

# 法院判決 與土地登記之關聯

講師：林旺根

宏國德霖科技大學兼任副教授  
行政法人國家住宅及都市更新中心董事  
中華民國地政士公會全聯會榮譽理事長

1

## 簡報重點

- 一. 確定判決與登記之關係
- 二. 共有物裁判分割之登記
- 三. 判決繼承之登記問題
- 四. 私權爭執及先買權異議之處理

2022年7月25日

2

2

## 壹 法院判決與 登記之關係

3

3

### 我國物權登記制度

- 一. 登記生效主義：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(民758 I)；  
前項行為，應以書面為之(民758 II)
- 二. 登記宣示主義：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(民  
759)。

4

4

## 土地登記與法院判決之關係

- 依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記(土登7)。
  - 已辦竣移轉登記，即使有無效之原因，仍應經法院判決塗銷(74.12.2台內地365559號函)
  - 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台內字第3038號函)

5

5

## 與法院確定判決之登記規定

- 一. 登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於第27條4款、30條1款、35條3款、100條、119條5項、141條1項2款及第2項規定準用之(土登12)。
- 二. 法院判決申請共有物分割登記(土登100)，可準用之範圍為何？
  - 訴訟上和解除分割共有不動產，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，故原因日期(指訴訟上和解除成立之日)與判決分割(指確定判決日)有別

2022年7月25日

6

6

## 單獨登記與代位登記

- 一. 因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定者，得由由權利人或登記名義人單獨申請登記(土登27③)
- 二. 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(土登30①)
- 三. 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(76.7.3台內地517421號函)

2022年7月25日

7

7

## 形成判決與登記

- 一. 因實施重劃、區徵……，公告禁止移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理登記案件之申請。但因繼承、……、法院判決確定……，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限(土登70)
- 二. 所謂因法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，係指以該判決之宣告足生物權法上取得某不動產效果之力，恆有拘束第三人之必要，而對於當事人以外之一切第三人亦有效力者而言，惟形成判決始足當之，不包含其他判決在內(43年台上1016及65年台上1797號判例)。

2022年7月25日

8

8

## 法院判決之類型

- 一. **給付判決**：由法院命令一造**作為或不作為**(給付)之判決；故須使給付之範圍明確而後可(33年上字第3077號)。
- 二. **形成判決**：係指依其宣告足生物權法上取得某不動產物權效果之力，恒有拘束第三人之必要，而對於當事人以外之一切第三人亦有效力者(形成力亦稱創效力)而言(43年台上字第1016號)
- 三. **確認判決**：係指因法律關係之存否不明確，致原告在私法上之地位有受侵害之危險，而此危險得以訴訟方式，確認法律關係成立或不成立之訴。故**確認判決**，須有受確認判決之法律上利益，始得提出(民訴247)

9

9

## 確定判決之認定

- 一. **確定終局裁判**：指對**起訴或上訴之區全部或一部**，**終結該審級之裁判**之謂(民訴381、382)。
- 二. **判決確定之時點**：原則於**上訴期間屆滿時確定**。但於上訴期間內有**合法之上訴者**，**阻其確定**。不得上訴之判決，於宣示時確定；不宣示者，於公告時確定(民訴398)。
- 三. **判決確定證明書**：當事人得聲請法院付與；原則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(民訴399 I II)

2022年7月25日

10

10

## 與確定判決同一效力？

- 一. **和解成立者**，與確定判決有同一之效力(民訴380 I)。
- 二. **調解成立：**
  1. **民事調解**：當事人經調解程序達成合意而調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力(民訴416 I)。
  2. **鄉鎮市調解規定**，經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一之效力(條例27 II)
  3. **仲裁之判斷**：仲裁人之判斷，於當事人間，與法院確定判決，有同一效力(仲裁37)

11

11

## 判決與調解、和解效力發生日不同

- 一. 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，則其占有，除另有約定外，即難謂有何法律上之原因(51年台上2641號判例)。
- 二. 共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權；所稱「效力發生時」，在協議分割不動產時，係指於辦畢分割登記時；於裁判分割，則指在分割之形成判決確定時(民824之1 I 及其98.1.23立法說明參照)
- 三. **協議分割，或經和解、調解成立之效力發生日不同(次頁)**

12

12

## 判決與調解、和解效力發生日不同

- 一. 法院依分割協議判命辦理所有權移轉登記之確定判決，性質上既非形成判決，尚須據該確定判決辦畢所有權移轉登記後，始能取得所有權，自難謂該判決確定時，即取得系爭土地之所有權(65年台上1797號判例)
- 二. 和解或調解，係使兩造當事人相互讓步，就其爭議所在達成合意，並賦予法律效力之制度；形成判決所生之形成力，無由以調解或和解之方式代之，從而在調解或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，及取得單獨所有權之效力(58年台上1502號判例)。是經和解、調解成立之分割與法院裁判分割效力發生時點並不相同(法務部104.1.6法律10403500040號)

13

13

## 確定判決之效力

- 一. 既判力：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(民訴400 I)
- 二. 確定判決之效力：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。對於為他人而為原告或被告者之確定判決，對於該他人亦有效力(民訴401 I II)

2022年7月25日

14

14

## 對繼受人之效力

- 一. 所謂繼受人，包括因法律行為而受讓訴訟標的之特定繼承人在內。所謂訴訟標的，指為確定私權所主張或不認之法律關係，欲法院對之加以裁判者而言（33年上字1567號判例）。
- 二. 至法律關係，乃法律所定為權利主體之人，對於人或物所生之權利義務關係。惟所謂對人之關係與所謂對物之關係，則異其性質。前者指依實體法規定為權利主體之人，得請求特定人為特定行為之權利義務關係，此種權利義務關係僅存在於特定之債權人與債務人之間，倘以此項對人之關係為訴訟標的，必繼受該法律關係中之權利或義務人始足當之。

2022年7月25日

15

15

## 對繼受人之效力

- 三. 後者指依實體法規定為權利主體之人，基於物權，對於某物得行使之權利關係而言，此種權利關係，具有對世效力與直接支配物之效力，如離標的物，其權利失所依據，倘以此項對物之關係為訴訟標的時，其所謂繼受人凡受讓標的物之人，均包括在內。
- 四. 反之，本於買賣契約請求辦理所有權移轉登記，自係以對人之債權關係為其訴訟標的，而訴外人某僅為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，原確定判決之效力，自不及於訴外人（61年台再字第186號判例）。

2022年7月25日

16

16

## 確定判決之效力，是否及於必要共同訴訟未列為訴訟當事人？

- 一. 共同訴訟之人必須合一確定者，必須一同起訴或一同被訴，其當事人適格，始能謂無欠缺。如未以該共同訴訟之全體一同起訴或被訴，而法院誤為適格之當事人，對之就訴訟標的為實體之裁判，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(最高法院67臺抗480號判例)。
- 二. 確定判決之效力，並不及於原有合一確定必要之共同訴訟而未列為該訴訟當事人之人(司法院87秘台廳民二字第07219號)

2022年7月25日

17

17

## 確定判決之效力僅及於主文判斷

- 一. 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(民訴400 I)。主張抵銷之請求，其成立與否經裁判者，以主張抵銷之額為限，有既判力(民訴400 II)
- 二. 故既判力，唯於僅於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生(73台上3292判例參照)，換言之，既判力僅及於主文判斷之事項(法務部84法律決字第22297號)
- 三. 若訴訟標的以外事項，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響，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，尚不能認此項判斷有既判力(最高法院85年台抗595號裁定、87年台上598號及同年台上1029號判決、司法院秘書長94.7.7秘台廳家二0940013063號函及法務部103.3.27法律10303503060號、106.2.8法律字第10603500280號函參照)

18

18

## 案例分析

- ◆ Q：某甲將A地出賣予某乙，簽約後卻不履行，乙提起給付訴訟取得勝訴之確定判決後，甲已將A地移轉予丙，試問，乙可否以丙為甲之訴訟繫屬之繼承人為理由，向登記機關請求登記？
- ◆ A：給付訴訟，係特定人間之債權債務關係，丙雖承受該A地，並非該訴訟案件之繼承人，非該確定判決效力之所及，故乙以丙為甲之訴訟繫屬繼承人為理由，請求登記，無由准許。

19

19

## 案例分析

- ◆ Q：甲、乙、丙三人共有A地，甲向法院請求裁判分割，在取得確定判決後，於登記前乙死亡而由丁繼承其持分，試問，甲可否以丁為乙之訴訟繫屬之繼承人為理由，向登記機關請求登記？
- ◆ A：判決共有物分割係屬物權關係之裁判，丁繼承乙之持分即為乙之繼承人，為該確定判決效力之所及，故甲可以丁為乙之訴訟繫屬繼承人為全體共有人向登記機關申辦判決共有物分割登記。

20

20

## 可否據逕為分割前的確定判決辦理登記？

- ◆ Q：原告共有某段128號土地面積0.0975公頃，
1. 64年間向法院起訴請求分割
  2. 66年政府因都市計畫公共設施保留地逕行分割為128、128-1128-2128-3地號等四
  3. 67年3月20日臺高院仍依原地號面積判決分割確定
  4. 原告遂持憑申請辦理分割登記，被告機關以土地因逕為分割登記與確定判決附圖所示分割面積不符予以駁回，原告乃向本院提起行政訴訟，其訴有無理由？

21

21

## 可否據逕為分割前的確定判決辦理登記？

- ◆ A：按據以申請辦理土地分割登記之民事法院確定判決，所裁判分割之標的物地號，業於民事訴訟事實審言詞辯論終結前，因政府依法逕行另為分割，並登記完畢
1. 當事人未及時聲明變更，致與實際登記之同一地號，其面積、位置及地形均不相同，該判決已不能執行
  2. 被告機關拒絕受理登記，一再訴願決定遞予維持，均無不合(行政法院72年5月份庭長評事聯席會議)。

22

22

## 確定判決效力，是否及於訴訟繫屬後當事人之繼承人以外之第三人？

- ◆ 案例：江○坤等七人與張○妹之繼承人張○珍成立訴訟上和解，張○珍願就其繼承張○妹之應有部分土地辦理繼承登記，並與他共有人江○坤等為共有物之分割。嗣因發現該張○珍並非張○妹之繼承人，迄未辦理繼承及分割登記，而張○妹因無繼承人，其所遺土地應有部分，歸屬國庫，並經財政部國有財產局辦畢國有登記在案。

2022年7月25日

23

23

## 確定判決效力，及於訴訟繫屬後當事人之繼承人以外之第三人？

- ◆ A：
  - 一. 按和解成立者，固與確定判決有同一之效力，惟依同法第401條規定，確定判決之效力，不及於當事人及訴訟繫屬後為當事人之繼承人以外之第三人。此項規定，於訴訟上之和解，亦適用之。
  - 二. 則財政部國有財產局對於系爭土地之所有權，係直接取自張○妹，而非受讓於和解當事人張○珍，自非屬該張○珍訴訟繫屬後之繼承人。張○珍與江○坤等七人所為訴訟上之和解，揆諸上開說明，其效力不及於財政部國有財產局(司法院78.7.18秘台廳(一)字第01705號)。

2022年7月25日

24

24

## 判決辦理建登，以合法建物為限？

- 一. 債權人依確定判決命債務人就其所建之房屋辦理保存登記後辦理設定抵押權登記，而聲請地政機關辦理登記時，仍應檢送使用執照或其他具有相同效力之證明文件，以證明該房屋為合法建物，始能准予辦理保存登記。
- 二. 惟確定判決內容已認定為合法建物者，地政機關即應准予登記，毋須再命其檢送使用執照或其他具有相同效力之證明文件。
- 三. 附帶決議：法院審理債權人請求債務人辦理房屋之保存登記事件，應就是否為合法建物，能否辦理保存登記之事實，調查認定(最高法院68年第1次民庭庭推總會決議)

2022年7月25日

25

25

## 貳、裁判分割共有物之登記

26

26

## 裁判分割之類型

		原物分配	變價分割	數宗合併分配
原則		分配於各共有人	全部變價	共有人全相同 任一共有人均得請求 合併分配，亦可適用一部原物分配，一部價金分配(及先買權)?
	例外	但有分配困難得分配於部分共有人	未受分配者以金錢補償 未清償前有法定抵押權	一部變價 一. 原物一部分配 二. 他部變賣以價金分配
		因整體利益或其他情形得一部維持共有	變價時	共有人承買，無先買權 第三人承買，有先買權

2022/7/25

27

27

## 合併判決分割的要件

- 一. 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(民824V)。
- 二. 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(民824VI)
- 三. 反之，如共有土地非全部相同，且不相鄰，自不得依前揭規定合併分割(最高法院103年度台上字第337號判決)。

2022年7月25日

28

28

## 協議合併分割的問題

- 一. 數宗共有土地併同辦理共有物分割者，不以同一地段、同一登記機關為限(土登106)。
- 二. 協議分割係本於共有權所為之處分行為，其分割方法如何，民法並無規定，以原物分配、價金分配與價格補償交互運用，共有人間得自由協議決定，惟如採原物分配，該土地僅得分配原共有人或原共有人之一，且其協議內容非法規禁止或有無效之情形，登記機關應准其辦理分割登記。
- 三. 分割後如未分配予該宗土地之原共有人或原共有人之一，固不符原物分配方法，非屬協議分割之範疇，惟基於契約自由原則，並不影響共有人間協議之效力(司法院秘書長92年6月20日秘台廳民二字第14968號函)。

2022年7月25日

29

29

## 協議合併分割的問題

- 四. 我國民法分割共有物之效力，係採移轉主義，即各共有人因分割而成為單獨所有人，係由於彼此相互移轉，讓與部分權利所致，故各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與出賣人同一之擔保責任(民825)。
- 五. 據此，二宗以上土地之共有人倘不相同，自無從於分割後取得非共有土地相互之移轉權利，且既非『原物分配』，自亦無從對移轉部分負擔保責任(77年台上2061號判決參照)

2022年7月25日

30

30

## 協議合併分割的問題

- 六. 從而，共有人不完全相同之數宗共有土地，倘共有人欲以協議分割之方式分配土地，因共有人既不完全相同，於他宗土地無所有權之人，自無法與他人彼此相互移轉、讓與部分所有權，不符『原物分配』，非屬民法物權編所稱之『協議分割』，其性質似屬民法債編所稱之『互易』，應準用買賣之規定（民398參照）（法務部92年6月24日法律字第0920024636號函）
- 七. 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之原共有人或原共有人之一（92年7月15日內授中辦地字第0920010381號函）

2022年7月25日

31

31

## 裁判分割，為形成判決

- 一. 裁判分割之前提：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裁判分割（824Ⅱ）
- 二. 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。其所有權狀應俟登記規費繳納完畢後再行繕發（土登100）。

2022年7月25日

32

32

## 耕地分割民事與行政見解爭議

- 一. 民事法院審酌共有人利益均衡、共有物之利用及經濟價值，認以原判決附圖所示分割方法，使E部分按全體共有人應有部分比例維持共有，梁○文、張○圓、上訴人分別取得之B、C、D部分得與外接道路相通，不致形成袋地而影響土地使用價值，被上訴人取得A部分亦得與其所有同段五四九地號土地合併使用，兼顧全體共有人之利益。其中E供全體共有人通往農地之用，非供一般公眾使用，參諸立法意旨，自不計入農業發展條例第16條第2項所定分割後之土地宗數內(最高法院105年台上100號裁定及臺高院104年上885號確定判決)
- 二. 此項確定判決，是否牴觸農發條例第16條，登記機關可否審酌？

2022年7月25日

33

33

## 登記事項，登記機關有審查權責

- 一. 民事判決是否得當，登記機關固無權審查，但不可謂為不論判決如何，登記機關均應遵從，對於申請登記事項是否符合法定要件，登記機關本於法定職權，仍有實質審查之權，自應依據相關法規，適法處理之。
- 二. 職此，由於我國土地登記制度係採實質審查主義，地政機關對於私權存在之爭執，雖無實體調查認定之權利，但就申請人申辦土地登記之權利存否，仍得本於職權為實體審查，故地政機關受理人民申請登記事件，如發現有依法不應測量或登記之情形，基於法定職權，仍應依法駁回其申請（107判573）。

2022年7月25日

34

34

## 耕地分割，有無違反農發條例

- 三. 農發條例立法目的係在防止耕地細分以利農業之合理經營管理，故於解釋適用前揭規定，自應斟酌立法者對於耕地管制利用之本質及相衝突之利益，已為價值權衡，而設定直接干預民事關係之強制規定，以實現農業永續發展與農業合理經營利用之公共利益。故綜合規範意旨及所衡平調合之公私利益，農發條例16條1項但書3款及2項…例外得分割為單獨所有，其耕地面積不受0.25公頃之限制，但每宗共有耕地分割後之宗數，並不得超過共有人人數之管制上限甚明。
- 四. 民事裁判供全體共有人分割後通往農地之用，非供一般公眾使用，不計土地宗數內，顯已限縮農發條例第16條第2項之適用範圍，違反立法者之規範意旨，難謂可採（107判573）。

2022年7月25日

35

35

## 法定抵押權之創設

- 一. 共有不動產裁判分割後，共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，以金錢補償（824Ⅲ），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（824-1Ⅳ）  
性質為普通抵押權
- 二. 抵押權之登記：應於辦理共有物分割登記時，一併登記（824-1Ⅴ前）
- 三. 抵押權次序：優先於第二項但書（即原應有部分設抵）之抵押權（824-1Ⅴ後）

2022/7/25

36

36

## 數筆土地分割與法定抵押

- 一. 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扣抵後，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）；因之，法院裁判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。
- 二. 本件判決已於附表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（法務部1070704法律10703504110號）。

2022年7月25日

37

37

## 共有物分割. VS. 應有部分抵押

- 一. 原則仍採移轉主義：應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響（824-1 II）
- 二. 例外鬆綁：有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分（824-1 II 但）：
  1. 權利人同意分割。
  2. 權利人已參加共有物分割訴訟。
  3. 權利人經共有人告知訴訟而未參加。

判決確定前再設抵者，不包括在內，如何解決？

2022/7/25

38

38

## 共有物分割. VS. 應有部分抵押

- 三. **未分得不動產之處理**：前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，**準用881條第1、2項或第899條第1項(略)規定(824-1Ⅲ)**：
1. 抵押權因抵押物滅失而消滅。但抵押人因滅失得受**賠償或其他利益**者，不在此限。
  2. 抵押權人對於該**賠償或其他請求權有權利質權**，**其次序與原抵押權同**

2022/7/25

339

39

## 裁判分割與法定抵押權

- 一. 依民法824條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(土登100-1 I)：
  1. 申請人應就其補償金額，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。
  2. 但申請人提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件者，不在此限。
- 二. 前項**抵押權次序優先於第107條第1項但書之抵押權**；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人(土登100-1 II)。

2022年7月25日

40

40

## 應有部分設抵與裁判分割

- 一. 部分共有人就應有部分設定抵押權者，辦理分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上(民824-1Ⅱ、土登107Ⅰ)：
  1. 抵押權人同意分割。
  2. 抵押權人已參加共有物分割訴訟。
  3. 抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。
- 二. 前項但書情形，原設定人於分割後未取得土地者，申請人於申請分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人(土登107Ⅱ)。

2022年7月25日

41

41

## 轉載抵押權，有無違憲

- 一. 土登107Ⅰ以分割前已先徵得抵押權人同意為限，始以原設定人分割後取得之土地為抵押權之客體。對未先徵得抵押權人同意者，該抵押權轉載於分割後各宗土地之上，致使其他分別共有人取得之土地，亦有抵押權負擔，且抵押權人得以轉載於該土地經抵押之應有部分拍賣取償。
- 二. 是強制執行時，係以轉載於分割後各宗土地經抵押之應有部分為其執行標的物。於拍定後，因拍定人取得抵押權客體之應有部分，由拍定人與其他共有人回復共有關係，經轉載之應有部分抵押權因已實行而消滅，從而得以維護其他共有人及抵押權人之權益。
- 三. 準此，系爭規定符合民法規定之意旨，亦與憲法第十五條保障人民財產權之規定，尚無抵觸(釋字751)

2022年7月25日

42

42

## 參、判決繼承 之登記

包括喪失繼承權、繼承權有無之確認、  
遺產分割等

43

## 判決繼承登記應繳之文件

- 一. 免附下列文件(土登119V I ①③⑤):
  1. 載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本。
  2. 繼承系統表。
  3. 繼承人拋棄繼承權有關文件(含法院備查)
- 二. 除應檢附法院判決確定之相關文件外，尚應檢附下列文件(土登119V I ②④⑥):
  1. 繼承人現在戶籍謄本
  2. 遺產稅繳(免)納證明書或其他有關證明文件。
  3. 其他依法律或中央地政機關規定應提之文件。

2022年7月25日

44

44

## 喪失其繼承權

有下列各款情事之一者，喪失其繼承權：

1. 故意致被繼承人或應繼承人於死或雖未致死因而受刑之宣告者。
2. 以詐欺或脅迫使被繼承人為關於繼承之遺囑，或使其撤回或變更之者
3. 以詐欺或脅迫妨害被繼承人為關於繼承之遺囑，或妨害其撤回或變更之者。
4. 偽造、變造、隱匿或湮滅被繼承人關於繼承之遺囑者。
5. 對於被繼承人有重大之虐待或侮辱情事，經被繼承人表示其不得繼承者。

經被繼承人宥恕者其繼承權不喪失

2022年7月25日

45

45

## 喪失繼承權經法院確定判決，得由直系血親卑親屬代位繼承

- 一. 按確定判決之既判力及於事物之效果，除當事人不得就同一法律關係另行起訴外，當事人及法院均不得與確定判決意旨為相反之主張。依…繼承人盧○茂因對被繼承人盧○火有民法1145條1項5款情事而喪失繼承權，法院判決確認盧○茂就盧○火之遺產繼承權不存在，並已確定。
- 二. 當事人自不得就盧○茂對盧○火之遺產繼承權存在與否再行起訴或爭執，法院亦受拘束，不得再為不同之認定及裁判。

2022年7月25日

46

46

## 喪失繼承權經法院確定判決，得由直系血親卑親屬代位繼承

三. 次按第1138條所定第一順序之繼承人，有於繼承開始前死亡或喪失繼承權者，由其直系血親卑親屬代位繼承其應繼分(民1140)

四. 本件繼承人盧○茂因對被繼承人盧○火有民法第1145條第1項第5款情事而喪失繼承權，並經法院確定判決在案，依上開規定自得由盧○茂之直系血親卑親屬代位繼承其應繼分(司法院

91.10.4秘台廳家二24188號函)。

2022年7月25日

47

47

## 遺產分割之請求

- 一. 按繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有(民1151)
- 二. 繼承人得隨時請求分割遺產。但法律另有規定或契約另有訂定者，不在此限(民1164)。
  1. 被繼承人之遺囑，定有分割遺產之方法，或託他人代定者，從其所定(民1165 I)
  2. 胎兒為繼承人時，非保留其應繼分，他繼承人不得分割遺產。胎兒關於遺產之分割，以其母為代理人(民1164)

2022年7月25日

48

48

## 無法請求協同辦理分別共有登記

惟將遺產之共同共有關係終止改為分別共有關係，性質上屬分割遺產方法之一(82年台上748、85年台上872號判決)

- 一. 繼承人請求分割遺產，性質上為處分行為，如係不動產，於未辦妥繼承登記前，不得為之(民759)。
- 二. 又不動產之繼承登記，得由任何繼承人為全體繼承人聲請之，除經繼承人全體同意，得申請為分別共有之登記外，均應申請為共同共有之登記(土登120 I)
- 三. 故繼承人請求他繼承人協同辦理不動產繼承登記，難認有保護之必要，不應准許，則其併訴請分割遺產辦理分別共有之登記及分割共有物，自亦無從准許(103年度台上2108號判決)。

2022年7月25日

49

49

## 已辦妥共同共有登記，得再以和解共有物分割

- 一. 法院之確定判決是否得當，非地政機關審認範圍(70.9.26台內地字44965號函)。
- 二. 繼承人既於辦理共同共有繼承登記完竣後成立訴訟上和解，就本案約定土地權利之新取得方式，應認為上開繼承人等間，就本案土地之權利義務關係已合意變更為如嗣後成立之訴訟上和解之約定內容(司法院秘書長88.10.25秘台廳民一字23816號)。
- 三. 是以本案請以「和解共有物分割」為登記原因受理登記。

2022年7月25日

50

50

## 繼承人之一漏未裁判，可依判決主文辦理登記？

- 一. 按訴訟標的對於共同訴訟之各人必須合一確定者，如未以該共同訴訟人之全體一同起訴或被訴，而法院誤為適格之當事人，對於就訴訟標的為實體之裁判，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，係指該裁判對適格之當事人，並無既判力，即嗣後適格之原告或被告更行一同起訴或被訴，因當事人及聲明已有不同，非同一事件，法院仍應為實體上之裁判，非謂該裁判當然無效(67年台抗480號判例)。

2022年7月25日

51

51

## 繼承人之一漏未裁判，可依判決主文辦理登記？

- 二. 本件乙對系爭遺產縱有繼承權，而法院之確定判決對之漏未裁判，乙或其他共有人自得以適格之原告或被告更行一同起訴或被訴
- 三. 惟於再行起訴取得確定判決前，因原確定判決並非當然無效，且事實上地政機關又非不得依該判決內容辦理登記，則當事人持原確定判決申請辦理繼承登記及分割登記時，地政機關宜依判決主文辦理登記(司法院秘書長80.12.12秘台廳(1)字2360號函)。

2022年7月25日

52

52

## 法院審酌特殊原因之例外

- 一. 按繼承人因繼承取得之權利受侵害之損害賠償請求權(公共共有之權利)，訴訟時固須得其他繼承人全體之同意，始能謂當事人適格無欠缺。惟事實上無法得全體公共共有人同意時(如他公共共有人所在不明，或為對造當事人)，倘已得侵害行為人(包含事前或事後同意該行為人)以外之公共共有人全體之同意，則無論公共共有人中之一人或數人，自均得單獨或共同起訴，要不能謂其當事人之適格有欠缺(司法院院字1425號解釋及本院37年上字第6939號判例參照)。
- 二. 原審合法認定黃添錦為系爭確定判決之被告，黃智偉等二人為其子女且當時黃彩紋未成年，有事實上無法取得其二人同意起訴，則賴秀換未經其二人同意而提起系爭確定判決之損害賠償訴訟，自難認當事人不適格(最高法院105年度台上字第329號民事判決)

2022年7月25日

53

53

## 兩個~周金水，誰是被繼承人？

- 一. 案例事實：臺灣高雄地方法院87年度重訴字252號民事判決主文「被告應就坐落高雄市○○區○○段……土地，按附表所示各被告之應繼分比例辦理繼承登記。」
- 二. 查系爭土地日據時期為林德官庄455、472番地，依土地總登記簿及現有土地登記簿均未登載所有權人周金水之住所，然依土地總登記之「臺灣省土地關係人繳驗憑證申報書」繳驗之權利憑證土地臺帳及日據時期土地大字登記簿，所載所有權人周金水住所為「大竹里林德官庄482番號」兩個周金水是否同一主體？

2022年7月25日

54

54

## 同一主體認定之爭議

- 三. 按法院之判決是否得當，登記機關固無權審查，但地政機關就登記事項既有實質審查之權，苟審查結果，認為確定判決不適於登記，仍非不得命申請人補正，登記機關於接受上開申請案件後，仍應依法審查其登記原因證明文件，是否與申請人請求登記之內容相符，並不因單獨申請登記，即可不為上開審查，從而登記申請人所提出之登記原因證明文件所載內容若與登記簿不相符合，登記機關尚非得逕准登記。地政機關就登記事項有實質審查之權，苟審查結果，認為確定判決不適於登記，仍非不得命申請人補正(82行判364、2269號參照)

2022年7月25日

55

55

## 同一主體認定之爭議

- 四. 本件依來函所附資料之記載，系爭土地早期既有多名稱「周金水」之繼承人探詢產權登記情形，因案未檢附前揭地籍資料所載「大竹里林德官庄四八二番地」之戶籍謄本，基於維護登記名義人之權利及地籍登記之正確性，爰請判決機關提供相關資料俾供實質審認；依申請人向法院提出之被繼承人周金水日據時期戶籍謄本，所載住所為「屏東阿猴廳新園里新園庄新園百七拾九番地」（無遷居之記載），與地籍資料所載「大竹里林德官庄四八二番地」未符，申請人未能檢附其不符之原因證明文件

2022年7月25日

56

56

## 同一主體認定之爭議

五. 且設籍於「阿猴廳新園里新園庄新園百七十九番地」之周金水係安政三(1856)年10月20日生，從事農業，並於大正四(1914)年3月4日隱居，此周金水既係從事農業，何以放棄高雄林德官庄之土地不作，將之出典他人，再前去屏東從事農業，豈非啟人疑竇？

六. 阿猴之周金水係於明治10(1877)年10月20日娶住「阿猴廳新園里田洋仔庄田洋仔445番地」林氏蔓為妻；系爭土地典權原因發生時之明治九年間，業主周金水應係住居於高雄林德官庄，則此周金水於將系爭土地出典一年後即迎娶與林德官庄無地緣關係之阿猴廳新園里人氏為妻，亦頗不符常情

2022年7月25日

57

57

## 同一主體認定之爭議

七. 又訴訟標的之法律關係，於確定之終局判決中已經裁判者，就該法律關係有既判力(75年行判356號)，惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生(73台上3292判例)，是被繼承人與登記名義人是否為同一人，既非屬法院確定判決主文所判斷之訴訟標的，似無須受該確定判決效力之拘束。

八. 準此，被繼承人與登記名義人是否為同一人，登記機關有就事實審認之必要，請申請人檢附與日據時期土地登記簿或土地台帳所載住所相符之戶籍謄本，以供審認土地權利之真正，以維護地籍登記之正確性，係屬登記事項質實審查之權限範圍，通知其補正並無不妥(89.5.24法律字第018036號)。

2022年7月25日

58

58

## 行政訴訟過程

1. [高雄高等行政法院 90 年度 訴 字第 1083 號判決\(91.06.19\)](#)
2. [最高行政法院 92 年度 判 字第 1324 號判決\(92.10.02\)](#)
3. [最高行政法院 92 年度 裁 字第 1382 號裁定\(92.10.02\)](#)
4. [高雄高等行政法院 92 年度 訴更一 字第 68 號\(92.12.30\)](#)
5. [最高行政法院 94 年度 判 字第 1217 號判決\(94.08.11\)](#)
6. [高雄高等行政法院 94 年度 訴更二 字第 25 號裁定\(95.03.09\)](#)
7. [高雄高等行政法院 94 年度 訴更二 字第 25 號判決\(95.05.24\)](#)
8. [最高行政法院 95 年度 裁 字第 2934 號裁定\(95.12.28\)](#)
9. [最高行政法院 97 年度 判 字第 299 號判決\(97.04.24\)](#)

59

## 92判1324發回~應尊重國家司法權？

- 一. 關於人民私權之確定，係屬國家司法權之範圍，人民發生私權爭執時，應循民事訴訟程序，由民事法院確定之。故國家民事法院就私權爭執所為之確定判決，其所確定之事實及法律關係，在行政處理程序中雖對之存有疑問，行政機關仍不可不以之為既判事項而從其判決處理，此為行政權與司法權分立之國家一般通例（29年判13號、32年判18號判例參照）。
- 二. 本件民事訴訟標的為該事件被告（繼承人）對於本件土地登記簿上登記名義人周金水（被繼承人）之繼承關係，甚為明顯

2022年7月25日

60

60

## 92判1324發回~應尊重國家司法權？

- 三. 而民事確定判決既已判令該事件被告就其繼承被繼承人周金水名義之本件土地辦理繼承登記，則該判決就為該繼承登記事件訴訟標的之繼承關係，業已為判斷確定，亦屬無疑。
- 四. 則為該事件原告(本件上訴人)持以申辦繼承登記，除另有客觀、具體且明顯之事證，足資證明該事件被告確非該繼承事件之真正繼承人，該判決之效力應不及於真正繼承人外，受理登記機關**即不應置該確定民事判決不顧，藉故拒辦登記，庶符憲法規定行政權、司法權分立互重之旨。**

2022年7月25日

61

61

## 92判1324發回~應尊重國家司法權？

- 五. 上訴人持確定民事判決，代位申辦繼承登記，即**毋庸提出土登119條第1項第1、2、5款規定之文件**。被上訴人仍通知補提出各該款規定之文件，並以未據補正為由，駁回上訴人代位申辦繼承登記之申請，即與上開規則規定有違。
- 六. 被上訴人**質疑被繼承人周金水非為本件土地日據時期登記簿所載之周金水之事實，負有提具積極證據之責。乃原審未命舉證**，一仍因循其主張，以日據時期周金水之住址、職業、婚姻、當時人民生活習俗，及屏東、高雄往來交通等情，以臆測之理由推論……(最高行政法院92年判字第1324號)

2022年7月25日

62

62

## 92判1324發回~應尊重國家司法權？

七. 臆測推論：位於今高雄市之本件即當時林德官庄四五五、四七二番地土地登記名義人周金水，實無從認定該周金水即為當時設籍阿猴廳新園里新園庄新園百七十九番地（今屏東縣新園鄉）之民事判決被告之被繼承人周金水，認本件土地登記名義人似另有其人，置民事判決就私權爭執既判確定之事實及法律關係，視若無睹。因認被上訴人駁回上訴人繼承登記之申請，訴願決定予以維持，並無違誤，駁回上訴人之訴，即難謂無判決不依證據之違法。

2022年7月25日

63

63

## 92判1324發回，登記機關應府舉證責任

八. 最高行認為上訴指摘，非無理由，應由本院將原判決該部分廢棄，原審應切實查明事實，另為判決。

九. 高院更審：地政機關倘質疑系爭民事被告之被繼承人「周金水」非為土地登記簿所載之「周金水」之事實，對此應負積極提出客觀、具體且明顯之證據之責，如未能提出事證即應登記（高雄高等行政法院判決92年訴更字第68號）

十. 地所再上訴…

2022年7月25日

64

64

## 94判1217~肯定地所審查權

- 一. 土地登記係將人民對於土地權利之取得、設定、喪失及變更予以公示之行為。……，使土地權利義務狀況得以明確，並得以處分，故登記之正確性及連續性，於土地登記自應予重視。而正確之土地權利第一次登記乃登記具有正確性及連續性之基礎，苟土地權利第一次登記係有瑕疵，致未發生原登記之效力，於經更正登記前，自亦無從依據該未生效力之土地登記而為連續之登記。
- 二. (1946~1949)辦理土地權利憑證繳驗及換發權利書狀，人民於規定申報權利，經審查無誤後，辦理土地所有權登記，……若登記名義人係已死亡而無權利能力者，該登記自屬有瑕疵之登記，無由認該登記名義人已取得土地權利，故於更正登記前，不得將繼受自該名義人而取得土地權利之狀態，登記於土地登記簿，否則即有害於土地登記之正確性及連續性。

2022年7月25日

65

65

## 94判1217~肯定地所審查權

- 一. 訴訟標的之法律關係(繼承關係)為判斷，行政機關原不可不以之為既判事項而從其判決處理。惟…前開民事判決所命之給付，其標的、範圍有欠明確，上訴人自無從憑該確定判決提出申請，即為土地登記。
- 二. 系爭土地第一次所有權登記以無權利能力之周金水為所有人而為登記，於該有瑕疵登記更正前，上訴人不得基於該項土地登記將周昭雄等95人輾轉繼受周金水而取得系爭土地權利之狀態，登記於土地登記簿，致害及土地登記之正確性及連續性。此部分事實及法律並未經前開判決於主文內予以判斷，並非前開民事判決確定私權之效力範圍，上訴人自非無權審查，原審就此部分事實，即應予以調查明確。乃原審就前述應為審究調查事項未遑為之，即命上訴人應作成辦理繼承登記之行政處分，經核即有未合。

2022年7月25日

66

66

## 二度更審，仍應實質審查

- 一. 系爭土地為第一次所有權登記時，登記名義人已死亡而無權利能力，故該登記屬有瑕疵之登記，該登記名義人並無取得土地權利。
- 二. 因此，上述事實未經民事判決於主文內予以判斷，非該民事判決確定私權之效力範圍所及，地政機關自得依法審查(高雄高等行政法院94年度訴更二字第25號)。

當事人再上訴…

2022年7月25日

67

67

## 主文未明，仍應實質審查

- 一. 系爭土地未依臺灣光復初期誤以死者名義申辦土地總登記處理要點為更正登記前，被上訴人即不得准許將周昭雄等95人輾轉繼受周金水而取得系爭土地權利之狀態，登記於土地登記簿。此事實及法律並未經該民事判決於主文內予以判斷。
- 二. 上述民事判決僅命繼承人按各繼承人應繼分之比例辦理繼承登記，對應辦理分別共有登記抑共同共有登記，並未為明確記載；是民事判決所命之給付，其標的、範圍有欠明確，且此部分事實及法律並未經民事判決於主文內予以判斷，亦非民事判決確定私權之效力範圍，被上訴人依法非無權審查(最高行政法院判決97年度判字第299號)。

2022年7月25日

68

68

## 肆、私權爭執與先 買權異議之處理

69

69

### 私權爭執，應由民事法院裁判

- 一. 土地登記之駁回，在處理上分為下列兩類型：
  1. 一般行政處分：如無管轄權、依法不應登記、或逾期未補正或未照補正事項完全補正者」(土登57 I ①②④)，應依訴願、行政訴送等程序救濟之
  2. 如涉及私權爭執者，其救濟應歸民事法院所管轄
- 二. 私權爭執語義廣泛，84年7月12日修正為「登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者」(土登57 I ③)

2022年7月25日

70

70

## 私權爭執之認定

- 一. 爭執(土登57 I ③)，係指與申請登記之法律關係有關之爭執，並非泛指以申請登記之不動產為標的之所有法律關係之爭執而言。
- 二. 因此，申辦繼承登記時，對申請登記之權利人爭執其非繼承人，固屬與申請登記之法律關係有關事項之爭執，
- 三. 若他人主張對繼承之不動產具有移轉登記請求權而為爭執，則非屬對申請登記之法律關係所為爭執(91判2070、98判197等判決)

71

## 共同共有繼承與私權爭執

- 一. 繼承人間之潛在應有部分、或配偶差額分配請求權有爭議，是否構成私權爭執？
- 二. 惟於共同共有繼承登記，對登記所要求記載之事項，就僅止於「因繼承所形成之共同共有狀態」而已，並無進一步要求「潛在」應有部分之呈現，因為職權調查之作業成本太高，而且在繼承人間內部有糾爭時，會使調查成本最低、最具時效利益之單純繼承登記，也一併受到拖延。
- 三. 故此類爭議，非屬「與申請登記之法律關係有關」事項(106年度判字第353號，中壢所)。

2022年7月25日

72

72

## 浮覆地~自動回復與申請核准之爭議

- 一. 私有土地所有權消滅者，為國有土地(土§10)。私有土地，因天然變遷成為湖澤或可通運之水道時，其所有權視為消滅(土§12 I)；土地回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權(土§12 II)。準此，土地坍塌後如因浮覆而回復原狀時，經原所有權人證明為其原有者，仍回復其所有權。
- 二. 惟過去實務見解有兩說：
  1. **自動回復說**：原所有人之所有權當然回復，無待申請地政機關之核准
  2. **核准回復說**：取得回復請求權，於行使該請求權並獲准回復登記後，始回復其所有權。

2022年7月25日

73

73

## 2021年2月統一法律見解

- 一. 認為私有土地因成為公共需用之湖澤或可通運之水道，其所有權視為消滅，並非土地物理上之滅失，所有權亦僅擬制消滅，當該土地回復原狀時，原土地所有人之所有權當然回復，無待申請地政機關核准，
- 二. 此為土地所有權依法律規定而喪失或回復，在**要件事實發生時**，即生所有權歸屬變動之物權效力，土地登記簿之記載，僅是公示的方法，故土地所有人依土地法第12條第2項回復登記請求並無時效可言。

2022年7月25日

74

74

## 當然回復所有權與私權爭執

- 一. 就人民申請案件是否該當上述規定之各要件，地政機關自須進行實體之調查以決定是否許可登記。如該土地尚未為第一次登記，亦應本於權限作成准駁之決定。
- 二. 惟該該土地如業經登記為他人所有或國有時，而該登記之權利人不同意塗銷依法所為之登記者，此際即屬有前揭土登第57條第1項第3款「登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執」之情事，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請，申請人則得訴請民事法院裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理(最高行政法院 108 年度上字第 688 號判決)。

2022年7月25日

75

75

## 神明會與祭祀公業之爭

- 一. 前開279、280及280-1號土地之登記名義人原為「天上聖母」，管理人分別為林港、林試，業經訴外人林○和持板橋地院81年重訴字第165號確定判決，於91年10月16日代位申請辦竣更名及管理人變更登記為「祭祀公業天上聖母，管理人為林萬來」在案
- 二. 嗣林○和於92年7月7日持地院確定判決，申請辦理土地所有權移轉登記；嗣林○仁提出異議聲明前開土地應為神明會天上聖母(並向法院民刑起訴)

76

## 神明會與祭祀公業之爭

- 一. 土地權利登記後，權利人之姓名或名稱有變更者，應申請更名登記(土登149)。更名登記得由權利人或登記名義人單獨申請之(土登27)。
- 二. 若登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，**登記機關應駁回登記之申請**(土登57 I ③)。申請人如有不服，依同條第三項規定，得訴請司法機關裁判。

77

## 神明會與祭祀公業之爭

- 三. 本件上訴人是**因第三人林○仁之異議**才被地政機關駁回其申請，並非被上訴人提出異議。故縱然上訴人就本案取得勝訴判決，對於異議之第三人並無拘束效力，上訴人再向地政機關申請辦理更名登記時，仍有可能因為「林○仁」或其所稱真正權利人「神明會」提出異議而被駁回。
- 四. 足見有關**權利主體是否同一之爭執**，應是存在於**上訴人與權利關係人即林○仁間**，而非應以被上訴人林萬來（即祭祀公業蘆洲鄉林氏天上聖母管理人）為訴求之對象(92年台上字1349號)。

78

## 有結果，不一定有真相

- 一. 被告以利害關係人(林○仁)聲明異議前開土地所有權屬之爭執，業經法院判決確定，祭祀公業天上聖母仍為前開土地之登記名義人，故依訴外人林○和所提前開板橋地院民事確定判決主文所載，准將祭祀公業天上聖母所有前開土地辦理移轉登記予林○和所有之登記處分，揆諸前揭規定，亦屬有據。
- 二. 綜上所述，被告(三重所)所為駁回原告移轉登記申請及准予林○和移轉登記之處分，均無違法(臺北高等行政法院93年度訴字第995號判決)。

79

## 可否以訴請分割提出異議？

- 一. 甲、乙、丙、丁、戊五人共有(持分各1/5)，丁、戊已提出共有物分割之訴，甲、乙、丙仍得依土地法34-1條第一項多數決方式設定地上權予甲嗎？
  1. 依土地法第34條之1申辦所有權移轉登記期間，他共有人以該土地業另提起共有物分割之訴，涉及私權爭執為由，請求駁回登記之申請，
  2. 因非就該所有權移轉登記之法律關係有爭執提起訴訟，故不予受理(85.10.24台內地8510170號)

本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割；所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限(20171201執行要點3)

88

80

## 多數決處分異議之處理

- 一. 因部分繼承人未會同申辦繼承，經登記為**共同共有**後，部分共有人**依本法條規定處分全部共同共有物**，須經**共同共有人過半數之同意**外，應另計算其「**潛在的應有部分**」**是否過半**(94.5.9內授中辦地0940725026號)。
- 二. 共同共有人之一既檢具原所有權人(被繼承人)所立**自書遺囑**，載明將該房地全部由**其一人繼承**，且該員已向法院提起訴訟之證明文件**聲明異議**，其異議內容關涉及**其他繼承人應繼分之多寡及是否符合本法條規定之處分要件**，應屬與申請登記之法律關係有關之權利關係人間之爭執(土登57I)，登記機關得依規定**駁回登記之申請**，俟該訴訟案件判決確定後，再另依判決結果申辦登記(94.12.21內授中辦地0940055831號)

81

81

## 優先購買權異議時

- 一. 登記完畢前，優先購買權人以**書面提出異議**並能證明確於期限內**表示願以同樣條件優先購買**或出賣人**未依通知條件出賣者**，登記機關應**駁回**其登記之申請(土登97III)。
- 二. 土34-1之優先購買權係屬債權性質，如出賣人違反此項義務，純屬共同共有人間之**內部關係**，共同共有人未踐行此項通知義務，僅生應否負損害賠償責任之問題，對於出賣處分之**效力**，尚無影響(**68年台上字第2857號判例**參照)。故土地所有權已完成變更登記時，他共有人如認為受有損害，得依法向該共有人請求損害賠償。

82

82

## 行政法院之見解

- 一. 丁、戊提起分割訴訟中，甲乙丙依土34-1第1項將土地設定地上權於他人以妨礙分割共有物之訴，有脫法行為及虛偽不實之虞
- 二. 土地所有人設定地上權，共同申請地上權設定登記後，在登記機關審查中，又主張地上權設定行為不生效力，請求登記機關不應予以登記，即屬申請登記之權利人與義務人間，於申請登記之地上權設定法律關係有所爭執(土登57③)之事例。
- 三. 私權爭執，登記機關並無確定之權限，行政法院亦無確定之權限，登記機關駁回登記，並無違誤(94行判1457號)

83

83

## 以確定判決單獨申請持分土地移轉，他共有人有先買權？

- 一. 按法院因被告應履行買賣契約，而命其辦理不動產所有權移轉登記之判決，係命其履行債務給付判決，其效力不及於該判決當事人以外之第三人及訴訟標的以外之法律關係.....。
- 二. 故依法對該不動產有優先購買權之人，對於判決當事人持憑該判決辦理所有權移轉登記，提出優先購買權之主張而為異議者，則屬原確定判定當事人以外之第三人，就該判決訴訟標的以外之另一法律關係所為之爭執，非原確定判決之效力所得拘束(司法院秘書長81. 3. 5秘台廳(1)字02500)。

2022年7月25日

84

84

## 以確定判決單獨申請持分土地移轉，他共有人有先買權？

二. 準此，法院於命被告應履行買賣契約義務，辦理所有權移轉登記予原告之判決主文與內容，倘未提及優先購買權人已放棄其優先權，而系爭不動產之買賣，依法涉及優先購買權情事者，權利人持憑該判決單獨申辦所有權移轉登記時，仍應依土登97條規定辦理。

三. 至於出賣人如未依法通知優先購買權人，得由權利人代為通知。又權利人依土登102條規定，單獨申辦承買土地所有權移轉登記時亦同(81.3.26台內地8172206號函)。

2022年7月25日

85

85

## 鳳山寺非自然人，優購耕地之爭議

一. 事實概要：多數共有人依土地法34-1條出售耕地，他共有人鳳山寺及另一自然人在未辦妥移轉登記前提出異議，地所否准受理，准予移轉登記。

二. 法院見解：優先承購權是否成立，攸關申請所有權移轉登記應否准許之前提要件，自屬對於登記事項有關之法律關係有所爭執。申請提出異議者除鳳山寺外，尚有其他共有人范O統，表達欲行使優購權，當時尚在核准所有權移轉登記之前，新湖地所罔顧異議，於101年4月30日核准移轉登記，其處分顯然違法(臺北高行102年訴字第1329號判決)。

2022年7月25日

86

86

## 最高行105年判158號判決駁回

- 一. 依土登規則97條3項規定，足認共有土地優購權人除主張行使優購權外，並得對申請登記之案件提出異議，而登記機關亦有審核該異議有無理由及命其提出證明文件之義務。
- 二. 新湖地所主張他共有人除主張優先承購權外，應無法就該買賣案件提出異議，……又主張優先承買權是否已消滅，本可依民事訴訟程序謀求解決，其權利或利益並未受有任何損害，即使有損害，亦屬出售之共有人應否負損害賠償責任之問題，是否可逕認行政處分造成權利或利益受有損害而屬違法，尚有研究之餘地云云，將私權關係之確定與應否准許所有權移轉登記之申請，混為一談，亦屬無據。

2022年7月25日

87

87

簡報結束  
謝謝指教

2022年7月25日

88

88