執互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生所成立之合意。和解結果，有使當事人取得和解契約所訂明權利之效力。

※訴訟上和解不論從實體法上和解契約，或訴訟法上訴訟契約之意涵來理解，均係從事此等法律行為人出於自由意志，任意而為之契約行為，其任意之特性並不因訴訟法上具訴訟行為之性質而異。亦不因訴訟上和解與法院確定判決有同一效力，使其於訴訟法、強制執行法中有終局解決爭端並直接落實訴訟權利人權利之效力，而能完全忽視此效力係出於當事人間任意成立和解契約，更難謂訴訟上和解與法院確定判決均係出於非自願性，進而該當「依法律規定處分財產」或「強制拍賣」之要件。故納稅義務人縱基於訴訟上和解銷售房地，仍無適用特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 8 款所稱「其他法律規定處分」或同條第 9 款所稱「強制拍賣」之情事。

（臺北高等行政法院判決 106.7.18-105 年度簡上字第 149 號判決）

（三）**調解**：當事人就訴訟上爭執互相讓步而成立之合意，或依鄉鎮市調解條例成立之調解事件。

1. 調解或訴訟上和解分割共有不動產者，僅生協議分割效力，非經辦妥分割登記，不生喪失共有權及取得單獨所有權之效力……故形成判決所生之形成力，無由當事人以調解或和解方式代之。

（最高法院 58.5.29-58 年台上字第 1502 號判例）

2. 法院調解成立效力，參照最高法院 58 年台上字第 1502 號判例，終止收養關係之訴為形成之訴，尚無由當事人以調解或和解方式而發生裁判終止收養之形成效力。（法務部 100.11.28 法律決字第 1000029399 號函）

3. 有關我國法院作成之調解筆錄效力等問題，調解成立筆錄與確定裁判有同一效力，不得提起上訴或抗告變更之，亦無需其他最終確認證明文件。除有無效或得撤銷等情形外，調解筆錄之效力不受影響，法院應就具體個案予以判斷。

（司法院秘書長 106.7.10 秘台廳少家二字第 1060015103 號函）

4. 鄉鎮市調解委員會辦理調解事項，限於民事事件及告訴乃論刑事事件，經法院核定之民事調解內容，就當事人具有確定力、執行力，惟當事人如依該民事調解內容涉及向行政機關提出相關申請案件時，仍須符合各該案件行政規章有關規定，另經法院核定之民事調解既判力不及於調解

當事人以外第三人。(法務部 103.4.7 法律字第 10303503380 號函)

(四) 調處

土地法第 59 條第 2 項規定之調處，係主管機關衡量爭議適法所為行政裁定，係仲裁之意，屬一種行政處分，惟調處確定，並未於當事人間有與法院確定判決同一之效力。

(最高法院 76.7.3-76 年台上字第 1374 號判決)

二、 確認判決、給付判決、形成判決

(一) 確認判決： 確認法律關係存在或不存在之靜態判決

1. 確定之本案終局判決有執行力者，以給付判決為限；若為確認判決，則雖為確認請求權存在之判決，亦無執行力。

(最高法院 27.3.14-26 年渝抗字第 51 號判例)

2. 按確認之訴非原告有即受確認判決之法律上利益者，不得提起；所謂即受確認判決之法律上利益，係指法律關係之存否不明確，原告主觀上認其在法律上之地位有不安之狀態存在，且此種不安之狀態，能以確認判決將之除去者而言；又確認法律關係成立或不成立之訴，以確認現在之法律關係為限，如已過去或將來應發生之法律關係，則不得為此訴之標的，惟過去成立或不成立之法律關係延續至現在尚存續者，仍不失為現在之法律關係，而得為確認之訴之標的。

(最高法院 52.4.27-52 年台上字第 1240 號判例、
91.2.21-91 年度台上字第 299 號判決意旨參照)

3. 法院之確認判決不得作為執行名義，故不能據以辦理登記名義人更正登記。
(更正登記法令補充規定第 10 點)
4. 地政機關得依確認土地所有權經界之確定判決，辦理土地標示變更登記。
(司法院秘書處 81.10.17 秘台廳(一)字第 4800 號函)
5. 黃○君等 3 人請依臺灣臺北地方法院 101 年度簡上字第 461 號判決書所示之鑑定圖，恢復原○段○小段 9、10 地號土地地籍線及面積案。

(臺北市政府地政局 104.8.13 北市地籍字第 10432077100 號函)

按「…實施地籍圖重測時，因界址爭議事件經法院判決確定後據以補辦重測，係依土地法第 46 條之 2 第 2 項準用同法第 59 條第 2 項規定辦理，並將重測結果依同法第 46 條之 3 予以公告，核與地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 5 款規定之情形尚有不同。…因不同意重測結果，而向臺灣苗栗地方法院提起『確認界址』之訴，既經法院判決確定，地政事務所自應…受理其單獨申請旨開地號之更正測量及登記，並於登記完畢後，通知權利關係人及他項權利人，毋需依土地法第 46 條之 1 至第 46 條之 3 執行要點第 16 點第 2 項規定辦理。」為內政部 93.12.13 台內地字第 0930017085 號函釋有案。

是類案件作業程序應由申請人向登記機關申請，登記機關依法院判決意旨及鑑定書、圖辦理「更正」地籍線，並將判決確定相關文件黏貼對應之土地地籍調查表及重新計算面積後據以辦理登記，辦竣後檢送土地複丈原圖、法院判決確定等相關文件予本局土地開發總隊變更圖籍資料，

請貴所本於權責審慎核處。

(二) 給付判決

1. 內容包括確認為訴訟標的法律關係內容所生之請求權存在，以及命被告給付(行為、不行為)等2項，使其得以滿足原告請求。

(司法院秘書長 90.3.27 秘台廳民四字第 6511 號函)

2. 訴請塗銷所有權登記，係給付之訴，須在私法上對登記名義人有給付請求權，登記名義人有給付義務者，始得為之。

(最高法院 63.5.24-63 年台上字第 1224 號判決)

3. 按民法第 759 條規定不動產物權因法院之判決而取得者，惟形成判決(例如分割共有物之判決)始足當之，不包含其他判決在內，最高法院 43 年台上字第 1016 號判例著有明文。

本件陳德在、陳德勝君 2 人依買賣關係取得沙鹿鎮鹿寮段 772、194-1 地號 2 筆土地所有權移轉登記之確定判決，係屬給付判決，核與民法第 759 條規定取得不動產物權之法院判決有間，並無物權之效力；從而，另案申請人陳德雄君申請持分買賣移轉登記案(含抵押權塗銷)既收件在先，自應依土地登記規則第 52 條規定辦理。

依買賣關係取得土地所有權移轉登記之確定判決係屬給付判決，並無物權效力。

(內政部 72.1.13 台內地字第 134661 號函)

4. 同一標的物經法院先後判決與二不同之原告，應依收件先後辦理登記

(內政部 70.9.24 台內地字第 35929 號函)

本部 70.4.27 台內地字第 18345 號函略以：「…本案法院於兩次判決均係本於給付之判決，居於同等效力，登記機關應依登記收件之先後辦理登記，但以其查封登記經法院囑託塗銷為前提。」准此，本案判決在先之黃重逢君持憑法院確定判決申辦所有權移轉登記，登記機關於收件後，應依土地登記規則第 48 條規定通知申請人其重逢君依同規則第 133 條規定，檢附原囑託法院塗銷查封登記之囑託書辦畢查對登記塗銷後再予辦理，逾期不檢附時，應依同規則第 49 條第 4 款(修正為土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款)規定予以駁回，申請人如有不服，得依訴願法規定提起訴願。

鄭金雄君持憑法院確定判決申辦移轉登記，以其收件在後，應俟收件在先之黃重逢君案件處理完畢後，依規定審理。

(三) 形成判決

1. 直接發生法律上權利得喪變更之效果。

※民法第 759 條規定之法院判決，惟形成判決始足當之。

(最高法院 43.11.19-43 年台上字第 1016 號判決)

2. 不動產共有人之一或數人訴請分割共有物，經法院判准為原物分割確定者，當事人之任何一造，均得依該確定判決單獨為全體共有人申請分割登記，毋待法院另行判命對造協同辦理分割登記，如訴請判命對造「協同辦理分割登記」，則欠缺權利保護要件。

(最高法院 80.9.2-80 年台上字第 1955 號判例)

3. 分割共有物之判決，於判決確定時固即形成判決所宣示所宣示物權法上之效果，使共有人各自分得部分之所有權，且命為分割之判決，雖僅載明各共有人分得之部分而未為交付管業之宣示，亦應認為判決內容實含有互為交付之意義，共有人得依強制執行法第 131 條規定，請求執行點交(最高法院 66.4.19 民庭庭推總會決議)，因此共有物分割之判決兼有形成判決及給付判決之性質。

(最高法院 80.3.19(80)年度第一次民事庭會議決議)

4. 分割共有物之判決，兼有形成判決及給付判決性質，一經確定即具有執行力，任何一造均可持確定判決向地政機關辦理分割登記。

(最高法院 79.2.16-79 年台上字第 243 號判決)

5. 土地登記規則所謂「法院確定判決」就請求分割共有物之裁判而言，法院之判決不論僅為命兩造當事人為共有物如何分割之主文宣告(形成判決)，抑併有命兩造就分割結果應偕同辦理分割登記(給付判決)之主文宣示，地政機關均准予單獨申請登記。

(內政部 80.1.8 台內地字第 888138 號函)

6. 依 99.2.3 修正民法第 833 條之 1 規定：法院得依當事人之請求，斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情形，定其存續期間或終止其地上權。

修正理由明示，此項請求權係變更原物權之內容，性質上為形成之訴，應以形成判決為之。

三、既判力主觀(當事人)範圍(應有部分移轉第三人有無繼受效力)

判決確定後，尚未申辦所有權變更登記以前，被告將其應有部分出賣予第三人並登記完畢，判決之效力是否當由該第三人繼受？(訴訟當事人主觀繼受？)

※註：

民事訴訟法第 401 條第 1 項：「確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。」

(一) 訴訟繫屬中被告將訟爭不動產移轉於第三人，經判決確定後，其效力是否相及之審認標準：(內政部 63.5.1 台內地字第 579357 號函)

1. 所謂繼承人，包括因法律行為而受讓訴訟標的之特定繼承人在內。

(最高法院 33 年上字第 1567 號判例)

2. 所謂訴訟標的，係指法律所定為權利主體之人，對於人或物之關係，亦即權利義務之關係。(最高法院 55 年度台上字第 747 號判決)

3. 所謂特定繼承人，在以債之關係為原確定判決訴訟標的法律關係時，惟繼受該法律關係之人始足當之。

(最高法院 57 年台上字第 3049 號判決)

4. 所謂繼受人，於以對物之關係為訴訟標的時，則凡受讓標的物之人，均包括在內。(最高法院 61 年台再字 186 號判例)

(二) 本於確認買賣契約，請求辦理所有權移轉登記，係以對人之債權關係為其訴訟標的，訴外人係單純受讓權利標的物之人，並未繼受該債權關係

中之權利或義務，故非原確定判決效力之所及。

(內政部 66.3.25 台內地字第 721458 號函)

- (三) 以對人之債權關係為標的之和解，僅受讓權利標的物之第三人，並未受讓該債權關係中之權利或義務，和解之效力，自不及於該第三人。

(內政部 77.6.22 台內地字第 606584 號函)

- (四) 法院確定判決之效力，及於判決後依另一法律關係而取得土地權利之非善意第三人。

(內政部 78.12.5 台內地字第 752253 號函)

本案耕地原為王某所有，因法院強制執行，由陳某拍定取得所有權並辦畢移轉登記。嗣經承租人(三七五租約)李某本於上開規定之優先承買權，先後提起確認優先承買權存在之訴及請求塗銷王、陳 2 人間所有權移轉登記，王某應將耕地所有權移轉登記與李某，均經獲勝訴判決確定。及王、陳二人於判決敗訴確定後，明知其間移轉登記之物權行為對原告李某不生效力，陳某並未因登記而取得耕地之所有權，竟由陳某以買賣為原因再將耕地所有權移轉登記與王某所有。則王某雖依另一買賣原因而為登記名義人，其仍非屬善意第三人，應不受土地法第 43 條規定之保護，依民事訴訟法第 401 條第 1 項之規定，前述確定判決之效力，自仍及於王某；從而李某於履行判決所定對待給付之條件後，自得持憑確定判決，申請塗銷王、陳間前因拍賣及買賣所為之所有權移轉登記。」本部同意上開司法院秘書長意見。

- (五) 司法院秘書長函：「按確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，亦有效力，且和解成立者，與確定判決有同一效力，民事訴訟法第 401 條第 1 項及第 380 條第 1 項定有明文，故和解成立者，對於訴訟繫屬後因當事人死亡而包括的繼受其權利義務關係之繼承人，自應生效力。」

(內政部 68.5.4 台內地字第 16579 號函；

內政部 88.7.23 台內中地字第 8802901 號函)

- (六) 違法登記雖經行政法院判決撤銷確定，惟第三人因信賴該登記而取得之土地權利，除另經當事人訴請判決塗銷，回復未為移轉或設定登記前之狀態外，登記機關未便逕行塗銷原違法登記。

(內政部 78.6.15 台內地字第 712223 號函)

- (七) 原告黃金全等就被告已辦竣夫妻贈與移轉為王蕭秀誼之土地申辦判決回復所有權移轉，得否受理？

(內政部 94.7.7 內授中辦地字第 0940047880 號函)

本案被告對系爭土地無正當占有權源，原告本於所有權人除去妨害請求權，請求被告塗銷該欠缺權利正當性之所有權登記，回復原狀，該訴訟標的應指人對物之法律關係，縱其已移轉第三人，仍應受確定判決拘束，地政機關准予受理，辦竣登記之結果適法有據，並無疏誤。

- (八) 分割共有物之確定判決除當事人外對訴訟繫屬後為當事人之繼受人者亦有效力

(內政部 79.11.8 (79) 台內地字第 848040 號函)

函准司法院秘書長 79.10.16(79)秘台廳(一)字第 02162 號函以：「二、按訴訟繫屬中為訴訟標的之法律關係，雖移轉於第三人，於訴訟無影

響，民事訴訟法第 254 條第 1 項定有明文。當事人於訴訟繫屬中，雖將其為訴訟標的之法律關係移轉於第三人，亦仍不失其為實施訴訟之權能，即仍為該訴訟事件之當事人，此即所謂當事人恒定之原則，惟該當事人既因訴訟標的之移轉，在實體法上已非享有該法律關係之權利或負擔義務之主體，為保護他造當事人之利益，法律不得不擴張，該訴訟確定判決之既判力，使及於訴訟標的受移轉之第三人，故同法第 401 條第 1 項規定：確定判決，除當事人外，對訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，亦有效力，亦即訴訟繫屬後受讓為訴訟標的法律關係之第三人，亦為確定判決效力所及，應受判決效力之拘束。

該分割共有物事件原告係基於土地共有權訴請分割共有物，嗣被告於訴訟繫屬後將第 2234 及 2235 號土地共有權移轉於受讓第三人，無論其移轉係於該訴訟事件判決前或判決確定後，其判決效力均及於受移轉之第三人。惟其受讓之權利範圍，僅局限於被告所分得之部分。

本案應依上開法院確定判決主文意旨辦理登記。惟因羅美省於訴訟繫屬後將其部分土地移轉於羅美特，其判決分割所有部分，同意貴處來函說明二所擬意見辦理共同共有登記為羅美省及羅美特，並通知雙方協議登記其應有部分。

(九) 部分土地尚未依據法院判決申辦共有物分割登記前，已由喪失該土地權利之原登記名義人移轉予第三人，登記機關不得逕為塗銷該土地所有權移轉登記。(內政部 85.12.11 台內地字第 8511932 號函)

1. 案經函准法務部 85.11.30 法律決 30553 號函轉准司法院秘書長 85 年 11 月 25 日秘台廳民一字第 20845 號函略以：「按『共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力。共有人對於他共有人分得之部分，既喪失共有權利……』最高法院 51 年度台上字第 2641 號判例可資參照。來函所述，共有土地經法院判決分割確定後，部分共有人持法院該項判決前往登記機關辦理分割登記，惟因登記機關未依據法院之判決意旨亦為其他未到場之共有人辦理登記，以致其他未到場之共有人因分割所取得之土地於土地登記簿上仍登記為原來全部共有人所共有，並於嗣後遭某一原共有人以買賣為原因，將該部分土地之所有權應有部分 6 分之 1 移轉登記予第三人等情，惟移轉登記之該原共有人實際並非上開土地之共有人，其所為之移轉行為，應屬無權處分。

又按『依本法所為之登記，有絕對效力。』土地法第 43 條定有明文；而『土地法第 36 條（按現行法第 43 條）所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信賴登記，而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷，而被追奪……』本院亦著有院字第 1919 號解釋，故前開受移轉登記之第三人如係善意，應受土地法第 43 條之保護。」

2. 本部同意上開法務部轉准司法院秘書長意見，本案受移轉登記之第三人係善意或惡意非登記機關所得審認，故登記機關尚不得逕為塗銷該土地

所有權移轉登記。

- (十) 民法第 759、759-1、824-1、825 條、土地法第 43 條、民事訴訟法第 401 條及實務見解參照，為確保交易安全，倘受讓訴訟標的物第三人，係信賴不動產登記者，因受土地法及民法保護，其「既判力之主觀範圍」，基於各該實體法上規定，即例外不及於該受讓訴訟標的物之善意第三人，即信賴不動產登記之善意第三人受讓土地應有部分者，縱出讓原共有人，依分割判決不得保有其應有部分所有權，且出讓時已成為無權利人，惟該善意受讓第三人仍不受該判決拘束。

(法務部 103.7.7 法律字第 10303507700 號函復財政部)

- (十一) 共有土地於法院訴訟中，在未達成共有物分割和解前，共有人之一將其應有部分移轉登記與第三人，嗣後該第三人得否持原共有人之和解筆錄，申辦共有物分割測量登記。

(內政部 81.12.23 台內地字第 8116509 號函)

司法院秘書長…函略以：「一、分割共有物之訴為形成之訴，其訴訟標的之形成權，須以法院之判決直接發生、變更或消滅當事人間之權利義務關係。所成立之訴訟上和解，則係基於當事人之協議解決其分割方法，僅生協議分割效力，不生形成判決分割效力，無從逕依和解筆錄消滅共有權及取得單獨所有權。分割共有物之訴成立訴訟上和解，成立內容如有約定協同辦理分割登記義務，該協同辦理登記之約定除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼承人，包括因法律行為受讓訴訟標的債權或物權之特定繼承人，亦有效力。」本部同意上開意見。

四、既判力（即實體上確定之效力）客觀範圍

※註：

民事訴訟法第 400 條第 1 項：「除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。」

- (一) 一事不再理原則，乃指同一事件已有確定之終局判決者而言。其所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求，若此三者有一不同，即不得謂為同一事件，自不受確定判決之拘束。

(最高法院 19.1.1-19 上第 278 號判例)

- (二) 按判決之實質確定力除有消極作用即一事不再理外，尚有積極作用即新訴不得為與前訴既判事項為不同之認定，當事人亦不得為不同之主張，如新訴與前訴訟標的不同，新訴仍應以前訴之既判事項為基礎，後訴法院並不重新審理。申言之，訴訟標的法律關係，於確定之終局判決中經裁判者，當事人一造以該確定判決結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，為與該確定判決意旨相反之主張。（最高法院 42.12.18-42 年台上字第 1306 號判例）

- (三) 民事訴訟法第 400 條第 1 項規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的始可發生。若訴訟標的以外事項，縱令與為訴訟標的法律

關係有影響，因而於判決理由中對之有所判斷，除同條第 2 項所定情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項判斷有既判力（即實體上確定之效力）。

（最高法院 73.7.31-73 年台上字第 3292 號判例；

內政部 79.7.11 台內地字第 816948 號函；

內政部 79.7.12 台內地字第 819057 號函）

- （四）臺北市南港區公所受理「祭祀公業闕天界」補列派下員，事涉確定判決效力及祭祀公業條例適用疑義乙案，民事訴訟法第 400 條規定及法院實務見解參照，判決之既判力係僅關於為確定判決之事實審言詞辯論終結時狀態而生，故在確定判決事實審言詞辯論終結後所發生之事實，不受既判力拘束。
- （法務部 102.7.3 法律字第 10203507160 號）

五、爭點效

- （一）按學說上所謂之「爭點效」，係指法院於確定判決理由中，就訴訟標的以外當事人所主張之重要爭點，本於當事人辯論之結果已為判斷時，除有顯然謂背法令，或當事人已提出新訴訟資料足以推翻原判斷之情形外，於同一當事人就與該重要爭點有關所提起之他訴訟，不得再為相反之主張，法院亦不得作相反之判斷，以符民事訴訟法上之誠信原則而言。該「爭點效」必以「於同一當事人間」、「非顯然違背法令」及「未提出新訴訟資料足以推翻原判斷」等情形始有其適用。

（最高法院 95.9.7-95 年台上字第 1972 號民事判決）

- （二）確定判決既判力發生後，除有顯然違背法令情形，法院不得就已判斷之爭點法律關係，做出相反判斷或主張

（臺灣高等法院臺中分院 102.6.25 民事判決 101 年度重上字第 101 號）

學說上所謂「爭點效」，係以尊重訴訟上誠實信用（訴訟禁反言）原則及避免紛爭反覆發生，一舉解決當事人間紛爭（紛爭解決一回性）之要求為其理論根據。

確定判決既判力發生後，除有顯然違背法令情形，否則法院於判決理由中，就訴訟標的以外當事人主張之重要爭點，本於當事人辯論結果已為判斷時，法院及當事人就該已經法院判斷之重要爭點法律關係，皆不得任作相反判斷或主張，以符合符民事訴訟誠信原則。

伍、不動產判決登記實務

一、刑事判決不得持憑辦理登記

- （一）地政機關不得依據刑事判決逕辦塗銷登記

（行政院秘書處 46.6.5 台 46 內字第 3038 號函）

奉交內政部議復略稱：「經函准司法行政部台(46)函民 1745 號函『查座落雲林縣水林鄉後寮○號 46 分 5 釐 7 毛 1 系由地主於 42 年 5 月 27 日移轉登記為承租人所有刑事部分，雖經台灣省嘉義地方法院判決該地主、承租人共同以詐欺方法妨害關於耕地之徵收放領各處有期徒刑三月在案，但地政機關尚難依據該項有罪判決逕予辦理塗銷登記。惟該地主與承租人間就上開耕地所為買賣，如確屬通謀而為之虛偽意思表示，依

照民法第 87 條第 1 項前段規定應歸無效，該管機關即得以該地主、承租人為共同被告訴求塗銷登記，俟取得執行名義後，予以塗銷登記并再依法辦理徵收放領。」核釋到部，復請查照轉陳。」
經陳奉示：「應依議辦理」。

(二) 權利書狀法院判決債務人應返還

1. 法院判決債務人應返還權利書狀，因拒不交付致強制執行無效果，經法院公告宣示原權利書狀無效並另作成證明書，登記名義人（即債權人）得持法院證明書申請書狀換給登記。

（內政部 112.6.21 台內地字第 1120264085 號函）

- (1) 按「債務人對於第三人之債權或其他財產權持有書據，執行法院命其交出而拒絕者，得將該書據取出，並得以公告宣示未交出之書據無效，另作證明書發給債權人。」、「債務人應交付之物為書據、印章或其他相類之憑證而依前項規定執行無效果者，得準用第 121 條、第 128 條第 1 項之規定強制執行之。」為強制執行法第 121 條及第 123 條第 2 項所明定，其中 85 年間增訂同法第 123 條第 2 項之理由略以：「執行名義係命債務人交付書據、印鑑章或其他相類憑證物件，施以直接強制取交無效果時，宜規定執行法院得宣示其未交出之物件無效，俾債權人得據以向該管機關申請新書據。」因書據憑證之執行，屬不可代替物之執行，應先採直接強制之方法（即法院將書據憑證直接取交予債權人占有），如無效果時，則採間接強制之方法（即以強制力宣告債務人持有書據憑證無效）。是權利書狀遭債務人占有，經法院判決應返還債權人，債務人若拒不依判決（執行名義）內容交付權利書狀，經法院公告宣示原權利書狀無效，並另作證明書，債權人得據以向登記機關申請核發新權利書狀。

- (2) 考量原權利書狀既經法院公告宣示無效，且另作證明書，申請人得以法院證明書替代原權利書狀申請「書狀換給」登記，並以申請登記日為原因發生日期，登記機關無須於登記完畢後公告註銷原權利書狀。

- (3) 本部 75 年 9 月 3 日台內地字第 437340 號函釋要旨「原所有人依法院確定判決仍不能索回該權利書狀者，得以該判決書辦理書狀補發登記」係指原所有人依法院確定判決聲請強制執行，因故（如債務人行方不明）致法院無從執行，與本案法院因執行無效果（債務人拒不交付）而得公告宣示權利書狀無效之情形有別，併予說明。

2. 土地權利書狀為他人持有，經法院判決該權利書狀應交還原所有人確定（執行名義），原所有人仍未能索回該權利書狀者，得依土地登記規則第 155 條規定提出該確定判決書辦理書狀補發登記。至登記原因則仍以「書狀補給」表示。（內政部 75.9.3 台內地字第 437340 號函）

➤ 爭訟實務討論

Q：請問我名下土地權狀在長輩那，應該拿回來嗎？

A：…倘他確實無故不還，你一定要拿回時，可提起返還權狀的民事訴訟，經判決確定，長輩仍然不願返還時，可以聲請強制執行，透過強

制執行程序宣告該權狀失效(執行命令),再憑民事執行處發的公文向地政機關申請補發,程序雖麻煩,總比偽造文書麻煩好多了!(威盛法律事務所意見)

3. 權利人持憑法院刑事判決證明文件申請註銷因偽造文書所申請補發之所有權狀,登記機關得撤銷補發之權狀。

(內政部 87.11.13 台內地字第 8711880 號函)

查「…對於有瑕疵之行政處分,如不涉及私權爭執無人告爭時,實行該處分之原機關及有監督權之上級機關均得依職權予以撤銷之。…」為行政院 62.8.9 台內字第 6795 號函所明釋。

本案既經查明係陳阿○偽造文書,持不實文件申請書狀補發,地政機關所為補發之行政處分既有瑕疵,參酌上開行政院函釋及司法院大法官議決釋字第 379 號解釋理由書意旨,登記機關自得本於權責將補發之權狀撤銷,並公告回復原權狀之效力。

二、爭訟事實(真相查證)與法律見解(適用法律)之審查原則

- (一) 行政程序法第 43 條規定係對行政機關於行政程序中進行調查證據,其證明力之規定。所謂論理法則,係指理論認識及邏輯分析之方法;經驗法則,則指人類本於經驗累積歸納所得之法則。行政機關依全部意見陳述及調查證據結果判斷事實真偽,仍應受經驗法則及論理法則之拘束。另所謂論理解釋,乃不拘泥於法條文字之字句,而以法秩序之全體精神為基礎,依一般推理作用,以闡明法律之真義,為法律之解釋方法之一。法律解釋與事實判斷為不同之概念,行政機關解釋法律,並不限於論理解釋,仍可探求各種解釋方法適用具體個案。

(法務部 100.5.6 法律決字第 1000011926 號函)

- ※ 例如當事人辦畢買賣所有權移轉登記後,提出申請回復原狀,應先依職權釐清擬塗銷之買賣移轉登記,當時所立契約是否有效成立(事實判斷)、有無違反強制禁止規定…等事實真相,再接續就其衍生之法律關係或法律效果進行審究(法律解釋)。

有可能擬塗銷已辦竣之買賣移轉登記,係行使解除契約,應申報土地增值稅再申請第 2 次的物權移轉;也可能原買賣為無效契約,當事人申請塗銷買賣移轉登記回復原狀後,另洽稅捐機關退稅,二者有別。

- (二) 行政法院之判決意旨,其法律見解部分完全拘束行政機關,而事實認定部分則仍尊重原機關之見解。

(法務部 99.11.11 法律字第 0999049601 號函)

行政法院所為撤銷原決定及原處分之判決,如係指摘事件事實尚欠明瞭,應由被告機關調查事證另為處分時,該機關即應依判決意旨或本於職權調查事證。倘依重為調查結果認定之事實,認前處分適用法規並無錯誤,得維持已撤銷之前處分見解;若行政法院所為撤銷原決定及原處分之判決,係指摘其適用法律見解違誤時,該管機關即應受行政法院判決拘束。

(三) 法院依無效之契約為裁判之依據，非登記機關審查之範圍

(行政院 56.4.1 台 56 內字第 2359 號令)

經交據內政部會商司法行政部議復稱：「本案為法院判決移轉登記，其據以判決之買賣契約係訂立在出賣人死亡之後，此項契約之法律行為，登記機關審查結果認有瑕疵，是否仍有適用土地登記規則第 18 條後段及第 26 條規定准予辦理土地所有權移轉登記，抑應予以駁回一節，按法院依無效之契約為裁判之依據，依民事訴訟法第 222 條第 1 項規定非當然無效，僅得依有法律上之瑕疵或權利能力已消滅之事實為上訴或再審之理由，或另案訴請解決此項裁判之當否，非屬地政機關依土地法第 75 條規定審查之範圍，從而本案申請土地所有權移轉登記，縱有法律上之瑕疵，基於上開理由，地政機關似應准予辦理登記。」

應依議辦理。

(按：原土地登記規則第 18 條、第 26 條修正為第 27 條、第 34 條)

(四) 法院依無效之契約為裁判之依據非當然無效，亦非地政機關審查範圍

(內政部 69.7.17 台內密創地字第 1501 號函)

按法院依無效之契約為裁判之依據，依民事訴訟法第 222 條第 1 項規定非當然無效，僅得依有法律上之瑕疵或權利能力消滅之事實為上訴，或再審之理由或另案訴請解決，此項裁判之當否，非屬地政機關依土地法第 75 條規定審查之範圍，從而本案申請土地所有權移轉登記，縱有法律上瑕疵，基於上開理由，地政機關似應准予辦理登記，經行政院 56.4.1 台內 2359 號令釋。

又申請停止他人不動產物權移轉登記，應循司法程序訴請法院裁判，經法院囑託辦理查封登記假扣押登記或假處分登記後，始得為之，亦經本部 47.10.28 台內地字第 19180 號函規定。本案申請人持憑法院確定判決書，依土地登記規則第 26 條規定，單獨申辦產權移轉登記，雖經舉證人指稱義務人早於光復前死亡，與判決書上記載係民國 60 年 5 月 15 日買賣等事實不符，但國有財產署台灣北區辦事處並未循司法程序訴請法院裁判，並經法院囑託辦理查封登記，自應依上開院令旨意辦理。

(按：原土地登記規則第 26 條修正為第 27 條)

三、 判決主文始有既判力 (辦理物權登記之法律關係)

(一) 依法院判決申辦土地登記，應僅就法院判決主文所判斷之標的為之。

(內政部 87.6.3 台內地字第 8705586 號函)

案經函准司法院秘書長…函略以：「二、按『民事訴訟法第 400 條規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。』業經最高法院 73 年台上字第 3292 號判例指明在案。又法律關係之一部為判決標的者，其判決之既判力僅及於法律關係之一部，故已登記之土地權利，如非屬判決主文所判斷之訴訟標的，尚非確定判決既判力所及，縱法院之判決係就法律關係之一部為之，其他部分未經於判決主文判斷者，似亦非該確定判決既判力所及。…」本部同意司法院秘書長意見，請參酌辦理。

(二) 判決主文所判斷之訴訟標的始有既判力，若屬判決理由中之判斷，除民事訴訟法第 400 條第 2 項所定情形外，難認其有既判力。

(內政部 79.7.11 台內地字第 816948 號函)

四、判決確定始得受理登記

按判決，於上訴期間屆滿時確定，但於上訴期間內有合法上訴者，阻其確定，為民事訴訟法第 398 條第 1 項所明定。本件臺灣臺北地方法院判決既載明：「如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀」，則於當事人依同法第 399 條請求法院付予判決確定證明書前，該判決是否確定，不得而知。如原告據以依土地登記規則第 27 條規定單獨申請登記，依法尚有未合，應依土地登記規則第 56 條規定辦理。

(內政部 77.4.28 台內地字第 592222 號函)

※民事訴訟法第 399 條：

「①當事人得聲請法院，付與判決確定證明書。

②判決確定證明書，由第一審法院付與之。但卷宗在上級法院者，由上級法院付與之。

③判決確定證明書，應於聲請後 7 日內付與之。

④前三項之規定，於裁定確定證明書準用之。」

五、判決與繼承

(一) 法院共有物分割判決，將有繼承權者漏列或無繼承權者誤列，登記機關得依法院判決主文辦理登記。

(內政部 83.1.6 台內地字第 8216481 號函)

(二) 未辦繼承登記之土地，其共有人不得直接以繼承人名義訴請共有物分割登記。

(最高法院民事裁判 84.4.21 台上字第 936 號裁判)

(三) 共有土地經法院判決分割後，部分共有人之繼承人拒不辦理繼承登記者，他共有人得代位申辦繼承登記。

(內政部 76.7.3 台內地字第 517421 號函)

(四) 依法院判決申辦共有物分割登記，部分共有人已死亡者，得暫以該死者名義辦理登記。

(內政部 87.10.13 台(87)內地字第 8710168 號函)

(五) 繼承人於法院確定判決前，已申辦分割繼承登記完竣，其申辦繼承登記之繼承人與法院確定判決之繼承人相符者，得依該法院確定判決申辦共有物分割登記。

(內政部 89.9.6 台內中地字第 8917185 號函)

1. 系爭土地共有人之一訴請法院判決共有物分割，因共有人劉○○已死亡，判決爰除共有物分割外，並命應由該共有人之 5 位繼承人就該共有人之應有部分辦理繼承登記。惟該五位繼承人於判決確定前，即已申辦分割繼承登記完竣，因其申辦繼承登記之繼承人與法院確定判決之繼承人相符，故該 5 位繼承人既經協議系爭土地之持分由其中 1 位繼承人繼承取得，尚無不合，亦無違該法院確定判決。本案既經辦理繼承登記完竣，得依該法院確定判決申辦共有物分割登記。

2. 復查本部 86.10.8 台 86 內地字第 8682708 號函釋之案情係申辦繼承登記之繼承人與法院判決繼承人不符，其係肇因私產與家產認定不同，致得為繼承之不同所致，與本案情形尚屬有別，併此敘明。

(六) 法院確定判決後，再辦理與判決意旨不符之繼承登記，應予撤銷。

(內政部 86.10.8 台內地字第 8682708 號函)

經會商結論如次：本案共有人之一訴請法院判決共有物分割，因部分共有人死亡，判決主文爰除共有物分割外，對於已故共有人之繼承人亦明確諭示。惟原告持憑法院確定判決代位申辦繼承登記及共有物分割登記前，已故共有人之部分繼承人在判決確定後未持該確定判決而向登記機關申辦與判決意旨不符之繼承登記完畢。本案繼承人既已告確定，其部分繼承人申辦與判決意旨不符之繼承登記與民事訴訟法第 401 條規定有違，故登記機關嗣後受理系爭土地判決共有物分割登記之申請，對與該判決意旨不符之原繼承登記應予撤銷，改依該判決意旨辦理繼承登記及共有物分割登記；登記機關登記完畢後並應將結果通知原登記簿所載繼承人，各繼承人如有異議，宜循司法途徑解決。

(七) 公司共有土地於徵收公告期滿後，始接獲法院確定判決因繼承權存在而變更共有人數，其徵收補償費究應依據土地登記簿登載事項或依據法院判決發給疑義。(內政部 98.1.20 台內地字第 0980013703 號函)

按土地徵收條例第 24 條第 1 項規定：『被徵收土地或建築改良物之所有權或他項權利，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載者為準。…』其立法理由為：『公告前因繼承…取得土地…權利而未經登記完畢者，應依本條規定申請將其權利備案，以為該管直轄市或縣(市)主管機關確定補償或代為清償之依據。』另土地法第 228 條規定：『被徵收土地之所有權已經登記完畢者，其所有權或他項權利除於公告前因繼承、強制執行或法院之判決而取得，並於前條公告期間內向該管直轄市或縣(市)地政機關聲請將其權利備案者外，以公告之日土地登記簿所記載者為準(第 1 項)。…』其立法理由亦提及：『一、為確定徵收補償對象…作為修正條文第 1 項。二、至於徵收公告期間，如有發生繼承原因時，原土地權利人之繼承人當得繼承徵收補償費之請求權。…如有法院判決取得土地權利者，依最高法院 43 年臺上字第 1016 號判例之旨，惟有形成判決如分割共有物之判決始足當之，其雖未能聲請將該權利備案，仍得本於原土地共有人之權利請求徵收補償費。』前述規定意在便利徵收機關執行徵收，於辦理相關法定程序時，無須調查，逕以土地登記簿所記載之名義人為準(最高行政法院 94 年度判字第 1505 號判決要旨參照)，然繼承人無待繼承登記，自繼承開始時，即承受被繼承人財產上一切權利義務(民法第 1148 條規定參照)，縱非土地登記簿上之名義人，仍不影響其為真正之所有權人。本案繼承權之有無既經司法機關判決確定在案，且徵收機關已依職權得知真正權利人，縱與土地登記簿上之名義人不符，貴部來函說明三認為仍應以法院確定判決由公司共有 15 人領取徵收補償費之意見，本部敬表贊同。」本案請以法院確定判決由公司共有 15 人領取徵收補償費。

(八) 繼承人之一辦竣遺產繼承為 10 人公司共有，嗣繼承人之一另單獨持憑法院核發之拋棄備查函主張登記有誤，申請更正為其他 9 人公司共有，

登記機關審查無誤後更正為 9 人共同共有在案。
今債權人為求償債權，訴請法院判決遺產分割為原 10 人各 10 分之 1 確定，如何因應處理？

解：繼承人究為 10 人或 9 人(事實認定)？遺產所有權分割結果之正確性(法律見解)？

※ 繼承人身分如有爭執，仍須調查事實並參酌實體法例以為判斷。

(內政部 89.3.17 台內中地字 8905955 號函)

六、判決與限制登記

(一) 假處分標示申辦判決塗銷地上權登記

土地共有人之一聲請法院囑託辦竣第三人之地上權假處分登記後，他共有人持確定判決申請塗銷該地上權疑義案。

(內政部 106.7.3 台內地字第 1060423621 號函復臺北市)
案經函准司法院秘書長…號函以：「二、各共有人依民法第 821 條規定，對於第三人就共有物之全部為本於所有權之請求，如受勝訴判決確定，其效力及於其他共有人。貴部來函所指事例，共有人蘇君係依民法第 821 條規定為全體共有人之利益提起塗銷地上權登記訴訟，並獲勝訴判決確定，則該確定判決之效力自應及於未成為前開訴訟形式上當事人之其他共有人黃君等人。三、按禁止債務人就特定財產為處分之假處分，其效力僅在禁止債務人就特定財產為自由處分，不能排除法院之強制執行(最高法院 74 年台抗字第 510 號民事判例意旨參照)，所稱法院強制執行，指由法院實施之強制執程序而言，不包括強制執行法第 130 條所定非由法院實施之意思表示請求權之執行。

本案第三人之地上權已因法院囑託而辦竣假處分登記，該假處分未經塗銷前，雖不能排除法院之強制執行，但此所謂法院強制執行，不包括依強制執行法第 130 條所為意思表示請求權之執行。」本部同意上開司法院秘書長意見，請依有關法令本於權責核處。

※ 禁止債務人就特定財產為處分行為之假處分，其效力僅在禁止債務人就特定財產為自由處分，並不排除法院之強制執行。

(最高法院 74.11.29-74 年台抗字第 510 號民事判例)

(二) 假扣押標示申辦共有物分割登記

陳○申辦羅東鎮興東段 1040 地號土地判決共有物分割登記疑義案

(內政部 106.9.5 台內地字第 1060433229 號函復宜蘭縣政府)

案經函准司法院秘書長 106.8.25…函復略以：「二、按共有物分割之性質係將共有人就共有物全部之應有部分，轉為特定部分，分割前後之權利應維持不變，共有物之應有部分經實施查封後，共有人(包含執行債務人及非執行債務人)仍得依民法第 824 條規定之方法，請求分割共有物。惟協議分割之結果有礙執行效果者，對於債權人不生效力，至於裁判分割，係法院基於公平原則，決定適當之方法而分割共有物，自不發生有礙執行效果問題，債權人即不得對之主張不生效力(最高法院 69.7.29-69 年度第 14 次民事庭會議決議參照)，故不動產應有部分之假

扣押查封登記等限制登記未經塗銷前，共有人持憑法院確定判決向登記機關申辦共有物分割登記，應予准許。三、如裁判分割結果，假扣押債務人僅受有價金分配或金錢補償時，其假扣押查封之效力，類推適用強制執行法第 134 條拍賣假扣押動產提存賣得價金之規範意旨，可繼續存在於金錢補償等代替利益(本院釋字第 504 號解釋意旨參照)，故如裁判分割共有物於判決確定後，負補償義務之共有人未提出應補償之金錢，為保護應受補償共有人之利益，依民法第 824 條之 1 第 4 項、第 5 項規定，應受補償共有人就補償金額，對於補償義務人分得之不動產有抵押權，於辦理共有物分割登記時，應一併登記。四、至 105.6.22 修正公布同年 7 月 1 日施行之刑事訴訟法第 133 條第 2 項、第 4 項、第 6 項前段規定：為保全追徵，必要時得酌量扣押犯罪嫌疑人、被告或第三人之財產；扣押不動產、船舶、航空器，得以通知主管機關為扣押登記方法為之；依本法所為之扣押，具有禁止處分之效力，不妨礙民事假扣押、假處分及終局執行之查封、扣押。因上開第 6 項規定係為達到澈底剝奪犯罪所得，及兼顧善意第三人權益之保障(立法理由參照)，是上開禁止處分，是否影響確定判決發生共有物分割效力，宜參酌立法意旨、共有物分割性質並斟酌實際個案情形判斷之。…至登記機關受理登記應踐行之程序及登記方法，尊重受理登記機關本於權責所為，惟如為登記，仍請副知囑託限制登記機關為宜，俾利周延。」本案請依司法院秘書長意見辦理。

- (三) 登記機關依刑事訴訟法第 116 條之 2 規定辦理禁止處分登記，嗣經拍賣辦理塗銷查封，或繼承、徵收等登記，得逕行辦理塗銷該禁止處分登記
(內政部 108.10.9 台內地字第 1080141087 號函)
…不動產經法院或行政執行分署拍賣，囑託登記機關辦理塗銷查封登記，或登記機關辦理繼承、徵收等其他非因法律行為所生之權利移轉變更登記時，得逕行辦理塗銷刑事訴訟法第 116 條之 2 規定禁止處分登記，並於登記完畢後通知原囑託禁止處分機關。
- (四) 共有土地經法院判決分割確定後，辦理登記前共有人之一之部分應有部分經辦畢查封登記，該查封登記未塗銷前，其他共有人持憑法院確定判決申辦共有土地分割登記時，地政機關應先洽原囑託查封登記法院。
(內政部 88.8.18 台內中地字第 8804614 號函)
案經函准司法院秘書長 88 年 7 月 30 日(88)秘台廳民一字第 15816 號函以：「按依民法第 759 條規定，裁判分割共有物，於判決確定時起，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力，不以登記為生效要件。不動產經裁判分割確定後，辦理分割登記前，經法院囑託查封登記，嗣地政機關於受理共有人依確定判決為分割登記時，該不動產之查封效力如何，及應如何執行查封行為，仍應由地政機關洽原囑託查封登記之法院辦理。」，準此，本案既經台灣桃園地方法院以 88 年 4 月 9 日桃院華民執七字第 7912 號函復大溪地政事務所略以：「…應將查封登記移轉於被查封之共有人分得之部分，使查封效力繼續存在。」，本部同

意大溪地政事務所依該函示意旨受理申辦共有土地分割登記，並將查封登記轉載於被查封之共有人分得之部分；另於辦竣登記後，通知執行法院及債權人。

(五) 共有土地之共有人中一人或數人之應有部分經法院囑託辦理查封等登記後，未為塗銷前，他共有人得持憑法院確定判決申辦共有土地分割登記。
(內政部 74.1.7 台內地字第 283984 號函)

1. 按共有物之應有部分經實施查封後，共有人(包含執行債務人及非執行債務人)仍得依民法第 824 條規定之方法，請求分割共有物。惟協議分割之結果有礙執行效果者，對債權人不生效力。至於裁判分割，係法院基於公平原則，決定適當之方法而分割共有物，自不發生有礙執行效果之問題，債權人即不得對之主張不生效力。(最高法院 69 年 7 月 29 日 69 年度第 14 次民事庭會議決議參照)。是共有土地之共有人中一人或數人之應有部分經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，他共有人依法院確定判決申辦共有土地分割登記，登記機關應予受理。

2. 登記機關受理該項登記，於辦理標示變更登記時，應將查封、假扣押、假處分或破產登記僅轉載於原被查封、假扣押、假處分或破產登記之共有人分割後取得之土地上。原登記用紙所有權部該查封、假扣押、假處分或破產登記次序之其他登記事項欄，應記明「因分割轉載於某地號」並於其備註欄記明分割事由及日期，同時將該項查封、假扣押、假處分、破產登記註銷。登記完畢並通知原囑託登記之執行法院及原債權人。

(六) 民法第 759 條、土地法第 79 條之 1 規定參照，命被告塗銷其所為分割繼承登記之判決，性質上屬給付判決，於依該判決向地政機關辦理登記完畢前，尚不發生物權變動效力，惟該判決係基於物權請求權而取得，似可認為預告登記對於因該判決而為新登記，無排除之效力。

(法務部 102.1.3 法律字第 10100518730 號函)

按土地法第 79 條之 1 第 3 項規定：「預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。」所稱「法院判決」，其範圍容有不同見解，惟揆諸預告登記保全之請求權為債權性質，應不得對抗具有真正物權請求權而取得之判決，故本條所指法院判決，似不以形成判決為限。又民事訴訟法第 401 條第 1 項規定：「確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。」所稱「繼受人」，如訴訟標的為具對世效力之物權關係者，依法律行為受讓該訴訟標的物之人，即應包括在內。故當事人行使物上請求權之訴訟，於訴訟繫屬後始受讓標的物之第三人，除因信賴不動產登記或善意取得動產之善意受讓人外，即應受確定判決之拘束。

七、有權提出不動產登記之申請人

(一) 持憑法院判決單獨申辦土地登記之權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人。
(內政部 88.9.10 台內中地字第 8809530 號函)

(二) 土地登記規則第 141 條第 1 項第 2 款所稱「依法院確定判決申請移轉登記之權利人」包括訴訟上和解、調解成立之人。

※依土地登記規則第 128 條第 2 款(現行第 141 條第 1 項第 2 款)規定申請移轉登記時，無須檢附法院查復無其他假扣押、假處分之文件。

(內政部 82.7.14 台內地字第 8208734 號函)

(三) 權利人依法院判決確定取得土地權利，因故怠於申辦登記，被告單獨申請移轉登記時，應另取得執行名義。

(內政部 75.12.4 台內地字第 461736 號函)

(四) 以對人之債權關係為標的之和解，僅受讓權利標的物之第三人持憑該和解筆錄單獨申辦所有權移轉登記，應不予受理。

(內政部 77.6.22 台內地字第 606584 號函)

1. 案經函准司法院秘書長 77.6.3 (77) 秘台二廳 (一) 字第 01509 號函以：「按和解成立者，與確定判決，有同一之效力。確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及當當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。民事訴訟法第 380 條第 1 項、第 401 條第 1 項分別定有明文。貴部函稱之法院和解筆錄內載略以：原告願將某房地應有部分移轉登記與某第三人等情，縱可認係成立民法第 269 條所定之利他契約，惟該法條所定『其第三人對於債務人亦有直接請求給付之權』，係實體法上之權利，在訴訟上，該第三人，如係民事訴訟法上揭第 401 條第 1 項所定當事人以外之人，該訴訟上和解對之自亦有效力，否則，該第三人尚非訴訟上和解效力所及之人。」

2. 本部同意司法院秘書長上揭函之見解，本案和解既為給付應得價款事件，自係以對人之債權關係為其和解標的，而該第三人僅為受讓權利標的物之人，並未受讓該債權關係中之權利或義務，原和解之效力，自不及於第三人(參照最高法院 61 年台再字第 186 號判例)，是以該第三人持憑該和解筆錄依土地登記規則第 26 條第 4 款規定申辦本案土地所有權持分移轉登記，應不予受理。

(五) 債務人持同意辦理不動產移轉登記為債權人所有之和解筆錄，單獨申請登記，應予受理。

(內政部 77.12.15 台內地字第 659329 號函)

案經函准司法院秘書長 77.12.1 (77) 秘台廳 (一) 字第 02175 號函：「本院 75.11.24 (75) 秘台廳一字第 01813 號函，係指命被告辦理所有權移轉登記之判決，其債權人得單獨申請登記，債務人既非債權人，如債權人不欲行使其權利，法律似無依債務人之申請，強課債權人接受移轉登記義務之規定。

本件不動產所有權移轉登記申請案，係債務人欲將不動產所有權移轉登記予債權人，因債權人拒不接受協同辦理申請，經債務人起訴後成立訴訟上和解，債權人同意協同債務人就登記為債務人所有之不動產，向地政機關辦理移轉登記為債權人所有。

是債權人已為接受所有權移轉登記之意思表示，與本院前函所指情形不同。而此項命被告為一定意思表示之訴訟上和解，依法與確定判決有同

一效力，依強制執行法第 130 條前段規定，視為自判決確定時已為其意思表示，毋庸強制執行。」本部同意上開司法院秘書長意見。

本案義務人得憑法院和解筆錄，單獨申請將本案不動產移轉予權利人。

(六) 蘇陳○單獨申請臺北市大同區○段○小段 295 地號土地所有權調解移轉登記案

1. 買方蘇陳○君(調解筆錄相對人，簡稱蘇陳君)依土地登記規則第 12 條及第 27 條第 4 款規定，以建成所 100 年 7 月 18 日收件大同字第 07 ○號登記申請案，檢具銀行匯款證明正影本及臺灣士林地方法院 100 年 3 月 30 日核發之調解筆錄，單獨申請義務人江○(調解筆錄聲請人，簡稱江君)所有臺北市…小段 295 地號土地調解移轉登記，該調解成立內容為：「一、相對人願給付聲請人新臺幣參佰玖拾玖萬元整。…二、聲請人應於 100 年 7 月 15 日就坐落臺北市○區○段○小段 295 地號之土地辦理所有權移轉登記於相對人。如聲請人違約不履行，除返還上揭第 1 項所受領之價金於相對人外，並願給付相對人參佰玖拾玖萬元之懲罰性違約金。」
2. 蘇陳君於約定期日前分別匯出款項予江君，惟筆錄載有：江君應於 100 年 7 月 15 日將本案土地移轉予蘇陳君，如江君違約不履行，除返還價金於蘇陳君外，並願給付蘇陳君 399 萬元懲罰性違約金之字樣，致生蘇陳君對土地移轉登記是否仍有請求權之疑義。
3. 結論：

單獨申請土地所有權移轉登記之申請人提出已為對待給付證明，且該筆土地尚未移轉與第三人，亦未有其他妨礙申辦所有權移轉登記之法律行為，應准予受理登記。

(臺北市政府地政局 100.8.29 北市地籍字第 10032457700 號函；

內政部 100.8.18 內授中辦地字第 1000047760 號函)

案經本局擬具：「…本處以為該調解筆錄所載江君是否有選擇權，似非登記機關得審查事項，蘇陳君既依臺灣士林地方法院前開調解筆錄內容提出已為對待給付證明，則其形式、實質要件皆已與土地登記規則第 12 條、第 27 條規定要件相符，且江君未於 100 年 7 月 15 日前將系爭土地移轉予第三人，亦未有其他妨礙蘇陳君單獨申辦所有權移轉登記之法律行為，故擬准予受理登記…」之意見，報奉內政部前開函核復：「…同意依貴處所擬意見辦理…」，本案請依內政部上開函示辦理。

(七) 土地登記規則所謂「法院確定判決」就請求分割共有物之裁判而言，法院之判決不論僅為命兩造當事人為共有物如何分割之主文宣告(形成判決)，抑併有命兩造就分割結果應偕同辦理分割登記(給付判決)之主文宣示，地政機關均准予單獨申請登記。

(內政部 80.1.8 台內地字第 888138 號函)

(八) 共有土地經協議分割後，共有人之一訴請其他共有人協同辦理自己分得土地之分割登記，於勝訴判決確定後，該共有人持確定判決申請登記，地政機關應依判決主文辦理。

(內政部 83.6.7 台內地字第 8379978 號函)

八、原告 Vs 被告 (當事人範圍)

- (一) 依土地法第 34 條之 1 規定處分土地經訴請法院判決移轉，承買人依法院確定判決申請所有權移轉登記，雖該法院判決書所載僅以同意出賣之共有人為被告者，登記機關仍應予受理。

(內政部 82.9.2 台內地字第 8210955 號函)

(二) 所有權移轉事件

(臺灣新北地方法院之 99 年度上更(二)字第 21 號民事判決 99.6.30 確定)

1. 主文：「…被上訴人應將坐落臺北縣○市中原段 16 地號土地所有權應有部分 114103 分之 5735 移轉登記予上訴人。…」

2. 事實、理由、疑義

- (1) 系爭共有土地原登記名義人陳○應有部分 1/6，因 89.7.16 死亡，經全體繼承人陳◎…等 5 人於 94.3.28 辦竣公同共有 6 分之 1。今本案判決確定，由陳◎單獨申辦所有權移轉登記，惟判決結果記載被上訴人僅「陳一、陳二、陳三、許陳四」等 4 人，與登記名義人「陳◎(原告)、陳一、陳二、陳三、許陳四」等 5 名不符，致生應負所有權移轉義務及原告陳義芳之潛在應有部分權利是否受影響之疑。

- (2) 事實及理由第六點(三)所載「……則陳○對上訴人所負之移轉系爭土地所有權之義務即應由陳○之全體繼承人連帶負責…。…惟本件系爭契約既為陳碧生前就系爭土地為家產分配，為陳○依系爭契約所負之義務，陳○業已死亡，其義務則由其全體繼承人繼承，…」，應解為所有權移轉登記義務人為陳○之全體繼承人，惟於訴訟繫屬之權利、義務爭訟間，應負移轉物權義務之被告，即確定判決應受拘束之當事人，即如判決書所示為被上訴人一等 4 人，登記機關辦理土地所有權應有部分移轉時，自應以包含陳◎登記名義在內之全體繼承人為之，亦即判決書記載之被上訴人陳一等 4 人與判決事實及理由所載之全體繼承人為同一主體範圍。地所應受理原告陳◎移轉取得應有部分 114103 分之 5735，殘餘 684618 分之 79693 則屬陳○之遺產，仍維持全體繼承人陳◎等 5 人公同共有。

(三) 原告臺灣銀行與被告黃●等 4 人間分割遺產事件

(臺灣新北地方法院 100.5. 確定-100 年度家簡字第 6 號判決)

1. 主文：

准將被繼承人黃○所遺財產(新北市○區○段 840 地號、地目建地、面積 840.57 平方公尺、權利範圍 800 分之 29 之土地；及其上建物門牌號碼新北市○區○路 207 巷 30 弄 12 號 2 樓)，按 5 位繼承人即(債務人)黃一、被告黃二、被告黃三、被告黃四、被告黃五，每人各五分之一之應繼分比例予以分割，每人各取得五分之一。

2. 事實、理由

- (1) 系爭不動產雖已由被告四人與(債務人)黃一辦妥公同共有之繼承登記，原告亦憑對債務人黃一之債權而查封系爭不動產，但因債務人黃一怠於行使分割遺產權利，致原告無法拍賣取償債權之事實。
- (2) 按民法第 242 條規定：「債務人怠於行使其權利時，債權人因保全債權，得以自己之名義，行使其權利。」、同法第 1164 條前段規定：「繼承人得隨時請求分割遺產」。本件原告之債務人黃一為繼承人，得隨時請求分割遺產，惟其怠於行使，致原告債權無法實現，原告為保全債權，故得代位行使分割遺產權利。從而，原告代位黃一請求就被繼承人所遺系爭不動產，按 5 位繼承人各 5 分之 1 應繼分比例予以分割，每人各取得 5 分之 1，為有理由，應予准許。

- (四) 法院確定判決之當否，非地政機審查之範圍；法院之判決對繼承人之一漏未裁判時，地政機關宜依判決主文辦理登記。

(行政院 56.4.1 台內字第 2359 號令；
內政部 81.1.18 台內地字第 8177529 號函)

- (五) 分割共有物案件對於共有人須合一確定，然判決漏列部分共有人，自欠缺當事人適格，實質上不生效力。

(臺灣桃園地方法院 101.1.5-100 年度再字第 13 號判決件)
訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，須一同起訴或一同被訴，當事人始為適格。如未以該共同訴訟人之全體一同起訴或被訴，而法院誤為適格當事人，對之就訴訟標的為實體裁判，該裁判縱經確定，對於應參與訴訟之共同訴訟人全體均無若何效力可言。本件係分割共有物案件，對於共有人必須合一確定，然系爭判決漏列部分共有人，自欠缺當事人適格，不生何效力，系爭判決實質上既不生效力，自無判決安定性得以貫徹，且當事人得另行提起訴訟，亦無需透過特別救濟再審程序以達判決正確性、法律正義之必要，參酌大法官第 482 號解釋意旨，自無提起再審之訴之必要。

九、 審核訴訟主體 (原告或被告)與登記名義人是否相符

- (一) 法院判決係命特定被告就某特定之不動產為移轉登記之意思表示，而非命地政機關應辦理移轉登記，故該不動產之登記名義人如非被告，或祭祀公業之管理人不符者，地政機關仍應本於其職權而為適法之處分。申請人持憑法院確定判決書申辦土地所有權移轉登記，登記機關仍應本於職權審查該不動產之登記名義人是否為該判決之被告，祭祀公業管理人員是否相符等事項，以為登記之准駁。

(內政部 86.2.22 台內地字第 8601820 號函)

- (二) 申請人持憑法院判決確定證明申辦移轉登記，判決書上記載被告住址與登記簿不符，惟姓名及不動產標的相符，因法院於受理訴訟案件時，對於當事人身分之真正及適格應已審認，故登記機關得無須再審查被告之住址是否相符。(內政部 93.6.28 內授中辦地字第 0930724554 號函)
- (三) 為 81 年間汐止區林茂盛土地遭冒名辦畢住址更正及書狀補給案，爾後類此資料不全之更正申請，應確實查明檔存地籍資料，倘相關資訊有查證之必要，仍應踐行請當事人舉證或發函相關機關查詢等調查程序，以維地籍登記之正確性及真正權利人權益。

(新北市政府 95.7.24 北府地籍字第 0950501569 號函)

- (四) 經法院確定判決應由被告移轉登記予原告之土地，得否再依地籍清理條例相關規定辦理事宜。(內政部 98.7.7 台內地字第 0980127268 號函)

1. 案經轉准司法院秘書長…函以：「…二、旨揭所述民事確定判決，主文係命被告應將系爭土地之所有權移轉登記給原告，其訴訟標的為原告對被告之系爭土地所有權移轉登記請求權，並非系爭土地所有權本身。系爭土地所有權歸屬並非該訴訟事件之訴訟標的，並不會因前開確定判決生確定系爭土地所有權歸屬之效力。至於當事人或關係人間，就系爭土地權利另行提起訴訟，其訴訟標的是否為確定判決效力所及，而有依民事訴訟法第 249 條第 1 項第 7 款駁回訴訟情形，事涉具體個案，應由

法院認定裁判，本院未便表示意見。三、至得否再依地籍清理條例相關規定辦理，屬內政部權責，宜由該部自行酌處。」。

2. 基於本條例立法目的在清理權利內容不完整或與現行法令規定不符之地籍登記，以釐清土地權屬。類此清查係屬應辦理地籍清理土地，倘曾經法院確定判決應由被告移轉登記予原告，其訴訟標的為原告對被告之系爭土地所有權移轉登記請求權，並非系爭土地所有權本身者，土地所有權歸屬並不因確定判決發生確定系爭土地所有權歸屬效力，為達成本條例立法意旨，仍應依本條例相關規定辦理。至當事人或關係人間，倘於地籍清理程序進行中，就系爭土地權利另行提起訴訟，其訴訟標的是否為確定判決效力所及，應由法院認定裁判，尚非屬地政機關權責。

十、對待給付

- (一) 案經函准司法院秘書長 80.11.21(80)秘台廳(一)字第 02282 號函以：「按為執行名義之判決，係命債務人為一定之意思表示而不表示者，視為自判決確定時已為其意思表示，強制執行法第 130 條前段定有明文。來函所附民事確定判決，僅命被上訴人陳某等「應就前項土地以每分地按稻穀 3100 台斤之地價為價金，與上訴人訂立買賣及移轉所有權之契約，並將其所有權移轉登記與上訴人」。並未命上訴人同時為該項價金之對待給付。自屬不附對待給付而單純命被上訴人為意思表示之判決。依上開規定，自該判決確定時，視為被上訴人已公判決所示之稻穀數量為價金，承諾出賣土地予上訴人，並已訂立移轉所有權之書面契約。上訴人得以該確定判決代替書面契約，依土地登記規則第 26 條第 4 款(現行第 27 條第 4 款)之規定，單獨申辦所有權移轉登記，無須另檢附已支付價金或提出相當擔保之證明書及買賣移轉契約書。」本部同意上開司法院秘書長意見。(內政部 80.12.6 台內地字第 8073685 號函)
- (二) 案經本部函准法務部 72.10.4 法(72)律字第 12177 號函以：「本件經轉准司法院秘書長 72.9.23(72)秘台廳(一)字第 01711 號函略以：『強制執行法第 130 條第 2 項所謂『法院就已為對待給付，予以證明書』者，係指依執行名義判決所命對待給付之本旨已為給付之證明書而言。故如法院提存書所載提存之金額，低於執行名義判決所命對待給付之金額，則該提存書尚難謂係該條所定之證明書，從而地政機關自不能依該條所定，視為已為意思表示，而為所有權移轉登記。』」本部同意上開法務部轉據司法院秘書長函表示之意見。(內政部 72.10.18 台內地字第 187897 號函)
- (三) 依土地登記規則第 26 條(現行第 27 條)規定：因法院判決確定而取得之土地權利，得由權利人或登記名義人單獨申請之。本案周憲彥君等所有朱厝崙段 98-10 地號土地(重測後為長春段貳小段 931 號)及其上 5434 號等 5 棟建物，既經法院判決確定，應於施君謀君為對待給付 1000 萬元之同時交付與施君，茲施君已提出對待給付之證明，依上開規定，自得由其單獨申請移轉登記。至當事人所主張之遲延給付責任，應由其訴請法院審理。在未經法院囑託辦理查封登記前，依土地登記規則第 52

條第 2 項(現行第 61 條第 2 項)規定，不得停止登記之進行。

(內政部 69.12.19 台內地字第 71840 號函)

- (四) 案准司法院秘書長 75.9.24(75)秘台廳(一)字第 1691 號函：「和解筆錄，和解內容第 1 項關於土地及其地上建物所有權之移轉，林茂隆君得隨時申請辦理登記，至第 2 項未到期之給付，則應俟清償期屆至時，林茂隆君始有給付之義務。」

本部同意上開司法院秘書長意見。本案林茂隆君與其依和解筆錄申辦所有權移轉登記，請依上開說明辦理。

(內政部 75.10.6 台內地字第 445814 號函)

- (五) 權利人持憑法院確定判決，申辦共有物分割登記，涉及金錢補償，應否提出已為對待給付之證明文件處理事宜

(內政部 81.2.27 台內地字第 8178260 號函)

權利人持憑法院確定判決，申辦共有物分割登記，涉及金錢補償時，應依左列規定辦理。

1. 於法院就共有物分割之訴為原物分配並命為金錢補償之判決，無須提出已為對待給付之證明文件。(形成判決)
2. 法院依兩造之分割協議契約命為應協同辦理共有物分割登記之判決，如主文未諭示應同時提出對待給付之條件者，亦無須提出已為對待給付之證明文件。如主文諭示應同時提出對待給付條件，且申請人為依該判決應負金錢給付義務之共有人者，應檢附其已為對待給付之證明文件，依土地登記規則第 81 條(修正為第 100 條)規定受理登記；至應負金錢給付義務者，為其他未會同申請登記之共有人時，其所有權狀應俟其檢附已為對待給付之證明文件，並繳納有關稅費後再行繕發。(給付判決)

※98 年修正民法第 824 條第 3 項及第 824-1 第 4 項、第 5 項關於法定抵押權規定，本函應予補充。

- (六) 法院就分割共有物之訴為原物分配並命為金錢補償之判決時，不生對待給付問題。(司法院 81.1.30(81)秘台廳(一)字第 00855 號函)

共有物之分割，經分割形成判例確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力，最高法院 51 年台上字第 2641 號著有判例。法院就共有物分割之訴為原物分配並命為金錢補償判決時，各共有人取得分得部分之所有權，係基於法院確定之形成判決所生效力，與已否履行金錢補償義務無關；且法院以原物分配各共有人，共有人間受配部分，有較其應有部分計算者增多或減少情形，為顧及經濟上價值及維持公平而命互為金錢補償，乃屬共有物之分割方法，並非因當事人間有互負債務約定而為同時提出金錢補償為條件之判決，不生對待給付問題。法院依兩造分割協議契約命為應協同辦理共有物分割登記之判決，如主文未諭示應同時提出對待給付條件者，依該判決應負金錢給付義務之共有人申請辦理共有物分割登記，無須提出已為對待給付證明文件。

十一、時效抗辯

- (一) 權利人依法院確定判決等文件申辦土地所有權移轉登記，義務人有時效之抗辯權。

(內政部 81.12.4 台內地字第 8114492 號函；

內政部 87.9.4 台內地字第 8793374 號函)

按消滅時效之客體為請求權，此請求權包括債權及物權請求權，除已登記之不動產所有權人之回復請求權及除去妨害請求權依大法官會議釋字第 104 號及第 164 號解釋無民法第 125 條之適用，餘均應有消滅時效之運用。本件原告之繼承人持憑法院確定判決請求移轉登記之請求權，並無例外之理。

- (二) 時效抗辯應由當事人自行主張，地政機關無須要求未為抗辯之文件。

(內政部 76.10.14 台內地字第 542247 號函)

按消滅時效乃債務人於尚未履行其債務前，可拒絕債權人請求之規定，故如債務人業已履行其債務，或債權人並未向債務人為任何請求，即無時效抗辯之可言。本案申請人單獨申辦所有權移轉登記如符合土地登記規則第 84 條（修正後為第 102 條）規定，應准予受理。

- (三) 持憑已完成消滅時效之判決書申辦登記，如登記義務人未為拒絕移轉之抗辯者，應准予辦理。

(內政部 59.6.10 台內地字第 368397 號函)

案經函准司法行政部(法務部)59.5.20 台(59)函民決 3626 號函以：「查件土地登記聲請人所提：『請求權之消滅時效完成後民法第 144 條第 1 項僅認債務人有拒絕給付之抗辯權，非使請求權當然消滅。』故本件聲請土地登記如登記義務人未為拒絕移轉之抗辯者，地政機關似應予辦理。」

- (四) 持消滅時效已完成之法院判決確定證明書申辦地上權塗銷登記，義務人未提出拒絕之抗辯者，應予受理。

(內政部 69.11.3 台內地字第 51066 號函)

按請求權之消滅時效完成後，民法第 144 條第 1 項僅認債務人有拒絕給付之抗辯權非使請求權當然消滅。如登記義務人未為拒絕移轉之抗辯地政機關應准予辦理，前經本部 59.6.10 台內地字第 368397 號函核釋有案。本案徐○君持已完成消滅時效之法院判決確定證明書申辦地上權塗銷登記，義務人未提出拒絕之抗辯者，地政機關應予受理，並依土地登記規則第 59 條（修正後為第 69 條）規定於登記完畢後以書面通知義務人。

- (五) 土地因被告（原土地所有權人）死亡，業已登記至繼承人名下，原告之指定人於法院和解筆錄成立後 20 年，仍得持憑該和解筆錄單獨申辦移轉登記，如登記義務人未為拒絕移轉之抗辯者，應准予辦理。

(內政部 91.12.9 台內中地字第 0910019018 號函)

- (六) 按消滅時效完成，僅債務人取得拒絕履行之抗辯權，得執以拒絕給付而已，其原有之法律關係並不因而消滅。在土地買賣之情形，倘出賣人已交付土地與買受人，雖買受人之所有權移轉登記請求權之消滅時效已完

成，惟其占有土地既係出賣人本於買賣之法律關係所交付，即具有正當權源，原出賣人自不得認係無權占有而請求返還。

(最高法院 85.2.15-85 年台上字第 389 號民事判例
-請求確認買賣關係存在事件)

※民法第 144 條第 1 項規定時效完成後，債務人得拒絕給付，是消滅時效完成之效力，不過發生拒絕給付之抗辯權，並非使請求權當然消滅，債務人若不行使其抗辯權，法院自不得以消滅時效業已完成，即認請求權已歸消滅。(最高法院 29.7.11-29 年上字第 1195 號民事判例)

(七) 按時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第 144 條第 1 項著有明文，是消滅時效完成之效力，不過發生拒絕給付之抗辯權，且債務人為抗辯後，消滅者為請求權而非權利本身(債權)。

(最高法院 107.5.31-106 年度台上字第 2056 號民事判決)

主 文

原判決廢棄，發回臺灣高等法院。

理 由 (節錄)

按時效完成後，債務人得拒絕給付，民法第 144 條第 1 項著有明文，是消滅時效完成之效力，不過發生拒絕給付之抗辯權，且債務人為抗辯後，消滅者為請求權而非權利本身(債權)。

被上訴人主張 B 抵押權所擔保之 B 債權請求權已罹於時效，代位練楊清雲為時效抗辯，原審亦認 B 抵押權所擔保 B 債權之票據上權利，自本票到期日 80 年 5 月 31 日起算，因 3 年間不行使而消滅，似認該本票債權之請求權已罹於時效消滅而不存在。

果爾，原審卻又謂被上訴人主張 B 抵押權所擔保之 B 債權(本票債權)不存在，則就所消滅而不存在者究係本票債權抑本票債權請求權？混淆不清，已有可議。

(八) 按民法第 144 條第 1 項係規定時效完成後，債務人得拒絕給付，故消滅時效完成之效力，不過發生拒絕給付之抗辯權，並非使請求權當然消滅。是債權人對於債務人之借款請求權雖已時效消滅，債務人因此得拒絕給付，然債權並未消滅，從而債務人倘主張債權人之債權不存在，於法並無可採。

(臺灣高等法院 107.5.8-106 年度重上字第 445 號塗銷抵押權判決)

本票之權利，自到期日起算 3 年間不行使而時效消滅；經確定判決或其他與確定判決有同一效力之執行名義所確定之請求權，其原有消滅時效期間不滿 5 年者，因中斷而重行起算之時效期間為 5 年；借款請求權 15 年不行使而消滅，票據法第 22 條第 1 項、民法第 137 條第 3 項、第 125 條定有明文。上訴人未舉證林慧珍於 95 年 6 月間執行事件終結後，有於 5 年時效期間即 100 年 6 月間再為中斷本票權利時效之行為；或沈剛向大安銀行之借款於 87 年 7 月 25 日到期時，大安銀行或台新銀行或林慧珍有於 15 年時效期間即 102 年 7 月 25 日前為中斷借款請求權時效之行為。沈剛辯稱，林慧珍對伊之借款或票據債權最遲均已於 102 年 7 月 25 日時效消滅，伊亦拒絕給付，林慧珍於 106 年 6 月 22 日、11 月 16 日與上訴人簽訂債權讓與契約書時，對伊並無債權可讓與上訴人，足資採信。上訴人以時效已消滅之債權與繼承債務主張抵銷，要無理由。

十二、 判決、和解、調解之登記審查作業

(一) 判決與訴訟上和解其本質並非相同，前者係法院對於訴訟事件所為之公法上意思表示，後者為當事人就訴訟上爭執互相讓步而成立之合意，故形成判決所生形成力，無由當事人以和解方式代之，從而在訴訟上和解分割共有不動產者，僅生協議分割之效力，非經辦妥分割登記，不生喪失共有權，取得單獨所有權之效力(參照最高法院 58 年台上字第 1502 號判例)。(內政部 76.8.26 台內地字第 527352 號函)

(二) 土地登記規則第 70 條但書所稱「法院判決」，係指形成判決。(內政部 79.12.7 台內地字第 849555 號函)

(三) 公同共有繼承權確認判決，主文載為「確認繼承人○對被繼承人◎之遺產繼承權存在」，無執行力，仍不得據以申辦登記名義人更正登記。(內政部 89.11.13 台內中地字第 8921079 號函)

(四) 不同意地籍圖重測結果，向臺灣臺北地方法院提起確認界址之訴，經法院 101 年度簡上字第 461 號判決確定者，地政事務所自應依地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 5 款規定，受理其單獨持憑判決書所示之鑑定圖，申請該地號更正測量及登記，恢復原○段○小段 9、10 地號土地地籍線及面積。登記完畢後，通知權利關係人及他項權利人。

另按「…實施地籍圖重測時，因界址爭議事件經法院判決確定後據以補辦重測，係依土地法第 46 條之 2 第 2 項準用同法第 59 條第 2 項規定辦理，並將重測結果依同法第 46 條之 3 予以公告，核與前開地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 5 款規定之情形尚有不同。……因不同意重測之結果，而向臺灣苗栗地方法院提起『確認界址』之訴，既經法院判決確定，地政事務所自應依地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 5 款規定受理其單獨申請旨開地號更正測量及登記，並於登記完畢後，通知權利關係人及他項權利人，而毋需依土地法第 46 條之 1 至第 46 條之 3 執行要點第 16 點第 2 項規定辦理。」亦為內政部 93.12.13 台內地字第 0930017085 號函釋有案。

是類案件作業程序應由申請人向登記機關申請，登記機關依法院判決意旨及鑑定書、圖辦理「更正」地籍線，並將判決確定相關文件黏貼對應之土地地籍調查表及重新計算面積後據以辦理登記，辦竣後檢送土地複丈原圖、法院判決確定等文件予本局土地開發總隊變更圖籍資料。

(臺北市政府地政局 104.8.13 北市地籍字第 10432077100 號函)

(五) 建物於法院執行拍賣時，與其坐落之土地分屬不同人，嗣該土地經判決回復所有權登記予原所有權人(與拍賣建物所有權人相同)，衍生該建物拍定人現得否依民法第 838 條之 1 規定申辦法定地上權登記疑義。

(內政部 110.2.9 台內地字第 1100104215 號函覆高雄市政府地政局)案經本部 109.11.24 台內地字第 1090266329 號函洽法務部函復略以：「本案 104 年法院強制執行拍賣系爭土地上之建築物(下稱系爭建物)時，因系爭土地及爭建物並非同屬吳○所有，故法院未依強制執行法第 75 條第 3 項併付拍賣。惟依上開說明嗣後系爭土地所有權已溯及回復

為吳○所有，復按民法第 244 條立法目的係在使詐害債權行為溯及既往失效以回復原狀，而民法第 838 條之 1 係為解決基地使用問題，避免拆屋還地之情事發生而危害社會經濟，自上開二規範意旨觀之，本案似宜認系爭建物拍定人林○仍得依民法第 838 條之 1 規定取得法定地上權。」本案請參依上開法務部函及說明，就個案事實查明本於權責依法處理；如有涉訟，應以法院之最終判斷為準。

(六) 稅 賦

1. 法院確定判決第三人之不動產應移轉或設定於債權人，該債權人應繳納各項稅費後申請登記。(內政部 73.9.25 台內地字第 261148 號函)
2. 已辦建物所有權登記之房屋移轉及未辦建物所有權第一次登記之房屋移轉，於未辦妥產權移轉登記或未實質移轉房屋產權前，可申請撤回契稅申報及退還其原繳納契稅。

(財政部 107.7.17 台財稅字第 10700036930 號函)

3. 權利人以原土地所有權人之繼承人為被告提起請求土地所有權移轉登記訴訟案件，該繼承人於法院判決確定後死亡，嗣權利人依該判決申報土地移轉現值時，其申報移轉現值審核，應以該繼承人死亡日當期之公告土地現值為準。

(財政部 102.6.17 台財稅字第 10204567880 號函)

4. 房屋經法院判決確定應辦理所有權移轉登記，且勝訴之當事人(原所有權人)經地政機關認定符合土地登記規則第 27 條第 4 款規定，得單獨申請將房屋所有權移轉登記予敗訴之當事人(新所有權人)者，該勝訴當事人得代敗訴之當事人申報及繳納契稅。

(財政部 104.5.22 台財稅字第 10404556670 號函)

5. 合約書簽訂後解約，已繳納印花稅不得申請退還(基隆市稅務局)
基隆市稅務局表示，已繳納或已計貼的印花稅票，如因適用法令錯誤或計算錯誤溢繳之稅款，不論是採實貼稅票、彙繳繳納或以大額繳款書繳納，均可自繳納之日起 10 年內提出具體證明申請退稅。但如果是契約訂立交付使用後因故解除原契約，依據印花稅法第 8 條規定，應納印花稅之憑證一經書立交付使用，即應貼足印花稅票，尚不得以合約所載事項並未履行為由，申請退還已繳納或已計貼之印花稅。
該局提醒納稅義務人，訂立契約時要審慎考慮，避免日後因解除契約導致損失已納之印花稅。
如仍有疑問，請多加利用該局免費服務電話 0800-306969，將有專人竭誠為您服務解答。

陸、共有物分割登記

一、形成判決、給付判決均得單獨申辦登記

- (一) 按民法第 829 條規定：「**共同關係存續中，各共同共有人，不得請求分割其共同共有物。**」第 830 條規定：「**共同共有之關係，自共同關係終止，或因共同共有物之讓與而消滅(第 1 項)。共同共有物之分割，**

除法律另有規定外，準用關於共有物分割之規定（第2項）。」**共同共有物之分割**，須自**共同關係終止後**，始得請求分割共有物。

（法務部 106.9.18 法律字第 10603512980 號函）

（二）部分共有人依據法院確定判決，單獨為全體共有人申請共有物分割登記，如未能提出他共有人之身分證明，**他共有人住址之登記**得以其原登記住址為之。
（內政部 84.3.6 台內地字第 8404103 號函）

（三）持法院分割共有物之確定判決書向管轄地政機關申辦共有物分割登記時，得否依據土地登記規則第 100 條、第 105 條前段之規定（第一案）先行申辦標示變更〈分割〉登記，並依同規則第 65 條第 2 項之規定於登記申請書之備註欄位申請暫免繕發權利書狀，（第二案）俟向稅捐機關完成增值稅申報〈因分割前後差額超過 1 平方公尺〉並完納後，始向地政機關再行申辦所有權分割〈共有物分割〉登記。〈即先申辦標示變更〈分割〉登記，再另案申辦所有權分割〈共有物分割〉登記〉？（內政部地政司/地政問答/登記類第 4 題）

解：「依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。」、「共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。」分為土地登記規則第 100 條及第 105 條前段所明定，持法院判決申請共有物分割，倘涉及標示變更者，應先申辦標示變更登記，再辦理所有權分割登記，至是否連件，法無明定，應可另案辦理，並依土地登記規則第 65 條規定申請暫免繕發權利書狀。

二、判決效力

（一）共有人不完全相同之數宗共有土地，如經共有人全體協議亦得辦理共有物分割，惟其協議分割後之土地，僅得分配予該宗土地原共有人或原共有人之一。（內政部 92.7.15 內授中辦地字第 0920010381 號函）

※問：共有人不完全相同之判決共有物分割登記案件，是否仍應受內政部 92.7.15 內授中辦地字第 0920010381 號函釋，僅得將土地分配予該宗土地之原共有人或原共有人之一之限制？

（內政部地政司/地政問答/登記類第 7 題）

答：裁判分割方法如何適當，就具體個案法院有斟酌之權，其判決是否得當，非屬地政機關審查之範圍，且民法第 759 條及第 824 條之 1 第 1 項規定，共有人自判決分割確定之時起，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權效力，不以登記為生效要件，故倘共有物分割事件經法院判決確定，地政機關自應依判決結果辦理登記。

（二）共有物分割經法院判決確定後，如雙方當事人再經協議，持憑分割協議書申辦共有物分割登記者，地政機關應予受理。

（內政部 71.2.5 台內地字第 61743 號函）

（三）訴訟上和解分割共有不動產，僅生協議分割之效力，非經辦畢分割登記不生取得單獨所有權之效力。

（內政部 76.8.26 台內地字第 527352 號函）

- (四) 判決共有物分割為形成判決，惟其形成力，無由當事人以調解或和解之方式代之，即調解、和解分割共有物，無形成判決所生之形成力。
(內政部 77.5.3 台內地字第 594065 號函)
- (五) 持憑法院和解筆錄申辦合併、分割及共有物分割登記，登記機關仍應依有關法規審查之。(內政部 90.5.2 台內中地字第 9006983 號函)
- (六) 原告持憑法院確定判決申辦共有土地之合併分割，依土地登記規則第 100 條規定，登記機關應予受理，至判決主文未就被告應得部分一併付予判決，登記機關對其他共有人之應有部分，應依分割前其原有持分比例計算之。
(內政部 77.4.9 台內地字第 585960 號函)
- (七) 法院確定判決共有物分割，其部分土地經法院裁定變價分割登記事宜
(內政部 100.1.31 內授中辦地字第 1000040834 號函)
查「執行名義係變賣繼承財產或共有物，以價金分配於各繼承人或各共有人者，執行法院得予以拍賣，並分配其價金，其拍賣程序，準用關於動產或不動產之規定。」為強制執行法第 131 條第 2 項所明定，是本案法院依民法第 824 條第 2 項規定判決共有物分割時，以原物之一部分分配予上訴人，他部分變賣，以價金分配予各共有人，則共有人溫○○等 116 人即取得執行名義，將來自得聲請法院拍賣淡文湖段○、○地號土地以分配價金予共有人，至當事人未聲請法院拍賣前，登記機關應依法院判決所示變價分割價金應受分配之比例辦理登記。
- (八) 農業發展條例公布施行前，經法院判決分割繼承之土地，嗣後編定為農牧用地，得依據法院確定判決內容申辦分割登記。
(內政部 86.11.10 台內地字第 8610714 號函)
查「按『共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力。』(最高法院 51 年台上字第 2641 號判例參照)，本案土地既經法院判決共有物分割確定，已生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力，其後雖經編定為『特定農業區農牧用地』，申請人依據法院判決結果辦理分割登記，於法尚無不合。」前經本部 74.3.11 台內地字第 297498 號函釋有案。本案土地於農業發展條例公布施行前，經法院判決分割繼承，嗣後編定為農牧用地，申請人得依據法院確定判決內容申辦分割登記。
- (九) 法院依民事訴訟法第 377 條規定所行之訴訟上和解，於和解成立時與確定判決有同一效力。於共有土地分割之訴訟事件成立訴訟上和解後，當事人依地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 5 款規定向地政事務所申請共有土地分割，如因共有土地辦竣重測，發生面積與重測前不相符合，得類推適用「土地法第 46 條之 1 至第 46 條之 3 執行要點」第 21 點之規定辦理分割登記。(內政部 97.8.19 台內地字第 0970136090 號函)
- (十) 法院確定判決所為共有物分割結果有無「依法不應登記者」情形，應由受理登記機關依職權認定。
(司法院秘書長 99.9.24 秘台廳民一字第 0990018754 號函)

內政部函詢臺灣雲林地方法院 98 年度訴字第 307 號確定判決主文所為共有物分割結果牴觸農業發展條例第 16 條第 1 項規定，其是否屬本院 72.12.8 (72) 秘台廳(一)字第 01908 號函釋所稱法定不許登記之原因乙案，本院旨揭函所稱「法定不許登記之原因」，係指當時之土地登記規則第 49 條第 1 項第 2 款（現行條文第 57 條第 1 項第 2 款）「依法不應登記者」而言。至本件是否屬土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定情形，應由受理登記機關本諸職權認定。申請人如不服受理登記機關之決定者，應循同條第 2 項規定程序救濟。

- (十一) 共有土地經協議分割後，部分共有人檢附判決確定證明書申請辦理分割登記
(內政部 88.8.5 台內地字第 8808058 號函)

查「共有土地經協議分割後，共有人之一訴請其他共有人協同辦理自己分得土地之分割登記，於勝訴判決確定後，該共有人持確定判決申請其分得土地之分割登記，地政機關應依判決主文辦理。倘判決主文未論及該共有人在其餘土地上之應有部分應予塗銷，依土地登記規則第 7 條規定，地政機關不得為塗銷登記，且依民法第 758 條規定，該共有人在其餘土地上之應有部分並未消滅。」前經本部 83.6.7 台內地字第 8379978 號函釋有案。準此，本案共有土地經協議分割後，部分共有人申請辦理土地判決分割及判決共有物分割登記時，所檢附之法院民事判決確定證明書判決主文既僅對原告（申請人）協議分得土地部分予以判決，其餘被告協議分得部分及被告與原告協議維持共有部分則未判決，該管地政機關自應依判決主文辦理共有土地分割登記。

至共有土地分割後，兩照當事人取得之土地面積有所增減，應依平均地權條例施行細則第 65 條規定辦理。倘共有人間涉有私權爭執，仍應循司法途徑訴請解決。

三、 涉抵押權事項

- (一) 不動產分割以原物分配，應受補償共有人對於補償義務人所分得不動產，有法定抵押權，並應以裁判分割為限。

(臺中高等行政法院 101.2.9-100 年度訴字第 362 號判決)
民法第 824 條之 1 第 4 項規定，同法第 824 條第 3 項情形如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。係為保障因不動產裁判分割而應受補償共有人之權益，該法定抵押權應以裁判分割為限，並不包括協議分割在內。
協議分割之申請人自無從依該法第 824 條之 1 第 5 項、土地登記規則第 100 條之 1 規定辦理法定抵押權設定登記。

- (二) 有關依民法第 824 條第 3 項及土地登記規則第 100 條之 1 規定申請共有物分割登記，補償義務人為應受補償之共有人申請抵押權登記相關實務作業方式。
(內政部 99.7.5 內授中辦地字第 09907248791 號函)

- (三) 有關判決共有物分割之訴，共有人中有應受金錢補償者有多數人時，登載該法定抵押權之相關疑義案

(內政部 107.7.16 台內地字第 1070432002 號函復臺東縣政府)

1. 法務部○函略以：「法定抵押權之立法目的係為保障因裁判分割而應受補償之不動產共有人財產權，抵押物為補償義務人分得之不動產，擔保債權即為該補償義務人應補償受補償共有人之金額，而應受補償共有人如為多數者，該抵押權係由彼等準共有，其應有部分按受補償金額之比例定之(民法第 824 條之 1 第 5 項立法理由意旨參照)……」
 2. 再者，多筆土地，法院為裁判分割時，就各筆土地分別為原物分割，並命金錢補償時，應就各筆土地之金錢補償分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理共有物分割登記時，一併登記；不得就各筆土地之金錢補償互為抵扣後，諭知一造應給付他造之金額(最高法院 100 年度台上字第 1055 號判決參照)。換言之，同一法院裁判就各筆土地分別為原物分割，並命金錢補償時，應就各分得土地之補償義務人對各補償權利人之補償數額分別計算，從而認定各該補償義務人所分得土地(或土地應有部分)之法定抵押權所擔保債權之範圍，是以，並不因其分割係源於同一法院裁判，即導致各筆土地對各補償權利人具有共同擔保關係，或認為各分得土地之補償義務人須就他補償義務人應補償之金額負共同擔保責任。查本件來函所附臺灣臺東地方法院 104 年度原訴字第 5 號民事判決，已於附表四分別諭知各分得土地之補償義務人對各補償權利人之補償數額，並詳列各分得土地應有部分之法定抵押權所擔保債權之範圍，地政機關自應依判決結果辦理法定抵押權之登記。」旨案請依上開函示，本於權責依法核處。
- (四) 分別共有土地部分共有人就應有部分設定抵押權後，因法院判決共有物分割未經徵得抵押權人同意將原抵押權轉載於其分割後取得之土地上，抵押人以其所有權一部移轉時，得否免由承買人共同承受該抵押權疑義。(內政部 100.2.15 內授中辦地字第 1000723762 號函)
1. 參依民法第 825 條及第 868 條規定意旨，分別共有不動產之應有部分經設定抵押權後，共有物經分割者，其抵押權不因此而受影響，為修正前土地登記規則第 107 條規定，除於分割前徵得抵押權人同意者外，於共有物分割時，該抵押權應按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上，亦即以原設定抵押權經分別轉載於各宗土地之應有部分，為抵押權之客體。本案出賣人(即原以其應有部分設定抵押權之共有人)既未經徵得抵押權人同意將原抵押權轉載於其分割後取得之土地上，並會同辦竣抵押權部分塗銷及權利內容變更登記，自不得主張免由承買人共同承受該抵押權，俾維護分割前其他共有人及抵押權人權益。
 2. 本部 82.4.13 台內地字第 8274609 號函釋有關土地(建物)經設定抵押權，所有權移轉後原設定人剩餘持分尚足以負擔該抵押權者，該抵押權仍由原設定人負擔，係指分別共有土地(建物)，部分共有人就其應有部分設定抵押權，而該土地(建物)未經共有物分割者而言。
- (五) 內政部核復裁判分割共有物法定抵押權登記，負補償義務之共有人得否以提存書為證明文件辦理抵押權塗銷登記疑義乙案
(臺中市政府 105.7.22 府授地籍一字第 1050151226 號函復龍井地所)

1. 依內政部 105.7.14 台內地字第 1050425356 號函辦理…。
2. 本案前經本局 105.5.11 府授地籍一字第 1050095156 號函報奉內政部，揆諸內政部核復意旨，法定抵押權之實行及消滅等效力，與普通抵押權概無不同，似不能僅因提存人提出提存書，遽認原債務已實質消滅。故本案法定抵押權登記後，負補償義務之共有人以提存書為證明文件單獨申請塗銷該抵押權，請依上開內政部函釋辦理，並自即日起停止適用本局 101 年 12 月 14 日中市地籍一字第 1010046628 號函。

➤ 問題 1:

法院判決分割、共有物分割，判決主文：對於未會同共有人應補償新台幣 41 元予申請人，申請人未收到新台幣 41 元，但表示放棄（法定抵押權）登記，可否受理其於登記申請書切結放棄法定抵押權後，免予辦理「法定抵押權登記」？

解：

本案申請登記之當事人自願放棄新台幣 41 元債權，也不辦理法定抵押登記，依法理及地籍單純性而言，當然樂見。建議請當事人切結務必提到類似以下字句「…本人自願放棄應受補償新台幣 41 元之債權及法定抵押權，未來倘涉相關財產權益事項，概與受理登記之○○地政事務所無涉。」

➤ 問題 2:

法定抵押權塗銷問題，地主可否這份文件（如上）直接來辦抵押權塗銷呢？107 年遺產分割事件判決確定，法定抵押權人強制執行判決的債權，結果地主繳納執行金額後，拿到抵押權塗銷文件，是否仍需要出具抵押權人同意書或地主持憑該清償文件訴請法院判決塗銷登記（土地登記規則第 7 條參照）？

解：

內政部內政部 105.7.14 台內地字第 1050425356 號函核復裁判分割共有物法定抵押權登記，負補償義務之共有人不能僅因提存人提出提存書，遽認原債務已實質消滅而辦理抵押權塗銷登記。

故本案法定抵押權仍應取得塗銷證明，不得以直接付款方式辦理塗銷登記。

四、公私共有不動產之共有物分割事宜

- (一) 共有物分割涉及權利移轉變動者，性質上屬處分行為，公有土地自應依土地法第 25 條規定辦理，惟如係經法院判決分割確定者，基於司法機關所作確定判決對當事人（行政機關）具有既判力（民事訴訟法第 400 條及第 401 條參照），可無需再依土地法第 25 條規定程序辦理。

（內政部 89.4.12 台（89）內中地字第 8905485 號函）

- (二) 公私共有土地辦理共有物分割調處之處分，參依大法官會議釋字第 232 號公有土地參加市地重劃非屬權利變更處分，無土地法第 25 條規定適用之解釋，只須由管理機關接獲調處通知後，報請該管民意機關備查即可。

（內政部 92.7.8 內授中辦地字第 0920010107 號函）

(三) 按土地法第 25 條規定：「直轄市、或縣(市)政府對於其所管公有土地，非經該管區內民意機關同意，並經行政院核准，不得處分或設定負擔或為超過 10 年期間之租賃。」立法意旨在藉由民意機關監督直轄市、或縣(市)政府對於公有土地之管理及利用，以維護公共利益。本法第 25 條所規範者，係直轄市、縣(市)可依其意思決定公有土地權利移轉、變動之情形。共有物分割分為協議分割及裁判分割，裁判分割於本案(私人與直轄市、縣(市)共有土地)，又可分为由私人請求，或由直轄市、縣(市)政府請求分割兩者。於協議分割及由直轄市、縣(市)政府請求法院分割之情形，屬直轄市、縣(市)政府可依其意思決定、影響公有土地權利移轉、變動者(雖「如何分割」係由法院為之，惟「是否分割」仍係由直轄市、縣(市)政府決定)，應有土地法第 25 條之適用。

(內政部 100.12.1 內授中辦地字第 1000726207 號函)

(四) 崙背鄉公所以公產管理機關名義，聲請共有物分割調解，並經雙方協議達成和解，雖經臺灣雲林地方法院核定，與民事確定判決有同一之效力，然既係以其意思使鄉有土地權利發生變更，即與因法院判決分割，公產管理機關處於被動接受其判決結果之情形有別，應無上開本部 89 年 4 月 12 日函釋之適用。本案鄉有土地管理機關聲請共有物分割調解，仍應經民意機關審議同意，並報經該管縣政府核准後辦理。

(內政部 104.2.24 內授中辦地字第 1040405664 號函)

(五) 公有土地管理機關聲請共有物分割調解成立，經法院核定後，雖與民事確定判決有同一之效力，然既係以其意思使管有之公有土地權利發生變更，即與因法院判決分割，公產管理機關處於被動接受其判決結果之情形有別，為免公產管理機關以聲請共有物分割調解等方式，迴避民意機關監督，或於調解、和解成立並經法院核定後，始補依土地法第 25 條規定辦理情事再發生。請轉知所屬及所轄鄉(鎮、市、區)公所，公有土地管理機關為辦理共有物分割，聲請調解、調處及法院判決等案件前，應按本部 100.12.1 及 104.2.24 函釋，依土地法第 25 條規定辦理。

(內政部 104.2.26 內授中辦地字第 1041301739 號函)

五、稅賦規定

(一) 判決共有物分割案件，稅捐機關毋須於土地增值稅或契稅繳款書註記「另有贈與稅」字樣。

(內政部 112.3.14 台內地字第 1120108497 號函)

旨案疑義經財政部 112.3.7 台財稅字第 11100710660 號函(如附件)略以：「有關判決分割不動產申報土地增值(契)稅案件，地方稅稽徵機關毋須於核發之繳款書上註記『另有贈與稅』字樣」並函請各地方稅稽徵機關及各地區國稅局知照。

為加強為民服務，類此判決共有物分割登記案附地方稅繳款書如仍載有「另有贈與稅」字樣，宜透過地政與稅捐稽徵機關橫向聯繫機制等方式協助民眾處理，節省其往返時間及金錢。

※附件：

法院判決共有物(不動產)分割所涉地方稅繳款書註記「另有贈與稅」字樣一案。說明：

- 一、依據內政部 111 年 11 月 30 日台內地字第 1110145412 號函辦理。
- 二、按法院裁判分割共有物，依最高法院 68 年台上字第 3247 號民事判例、96 年度台上字第 108 號民事判決及 104 年度台上字第 726 號民事判決意旨，除應斟酌各共有人之利害關係及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等，本諸職權公平決之，不受當事人主張之拘束。又參據上開內政部來函所述司法院秘書長 81 年 1 月 30 日秘台廳(一)字第 00855 號函以，法院因以原物分配各共有人，共有人間受配部分，有較其應有部分計算者增多或減少情形，為顧及經濟上價值及維持公平，而命互為金錢補償，屬共有物分割方法之一種，並非係因當事人間有互負債務之約定而為同時提出金錢補償為條件之判決，故不生對待給付問題。
- 三、法院判決分割不動產，未判令當事人間須以金錢互為補償者，依本部 70 年 10 月 6 日台財稅第 38460 號函釋，應免課徵贈與稅；至就原物分配併判金錢補償者，依說明二所述，亦尚不生贈與稅問題。依此，有關判決分割不動產申報土地增值(契)稅案件，地方稅稽徵機關毋須於核發之繳款書上註記「另有贈與稅」字樣。
- 四、旨案法院判決分割不動產涉金錢補償之案件，請地方稅稽徵機關通報本部各地區國稅局參考運用。

(二) 各共有人分割、合併土地前後應有部分價值差額在 1 平方公尺單價以下案件，得免辦理查欠，即可登記。

(財政部 92.1.14 台財稅字第 0910456670 號函)

(三) 共有房屋經法院判決分割確定，部分共有人依土地登記規則第 100 條規定，單獨為全體共有人申請分割登記，得代其他共有人申報及繳納契稅。

(財政部 104.2.6 台財稅字第 10300205660 號令)

(四) 有關辦理判決共有物分割登記債權人命債務人就未辦理繼承登記之不動產辦理不動產繼承、移轉或分割登記者，地政機關應命債權人提出遺產稅繳清證明書或免稅證明書或稅捐稽徵機關同意移轉證明書後方得辦理。

(財政部 93.2.13 台財稅字第 0920067480 號函)

依未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法第 17 條規定：「為執行名義之判決，係命債務人辦理不動產繼承、移轉或分割登記，而其權利標的物為未辦理繼承登記之不動產者，地政機關應命債權人提出遺產稅繳清證明書或免稅證明書或稅捐稽徵機關同意移轉證明書後，始得辦理。」又同辦法第 18 條規定：「第四條及第五條之規定，於前條情形準用之。」即土地共有人之一死亡，他共有人得持法院分割該土地之確定判決，依上開聯繫辦法相關規定代位申報其遺產稅，本部 83.2.16 台財稅第 831583142 號函亦已重申得依上開規定代位申報。他共有人如不願依上開規定代繳遺產稅，貴部 72.4.20 台(72)內地字第 153355 號函及行政院 76.6.24 台 76 內 13717 號函，亦已明釋得申請該管稽徵機關依有關規定催促繼承人繳納在案。

至於台北市政府地政處建議「准由其他共有人代為辦理繼承，由登記機

關於未會同申請登記之繼承人之登記簿所有權部其他事項欄註記『未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀』，並將該繼承人所繼承之不動產資料移送國稅局依法核定並追繳遺產稅」乙節，查該建議似僅能防止繼承人於完稅前處分該不動產，惟似無法避免被繼承人或繼承人之債權人對該不動產申請強制執行，而遺產稅之申報期間長達六個月，且依法可延期 3 個月，在納稅義務人申報後稽徵機關核定應納稅款前，或納稅義務人逾期未申報稽徵機關核定應納稅款前，如有債權人對該不動產申請強制執行，其應納之遺產稅，稽徵機關甚且無從聲明參與分配，遑論主張稅捐稽徵法第 6 條規定之優先權，為確保遺產稅之徵起，免於造成空窗期，來函所述構想，似尚欠週延。

- (五) 國有財產署與私人因分割共有不動產簽訂分割契約書，國有財產署就分割取得國有持分部分，依法可免貼印花。至私人依分割取得之持分部分，應按金額千分之 1 貼用印花稅票。

(財政部 77.12.19 台財稅字第 770448441 號函)

六、共有物分管

- (一) 部分共有人之應有部分經限制登記後，他共有人得否依民法第 820 條及第 826 條之 1 規定申辦共有物使用管理登記疑義

(內政部 102.4.25 內授中辦地字第 1026033276 號函復彰化縣政府) 函准法務部 102.4.15 法律字第 10203503110 號函復以，按行政執行法第 26 條規定準用強制執行法第 78 條規定：「已查封之不動產，以債務人為保管人者，債務人仍得為從來之管理或使用。由債務人以外之人保管者，執行法院得許債務人於必要範圍內管理或使用之。」揆諸本條立法理由，查封之不動產，債務人僅喪失其處分權，其管理、使用權能，在不違背查封目的範圍內原則上仍保有之，故本條明定債務人得為「從來之管理或使用」，以確保查封時不動產之交換價值。又強制執行法第 113 條準用第 51 條第 2 項及第 3 項規定：「實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。(第 2 項)實施查封後，第三人未經執行法院允許，占有查封物或為其他有礙執行效果之行為者，執行法院得依職權或依聲請排除之。(第 3 項)」故部分共有人之不動產應有部分查封後，其他共有人始依民法第 820 條第 1 項規定，以多數決方式申請共有物之使用管理登記，是否已逾「從來之管理或使用」或屬「其他有礙執行效果之行為」，涉及個案認定，登記機關宜函詢執行法院或行政執行分署意見審認之(98 年度民事執行實務問題研究專輯第 7 則參照)。是部分共有人之應有部分經限制登記後，他共有人依民法第 820 條及第 826 條之 1 規定申辦共有物使用管理登記時，登記機關應先函詢執行法院或行政執行分署意見後再行辦理。

- (二) 依民法第 826 條之 1 規定修正施行前成立之分管契約，對共有物應有部分之受讓人有無效力，應依司法院釋字第 349 號解釋意旨，以受讓人是否知悉有分管契約，或有無可得而知之情形為斷。應有部分之受讓人若

不知悉有分管契約，或無可得而知之情形，該分管契約對於受讓人自不具有效力，該分管契約即因而歸於消滅，共有物之用益及管理應回復原來共有關係之狀態，不生分管契約對於部分共有人具有效力，對於部分共有人不具有效力之問題。

(最高法院 105.10.12

-105 年台上字第 1733 號請求給付租金事件判決)

- (三) 公寓大廈等集合住宅之買賣，建商與各承購戶約定，共用部分或基地之空地由特定共有人使用者，除別有規定外，應認共有人間已合意成立分管契約。倘共有人已按分管契約占有共有物之特定部分，他共有人嗣後將其應有部分讓與第三人，其受讓人對於分管契約存在，通常即有可得而知情形，應受分管契約拘束。

(最高法院 105.8.26-104 年訴字第 161 號判決)

公寓大廈管理條例係於 84.6.28 公布，同年月 30 日施行，該條例施行前，系爭大樓建商與各承購戶，就屬地下室作為防空避難室兼停車場之管理範圍訂有分管約定，此應解該大樓共有人已默示同意成立分管契約，為維持共有物管理秩序之安定性，若受讓人知悉有該分管契約，或有可得而知情形，仍應受分管契約之約束。該分管契約既未經全體共有人同意終止，自不因公寓大廈管理條例施行後區分所有權人會議決議另訂規約而失其效力(最高法院 99 年度台上字第 1191 號判決參照)。…被告依系爭土地共有人間分管協議，占有系爭土地內如附圖所示 A1、A2 部分(面積共計 122.97 m²)土地，其占有非屬無權。

柒、地政機關調處

一、調處之法效

- (一) 經協議為調處結果者，其協議行為有和解契約成立效果，如對該協議有爭執，當事人自得提起民事訴訟裁判，地政機關仍應依規定辦理。

(內政部 93.8.12 台內地字第 0930011867 號函)

- (二) 共有土地申請調處成立後，不服調處之共有人未於接到調處通知 15 日內向司法機關訴請處理，則得由申請人持憑調處紀錄單獨向地政事務所申請依調處結果辦理登記。

(內政部 90.9.14 台內中地字第 9013837 號函)

- (三) 依土地法所為調處共有物分割，僅生協議分割之效，不動產標的所有權人與調處紀錄所載不符，該調處結果對受讓之第三人並不生效力。依直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法作成調處結果，未具有如確定判決之既判力，當事人之繼受人不受拘束。

(內政部 93.9.21 內授中辦地字第 0930012910 號函)

- (四) 不動產糾紛調處委員會所為調處結果，尚不具司法判決效力，共同共有土地之部分共有人有預告登記未塗銷前，無土地法第 34 條之 1 第 6 項規定之適用。(內政部 94.9.13 內授中辦地字第 0940050922 號函)

二、調處共有型態變更

- (一) 直轄市、縣(市)不動產糾紛調處委員會受理個別公司共有物之調處分割

公司共有物擬調處為單獨所有或分別共有型態之不動產糾紛案件，若全體公司共有人無法達成協議，調處委員會得予裁處。

(內政部 92.7.8 內授中辦地字第 0920010000 號函)

- (二) 繼承人已辦竣公司共有繼承登記之不動產欲變更共有型態為分別共有，應就①遺產全部為之，且須經②全體繼承人同意，故申請調處變更為分別共有時，仍得由不動產糾紛調處委員會依規定予以受理，惟應經全體繼承人同意後為之。此與內政部 92.7.8 內授中辦地字第 0920010000 號函係針對個別公司共有物有別。

(內政部 104.5.5 台內地字第 1041303747 號函)

三、不動產糾紛調處涉及他共有人有抵押權之處理

(內政部 95.4.26 內授中辦地字第 0950043409 號函)

- (一) 部分所有權人死亡尚未辦理繼承登記者，應請全部繼承人檢具相資料會同參加調處，並於調處紀錄敘明先行辦理繼承登記再依調處結果辦理。
- (二) 申請調處者應於權利關係人欄填列抵押權人，通知其參與調處及表示是否同意抵押權轉載於原設定人分割後取得土地上，不同意則依土地登記規則第 107 條全部轉載，但於辦理登記前同意者，即得僅轉載原設定人分得土地上。

四、不動產標示有限制登記情形

- (一) 公司共有土地申請調處變更共有型態，部分公司共有人有預告登記未塗銷前，無土地法第 34 條之 1 第 6 項規定之適用

(內政部 94.9.13 內授中辦地字第 0940050922 號函)

按「前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。」土地法第 79 條之 1 第 2 項定有明文。依此規定，土地所有權人之土地經預告登記者，於所登記之請求權有妨礙之範圍內，喪失處分權。且土地法第 79 條之 1 第 3 項之規定，就預告登記無排除效力者，僅列舉因徵收、法院判決或強制執行而為新登記 3 種。

次按司法院秘書長 93.8.30 秘台廳民二字第 0930020118 號函略以：「最高法院 76 年臺上字第 1374 號判決要旨謂：『土地法第 59 條第 2 項規定之調處係仲裁之意』，僅係說明依該規定所為之調處係仲裁之意，並未表示該調處確定具有仲裁法第 37 條第 1 項規定於當事人間與法院之確定判決有同一之效力。另土地法第 34 條之 1 第 6 項就分割共有不動產之調處，僅規定不服調處者，應於接到調處通知後 15 日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之，亦未規定該調處具有如確定判決之既判力而得拘束當事人之繼受人。」，是現行不動產糾紛調處委員會所為之調處結果，尚不具司法判決之效力。

準此，本案預告登記未塗銷前，自無土地法第 34 條之 1 第 6 項規定之適用。

- (二) 依強制執行法第 51 條第 2 項及土地登記規則第 141 條第 1 項第 4 款，直轄市、縣(市)政府就申請調處共有物分割不動產標的中有限制登記

情形時，仍應受理調處。

(內政部 101.7.10 內授中辦地字第 1016651201 號函)

部分共有人應有部分經限制登記，地政機關調處共有物分割處理方式：

1. 鑑於申請人繳交調處費用後，仍有最終無法依調處結果辦理登記之情形，縣市政府於受理調處前應明確告知申請人上開情形，由申請人自行決定續行調處或撤回調處申請。
2. 應於調處紀錄敘明限制登記應於塗銷後（不含因完成拍賣之囑託塗銷），或經登記機關函詢原囑託限制登記之機關表示調處分割方式無礙執行效果時，始得依調處結果辦理登記。登記機關辦理登記時，應將原查封、假扣押、假處分或破產等禁止處分事項轉載於被限制登記之共有人分得之部分，並於辦竣登記後通知限制登記之囑託機關。
3. 限制登記為「預告登記」，除請求權人已出席調處會議並同意將預告登記事項轉載於登記名義人所分得之部分，且經作成紀錄者外，申請人依調處結果申請登記時，應另檢附該預告登記請求權人之同意書，俾登記機關據以辦理登記。

五、調處案另涉訟請法院審理者

- (一) 登記申請案件已因當事人間爭執而涉訟請法院審理者，登記機關仍應依直轄市、縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 13 條規定移請調處，但委員會得依該辦法第 15 條第 4 款規定，決定不予調處。

(內政部 95.1.26 內授中辦地字第 0950041113 號函)

- (二) 登記機關依土地法第 59 條規定受理異議、調處後，異議人於期限內訴請司法機關裁判，屬當事人間因涉及私權爭執而依法起訴，在未經判決確定前，不得辦理登記，應將登記申請書件全部發還申請人。

(內政部 89.9.21 台內中地字第 8916841 號、
89.9.27 台內中地字第 8980750 號函)

六、其他

- (一) 不動產糾紛調處委員會不受理共有土地或建物之標示分割。

(內政部 101.3.22 內授中辦地字第 1016032764 號函)

89 年修正土地法第 34 條之 1 第 6 項，改以調處機制解決共有土地分割問題，其修正說明一載明：「依法得為處分之共有物已適用本條之第 1 項至第 5 項規定，故本項條文僅適用共有物之分割爭議事件。」，參照修法意旨，所謂「依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者」，係指共有土地之權利分割而言（即指共有物分割），不包括得依多數決辦理之標示分割在內。

- (二) 問、共有土地，因共有人已死亡，且無繼承人，已依土地法第 73 條之 1 規定由高雄市政府列冊管理，可否依土地法第 34 條之 2 規定，以該府為對造人申請調處？（內政部地政司地政問答/102.5.24 登記類）

答、按本部 89.5.2 台內地字第 8964764 號函釋規定，土地法第 73 條之 1 有關直轄市、縣(市)地政機關所為之「列冊管理」，於該法條 89 年 1 月 26 日修正公布施行後，僅係一般行政處理行為，並無實質代管權

力，故該代管之地政機關對於列冊管理之土地或建築改良物無需為使用、收益或管理上之必要處分，並非其管理機關。另依民法第 1177 條至 1179 條規定，繼承開始時，繼承人之有無不明者，得由親屬會議於 1 個月內選定遺產管理人，無親屬會議或親屬會議未於所定期限內選定遺產管理人者，利害關係人或檢察官，得聲請法院選任遺產管理人為保存遺產之必要處置，故本案為確保共有人權益，如部分共有人死亡無繼承人，得由其以利害關係人資格，依上開規定聲請選任遺產管理人，並由該管理人檢具相關資料會同參與調處。

捌、案例討論

一、訴訟繫屬註記

(一) 原告持院核發已起訴證明申請訴訟繫屬註記，但被告已將所有權移轉登記予第三人，應否受理註記？

解：應視該訴訟繫屬事件為債權或物權事項而定：

1. 如係買賣、贈與、所有權歸屬等債權爭訟事件，因善意第三人已辦畢所有權移轉取得物權在案，依物權優先效力，登記機關不受理註記登記。
(內政部 102.12.27 台內地字第 1020375043 號令)
2. 時效取得地上權等物權爭訟事件，因該訴訟係主張時效取得地上權登記，訴訟標的以「物」之關係為之，登記名義人雖非被告，然註記登記仍可避免其他受讓人主張善意取得，減少紛爭擴大，得受理註記。
(內政部 90.11.20 台內中地字第 9017719 號函)

(二) 買賣案件之土地上有訴訟繫屬註記，雖無限制處分效果，但需考慮該訴訟內容有無涉及私權爭執嗎？

例如祭祀公業以規約所定多數決處分土地，有針對派下員人數進行訴訟之訴訟繫屬註記。移轉登記完畢後，未會同之派下員陳情異議該派下員人數訴訟中尚未確定，怎麼可以逕行判斷派下員已過半數(PS. 案件裡面有附派下全員證明書，異議者之前就常寫陳情書進來，但送件到登畢期間未遞陳情書)符合規定?該訴訟註記只是有起訴之事實，訴訟期間會發生已備查之派下證明失效結果嗎？

解：有訴訟繫屬註記之事實爭議，登記名義人仍可申辦不動產物權移轉或變更登記，倘少數個案自註記案由似有私權爭執疑義者，仍應依專業職能查證，確保登記之正確性。

二、不動產登記之申請人(具執行名義者)

(一) 地主原告起訴請求買方(被告)給付價金，後於法院和解成立，「被告應於 112 年 4 月 20 日前給付原告新台幣○元整，原告願將坐落○市○段○地號土地所有權全部移轉登記為被告所有」，地所可否受理買方(被告)之繼承人單獨申報增值稅並辦理原告之土地所有權移轉登記？

解：

1. 依法院確定判決得申辦土地所有權移轉登記之權利人怠於申辦登記，義務人單獨提出申請時，應另行取得執行名義。

(內政部 75.12.4 台內地字第 461736 號函)

- 買方(被告)之繼承人欲依法院判決意旨辦理被告所遺土地之移轉登記時，應依內政部 75.12.4 台(75)內地字第 461736 號函釋，另取得執行名義後，始得申辦取得所有權登記。

※參考案例：

臺灣臺北地方法院 80 年度訴字第 2889 號民事確定判決主文所載：

「被告應將 412 地號，面積 120 平方公尺之土地，依附圖所示方法辦理分割，並將附圖 A 部分，面積 68.75 平方公尺之土地所有權移轉登記與原告取得。」。

本案判決後被告已死亡，則原告依強制執行法第 130 條及土地登記規則第 27 條規定，本應代位申辦繼承登記及分割登記後，單方申請該分割出之土地判決移轉登記，但原告迄未辦理，如被告之繼承人，欲依法院判決意旨辦理，應依內政部 75.12.4 台(75)內地字第 461736 號函釋，另行取得執行名義後，始得申辦該筆土地之繼承登記、分割登記與判決移轉登記。(臺北市府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會 96 年第 3 次研討會會議結論)

- (二) 債權人代位提起分割遺產訴訟，係屬形成判決或給付判決，被告(繼承人)可否單獨持判決確定文件申辦共有型態變更登記(依據判決文)? 因為銀行代為申請分割遺產，應擬對債務人(即繼承人之一)強制執行，倘地政機關受理被告申請登記，在登記完畢當下，很可能發生預告登記、私人設定或買賣等妨礙債權人權益情形，故需解析其為形成判決或給付判決，可否由被告單獨提出申請?

解：

- 分割遺產形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力。(臺北市府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會 99 年第 20 次研討會會議結論)

依法院 68 年之形成判決即依最高法院 51 年台上字第 2641 號判例意旨：「共有物之分割，經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力。」、司法院 80 年 6 月 11 日(80)秘台廳(一)字第 01621 號函釋要旨：「因法院之判決，於登記前即取得不動產物權者，僅形成判決始足當之」、78 年 6 月 16 日(78)秘台廳(一)字第 01573 號函釋要旨：「依法院之確定判決，不待登記即可取得不動產物權者，唯法院對形成之訴所為形成判決始有之。」

地政事務所受理 97 年共同共有繼承案，與臺北地方法院 68 年之形成判決有違，應依行政程序法第 117 條規定，撤銷該原處分，而塗銷該共同共有繼承登記，並通知原告及被告或其繼承人，速依原判決內容所示，檢具有關文件，連件申請判決繼承及判決共有物分割(權利分割)登記，以維持地籍正確並確保各共有人或其繼承人之合法權益。

- 遺產分割性質是共有物分割的特別類型，屬「形成訴訟」，被告可申請共有型態變更登記，惟就個案考量，不能只有法概念，應加強實務行

政作業平衡處理，仍需通知銀行，了解為何不申請變更登記事由(也許正在進行債權求償的內部簽辦作業…)，以資因應。

(三) 中正段 2 地號土地為甲 1/100、乙、丙、丁 各 33/100 共有，甲 89 年起訴乙、丙、丁應全部移轉為其所有，90 年勝訴判決確定，惟應於 90 年 10 月 31 日前給付被告 3 人各 100 萬元。

104 年被告乙死亡，ABC 辦竣繼承登記為各 11/100，其中 A 又於 105 年辦理夫妻贈與登記為其妻所有，今原告甲於 112 年 3 月 31 日清償提存完畢後，持憑辦理判決移轉登記，登記機關如何審理？

1. 本項判決為給付判決，是否仍有效力？
2. A 妻有無善意第三者保護？
3. 消滅時效是否已完成，判決仍效力？
4. 對待給付延遲，是否仍有效力？

(四) 法院終止借名登記等調解事件

○法院 調解筆錄 (終止借名登記等事件)

聲請人 A (借名人-出資人之一) B(抵押權人)

相對人 C (出名人-現所有權人)

調解成立內容：

- 一、相對人願意給付聲請人 A 新台幣 95 萬元整。
- 三、相對人同意確認坐落…設定登記擔保金額新台幣 350 萬元最高限額抵押權所擔保之債權不存在。
- 四、聲請人 B 願將前項抵押抵押權設定辦理塗銷登記。
- 五、兩造同意於 108 年 10 月 31 日前，同時履行上開第一至第四項。
- 九、相對人於給付第一項金額後，關於所有權移轉登記及抵押權塗銷登記，聲請人同意由相對人逕向地政機關辦理。

※討論

問 1: 相對人 C(現在的所有權人)可單獨持調解筆錄來申辦第四點的【抵押權塗銷】(抵押權人是 B)嗎？或聲請人 A 才可出面申請塗銷登記？

解: 全案有執行名義的依法是聲請人，調解筆錄第四點指明聲請人 B 申辦塗銷登記，相對人 C 是被告角色，原無權申請本案任何登記，即使聲請人 A 也不可以。但依第九點成立內容載明「…所有權移轉登記及抵押權塗銷登記，聲請人同意由相對人逕向地政機關辦理」，可由 C(現在的所有權人)單獨申辦塗銷登記。

問 2: 倘無第九點，B 不申請【抵押權塗銷】，相對人 C 應另案訴請判決塗銷抵押權嗎？

解: 本案倘無第九點，則相對人 C 應持憑向法院執行處請求依第四項執行。

問 3: 本案第一、第四有無應完成對待給付之要件？

解: 審查筆錄各項內容，本案應履行對待給付。

問 4: 依第一點內容提到【涉及偽造文書，所為移轉登記無效】，可認定屬移轉行為無效？使用【調解回復所有權】為登記原因嗎？

解: 調解筆錄內容已提及刑事告訴等事由，可認定現行產權登記有依法不成立或無效等事由，得以「調解回復所有權」為登記原因。

三、對待給付

(一) 108 年原告一審判決勝訴，判決主文諭知原告應即補償被告新臺幣 500 萬元及至清償日止按中央銀行利率計算之利息，原告通知被告領取，否則將提存法院。被告不服上訴，112 年 3 月上訴駁回確定，原告日前 112 年 3 月 31 日提存 500 萬元並申辦判決移轉登記，未給付利息，本案對待給付是否完成？

(二) 民國 104 年判決遺產分割，主文提到返還被告呂張清梅（母；已歿）代墊之遺產稅 17 萬元後按應繼分各 1/5 分割，今呂張清梅已歿，繼承人中 2 人無法會同，應受補償之新台幣 17 萬元如何處理？

(三) 判決主文：

「①…②…③被告應給付李○之全體繼承人(原告)新台幣 549 萬元整，及自 106 年 2 月 10 日起至清償日止，按年息 5% 計算之利息。」

請問主文第③項對待給付，判決內容沒提到【同時】，也沒明確要求何時之前必需付款，且屬獨立債權事項，則登記機關受理物權所有權移轉登記時，似乎無須要求同時完成對待給付金額？

(四) 調解所有權移轉案件 112.2.14 成立，其內容：

一、聲請人願給付相對人新台幣 90 萬元。

二、相對人願塗銷附表所示不動產 87.2.25 所為買賣移轉登記及 108.9.7 之繼承登記，回復登記為聲請人所有，費用由聲請人負擔。

調解內容沒提到[同時]，沒提到[幾月幾日前]需支付該款項，登記機關應認定該第一點之 90 萬元為對待給付條件嗎？

解: 依民法第 98 條規定：「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。」本案解讀調解成立之文字意思，不得拘泥於表相文字，本案當然必須履行對待給付。

(五) 訴訟案經高等法院調解成立，辦理調解移轉登記，請問：

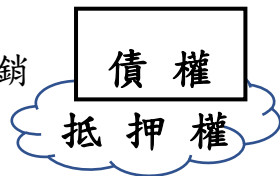
1. 地政送件申請書原因發生日期是調解成立之日期，或高院發函調解筆錄所載中華民國年月日？

2. 筆錄載明買方應於 3 月 29 日前支付第一期款(約定二期款)，過戶完 3 天內第二次(尾款)，因賣方 3 人僅為借名登記，所以要求買方開立 3 張賣方抬頭支票，但禁背劃掉，買方也同意，地政須審查價金給付嗎？

3. 登記書表僅以買方為權利人，單獨申請過戶，不列義務人姓名；土增稅申報權利義務人均列明，但不用印，且以起訴日即律師遞狀法院戳章日期為申報日期嗎？

四、塗銷抵押權登記實例解析

(一) 原告檢具判決確定證明書申辦抵押權判決塗銷登記



★判決主文：

被告應將原告所有新北市○區○段二小段 189-1 地號土地(應有部分全部)，暨其門牌號碼新北市○區○路○巷○號(即新北市○區○段二小段 317 建號)建物(應有部分)全部，於民國 74 年○月○日向○地政事務所所為設定本金最高限額新台幣伍拾萬元之抵押權(登記字號為○登字第○號)辦理①繼承登記後，並②塗銷該抵押權之登記。

(二) 行政函示

1. 抵押權因債權清償消滅，抵押權人死亡得免辦抵押權繼承登記，直接辦理抵押權塗銷登記。
(內政部 76.9.21 台內地字第 534294 號函)
2. 被繼承人死亡時之抵押權所擔保之債權已消滅者，已非被繼承人死亡時遺留之財產，申請人辦理繼承登記時，應無遺產及贈與稅法第 42 條規定之適用。
(內政部 86.1.6 台內地字第 8512656 號函轉
財政部 85.12.19 台財稅字第 850723608 號函)
3. 抵押權人死亡，得由合法繼承人出具抵押權塗銷同意書後，由申請人持憑上開塗銷同意書，連同抵押權人死亡之戶籍謄本、遺產稅繳(免)納證明文件等申辦抵押權塗銷登記。
(內政部 90.5.9 台內中地字第 9006984 號函)

(三) 司法實務

臺灣高等法院暨所屬法院 109.11.25 - 109 年法律座談會民事類提案第 5 號

1. 法律問題：
被繼承人甲為某土地抵押權(下稱系爭抵押權)之抵押權人，死亡時其所擔保債權之請求權雖已罹於民法第 125 條 15 年時效，惟未逾民法第 880 條之除斥期間，而 A、B 為其一親等直系血親卑親屬(均未拋棄繼承)，故甲之遺產由 A、B 共同繼承。嗣系爭抵押權之除斥期間經過後，繼承人 B 死亡，並由其一親等直系血親卑親屬 B1、B2 共同繼承(均未拋棄繼承)，今該某土地之所有權人乙，以 A、B1、B2 為被告，請求其等辦理繼承登記後塗銷系爭抵押權，是否有理由？
2. 討論意見：(甲、乙、丙、丁等意見)
乙說：
塗銷抵押權登記為處分行為，依民法第 759 條之規定，須先繼承登記後，始得准許塗銷。系爭抵押權雖在乙起訴前已消滅，然系爭抵押權形式上仍存在，且此項登記仍不失為財產上之利益，土地登記簿上既仍有原抵押權人之名義，如不辦繼承登記，改為繼承人名義，土地登記簿上抵押權人之名義即不連續，為土地登記簿之連續性，應請求被告就系爭抵押權辦理繼承登記為 A、B1、B2 共同共有後，始得塗銷，乙之請求應為有理由。
3. 審查意見：
修正乙說，理由如下：
於甲死亡，由 A、B 繼承系爭抵押權，斯時，系爭抵押權之權利尚未消滅。A 自己取得其所繼承之共同共有部分。至於 B 死亡，由 B1、B2 繼承，系爭抵押權就 B 繼承共同共有部分之權利雖已消滅，惟該抵押權登記形式上仍存在，此項登記不失為財產上之利益，土地登記簿上既有原抵押權人之名義，如不辦理繼承登記，改為繼承人名義，土地登記簿上此部分抵押權人之名義即不連續，為維持登記之連續性，B1、B2 仍應辦理共同共有之繼承登記。準此，應准 A 所繼承之系爭抵押權共同共有部分，與 B1、B2 所繼承業已消滅之系爭抵押權共同共有部分，均辦理繼承登記為共同共有後，始得塗銷。乙之請求應為有理由。

4. 研討結果：多數採審查意見

(實到 81 人，採甲說 7 票，採審查意見 67 票)。

(四) 塗銷登記建議處理方式

1. 前開內政部 76.9.21 台內地字第 534294 號函示簡化之登記程序，規定債務已於抵押權人死亡前清償完畢，為簡政便民免辦抵押權繼承登記，並未僅限於抵押權之繼承人全體會同辦理情形，本案判決主文雖載為「…辦理繼承登記後，並塗銷該抵押權之登記。」，司法訴訟程序上，法院按民法第 759 條規定，物權權利人既已死亡，應依法辦竣繼承移轉，始得塗銷抵押權之合法判決。
2. 惟於土地登記實務作業，中央地政主管機關既有行政上簡政便民之函示，抵押權人於主債權消滅後未申請塗銷抵押權登記前死亡，申辦抵押權繼承登記，得出具「債務清償證明書」由申請人持憑連同抵押權人死亡之除戶及其繼承人戶籍謄本，申辦抵押權塗銷登記。經判決確定辦理塗銷登記，理當一體適用，原告土地所有權人持憑申辦塗銷登記時，應得准予免辦理繼承移轉登記，以符行政上平等原則。
3. 本案法院判決書判決事實與理由內容提及「無債權存在」情形，可依內政部 76.9.21 台內地字第 534294 號函及 86.1.6 內地字第 8512656 號函釋，免辦理遺產稅申報及繼承移轉登記，逕由原告(土地所有權人)檢具相關文件，以 1 件登記申請書逕行辦理抵押權塗銷登記即可。

五、 判決塗銷抵押權登記實例

檢送簡化各地政事務所請示案件處理研討會 111 年第 5 次會議紀錄
(臺北市府地政局 111.10.7 北市地登字第 1116025144 號函)

臺北市府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會會議紀錄

壹、開會時間：111 年 10 月 3 日 貳 ~ 伍、(略)

陸、討論事項及結論

一、 提案單位：中山地政事務所

二、 案由：判決塗銷抵押權塗銷登記

王○主張依內政部 90 年 5 月 9 日台內中地字 9006984 號函釋意旨申辦本市內湖區○段○小段 154、154-6 地號土地及同段小段 1734、3401 建號建物其上 79 年內湖字第○號抵押權塗銷登記(判決塗銷)，免先辦理抵押權繼承登記疑義案。

三、 說明

(一) 略 (二) 案情說明

1. 王○檢具臺灣士林地方法院 110 年度訴字第○○號民事判決及確定證明書等文件於 111 年 7 月 19 日申請上開抵押權判決塗銷登記。查案附民事判決書主文載明：「被告應協同原告就如附表所示不動產，於民國七十九年五月二十一日經臺北市中山地政事務所以七十九年內湖字第○○號設定擔保債權總金額本金最高限額新臺幣○○元之抵押權辦理繼承登記後，將該抵押權登記予以塗銷。」，本所 111 年 7 月 22 日開立補正通知書，請申請人依判決主文所載，先辦理抵押權繼承登記，再辦理判決塗銷登記，並就申請書申請人欄位漏未載明等事項予以補正，申請人未於 15 日內補正，登記案於同年 8 月 19 日駁回在案。
2. 王○復於 111 年 9 月 2 日遞交陳情書請求：「抵押權人死亡，其餘合法繼承人，經合法通知，均所在不明。請求由陳情人，即本件唯一可聯繫之合法繼承人，

依台內中地字第 9006984 號函免辦繼承，出具抵押權塗銷同意書，由申請人持憑上開塗銷同意書，連同抵押權人死亡之戶籍謄本、遺產稅繳（免）納證明文件等申辦抵押權塗銷登記。」

(三)法令及疑義分析：

1. 相關法令

- (1) 民法第 759 條規定：「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 870 條規定：「抵押權不得由債權分離而為讓與，或為其他債權之擔保。」、第 880 條規定：「以抵押權擔保之債權，其請求權已因時效而消滅，如抵押權人，於消滅時效完成後，5 年間(除斥期間)不實行其抵押權者，其抵押權消滅。」。
- (2) 強制執行法第 130 條第 1 項規定：「命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示。」。
- (3) 內政部 76 年 9 月 21 日台內地字第 534294 號函要旨：「抵押權因債權清償消滅後，抵押權人死亡得免辦抵押權繼承登記，直接辦理抵押權塗銷登記」。
- (4) 內政部 90 年 5 月 9 日台內中地字第 9006984 號函內容略以：「…本案抵押權人死亡，可免由繼承人申辦繼承登記，得由合法繼承人出具抵押權塗銷同意書後，由申請人持憑上開塗銷同意書，連同抵押權人死亡之戶籍謄本、遺產稅繳（免）納證明文件等申辦抵押權塗銷登記。」。

2. 疑義分析：

抵押權人已死亡，申請人持憑法院判決確定文件申辦抵押權塗銷登記，判決主文載為「被告應將…抵押權辦理繼承登記後，塗銷該抵押權之登記。」，申請人陳情依內政部 90.5.9 台內中地字第 9006984 號函規定，由其單獨檢具判決確定相關文件申請塗銷抵押權，免先辦理繼承登記，因請求與內政部 87.6.3 台內地字第 8705586 號函要旨「依法院判決申辦土地登記，應僅就法院判決主文所判斷之標的為之」未合，得否簡化作業流程案乏前例，爰提案討論。

四、擬處理意見

- (一) 民法第 870 條規定之意旨抵押權屬擔保物權從屬於主債權而存在，依內政部 90 年 5 月 9 日台內中地字第 9006984 號函釋內容略以：「…抵押人已清償債權而 4 使主債權消滅時，基於抵押權之從屬性，抵押權亦隨之消滅，此與民法第 759 條之『處分行為』尚屬有別，故抵押權人無須辦理繼承登記，即得出具證明書由債務人憑證請求塗銷已因法定事由消滅之抵押權設定登記。…」，是以抵押權因債權消滅之法律事實發生時，其相應之塗銷登記與一般處分行為有別，似無民法第 759 條有關「非經登記不得處分該物權」規定之適用。
- (二) 依強制執行法第 130 條第 1 項規定：「命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示。」、另依內政部 76 年 9 月 21 日台內地字第 534294 號函釋內容略以：「…如抵押權人於主債權消滅後未申請塗銷抵押權登記前死亡，其合法繼承人可免申辦抵押權繼承登記，得出具『債務清償證明書』由申請人持憑連同抵押權人死亡之戶籍謄本，申辦抵押權塗銷登記。…」，參酌上開規定，本案確定判決命被告(即全體繼承人)為抵押權之塗銷，視為自其確定時，被告已為塗銷抵押權之意思表示，其判決確定證明文件與內政部 76 年 9 月 21 日函所定之債務清償證明書有同一效力。

(三)綜上，本案抵押權所擔保之債權業經法院認定自始未發生，繼承發生之時所擔保之債權並不存在，得由申請人單獨檢具判決確定文件申請塗銷抵押權，免先辦理繼承登記。

五、結論

民法第 759 條規定：「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。」，又內政部 90.5.9 台內中地字第 9006984 號函釋：「案經函准法務部 90 年 4 月 11 日法律決字第 009101 號函略以：『…。抵押權人死亡，其繼承人概括繼受其權利義務，未經繼承登記前，固不得處分其繼承之抵押權，惟抵押人已清償債權而使主債權消滅時，基於抵押權之從屬性，抵押權亦隨之消滅，此與民法第 759 條之處分行為尚屬有別，故抵押權人無須辦理繼承登記，即得出具證明書由債務人憑證請求塗銷已因法定事由消滅之抵押權設定登記。』准此，本案抵押權人死亡，可免由繼承人申辦繼承登記，…」。

本案既經臺北士林地方法院民事判決確定，並於判決主文諭被告應將抵押權登記予以塗銷，並於判決理由敘明系爭抵押權既已屆期，且無擔保之債權存在，應認系爭抵押權已不存在。是本案倘經申請人檢附抵押權人死亡之戶籍謄本、遺產稅繳（免）納證明等文件申辦判決抵押權塗銷登記，得依內政部 90 年 5 月 9 日台內中地字第 9006984 號函釋辦理。