

判決共有土地分割登記
暨
涉及代繳租稅、對價補償
以及估價疑義

1

莊谷中

2

本講題涉及之爭議問題

- 1.民法759條土地登記秩序維護之爭議問題討論
- 2.為遂行土地登記目的，賦予登記權利人之租稅代繳義務妥適性討論
- 3.土地共有人基於判決意旨之互負金錢補償債務，與前揭代繳租稅債務，得否互為抵充疑義討論

附帶：

互為金錢補償者，補償金額估價疑義-建議

「槓槎仔」給別人撿！

將軍區苓和國小的畢業生，體驗「槓槎仔」的樂趣。
(記者盧萍珊攝) 2022-06-14中華日報



民法建構之土地登記秩序

民法758條：(實質登記主義)

- 1.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**。
- 2.前項行為，應以書面為之。

未履行實質登記主義者（民法758條），物權變動不生效力

民法759條：(形式登記主義)

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**。

未履行形式登記主義者（民法759條），物權處分行為無效，不生物權變動之效力。**簡言之：未經登記，不得處分其物權**

登記連續性原則—登記內容與實體法律關係之變動過程一致。
對於構成登記主義內涵之「登記連續性原則」，——民法第758、759條之規定，必須遵守，用以**建立登記公示制度之信用，避免衝擊不動產交易安全!!**

共有土地分割之方法、分配方式與互為補償

原則上，共有人得隨時請求分割共有物(民823)

分割之方法：(民824條第1、2、3項)

全體共有人協議；無法協議，或協議後共有人拒絕履行者，任何共有人得請求法院判決

分配之方式：(民824條第1、2、3項)

一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。

二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。

民法第824條之1

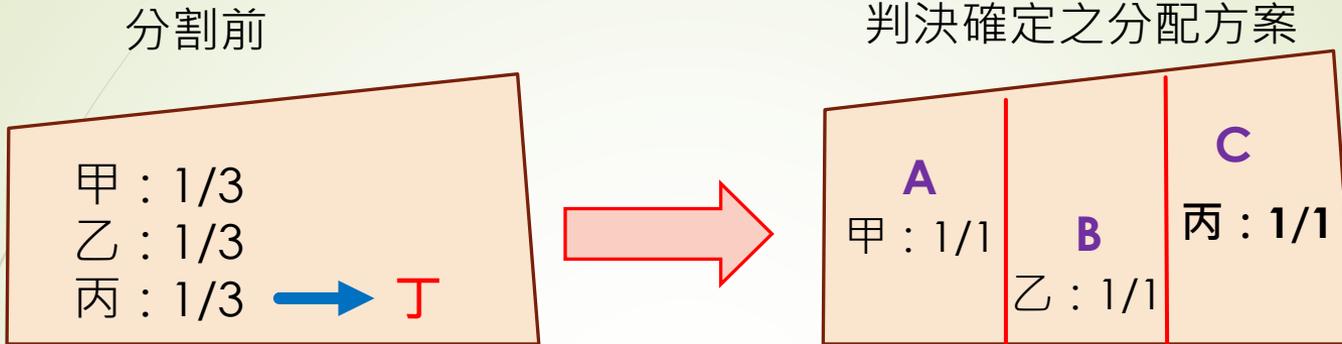
4.前條第三項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。

5.前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第二項但書之抵押權。

判決共有土地分割登記爭議示意圖

5

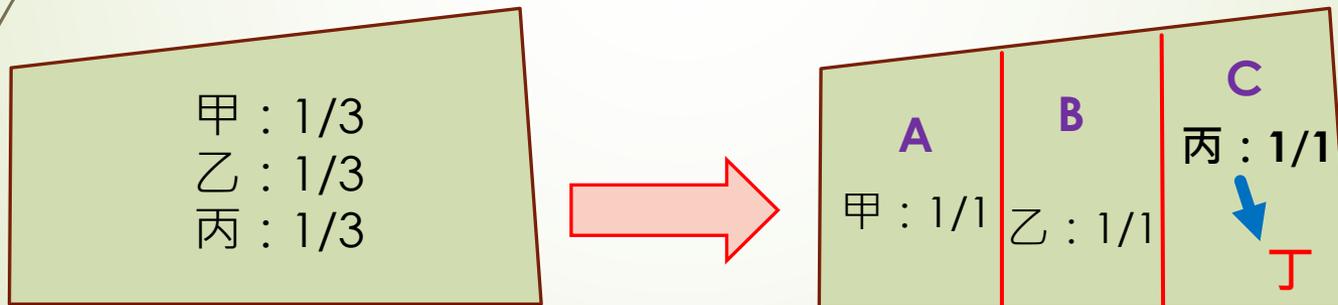
態樣一



訴訟繫屬期間，丙：1/3，移轉登記給丁。

確定判決意旨：甲取得A地全部，乙取得B地全部，丙取得C地全部

態樣二



確定判決意旨：甲取得A地全部，乙取得B地全部，丙取得C地全部

但是，尚未辦妥判決共有土地分割登記，丙：1/3，已移轉（買賣、贈與或交換）登記為丁所有，或設定他項權利。

從當事人恆定原則與既判力拘束觀察-1

函示標題：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

文號：內政部79年11月8日台內地字第848040號函

內容

一、案經本部函准司法院秘書長79年10月16日秘台廳(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**當事人恆定之原則**，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該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。……

從當事人恆定原則與既判力拘束觀察-2

.....三、依來函所附分割共有物事件判決，其判決主文及附圖所示，係將桃園縣○○段第2234、2235、2286、2288及2292號土地五筆為分割，其中附圖甲所示部分，分歸原告所有，附圖乙所示部分，分歸被告所有。而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之第三人，則無論其移轉係於該訴訟事件判決前或判決確定後，其判決之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，亦即判決附圖第2234及2235號土地所示乙之部分。**故被告雖於該確定判決准許分割之土地辦理分割登記前，已先按分割前之該二筆土地之應有部分移轉登記於受讓之第三人者，原告仍非不得依據原確定判決與受讓人辦理分割，並將受讓人應分得之土地限於判決附圖所示乙部分之範圍內。**又函示第2235-1號土地，為原分割共有物確定判決所未記載。.....

從當事人恆定原則與既判力拘束觀察-1-3

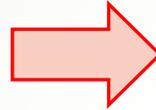
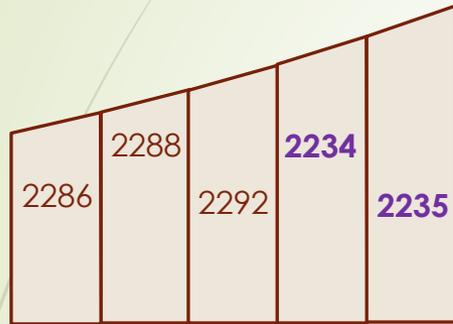
.....此部分依土地謄本之記載，係於79年5月21日即訴訟繫屬後五號分出之新地號，如該土地謄本記載無誤，並為該判決附圖所示乙部分之全部，則受讓人之權利即存在該第2235-1號土地範圍之內，其對分割登記後之第2235號即判決附圖所示甲部分土地，應無任何權利。至若被告並非將其應有部分全部移轉於第三人，其與受讓之第三人如何定其共有關係之登記乙節，非本件分割共有物確定判決效力所及之範圍，如何為妥適之處理，似宜由貴部審酌登記權利人及義務人之意思，卓裁之。」

二、本部同意上開司法院秘書長之意見；**本案應依上開法院確定判決主文意旨辦理登記**。惟因羅○省於訴訟繫屬後將其部分土地移轉於羅○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○省及羅○特，並通知雙方協議登記其應有部分。**

9

上揭號函模擬示意圖

分割前：5個地號，A、B共有



判決確定之分配方案，原告A取得甲部分，被告B取得乙部分



訴訟繫屬期間，被告B，將其對2234、2235地號之持分，移轉過戶給第三人C。

司法行政部見解：本案既已判決確定，依據民事訴訟法第254條第1項、第401條第1項規定，第三人C，亦應受該確定判決拘束。

內政部見解：同意上開見解，A仍得據以辦理判決共有土地分割登記。
至於B與C則以共同共有型態，分取分割方案2235-1部分。並通知B、C協議登記其應有部分。

不無疑慮

肯定與疑慮

內政部79年11月8日台內地字第848040號函
援引司法行政部見解，依據民事訴訟法第254條第1項、第401條第1項規定，**從當事人恆定原則，以及既判力拘束原則**，釋明土地共有人，或訴訟期間之土地權利繼受人，或判決確定後尚未辦妥判決共有土地分割登記，原共有人卻將其共有權利移轉而取得土地權利之第三人，皆應受共有土地分割判決之既判力拘束，殊值肯定。
但是，內政部意旨「辦理共同共有登記為羅○省及羅○特，並通知雙方協議登記其應有部分。」不無違反民法827條第2項疑慮。

民事訴訟法第254條第1項

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。

民法第827條

依法律規定、習慣或法律行為，成一共同關係之數人，基於其共同關係，而共有一物者，為共同共有人。

前項依法律行為成立之共同關係，以有法律規定或習慣者為限。

各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部。

判決共有土地分割登記爭議示意圖

11

態樣二

分割前



判決確定之分配方案



確定判決意旨：**甲取得A地全部，乙取得B地全部，丙取得C地全部**
 尚未辦妥判決共有土地分割登記，**丙：1/3，已移轉登記（買賣、贈與或交換）為丁所有，或設定他項權利給第三人。**

丙係於共有土地判決分割確定後，將其1/3權利(物權)移轉（買賣、贈與或交換）登記給丁，或設定他項權利給第三人。

其物權移轉，明顯違反民法第759條規定，而無效！

依據前揭函示意旨，基於既判力拘束，仍得辦理判決共有土地分割登記。因此，由甲、乙單獨辦理登記，應無問題！**但是，若甲、乙拒絕辦理，丁得否單獨辦理登記？**

丁之權利固然受判決分割之既判力拘束，但是，**丁取得原土地之丙1/3權利(物權)既屬無效，其若單方辦理土地登記，權利主體資格是否適格？**

判決共有土地分割登記爭議、解決建議

援引前述：共有土地分割確定判決意旨：**甲取得A地全部，乙取得B地全部，丙取得C地全部**。尚未辦妥判決共有土地分割登記，**丙：1/3，已移轉（買賣、贈與或交換）登記為丁所有，或設定他項權利給第三人，可能誘發之財產權利爭議：**

各該共有土地權利繼受人（如上之丁，或擁有他項權利之第三人），可能遭受之財產權利損害，諸如：
涉及原始共有人之間互為補償金額之交付、受取糾紛、各種土地稅溢徵短徵之退補、土地權利價值（諸如：所有權買賣、贈與或交換價值、他項權利之用益價值、擔保價值等）之錯估誤計損失等。

解決爭議問題之建議

共有土地一旦經法院判決分割確定，法院應將判決書與判決確定證明書，函知各該管轄之地政事務所，地政事務所應就各該土地標示，註記「**業經法院判決共有土地分割確定在案，未經辦妥判決共有土地分割登記，本宗土地物權不得處分**」，若此，即可發揮即時管制效果!!!

共有土地分割課徵土地增值稅之規定

不無違憲疑慮之規定

平均地權條例施行細則第65條

第1項 分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅；其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。

第2項 共同共有土地分割，其土地增值稅之課徵，準用前項規定。

第3項 土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅。其價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。

第4項 前三項土地價值之計算，以共有土地分割或土地合併時之公告土地現值為準。

土地稅法施行細則第42條第2、3、4、5項之規定與上述規定完全一樣。

「國家向國民徵收租稅，須以國民之經濟給付能力為標準，依法律為之，此為『法律保留原則』，且此一法律保留原則係指較嚴格的『國會保留』，亦即非依『立法院三讀通過，總統公布之法律』所規定之稅，國家不得徵收之」。參照李惠宗，憲法要義，2002年07月，初版2刷，第384頁。

共有土地分割，誰該繳納土地增值稅？

共有一筆土地分割其增值稅核課釋疑

民國71年03月18日台財稅第31861號

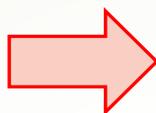
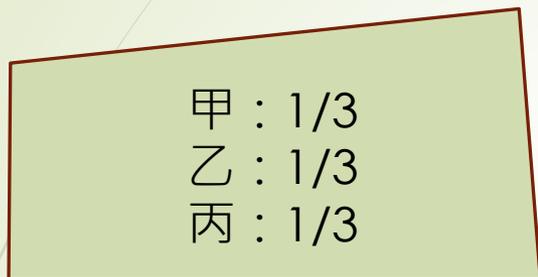
共有土地分割，不論係法院判決分割或和解或當事人自行協議申請分割，其土地增值稅之核課，應依下列規定辦理：一、數人共有一筆之土地，其照原有持分比例計算所得之價值分割者，依土地稅法施行細則第42條第2項規定，不課徵土地增值稅。惟分割後取得之土地，如與原持分比例所算得之價值不等，其屬有補償者，應向取得土地價值減少者，就其減少價值部分課徵土地增值稅。如屬無補償者，應向取得土地價值增多者，就其增加價值部分課徵土地增值稅。

土地分割或合併應有部分價差在1平方公尺單價以下者免辦查欠，得逕向地政機關辦理登記。

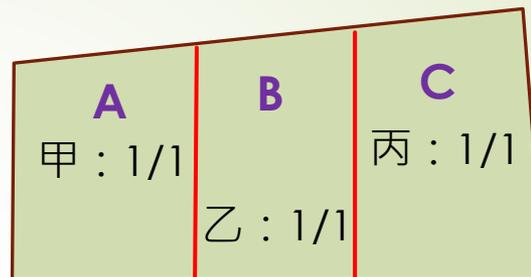
民國92年01月14日台財稅字第0910456670號

判決共有土地分割涉及代繳租稅釋義

分割前



判決確定之分配方案



確定判決意旨：甲取得A地全部，乙取得B地全部，丙取得C地全部。

共有人	分割前現值	分割後現值	現值差額
甲	100萬	70萬	減少30萬
乙	100萬	100萬	
丙	100萬	130萬	增加30萬

假設：差額30萬元，已大於分割前土地標示，1m²之公告現值

若判決意旨：甲、乙、丙無須互為補償：則丙應繳納增值稅

若判決意旨：甲、乙、丙應互為補償：則甲應繳納增值稅

疑義：依法該繳納增值稅者，拒不繳稅，且拒絕會同辦理判決共有土地分割登記。其他共有人之權利該如何維護？

判決共有土地分割，移轉現值申報義務

平均地權條例第47條第1項（土地稅法第49條第1項之規定亦同）土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。**但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。**

土地登記規則第27條

下列登記由**權利人**或登記名義人**單獨申請**之：.....

四、因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、**法院判決確定之登記**。

判決共有土地分割，增值稅代繳義務

土地稅法第5-1條後句--

.....。依平均地權條例第四十七條規定由權利人單獨申報土地移轉現值者，其應納之土地增值稅，應由權利人代為繳納。

質疑：人民固然有依法納稅義務，但是有依法「代他人納稅」的義務嗎？

土地稅法第51條第1項—土地登記的金箍咒

欠繳土地稅之土地，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權。

土地稅法第51條第3項

第一項所欠稅款，土地承受人得申請代繳或在買價、典價內照數扣留完納；其屬代繳者，得向納稅義務人求償。

判決共有土地分割代繳租稅疑義

現行登記與稅法造成的樣貌

- 1.判決共有土地分割登記，任何共有人皆得單獨辦理(土登27條)
- 2.誰單獨辦理土地登記者，誰就必須申報移轉現值(平47第1項)
- 3.誰單獨申報移轉現值者，誰就必須負擔繳清全部增值稅義務(土稅5-1條)
- 4.誰單獨辦理土地登記者，誰就必須負責繳清全部土地稅，包括土地增值稅、地價稅等(土稅51條)

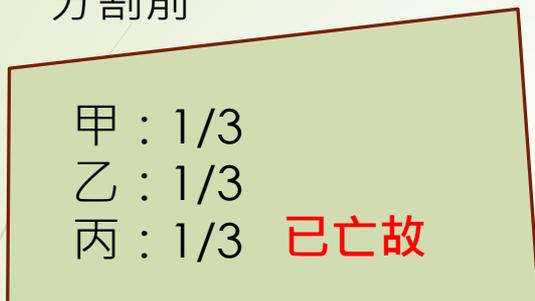
結論：共有土地固然既已判決分割確定，但是，上述制度面疑義，將造成誰主動辦理土地登記，誰就得承擔代為繳清全部土地稅義務。猶如「槓芒果」給別人撿。

誰主動，誰就必須肩負不公義之義務！因此

既已判決確定，也無人願意主動辦理登記手續，寧願放任擺爛!!

判決共有土地分割涉及代繳租稅釋義

分割前



判決確定之分配方案



丁、戊、己公同共有

確定判決意旨：

1. 丙之全體繼承人：丁、戊、己應先就土地辦理繼承登記。
2. 甲取得A地全部，乙取得B地全部，丙之全體繼承人：丁、戊、己取得C地全部。

遺產及贈與稅法第8條第1項：遺產稅未繳清前，不得分割遺產、交付遺贈或辦理移轉登記。.....。因此：欲辦理丙之遺產繼承登記，必先依法申報繳清丙之遺產稅。

設若：

丁、戊、己三人，怠忽辦理丙之遺產稅申報繳納、怠忽繼承登記手續。

問題1：甲、乙二人得否單方辦理判決共有土地分割登記？

問題2：甲、乙需否代丁、戊、己三人繳清丙之遺產稅疑義

判決共有土地分割**涉及代繳租稅釋義**

共有人依法可以代位辦理他共有人之繼承登記

土地登記規則第 30 條：下列各款登記，得代位申請之：

- 一、登記原因證明文件為法院確定判決書，**其主文載明應由義務人先行辦理登記，而怠於辦理者，得由權利人代位申請之。**

但是，共有人依法代位辦理他共有人之繼承登記者，仍應遵循遺產及贈與稅法之規定，檢具他共有人遺產稅繳清或免稅證明書辦理

遺產及贈與稅法第42條

地政機關及其他政府機關，或公私事業**辦理遺產**或贈與財產之**產權移轉登記時**，應通知當事人檢附稽徵機關核發之稅款繳清證明書，或核定免稅證明書或不計入遺產總額證明書或不計入贈與總額證明書，或同意移轉證明書之副本；**其不能繳附者，不得逕為移轉登記。**

共有土地部分共有人得依據法院判決代為申辦繼承登記

文號：內政部72年5月19日台內地字第157302號函

內容：按因法院確定判決申請繼承登記者，仍應由申請人提出遺產稅繳（免）納證明書或其他有關證明文件，此觀土地登記規則第42條第1、3項之規定甚明。本部72年4月20日台內地字第15335函說明二會商結論所載：「部分共有人依據法院判決申請共有物分割登記時，如他共有人中已死亡，經法院判令其繼承人應辦繼承登記者，登記申請人得就法院分割之不動產代為申辦繼承登記後（本部57年1月26日台內地字第295558號函參照），再依土地登記規則第81條規定辦理」乙節，僅在敘明部分共有人有權代為申辦繼承登記而已，至辦理繼承登記之程序仍應依前開土地登記規則第42條辦理，應無疑義。

（按：原土地登記規則第42條、第81條修正後為第119條 第100條）

注意：固然以代位辦理繼承登記，但是，繼承登記該具備的要件都必須具備，尤其他共有人之遺產稅必須繳清！問題是共有人有代繳之義務嗎？

共有人代位辦理繼承登記前，他共有人遺產稅之處理方式-1

文號：內政部76年7月3日台內地字第517421號函

要旨：共有土地經法院判決分割後，部分共有人拒不辦理繼承登記，他共有人得代位申辦繼承登記

內容：關於共有土地經法院判決分割確定後，**部分繼承人拒不辦理繼承登記，致無法辦理分割案，請依行政院核復事項辦理。**

附：行政院76年6月24日台76內13717號函

主旨：所報關於**監察院函送內政委員會**對徐○○陳情為王○○等共有土地經法院判決分割確定後，部分繼承人拒不辦理繼承登記，致無法辦理分割登記案之決議文請查復一案處理情形，請照核復事項辦理。核復事項：本案既經法院判令其共有人（已死亡）之繼承人應辦理繼承登記，再協同他共有人辦理分割登記，如其拒不辦理繼承登記，他共有人自得代位依據判決意旨依序申請登記，於代辦繼承登記時，有關遺產稅部分得依下列程序處理：.....

共有人代位辦理繼承登記前，他共有人遺產稅之處理方式-2

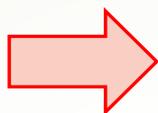
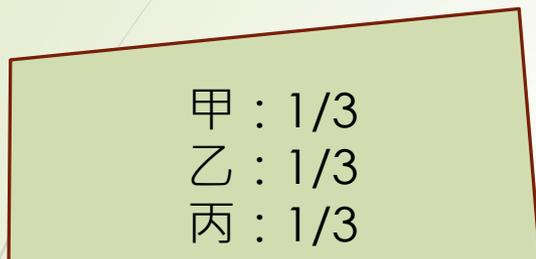
.....，有關遺產稅部分得依下列程序處理：申請人得代位申繳遺產稅，經領取稅款繳清證明書或免稅證明書後辦理繼承登記。如申請人不願代繳遺產稅者，得申請或由地政機關通知該管稅捐稽徵機關依遺產及贈與稅法規定限期令該繼承人繳納，並得依規定處罰鍰或滯納金，以促其繳納及申辦繼承登記。逾規定期限仍未繳納者，並得移送法院強制執行，經執行完畢由稅捐稽徵機關發給稅款繳清證明書，據以辦理繼承登記。今後對於繼承登記發生困難之案件，貴部宜請地政機關依據有關法令促請繼承人辦理繼承及分割登記。

結論：民眾陳情監察院移請行政院處理。行政院函示的對策懶人包：

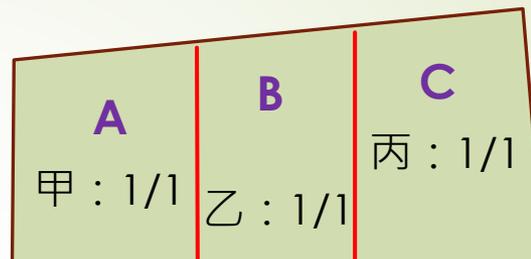
- 1.申請人代為繳納他共有人遺產稅，繼續代位辦理繼承登記。← 憑甚麼？
- 2.申請拒不代繳遺產稅者，得請稅捐稽機關依法催繳後，再代位續辦繼承登記！← 漫長的租稅催繳流程，將可能造成共有人權益損害

代繳租稅與金錢補償抵銷疑義

分割前



判決確定之分配方案



確定判決意旨：

1. 甲取得A地全部，乙取得B地全部，丙取得C地全部。
2. 丙應補償甲50萬。

共有人	分割前現值	分割後現值	現值差額	應納增值稅	互為補償金額
甲	100萬	70萬	-30萬	10萬-丙代繳	應受丙補償50萬
乙	100萬	100萬			
丙	100萬	130萬	+30萬		應補償甲50萬

丙依據判決意旨，通知甲限期內受取50萬元補償。甲受取遲延。
丙為免除其C地被登記法定抵押權，將對甲之補償金，辦理清償提存。
問題：丙為辦理遂行土地登記之目的，已代繳甲應繳納土地增值稅10萬元，得否於通知甲受取補償50萬時，主張抵銷(50萬-10萬=40萬)，於甲受取遲延時，僅就差額40萬，為清償提存？

關於債之消滅-抵銷

民法第 334 條

二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債務，互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。
前項特約，不得對抗善意第三人。

參照民法第334條於民國（下同）18年立法理由，抵銷之要件有四：
（一）須二人互負債務；（二）給付種類須相同；（三）債務均屆清償期；（四）債務性質可抵銷。

共有土地分割判決事件涉及互負債務：1.丙應對甲支付補償50萬。2.丙基於遂行土地登記之目的，代甲繳納土地增值稅10萬。

見解：甲、丙二人互負債務，給付種類相同，均屆清償期。丙敘明互為抵銷理由，通知甲限期受取剩餘淨額40萬，若甲受取遲延，丙就淨額40萬，對甲為清償提存，似無不妥。

內政部見解-代繳租稅與互為補償不能抵銷！-1

民國106年09月07日台內地字第1060433729號

說明：二、按土地登記規則第100條之1明定，申請人依民法第824條第3項規定申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，除提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件外，應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。而依司法院秘書長81年1月30日秘台廳（一）字第00855號函：「……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之效力，與已否履行金錢補償之義務無關；且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之情形，為顧及經濟上價值及維持公平，而命互為金錢補償，仍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，故不生對待給付之問題……」是前述金錢補償並非互負債務，與民法第334條所定抵銷之要件尚有不同。……

內政部見解-代繳租稅與互為補償不能抵銷!-2

.....

三、又本部曾以72年10月18日台內地字第187897號函同意法務部轉據司法院秘書長72年9月23日秘台廳(一)字第01711號函意見略以：「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。**」故**申請人所檢附之提存證明文件內所載提存金額，自應為受補償或受對待給付之人應得之金額，其與申請人代為繳納稅費係屬二事**，申請人本得以另一債權關係求償代繳之稅費，或另循司法途徑解決。

疑問：債務抵銷，似不以**當事人間有互負債務之約定為前提要件**。且「消滅債務之單獨行為，只須與民法第334條所定之要件相符，**一經向他方為此意思表示即生消滅債務之效果，原不待對方之表示同意**。」(50年台上字第291號裁判要旨)

判決共有土地分割互為補償之估價疑義

民法第824條第3項：以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。

民法第824-1條第4項：……，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。

決定金錢補償數額之方式：一、當事人合意。二、請估價師估價。

估價師估作業方式：就法院提供之分割方案，依據估價規則據實估算後製作估價報告，供法院參考。

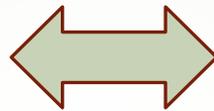
估價師估算之互為補償數額，經法院據以判決者，將成為法定抵押權之債權金額；互為補償之數額過於微小，對於地政機關將徒增登記作業成本，對於民眾亦將徒增抵押權設定、塗銷之費用成本，甚至孳生清償提存、判決塗銷抵押權之訴訟成本，困擾鉅大而利益甚微!!

建議：互為補償之數額，盡量以整千或整萬為數額單位為宜!!!

判決共有土地分割互為補償例式

法院依據估價報告，判決互為補償

共有人	互為補償金額
甲	應受丙補償50萬
乙	
丙	應補償甲50萬



共有人	互為補償金額
甲	應受丙補償500元
乙	
丙	應補償甲500元

合乎情理的互為補償金額，
有助於以降低總體社會成本

互為補償金額500元!從經濟
效益層面思考，勞民傷財

一個應支付補償者，就必須登記一個法定抵押權

個人見過最誇張的互為補償判決，數額僅8元，被登記法定抵押權，權利價值8元。當事人事後另起訴訟，請求法院判決塗銷法定抵押權，花費訴訟費用高達8萬元!

Thanks for your attention.
敬請多多指教!!

演講者簡介

現職：

- 地政士事務所負責人
- 靜宜大學 財務金融學系兼任助理教授
- 中華民國地政士公會全國聯合會不動產學院教務長

學歷：

- 政治大學地政系博士 (109年07月)
- 逢甲大學土地管理學系碩士 (94年01月)

地政領域專長：

- 地權地籍整理、共有土地處分、土地繼承實務、祭祀公業清理、土地法、土地稅法、不動產金融、土地經濟學

莊谷中

04-7878001 chchtsus5490@gmail.com

榮譽：

- 彰化縣政府94、102、108年績優地政士表揚
- 逢甲大學土地管理學系榮譽狀，94年06月
- 中國土地經濟學會優良碩士論文獎，94年05月
- 110年內政部地政貢獻獎。

證照：

- 不動產經紀人專技普考及格 (88年)
- 土地登記專業代理人 (地政士) 特考及格 (82年)