



不動產糾紛調處案例解析

廣華律師事務所 | 張珮琦律師



廣華律師事務所
Guang Hua Attorney-at-Law

報告人：張珮琦律師

●學歷

中國政法大學法學博士

東吳大學法學碩士

●經歷

律師研習所 副執行長

律師公會全聯會 大陸事務委員會委員

律師公會全聯會 商事法委員會委員

臺北市政府教師申訴審議委員會委員

2000-01 國際扶輪3480地區 扶輪青年服務團地區代表

2001-02 國際扶輪3480地區 扶輪文化大使

2016-17 國際扶輪3480地區 台北群星社社長

2017-18 國際扶輪3481地區 第1分區副助理總監

2017-18 國際扶輪3481地區 偏鄉英文教育委員會主委

●現任

- 廣華律師事務所主持律師
- 臺北市政府不動產糾紛調處委員會委員
- 臺北市政府採購申訴審議委員會委員
- 臺北市政府地政局土地登記損賠事件處理委員會委員
- 臺北市公私有土地供巷道使用公共地役關係暨公共安全認定小組委員
- 臺北市不動產估價師懲戒委員會委員
- 參與內政部研商土地法部分條文修正草案
- 經濟部中小企業 榮譽律師
- 律師公會全國聯合會 副秘書長
- 律師公會全國聯合會 不動產委員會委員
- 律師公會全國聯合會 公共工程委員會委員

臺北市不動產糾紛調處委員會

簡介



直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法 第1條：

本辦法依土地法（下稱本法）第三十四條之二規定訂定之。

土地法 第34-2條：

直轄市或縣（市）地政機關為處理本法不動產之糾紛，應設不動產糾紛調處委員會，聘請地政、營建、法律及地方公正人士為調處委員；其設置、申請調處之要件、程序、期限、調處費用及其他應遵循事項之辦法，由中央地政機關定之。

直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法 第2條 （107/4/2修正）

- 下列各款不動產糾紛案件，依本辦法調處之：
 - 一、本法第三十四條之一第六項規定之共有物分割爭議。
 - 二、本法第四十六條之二規定之地籍圖重測界址爭議。
 - 三、本法第五十九條第二項規定之土地權利爭議。
 - 四、本法第一百零一條規定之房屋租用爭議。
 - 五、本法第一百零五條規定之建築基地租用爭議。
 - 六、本法第一百二十二條規定之耕地租用爭議。
 - 七、本法施行法第三十條規定之有永佃權土地租用爭議。
 - 八、租賃住宅市場發展及管理條例第十六條規定之住宅租賃爭議。
 - 九、地籍清理條例第十四條第三項及第十五條第二項規定之土地權利價金發給爭議。

直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法 第2條

- 十、地籍清理條例第十七條規定之以日據時期會社或組合名義更正登記爭議。
- 十一、地籍清理條例第二十條規定之神明會申報涉及土地權利爭議。
- 十二、地籍清理條例第二十三條規定之更正神明會現會員、信徒名冊或土地清冊涉及土地權利爭議。
- 十三、地籍清理條例第二十七條規定之土地權利塗銷登記爭議。
- 十四、地籍清理條例第二十八條規定之抵押權塗銷登記爭議。
- 十五、地籍清理條例第二十九條規定之地上權塗銷登記爭議。
- 十六、地籍清理條例第三十條規定之查封、假扣押、假處分塗銷登記爭議。
- 十七、地籍清理條例第三十一條第一項規定之共有土地各共有人之權利範圍合計不等於一之更正登記爭議。

直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法 第2條

- 十八、地籍清理條例第三十一條之一第一項與第二項規定之所有權權利範圍空白之更正登記及第三項規定之所有權權利範圍空白之逕為更正登記爭議。
- 十九、地籍清理條例第三十二條規定之登記名義人姓名、名稱或住址記載不全或不符更正登記爭議。
- 二十、地籍清理條例第三十三條規定之非以自然人、法人或依法登記之募 建寺廟名義更正登記爭議。
- 二十一、地籍清理條例第三十六條規定之寺廟或宗教團體申報發給更名證明爭議。
- 二十二、地籍清理條例第三十八條規定之寺廟或宗教性質之法人申購土地權利爭議。
- 二十三、土地登記規則第七十五條規定之土地總登記爭議。
- 二十四、土地登記規則第八十四條規定之建物所有權第一次登記爭議。
- 二十五、土地登記規則第一百十八條第四項、第五項規定之時效取得地上權、不動產役權或農育權登記爭議。



臺北市不動產糾紛調處案件累計情形

108年下半年(90年9月至108年12月)

單位：件

機關別	受理調處案件	作成調處結果														不予調處	調處中	協議	撤案	其他	不服調處結果後提起訴訟者
		總計	共有物分割			界址爭議	總登記公告異議	房屋租用爭議	租用基地建屋爭議	耕地租用爭議	永佃權耕地租用爭議	地籍清理糾紛	時效取得爭議	住宅租賃爭議	其他						
			案件數	筆/棟數	調處人數																
總計	407	214	112	507	1350	2	15	0	0	0	0	2	82	0	1	151	4	7	19	12	54
地政局	368	175	112	507	1350	2	9	0	0	0	0	2	49	0	1	151	4	7	19	12	41
古亭地政事務所	2	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
建成地政事務所	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
中山地政事務所	10	10	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	2
松山地政事務所	12	12	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	7
士林地政事務所	2	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
大安地政事務所	13	13	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	4



共有物之管理

共有

民法第 817 條第1項：數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人。

民法第 818 條：各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。

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

民法第 821 條：各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。

共有物的管理

民法第 820 條

1. 共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
2. 依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。
3. 前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。
4. 共有人依第一項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。
5. 共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。

民法第 822 條：

1. 共有物之管理費及其他負擔，除契約另有約定外，應由各共有人按其應有部分分擔之。
2. 共有人中之一人，就共有物之負擔為支付，而逾其所應分擔之部分者，對於其他共有人得按其各應分擔之部分，請求償還。



共有物的管理

■ 實務上的困難

- 1.部分共有人佔用共有物
- 2.出租價格與周遭行情不符
- 3.共有人人數過多，持份過小，無人願意管理/修繕
- 4.共有物遭第三人佔用

共有物之處分

共有物的處分

民法第 819 條第2項：共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。

土地法第34-1條：

1. 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。
2. 共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。
3. 第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。
4. 共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。
5. 前四項規定，於公司共有準用之。
6. 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，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。

共有物的處分

■ 實務上的困難

1. 處分價格與周遭行情不符
2. 少數共有人權益
3. 優先承購權實施的困難：資力不足、時間



共有物之分割

共有物的分割

民法第 823 條

1. 各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。
2. 前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。
3. 前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。



共有物的分割

民法第 824 條

- ①共有物之分割，依共有人協議之方法行之。
- ②分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：
 - 一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。
 - 二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。
- ③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。
- ④原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。
- ⑤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。
- ⑥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。
- ⑦變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。

共有物的分割

協議分割

- 共有人人數過多。
- 共有人意見分歧。
- 部分共有人佔用共有物，但其應有部分持分不足，不願協議分割
- 部分共有人另有考量。
- 有些共有人想儘速出售獲利了結，有些共有人想要繼續持有。
- 有些共有人基於是祖產不願分割也不願出售，但孫輩或第三人想盡快處理。



共有物的分割

裁判分割

- 分割方法：(1)原物分割 (2)變價分割
- 訴訟時間：長
 - 原因：(1)共有人提出多種分割方案
 - (2)法院審理期間長
 - (3)共有人陸續過世
 - (4)需進行鑑價
- 訴訟費用：高

民事訴訟事件裁判費

◆ 訴訟費用：

訴訟標的價額，依系爭不動產價值按原告應有部分比例計算。並按此計算訴訟費用（臺灣台北地方法院101年訴字第909號民事裁定參照）。

因財產權起訴／上訴 訴訟標的金（價）額	第一審	第二、三審
10萬元以下	1,000元	1,500元
逾10萬元～100萬元部分	110元/萬	165元/萬
100萬元	10,900元	16,350元
逾100萬元～一千萬元部分	99元/萬	148.5元/萬
一千萬元	100,000元	150,000元
逾一千萬元～一億元部分	88元/萬	132元/萬
一億元	892,000元	1,338,000元
逾一億元～十億元部分	77元/萬	115.5元/萬
十億元	7,822,000元	11,733,000元
逾十億元部分	66元/萬	99元/萬

實務案例—裁判分割

案例一（最高法院105年台上第1769號判決）：歷時12年

- 96年起訴
- 98.08.18. 第一審判決
- 98.12.08. 第二審判決
- 99.09.16. 第三審判決：廢棄第二審判決發回更審
- 104.11.17. 第二審更一判決
- 105.10.19. 第三審判決：廢棄第二審更一判決發回更審
- 107.10.17. 第二審更二判決
- 108.01.24. 第三審判決：駁回兩造之上訴



實務案例—裁判分割

案例一（最高法院105年台上第1769號判決）：

- 共有土地其上有多棟建物，由不同共有人使用。如何採用對共有人不造成重大不利益之分割方案。
- 分割後部分土地由共有人共同持有，部分由一人單獨所有。
- 分割前及分割後價值不同，請估價師鑑定。

實務案例—裁判分割

案例二（最高法院104年台上字第1056號判決）：歷時8年

- 96年起訴
- 100.12.30. 第一審判決
- 101.09.19. 第二審判決
- 102.05.22. 第三審判決：廢棄第二審判決發回更審
- 103.06.27. 第二審更一判決
- 104.06.10. 第三審判決：上訴駁回

實務案例—裁判分割

案例二（最高法院104年台上字第1056號判決）：

- 共有土地其上有多棟建物，由不同共有人使用。
- 分割後各筆土地需能與道路與公路聯絡。供共同通路之道路是否會使各筆土地出現不必要的缺角。
- 分割後部分土地由共有人共同持有，部分由一人單獨所有。
- 請估價師就各種方案進行鑑定。不同分割分案鑑定價格差異甚大。



透過不動產糾紛調處委員會 進行共有物分割

土地法第34-1條第6項：

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，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。

以臺北市為例，不動產糾紛調處案件， 以共有物分割案件數量最多

原因：

- 一.臺北市土地價值高
- 二.土地因繼承等因素，有多數共有人，難以利用
- 三.訴訟成本過高：訴訟費用、時間

不動產糾紛調處機制的優點

一.節省費用

- ①直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第21條：
申請調處第二條第一款及第四款至第七款之不動產糾紛調處案件，每件調處案申請人應依下列規定繳納調處費用：
 - 一、第二條第一款之案件：新臺幣一萬五千元。
 - 二、第二條第四款至第七款之案件：
 - （一）年租金為新臺幣十八萬元以下者：新臺幣三千元。
 - （二）年租金超過新臺幣十八萬元至三十六萬元以下者：新臺幣七千元。
 - （三）年租金超過新臺幣三十六萬元至四十八萬元以下者：新臺幣一萬一千元。
 - （四）年租金超過新臺幣四十八萬元者：新臺幣一萬五千元。
- ②申請調處第二條第二款、第三款及第八款至第二十五款之不動產糾紛調處案件，免收調處費用。
- ③調處需勘測者，其費用由當事人核實支付。
- ④申請人於召開調處會議前撤回其申請，或因第十六條各款之情形被駁回者，其已繳納之調處費用及勘測費用，於扣除已支出之費用後，得自駁回之日起五年內請求退還之。但已實地辦理勘測者，其所繳納之勘測費用，不予退還。

不動產糾紛調處機制的優點

二.時間節省

直轄市縣（市）不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法

- 第17條 ①本會或區域性不動產糾紛調處委員會應訂定調處時間，書面通知當事人到場進行調處，並將文件繕本一併送達於對造及權利關係人。當事人應攜帶身分證明文件親自到場；當事人如不能親自到場，得出具委託書，委託代理人到場進行調處。但申請書已載明委任關係者，免出具委託書。
- ②前項調處應自接受申請之日起三十日內辦理之，必要時得視實際需要情形予以延長。

- 第19條 ①當事人依前條試行協議未成立或任何一造經二次通知不到場者，本會或區域性不動產糾紛調處委員會應就有關資料及當事人陳述意見，予以裁處，作成調處結果。
- ②申請調處之案件，已向登記機關申請登記者，應依調處結果，就申請登記案件為准駁之處分。
- ③第一項調處結果，應以書面通知當事人。通知書應載明當事人如不服調處結果，除法律另有規定者外，應於接到通知後十五日內，以對造人為被告，訴請法院審理，並應於訴請法院審理之日起三日內將訴狀繕本送該管直轄市、縣（市）政府，逾期不起诉或經法院駁回或撤回其訴者，經當事人檢具相關證明文件，以書面陳報該管直轄市、縣（市）政府，依調處結果辦理。

三.盡快促成不動產之利用

不動產糾紛調處機制的缺點

一.調處的效力：擬制的協議分割

土地法第34條之1 第6 項所規定行政機關就共有物分割所為之調處，其性質仍屬協議分割之一種，僅因某些共有物人數眾多（但未必有何訟爭性），始設計由行政機關加以調和各共有人間之利益及以一段時期內合法通知無異議，在法律上為擬制之同意協議之效果。

二.不同意分割之共有人的干擾

起訴確認調處不成立等

三.遺產分割與共有物分割.....泥中有你，泥中有我

可否就部分遺產進行分割？

調處結果之效力

調處結果之效力

臺灣台北地方法院 95 年重訴字第 1304 號民事判決

按土地法第34條之1第6項所規定行政機關就共有物分割所為之調處，其性質仍屬協議分割之一種，僅因某些共有物人數眾多，始設計由行政機關加以調和各共有人間之利益及以「一段時期內合法通知無異議」，在法律上為擬制之同意協議之效果，若共有人間就調處結果已明確表示無法同意並依土地法第34條之1第6項後段於收到調處結果通知後15日內訴請司法機關處理時，該等調處之結果，顯因無法獲得共有人明示或擬制之同意而成立。本件原告等人於收到調處結果通知後於15日內即訴請本院確認該調處結果不成立，揆諸前開說明，該等調處結果即顯因無法獲得全體共有人明示或擬制之同意而成立。從而，原告起訴請求確認台北縣不動產糾紛調處委員會於95年9月4日就坐落台北縣新店市○○段150地號土地所為之不動產糾紛調處結果不成立，為有理由，應予准許。又本件原告先位之請求既已准許，本院就其備位請求即無庸予以准駁，附此敘明。

調處結果之效力

臺灣新北地方法院民事判決105年度訴字第19號

按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，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，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，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之，土地法第34條之1第6項定有明文。又土地法第34條之1第6項所規定行政機關就共有物分割所為之調處，其性質仍屬協議分割之一種，僅因某些共有物人數眾多，始設計由行政機關加以調和各共有人間之利益及以「一段時期內合法通知無異議」，在法律上為擬制同意協議之效果，若共有人間就調處結果已明確表示無法同意，並依土地法第34條之1第6項後段於收到調處結果通知後15日內訴請司法機關處理時，該等調處之結果，即無法因獲得共有人明示或擬制之同意而成立。.....是土地法第34條之1第6項行政機關就共有物分割所為調處，事涉人民財產權之變動，除法律另有明文規定外，難認該行政機關依職權所為調處方案，具有與確定判決同一之仲裁效力。故不服調處結果者，僅需於收受通知後15日不變期間提起訴訟，該擬制之調處結果，即應失其效力。.....土地法第34條之1第6項規定行政機關就共有物分割所為之調處，其性質既屬協議分割之一種，基於契約自由原則，自無強令他共有人必須參與之理，且依上開土地法規定之規範意旨，僅在課予反對調處結果一方至法院起訴，以阻系爭土地依調處結果辦理分割之義務，如原同意調處結果之共有人認該共有土地仍有分割之必要，則應由其另行提起訴訟以資解決。



調處結果之效力

臺灣士林地方法院民事判決102年度訴字第1412號

按土地法第34條之1第6項所規定行政機關就共有物分割所為之調處，其性質仍屬協議分割之一種，僅因某些共有物人數眾多（但未必有何訟爭性），始設計由行政機關加以調和各共有人間之利益及以一段時期內合法通知無異議，在法律上為擬制之同意協議之效果（例如有部分共有人僅因消極不願處理之情形，為免因無訟爭性之事件，進入司法訴訟程序，而有此行政程序之設計），若共有人間就調處結果已明確表示無法同意並依土地法第34條之1第6項後段於收到調處結果通知後15日內訴請司法機關處理時，該等調處之結果，即無法因獲得共有人明示或擬制之同意而成立。經查，原告於收到系爭調處結果通知後於15日內即訴請本院確認系爭調處結果不成立，揆諸前開說明，系爭調處結果即無法因獲得全體共有人明示或擬制之同意而成立，且更因已有共有人表達不同意，而使原效力未定之系爭調處結果確定不成立。從而，原告起訴請求確認系爭調處委員會所作成之系爭調處結果不成立，為有理由，自應予准許。



凡走過必留下足跡

選擇不動產糾紛調處機制，對解決不動產分割有很大幫助

不動產糾紛調處 案例分析

共有物分割調處案(一)-綠地用地

臺北市○○區○○段○小段A地號土地共有物分割調處案

◆ 案情說明：

- (一) 查系爭土地使用分區為綠地用地（公共設施用地），且無限制登記，依法尚無不得分割之規定。
- (二) 嗣申請人變更共有土地之分割方式暨調整分配區域，經移送○○所召開前置作業會議，因對造○○市公所未派員到場，未能達成協議，爰提會討論。

◆ 調處情形：

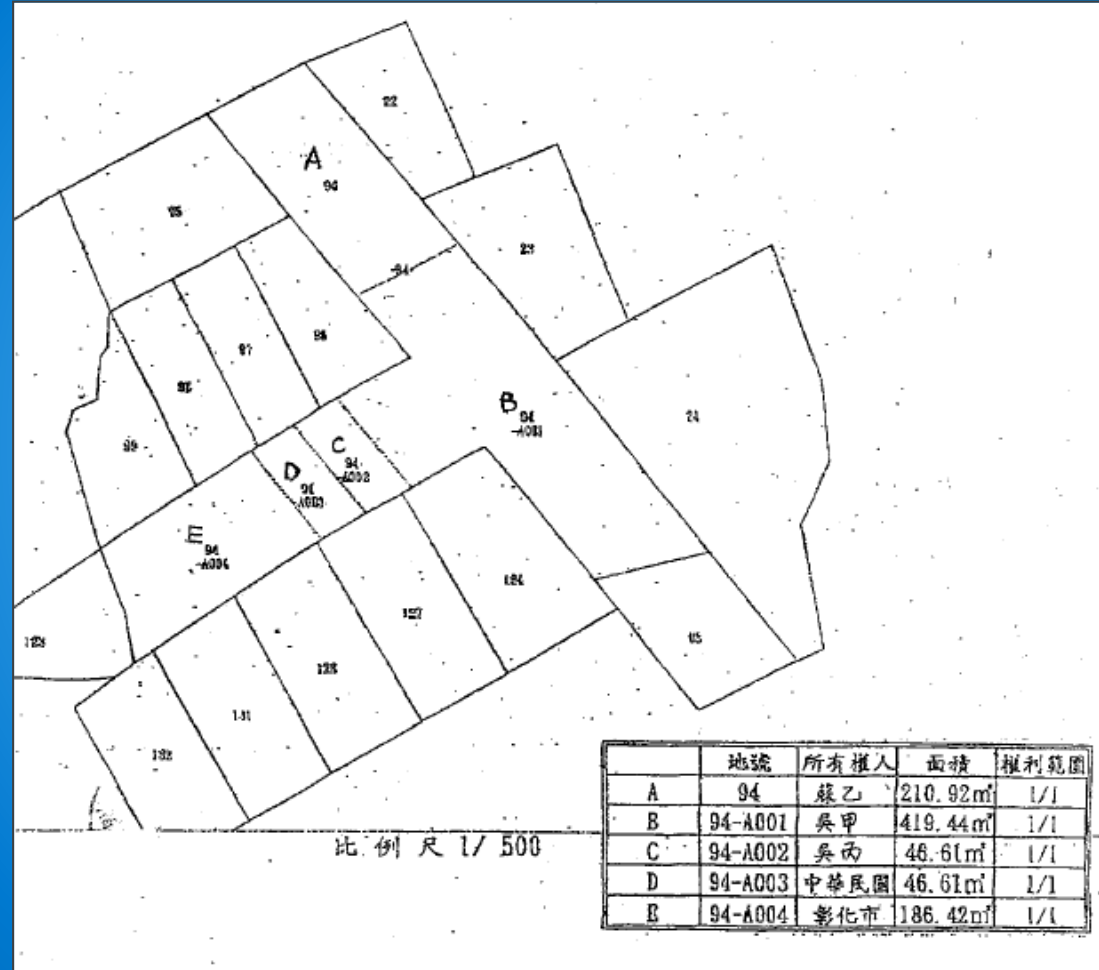
- (一) 經本市不動產糾紛調處委員會00年第00次會議進行調處，作成結論：「本次會議因對造人○○市公所未到場，另擇期召開第2次會議調處。」，又申請人提出之分割方式，因分割前後價值差額超出1平方公尺土地公告現值，依法應申報土地移轉現值，申請人復以00年00月00日申請書依分割後價值重新調整分割方案，爰再次提會討論。
- (二) 經本市不動產糾紛調處委員會00年第00次會議進行調處，調處結果：「本次會議因對造人○○市公所經2次合法通知未到場，無法達成協議，由本會裁處如下：本案依申請人00年00月00日所提方案分割（分割面積及位置如附圖），實際分割線以本市○○地政事務所依分割後面積予以實測，分割所有相關費用均由申請人負擔。」。

◆ 後續發展：

未接獲雙方訴請司法機關處理之訴狀繕本，本案於00年00月00日完成調處共有物分割登記。

共有物分割調處案(一)-綠地用地

附圖



共有物分割調處案 (二)-綠地用地

臺北市○○區○○段○小段336、454地號土地共有物分割調處案

◆ 案情說明：

(一)查系爭2筆土地使用分區均為綠地用地(公共設施用地)，且無限制登記，依法尚無不得分割之規定。

(二)本案經移送○○所召開前置作業會議，因對造未全體到場，未能達成協議，爰提會討論。

◆ 調處情形：

經本市不動產糾紛調處委員會00年第00次會議進行調處，調處結果：「本次會議因部分對造人樓C、金D、張E、溫F、何G、甄H、劉I、楊J、謝B、曹謝K、蔡賴L、嚴M、賴N、謝O、賴P、程Q、澎湖縣望安鄉公所、臺北縣林口鄉公所、臺北市政府工務局公園路燈工程管理處經2次合法通知未到場，無法達成協議，由本會裁處如下：本案分割方式如附圖，分割後之位置順序以抽籤方式辦理，實際分割線以本市○○地政事務所依分割後面積予以實測，分割後之登記費用及財政部國有財產局之複丈費由申請人負擔，其餘複丈費及書狀費由各共有人各自負擔。」。

◆ 後續發展：

未接獲雙方訴請司法機關處理之訴狀繕本，本案於00年00月00日完成調處共有物分割登記。

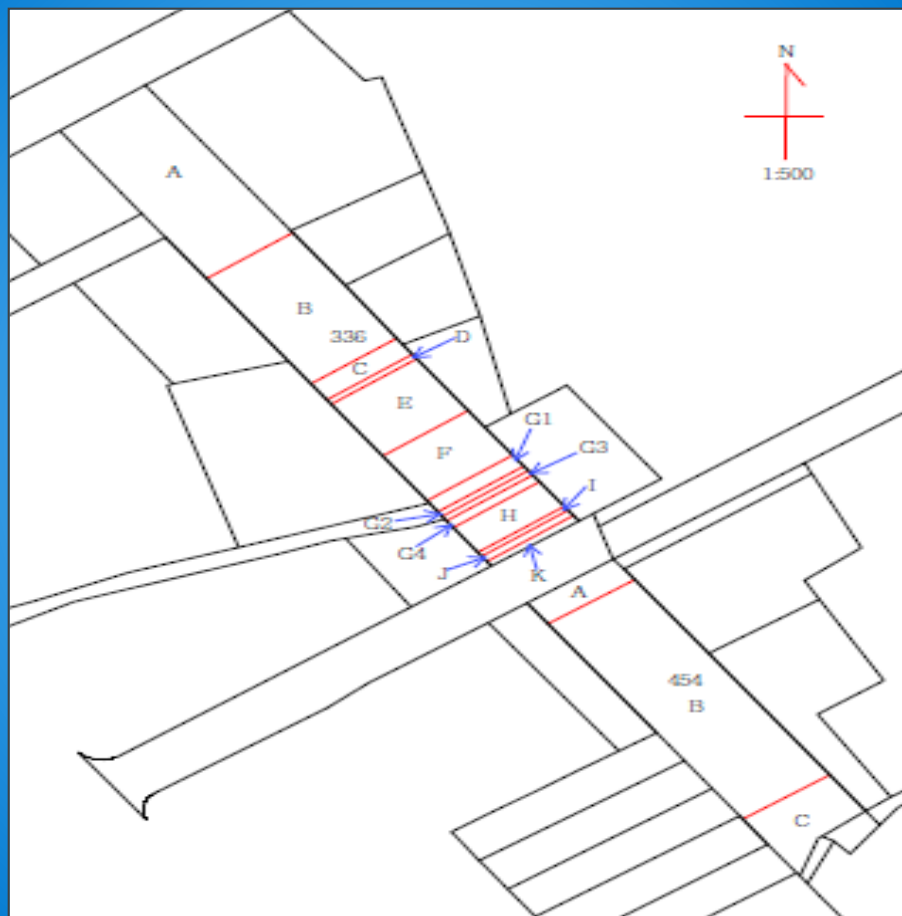
共有物分割調處案 (二)-綠地用地

336地號土地分割後 分割標示	所有權人姓名
336-A	金D、張E、溫F、甄H、劉I、楊J、謝B、曹謝K、蔡賴L、嚴M、賴N、○○縣○○鄉公所、○○縣○○鄉公所、○○市政府○○局○○○○○○○○處
336-B	羅邱R
336-C	程Q
336-D	郭胡S
336-E	李杜T
336-F	財政部國有財產局
336-G1	趙U
336-G2	趙V
336-G3	汪W
336-G4	趙X
336-H	陳Y
336-I	樓C
336-J	石甲
336-K	何G

454地號土地分割後 分割標示	所有權人姓名
454-A	石甲
454-B	謝B、曹謝K、蔡賴L、謝O、嚴M、賴P
454-C	羅邱R

共有物分割調處案 (二)-綠地用地

附圖



共有物分割調處案 (三)-其上有建物

臺北市○○區○○段○小段4地號土地共有物分割調處案

◆ 案情說明：

- (一) 查系爭土地使用分區為第四種住宅區，且無限制登記，依法尚無不得分割之規定。該地上有4棟未登記建物（門牌：○○路216號至222號）。
- (二) 本案經移送建成所召開前置作業會議，因對造未全體到場，未能達成協議，爰提會討論。

◆ 調處情形：

經本市不動產糾紛調處委員會99年第1次會議進行調處，調處結果：「本案因對造人鄭○○未到場，無法達成協議，由本會裁處如下：依222、220、218及216號房屋現況分割（分割位置如附圖），實際分割線以本市○○地政事務所依分割後面積予以實測，實際分割權利範圍依分割後面積計算，各共有人取得分割後位置及權利範圍如附圖及附表，分割所有相關費用均由申請人負擔。」

◆ 後續發展：

未接獲雙方訴請司法機關處理之訴狀繕本，申請人尚未申請調處共有物分割登記。

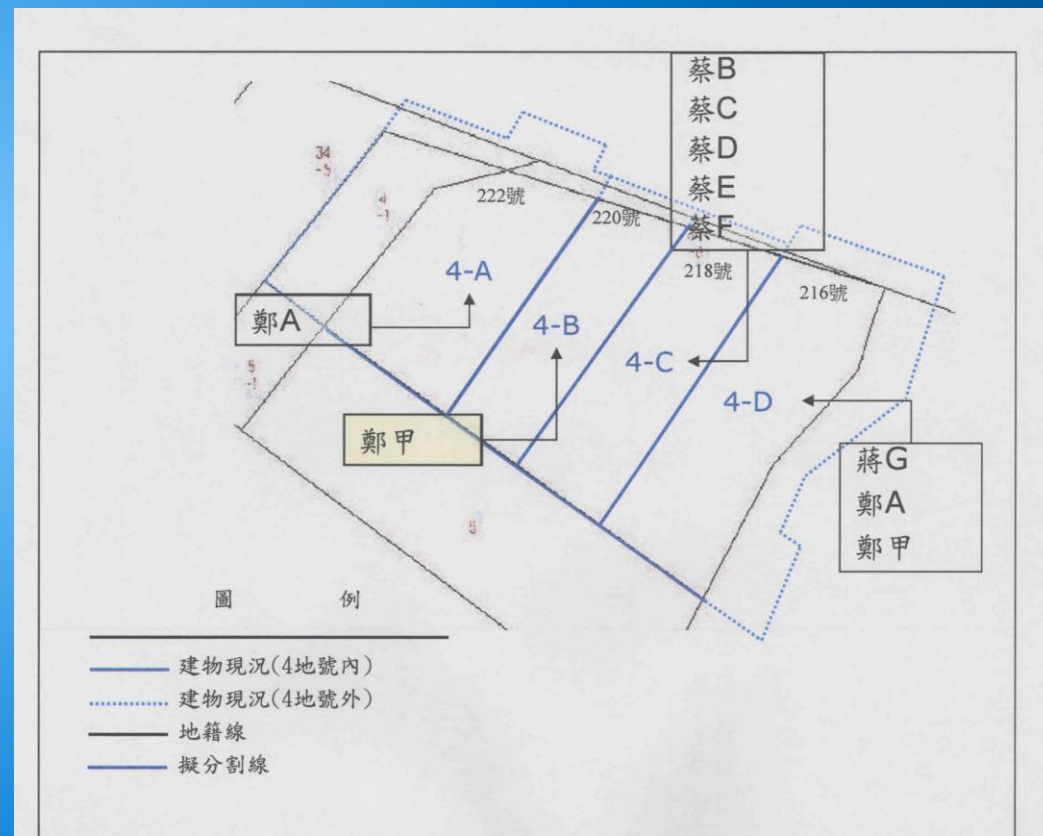
共有物分割調處案 (三)-其上有建物

附表

地號	初估面積 (m ²)	所有權人	初估權利範圍
4-A	25	鄭A	1/1
4-B	18	鄭甲	1/1
4-C	22	蔡B、蔡C、蔡D、蔡E、蔡F	各1/5
4-D	29	鄭A	14/29
		鄭甲	6/29
		蔣G	9/29

備註：本案分割後面積及權利範圍應依地政事務所現場實測建物面積計算

附圖



共有物分割調處案 (四)-是否為建築基地

臺北市○○區○○段○小段C、D地號土地共有物分割調處案

◆ 案情說明：

- (一) 查系爭土地存有58使字第AAA號、69使字第BBB號使用執照建物(申請人所提分割方案無涉及法定空地)、使用分區分為第三種商業區及第三種住宅區，且無限制登記，依法尚無不得分割之規定。
- (二) 本案經移送○○所辦理前置作業會議，因對造未全體到場，且兩造對分割方案未能達成共識，爰提會討論。

◆ 調處情形：

- (一) 經本市不動產糾紛調處委員會000年第00次會議進行調處，作成結論：「本次會議因吳B、王C、許D、陳E、古翁F、陳G未到場，另擇期召開第2次會議調處。又本案分割後產生多筆畸零地並無法單獨建築，請申請人及對造於收到調處紀錄表後10日內另以書面提出其他分割方案(含分割略圖、分割前後差額明細表等)，再憑研議。」，嗣對造蔡H、吳B、王A、張I、曾J、曾K、王C等7人及林L分別提出分割方案，經○○所擬具初審意見，爰再次提會討論。
- (二) 經本市不動產糾紛調處委員會000年第00次會議進行調處，調處結果：「本案號使用執照之建築基地，可予分割之土地有限，故依民法第823條但書規定因物之使用目的不宜分割。」

◆ 後續發展：

未接獲雙方訴請司法機關處理之訴狀繕本。

共有物分割調處案 (五)-是否為建築基地

臺北市○○區○○段○小段E、F-1地號土地共有物分割調處案

◆ 案情說明：

- (一)查系爭土地為70使字第AAA號使用執照建物之建築基地（申請人所提分割方案為該使用執照之保留地）、使用分區分為第三種住宅區（但是否在道路用地〔公共設施用地〕應依建築線或俟地籍測量分割後，再確定）、道路用地〔公共設施用地〕（但是否在第三種住宅區應依建築線或俟地籍測量分割後，再確定），且無限制登記，依法尚無不得分割之規定。
- (二)本案經移送建成所辦理前置作業會議，因所有權人未全體到場，且出席對造不同意辦理共有物分割，爰提會討論。

◆ 調處情形：

經本市不動產糾紛調處委員會000年第00次會議進行調處，調處結果：「本案因對造石B、蔡C經2次通知未到場，無法達成協議，由本會裁處如下：

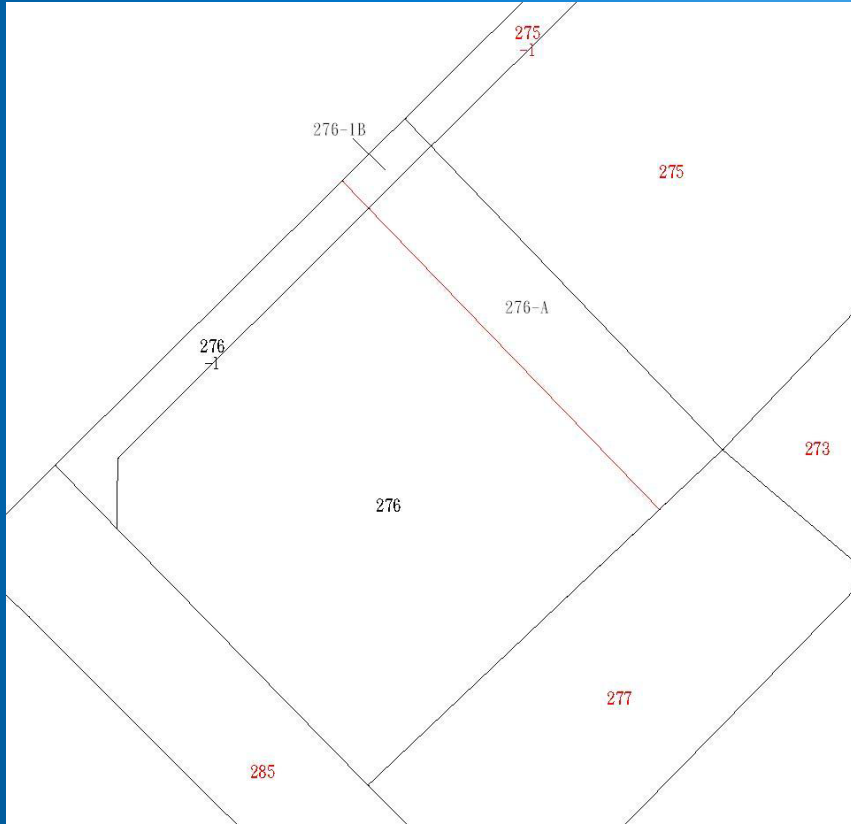
- (一)本案依本市建築管理工程處000年00月00日北市都建照字第00000000000號函略以：「.....查原○○區○○段○小段E地號土地（分割前）領有70使字第AAA號使用執照.....在案，依該竣工圖說標示之使用面積計算檢討圖說顯示，道路及截角退縮部分面積已扣除且無計入建築面積檢討，另基地所留設之保留地係屬自願保留地，非屬建築基地範圍，故無『建築基地法定空地分割辦法』之適用。」是依法非不可分割，且申請人並無地上建物，依申請人所提分割方案法律關係單純，故採申請人所提方案分割（分割方式如附表、附圖），分割所有相關費用均由申請人負擔。
- (二)本案部分共有人（吳D、湯E、鄭F、詹G）之應有部分（權利範圍各12202分之1000）有抵押權登記，因抵押權人未到場，爰依土地登記規則第107條第1項前段規定，該抵押權於辦理調處共有物分割登記時，按原應有部分轉載於分割後各宗土地上。」

◆ 後續發展：

未接獲雙方訴請司法機關處理之訴狀繕本。本案於000年00月00日完成調處共有物分割登記。

共有物分割調處案 (五)-是否為建築基地

附圖



附表

地號	面積m ²	所有權人	權利範圍
276	306.51	陳A等10人	各1/10
276-A	67.49	甲公司	1/1
276-1	31.14	陳A等10人	各1/10
276-1B	6.86	甲公司	1/1

共有物分割調處案 (六)-有抵押權

臺北市○○區○○段○小段132地號土地共有物分割調處案

◆ 案情說明：

- (一)系爭土地使用分區為保護區，且無限制登記，依法尚無不得分割之規定。
- (二)本案經移送○○所辦理前置作業會議，對造人張D未出席，爰提會討論。
- (三)系爭土地有抵押權登記，抵押權人為周E及林F。另申請人戴甲於上開前置會議後，以補充說明書另提出其他分割方案。

◆ 調處情形：

- (一)經本市不動產糾紛調處委員會000年第00次會議進行調處，調處結果：「本次會議因權利關係人抵押權人周E、林F未到場，請申請人戴甲取得抵押權人同意抵押權人轉載至申請人分割後土地之文件，另擇期召開第2次會議調處。申請人戴甲以存證信函附同意書方式函請抵押權人周E、林F同意將其抵押權轉載至申請人分割後土地，嗣抵押權人周E以存證信函函復申請人不同意轉載，並副知本處。
- (二)經本市不動產糾紛調處委員會00年第00次會議進行調處，調處結果：「本案因抵押權人周E、林F經二次合法通知未到場，無法達成協議，由本會裁處如下：本案土地分割線以132地號土地與119-1地號土地間之地籍線平行分割，分割情形及現場抽籤結果為1.132-A：張C與張D、2.132-B：張B、3.132-C：張A、4.132-D申請人戴甲，實際分割線以○○地政事務所依持分面積予以實測。抵押權依土地登記規則第107條規定轉載至分割後各筆土地上，共有物分割所有相關費用均由各共有人依其分割後持分比例負擔。

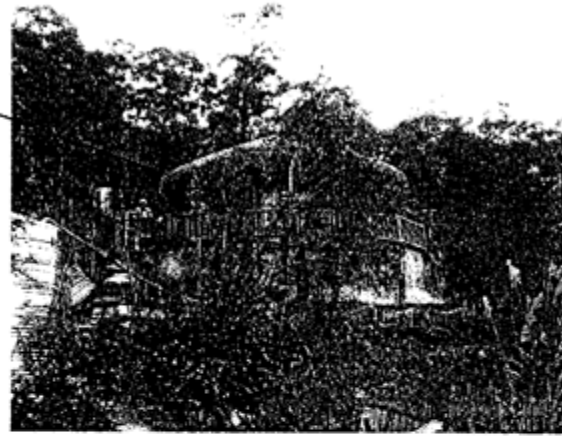
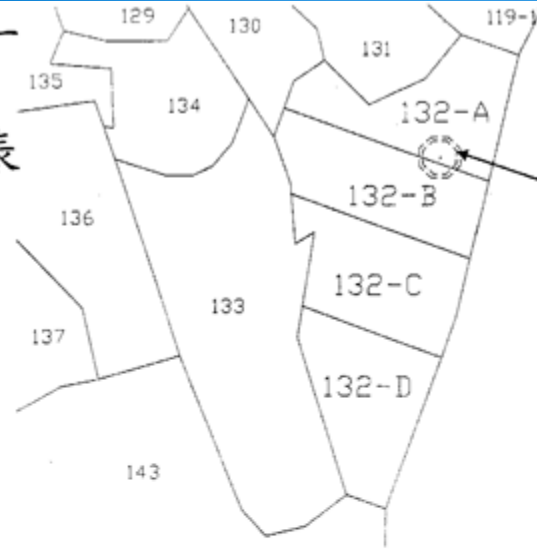
◆ 後續發展：

未接獲雙方訴請司法機關處理之訴狀繕本。本案於00年00月00日完成調處共有物分割登記。



共有物分割調處案 (六)-有抵押權

分割略圖一
及
面積對照表



八角形木造建物

複 丈 前			複 丈 後			附 註
地 號	地 目	面積(平方公尺)	地 號	地 目	面積(平方公尺)	
132	林	1579.00	132-A	林	394.75	
			132-B	林	394.75	
			132-C	林	394.75	
			132-D	林	394.75	
總面積: 1579.00			總面積: 1579.00			



共有物分割調處案 (七)

臺北市○○區○○段○小段274-1地號等2筆土地共有物分割調處案

◆ 案情說明：

(一)查系爭土地均無已登記建物存在，土地使用分區為第二種住宅區，且無限制登記，依法尚無不得分割之規定。

(二)申請人於申請書之爭議要點及調處建議方案欄陳述「本市○○區○小段274-1地號等2筆土地係兩造合資購得之地界曲折、使用分區及性質相同（第二種住宅區）之畸零地；依建築法第44條：『直轄市、縣（市）（局）政府應視當地實際情形規定建築基地最小面積之寬度及深度；建築基地面積畸零狹小不合規定者，非與鄰接土地協議調整地形或合併使用，達到最小面積之寬度及深度，不得建築。』，前揭2筆土地未能協議分割，爰申請鈞府調處，.....。」許君等人之申請已符合土地法得予調處之規定，爰提會討論。

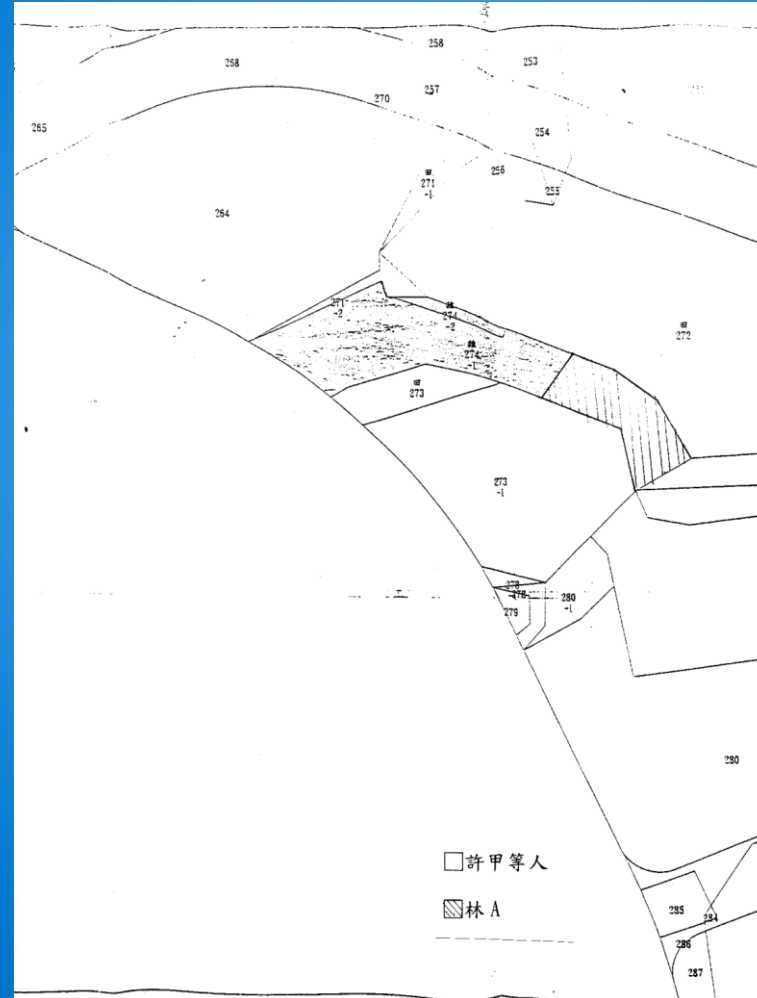
◆ 調處情形：

經本市不動產糾紛調處委員會000年第00次會議進行調處，調處結果：「本案雙方協議先辦理○○段○○小段274-1、274-2地號土地合併，再辦理分割。又因分割結果林A分配位置不臨路，為補償其損失，申請人許甲同意以登記於其子名下之部分土地多分割2坪予林A，該2坪土地於辦理共有物分割時所需繳納之複丈費、增值稅、登記費及書狀費等費用由雙方平均分擔。另申請人所有之○○段○○小段265、268、270、276地號之巷道土地無條件提供林A通行。」

◆ 後續發展：

未接獲雙方訴請司法機關處理之訴狀繕本。本案於00年00月00日完成調處共有物分割登記。

共有物分割調處案 (七)



共有物分割調處案 (八)-共有型態變更

臺北市○○區○○段○小段 497-2、501 地號土地及○○街00巷00號、○○街00巷00號等2棟未登記建物共有物分割 (共有型態變更)

◆ 案情說明：

- (一) 申請人謝甲與對造陳 A 等6 人共同共有本市中山區中山段一小段 497-2、501地號土地 (權利範圍分為共同共有 408 分之 23、共同共有 3 分之 1) 及雙城街 10 巷 3-1 號、雙城街 12 巷26號等 2棟未登記建物 (權利範圍分為共同共有 100000 分之29800、共同共有 3 分之 1)，經謝甲申請按各共有人之法定應繼分比例辦理為分別共有。
- (二)另共有人楊 B 於本案土地所有權部有「未會同申請，欠繳書狀費 160元，繳清後發狀」之註記。

◆ 調處情形：

經本市不動產糾紛調處委員會000年第00次會議進行調處，調處結果：「因楊 B、楊 C、楊 D 經 2 次通知未到場，無法達成協議，由本會裁處如下：(一)本案依申請人所提方案按各共有人應繼分比例之權利範圍 (如附表) 辦理共有型態變更登記，共有型態變更所有相關費用由申請人負擔。(二)本案未登記建物部分，如辦理建物所有權第一次登記，仍應依土地登記規則第 34條、第79 條等規定檢附相關文件始得辦理。」

◆ 後續發展：

未接獲雙方訴請司法機關處理之訴狀繕本。本案於00年00月00日完成共有型態變更登記。

共有物分割調處案 (八)-共有型態變更

發文字號：內政部 台內地字第 1041303747 號函

發文日期：民國 104 年 05 月 05 日

要 旨：關於申請人就已辦竣公同共有繼承登記之不動產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，但應經全體繼承人同意後為之。



謝謝聆聽 敬請指教