

臺北市政府地政局 土地登記案例審查彙編

臺北市政府地政局土地登記案例審查彙編

106
年
3
月



臺北市政府地政局 編印
中華民國 106 年 3 月

前 言

本局前於 100 年 12 月編印「土地建物登記、測量案例審查彙編」，分類別系統性綜整土地登記相關案例。然因土地登記相關法令時有增修，為提供更完整之法令參據，俾供本市各地政事務所、本局各科室及土地開發總隊同仁辦理業務查閱依循，並為社會大眾了解參考，爰有重新編印之需求。

本局於 100 年 12 月 20 日配合組織修編，更名為「臺北市政府地政局」，為求精簡，收錄案例涉及更名前名稱者，不逐則加註。另外，本局於 105 年 1 月 31 日將「地籍及測量科」辦理測量業務部分改設「測繪科」，另「地籍及測量科」同時修正為「土地登記科」，因此本次彙編刪除測量業務內容，併予敘明。

臺北市政府地政局 李得全 謹識

中 華 民 國 106 年 3 月

105年土地登記案例審查彙編目錄

第一章 建物所有權第一次登記

- 案例一 數個使用執照之建物，其共有部分之登載方式…………… 1
- 案例二 建物所有權第一次登記經法院判決塗銷，原建物已辦竣之限制登記比照未登記建物查封之方式辦理，即僅塗銷所有權部，並將辦理塗銷所有權情形及原限制登記事項註記於標示部其他登記事項欄…………… 4
- 案例三 區分所有建物權利人申辦建物所有權第一次登記，因部分起造人已死亡，其繼承人不申報遺產稅及不會同申請，仍可受理登記，惟應於地籍資料之其他登記事項欄註記「未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀」，並將該不動產資料移送被繼承人死亡時戶籍所在地國稅局依法核課遺產稅…………… 6
- 案例四 合建契約之當事人，提供土地興建房屋，並已移轉部分土地持分予建商作為合建資金之一部分，且對房屋分配權屬尚有爭議，應視為建物所有權之權利關係人，得就建物所有權第一次登記案提出異議…………… 10
- 案例五 經終局判決後，於上級審減縮其應受判決事項之聲明，實質上與訴之撤回無異，就其減縮訴之聲明部分可依原調處結果辦理…………… 14

第二章 所有權變更登記

- 案例一 買賣契約書刪除原承買人甲變更為乙，應重新訂定契約書或由買賣當事人雙方及原承買人於契約書刪改處認章…………… 17

案例二	公司代表人如為自己與公司為買賣行為，依規定另推公司代表人時，應檢附全體股東同意推選之證明文件外，如申請人檢附之股東會議紀錄所蓋股東之印章與載有公司董事、股東姓名等資料及核備章之公司變更登記事項卡之印章相符時，免附全體股東之印鑑證明……	19
案例三	依土地法第34條之1規定辦理土地買賣登記，如他共有人應受領之價金已提存於法院，並檢附已依法完成提存之證明文件，則地政事務所應准予受理……	21
案例四	經法院准予核定之調解書，該調解書未經宣告無效或撤銷前，仍為有效……	24
案例五	持憑法院和解筆錄申辦土地所有權移轉登記，如義務人死亡，得由權利人代位申請繼承登記後，再行辦理移轉登記……	26
案例六	假處分債權人取得假處分本案判決勝訴確定，仍需檢附法院民事執行處核發之「未調卷執行證明」方能依判決主文辦理移轉登記……	29
案例七	申辦和解回復所有權登記之申請人，非和解當事人，不得持和解筆錄申辦所有權移轉登記……	31
案例八	未成年人之父母離婚後，協議由其母親為監護人，得由其母為法定代理人申辦所有權移轉登記……	34
案例九	建物拍賣時，未將該地上權一併拍賣，買受人持憑不動產權利移轉證明書申辦建物拍賣所有權移轉登記，不得一併申請地上權移轉登記……	36
案例十	持法院和解筆錄申辦移轉登記，仍須檢附被告祭祀公業派下員同意處分之證明文件……	38
案例十一	遺囑執行人持憑法院民事裁定申辦遺贈登記，無須由遺產管理人會同申請……	40

案例十二	申辦和解回復所有權移轉登記之申請人，雖非和解當事人，於會同原告持和解筆錄申辦所有權移轉登記時，得予受理·····	44
案例十三	依土地法第34條之1規定辦竣買賣所有權移轉登記，嗣後地方法院提存所來函撤銷案附之提存書，仍無礙物權登記效力，原登記狀態應予維持·····	47
案例十四	申辦所有權返還予原始取得人之回復所有權登記，與一般移轉登記之繼受取得有別，免受公寓大廈管理條例第4條第2項之限制·····	50
案例十五	土地、建物併同辦理共有物分割登記，得予受理···	54
案例十六	已建有房屋之建築基地，不可單獨拋棄該基地之所有權·····	57
案例十七	地下1層係自設停車位單獨編列建號作為區分所有主建物，不得將法定停車位作為該建物之共有部分···	63
案例十八	共有人擬處分共有建物，如共有人並無特定位置或有獨立使用之情形，且建物登記資料亦未載有任何特定位置使用之編號，則仍有土地法第34條之1規定之適用·····	64
案例十九	公寓大廈管理條例施行前取得之建物倘未能證明自始未分擔土地持分，其移轉或設定負擔仍應依公寓大廈管理條例規定辦理·····	67
案例二十	持憑法院民事判決申辦土地及建物判決移轉所有權，如係原告全部勝訴之判決，其主文與原告原訴之聲明相同，並無顯然錯誤，該民事判決主文判決移轉權利範圍雖與登記簿不符，惟辦理登記之權利範圍並無超過法院判決之權利範圍，依既判力之事實及舉重明輕之斟酌與判斷，可准予登記·····	69

- 案例二十一 依土地法第34條之1規定辦理土地所有權移轉登記，如經檢具他共有人確已向提存所領竣提存款之證明文件，即可視為他共有人已受領之證明 … 72
- 案例二十二 已依土地登記規則第83條規定註記基地權利範圍之建物及其基地移轉時，如移轉後共有人之土地持分合計仍符合土地登記規則第83條第2項之規定得予受理 …… 76
- 案例二十三 部分共有人依土地法第34條之1出賣不動產，其他共有人於收到出賣通知之期限內以存證信函主張優先購買，並約定簽約時間、地點及表明簽約時一次付清買賣價款，則其優先購買權尚不得視為放棄，如有爭執，應依內政部86年6月30日台內地字第8606586號函示意旨辦理 …… 78
- 案例二十四 申請人持和解筆錄就被繼承人所遺不動產申辦和解共有物分割為部分分別共有，部分共同共有，得予受理 …… 81
- 案例二十五 共有人依土地法第34條之1規定處分共有土地，他共有人就其與其他共有人間之內部關係提出異議，且確於期限內表示願以同樣條件主張優先購買者，其優先購買權尚不得視為放棄 …… 83
- 案例二十六 丙借名登記不動產於乙，嗣丙死亡則雙方借名契約即屬消滅，經法院判決登記名義人乙應將不動產所有權移轉登記為丙之全體繼承人共同共有，仍應申報遺產稅，並檢附繼承系統表辦理 …… 85
- 案例二十七 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一案 …… 88

- 案例二十八 他共有人接到出賣通知後，未於期限內主張優先購買權，該優先購買權應已視為放棄…………… 91
- 案例二十九 依土地法第34條之1規定辦理土地地上權移轉登記及其上建物所有權移轉登記，得予受理…………… 94
- 案例三十 神明會或祭祀公業之所有權狀由前任管理人或其繼承人占有，如其管理人之變更經主管機關同意備查時，仍准予辦理管理者變更登記，惟暫不繕狀並於所有權部其他登記事項欄記明「原所有權狀由前任管理人或其繼承人占有，俟索回原權利書狀或持憑法院確定判決後始得申辦書狀換補給登記」…………… 97
- 案例三十一 權利人得依分次取得之區分所有建物專有部分及其基地持分標的辦理持分分割登記、所有權移轉登記…………… 100

第三章 繼承登記

- 案例一 養子女之收養關係雖經終止，惟養子女之子女未隨同離開收養者之家，且其戶籍謄本仍記載有祖孫關係時，該養子女之子女對祖母所遺之財產仍有繼承權…………… 103
- 案例二 申辦繼承登記，繼承人之一經外國法院宣告為禁治產確定者，地政機關得為形式上之審查，利害關係人間如有爭執時，得訴請法院確認…………… 105
- 案例三 持憑法院確定判決代位申辦繼承登記，於判決確定後登記完畢前，部分負移轉義務之被告死亡，仍得依土地登記規則第102條規定意旨辦理…………… 108
- 案例四 遺囑執行人得於申辦遺囑執行人及代為申辦繼承登記後，會同受遺贈人辦理遺贈登記…………… 113

案例五	向法院申請限定繼承之公告期間得視為不可歸責於申請人之期間予以扣除·····	115
案例六	申辦分割繼承登記，分割協議書印花稅票之計算基準應以協議成立時之土地公告現值為審核標準·····	117
案例七	在臺未設有戶籍之繼承人已檢具法院准予拋棄繼承權之證明文件者，不須再檢具經我駐外機構驗證之親屬關係證明文件·····	120
案例八	法院民事判決確定繼承人之身分及應繼分，得據以申辦判決繼承登記·····	123
案例九	繼承人經法院刑事判決論以刑法第277條之傷害致死罪，尚非當然喪失繼承權·····	126
案例十	臺灣地區被繼承人之第一順位繼承人為大陸地區人民，就其所遺留之不動產，如該繼承人未於期限內拋棄繼承或為繼承之表示，應由相關機關本於遺產管理人地位管理其遺產，並依相關遺產管理辦法交付遺贈物·····	129
案例十一	共有物分割判決之判決主文將有繼承權者漏列及無繼承權者誤列，地政機關應依該判決主文辦理判決繼承登記·····	133
案例十二	部分繼承人申請登記為共同共有，其利益自歸屬於全體繼承人，如經審查應備文件齊全，倘他共有人提出異議，仍應准予辦理繼承登記為共同共有·····	136
案例十三	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年12月4日台(75)內地字第461736號函釋規定，另行取得執行名義後，始得申辦登記·····	138

- 案例十四 申請人檢具和解筆錄及國稅局核准函等文件，申辦撤銷(繼承)登記、剩餘財產差額分配登記及和解繼承登記，和解內容並無剩餘財產差額分配事項，倘經審認全體繼承人確有協議剩餘財產差額分配之意思表示者，應准予辦理 ····· 142
- 案例十五 遺囑執行人應辦竣遺囑執行人及繼承登記後，始得依遺囑內容處分被繼承人之遺產 ····· 144
- 案例十六 繼承人之一辦竣公同共有繼承登記後，登記機關應得再受理繼承人持憑被繼承人之自書遺囑辦理遺囑繼承登記 ····· 147
- 案例十七 持憑法院民事確認判決(裁定)申請夫妻聯合財產更名及繼承登記，為維持登記之連續性，同意准予連件辦理 ····· 149
- 案例十八 經國稅機關同意撤銷原依民法第1030條之1規定主張之剩餘財產差額分配請求權，並補核遺產稅，且經全體繼承人同意，自得准予撤銷原剩餘財產差額分配登記並連件辦理分割繼承登記 ····· 152
- 案例十九 大陸配偶依遺囑內容申辦繼承登記，涉及臺灣地區繼承人「賴以居住之不動產」之認定 ····· 153
- 案例二十 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 ····· 156
- 案例二十一 大陸配偶繼承遺產，其身分資格、繼承遺產範圍及不動產可否繼承登記，應以「被繼承人死亡時」為認定基準；具體個案如有爭議，宜由當事人循司法程序請求救濟 ····· 161
- 案例二十二 繼承人兼以遺囑執行人身分申辦自己與其他繼承人之遺產繼承登記，係依被繼承人之指示而為執行上之必要行為者，自無民法第106條規定之適用 ··· 166

案例二十三 法院判決確定養女對於養父之繼承權不存在，然代位繼承性質係以自己固有的權利直接繼承被繼承人之財產，故養女對養祖母之代位繼承權仍存在。168

第四章 信託登記

- 案例一 不動產信託內容變更契約書係就信託財產之歸屬人及歸屬比例為變更，仍應貼用印花稅票…………… 170
- 案例二 連件辦理塗銷信託及信託登記，該塗銷信託案件之登記費如何計收…………… 172
- 案例三 申請人依法院民事判決主文申請信託登記，得予受理，並將判決書複印裝訂成信託專簿…………… 176

第五章 他項權利登記

- 案例一 已辦竣登記之預為抵押權，嗣後得申辦該抵押權讓與登記，並依其原設定契約書所載權利價值計收登記費…… 180
- 案例二 建物所有權人於已設定抵押權後再取得該建物之共有部分之權利範圍，其後申請該共用部分權利範圍移轉變更登記時，免檢附抵押權人同意書…………… 186
- 案例三 原告與他共有人同係抵押權塗銷登記之權利人，各該權利人(共有人)彼此間並無債權債務關係之存在，自無得行使代位權…………… 189
- 案例四 共有土地共有人僅有2人，如其中一共有人之權利範圍已逾全筆土地2/3，即得依土地法第34條之1就全筆土地申辦地上權設定登記…………… 194
- 案例五 時效取得地上權登記，倘經地政事務所依規定審查無誤並公告期滿，就未合法送達者無須重新辦理公告及通知，僅應補行通知限期徵詢即可…………… 195

案例六	和解筆錄僅載明就已辦竣繼承登記之建物移轉於聲請人時，不得逕為認定未辦理繼承登記之地上權得隨同和解筆錄移轉	198
-----	--	-----

第六章 塗銷登記

案例一	抵押權擔保之債權如係可分之債權，債務人自得依契約所訂比例清償債務，得以「部分清償」為登記原因辦理部分塗銷登記	202
案例二	義務人兼連帶債務人中之1人會同抵押權人，持憑未經另義務人兼連帶債務人參加之區公所調解委員會調解書，申辦抵押權調解塗銷登記，不予受理	203

第七章 限制登記

案例一	拆屋還地之土地返還請求權，屬於「附條件或期限之請求權」，得准辦理預告登記	207
-----	--------------------------------------	-----

第八章 登記規費及罰鍰

案例一	於公司法第317條之3，94年6月24日刪除生效前核准合併新設之公司法人，於該法刪除後始申辦法人合併登記者，於94年6月24日以前應不計收登記費及罰鍰，至刪除後之期間應計收登記費及罰鍰	209
案例二	辦理分割繼承登記，因隱匿拋棄繼承資料及不實切結，致已拋棄繼承權人仍取得不動產，與事實不符，得依行政程序法第117條、第119條規定撤銷	211

第九章 註記

案例一	非法定停車位之各個車位應分擔之基地權利種類及範圍依土地登記規則第83條規定辦理之記載方式	213
-----	--	-----

第一章 建物所有權第一次登記

案例一 數個使用執照之建物，其共有部分之登載方式

一、案例說明：

- (一)申請人檢具臺北市政府工務局核發之甲使用執照(建築基地：442地號)、乙使用執照(建築基地：157地號)、分配切結書等相關文件申請建物所有權第一次登記，其中甲使用執照所附法定停車位及法定機車位部分，分別單獨申辦共用部分之登記，茲因甲使用執照注意事項載明略以：「…十三、其他事項：本案442地號土地(領有丙建造執照)與同小段157地號土地(領有丁建造執照)，同時申請建造執照，丁建造執照基地之停車位(法定停車位8部，編號1至8；法定機車位，編號1至18)集中留設於本基地內，並於產權移轉及房屋銷售時列入交待」，另乙使用執照注意事項載明略以：「…八、其他事項：本案基地內之停車位(法定停車位8部編號：1至8及法定機車位編號：1至18)集中留設於442地號基地內，並應於產權移轉及房屋銷售時列入交待…」，其中法定停車位由甲使用執照之2戶區分所有建物及乙使用執照之2戶區分所有建物參與分配；法定機車位則由甲使用執照之21戶區分所有建物及乙使用執照之21戶區分所有建物參與分配。

(二)依內政部85年5月29日台(85)內地字第8575108號函釋略以：「…『有關區分所有建築物依建築技術規則建築設計施工編第59條之1但書規定，將本棟建物依法應留設而作為其區分所有權人共同使用部分之法定停車空間集中設置於同一街廓或相鄰街廓之他棟不同建築執照之建築物基地內者，以該法定停車空間之設置，既因建物之興建依法所必須附設，其設置又以供該建物使用為目的，其產權自以登記為該建物區分所有權人所共有為宜…』」，又內政部80年9月18日台80內營字第8071337號函略以「…(三)區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分所有建築物之區分所有權人…」，是以，如登記資料未將集中設置法定停車位事由予以登載，則嗣後車位(公)移轉似有可能發生有違內政部80年9月18日台80內營字第8071337號函釋情形，為符合使用執照注意事項所載之控管，及登記簿之登載應如何管制？尚無統一之記載例。

二、審查意見：

於各參與車位分配之主建物標示部其他登記事項欄內註記「本建物停車位編號○○號僅能移轉予○○使字第○○號使用執照之區分所有建物」。

三、審查結果：

本案經報奉內政部91年12月5日台內地字第0910086070號函核復略以：「按『依建築法第102條之1規定，建築物依規定應附建防空避難設備或停車空間，按其性質應依土地登記規則第72條(修正後第81條)規定辦理所有權登記，但為考量社會實際發展需要，依左列規定辦理：(一)區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間均不得與主建築物分離，應為該區分所有建築物全體所有權人所共有或合意由部分該區分所有建築物區分所有權人所共有。(二)前項區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間所有權登記，參照土地登記規則第72條(修正後第81條)規定辦理。(三)區分所有建築物內之法定防空避難設備或法定停車空間，其移轉承受人應為該區分建築物之區分所有權人。』、『有關區分所有建築物依建築技術規則建築設計施工編第59條之1但書規定，將本棟建物依法應留設而作為其區分所有權人共同使用部分之法定停車空間集中設置於同一街廓或相鄰街廓之他棟不同建築執照之建築物基地內者，以該法定停車空間之設置，既因建物之興建依法所必須附設，其設置又以供該建物使用為目的，其產權自以登記為該建物區分所有權人所共有為宜。是以本案5樓建築物供作共同使用用途之法定停車空間，既係依前揭建築技術規則規定，而附設於鄰街之10樓建物基地內，自應登記為該5樓建築物區分所有權人所共有。』前經本部以

80年9月18日台(80)內營字第8071337號函暨85年5月29日台(85)內地字第8575108號函釋有案。查建築物依建築技術規則建築設計施工編第59條之1但書規定，將應留設而作為其區分所有權人共同使用部分之法定停車空間集中設置於同一街廓或相鄰街廓之他棟不同建築執照之建築物基地上者，既為各區分建物興建時，依法所必須附設，雖其因建築規劃設計之需得設置於同一街廓或相鄰街廓之他棟不同建築物基地內，但其以供各該區分建築物使用為目的之意旨不宜更迭，為維護各該區分所有權人之使用權益，其所有權移轉應以各該區分建物所有權人為限；並於建物標示部其他登記事項欄一般註記『本建號停車位編號○號至○號共○○車位，提供建築執照○○年○○字號○○號建造執照作法定停車位。』以為管制。」。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會91年第16次研討會會議結論)

(按：原建築法第102條之1於89年12月20日修正)

(按：原土地登記規則第81條於98年7月6日修正)

案例二 建物所有權第一次登記經法院判決塗銷，原建物已辦竣之限制登記比照未登記建物查封之方式辦理，即僅塗銷所有權部，並將辦理塗銷所有權情形及原限制登記事項註記於標示部其他登記事項欄

一、案例說明：

查甲等3人，檢附法院歷次判決書就登記名義人乙所有1258建號等3棟建物，申請判決塗銷登記。因上開建物前依法院函囑辦竣假處分登記，甲等另檢附地方法院民事執行處通知，載明目前無他債權人聲請就前開不動產實施拍賣，且甲等3人即為原假處分之債權人，核與土地登記規則第141條規定相符。

二、審查意見：

依土地登記規則第147條規定：「查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。」。又按內政部91年12月9日內授中辦地字第0910018430號函釋略以「按建物所有權第一次登記經法院判決塗銷，原設定之抵押權不受影響。登記機關辦理塗銷建物所有權第一次登記時，仍應保留他項權利部，並於登記完畢後通知抵押權人，為本部76年2月26日台內地字第480747號函所釋示。惟查現行作業系統，他項權利部無法單獨存在，故為因應登記實務之需要，同意僅塗銷所有權部，並以一般註記事項『00』將辦理塗銷所有權之情形，於標示部其他登記事項欄註記。」。本案申請判決塗銷登記之權利人為原假處分之債權人，故得依土地登記規則第141條第1項第2款規定受理登記，惟假處分登記既未經判決准予塗銷，仍應予保留，參照上開內

政部91年12月9日函釋，似得僅塗銷所有權部，並將辦理塗銷所有權情形及原假處分登記事項註記於標示部其他登記事項欄。

三、審查結果：

本案建物已辦竣建物所有權第一次登記為乙所有，嗣依法院函囑辦竣假處分登記，現以乙名義為所有權人之保存登記，業經法院判決，應予塗銷，惟法院並未來函囑託塗銷上開假處分登記，該限制登記仍應予保留，其原有假處分之查封登記，因所有權被法院判決塗銷，已無所有權部無從保留該假處分登記，自得比照未登記建物查封之方式辦理，僅塗銷所有權部，並將辦理塗銷所有權情形及原假處分登記事項註記於標示部其他登記事項欄。

（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會93年第16次研討會會議結論）

（按：原土地登記規則第141條於95年6月19日修正）

案例三 區分所有建物權利人申辦建物所有權第一次登記，因部分起造人已死亡，其繼承人不申報遺產稅及不會同申請，仍可受理登記，惟應於地籍資料之其他登記事項欄註記「未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀」，並將該不動產資料移送被繼承人死亡時戶籍所在地國稅局依法核課遺產稅

一、案例說明：

- (一) 本案申請人檢附使用執照、地下室起造人分配名冊、地下室所在地址證明、移轉契約書等文件申辦建物所有權第一次登記，依案附起造人分配名冊該地下室為起造人甲公司 etc 43 人所共有，每人之持分亦詳載於名冊上，因部分起造人經通知未會同申請，故申請人依建物所有權第一次登記法令補充規定第 2 點代為申請。
- (二) 未會同申請之起造人中已有 3 人死亡(乙、丙、丁)，地政事務所遂以「未會同共有人已死亡者，應由其繼承人為申請人，並檢附繼承登記相關證明文件辦理。」等為由通知補正，故申請人嗣後另以繼承人完成通知程序，惟該繼承人等均未會同申請，現因他共有人不得代位申報遺產稅，故無法檢附遺產稅繳(免)納證明。

二、審查意見：

- (一) 本案起造人之他共有人乙、丙、丁既已死亡，其共有之不動產依遺產及贈與稅法第 23 條與第 42 條規定之意旨及土地登記規則第 79 條第 1 項第 2 款規定，在未經申報並取得遺產稅繳(免)納證明之前，繼承人仍不得以該遺產向地政機關申辦建物所有權第一次登記。
- (二) 復查共有建物所有權人申辦建物所有權第一次登記，如他共有人經通知而不會同申請者得代為申請，固為建物所有權第一次登記法令補充

規定第2點所明定，惟本案他共有人乙等3人已死亡，已喪失權利能力，依最高法院68年台抗字第82號所著：「土地法所稱之權利人，係指民法第6條及第26條規定之自然人及法人而言…」之判例，該已喪失權利能力之他共有人已不得為登記名義人，依規定應由其繼承人檢具遺產稅繳(免)納證明文件後，會同共有人申請登記始為適法。

- (三)惟本案他共有人之繼承人不申報遺產稅亦不會同申請登記，除非共有人訴請他共有人之繼承人應申報遺產稅及會同申請登記，並經法院判決確定，否則共有人依法無權代位申報遺產稅及代為申請登記，如准共有人就其應有部分先行准予辦理登記，則建物所有權部之所有權人持分合計不等於一，顯不利地籍管理。

三、審查結果：

本案經報奉內政部93年7月14日內授中辦地字第0930009754號函核復略以：「…本案經函准法務部93年7月5日法律決字第0930021921號函復略以：『二、按「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。』、「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。』」分別為民法第758條及第759條所明定。本件區分所有建物權利人申辦建物所有權第一次登記，該登記就

出資建築之起造人而言，係於建物成為不動產而原始取得所有權時，即有事實上之處分權(參照謝在全著，民法物權論上冊，修訂2版，第134頁及最高法院91年度台上字第583號判決)，其經建物所有權第一次登記(行政措施)後，始取得法律上之處分權而得依法律行為為移轉登記，故建物所有權第一次登記，係原始取得不動產所有權之證明，並非物權處分行為之生效要件。又原亡故起造人之繼承人就區分所有建物之應有部分，在未辦理遺產分割前，依民法第1151條之規定，各繼承人對於遺產全部為共同共有，故該繼承人於申辦建物所有權第一次登記時，就其應有部分仍應為共同共有…』三、本案本部同意法務部意見…暨財政部93年5月17日台稅三發字第0930452553號函辦理…」。(財政部賦稅署93年5月17日台稅三發字第0930452553號函略以：「…地政機關於將死亡起造人之應有部分登記為其繼承人共同共有時，免檢附遺產稅繳清或免稅等證明文件，惟於登記簿註記『未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀』，並將該不動產資料移送管轄(被繼承人死亡時戶籍所在地)國稅局依法核課遺產稅。」)。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會92年第17次研討會會議結論)

(按：原土地登記規則第79條於98年7月6日修正)

(按：原民法第758條、第759條於98年1月23日修正)

案例四 合建契約之當事人，提供土地興建房屋，並已移轉部分土地持分予建商作為合建資金之一部分，且對房屋分配權屬尚有爭議，應視為建物所有權之權利關係人，得就建物所有權第一次登記案提出異議

一、案例說明：

- (一)甲銀行檢具臺北市政府都市發展局核發之97使字第0317號使用執照、信託契約書(委託人乙等39人、丙公司及受託人甲銀行共同立約)、起造人公共設施分配表、建物測量成果圖等相關證明文件，申辦567號門牌房屋等275戶建物所有權第一次登記，案經審核無誤後依法辦理公告。
- (二)公告期間丁等人檢具合建契約書、地主房屋分配表及異議內容說明，以前開異議申請書向地政事務所就上開建物所有權第一次登記案提出異議，其異議內容略以：「…二、依『起造人公共設施分配表』得知本人預為分配的建物經查門牌為下列…如依此分配結果公告登記完成，本人將只能取回228/10000的基地持分，而本人參與合建時原有土地持分面積…依雙方合約議定之分配方式經合建互易後，本人應持有60%，建方應持有40%…三、…丙公司從未正式通知本人有關建照內容變更(由地上14層、地下4層變更為地上18層、地下6層、增設停車塔一座等)…致本人無法得知本案建照之正確平面

配置、面積等資訊，致本人無法判斷丙公司是否依合建契約精神進行分配。四、依本合建契約丙公司應於取得建造執照後，將本人選屋部分辦理起造人名義變更，惟丙公司並未依約辦理…全部建物之信託委託人皆為丙公司…八、…地下4~6層之停車空間，共計有118個停車位，車塔有58個車位，但因現行『起造人公設設施分配表』係將該車位連同地下2、3層之停車空間，一併規劃為同一公設計有246個車位，而該246個車位現由門牌○○路567之1號及567之2號二建物共同分攤…模糊丙公司依合建契約應合理分配予地主之個數。今因本人未被列明為起造人，致受託人甲銀行向貴事務所申辦並於公告中之建物第一次登記明顯有分配不合理處，因涉私權爭議，故本人表明異議…」，並請地政事務所駁回上開登記申請案。

(三)嗣丙公司就上開異議內容提出陳述意見書略謂：「…二、…(一)地主已非系爭建物之起造人，其等向地政事務所提起異議，實不符土地登記規則第75條所定『土地權利關係人』之要件，其等所為之異議應予駁回…(二)地主主張其等依系爭合建契約規定，地主應分得60%之系爭建物，經核算其預為分配之土地持分，顯然不足應獲分配之60%云云，惟此不僅無理由，更僅屬丙公司與地主間債權債務之糾紛，而非針

對所有權等物權所生之爭執，無從作為地主提出異議之理由。1. 按系爭合建契約第3條第1項『地上層』規定：『甲方分得其提供土地依允建基準樓版面積的百分之六十…乙方得自行設計規劃最大允建面積，甲方分得所餘房屋全部歸乙方所有』…地主可分得部分以其提供土地依允建基準樓版面積的百分之六十，即其提供基地面積 $\times 630\% \times 60\%$ 為限，而丙公司則可自行設計規劃最大允建面積，並取得扣除地主所取得上揭面積後之其餘一切面積…2. …地主亦已完成選屋找補手續，就其等所分得地上層面積不足一戶之坪數，與丙公司簽立『選屋找補單價確認表』，由丙公司出價買回，地主則獲有找補之金錢利益…(三)地主雖主張丙公司未依系爭合建契約約定於取得建照執照後辦理變更起造人名義變更，使系爭建物之信託委託人均為丙公司…惟地主其事後已同意以本件申請人甲銀行為起造人，故未將地主變更為起造人而直接將申請人土地銀行變更為起造人，對地主並無損害…」。

(四)茲本案異議內容，是否符合土地法第59條規定之土地權利爭執，而應由該管直轄市或縣(市)地政機關予以調處，抑或因非對本案建物所有權有爭議，故應將異議駁回尚有疑義。

二、審查意見：

按建物所有權第一次登記公告期間提出異議之「權利關係人」，係指對公告之建物所有權有爭議之人。本案信託契約既經委託人乙等39人、丙公司及受託人甲銀行三方共同立約，是以由甲銀行為起造人申辦建物所有權第一次登記似無爭議。惟本案依異議人檢附之合建契約書所示，其既提供其所有之1092地號土地供興建系爭建物，並就興建完成後之建物依提供土地之比例參與分配，觀諸行政法院75年度判字第1282判決理由，似難認其非為本案系爭建物之權利關係人。是以本案似應屬權利關係人之爭議，應於公告期滿後，依土地法第59條規定予以調處。

三、審查結果：

依建物所有權第一次登記法令補充規定第27點(修正後為第25點)之規定，於所有權第一次登記公告期間提出異議之「權利關係人」，係指對公告之建物所有權有爭議之人，又依行政法院74判字第1209號判決理由略以：「…『權利關係人』或『權利爭執』所稱之權利，乃指與登記標的之建物有關之物權而言，不包括因債之關係所生之權利義務在內…」及75年度判字第1282號判決理由略以：「查土地法第59條第1項之土地權利關係人，係指土地之權利人及利害關係人而言，不以對登記之土地具有所有權或設定之他項權利人為限…本件原告…既足證明其為…」

投資興建人…即難謂原告並非系爭建物之權利關係人，被告機關理應依土地法第59條第2項之規定辦理…」，本案異議人既為合建契約之當事人，並提供土地興建房屋，及已移轉部分土地持分予建商作為合建資金之一部分，且對房屋分配權屬尚有爭議，應視為建物所有權之權利關係人，符合土地法第59條第1項規定，其異議應予受理，並依土地法第59條第2項規定辦理。

（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會97年第16次研討會會議結論）

（按：原建物所有權第一次登記法令補充規定第27點於100年6月15日修正後為第25點）

案例五 經終局判決後，於上級審減縮其應受判決事項之聲明，實質上與訴之撤回無異，就其減縮訴之聲明部分可依原調處結果辦理

一、案例說明：

（一）申請人A公司前於102年1月14日向地政事務所申辦本市○○區○○段○○小段799、801地號土地上建物所有權第一次登記，因土地所有權人甲君提出異議，地政事務所於102年3月6日及同年3月26日召開2次不動產糾紛調處委員會，調處結果略以：「本案申辦建物所有權第一次登記之建物計80戶，經兩造確認調處標的如下

所示：○○路○○段309號2樓……等15戶。……前開15戶建物所有權第一次登記，異議人與申請人未能達成協議，由本會予以裁處，作成調處結果如下：依土地登記規則第79條第1項第4款規定意旨，異議人非起造人，應檢附移轉契約書或其他證明文件，本案異議人所提出委(合)建契約，對於產權分配未明，本案仍由A公司為登記名義人，續行辦理建物所有權第一次登記。」，甲君不服調處結果，於收到調處紀錄後15日內訴請司法機關處理，地政事務所依直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法20條第3項規定，駁回A公司之申請。

(二)A公司持憑臺灣臺北地方法院102年度重訴字第488號民事判決、甲君民事聲明上訴狀及說明書附件，主張上訴人甲君減縮訴之聲明，該減縮之部分視同未起訴，登記機關應依據原調處結果，辦理「○○路○○段309號2樓、309號2樓之8、309號2樓之7、309號3樓、309號3樓之6、309號3樓之7」等6戶部分(15戶-9戶=6戶)建物所有權第一次登記。

二、審查意見

(一)本案申請人A公司所附臺灣臺北地方法院102年度重訴字第488號民事判決尚未確定，似不應受理登記；惟參酌最高法院89年度台上字第539號

民事判決及內政部台（53）內地字第137756號函要旨，前開民事判決上訴人甲君因縮減訴之聲明，似得視為未起訴並辦理登記。

（二）本案案附臺灣臺北地方法院102年度重訴字第488號民事終局判決僅為甲君不服之9戶不動產標的，其餘6戶依上開規定似為未起訴可依調處結果辦理建物所有權第一次登記。

三、審查結果

本案應請A公司補檢附臺灣臺北地方法院102年度重訴字第488號民事判決審理期間，原告甲君減縮其應受判決之聲明之相關證明文件附案審理。依最高法院89年度台上字第539號裁判要旨，原告於本案經終局判決後，於上級審減縮其應受判決事項之聲明，實質上與訴之撤回無異，依民事訴訟法第263條第2項規定，就該減縮部分，不得復提起同一之訴，自不得復擴張該部分應受判決事項之聲明，是本案甲君減縮訴之聲明，被減縮之部分不動產與訴之撤回無異，又依內政部53年3月10日台（53）內地字第137756號函要旨，該減縮之部分視同未起訴，且如另行起訴亦已逾調處起訴期限，爰本案就其減縮訴之聲明部分可依原調處結果辦理。

（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會104年第1次研討會會議結論）

第二章 所有權變更登記

案例一 買賣契約書刪除原承買人甲變更為乙，應重新訂定契約書或由買賣當事人雙方及原承買人於契約書刪改處認章

一、案例說明：

(一)查本案356、356之2、581、582、582之1、582之2地號土地之買賣所有權移轉契約書中，承買人原為甲，申請登記時已刪除改為乙，其刪除之部分僅由欄外之訂正備用章上加註刪壹行，並在刪除處加蓋甲之印章，然該印章與蓋章欄所蓋之印章不符，且契約書上之地號、面積、權利範圍均遭刪改，其刪改部分亦由欄外之訂正備用章上加填刪改情形。

(二)另本案416、416之1、416之2、416之3、416之4地號土地之買賣所有權移轉契約書之立約日期及委託書日期為76年2月10日，惟查416之1、416之2、416之3、416之4地號等4筆土地係於84年2月22日始由416地號土地分割出，於立約當日並未有416之1、416之2、416之3、416之4地號等4筆土地。

二、審查意見：

(一)依臺北市政府地政處82年2月5日北市地一字第42276號函轉之臺北市土地登記專業代理人公會地政業務座談會提案處理意見表案號(十二)

點略以「…是以為顧及當事人之權益及齊一審查人員之審核標準，案件收件後，經審查人員審核登記書表內容有錯誤或漏填情事並開具補正通知書者，雖書表上方已蓋有當事人預留之章，仍不予採用，而應由當事人於增刪塗改處認章，以明其真意。」本案契約書中承買人刪改及面積、權利範圍之增刪塗改，已改變契約書之權利主體，且其刪改僅由契約書欄外上方之預備章上加填刪改情形。故為求明其真意，應請當事人雙方於增刪塗改處認章較為妥適。另416地號土地於立約當日，並未分割出416之1、416之2、416之3、416之4地號等4筆土地，故本案之契約書顯與事實不符，又經申請人增填之清冊，其與契約書騎縫處僅由承買人乙認章，義務人甲並未會同認章。參酌前揭意旨，本案契約書應訂正為與事實相符之情形，並於增刪塗改處由權利義務雙方共同認章以明其意。

(二)本案經承買人乙主張說明本案原承買人甲遭刪除，係因填寫錯誤，故於契約書上之預備章加註刪壹行，另契約書上增填之416之1、416之2、416之3、416之4地號土地，係因不查於立約當時未分割出該4筆地號土地，而將契約書刪改增填該4筆地號土地，並於契約書上預備章上加填增刪情形，且已加附清冊說明分割情形及於騎縫處加蓋承買人乙之印章，而出賣人未能認

章，係因立契約之日距今已隔10年之久，無法連絡出賣人甲會同認章。是以本案契約書刪改處擬不准以其上方之訂正備章加填增刪塗改情形辦理所有權移轉登記。

三、審查結果：

(一)查目前地政事務所對契約書欄項上方預留權利人及義務人章以供該契約書非關權利義務事項因繕寫錯誤而備供訂正者，倘於案件收件前已訂正，為方便民眾免於往返，尚可採用，本案經查其刪除原承買人甲改為乙，已改變原訂定契約之主體，似宜重新訂定契約，倘無法重新訂定契約，為明當事人之真意，應請當事人於契約書刪改處認章。

(二)又查本市於79年3月12日行政區域調整，本案契約訂定當時及委託書委託時之標示與事實不符，顯係倒填日期，為符實際，仍請依補正事項補正後始准予登記。

(依臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會86年第17次研討會會議結論)

案例二 公司代表人如為自己與公司為買賣行為，依規定另推公司代表人時，應檢附全體股東同意推選之證明文件外，如申請人檢附之股東會議紀錄所蓋股東之印章與載有公司董事、股東姓名等資料及核備章之公司變更登記事項卡之印章

相符時，免附全體股東之印鑑證明

一、案例說明：

- (一) 經查本案土地出賣人甲公司法定代理人為乙（即承買人），依內政部訂頒「申請土地登記應附文件法令補充規定」第13點規定，公司代表人如為自己與公司為買賣行為時，如該公司僅置董事一人者，由全體股東之同意另推選有行為能力之股東代表公司。申請登記時，應檢附該同意推選之證明文件。復查依上開規定檢附全體股東之同意推選證明文件時，參照內政部84年10月30日台(84)內地字第8417170號函規定，需再檢附全體股東之印鑑證明書辦理，惟該函釋並未納入內政部編印之地政法令彙編。
- (二) 按「申請登記須第三人同意者，應檢附第三人同意書或由第三人在登記申請書內註明同意事由，並檢附其印鑑證明。」為土地登記規則第44條所明定。準此，雖內政部84年10月30日台(84)內地字第8417170號函釋未納入地政法令彙編中，參照土地登記規則第44條意旨，似仍應檢附全體股東印鑑證明辦理。惟查本案申請人檢附之股東會議紀錄所蓋全體股東之印章均與公司變更登記事項卡之印章相符，雖其主管機關並不核備股東之印鑑，惟該印章既相符，似可推定其真意。為簡政便民，建議如檢附股東私人印鑑證明並於同意推選之證明文件蓋該

印鑑章，抑或同意推選之證明文件所蓋印章與公司變更登記事項卡之印章相符(免附私人印鑑證明)者，均予以受理。

二、審查結果：

本案經報奉內政部89年3月30日台(89)內中地字第8905133號函核復略以：「…二、為因應公司主管機關停止核發公司及其負責人印鑑證明書，及減少登記機關使用印鑑證明之場合，同意由申請人檢附之股東會議紀錄所蓋股東之印章與載有公司董事、股東姓名等資料及核備章之公司變更登記事項卡之印章相符時，免附全體股東之印鑑證明審核辦理」。

(臺北市政府地政局89年4月7日北市地一字第8920798900號函)

(按：原申請土地登記應附文件法令補充規定第13點於100年6月20日修正)

(按：原土地登記規則第44條於92年7月29日修正)

案例三 依土地法第34條之1規定辦理土地買賣登記，如他共有人應受領之價金已提存於法院，並檢附已依法完成提存之證明文件，則地政事務所應准予受理

一、案例說明：

甲等11人依土地登記規則第120條規定申辦公同共有繼承取得本案土地及建物，其中乙、丙2人因故未能會同辦理登記(依案附除戶謄本均記載遷出國

外)，遂依除戶謄本登記其國內最後住所為該2人之住所。現甲等11人依土地法第34條之1規定將本案土地及建物買賣移轉予丁，惟案附乙、丙提存書中之證明文件(1、公館路之存證信函。2、遷出國外後之存證信函。3、出入境管理局之公文。4、公示送達之報紙。)無法確認該2人之真正住所，諒係法院以土地登記簿所載之住所作為2人提存之住所，地政機關得否依法院已准其提存並發給提存證明文件，而免於審究其是否已公示送達？

二、審查意見：

依土地法第三十四條之一執行要點第9點第3款規定：「他共有人之住址不詳時依下列方式辦理：1他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法第10條第3項準用民事訴訟法第149條規定，聲請公示送達。」，本案案附提存書中之證明文件無法確認乙、丙之真正住所，而法院以土地登記簿之住所作為2人提存之住所，此種情形是否符合上開執行要點他共有人之住所不詳之規定，而需聲請公示送達？又本案共有人確已依法完成提存並提出證明文件，地政機關是否仍應依上開規定審查其提存是否已公示送達？依土地法第三十四條之一執行要點第9點之規定應係規範共有人依法必須提存時所應完成之程序，若法院已准其提存並發給提存之證明文件，地政機關應可免於審究而准予辦理登記。

三、審查結果：

按土地法第三十四條之一執行要點第9點第3款規定：「依本法條第2項規定辦理提存之方式如左：…(三)他共有人之住址不詳時依下列方式辦理：1他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法第10條第3項準用民事訴訟法第149條規定，聲請公示送達。」、提存法第10條第2項、第3項規定「提存所接到前項提存書後，認為應予提存者，應將提存書1份留存，1份載明提存物已經收受之旨，交還提存人。如係清償提存，並應將提存書送達債權人…前項送達準用民事訴訟法關於送達之規定。但應為公示送達而提存人不為聲請者，應由提存所公告之。」，又民事訴訟法第149條係就聲請公示送達之要件加以明定。是以法院受理提存後應為公示送達，提存人不為聲請者，應由提存所公告之，該法定程序既為上開提存法第10條第3項所明定，又公示送達或提存人未聲請公示送達之公告係法院(提存所)依法應辦理事項，非登記機關審查事項，是以本案應予受理。

(依臺北市政府地政局88年9月10日北市地一字第3663號函核示)

(按：土地法第34條之1於100年6月15日修正)

(按：原土地法第三十四條之一執行要點第9點第3款於93年8月2日修正後為第10點第3款)

(按：原提存法第10條第3項於96年12月12日修正後為第27條)

案例四 經法院准予核定之調解書，該調解書未經宣告無效或撤銷前，仍為有效

一、案例說明：

本案係權利人甲持憑臺灣臺北地方法院准予核定之本市信義區調解委員會86年1月15日86民調字第○號調解書及其相關證明文件申辦調解回復所有權登記，因義務人乙公司業經臺灣省政府建設廳核准撤銷登記，而該調解案仍以該公司之董事長丙為其法定代理人，並未依公司法等相關規定另選定清算人為其法定代理人，是以，本案調解書似有瑕疵，本案是否需要求檢附清算人之有關證件方得受理登記疑義，案經報奉內政部86年10月7日台(86)內地字第8609569號函核復略以：「…二、案經函准經濟部86年9月19日經(86)商字第86027700號函以『查公司法第24條規定，解散之公司，應行清算。又民法第42條第1項前段規定，法人之清算，屬於法院監督。至於函稱經查乙公司業以73年11月7日建三字第○○○○號函准公告撤銷登記在案，自應進行清算。又所詢該調解書有無瑕疵暨本案地政機關是否仍需要求檢附清算人之有關證明文件方得受理登記疑義，如涉及清算問題，請逕向該管法院洽詢。』本案請參照上開經濟部意見辦理。」等語。嗣經地政事務

所依內政部核示向臺灣臺北地方法院洽詢，該院以86年12月9日北院瑞民宏86核66字第40820號函復以「按『經法院核定之民事調解有無效或得撤銷之原因，當事人得向原定法院提起宣告調解無效或撤銷之訴。』『前項訴訟，當事人應於法院核定之調解書送達後30日內提起之。』鄉鎮市調解條例第26條定有明文。來函所稱臺北市信義區調解委員會86年1月15日86民調第○號調解書，既經本院核定在案，依上開法條規定，在經宣告無效或撤銷前，仍為有效，並無疑義。至於登記機關是否仍需要申請人檢附登記名義人有關證明文件，方得受理，事屬貴所職權，若就適用相關法令有所疑義，應循行政層級釋疑，本院無從表示意見…」。

二、審查意見：

查「申請土地登記應附文件法令補充規定」第33點規定「解散之公司，進入清算程序後，申請不動產登記，應檢附清算人經法院准予備查或裁定之證明文件…」，應係對進入清算程序後解散之公司於申辦不動產登記時，規定其所需檢附何種證明文件。惟查土地登記規則第27條「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之…四、因法院拍定或判決確定之登記…」及鄉鎮市調解條例第24條第2項「經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一之效力…」規定，本案權利人既檢附經法院核定之調解書單獨申請調解回復所有權登記；依前開臺灣臺北地方法

院函意旨，該調解書在經宣告無效或撤銷前仍有效力，是以，本案似得予以受理登記。

三、審查結果：

該調解書在經宣告無效或撤銷前仍有效力，是以同意依審查意見辦理。

(臺北市政府地政局87年1月20日北市地一字第8720143000號函核示)

(按：原鄉鎮市調解條例第24條、第26條於94年5月18日修正後為第27條、第29條)

(按：原申請土地登記應附文件法令補充規定第33點於96年2月7日修正)

(按：原土地登記規則第27條於99年6月28日修正)

案例五 持憑法院和解筆錄申辦土地所有權移轉登記，如義務人死亡，得由權利人代位申請繼承登記後，再行辦理移轉登記

一、案例說明：

查被上訴人甲、乙、丙(繼承人丁、戊)、己(繼承人庚)等人檢附與上訴人辛生前於臺灣高等法院75年3月6日所成立和解筆錄辦理和解所有權移轉登記，依該和解成立內容所載略以：「一、上訴人願以新臺幣1,100,000元將123號土地…及125地號土地…出售予被上訴人…三、被上訴人願意連帶給付新臺幣(下同)1,100,000元予上訴人，於本件成立和解後10日

內給付200,000元，於75年12月底前再付200,000元，其餘700,000元於76年、77年、78年、79年每年之6月30日各給付175,000元…」。

次查辛已於78年8月14日死亡，其所遺上開土地業依土地法第73條之1規定經本府於81年7月1日代管在案。又被上訴人等應相對給付之款項，其最後一次給付日期為79年6月30日，上訴人辛卻於最後一次給付日期前78年8月14日死亡，嗣經被上訴人於81年間以辛之繼承人為提存對象將該款項提存法院在案，本案被繼承人辛既於生前與被上訴人等和解成立辦理所有權移轉登記，辛之繼承人當然承受被繼承人之所有權移轉義務，並依民事訴訟法第380條、土地登記規則第27條及民法第759條規定應先行辦理繼承登記後，權利人始得單獨申辦所有權移轉登記。惟本案辛之繼承人始終未辦理繼承登記，致權利人無從申辦所有權移轉登記，揆諸民法第1148條、強制執行法第130條暨民事訴訟法第401條規定，似可由權利人代位繼承人申辦繼承登記後，再由權利人單獨辦理所有權移轉登記，抑或仍需由該繼承人等申辦繼承登記後，始得由權利人單獨辦理和解所有權移轉登記。

二、審查意見：

按「和解成立者，與確定判決，有同一之效力。」、「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條第4款…之規定適用之。」、「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之…四、因法

院拍定或判決確定之登記…」、「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。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，視為債權人已為意思表示…」分為民事訴訟法第380條、土地登記規則第12條、第27條、強制執行法第130條定有明文。本案依和解成立內容所載，被上訴人甲、乙、丙(繼承人丁、戊)、己(繼承人庚)等5人於付清土地價款時，應視為上訴人辛有協同辦理該土地所有權移轉登記之意思表示，揆諸上開規定，似得由被上訴人等單獨申辦所有權移轉登記。又辛已於78年8月14日死亡，依民法第759條規定，辛之繼承人非辦理繼承登記，不得移轉土地所有權，似應准由被上訴人代位辦理繼承登記後單獨申辦所有權移轉登記。

三、審查結果：

本案經報奉內政部88年7月23日台(88)內中地字第8802901號函核復略以：「二、案經函准司法院秘書長88年7月3日(88)秘台廳民二字第07934號函復以：『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。關於未辦繼承登記不動產如何強制執行乙節，法院係依「未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法」之規定辦理』。三、本部同意上開司法院秘書長意見，請本於職權依有關法令辦理。」。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會86年第34次研討會會議結論)

(按：原土地法第73條之1於89年1月26日修正)

(按：原民事訴訟法第380條於92年2月7日修正)

(按：原土地登記規則第27條於95年6月19日修正)

(按：原民法第759條於98年1月23日修正)

(按：原民法第1148條於97年1月2日、98年6月10日修正)

案例六 假處分債權人取得假處分本案判決勝訴確定， 仍需檢附法院民事執行處核發之「未調卷執行證明」方能依判決主文辦理移轉登記

一、案例說明：

本案不動產前經臺灣臺北地方法院囑託地政事務所辦理債權人甲銀行、債務人乙之假處分登記有案，嗣甲銀行持憑民事判決及其確定證明書，代位申辦本案不動產由乙判決回復所有權予丙登記完竣在案。嗣地政事務所接到臺灣臺北地方法院民事執行處通知略以「請速更正所有權人丙為原所有權人乙…假處分債權人甲銀行取得假處分本案判決勝訴確定，但仍需取得本處之『未調卷執行證明』方能

依判決主文辦理移轉登記。」地政事務所究應否據以辦理。

二、審查意見：

查土地登記規則第141條規定：「土地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，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限…二、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人…四、其他無礙禁止處分之登記。有前項第2款情形者，應檢具法院民事執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。」本案假處分之債權人係甲銀行，其訴訟目的，依其主張之事實觀之，係為請求法院判決債務連帶保證人丙為逃避對該銀行之應負債務，而無償贈與其妻乙之首揭不動產，應予塗銷原所有權移轉登記，以保障該銀行行使債權之權利，而非為取得系爭不動產，致法院確定判決申請移轉之權利人(丙)與原假處分登記之債權人(甲銀行)非為同一人，而與上開規則第141條第1項第2款之情形未盡相符，惟本案原經法院囑託之假處分登記，並不排除法院之強制執行，且法院之通知亦已明確告知本案應檢具「未調卷執行證明」，是以已辦竣判決回復所有權移轉登記雖係由甲銀行持憑法院確定證明文件代位申請，似仍有上開規則第141條第2項規定之適用。

三、審查結果：

案經報奉內政部89年9月14日內中地字第8917622號函核復略以：「說明…二、案經函准司法院秘書長89年8月25日(89)秘台廳民二字第13284號函略以『按倘假處分之債權人與就假處分之標的物取得終局判決之執行名義者係同一人，且無其他債權人併案查封或調卷拍賣之情形，即屬土地登記規則第129條(現為第141條)第1項第2款、第2項規定之情形…』三、本部同意上開司法院秘書長意見。則本案假處分債權人甲銀行雖取得假處分之標的物終局判決之執行名義，仍應檢具法院民事執行處核發之『查無其他債權人併案查封或調卷拍賣證明書』，方能依判決主文辦理登記。」是以本案應通知甲銀行限期補附「未調卷執行證明」，如該銀行於期限內補附該證明文件，則原登記之瑕疵業因補正而完備則無須塗銷之；如該銀行無法於期限內取得該證明文件，則辦理撤銷登記。

(臺北市政府地政局89年9月25日北市地一字第8922360100號函)

(按：原土地登記規則第141條於95年6月19日修正)

案例七 申辦和解回復所有權登記之申請人，非和解當事人，不得持和解筆錄申辦所有權移轉登記

一、案例說明：

本案土地、建物原係申請人甲所有，於87年間辦竣買賣所有權移轉登記予現登記名義人乙。現申請人

甲持臺灣臺北地方法院89年和解筆錄申辦上開土地、建物「和解回復所有權」登記，惟查上開和解筆錄之原告為丙、被告為乙，其和解成立內容中略以：「…二、被告乙應將A房屋及其坐落基地B地號應有部分93/1000之土地所有權(原皆為原告所有，信託登記於被告乙名下)終止信託回復原狀，移轉登記為原告所指定的訴外人原所有權人甲名下…」，因信託法係85年1月26日公布施行，且查地籍資料，並無原告丙信託登記於被告乙名下之記載，無從依和解筆錄所示終止信託回復原狀為原告所有，且甲亦非和解之原告或被告，渠得否為申請人等情事，不無疑義。

二、審查意見：

按內政部75年12月4日台內地字第461736號函釋意旨「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」，按本案申請人甲既非和解之原告，亦非被告，擬依上開內政部函釋規定，請其另行取得執行名義以憑辦，且參諸和解筆錄內容，其登記原因應為「和解移轉」。

三、審查結果：

按訴訟上之和解，除為私法上之法律行為外，亦為訴訟法上之訴訟行為，蓋當事人一方面就私法上之法律關係互約讓步以止息爭執，而生民法上和解契

約之效力，另一方面就訴訟標的有終結訴訟之合意而生訴訟法上之效力，最高法院43年臺上字第1075號著有判例。有關訴訟當事人以外之第三人得否加入訴訟上和解及其效力為何？訴訟標的外之法律關係得否成為訴訟上和解之對象？現時學者通說採肯定見解而認該和解筆錄之執行力及於第三人。故當事人於訴訟成立和解時，併以本案訴訟標的外之事項作為和解之內容或由第三人加入為和解當事人，如與訴訟標的有關連且有助於和解之成立，基於紛爭解決一回性之要求，並發揮和解以消弭紛爭為目的之功能，固得肯認該第三人得持和解筆錄對當事人為強制執行，惟查本案和解筆錄並無該第三人甲之簽章，尚難謂其係本於第三人之地位加入為和解當事人，並得就該和解筆錄主張訴訟法上之效力；縱本案和解筆錄記載被告乙應將系爭房地之所有權移轉登記予訴外人甲，亦僅屬向第三人給付之約款而構成民法上和解契約內容之一部分，至多僅使甲得依民法第269條第1項規定向乙直接請求移轉系爭房地所有權，其性質係屬實體法上之權利，尚難謂甲得僅憑本案和解筆錄而主張為其執行力所及，進而單獨持該和解筆錄就系爭房地申辦所有權移轉登記。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會91年第3次研討會會議結論)

案例八 未成人之父母離婚後，協議由其母親為監護人，得由其母為法定代理人申辦所有權移轉登記

一、案例說明：

查本案係權利人甲與未成人乙(其母親丙為法定代理人)於89年1月10日訂立土地建物買賣契約書申辦所有權移轉登記，經查本案不動產係繼承取得，屬該未成年子女之特有財產，次依案附戶籍謄本記載乙之父母於86年1月22日離婚，於89年1月5日約定由其母擔任監護人，故僅由該未成人之母丙單獨行使法定代理權代理乙與權利人甲訂立買賣契約書，案經地政事務所以「請依民法第1089條規定辦理」通知補正在案，惟陳情人丙檢具理由書稱未成人之父丁已於86年1月22日與立書人離婚，現行蹤不明等語，故實難以會同行使法定代理權。

二、審查意見：

(一)查「未成年子女之特有財產，由父母共同管理」、「對於未成年子女之權利義務，除法律另有規定外，由父母共同行使或負擔之。父母一方不能行使權利時，由他方行使之。」、「夫妻離婚者，對於未成年子女權利義務之行使或負擔，依協議由一方或雙方共同任之。」分別為民法第1088條、第1089條及第1055條所明定，按夫妻雖因離婚而消滅婚姻關係，但與其所生

之子女仍具有親子之身分關係，因此離婚父母對其未成年子女之親權關係並不受影響，故本案未成年人乙之父母於離婚後雖協議由其母親為監護人，惟其父親之法定代理權似不受影響。

- (二)惟依民法第1089條第1項中段「父母之一方不能行使權利時，由他方行使之。」之規定，丙前揭陳情理由書所敘，未成年人之父親丁已行蹤不明，則本案似得依民法第1089條規定單獨由其母為法定代理人申辦所有權移轉登記。

三、審查結果：

- (一)按民法第1055條規定：「夫妻離婚者，對於未成年子女權利義務之行使或負擔，依協議由一方或雙方共同任之…」其所謂「對於未成年子女權利義務之行使或負擔」參酌學者通說之見解，認夫妻離婚後對於未成年子女保護及教養之權利義務，與婚姻關係存續中相同，是夫妻離婚後，依該條規定擔任未成年子女權利義務行使或負擔一方所得行使、負擔權利義務之範圍，除雙方另有協議或法院另為酌定外，自與民法第1089條所定親權行使之範圍一致；此時他方之權利義務則暫時停止，其僅得依同條第5項行使會面交往權，或依第2項、第3項規定請求法院改定權利義務行使或負擔之人而已。

- (二)次查民法第1089條及第1055條所定親權之內容依學說見解其可大別為「關於子女『身分上之

權利義務』及關於子女『財產上之權利義務』」為法務部88年3月24日法88律字第001476號函示有案。是以本案未成年人乙之父母於離婚後協議由其母親為監護人，代理未成年人乙與權利人訂立土地建物買賣移轉契約，申辦所有權移轉登記，應予受理。

(臺北市政府地政局89年3月16日北市地一字第8920599300號函核示)

案例九 建物拍賣時，未將該地上權一併拍賣，買受人持憑不動產權利移轉證明書申辦建物拍賣所有權移轉登記，不得一併申請地上權移轉登記

一、案例說明：

查本案土地上有地上權設定登記，係原所有權人甲與地上權人乙於民國40年間設定，其設定權利範圍為全部，存續期間為民國14年8月10日不定期，經歷次移轉後於民國87年讓與移轉予地上權人丙所有。該地上權人丙原持有本案土地持分8分之1及其地上建物所有權全部，嗣因清償債務強制執行事件，法院於91年6月19日將其地上建物及基地持分公開拍賣，由買受人丁得標買受，惟該地上權並未一併交付拍賣。現買受人持憑法院不動產權利移轉證明書申辦土地及建物拍賣所有權移轉登記，並請求一併移轉地上權登記。次查法院民事執行處於91年7月17日函復買受人略以：「A建號建物之原所有人，就該

建物坐落之基地即B地號土地設有地上權，於拍賣時，雖未將該地上權一併拍賣，惟因建物與地上權有不可分離之關係，故應認為該地上權亦隨同房屋所有權移轉於拍定人…且內政部民國41年4月14日內地字第12244號函及民國70年4月30日台內地字第18028號函釋內容，亦同此意旨…」。

二、審查意見：

本案之地上權依卷附資料所示，係在他人土地上興建房屋而使用該土地，本諸建物對該土地有用益物權之關係及建物與地上權有不可分離之法理，地上權原應連同建物移轉予同一人，以免權利關係人之紛爭。惟本案之地上權並未併同交付拍賣，登記機關依法自無由准建物拍定人單方申請地上權移轉登記，其理由為地上權係物權，其變動之原因有二，一為法律行為，另一為法律行為以外之事實，而本案欠缺上項原因，如欲申辦地上權移轉登記，必需另取具拍賣為原因之證明文件，以符規定。惟本案另據前開地方法院民事執行處函而生登記疑義，究應另請民事執行處補行辦理地上權拍賣程序，抑或應依上開民事執行處函辦理。

三、審查結果：

本案經報奉內政部91年11月7日台內中地字第0910017025號函核復以：「…二、按物權變動之原因，有為法律行為者，有為法律行為以外之事實或基於法

律之規定者。地上權為不動產物權，依民法第758條及第759條規定，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力；因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，亦非經登記，不得處分其物權。本案地上權，雖為在他人土地上建築房屋而使用該土地者，與該地上建物有不可分離之關係，惟建物所有權與基地地上權究為個別不同之不動產物權，該地上權既未經執行法院併同建物所有權交付拍賣，依前開民法規定，登記機關應無從准由拍定人持憑法院不動產權利移轉證明書單獨申辦地上權移轉登記。」

（臺北市府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會91年第18次研討會會議結論）

（按：原民法第759條於98年1月23日修正）

案例十 持法院和解筆錄申辦移轉登記，仍須檢附被告祭祀公業派下員同意處分之證明文件

一、案例說明：

查祭祀公業劉甲管理人乙所有A地號等3筆土地全部於77年1月11日於地方法院成立和解筆錄。以被告（乙即祭祀公業劉甲管理人）願將A、B、C地號土地所有權全部移轉予原告（即丙），其中A、C地號已於民國77年辦竣和解移轉登記，現申請人就B地號申辦和解移轉登記，地政事務所以內政部79年8月22日台（79）內地字第826100號函釋通知補正在案，申請人

檢附理由書略以：依據內政部前揭函示係指祭祀公業管理人依法院調解筆錄申辦移轉登記，而本案係於法院起訴後所進行之和解，法官必先審理當事人之適格，內政部就持法院和解筆錄是否應附派下員同意書乙節，未為解釋，且本案成立和解於民國77年，應可不受內政部79年函示之拘束；請求准予辦理本案。

二、審查意見：

依內政部79年8月22日台(79)內地字第826100號函釋：「祭祀公業管理人持法院調解筆錄申辦土地所有權移轉登記仍應提出同意處分之證明」。司法院秘書長80年3月7日秘台廳(一)字第1265號函示：「二、調解成立者，依民事訴訟法第416條第1項、第380條第1項規定與確定判決有同一效力…和解成立之確定力只限於內容所載法律關係之權利義務…」，本案和解之被告為乙即祭祀公業劉甲管理人，似仍應依前開規定由申請人檢附該祭祀公業派下員同意處分之證明文件。

三、審查結果：

本案經報奉內政部以91年10月30日台內中地字第0910017260號函核復略以：「…二、案經函准司法院秘書長91年10月23日(91)秘台廳民一字第26747號函以『按祭祀公業財產之處分，應得派下員全體同意或依土地法第34條之1規定辦理；祭祀公業管理人

持憑法院調解筆錄申辦土地所有權移轉登記，仍應提出同意處分之證明文件，有本院秘書長79年8月13日(79)秘台廳(一)字第01938號函可明。又和解為當事人就訴訟上之爭執互相讓步而成立之合意，祭祀公業之管理人於訴訟中就系爭標的之財產為和解，自須得到派下員全體同意或依土地法第34條之1規定辦理，始對其他派下員發生效力。本件丙持其與祭祀公業劉甲管理人乙之法院和解筆錄申辦土地所有權移轉登記，自應提出派下員同意或依土地法第34條之1規定之證明文件。』。三、本部同意上開司法院秘書長意見，本案丙持其與祭祀公業劉甲管理人乙之法院和解筆錄申辦土地所有權移轉登記，應提出派下員全體同意或依土地法第34條之1規定之證明文件。」。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會91年第9次研討會會議結論)

(按：原民事訴訟法第380條、第416條於92年2月7日修正)

案例十一 遺囑執行人持憑法院民事裁定申辦遺贈登記，無須由遺產管理人會同申請

一、案例說明：

被繼承人甲於85年4月24日死亡，其所遺不動產於85年10月29日辦竣遺囑執行人登記為乙、丙、丁等3

人。茲遺囑執行人乙、丙(丁於87年4月5日死亡)於91年申辦遺贈登記，經地政事務所審查結果以「請由遺產管理人執行民法第1177至1179條規定之程序」等由通知補正。現乙檢具申請書略以：按臺灣地區與大陸地區人民關係條例於民國86年5月14日新增訂第67條之1規定：「其繼承人全部為大陸地區人民者，由繼承人、利害關係人或檢察官聲請法院指定財政部國有財產局為遺產管理人，管理其財產。」但本案遺囑早於民國85年4月24日訂立遺囑人死亡而生效，依法不溯既往，應不受該條文之限制，而應依內政部84年5月19日台(84)台內地字847501號函辦理。

二、審查意見：

- (一)按「親屬會議依前條規定為報明後，法院應依公示催告程序，定6個月以上之期限，公告繼承人，命其於期限內承認繼承。無親屬會議或親屬會議未於前條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，並由法院依前項規定為公示催告。」、「遺產管理人之職務如下：三、聲請法院依公示催告程序，限定1年以上之期間，公告被繼承人之債權人及受遺贈人，命其於該期間內報明債權，及為願受遺贈與否之聲明，被繼承人之債權人及受遺贈人為管理人所已知者，應分別通知之。」分別為民法第1178條及第1179

條第1項第3款所明定。臺灣地區與大陸地區人民關係條例第68條第1項規定：「現役軍人或退除役官兵死亡而無繼承人，繼承人之有無不明或繼承人因故不能掌理遺產者，由主管機關管理其遺產。」內政部84年5月19日台(84)內地字第8475014號函釋略以「…早期大陸人士來臺死亡後，其生前所立遺囑，將其所遺土地及房屋遺贈予受遺贈人…如其在臺灣地區無繼承人或繼承人有無不明或繼承人因故不能管理遺產者，應由利害關係人聲請法院選任遺產管理人(或遺囑執行人)，或依上開關係條例第68條規定，以其主管機關為遺產管理人，辦理遺產管理人(或遺囑執行人)登記，並由遺產管理人(或遺囑執行人)依民法第1179條規定，聲請法院依公示催告程序，限1年以上之期間，公告遺贈人之債權人及受遺贈人，命其於該期間內報明債權，及為願受遺贈與否之聲明後，再由遺產管理人(或遺囑執行人)就遺贈之不動產移轉予受遺贈人，免由大陸地區繼承人辦理繼承登記及遺贈登記。」現乙2人檢附遺囑、地方法院之民事裁定等文件申辦遺贈登記，該裁定准遺囑執行人乙、丙2人為聲請公示催告程序，裁定理由中併敘明被繼承人甲為榮民。

(二)本案之被繼承人為榮民，且有大陸繼承人戊向法院表示願意繼承，依前開關係條例第68條規

定應以其主管機關(即退輔會)為遺產管理人應無疑義，並由遺產管理人踐行民法第1178條及第1179條規定之程序。至於遺囑執行人似僅得依民法第1209條至第1217條規定為遺囑之執行。惟本案法院裁定准遺囑執行人聲請為之公示催告程序，似已違反上開兩種管理人不同執務之規定，本裁定及公示催告程序似有瑕疵。

三、審查結果：

本案經會請本府法規委員會92年1月15日北市法一字第09230008700號函復略以：「…二、按遺產管理人之職務如下：一、編製遺產清冊。二、為保存遺產必要之處置。三、聲請法院依公示催告程序，限定1年以上之期間，公告被繼承人之債權人及受遺贈人，命其於該期間內報明債權及為願受遺贈與否之聲明，被繼承人之債權人及受遺贈人為管理人所已知者，應分別通知之。四、清償債權或交付遺贈物。五、有繼承人承認繼承或遺產歸屬國庫時，為遺產之移交。民法第1179條第1項定有明文。卷查本案被繼承人甲於85年4月24日死亡，其以遺囑指定乙、丙及丁等3人為遺囑執行人(丁於87年4月5日死亡)，依乙及丙檢附之繼承系統表記載戊為甲之合法繼承人，戊為大陸地區人民，而被繼承人甲為榮民，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第68條規定：『現役軍人或退除役官兵死亡而無繼承人，繼承人之有無不明或繼承人因故不能掌理遺產者，由主管機關

管理其遺產。』故本案似應由行政院退除役官兵輔導委員會為被繼承人之遺產管理人，並由行政院退除役官兵輔導委員會行使民法第1179條遺產管理人之職務，合先敘明。三、有關遺囑執行人發現繼承人有無不明，法院得否因遺囑執行人之聲請，類推適用民法第1178條規定為繼承人之搜索，雖有肯定說及否定說見解之不同，然卷查本案地方法院似採肯定見解，而以民事裁定准許遺囑執行人乙2人公示催告之聲請。是該裁定於送達後10日內未提出抗辯，該裁定即屬確定(民事訴訟法第487條參照)，則本案受遺贈人、繼承人或被繼承人之債權人如於法院裁定之公示催告期間內，報明債權、承認繼承或為受遺贈與否之聲明，似得由遺囑執行人依民法第1214條之規定執行遺囑。」故本案得依申請人所請准予辦理。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會91年第30次研討會會議結論)

(按：原臺灣地區與大陸地區人民關係條例第67條之1於92年10月29日修正)

(按：原民事訴訟法第487條於92年2月7日修正)

案例十二 申辦和解回復所有權移轉登記之申請人，雖非和解當事人，於會同原告持和解筆錄申辦所有權移轉登記時，得予受理

一、案例說明：

本案土地、建物原係甲所有，於87年間辦竣買賣所有權移轉登記予現登記名義人乙。現甲會同丙持和解筆錄(原告丙、被告乙)及地方法院91年1月7日書記官處分書辦理和解所有權移轉登記，其和解成立內容略以：「二、被告乙應將A房屋及其坐落基地B地號應有部分93/1000之土地所有權(原皆為原告所有，信託登記於被告乙名下)終止信託回復原狀，移轉登記為原告所指定的訴外人原所有權人甲名下…」(後以91年1月7日書記官處分書更正上開和解筆錄之地號、土地權利範圍，並加註甲之統一編號)。因甲非和解之原告或被告，且該和解筆錄無第三人甲之簽章，地政事務所以為尚難認謂其係本於第三人之地位加入為和解當事人，並得就該和解筆錄主張訴訟法上之效力，惟申請人稱該和解筆錄業已作成，無法將甲加入為和解當事人，故由原告丙會同申辦。

二、審查意見：

仍請申請人甲加入為和解當事人後，檢具相關證明文件申辦登記。

三、審查結果：

(一)查本案和解筆錄既已記載被告乙願將系爭房地移轉登記於甲名下，該項合意已生與確定判決同一之效力，有關被告之該項意思表示，依強

制執行法第130條規定：「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，視為自確定或成立時，債務人已為意思表示」，似得視為於和解成立時，被告已為移轉登記之意思表示，故和解之他方當事人丙持該和解筆錄，似得認為被告乙已有為移轉登記系爭房地予受讓人甲之意思表示，今受讓人甲與丙持該和解筆錄，似得認為乙與甲已有移轉系爭不動產所有權之合意，而得准予依土地登記規則第28條(現為第27條)規定由權利人或登記名義人單獨申請辦理本件之移轉登記。

- (二)惟本案乙與甲間似非因買賣關係而達成移轉登記之合意，雙方當事人間似屬無償讓與，依遺產及贈與稅法第42條規定：「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。」及土地稅法第49條規定：「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時起30日內，檢附契約影本及有關文件，共同向主管稽徵機關申報其土地移轉現值，但依規定得由權利人單獨申報其移轉登記者，權利人得

單獨申報其移轉現值…權利人及義務人應於繳納土地增值稅後，共同向主管地政機關申請土地所有權移轉或設定典權登記，主管地政機關於登記時，發現該土地公告現值、規定地價或前次移轉現值有錯誤者，立即移送主管稽徵機關更正重核土地增值稅。」故本案宜先由稽徵機關查明其法律關係後，再憑稽徵機關之稅款繳清證明書或同意移轉證明書等文件，據以辦理移轉登記。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會91年第3次研討會會議結論)

(按：原土地登記規則第28條於90年9月14日修正後為第27條)

案例十三 依土地法第34條之1規定辦竣買賣所有權移轉登記，嗣後地方法院提存所來函撤銷案附之提存書，仍無礙物權登記效力，原登記狀態應予維持

一、案例說明：

(一)查被繼承人甲所遺123地號土地及其上250建號建物，由繼承人乙、丙、丁等3人檢附其他繼承人戊、己(未會同)戶籍謄本於90年間辦竣公同共有繼承登記。嗣乙、丙、丁等3人依土地法第34條之1及土地登記規則第95條規定檢附已為他共有人戊、己提存之提存書(A地方法院提存

所91年1月2日及B地方法院提存所91年1月4日准予提存)，就上開不動產申辦買賣所有權移轉登記予第三人庚，案經地政事務所審核與法令規定相符並辦竣登記。現B地方法院提存所函告地政事務所，有關己之提存書，因己行蹤不明，應依非訟事件法規定指定之財產管理人為提存對象，始為適法，將提存人丙等3人所為之清償提存聲請予以駁回。

- (二)按「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」、「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後塗銷：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。」分為土地登記規則第7條及第144條所規定。本案係依土地法第34條之1規定所為之買賣所有權移轉登記，因部分共有人未會同，經申請人檢附己為他共有人應受領對價之提存書辦理登記，惟於登記完畢後，B地方法院提存所駁回未會同申請人己之提存書，查該提存書並非偽造，又地政事務所據以辦理登記，亦非登記錯誤，似不得依土地登記規則第144條規定塗

銷，又依土地登記規則所為之登記，非經法院判決塗銷，登記機關亦不得為塗銷登記。

二、審查意見：

本案己之提存書經B地方法院提存所依法駁回，乙等3人前依土地法第34條之1規定辦竣所有權移轉（買賣）登記所據「提存書」之事由，似已失所附麗，惟未經法院判決塗銷確定前，該買賣所有權移轉登記擬予以維持；另將乙等3人已辦竣所有權移轉登記之事實函復B地方法院提存所。

三、審查結果：

本案於辦理所有權移轉登記時，既已依土地法第34條之1及土地登記規則第95條規定檢附為他共有人戊及己提存之提存書，並經法院提存所准予提存在案，現法院提存所復來函撤銷原提存書，因涉及物權取得人信賴利益之保護，及縱該提存經撤銷亦僅涉及債之關係並不妨害物權登記效力，原登記狀態應予維持，故本案請地政事務所通知當事人補足提存之程序，以符規定，並復知法院本案之登記，依土地登記規則第7條規定，除非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。

（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會 91 年第 6 次研討會會議結論）

（按：原土地法第34條之1於100年6月15日修正）

（按：原土地登記規則第95條於99年6月28日修正）

案例十四 申辦所有權返還予原始取得人之回復所有權登記，與一般移轉登記之繼受取得有別，免受公寓大廈管理條例第4條第2項之限制

一、案例說明：

(一)查255地號土地及其地上211至214建號建物現登記名義人同為財團法人甲宗廟，今申請人乙公司持憑臺灣士林地方法院84年度訴字第551號判決、臺灣高等法院90年度上字第875號判決、最高法院91年度台上字第342號判決、臺灣士林地方法院民事判決確定證明書及提存書單獨申辦上開建物之判決移轉登記，按判決主文略以：「被告(即財團法人甲宗廟)應於原告(即乙公司)給付新臺幣3,910,710元及自民國88年2月5日起至清償日止按年息100分之5計算之同時，將坐落255地號上，建號211、212、213、214建物所有權移轉登記予原告」。

(二)次查地籍資料，本案建物係於民國66年間由乙公司申辦建物所有權第一次登記，69年間辦理買賣所有權移轉登記予甲宗廟，建物基地255地號由甲宗廟於53年間拍賣取得。嗣因民國82年間甲宗廟向臺灣士林地方法院主張上開買賣契約係由訴外人丙代表雙方所訂立，違反禁止雙方代理之規定，拒絕承認而認為該建物買賣契約不生效力，並提起訴訟請求返還買賣價金，案經士林地方法院82年度訴字第172號判決、高

等法院89年度上更三字第121號判決在案，並經最高法院於90年2月15日以90年度台上字第215號判決駁回上訴而告確定。乙公司因系爭建物之買賣契約因甲宗廟拒絕承認而不生效力，仍取得該建物之所有權即屬無法律上原因而受利益，故提起本案返還房屋事件訴訟。

- (三)按公寓大廈管理條例第4條第2項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」、內政部85年7月13日台內地字第8506813號函釋：「…故公寓大廈管理條例公布施行前，僅以建物或基地設定抵押權，於該條例施行後，抵押權人聲請法院拍賣抵押物時，法院應就未設定抵押權之基地或建物併予查封、拍賣，以符該條例之規定…是以有關區分所有建物與其基地所有權屬同一人所有，而所有權人僅以建物或基地設定抵押權，並於該條例施行後始行拍定者，拍定人持憑法院核發之建物或基地權利移轉證書，申辦所有權移轉登記，似仍應受前揭條例規定之限制…」、內政部87年10月13日台(87)內地字第8796600號函釋：「…本案系爭建物及其基地原係屬同一權利人所有，雖於民國83年1月7日判決確定應將其建物移轉二分之一持分子申請人，惟申請人怠至86年12月24日始持憑該判決申辦建物所有權

移轉登記，因該法院判決係屬給付判決尚非形成判決，且參照上開最高法院67年臺上字第3581號判例意旨，該判決確定之日期雖發生於公寓大廈管理條例施行前，惟其既於該條例施行後始申辦移轉登記，該移轉登記之行為仍應有上開條例規定之適用。」，故本案自82年開始訴訟，為公寓大廈管理條例施行前，而於91年始判決確定，其移轉登記似應依上開內政部函釋規定，仍有公寓大廈管理條例之適用。

- (四)惟查本案建物原為乙公司所有，因買賣行為移轉登記予甲宗廟，而本案建物之買賣契約因甲宗廟拒絕承認而不生效力，致甲宗廟取得系爭建物所有權即無法律上原因而受利益，並因而使乙公司受損害，是以乙公司依民法第179條請求甲宗廟返還不當得利，亦即將系爭建物所有權移轉登記予乙公司，應屬因契約不生效力對於原物(本案建物)本於不當得利之返還請求權，與上開公寓大廈管理條例第4條第2項之情形似有未合，又申請人檢附說明書主張略以：「…查『公寓大廈管理條例』是在84年6月28日才公布，而本案早於82年間即行訟，當時尚無『公寓大廈管理條例』之法律規範。況本案系爭標的僅以建物為主體，與土地無涉。尤有進者，乙公司非但依法已履行給付，而甲宗廟業已依法向法院提領(查於91年8月23日領取)，兩

造成遵判決主文，互無爭議。況法院審理期間，如果本案仍應受『公寓大廈管理條例』拘束，何以法院洞察不更正判決…」，當事人之主張亦不無道理，又本案判決主文雖為一方給付價金，一方移轉系爭建物，然究其訴訟理由，本意應為一方請求返還價金，一方請求返還原物。

二、審查意見：

本案雖於民國82年間即行訟，依內政部87年10月13日台(87)內地字第8796600號函釋似仍應受『公寓大廈管理條例』規定之拘束，然本案係屬因契約不生效力對於原物(本案建物)本於不當得利之返還請求權，與上開公寓大廈管理條例第4條第2項之規定有別。又申請人復主張本案系爭標的僅以建物為主體，與土地無涉，且兩造成遵判決主文，已就對待給付部分辦理提存及領取事宜，互無爭議。故本案擬准予登記。

三、審查結果：

(一)按區分所有係指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。專有部分係指公寓大廈之全部或一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。公寓大廈管理條例第3條第3款、第4款定有明文，本案地上建物1至4層，固屬分層登記，但其所有權人則為同一人，其所有權人既非數人且無共用部分之登記，自無共用部分之應有

部分，似與上開條例所稱之區分所有及專有部分不同，且其係整棟建物移轉，而非僅就該棟建物之某一層為移轉，因此本案建物之移轉是否有上開條例第4條第2項所為「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔」規定之適用。

(二)復查本案建物原始取得人為乙公司，後買賣移轉予財團法人甲宗廟，今既經法院判決確定，其買賣契約不生效力，而甲宗廟仍取得系爭建物所有權，即無法律上之原因而受利益，依民法第179條規定，該所有權應移轉登記予原出賣人乙公司。則本案既為依民法第179條規定不當得利之返還，即所有權返還予原始取得人之確定判決者，性質上應為回復所有權登記與一般之移轉登記之繼受取得者有別，自應免受公寓大廈管理條例第4條第2項之限制。故本案准予受理登記。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會91年第22次研討會會議結論)

案例十五 土地、建物併同辦理共有物分割登記，得予受理

一、案例說明：

申請人以一小段111之4、111之9地號土地全部與二小段222地號土地持分59/10000及其上333建

號建物全部申辦共有物分割；另以三小段711之3、711之6、711之10、711之12地號土地全部與四小段656地號持分774/10000及其上253、254建號建物全部申辦共有物分割，並就3棟建物申報契稅，地政事務所以土地、建物價值宜分開計算等由通知補正。嗣申請人檢附理由書略以：內政部87年2月9日台(87)內地字第8780559號函釋區分所有建物作為共有物分割標的之一時，區分所有建物所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分應併為區分所有建物成為共有物分割之標的，且內政部77年1月8日台(77)內地字第557637號函、92年6月20日內授中辦地字第0920082881號函、及92年7月15日內授中辦地字第0920010381號函皆明示區分所有建物得與其他土地併案辦理共有物分割，請准予登記。

二、審查意見：

本案土地建物一起辦理共有物分割，應分別就土地及建物分開計算其分割前後價值，依法核課土地增值稅及契稅。故如以區分所有建物為共有物分割標的時，其基地應有部分亦成為共有物分割之標的，以符合公寓大廈管理條例規定，並分別計算土地、建物之分割前後價值，依法核課土地增值稅及契稅。而本案係土地全部及應有部分持分、建物全部辦理共有物分割登記並分別計算土地、建物之分割

前後價值，就該建物之基地部分屬於部分共有人協議，是否有內政部81年12月23日台內地字第8116508號函不得受理之適用？

三、審查結果：

- (一)有關共有人相同之數筆土地不相鄰可否受理共有物分割登記疑義，前經本處先後報奉內政部91年10月3日台內中地字第0910015393號函及91年10月9日台內中地字第0910016016號函核示仍維持土地登記規則第106條規定，共有人均相同之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。
 - (二)本案一小段111之4等地號土地全部與二小段222地號土地持分59/10000及其上333建號建物全部申辦共有物分割；另三小段711之3等地號土地全部與四小段656地號土地持分774/10000及其上253、254建號建物全部申辦共有物分割，該土地及建物所有權人均為甲及乙等2人，並無其他共有人，又其區分所有建物與其基地所有權之應有部分併為辦理共有物分割之標的，自應視為一物，故本案為數宗共有土地併同辦理共有物分割，自得依土地登記規則第106條及前開內政部函釋意旨准予受理登記。
- (臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會92年第13次研討會會議結論)

案例十六 已建有房屋之建築基地，不可單獨拋棄該基地之所有權

一、案例說明：

(一)本案申請人甲公司前於92年2月27日就該公司所有570地號土地權利範圍615/10000及該土地上未辦建物所有權第一次登記建物權利範圍1/1000申辦所有權拋棄登記，經地政事務所審認以「本案申請人於本所登記簿所載僅有土地持分，案附登記清冊及聲明書建物部分尚未辦理建物所有權第一次登記，產權尚未確定。」通知補正後，申請人將該未登記建物刪除，僅就土地部分申請拋棄所有權。又本案土地是否為法定空地，經本府工務局建築管理處92年3月12日函查復略以：「…按建築法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地…旨揭(○○)地號土地…係本局65使字第01335號使用執照之建築基地…」，該所以為本案土地為建築基地，與建築法第11條規定略以：「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地…應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉…」及內政部72年9月27日台(72)內地字第177140號函要旨：「…法定空地屬於建築基地之一部分，不因建築基地為1筆或多筆而有所不同…如容許基地所有權人僅就法定空地部分拋棄其所有權，

不僅將增加基地權利關係之複雜性，且縱容其為脫法行為之嫌，顯與前開法條項之立法精神有悖。」暨本處91年1月8日北市地一字第09023095200號函附簡化各地政事務所請示案件處理研討會(90年第25次)會議紀錄提案5決議意旨不符，遂駁回其申請。

- (二)嗣甲公司復於92年4月8日再次提出申請，並檢具申請理由書謂：「…內政部72年9月27日台(72)內地字第177140號函釋意旨為『建築法定空地，不得單獨拋棄』…拋棄基地所有權，乃屬無相對人之單獨行為，顯與公寓大廈管理條例第4條所指之所有權移轉或設定負擔等有相對人之契約行為有別，即無該條例適用之餘地…本件申請人甲公司係依據土地登記規則第143條之規定，就名下570地號之建築基地所有權應有部分權利範圍之全部，向鈞所申辦所有權拋棄登記(即所有權塗銷登記)。且於拋棄上開建築基地所有權時，該建築基地之上申請人並無任何建物所有權。是以，本件既係申請人單純的拋棄名下同段、同地號之建築基地所有權應有部分權利範圍之全部土地持分，而非僅部分土地持分，更非僅拋棄法定空地而已，即顯與建築法第11條、公寓大廈管理條例第4條等相關規定，內政部72年9月27日台(72)內地字第177140號函及臺北市政府地政處91年1月8日北

市地一字第09023095200號等函釋意旨均無任何牴觸可言，似無不許以之申辦拋棄(塗銷)登記之理…」，主張其單獨拋棄上揭地號土地與上開規定並無牴觸。

- (三)地政事務所遂詳述前揭案情，函請財政部國有財產局臺灣北區辦事處表示意見，經該處92年5月2日函復略以：「…民眾申請拋棄之土地，經登記為國有，倘有占用之情形，除符合國有財產法相關規定得予出租外，本處均依民法第179條規定向占用人追收不當得利使用補償金。本案依貴所前述函示，甲公司原有570地號土地及地上201至223建號等23棟建物之所有權，嗣陸續出售建物及建物之基地或單獨出售予第三人，現剩餘土地權利範圍615/10000，是其於辦理建物所有權移轉登記時，是否依『公寓大廈管理條例』第4條第2項之規定，與其基地應有部分一併移轉，或應將其現有基地持分移轉予尚未取得基地持分或取得基地持分顯不相當之區分建物所有權人，請貴所查明澄清後逕依權責辦理，本案土地倘經貴所准予拋棄，並登記為國有，對類此被占用土地，本處將依規定請求不當得利使用補償金。」。

二、審查意見：

- (一)按甲公司第1次申請時，係以首揭570地號土地及該土地上未辦建物所有權第一次登記之建物

權利範圍一併拋棄，經地政事務所通知補正後，始將該建物標的刪除，僅就土地部分申辦拋棄。查570地號土地為65年使字第1335號使用執照之建築基地，該公司為該使用執照起造人之一，渠原既以570地號土地及其上未登記建物之權利範圍一併拋棄，可證申請人即認定該土地權利範圍為該未登記建物應分攤之基地，是申請人於再次送件時以前揭理由書謂申請人於該建築基地上並無任何建物所有權，似不足採；又該土地權利範圍如確為該未登記建物之基地，則該土地似有內政部92年2月19日內授中辦地字第0920081845號函釋所指之「使用負擔」，依法似不應受理該公司拋棄其所有權。

(二)次查該原有570地號土地及其地上201至223建號等23棟建物之所有權，陸續出售建物及建物之基地或單獨出售土地予第三人，現剩餘土地權利範圍615/10000。申請人如確已無本案土地地上已登記或未登記之建物所有權者，則其保留之土地權利範圍，似為渠歷次出售建物應分攤之基地持分，而宜將該土地依各建物應分攤之基地權利範圍移轉予建物所有權人始為正辦，亦始符合前揭建築法、內政部函釋暨本處研討決議之意旨。

(三)惟查前開財政部國有財產局臺灣北區辦事處92年5月2日號函所指，本案土地(建築基地)如經

准予拋棄，對類此被占用土地，該處將依民法第179條規定向占用人請求不當得利使用補償金，是拋棄建築基地者，是否迂迴脫法免除其該土地上原有之使用負擔，該處自有妥當追收之處理，似非屬地政機關之審認範圍。又「公寓大廈管理條例」第4條第2項，乃規定專有部分不得與其所屬建築物基地所有權之應有部分分離而為「移轉」或「設定負擔」，本案建築基地所有權之拋棄屬塗銷登記性質，非所有權移轉或設定負擔，亦非有權利人與義務人之相對法律行為，故似無上開公寓大廈管理條例規定之適用，爰申請人單獨拋棄建築基地所有權者，如申請當時申請人於該建築基地上無任何建物所有權，擬參酌內政部88年8月6日台內地字第8803709號函釋意旨及本府地政處所定補正用語，請申請人檢附切結書切結確不違反公共利益或損害他人利益後，准予申請人拋棄建築基地所有權。

- (四)另法定空地依上開法理，似亦得准予受理拋棄所有權登記，故建議就法定空地之拋棄，另案建議內政部停止日前所為法定空地不得拋棄函釋之適用(內政部90年8月15日台(90)內中地字第9012025號函要旨：「…基於法定空地屬於建築基地之一部分，縱該法定空地之所有權人與該建造執照之建物及其坐落基地之所有權人並

非同一，其禁止拋棄建築法定空地之精神仍屬一致…本案宜由現所有權人將該法定空地所有權移轉予現建物所有權人始為正辦，而不宜同意其拋棄該法定空地所有權。」)。

三、審查結果：

(一)按權利之行使，不得違反公共利益或損害他人為主要目的，經查本案570地號土地上之建物為區分所有建物，本諸建物與基地一體化，如欲拋棄權利應就該區分所有建物連同基地一併為之，如僅就建物基地之部分單獨為之非但該基地含法定空地，且拋棄而登記為國有後，該新取得之權利人因僅有基地持分而無建物，勢必徒有地價稅之負擔而已，難謂無損害他人，因此類此之拋棄，應不予准許。

(二)又本案申請人甲公司前主張就其所有之570地號土地權利範圍615/10000及該土地上未辦建物所有權第一次登記之建物所有權拋棄登記，因其地上建物之權屬尚未經登記而確定，因此宜俟地上之建物辦竣所有權第一次登記後，再行就該建物及相對應之建築基地一併辦理拋棄，併予敘明。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會92年第18次研討會會議結論)

(按：原土地登記規則第143條於99年6月28日修正)

案例十七 地下1層係自設停車位單獨編列建號作為區分所有主建物，不得將法定停車位作為該建物之共有部分

一、案例說明：

申請人將地下1層建物之自設停車空間(車位計14位)，申請以主建物方式登記，另有地下2層法定停車空間共計18位主張以車公方式分配予自設停車空間「地下1層」(持分31/32)及其他主建物(1/32)。

二、審查意見：

依土地登記規則第82條規定，區分所有建物之地下層或屋頂突出物等，其非屬共用部分，並已由戶政機關編列門牌或核發其所在地址證明者，得視同一般區分所有建物，申請單獨編列建號，辦理建物所有權第一次登記。本案地下1層雖屬自設停車位，惟依前開土地登記規則規定，似可將之視為一般區分所有建物，其共用部分之分配，基於契約自由精神，准依申請人主張之協議分配辦理。

三、審查結果：

- (一)本案地下1層自設停車位編有門牌，依土地登記規則第82條規定，固得視同一般區分所有建物申請單獨編列建號，辦理所有權第一次登記。惟該地下1層停車位(14位)之所有權人僅需藉由地下1層之車道及該層其他必要之設備，供車輛進出。故其共用部分當然不包括地下2層法定

停車空間。因此無須且不得將地下2層之法定停車位作為地下1層自設停車位之共用部分。

- (二)縱該地下1層之車道及該層其他必要之設備與地下2層法定停車位兼防空避難室合併作為該棟大樓之共用部分，亦應按合併前兩者各自之面積占合併後面積之比率，計算該地下1層停車位所應分擔之持分，而其餘之持分則應由該地下1層以外之區分所有建物所有權人全部或部分或1人所分擔或持有，本案申請人卻將該合併後之共用部分幾乎全數(31/32)由地下1層停車位分擔之，非但與事實不合，且分擔之比率顯不相當，自應由申請人依前述原則改正之。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會93年第17次研討會會議結論)

(按：原土地登記規則第82條於98年7月6日刪除，該條規定併入第79條)

案例十八 共有人擬處分共有建物，如共有人並無特定位置或有獨立使用之情形，且建物登記資料亦未載有任何特定位置使用之編號，則仍有土地法第34條之1規定之適用

一、案例說明：

- (一)查本案1587建號建物為甲、乙、丙、丁、戊、A公司、己等7人分別共有；804、805、827地號土地所有權人除前述7人外，尚有其他土地共有

人。現A公司、已申請依土地法第34條之1規定，將本案土地建物出售予庚。

- (二)本案申請人將804、805、827地號土地權利範圍各5158/100000、4087/200000、5191/100000及其上1587建號建物權利範圍全部出售，惟涉及本案建物之性質與內政部95年1月3日內授中辦地字第950724908號函所規定之停車塔有相似之處，其是否得依土地法第34條之1規定予以出售？以及區分所有建物基地之應有部分(未會同申請之共有人尚有其他建物)得否逕依同意處分之共有人主張，而無須徵得其他共有人之同意？

二、審查意見：

- (一)依內政部95年1月3日內授中辦地字第0950724908號函之意旨，「有建物持分」、「有獨立權狀」、「有特定位置」、「可單獨進出」、「可自由使用、收益及處分，排除他人(含其他共有人)之干涉」之建物，應不得適用土地法第34條之1規定，惟該等要件中，有部分要件已非地政機關有能力得以審究之範圍；又土地法第34條之1之優先購買權為債權性質，未會同之共有人如受損害，應向同意處分之共有人請求損害賠償，故本案似得由申請人切結並非內政部95年1月3日內授中辦地字第950724908號函規定之情形，而得依土地法第34條之1規定繼續辦理。

(二)查依內政部85年2月5日台(85)內地字第8578394號函及本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(92年第7次)會議提案2決議，本案建物之基地應有部分，在「零與全部」範圍之間，應得由申請人自行主張。惟本件基地分配方式與本處前揭會議結論案例係以主建物面積比例分算所得而來並不相同。按本案各共有人所移轉之土地持分，是否屬於本案建物基地所有權之應有部分並無相關法規得以依據計算推論。惟基於行政公平原則，擬請申請人依本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(92年第7次)會議提案2決議方式，請申請人依各區分所有建物樓地板面積計算平均分配應移轉之基地應有部分。

三、審查結果：

- (一)本案申請人已等2人申辦1587建號建物連同其基地應有持分買賣，因該2人所有之建物權利範圍及其基地搭配之應有部分合計逾 $\frac{2}{3}$ ，已符合土地法第34條之1及土地登記規則第96條之規定，又本案依申請人表示，共有人就該建物並無特定位置或有獨立使用之情形，且建物登記資料亦未載有任何特定位置使用之編號，故本案與內政部95年1月3日內授中辦地字第0950724908號函釋內容有別，自無該函之適用。
- (二)至他共有人基地應有部分之計算乙節，基於公

平正義原則，宜依各區分所有建物樓地板面積比率計算，且該計算方式經申請人表示並無困難，故本案申請人應依上開原則移轉他共有人之基地應有部分，併予說明。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會95年第3次研討會會議結論)

(按：原土地法第34條之1於100年6月15日修正)

(按：原土地登記規則第96條於98年7月6日修正)

案例十九 公寓大廈管理條例施行前取得之建物倘未能證明自始未分擔土地持分，其移轉或設定負擔仍應依公寓大廈管理條例規定辦理

一、案例說明：

緣本案義務人甲及權利人乙於97年4月10日簽訂買賣契約，申辦436地號土地(權利範圍82/10000)及其上3043建號建物(權利範圍全部)所有權買賣移轉登記。經查甲係於86年8月間，向丙買賣取得436地號土地(權利範圍82/10000)及其上3043建號(權利範圍全部)、3083建號(權利範圍1/41)建物，因本次僅出售436地號土地(權利範圍82/10000)及3043建號建物(權利範圍全部)，故地政事務所以「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而移轉或設定負擔」，請渠等將3083建號建物一併移轉或保留其應有之基地持分。惟申請人於97年6月3日出具理由

書，主張3083建號建物於74年11月5日建造完成辦理第一次登記時即無分擔基地持分，如依現行公寓大廈管理條例規定移轉，將致所有權人間公平性與一致性的問題。

二、審查意見：

依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，申請人應將3083建號建物一併移轉或保留其應有之基地持分。惟申請人主張略謂，3083建號建物於74年11月5日建造完成，辦理所有權第一次登記時即無分擔基地持分，且該建物共有人中仍有7人未持有土地，且渠等取得時間均為公寓大廈管理條例施行前，若按公寓大廈管理條例之規定保留部分基地持分，有以後法推翻前各所有人之合法行為，顯失公允。次查申請人主張於公寓大廈管理條例施行前建造完成之建物得不分擔基地持分，嗣後亦無需搭配土地一併移轉，似不無道理，惟由內政部85年7月13日台(85)內地字第8506813號函及87年10月13日台(87)內地字第8796600號函之意旨觀之，公寓大廈管理條例並未訂有過渡條款且係屬強制禁止規定，則本案申辦所有權買賣移轉登記應依該條例之規定辦理亦無不妥。

三、審查結果：

查本案義務人甲前於86年8月間向丙買賣取得436地號土地(權利範圍82/10000)及其上3043(權利範圍全部)、3083(權利範圍1/41)建號建物，又丙係於75

年5月間分別向丁及A公司(本案建物起造人)買賣取得上開土地及建物，並連件辦竣買賣登記，似難以判別該3083建號有無分擔基地持分。依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，專有部分不得與其基地應有部分分離而移轉，惟本案申請人主張3083建號仍有部分建物所有權人取得(公寓大廈管理條例施行前)至今，未曾持有436地號土地持分，從而認為該3083建號建物自始未分擔土地持分，故宜請申請人再提出3083建號建物自始無分擔基地持分之確實證明文件，倘無法證明，則仍應依上開條例規定辦理。(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會97年第6次研討會會議結論)

案例二十 持憑法院民事判決申辦土地及建物判決移轉所有權，如係原告全部勝訴之判決，其主文與原告原訴之聲明相同，並無顯然錯誤，該民事判決主文判決移轉權利範圍雖與登記簿不符，惟辦理登記之權利範圍並無超過法院判決之權利範圍，依既判力之事實及舉重明輕之斟酌與判斷，可准予登記

一、案例說明：

(一)甲(原告)前檢具臺灣臺北地方法院92年3月31日92年度訴字第971號民事判決，以92年申請案就乙、丙所有49地號土地(權利範圍分別為：103/10000及102/10000)，及2081建號建物(門

牌：臺北市中山區○路○巷13號2樓，權利範圍各1/2)申辦判決移轉所有權登記，經地政事務所審查後，因該民事判決主文為：「被告乙、丙應將信託登記其所有之坐落49地號土地(應有部分為103/10000)，及門牌號碼為臺北市中山區○路○巷13號2樓房屋所有權移轉登記與原告…」，經地政事務所以「判決書所載房屋所有權移轉權利範圍不明，土地移轉應有部分與登記簿不符…」為由通知補正，因逾期未依補正事項補正，依法予以駁回。

(二)嗣甲聲請法院更正該判決主文內容，經臺灣臺北地方法院92年7月1日92年度訴字第971號民事裁定主文：「聲請駁回」，其理由謂以：「…二、經本院調卷審查，本案件係聲請人全部勝訴之判決，其主文與聲請人原訴之聲明相同，並無顯然錯誤，聲請人聲請更正，不應准許。」。甲並因是否應課徵土地增值稅及契稅等疑義與稅捐主管機關提起行政救濟迄今。現甲再於95年申請登記，並檢具理由書主張已將稅務手續辦理完善，請求就法院判決丙所有土地持分102/10000不明部分能一併移轉。

二、審查意見：

(一)甲就本案之民事起訴狀訴之聲明稱：「一、被告乙、丙應將其名下信託登記之房屋土地移轉登記為原告所有(土地坐落49地號土地持分分別

為103/10000，門牌號碼為本市中山區○路○巷13號2樓)…」，顯係起訴狀即漏未載明丙所有上開地號土地持分102/10000，故法院依其訴狀判決如主文所示。

(二)按法院判決訴訟標的係依原告訴之聲明所為之決定，原告起訴時漏載丙之土地持分，而法院判決主文所載持分因此與登記簿不符，且無法更正，依訴訟法上一事不再理之原則下，似難以更行告爭或補充判決補充之。故本案申請人甲於難以依原補正事項補正情形下，究應如何辦理。

三、審查結果：

本案依甲91年10月之民事起訴狀訴之聲明及臺灣臺北地方法院92年度民事判決主文所敘，顯係就被告乙、丙名下所有本市49地號土地應有部分及其建物移轉予甲，且依臺灣臺北地方法院92年6月30日之民事裁定理由，本案係原告全部勝訴之判決，其主文與原告原訴之聲明相同，並無顯然錯誤，是以本案民事起訴狀及民事判決主文所載被告丙土地應有部分(103/10000)與登記簿所載應有部分(102/10000)，雖不相符，惟辦理登記之權利範圍並無超過法院判決之權利範圍，依既判力之事實及舉重明輕之斟酌與判斷，本案應可准予登記，以解民困。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會95年第7次研討會會議結論)

案例二十一 依土地法第34條之1規定辦理土地所有權移轉登記，如經檢具他共有人確已向提存所領竣提存款之證明文件，即可視為他共有人已受領之證明

一、案例說明：

- (一) 本案係A地政士代理甲就其所有350、356-2、356-4地號土地依土地法第34條之1規定辦理所有權移轉登記予乙，送件後未會同申請之他共有人丙於96年1月10日就本案提出異議書稱：「本人與甲共有356-2、356-4地號土地…甲於95年11月1日函知本人擬依土地法第34條之1規定處分前開土地，為確保本人之權益，本人亦於95年11月10日以存證信函告知…如甲確有與第三人接洽並簽訂書面買賣契約，本人當於接函後10日內回覆願否優先承購，惟甲並未再函覆本人，即逕予出售。為維護本人之權益請駁回土地買賣移轉案件。」主張未放棄共有人對該2筆土地之優先購買權，惟按行政程序法第9條規定：「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」，地政事務所乃就丙指陳甲不利部分通知甲，期就丙所提異議提出說明俾憑審查。
- (二) 嗣丙於本案仍在處理暨審酌丙異議函時申請夫妻贈與登記，將其所有356-2、356-4地號土地移轉部分持分予丁，因二案分由不同初審人員

承辦，致未發現其同宗土地權利前已受理甲依土地法第34條之1規定申請移轉土地全部登記在先，復由共有人之一丙申辦夫妻贈與登記在後，乃准收件在後之夫妻贈與案辦竣登記。嗣甲檢附理由書稱：「(一)申請人處分共有土地前，已事先以存證信函通知其是否依同一條件主張優先購買共有土地…(二)又丙於異議期間將其共有土地部分贈與其妻，其行為在申請人依法向法院提存其應得對價之後，且法院已通知其提領，該夫妻贈與行為已妨害買受人權益，其贈與行為無效。(三)申請人向法院辦理對價提存，提存書之提存原因及事實…應非屬貴所審查範圍。」。

(三)查本案A地政士檢具甲之理由書聲明本案已依相關規定通知共有人丙，惟丙檢具申請書稱其尚未回覆願否優先承購而涉私權糾紛，請求地政事務所禁止356-2、356-4地號土地所有權移轉登記，又丙於本案仍在處理中，復將部分土地持分辦理夫妻贈與登記完竣，因涉登記疑義，爰提請討論。

二、審查意見：

(一)本案甲於96年1月9日依土地法第34條之1規定辦理本案共有土地全部買賣移轉登記案收件在先，且仍於審查程序中，而丙於96年1月12日另行申請之夫妻贈與登記案收件在後，依土地登

記規則第61條收件號數在後之土地，不得提前登記之規定，丙申請夫妻贈與案本應俟甲申辦之登記案為準駁之裁量後，方得續行處理，而誤准其提前登記，因現未再有第三人取得該土地權利，應得依土地登記規則第144條第1項規定塗銷該夫妻贈與登記，回復為審查狀態，俟甲之登記案確定後再為準予登記或依土地登記規則第57條第1項第2款依法不應登記予以駁回之裁量。

- (二)本案業依土地法第三十四條之一執行要點第9點第1款規定於登記申請書切結「依土地法第34條之1第1項至第3項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。」，登記機關自無須審查其通知或公告之文件，又同意移轉之應有部分合計已逾三分之二並檢附丙對價已依法提存之提存書，其買賣契約應已視為依法成立，縱丙提出異議，然無法提出確已主張優先購買權之書面證明文件，僅係文字上聲明異議，而甲方面則以理由書聲明確已踐履相關法定程序，衡量雙方主張，丙之異議應無理由，無本處上開78年5月4日北市地一字第18732號函釋之適用，本案應續行審查辦理登記。

三、審查結果：

- (一)按「…除法令另有規定外，同一宗土地之權利登記，其收件號數在後之土地，不得提前登記。」

及「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣(市)地政機關查明核准後塗銷之…二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」為土地登記規則第61條第1項及第144條第1項所明定。本案於96年1月9日受理甲依土地法第34條之1規定辦理共有土地買賣移轉登記案，該案尚於審查程序中，復於96年1月12日受理收件號數在後之丙與丁就同一標的之夫妻贈與所有權移轉登記案，並經辦竣登記，其程序上自有瑕疵，依上開規則規定及內政部88年11月5日台(88)內中地字第8821414號函示，本案於未有第三人取得該土地權利之新登記前，依土地登記規則第144條第1項規定塗銷收件號在後之夫妻贈與登記並回復為審查狀態，俟收件號數在先之甲登記案確定後，再為準駁之處分。

- (二)本案依甲會中提出之95年11月1日臺北北門郵局存證信函內容，已列明本案之標的、處分方式、價金分配、出賣金額及償付方式等，並告知他共有人如願按同一條件購買，請於函到10日內以書面意思表示，惟觀之異議人丙95年11月10日所為之函復內容，並無行使優先購買權之意思表示，其優先購買權應視為放棄，故本案應續行審查辦理登記。

(三)復依土地法第34條之1規定，於為權利變更登記時，應提出他共有人已為受領或為其提存之證明，案附戊等人之提存書內容既註明「扣除之前已付47,235元」等字樣，自應另行提出該提存物受取人已領受之證明文件，惟本案經提存人甲會中稱戊等人之提存金額，業經戊等人向臺灣臺北地方法院提存所領竣，並無異議，則本案如經檢具戊等人確已向提存所領竣提存款之證明文件，即可視為戊等人已受領之證明。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會96年第4次研討會會議結論)

(按：原土地法第34條之1於100年6月15日修正)

案例二十二 已依土地登記規則第83條規定註記基地權利範圍之建物及其基地移轉時，如移轉後共有人之土地持分合計仍符合土地登記規則第83條第2項之規定得予受理

一、案例說明：

本案甲、乙共有241地號土地各持分1041/20000(合計1041/10000)，及其上1369建號建物各持分1/2(合計全部)、1380建號建物各持分3/40(合計3/20)，又該二建物辦理所有權第一次登記時，依土地登記規則第83條規定註記基地權利範圍。現甲移轉1369建號持分16/100，1380建號持分2/100及241地號持分394/20000予乙，移轉後雙方均有土地、建物持分，

惟如依已註記之基地權利範圍換算應移轉土地持分332/20000，始符比例。

二、審查意見：

按「公寓大廈專有部分之移轉，原所有權人於該建物僅有一專有部分者，於全部移轉時，其基地所有權或地上權之應有部分，須隨同全部移轉；其有數專有部分者，或同一專有部分於部分移轉時，其移轉應有部分之多寡，由當事人自行約定，惟不得約定為零或全部。」為內政部85年2月5日台內地字第8578394號函釋有案，故基地移轉持分如符合上開規定，其多寡地政事務所得免予審查，惟90年修正土地登記規則增訂第83條規定：「區分建物所有權人，於申請建物所有權第一次登記時，除應依第79條規定，提出相關文件外，並應於申請書適當欄記明基地權利種類及其範圍。登記機關受理前項登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。」，其增訂原因係為配合公寓大廈管理條例第4條規定，並避免於辦理所有權移轉時滋生疑義。本案建物業已註記基地權利範圍，現申辦土地及建物部分移轉是否仍有上開內政部規定之適用？

三、審查結果：

本案移轉後共有人之土地持分合計仍符合土地登記規則第83條第2項之規定，得予受理。

（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討

會94年第3次研討會會議結論)

(按：原土地登記規則第83條於98年7月6日修正)

案例二十三 部分共有人依土地法第34條之1出賣不動產，其他共有人於收到出賣通知之期限內以存證信函主張優先購買，並約定簽約時間、地點及表明簽約時一次付清買賣價款，則其優先購買權尚不得視為放棄，如有爭執，應依內政部86年6月30日台內地字第8606586號函示意旨辦理

一、案例說明：

(一)531地號土地為甲、乙、丙、丁、戊所共有，其中共有人甲(權利範圍：812/1040)、乙(權利範圍：377/3120)、丙(權利範圍：116/3120)、丁(權利範圍：29/1040)等4人委託A地政士於97年8月18日依土地法第34條之1規定申辦該地號土地全部買賣移轉登記予己，並將他共有人戊(權利範圍：1/30)應得之對價提存。嗣戊以97年8月20日異議書及97年8月21通知函聲明甲、乙等人處分共有土地時，未依土地法第34條之1第2項規定，事先以「書面」通知他共有人，已損害其優先購買權，並提出97年8月20日地方法院提存所民事聲明異議狀，請求暫停本案土地所有權移轉登記案。

(二)戊於97年8月26日再以異議書聲明甲、乙等2人

於97年8月6日寄發之存證信函，直到97年8月21日方才收受，依土地法第三十四條之一執行要點第11點第2款規定，其於8月21日方才收受，尚未滿10日，應至9月1日優先承買權方屬到期，在此期間，其尚可表示優先承買，在此期日登記機關不可准允登記。而甲、乙等2人以97年8月27日陳情書主張依97年8月21日地方法院提存所意見書，其提存程序並無不合。

- (三)戊提具存證信函通知共有人甲等4人略以：「本人針對臺端等通知…531地號土地1筆表示主張優先承買台端等人全部土地，並訂中華民國97年9月10日下午2點前往A代書處簽訂買賣契約…並一次付清買賣價款…」。惟甲等人以97年9月3日陳情書略以：「依據最高行政法院裁判90年判字第332號『土地法第34條之1所規定之共有人優先承購權，究其本質為買賣契約，買賣契約究其債權契約而言固為諾成契約，惟其契約成立後能生效而產生物權契約以移轉不動產所有權移轉登記之要件，因其為要物契約，須以提出價金給付為生效要件，在不動產買賣契約尚須依民法第760條規定訂立書面契約而為要式行為。』甲等人鄭重聲明本案土地之他共有人戊至97年8月31日止，並未與立書人等訂立書面契約，且未給付買賣價金，其優先購買權應視為放棄。」。

二、審查意見：

本案異議人於收到共有人出賣通知之期限內以存證信函主張優先購買，並敘明於97年9月10日下午2時前往指定地點簽訂買賣契約，並一次付清買賣價款，惟本案申請人之委任律師認為異議人並未具體表示願以相同條件優先承買，且9月10日如未完成簽約手續，則異議人之優先購買權應視為放棄。查依最高行政法院90年判字第332號裁判意旨，該優先承買權為諾成契約，且異議人已通知共有人表示優先承買並訂定簽約日期及地點，似應依內政部86年6月30日台(86)內地字第8606586號函規定，循民事訴訟途徑解決。

三、審查結果：

本案經報奉內政部97年9月22日內授中辦地字第0970049575號函核復以：「按『依前2項規定申請之登記，於登記完畢前，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。』為土地登記規則第97條第3項所明定，本案土地共有人戊既已於出賣通知後10日內，提具存證信函，通知出賣人甲等4人表示願意優先承買該等人全部土地，並訂於97年9月10日下午2時前往訂約並一次付清全部買賣價款，則其優先購買權尚不得視為放棄，是本案請參依本部86年6月30日台內地字第8606586號函示意旨辦理。」。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會97年第12次研討會會議結論)

(按：原土地法第34條之1於100年6月15日修正)

(按：原土地登記規則97條於98年7月6日修正)

案例二十四 申請人持和解筆錄就被繼承人所遺不動產申辦和解共有物分割為部分分別共有，部分共同共有，得予受理

一、案例說明：

(一)甲、乙等2人於98年間申辦9、57地號土地及1547、1532建號等2棟建物繼承登記為甲、乙、丙、丁等4人共同共有。現甲、乙等2人持和解筆錄申請和解共有物分割為甲、乙各取得1/3，丙、丁、戊等3人共同共有1/3。

(二)惟案附和解筆錄所載繼承人數與98年登記案之繼承系統表所載繼承人數不符，且依該和解筆錄所載，係將上開土地、建物分割為部分分別共有及部分共同共有之狀態，似與內政部98年4月10日內授中辦地字第0980043252號函意旨有違，經審查後以「本案以和解筆錄將遺產分割為共同共有與內政部98年內授中辦地字第0980043252號函釋意旨不符。」、「案附和解筆錄之被告與登記清冊所載權利人不符，另該筆錄之被告與原告亦與本所地籍資料登載之土地權利人不符。」為由通知補正。

(三)案經申請人主張98年辦理繼承案時因無法與丙之繼承人取得連繫，故無從得知戊的資料，以致漏列該繼承人，今甲、乙等2人另申辦撤銷登記回復為被繼承人所有，並將本案登記原因更改為和解繼承登記。惟因其他繼承人不願協同處理繼承遺產事宜，致使和解筆錄僅能依應繼承分割遺產為甲、乙各取得1/3，丙、丁、戊等3人共同共有1/3之狀態。

二、審查意見：

查「繼承人不得以遺產分割協議消滅因繼承取得之共同關係而另創設一共同共有關係」固為內政部98年4月10日內授中辦地字第0980043252號函釋有案，該函係指一般之遺產分割而言，但本案係經原告甲、乙提起分割遺產事件，經法院和解就被繼承人之遺產，原告等2人各取得1/3，另一繼承人因死亡由其再轉繼承人丙、丁、戊等3人取得其1/3之共同共有繼承，且其遺產稅尚未繳納，故法院和解筆錄僅能就再繼承部分(1/3)為共同共有繼承，而其餘部分則為分別共有之繼承，應無違誤。

三、審查結果：

本案經報奉內政部99年9月24日內授中辦地字第0990050704號函核復以復略以：「按民事訴訟法第380條第1項及第2項規定，訴訟之和解，除有無效或得撤銷之原因，當事人得請求法院繼續審判外，與

確定判決有同一效力。又依遺產及贈與稅法第8條規定，遺產稅未繳清前，不得分割遺產或辦理移轉登記，及同法第41條之1規定，共同共有之土地在遺產稅全部未繳清前，不得辦理遺產分割登記。經查本部旨揭號函，係說明繼承人不得以遺產分割協議方式，將遺產分割為共同共有或協議消滅因繼承取得之共同關係而另創設一共同共有關係。本案和解內容與本部旨揭函示並無不合，同意貴處所擬意見辦理。」，故本案得予受理。

（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會99年第28次研討會會議結論）

案例二十五 共有人依土地法第34條之1規定處分共有土地，他共有人就其與其他共有人間之內部關係提出異議，且確於期限內表示願以同樣條件主張優先購買者，其優先購買權尚不得視為放棄

一、案例說明：

（一）甲等人依土地法第34條之1規定申辦乙等7人共同共有16-5地號土地所有權買賣移轉登記，於審查期間，未會同共有人之一丙以97年12月3日申請書附有相關存證信函主張其有優先購買權並提出異議，經地政事務所審酌登記義務人間對登記之法律關係已有爭執，爰依土地登記規則第57條第1項第3款規定駁回登記之申請。

(二)嗣申請人重新申請登記，並附具丁律師97年12月10日法瑪北字第08031號法律意見書略謂：
「丙…聲明優先承買後，卻屢次以應繼分未釐清為由，要求重新確認買賣價金，此等主張因涉及買賣總價之變更，已明顯違反土地法第34條之1第4項『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』之意旨…他共有人不得已，乃於多次催告後，以長安郵局存證第2450號函正式聲明解除與異議人間之買賣契約，其優先承買權即行消滅…本案異議顯無理由，行政機關應就異議人所提之異議為不予受理之處分…」，審查期間丙以書面主張其有優先購買權並提出異議。

二、審查意見：

本案異議人丙於收到出賣通知後10日內，以97年8月7日臺北長春郵局第02647號存證信函向出賣人表示願意承買，丁律師亦代理出賣人乙等5人以97年8月11日臺北長安郵局第2096號存證信函函復略以：
「臺端於民國97年8月8日(應係7日之誤植)來函表示，願以同一條件優先承購本人等於前揭土地之所有持分，是依土地法第34條之1等相關規定，臺端於表示優先承購時起，貴我雙方之買賣契約即已成立…臺端並應於簽約時給付買賣價金。」，是雙方既已合意，依上開內政部86年6月30日函釋意旨，若雙方對於應繼分等因素有不同見解而遲未能完成簽

約、付款，似屬契約不履行問題，應循訴訟途徑解決。惟申請人方認為異議人一再要求重新確認買賣價金，即非以「同一條件」主張優先購買權，其優先購買權應視為放棄。此涉及土地登記規則第97條執行疑義。

三、審查結果：

本案報奉內政部98年2月9日內授中辦地字第0980040818號函核復以：「…說明二、本案倘貴處審認未會同申請登記之共有人戊，僅係就其與其他繼承人間之內部關係表示異議，且確於期限內表示願以同樣條件主張優先購買者，其優先購買權尚不得視為放棄，爰本案同意貴處所擬處理意見，依土地登記規則第57條第1項第3款及第97條第3項規定駁回登記之申請。」。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會98年第1次研討會會議結論)

(按：原土地法第34條之1於100年6月15日修正)

案例二十六 丙借名登記不動產於乙，嗣丙死亡則雙方借名契約即屬消滅，經法院判決登記名義人乙應將不動產所有權移轉登記為丙之全體繼承人共同共有，仍應申報遺產稅，並檢附繼承系統表辦理

一、案例說明：

- (一)甲等13人持憑法院民事判決就乙所有449地號土地及其上637建號建物申辦判決移轉登記予甲等13人共同共有。依判決書內容所述，本案不動產係申請人之父丙生前借乙之名登記，雙方借名登記契約於丙死亡時已消滅，系爭房地自應回歸為丙遺產而為丙繼承人共同共有，申請人等13人為丙之合法繼承人，遂以乙為被告向臺灣臺北地方法院提起民事訴訟，案經臺灣臺北地方法院民事判決：「被告應將坐落臺北市中山區○○段○○小段第449地號土地及其上門牌號碼臺北市中山區○○路○○號之建物移轉所有權登記為兩造共同共有。」。
- (二)原告甲等持憑判決書及其確定證明書依判決主文辦理所有權移轉登記，於98年8月20日向臺北市稅捐稽徵處中南分處申報移轉本案不動產之土地增值稅及契稅，案經該分處查復略以：「…『系爭土地及房屋所有權係屬被繼承人丙所有，遺產稅納稅義務人應自判決確定之日起6個月內補申報遺產稅。』依土地稅法第28條及契稅條例第2條規定，免徵土地增值稅及非屬契稅課徵範圍，均免予申報…向本分處撤回前揭申報案。」，地政事務所爰函詢臺灣臺北地方法院，若先辦理所有權回復登記與丙後，再連件辦理繼承登記為共同共有，應未違反該院判決意旨惠賜卓見，經該院以98年10月26日北院隆

家家97年度重家訴字第10號函復地政事務所本於職權依法處理。

二、審查意見：

(一)本案不動產既屬借名登記於乙名義，故雙方借名登記契約於丙死亡時已消滅，系爭房地自應回歸為丙遺產而為丙繼承人共同共有，惟依內政部83年1月6日台內地字第8216481號函釋，法院確定判決之當否，非地政機關審查之範圍及應依法院判決主文申辦登記，本案若就法院判決主文所示，逕由登記名義人乙移轉為丙之繼承人共同共有，依前開稅捐機關查復函釋，仍屬被繼承人丙所有，依土地稅法第28條及契稅條例第2條規定，免徵土地增值稅，及因非屬契稅課徵範圍，均免予申報，故本案無法申報土地增值稅及契稅。

(二)本案依判決內容無法得知法院是否審究兩造確為被繼承人之合法繼承人，依前開函釋有當事人適格、判決既判力及繼承人權益等情事，得否請申請人依土地登記規則第119條規定提出證明文件，避免有繼承權者漏列及無繼承權者誤列衍生之紛爭，以保障合法繼承人之權利。

三、審查結果：

(一)本案不動產既經法院查明係屬被繼承人丙之遺產，如為顧及登記之連續性，該不動產理應回

復為被繼承人丙後，由丙之全體繼承人辦理繼承登記，惟丙已無權利能力，不宜再為登記名義人，且法院既已判決確定現登記名義人乙應將該不動產所有權移轉登記為全體繼承人共同共有，依內政部83年1月6日(83)內地字第8216481號函釋，認法院確定判決得當否，非地政機關審查之範圍，地政機關得依該判決主文辦理登記；又本案應繳納之有關稅賦，既經臺北市稅捐稽徵處中南分處函復申請人免徵土地增值稅及非屬契稅課徵範圍，均免予申報，並請其補申報遺產稅，於繳清遺產稅後，得依該判決主文辦理所有權移轉登記，惟應以丙之死亡日期為原因發生日日期。

(二)再查本案原告與被告兩造對繼承權人雖不爭執，惟為利地政事務所審查作業，仍請申請人檢附繼承系統表並依土地登記規則第119條第4項規定辦理，以資明確。

(依臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會98年第17次研討會會議結論)

案例二十七 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一案

一、案例說明：

甲、乙公司及丙申辦105-4地號土地及其上6102建號建物買賣登記及抵押權設定登記。審查期間，案外人丁以書面提出異議略以：「…乙公司…將本人所預購之房地及車位…向主管機關申請過戶移轉予他人，公然將已售予本人之房地轉售予第三人，造成『一屋二賣』之事實…為保護本人之合法權益，避免民事訴訟及消費爭議之延伸，敬請貴所依土地登記規則第57條規定，駁回乙公司及甲任意變更登記該房地含車位之所有權予他人。」，請求地政事務所依土地登記規則第57條規定，駁回登記之申請。

二、審查意見：

- (一)查買賣契約關係係屬債之關係，而債之關係所產生之效力，僅是債權人對債務人有請求為特定行為之權利，故債權無排他性、無優先效力、無追及效力。土地登記規則第57條第1項第3款規定所稱「爭執」，依內政部85年10月24日臺(85)內地字第8510170號函釋，係指對於申請登記之法律關係有爭執而言，揆諸異議人異議書指稱事項，其性質係屬消費爭議，似與本案所有權移轉登記無涉。
- (二)本案異議人丁雖已於系爭標的辦竣訴訟繫屬註記登記，惟未有保全性質之限制登記，依土地登記規則第61條第2款及內政部47年10月6日臺

內地字第19180號函釋，尚無由依異議人之申請停止登記之程序。

三、審查結果：

案經報奉內政部99年7月8日內授中辦地字第0990724856號函核復略以：「…二、按民法第759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。上開所稱『其他非因法律行為』，依該條之修正說明二列舉之『自己出資興建建築物』，惟參照最高法院96年台上字第2851號裁判及民法第759條之1規定，雖建造執照所載之起造人，非必為興建建物而原始取得其所有權之人，但起造人如已依法申辦建物所有權第一次登記，且於登記機關公告期間，未有人就該所有權登記提出異議，依上開民法第759條之1規定，該起造人自推定適法有所有權權利，故本案乙公司倘已完成建物所有權第一次登記，依民法第765條規定，當得本其所有權，自由處分其所有物，並得排除他人之干涉。異議人丁若對登記之權屬有所爭執，宜循司法途徑獲致確認。三、至丁以乙公司『一屋二賣』為由，要求依土地登記規則第57條第1項第3款規定駁回該公司將本案房地轉售他人乙節，按上開規則第57條第1項第3款規定『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。』，其所稱『爭執』指對於申請登記之法律

關係有爭執而言，查買賣契約關係係屬債之關係，而債之關係所產生之效力，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，故倘出賣人先後或同時就同標的成立兩個以上買賣契約，依債權之性質而論，該等契約均屬有效，亦即丁僅有要求乙公司轉移本案房地所有權之權利，該請求權並無排他性，其所提之異議尚非與本申請案之法律關係有所爭執，宜循司法途徑解決，方為正辦。」。

（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會99年第11次研討會會議結論）

案例二十八 他共有人接到出賣通知後，未於期限內主張優先購買權，該優先購買權應已視為放棄

一、案例說明：

- （一）甲等入於99年11月24日依土地法第34條之1規定申辦27-5、36-2地號土地共同共有1/3買賣移轉登記予乙。
- （二）未會同申請之他共同共有人丙於99年11月29日就本案提出異議書略以：「…第三人丁，於99年9月28日以北投尊賢郵局第103號存證信函…未表明共同共有人戊等17人與第三人間之買賣關係業已存在，則被通知人並無被告知已有優先購買權之產生，自無從依法行使優先購買權…

接獲第三人已於99年11月11日以北投尊賢郵局第122號存證信函，通知聲明異議人領取系爭土地之買賣價金，迄時始獲悉聲明異議人與其他22人所共同共有系爭…土地…於99年9月20日…確實出售…方知上揭戊等17名共同共有人與第三人庚間之買賣關係存在，依法產生優先購買權，立即委請律師於99年11月17日以國史館郵局第000799號存證信函，代為通知戊等17人，表明行使優先購買權之意旨…」，因涉侵害優先購買權之私權爭議，請求地政事務所駁回登記申請案。嗣代理人以99年12月2日申請書略以：「…因其前未於戊等17人所通知期限內行使優先購買權而業喪失就旨揭土地之優先購買權在先，是其嗣後所為行使優先承買權之主張，自不再生效力…」，請求地政事務所准予辦理登記。

二、審查意見：

查本案登記申請書業經申請人依土地法第三十四條之一執行要點第9點規定切結，且檢附對價已依法提存之證明文件，並以申請書說明本案他共有人未依土地法第三十四條之一執行要點第11點第2款規定於10日內主張優先購買權，是他共有人自己喪失優先購買權，申請人既已踐行相關法定程序，於文件審核無誤，似應准予辦理登記。惟按最高法院79年台上字第1710號裁判要旨「…『擬出售』全部共有

土地，有關價金及其分配以外事宜，仍待…協商等語…認其為要約之引誘，兩造因意思表示未趨一致，契約尚未成立…」，異議人丙稱申請人99年9月28日存證信函之通知，僅以「…處分方式：通知人等『擬以』總價新臺幣6,904萬3,500元之價格…以土地法第34條之1規定『處分』上開2筆土地之應有部分各1/3…」通知，未表明該處分已為有效契約，按最高法院65年台上字第2113號民事判例要旨：「…苟共有人與第三人間之出賣行為根本無效，亦即自始不存在，則所謂優先購買權即無從發生。」，嗣於同年11月11日接獲申請人通知本案土地確已出售並依法提存，始有優先購買權存在，即於同年月17日向申請人主張優先購買權，並於同年月19日以申請人隱匿事實未依法通知為由向法院提起訴訟。本案優先購買權涉私權糾紛，是否應依土地登記規則第57條第1項第3款、第97條第3項規定及本處99年5月10日北市地籍字第09930578810號函示駁回登記申請案，不無疑義。

三、審查結果：

本案經會請臺北市政府法規委員會99年12月28日北市法一字第09934188500號函復略以：「…二、查最高法院65年台上字第2113號判例要旨係表示：『土地法第34條之1第4項所定共有土地優先購買權之行使，須以共有人有效出賣其應有部分與第三人為基礎，苟共有人與第三人間之出賣行為根本無效，亦

即自始不存在，則所謂優先購買權即無從發生。』倘優先承買權人係指摘共有人之通知並未明確向優先承買權人表明買賣關係業已存在，而非共有人與第三人間之出賣行為存有無效或自始不存在之情事，似與上開判例意旨不符，不生因優先購買權無從發生而無從行使優先承買權之問題。次按最高法院68年台上字第3141號判例略以：『共有人出賣其應有部分時，依土地法第34條之1第4項規定，他共有人固得以同一價格優先承購。惟此僅有債權效力。非如承租土地建築房屋之人，對於出租人出賣其土地時之優先購買權，具有相對的物權之效力。』換言之，土地法第34條之1第4項之優先購買權僅係債權效力，不影響共有人與第三人間之所有權移轉登記行為，故本案如優先購買權業已視為放棄，且無限制登記之情事，依上開判例意旨，似應准予辦理所有權移轉登記。」。

（臺北市府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會99年第28次研討會會議結論）

（按：原土地法第34條之1於100年6月15日修正）

案例二十九 依土地法第34條之1規定辦理土地地上權移轉登記及其上建物所有權移轉登記，得予受理

一、案例說明：

（一）權利人（兼義務人）甲及義務人乙、丙、丁、戊、

己、庚、辛等8人依土地法第34條之1規定檢附受取人壬提存書及相關文件，就36地號土地地上權(共同共有全部)及其上同地段1862建號建物(共同共有1/3)分別辦理地上權及所有權移轉登記。

- (二)查本案土地(面積436平方公尺)係A祭祀公業所有(權利範圍全部)，該公業於45年設定地上權66.59平方公尺予癸，存續期間為不定期限，係以建築改良物為目的，嗣後該地上權由乙、丙、甲、丁、戊、己、庚、辛等8人，於97年辦竣繼承登記為渠等與壬共同共有。次查1862建號建物為1層之木造建物，係於大正12年辦理保存登記，後經歷次移轉，由癸於45年辦竣買賣案取得該建物權利範圍1/3，並於97年辦竣共同共有繼承登記為前揭前乙等9人所有(權利範圍共同共有1/3)。

二、審查意見：

- (一)按土地法第34條之1之處分行為乃具法定代理權性質之行為，其第1項明定本法條適用之客體為共有之土地與建築改良物，所適用之態樣為共有不動產之處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，僅敘明地上權、永佃權、地役權或典權之設定得依本法條規定辦理。
- (二)查地上權、永佃權、地役權或典權等用益物權均為準共有之標的，依民法第831條，得準用所

有權共有一節之規定，如特別法有特別規定時，自應先適用該特別法之規定，然後始能準用本節之規定。

(三)次按司法院大法官會議釋字第562號解釋理由書略以：「就與該共有物言，即係讓與其所有權，共有物其他物權之讓與，亦屬該物權之處分。」即將土地法第34條之1之客體含括地上權之處分。

(四)又土地法第34條之1之立法意旨係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第819條第2項、第828條第2項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益。故本案義務人甲等8人就共同共有之地上權辦理地上權移轉登記，依上開立法意旨並參酌司法院大法官會議釋字第562號解釋理由書，應得適用土地法第34條之1之規定。

三、審查結果：

查土地法第34條之1立法意旨係為便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益而訂定；復查內政部73年11月7日台(73)內地字第271260號函釋規定：「按建物性質上不能與其基地使用權分離而存在，故地上權之移轉，原則上應與建物同時移轉…如地上權與建物所有權分離而為讓與者，不僅新地上權人實際

難以使用基地，有違原地上權設定之目的；且導致建物所有權人與基地所有權人喪失原地上權關係，嗣後建物出售時，基地所有權人將無從依土地法第104條第1項中段規定主張優先購買權，從而僅移轉基地地上權而未隨同移轉建物所有權之登記，應不予受理。」；又查司法院大法官會議釋字第562號解釋理由書略以：「就與該共有物言，即係讓與其所有權，共有物其他物權之讓與，亦屬該物權之處分。」；爰為使本案建物及其土地使用權源合一，參依上開規定，本案得依土地法第34條之1規定辦理地上權移轉登記及其上建物所有權移轉登記。

（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會97年第17次研討會會議結論）

（按：原土地法第34條之1於100年6月15日修正）

（按：原民法第828條於98年1月23日修正）

案例三十 神明會或祭祀公業之所有權狀由前任管理人或其繼承人占有，如其管理人之變更經主管機關同意備查時，仍准予辦理管理者變更登記，惟暫不繕狀並於所有權部其他登記事項欄記明「原所有權狀由前任管理人或其繼承人占有，俟索回原權利書狀或持憑法院確定判決後始得申辦書狀換補給登記」

一、案例說明：

（一）甲祭祀公業檢具區公所98年2月13日北市正民

字第09830307900號管理人變更備查函，申辦321-3地號等8筆土地管理者變更及書狀補給登記，惟於公告期間，該祭祀公業原管理人乙之繼承人丙檢具該公業之土地所有權狀正本提出異議，因該權利書狀並未遺失，依法不應登記補給之，爰依土地登記規則第57條第1項第2款規定駁回前開登記申請案。

(二)甲祭祀公業重新申辦管理者變更登記，惟未檢附權利書狀，經地政事務所通知補正在案，該公業雖於補正期間提出補正申復書略以：「為甲祭祀公業申請管理人變更，請地政事務所依臺北市政府69年11月26日北市地一字第53150號函…宜先辦理管理人變更後，再憑辦理權利書狀補(換)發登記…」，惟申復之內容與本案案情尚有未合，且無土地登記規則第34條及第35條規定之適用，嗣因逾期未補正予以駁回。

(三)現該祭祀公業重新辦理管理者變更登記，案附理由書主張略以：「…三、…以郵局存證信函分別於民國97年7月31日及97年9月24日向乙之繼承人丙繳回公業相關文件及公業土地建物所有權狀等文件，因丙故意刁難，均置之不理。四、管理人(者)變更已發生…且管理者變更，僅為權利主體對外之代表人變更，權利主體祭祀公業並未有任何異動，且經管轄之區公所98年2月13日北市民正管第09830307900號函完成備查

手續，是以戊新任管理者資格確定。特此陳情鈞所依本祭祀公業理由書內容，惠予得不檢附權利書狀，先准為辦理管理者變更，且不予繕發權利書狀為禱」。因前開案附理由書所載未能檢附所有權狀辦理管理者變更登記之原因，係為前管理者之繼承人所持有，與申請書狀補發登記之規定不符，然該新任管理者之資格業經區公所備查在案，得否依前揭公業新管理者之理由書准辦管理者變更登記不無疑義。

二、審查意見：

本案管理者變更，既經主管機關(區公所)同意備查在案，該管理者變更為一確定之事實，而管理者變更登記僅將已確定管理者變更之事實，依申請人之申請，將之登記於登記資料，以為公示，其權利主體並未改變，且新管理者如因需要，與他人涉訟，必將完成管理者變更登記後，始得據以向持有舊狀者起訴索回原權利書狀，似無不准其申請之理。惟與土地登記規則第34條第1項第3款規定有不合，故本案得擬具不予發狀且在所有權部其他登記事項欄記明不予發狀之事由，而後准予受理登記。

三、審查結果：

本案經報奉內政部98年8月27日內授中辦地字第0980048789號函核復略以：「…二、查管理者變更，其權利主體並未變更，僅係將已確定管理者變更之

事實，依申請人之申請，將之登載於登記簿，以為公示並維持地籍資料之正確性，本案神明會或祭祀公業管理人之變更既經主管機關同意備查，同意依貴處所擬准予辦理管理者變更登記，惟暫不繕發權利書狀，並於所有權部其他登記事項欄記明『原所有權狀由前任管理人或其繼承人占有，俟索回原權利書狀或持憑法院確定判決後始得申辦書狀換補給登記』之意見辦理。」。

（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會98年第7次研討會會議結論）

案例三十一 權利人得依分次取得之區分所有建物專有部分及其基地持分標的辦理持分分割登記、所有權移轉登記

一、案例說明：

甲申請701、701-5地號土地及其上2215、2394建號建物辦理持分分割，地政事務所於97年4月1日以同段701-2、701-3、701-4地號土地同為2394、2215建號建物建築基地為由通知補正，甲表示同段701-2、701-3、701-4地號係僅為同段2394建號建物之建築基地，非2215建號建物之建築基地，故未將701-2、701-3、701-4地號一併辦理持分分割。查甲於94年買賣取得2215建號建物及701、701-5地號土地，嗣於97年另買賣取得2394建號建物及701、701-2、701-3、701-4、701-5地號土地。次查2215、

2394建號建物之建物坐落分別為同段701-5地號及701、701-2、701-3、701-4、701-5地號，惟該2建號建物之共用部分2396建號之建物坐落為同段701-2、701-3、701-4、701-5地號，故依公寓大廈管理條例第4條第2項規定，701-2、701-3、701-4、701-5地號似應均為2215、2394建物之建築基地。又該棟區分所有建物係建築完成於公寓大廈管理條例公布施行前，依該建物使用執照(67使字1280號)存根所載，建築基地為585地號(重測後701地號)，現為法定空地，而同段701-2、701-3、701-4、701-5地號土地分割於使用執照核發前，故為釐清其建築基地，地政事務所函請臺北市建築管理處查明甲所有建物之建築基地為何，經該處函復略謂：「…其基地地號係…585地號土地…至有關…2215、2394建號坐落地籍重測後地號位置，因屬使用執照核發後之產權登記行為，本處無相關資料可資提供…」。現依甲所請，致生執行疑義。

二、審查意見：

- (一)按土地登記規則第66條之立法精神依內政部90年11月編印之土地登記規則修正條文對照表說明欄記載：「係為落實土地建物權利一體化之精神，對於同一所有權人『分次』取得同一公寓大廈之區分所有建物及其基地持分之情形者，應無強制基地持分合併之必要…」，是以現甲依土地登記規則第66條第3項及臺北市政

府地政處86年2月1日北市地一字第8620330000號函附之研商「所有人於同一棟區分所有建物取得2戶(建號)以上之區分所有部分時，其應分擔之基地應有部分可否分開登簿及繕狀事宜會議紀錄」結論(三)，主張其得申請就2215建號建物所對應之基地及其應有部分僅為94年買賣取得之同段701、701-5地號土地及原權利範圍，不包括嗣後與2394建號建物同時取得之701、701-2、701-3、701-4地號土地。

(二)惟依民法第68條及建築法第11條第1項規定，主物(主建物)之建築基地亦應包含從物(共同部分)之建築基地，本案2215建號建物之共用部分既坐落於701-2、701-3、701-4、701-5地號土地，該4筆土地為公寓大廈管理條例第4條第2項規定之基地所有權之應有部分，應無疑義。故依內政部85年2月5日台(85)內地字第8578394號函釋意旨，嗣後再行出售2215建號建物時，該建物共用部分之基地坐落701-2、701-3、701-4地號土地似亦需提供部分持分併同移轉，方符規定。

(三)本案得否依甲之主張，依分次取得之標的辦理持分分割、所有權移轉登記，或其持分分割、所有權移轉登記應包含其共用部分基地坐落701-2、701-3、701-4地號土地，因乏前例可循，致生執行疑義。

三、審查結果：

按本案建物第一次登記於民國68年2月13日，當時土地建物之移轉尚未受公寓大廈管理條例(84年6月28日公布)之限制，甲於94年買賣取得之2215建號建物及其基地同小段701、701-5地號土地，其原所有權人僅有該701及701-5地號土地持分，嗣於97年3月19日甲另買賣取得2394建號建物及701、701-2、701-3、701-4、701-5地號土地，均無違反公寓大廈管理條例之規定，且倘甲於97年間辦理2394建號房地所有權移轉登記時，即同時主張分開繕狀，並無不准受理之規定，基於不動產交易安定性及土地登記規則第66條之立法精神，本案得依當事人之主張，以分次取得之土地持分辦理持分分割。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會97年第8次研討會會議結論)

(按：原土地登記規則第66條於98年7月6日修正)

第三章 繼承登記

案例一 養子女之收養關係雖經終止，惟養子女之子女未隨同離開收養者之家，且其戶籍謄本仍記載有祖孫關係時，該養子女之子女對祖母所遺之財產仍有繼承權

一、案例說明：

本案被繼承人於78年8月21日死亡，養女甲於57年6

月18日終止收養關係，被繼承人之配偶於78年1月4日死亡，由其孫乙(甲之子)繼為戶長，另孫丙(甲之子)仍在戶內，而另一孫丁(甲之女)於70年3月16日因婚姻關係由其戶遷出，今被繼承人之孫丁、乙、丙以親權未終止主張係合法之繼承人，另檢具理由書敘明因事隔多年，無法檢具其收養者及養子女之書面同意證明文件(如未同意不可能同住一戶)，請依所附戶籍謄本佐證祖孫雙方已具同意同住一戶之事實，及其祖孫關係依司法院34年院解字第3010號解釋應認仍在存續中，並檢具切結書及保證書主張渠等為合法繼承人辦理繼承登記。

二、審查意見：

按司法院院解字第3010號解釋：「收養關係終止時，養子女之子女，如經收養者及養子女之同意，不隨同養子女離去收養者之家，則其與收養者之祖孫關係，不因終止收養關係而消滅。」。依該號解釋之意旨似指該養子女之子女即係收養者之合法繼承人；另按內政部訂頒之「繼承登記法令補充規定」第28點規定：「日據時期養父母與養子女終止收養關係後，養子女之子女縱戶籍記載為原收養者之孫，對該收養者之遺產無繼承權。」，惟該條文係僅就日據時期終止收養之情形而言，與本案係於光復後始終止關係者有別，依上開司法院解釋應認該養子女之子女仍有繼承權。

三、審查結果：

查「收養關係終止時，養子女之子女，如經收養者及養子女之同意，不隨同養子女離去收養者之家。則其與收養者之祖孫關係，不因終止收養關係而消滅。」司法院34年院解字第3010號著有解釋。本案依卷附戶籍謄本所示，繼承人乙、丙自其母甲與被繼承人戊終止收養關係時起，至被繼承人死亡時止，其戶籍均與被繼承人同在一戶內，而另一繼承人丁因婚姻關係，於70年3月19日始將戶籍遷出，雖其無法檢具收養者與養子女間同意證明文件，但其戶籍謄本之稱謂欄既仍記載為「祖母」、「孫」，似得認定其祖孫關係仍存續，本案得予以受理登記。

案例二 申辦繼承登記，繼承人之一經外國法院宣告為禁治產確定者，地政機關得為形式上之審查，利害關係人間如有爭執時，得訴請法院確認

一、案例說明：

- (一) 本案之被繼承人甲之合法繼承人計有乙等11人，其中丙現因久病滯居美國，前經其配偶向臺北地方法院申請禁治產宣告，遭法院裁定駁回，當事人續向滯居地美國加州洛杉磯郡高等法院申請，並經該法院宣告丙為禁治產人。
- (二) 按民法第14條第1項規定：「對於心神喪失或精神耗弱致不能處理自己事務者，法院得因本

人、配偶、最近親屬2人或檢察官之聲請，宣告禁治產。」本案繼承人丙久病滯居國外，必須24小時依賴他人看護照顧，經其配偶向臺北地方法院聲請禁治產宣告，惟臺北地方法院卻依民事訴訟法第602條、603條之規定：「法院應於鑑定人前訊問應禁治產人」、「禁治產之宣告，非就應禁治產人之心神狀況訊問鑑定人後，不得為之。」駁回其聲請，當事人遂改向滯居國(美國)管轄法院聲請丙之禁治產宣告，並經核准在案。

(三)依司法院78年5月24日(78)秘臺廳一字第1478號函示略敘「在外國有住所或居所之我國人，並依我國法律及該外國法律有禁治產之原因者，該外國法院亦得宣告禁治產。」依此本案美國法院禁治產宣告是否可認為與我國法院所為有同一效力，不無疑義。

二、審查意見：

依司法院78年5月24日(78)秘臺廳一字第1478號函示意旨：在外國有住所或居所之我國人，並依我國法律及該外國法律有禁治產之原因者，該外國法院亦得宣告禁治產。則外國法院為禁治產宣告之效力，似可認與我國法院所為者有同一之效力，故本案擬准予登記。

三、審查結果：

本案經報奉內政部88年3月12日台(88)內地字第8803504號函核復略以：「…二、按『對於心神喪失或精神耗弱致不能處理自己事務者，法院得因本人、配偶、最近親屬2人或檢察官之聲請，宣告禁治產…』、『法院應於鑑定人前訊問應禁治產人。但有礙難訊問之情形或恐有害其健康者，不在此限』、『禁治產之宣告，非就應禁治產人之心神狀況訊問鑑定人後，不得為之』分別為民法第14條、民事訴訟法第602條第1項及第603條所明定。另『…在外國有住所或居所之我國人，並依我國法律及該外國法律有禁治產之原因者，該外國法院亦得宣告禁治產。再者外國法院所為禁治產宣告之效力，亦宜認與我國法院所為者有同一效力，僅在有相當於民事訴訟法第402條所列各款情形之一者，始不認其效力…』為司法院78年5月24日(78)秘臺廳一字第01478號函所明定，合先敘明。三、本案繼承人丙久病滯居美國，必須24小時依賴他人看護，經其配偶向臺灣臺北地方法院聲請禁治產宣告，惟經該院依上開民事訴訟法之規定駁回其聲請，當事人遂改向美國管轄法院聲請丙之禁治產宣告，並經核准在案。該項禁治產宣告是否有民事訴訟法第402條所列各款情形之一而不認其效力，似非地政機關所得審認，惟經美國管轄法院所為，經函准司法院88年2月22日(88)秘台廳民一字第04250號略以：『按民事訴訟法第402條對於外國法院之確定判決以承認為

原則，不承認為例外。一般認為各機關均可為形式上之審查，如於承認外國法院確定判決之效力有爭執時，得由利害關係人訴請法院確認…』。四、本部同意司法院上開函。故對於外國法院之確認判決，尚非地政機關所得審認，地政機關得為形式上之審查，利害關係人間如於承認外國法院確認判決之效力有爭執時，再訴請法院確認。」，本案請依內政部上開函釋辦理。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會87年第17次研討會會議結論)

(按：原民法第14條於97年5月23日修正)

(按：原民事訴訟法第602條及第603條於98年7月8日修正、第402條於92年2月7日修正)

(按：原民事訴訟法第602、603條已刪除，增訂於家事事件法第167條)

案例三 持憑法院確定判決代位申辦繼承登記，於判決確定後登記完畢前，部分負移轉義務之被告死亡，仍得依土地登記規則第102條規定意旨辦理

一、案例說明：

(一)本件依法院判決主文：「被告林甲、林乙、林丙、林丁、林戊、林己、顏林庚、朱林辛、林壬、嚴林癸、林一、林二、林三、林四、吳林五、潘林六、林七、林八、顏九、顏十應就坐落Z地

號土地關於其被繼承人林子、顏丑共同共有之部分辦理繼承登記，被告林丙、林丁、林戊、林己、顏林庚、朱林辛、林壬、嚴林癸、林A應就前開土地關於其被繼承人林陳寅共同共有之部分辦理繼承登記後，全部被告應將前開土地所有權全部移轉登記並交付與原告。」觀之，8名共同共有之土地登記名義人(即被告)，其中林子、顏丑、林卯等3人死亡，應負移轉義務之繼承權人，業經法院審酌認可，登記機關自應依判決意旨受理繼承登記後，再移轉所有權予原告。惟申請人因故延宕，至今再次提出登記之申請，原應備繼承人現戶戶籍謄本，已核發10年，設籍人年事已高，有無發生再轉繼承情事，就登記審查實務，不外有下列二種作法：1、僅書面形式審查。2、本於職權逕向戶政機關查證。地政事務所為求慎重，經查證被告林甲、吳林五、朱林辛、林壬等4人於判決後，登記完畢前業已死亡。依民法第6條規定及最高法院51年臺上字第2813號判例要旨，本案繼承及判決移轉登記申請書，是否應以最後一次之合法繼承權人為登記名義人，並檢附繼承人現在之戶籍謄本及遺產稅繳(免)納之證明文件憑辦。

(二)按民國82年行為時土地登記規則第42條第3項(現行條文第119條第4項)規定：「因法院確定判決申請繼承登記者，得不提出第1項第1款、第3

款及第5款之文件。」究係僅指登記原因標準用語所列之「判決繼承」而言，抑或亦包括如同本件判決土地所有權移轉登記，因部分被告死亡，所為之繼承登記，未臻明確。又本件縱有土地登記規則第119條第4項規定之適用，現登記機關已查悉，負移轉義務之被告於登記完畢前死亡，如逕依判決主文所列被告名義辦理繼承登記，有無違反遺產及贈與稅法第42條規定？亦有疑義。

二、審查意見：

按法院判決命被告之繼承人辦理繼承登記後，再移轉土地所有權予原告，係為遵循民法第6條、第759條立法意旨所踐行之程序，此負移轉義務之繼承人與一般繼受取得土地權利之繼承人有別，應負移轉義務之繼承人如於主文內載明者，即表示繼承關係業經法院審酌確定，其性質與「判決繼承」無異，至法院判決之當否，非地政機關審查範圍，故有土地登記規則第119條第4項規定之適用，得不提出第1項第1款、第3款及第5款之文件，申請登記時，登記機關之審查標準得採書面形式審查。縱嗣後發生再轉繼承情事，因與繼承人權利無涉，為簡政便民免由最後一次之合法繼承權人為之，本案擬准予登記。

三、審查結果：

(一)按因繼承原因於登記前已取得不動產物權者，

非經登記不得處分其物權，固為民法第759條所明定，該條之登記並無期間之限制，繼承人先與第三人成立移轉不動產所有權之債權契約，並於完成登記後以之移轉登記於受讓其權利之第三人，究非法所不許，最高法院51年臺上字第133號著有判例。本案為原告與被告，即共同共有人及已死亡之他共同共有人之繼承人共計24人，簽訂買賣契約，因該繼承人既未辦理繼承登記，亦置買賣於不顧，乃訴請並經法院確定判決繼承人於辦理繼承登記後，全部被告應將土地所有權全部移轉登記並交付與原告陳B所有，該判決所示繼承人必須辦理登記，揆諸上開法條規定及判例所釋，僅係完成判決移轉登記為原告前之過程或程序而已，與一般繼承權之確定判決迥異，因此，登記機關自應依法院判決意旨辦理登記，無必要逾越該判決內容，再為審查繼承人有無死亡之情事，以免引起民眾誤解。

- (二)復查「土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由，檢附載有義務人死亡記事之戶籍謄本及其他有關之證明文件，單獨申請登記。」為土地登記規則第102條第1項所明定，上開規定之立法意旨係為簡化手續與防止倒填日期逃漏

遺產稅。類此，繼承人辦竣繼承登記以後將不動產移轉與第三人之確定判決，因該判決為公文書，其法院判決之確定日期至為明確，根本無倒填日期之可能，一般買賣移轉登記義務人於現值申報後申請登記前死亡，依上開規則規定，自可由買受人敘明理由單獨申請登記，免責由義務人先辦理繼承登記再為所有權移轉登記，則法院確定判決書，當更無問題。因此，本案繼承人於判決後縱有死亡之情事，依上開規則規定，應免再由簽訂契約後死亡被告之繼承人辦理繼承登記後，再為所有權移轉登記。故本案自應依法院判決內容辦理登記，以符民事訴訟保護私人權益及解決私人紛爭之目的，進而維護司法威信與功能。

- (三)惟本案地政事務所不依法院判決內容辦理，而去函向戶政機關查得繼承人有部分死亡之情事，縱繼承人嗣後有死亡者，仍得依土地登記規則第102條規定意旨辦理。本案訟爭土地被告，即繼承人已申辦遺產稅並檢附遺產稅逾核課期間案件同意移轉證明書，且其繼承之不動產業經法院判決移轉於第三人，縱該繼承人有部分死亡，因訟爭土地業經法院確定判決移轉與原告，則其再轉繼承人是否有權再為該訟爭土地申報遺產稅，即本案該所所詢訟爭土地之移轉是否有無違反遺產及贈與稅法第42條規定

之疑慮，得請敘明案情並將法院判決等相關文件函請國稅局查明後，再據以辦理。

- (四)有關上開是否有為遺產及贈與稅法第42條規定之疑義乙節，案據地政事務所函准財政部臺北市國稅局91年11月13日財北國稅審二字第09100800004號函以：「依據卷附臺灣○○地方法院79年度訴字第4635號民事判決及民事判決確定證明書所載被告林甲等24人應就關於其被繼承人林子、顏丑共同共有之部分辦理繼承登記後，將該土地所有權移轉登記並交付與原告。嗣後部分負移轉之被告死亡，依遺產及贈與稅法第42條規定，仍須檢附其遺產稅繳清證明書、免稅證明書或不計入遺產總額證明書或同意移轉證明書等方得移轉登記」。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會91年第24次研討會會議結論)

(按：原土地登記規則第119條於92年9月23日修正)

(按：原民法第759條於98年1月23日修正)

(按：原土地登記規則第102條於102年8月22日修正)

案例四 遺囑執行人得於申辦遺囑執行人及代為申辦繼承登記後，會同受遺贈人辦理遺贈登記

一、案例說明：

本案被繼承人甲有法定繼承人為乙、丙等2人，甲立有代筆遺囑指定丁為遺囑執行人並將首揭標的物遺

贈於受遺贈人戊。現由遺囑執行人丁為遺囑執行人、遺贈登記案之申請人並為繼承案之代為申請人，繼承人並未會同辦理繼承登記。

二、審查意見：

按「受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。」為土地登記規則第123條所明定，次按「遺囑，自遺囑人死亡時，發生效力。」、「遺囑人得以遺囑指定遺囑執行人，或委託他人指定之。」、「遺囑執行人有管理遺產並為執行上必要行為之職務。遺囑執行人因前項職務所為之行為，視為繼承人之代理。」分別為民法第1199條、第1209條第1項及第1215條所明定。故本案似得依民法第1215條規定准得由遺囑執行人為代為申請辦繼承登記。

三、審查結果：

按「受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。」土地登記規則第123條第1項定有明文，查該繼承登記僅是移轉遺產予受遺贈人之前置

手續，無論由繼承人親自辦理或由遺囑執行人代為辦理，其結果均相同。復查民法第1215條所為「遺囑執行人有管理遺產並為執行上必要行為之職務。遺囑執行人因前項職務所為之行為，視為繼承人之代理。」之規定，遺囑執行人有權代理繼承人執行該遺囑內容，又內政部90年4月3日台內中地字第9005130號函亦有相關之函釋，因此本案依上開規定，准申請人所請。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會91年第7次研討會會議結論)

(按：土地登記規則第123條於95年6月19日修正)

案例五 向法院申請限定繼承之公告期間得視為不可歸責於申請人之期間予以扣除

一、案情說明：

申請人甲於92年5月12日申辦分割繼承登記，被繼承人乙於91年2月28日死亡，經地政事務所以「請依土地法第73條規定繳納登記費罰鍰新臺幣9,008元，或檢附不可歸責於申請人之證明文件。」為由通知補正。申請人於92年5月23日檢具91年5月14日地方法院91年度繼字第A號限定繼承民事裁定書、92年3月14日民眾日報公示催告影本等資料及理由書略以「…請准予限定繼承其公告期間，自得列入不可歸責當事人事由，而予扣除，未逾登記期限而免除罰鍰…其公告期間10個月為一法定程序不可省略…因

本案須待限定繼承完成時方知其債權債務關係，請求該期間得予扣除」。

二、審查意見：

(一)按繼承之承認分為單純承認與限定承認，前者繼承人確認其以無限責任，繼承被繼承人之權利義務；後者乃繼承人確認其以因繼承所得之財產為限度內，償還被繼承人之債務。主張為限定之繼承者，應於繼承開始時起3個月內開具遺產清冊呈報法院，法院並應依公示催告程序公告命被繼承人之債權人於一定期限內報明債權，民法第1156條及第1157條定有明文。因此為限定之繼承者其不能以繼承開始之日起即申辦繼承登記，必須履行上開民法規定之程序後再為繼承登記，否則即無法享有限定繼承之利益，故自繼承人向法院提出限定繼承及經法院裁定確定公示催告期間，自可視為不可歸責於申請人之可扣除期間。

(二)惟本案繼承人於上開公示催告期間尚未屆滿即向該所申請繼承登記，似有損害被繼承人之債權人利益之虞。

三、審查結果

本案經報奉內政部92年7月3日內授中辦地字第0920009960號函核復略以：「按『為限定之繼承者，應於繼承開始時起，3個月內，開具遺產清冊呈報法

院。前項3個月期限，法院因繼承人之聲請，認為必要時，得延展之。』、『繼承人依前條規定呈報法院時，法院應依公示催告程序公告，命被繼承人之債權人於一定期限內報明其債權。前項一定期限，不得在3個月以下。』及『逾期申請登記之罰鍰，應依土地法之規定計收。土地權利變更登記逾期申請，於計算登記費罰鍰時，對於不能歸責於申請人之期間，應予扣除。』分為民法第1156條、第1157條及土地登記規則第50條所明定，本案繼承人向法院聲請限定繼承，自應依上開民法規定履行法定程序，故同意貴處所擬自繼承人向法院提出限定繼承及經法院裁定確定公告催告期間，可視為不可歸責於申請人之可扣除期間，並應於該期間屆滿時，登記機關始准予受理申請繼承登記之意見。」

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會92年第10次研討會會議結論)

(按：原民法第1156條、第1157條於97年1月2日、98年6月10日修正)

案例六 申辦分割繼承登記，分割協議書印花稅票之計算基準應以協議成立時之土地公告現值為審核標準

一、案例說明：

(一)甲代理乙等14人就丙所遺不動產申辦分割繼承登記，案附遺產分割協議書之立書日為90年6月

30日，經地政事務所審查協議書所貼印花不足，故以「印花稅以遺產分割協議書成立時千分之一計算，分割協議正本請補貼印花共計447,388元」等事項通知補正，因逾期未補正於93年7月12日駁回。

- (二)嗣代理人甲於本案駁回後至地政事務所表示遺產分割協議書所貼印花稅票之計算基準，應以協議書所載之價值為準，非協議成立時之公告現值，故冀地政事務所將本案提報本處研討，經地政事務所向甲說明登記機關審查印花稅票額係配合稅捐機關之查驗，且印花稅法為稅捐機關之管轄，如須陳報本處研討，宜先向稅捐機關確認再酌，甲亦認同此見解，故地政事務所為協助申請人釋疑，於93年7月22日函向本市稅捐稽徵處A分處洽詢本案印花稅究應以分割協議書填載之價值或90年6月30日當期之公告現值為審認標準，經該分處於93年7月27日函復：「關於繼承人遺產分割協議書，應就分割不動產部分，按協議成立時價值千分之一，貼用印花稅票。本件按『協議成立時價值』就土地而言，指90年6月30日協議成立時之土地公告現值為審核標準」，地政事務所於接獲該函時即電話通知甲，並將該函傳真提供參考。

二、審查意見：

- (一)按印花稅法施行細則第12條規定：「本法第18條

所稱時價…土地應以公告現值或評定標準價格…為準。」、財政部75年4月2日台財稅第7521793號函釋：「繼承人遺產分割協議書，如包括不動產分割在內，且係持憑該分割協議書向主管機關申請物權登記者…應就分割不動產部分按協議成立時價值之千分之一，貼用印花稅票。」，實務上地政事務所審認遺產分割協議書土地部分應貼之印花稅票額，悉依上開規定以協議書之協議成立日期（即協議書立書日期，如本案90年6月30日）之土地公告現值為計算基準，與前開A分處查復內容相符，足證地政事務所補正事項並無違法或不當。

(二) 台北市地政士公會依甲地政士之陳情，指依遺產及贈與稅法第10條、司法院大法官會議釋字第311號解釋、土地稅法施行細則第48條及平均地權條例施行細則第53條等規定，應以被繼承人死亡時之市價價值為貼用印花稅票之審認標準，似與上開印花稅法施行細則第12條及A分處93年7月27日函復意旨不符。

(三) 本案既經地政事務所協助申請人就遺產分割協議書貼用印花稅票之計算基準疑義函准臺北市稅捐稽徵處A分處於93年7月27日函復：「關於繼承人遺產分割協議書，應就分割不動產部分，按協議成立時價值千分之一，貼用印花稅票。本件按『協議成立時價值』就土地而言，指90

年6月30日協議成立時之土地公告現值為審核標準」，故本案如再次送件似仍應依地政事務所補正通知書補貼印花稅票共447,388元。

三、審查結果：

本案經函准本市稅捐稽徵處以93年9月1日北市稽機甲字第09362470200號函復略以：「…二、按遺產及贈與稅法第10條第1項規定，遺產價值之計算以被繼承人死亡之時價為準，該時價為課徵遺產稅之標準，並非印花稅之課徵標準。印花稅係憑證稅，依財政部75年4月2日台財稅第7521793號函釋規定，遺產分割協議書，應就分割不動產部分按協議成立時價值之千分之一，貼用印花稅票。遺產及贈與稅法課徵標的為被繼承人之遺產或贈與人之財產，印花稅之課徵標的則為遺產分割協議書內之分割不動產部分，各稅目無抵觸問題。」，故本案印花稅票之計算基準應以協議成立時之土地公告現值為審核標準。

（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會93年第15次研討會會議結論）

（按：原遺產及贈與稅法第10條於98年1月21日修正）

案例七 在臺未設有戶籍之繼承人已檢具法院准予拋棄繼承權之證明文件者，不須再檢具經我駐外機構驗證之親屬關係證明文件

一、案例說明：

本案被繼承人甲於民國62年死亡，繼承人計有25人，現由次子丙申辦共同共有繼承登記，案經審查略以：「1. 第一件請檢附長子乙之次女A其女B、C之親屬關係證明文件憑辦…5. 請檢附三女丁之次女D之長子E及長女F之身分證明文件及親屬關係證明文件憑辦…」通知補正；嗣代理人檢具宣誓書、國外出生證明、護照等(以上皆為影本)證明親屬關係，茲分別就上開補正情形說明如下：(一)繼承人之長子乙於民國86年死亡，乙之次女A、A之長女B、次女C等3人均檢附法院准予拋棄繼承證明文件，又B、C等2人因在台未設戶籍，係由其母A向美國在臺協會臺北辦事處特別公證人宣誓作證渠等親屬關係，該宣誓書雖經翻譯，惟並未經我外交部核驗。(二)繼承人之三女丁於民國91年死亡，三女之配偶於民國85年死亡，三女之次女D、D之長子E、長女F等3人均檢附法院准予拋棄繼承證明文件，又E、F等2人因在臺未設籍，乃檢具國外出生證明書證明渠等親屬關係，其中E之出生證明雖經駐外館處認證，惟並未經外交部核驗，另F部分並未經駐外館處及外交部核驗。

二、審查意見：

本案B、C、E、F等4人在臺未設戶籍，且均檢附法院准予拋棄繼承權證明文件，又繼承權之拋棄屬非訟

事件，法院應依非訟事件法第14條規定審核拋棄繼承權人身分，且法院核准拋棄函已敘明被繼承人姓名、死亡日期、拋棄繼承人姓名及其身分資料，如已檢附拋棄繼承人身分證明文件憑以核對，是否仍須依內政部88年2月12日台內地字第8802728號函釋，檢具親屬關係證明文件俾憑登記機關審核。

三、審查結果：

查繼承登記法令補充規定第94點及第95點規定，被繼承人及繼承人在臺未設有戶籍，得檢附經我駐外機構驗證之合法親屬證明文件申辦繼承登記，故地政事務所以申請人未檢附在臺未設戶籍之繼承人B、C、E及F等4人經我駐外機關驗證之合法親屬證明文件通知補正，依法尚無不合。惟查上揭4人均拋棄繼承，且已檢具法院准予拋棄繼承權之證明文件，按法院受理拋棄繼承聲請時，須由聲請人檢附拋棄繼承聲請書、被繼承人除戶戶籍謄本、拋棄人戶籍謄本、印鑑證明、印鑑章、繼承系統表及拋棄通知書收據等，故本案B等4人既經法院依職權調查事實及必要之證據而准予該4人之聲請，其親屬關係應可推定為真實，故本案無須再要求申請人檢具親屬關係證明文件。

（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會93年第17次研討會會議結論）

（按：原非訟事件法第14條於94年2月5日修正後為第30條）

案例八 法院民事判決確定繼承人之身分及應繼分，得據以申辦判決繼承登記

一、案例說明：

本案申請人檢具申請書、登記清冊、遺產稅免稅證明書、地方法院民事判決及確定證明書等相關文件申辦判決繼承登記，案經審查以前開民事判決僅係確認判決而非給付判決、繼承系統表內容欠詳及登記費罰鍰等為由通知補正，因逾期未補正予以駁回；申請人不服，遂提起訴願；其訴願理由略以：「1. 原處分機關以案附民事判決僅為確認判決性質，因而否准登記。2. 本案起訴狀，本載稱要求命該案被告及另一繼承人甲配合辦理繼承登記並命應繼分各為三分之一；惟於最後言詞辯論期日，經法院當庭曉諭據法院所知，僅係確認應繼分判決，即足辦理繼承登記並由訴訟代理人當庭選擇臺北市A地政事務所服務電話，當庭致電詢問確實能以確認應繼分若干之判決辦理登記，訴訟代理人始當庭撤回該給付部份聲明。3. 本案有由行政法院表示其法律見解之必要。」。

二、審查意見：

行政法院49年判字第20號判例意旨：「民事確認判決，止於確認法律關係存在或不存在，不能據以請求對造當事人為一定之行為。本件參加人所提出之確認應繼分事件之確定判決，其內容僅確認參加人

就系爭遺產有應繼分存在，並無命本件原告為共同繼承登記及塗銷原告前所為之登記。參加人如須原告為共同繼承登記並塗銷原告前登記，依法自應向民事法院另行起訴，俟獲有確定之給付判決，再聲請該管地政機關為之。」；惟本案訴訟代理人稱起訴狀本載稱要求被告配合辦理繼承並命登記應繼分各為三分之一，惟法官當庭諭知並經電話詢問地政事務所確認得以該確認應繼分若干之判決辦理登記，方撤回給付判決之聲明，故本案如並非自始全無給付聲明，是否得因此認定該判決即屬給付判決，又得否因該程序瑕疵撤銷原處分准予受理登記。

三、審查結果：

(一)土地登記之結果，因登記而取得權利或受利益者為權利人，因登記而喪失權利或受不利益者為義務人。如土地登記涉及主體變更者，必須由權利人及義務人會同申請；如一方不履行登記申請之會同義務，經另一方訴請法院命他方為登記之會同申請或應履行登記申請之一定行為之判決，為給付判決，此乃為基於當事人之法律行為之場合。經法院給付判決確定者，依強制執行法第130條第1項及土地登記規則第27條之規定，得憑該確定判決等文件單方申請登記。如土地登記係因繼承而發生主體之當然變更，被繼承人之不動產由繼承人繼承者，其所有權之取得係屬法律所規定之結果，此為不基

於當事人之法律行為之場合。各繼承人自繼承開始時均為權利人並可單方申請繼承登記，縱因繼承人身分或應繼分涉訟，法院僅能就繼承權之有無及權利範圍(應繼分)之多寡，依法律之規定而加以裁判，其判決性質為確認判決。又各繼承人既得單方申請繼承登記，無須請求他繼承人應協助或會同申請，亦無須請求法院命原登記名義人(被繼承人)會同申請登記之一定行為，法院自無從為給付判決。

(二)復查繼承登記係登記機關將已確定繼承事實之繼承人及其權利範圍，依部分繼承人或全部繼承人之申請，將之登記於登記資料，以為公示。若繼承人間對該繼承權或應繼分均無爭議，依土地登記規則第27條第3款規定得由任一繼承人單獨申請之，登記機關自可依其申請並辦理登記；若繼承人對之有爭議，經訴請法院確認判決確定者，因其係對非法律行為之事實作一確認，自可由訴訟關係之任一繼承人向登記機關申請之，登記機關依法無權拒絕該登記之申請。

(三)次查權利得喪變更之法律事實分為行為事實與非行為事實，前者係由人之行為構成之事實，通常可分為適法行為(包括法律行為、準法律行為及事實行為等三類)與違法行為(包括債務不履行及侵權行為)，後者為非人為之行為所構

成，通常可分為事件及狀態(參照劉得寬著民法總則，第173至175頁)，繼承為自然事實，亦即繼承自被繼承人死亡開始時，即當然承受被繼承人財產上之一切權利義務，如遺產為不動產者，不待登記機關為登記，即取得權利，因此繼承登記係將已確定之繼承事實請求登記，其原因為非行為事實，與當事人間因法律行為之確認判決，其必須有確定之給付判決，始得由一造單方申請登記者(此即為行政法院49年判字第20號判例意旨所指之情形)不同。本案既經地方法院民事判決確定繼承人之身分及各繼承權利範圍應繼分三分之一，依上開說明，申請人即得依該確定判決內容申辦繼承登記。

(臺北市府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會93年第20次研討會會議結論)

(按：原強制執行法第130條於85年10月9日修正)

案例九 繼承人經法院刑事判決論以刑法第 277 條之傷害致死罪，尚非當然喪失繼承權

一、案例說明：

申請人辦理被繼承人甲所遺不動產之繼承登記，依案附繼承系統表、地方法院92年6月26日92年度訴字A號刑事判決書及高等法院92年10月28日92年度上訴字第B號刑事判決書，被繼承人之配偶乙(菲律賓籍)，有因家暴傷害致被繼承人於死而由法院依刑法

第277條判決處有期徒刑7年之情事(該案目前上訴最高法院中)。故申請人依民法第1145條第1項第1款規定：「有左列各款情事之一者，喪失其繼承權：一、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。」主張乙喪失繼承權。該案因申請人未檢附刑事判決確定證明書，經地政事務所通知補正在案。現申請人檢附說明書主張略謂以：「…按民法第1145條第1項第1款規定：『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』，前者只須有此『故意致被繼承人或應繼承人於死』之事實即當然喪失繼承權，無庸經過刑之宣告；且『受刑之宣告者』並非指確定而言，否則被告逃亡遭通緝案件，非但無法認定其喪失繼承權且他繼承人永遠都不能為繼承登記…」本案是否無須俟刑之宣告確定即得受理，又地政機關如何審認乙是否係「故意」致被繼承人死亡。

二、審查意見：

按民法第1145條第1項第1款所定繼承權絕對喪失之事由，以繼承人有致被繼承人或應繼承人於死之故意始足當之，此觀該款規定甚明。亦即該款係指故意之殺害行為而言，不包括過失殺害或傷害致死，若僅有傷害行為，而無致人於死之殺人犯意者，縱因傷害而致死或誤殺，並不當然喪失繼承權，法務部84年法律決字第12807號函謂「傷害而致人於死，與故意致死之情形有別，尚非當然喪失繼承權」之

釋示，可資參照。本案依地方法院及高等法院之刑事判決，被告皆被論以刑法第277條之傷害致死罪，雖該案被告尚上訴中，惟依第一、二審之判決理由，縱被告上訴被駁回，其與民法第1145條第1項第1款之故意致死之要件，仍有所不符，被告似不當然喪失繼承權。二、惟上開民法法條之立法意旨在制裁不法及不道德之行為，被告所為似難宥恕，可否以被告所施之傷害行為致生被害人死亡之結果，視為與民法第1145條第1項第1款之規定相當，而當然喪失繼承權，不無疑義。

三、審查結果：

本案經報奉內政部以93年2月9日內授中辦地字第0930001243號函核復略以：「…二、『按民法第1145條第1項規定：「有左列各款情形之一者，喪失其繼承權：一、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…」所稱「故意」指須有致死之故意，若無致人於死之意思，僅因傷害而致死者，非當然喪失繼承權…」」（法務部84年6月6日法(84)律決字第12807號函參照），本案被繼承人之配偶乙(被告)既經地方法院及高等法院之刑事判決皆被論以刑法第277條之傷害致死罪，尚非當然喪失繼承權，惟仍應注意土地法第17條規定及第18條有關外國人取得土地權利之限制」。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會93年第1次研討會會議結論)

案例十 臺灣地區被繼承人之第一順位繼承人為大陸地區人民，就其所遺留之不動產，如該繼承人未於期限內拋棄繼承或為繼承之表示，應由相關機關本於遺產管理人地位管理其遺產，並依相關遺產管理辦法交付遺贈物

一、案例說明：

(一)申請人甲檢具A之遺囑，依遺囑依序辦理遺囑執行人及遺贈登記，依遺囑所載略以(一)立遺囑人現有土地建物由在臺繼承人甲繼承。(二)指定乙為遺囑執行人。依案附繼承系統表記載，被繼承人A遺有大陸地區第一順位繼承人1人(長子丙)，丙有2子，長子為大陸地區人民丁，次子為本國人民甲。因大陸地區人民丙依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第66條規定得於繼承開始起3年內以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示，申請人未能檢具丙是否繼承之證明文件，致本案究有無繼承人尚未確定。本案倘丙主張繼承，則丙之子甲及丁並非繼承人，則申請人辦理「遺贈」登記並無疑義。惟倘丙依臺灣地區與大陸地區人民關係條例第66條有拋棄繼承之情形，依民法第1176條第5項之規定「第1順序之繼承人，其親等近者均拋棄繼承權時，由次親等之直系血親卑親屬繼承。」，被繼承人遺產應由甲與丁繼承，則甲檢具遺囑辦理「遺贈」登記，有與事實不符之情形(應為遺囑繼承始符合事實)。本案因被繼承

人有大陸地區繼承人，致申請人辦理被繼承人遺產之移轉登記究為「遺贈」或「(遺囑)繼承」登記。

(二)另依內政部84年5月19日台(84)內地字第8475014號函規定：「早期大陸來台人士…如其在臺灣地區無繼承人或繼承人有無不明或繼承人因故不能管理遺產者，應由利害關係人聲請法院選任遺產管理人(或遺囑執行人)，或依上開關係條例第68條規定，以其主管機關為遺產管理人，辦理遺產管理人(或遺囑執行人)登記，並由遺產管理人(或遺囑執行人)依民法第1179條規定，聲請法院依公示催告程序，限1年以上之期間，公告遺贈人之債權人及受遺贈人，命其於該期間內報明債權，及為願受遺贈與否之聲明後，再由遺產管理人(或遺囑執行人)就遺贈之不動產移轉予受遺贈人，免由大陸地區繼承人辦理繼承登記及遺贈登記。」，是本案倘應由甲辦理「遺贈」登記，則本案遺囑執行人依上開內政部函釋，似應踐行民法第1179條規定之程序後，始得受理登記。

二、審查意見：

本案被繼承人A以遺囑指定其所遺181地號土地及1186建號建物，由其孫甲繼承，並指定乙為遺囑執行人。依案附繼承系統表記載，被繼承人A之第一順位繼承人為大陸地區人民丙，其長孫為大陸地區人

民丁，次孫為本國人民甲。按「大陸地區人民繼承臺灣地區人民之遺產，應於繼承開始起3年內以書面向被繼承人住所地之法院為繼承之表示；逾期視為拋棄其繼承權。」為臺灣地區與大陸地區人民關係條例第66條所明定，在上開法定3年期限未屆至前，大陸地區繼承人丙仍有繼承權。惟該大陸地區繼承人丙除得繼承現金外，依法不得繼承被繼承人在台之不動產，而甲係屬民法第1138條第1款，即被繼承人A之直系血親卑親屬第2親等之繼承人，且本案不動產係甲賴以居住，則本案是否得依民法第1176條第5項之規定由甲辦理遺囑繼承登記。

三、審查結果：

本案經報奉內政部以94年5月11日內授中辦地字第0940045767號函核復略以：「…本件被繼承人A尚有一子丙，雖身居大陸地區並為大陸地區人民，依兩岸人民關係條例第67條第4項規定不得繼承遺產中之不動產，惟依第66條第1項規定，在法定3年期限未屆至前、仍有繼承權，準此，丙於依法未喪失繼承權或拋棄繼承權或逾期視為拋棄繼承權前，仍為民法所謂繼承人、故被繼承人以遺囑所定一定財產無償讓與他人(即甲)之行為，究其性質，應屬遺贈，合先說明。又，本案在繼承開始時，甲尚非繼承人，是，甲倘欲以繼承為登記原因申辦登記，請依案附行政院大陸委員會94年5月4日陸法字第0940007131號函說明二、三之相關規定，由相關機關本於遺產

管理人地位管理其遺產，並依相關遺產管理辦法交付遺贈物。」(行政院大陸委員會94年5月4日陸法字第0940007131號函說明二、三略以：…二、按臺灣地區被繼承人死亡後，僅有大陸地區人民依法繼承時，依臺灣地區與大陸地區人民關係條例(以下簡稱本條例)第67條之1第1、2項規定：「前條第1項之遺產事件，其繼承人全部為大陸地區人民者，除應適用第68條之情形者外，由繼承人、利害關係人或檢察官聲請法院指定財政部國有財產局為遺產管理人，管理其遺產。」、「被繼承人之遺產依法應登記者，遺產管理人應向該管登記機關登記。」財政部並依據同條第3項之授權，訂定「大陸地區人民繼承被繼承人在台灣地區之遺產管理辦法」為執行之依據，另，被繼承人如具有現役軍人或退除役官兵身分，依本條例第68條第1項規定，其死亡後，無繼承人、繼承人之有無不明或繼承人因故不能管理遺產者，由主管機關管理其遺產，國防部與行政院退除役官兵輔導委員會並依同條第3項規定，分別訂定「現役軍人死亡無人繼承遺產管理辦法」及「退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法」為執行依據，合先敘明。三、次按遺產管理人交付遺贈物，依前揭「大陸地區人民繼承被繼承人在台灣地區之遺產管理辦法」第9條規定：「被繼承人之遺產，在大陸地區以外之地區有受遺贈人時，國產局依民法規定於計算大陸地區繼承人之特留分後移交遺贈物。前

項繼承人之特留分大於新臺幣200萬元者，以新臺幣200萬元為特留分；小於新臺幣200萬元，以實際金額為特留分」，另同法第10條及「退除役官兵死亡無人繼承遺產管理辦法」第7條、「現役軍人死亡無人繼承遺產管理辦法」第8條亦有交付遺贈物之相關規定。）

（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會93年第21次研討會會議結論）

（按：原民法第1176條於98年6月10日修正）

案例十一 共有物分割判決之判決主文將有繼承權者漏列及無繼承權者誤列，地政機關應依該判決主文辦理判決繼承登記

一、案例說明：

本案申請人甲公司檢附登記申請書、登記清冊、繼承系統表、被繼承人乙死亡記事之戶籍謄本、繼承人丙等人之現在戶籍謄本、遺產稅逾核課期間案件同意移轉證明書、臺灣臺北地方法院民事執行處93年函等證明文件，就乙所遺894地號土地權利範圍92848 / 3342528向地政事務所代位申辦繼承人丙等32人之繼承登記。經查本案被繼承人於臺灣光復前死亡且非戶主，依日據時期習慣，私產繼承之第一順序繼承人為直系血親卑親屬，不分男女。惟因本案將被繼承人之女列為無繼承權者，而未敘明原因，經地政事務所以「本案係日據時期之私產繼承，

請查明被繼承人之女卑親屬丁、戊、己等有無繼承權？繼承人如有錯誤請重行釐正後辦理。(繼承登記法令補充規定第12點)」通知補正。代理人乃檢具臺灣臺北地方法院90年度重訴字第2777號民事判決、臺灣高等法院91年度重上字第429號民事判決、最高法院93年度台上字第224號民事裁定及臺灣臺北地方法院93年3月30日核發之民事判決確定證明書，主張其所製作之繼承系統表係依上開確定判決所作成，並無錯誤，應准其辦理繼承登記。

二、審查意見：

- (一)查本案案附臺灣臺北地方法院民事執行處93年函，係准債權人甲公司依「未繼承登記不動產辦理強制執行聯繫辦法」代債務人辦理「繼承登記」，申請人應依土地登記規則第119條規定檢附載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、繼承人現在戶籍謄本及繼承系統表等證明文件供地政事務所核辦。現申請人檢附臺灣臺北地方法院90年度重訴字第2777號民事判決等證明文件，主張本案應依法院判決確定之繼承人為應繼承人。
- (二)次查案附臺灣臺北地方法院民事執行處前開號函說明略謂：「一、本院受理93年度執字第○○號共有物強制執行事件，對於債務人丙…繼承之不動產…有由債權人代為辦理繼承之必要…四、如有補正資料請貴所逕行通知債權人補

正。」；又案附臺灣臺北地方法院民事判決記載「右當事人間請求共有物分割事件，本院判決如左：主文被告丙…就被繼承人乙所有894地號…應有部分92848 / 3342528…按…所示應繼分比例辦理繼承登記。兩造共有坐落894地號…土地1筆，准予變賣，所得價金按…所示比例分配…」。

(三)按本案申請人如主張依臺灣臺北地方法院民事執行處函代位繼承人等申辦「繼承登記」，似應依土地登記規則第119條第1項各款規定檢附相關證明文件，由地政事務所依繼承登記之相關規定予以審核。惟本案申請人以法院就共有物分割事件之確定判決為證明文件，並主張依前開內政部函釋意旨「判決內容與光復前之繼承習慣有所不符者，在未依法變更前仍有確定力」、「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」，應受理其登記。是以，本案是否得由申請人以法院確定判決為證明文件申辦「繼承登記」？抑或應以法院確定判決之證明文件申辦「判決繼承登記」？

三、審查結果：

按「…按法院確定判決之當否，非地政機關審查之範圍，前經行政院56年4月1日台56內字第2359號令示有案，又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，亦為本部81年1

月18日台內地字第8177529號函釋在案。本案共有物分割判決之判決主文將有繼承權者漏列及無繼承權者誤列，依上開行政院令示及本部函釋意旨，地政機關得依該判決主文辦理登記。至繼承人如有不服該判決應循法定救濟程序謀求解決…」為內政部83年1月6日台(83)內地字第8216481號函釋在案，本案係共有人之一訴請法院判決共有物分割，既經法院判決確定，自應依上開內政部函釋准予受理登記，又該判決主文對已故他共有人之繼承人及其應繼分比例已判明，故本案得以「判決繼承」為登記原因辦理登記。

(臺北市府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會94年第4次研討會會議結論)

(按：原繼承登記法令補充規定第12點於99年12月29日修正)

案例十二 部分繼承人申請登記為共同共有，其利益自歸屬於全體繼承人，如經審查應備文件齊全，倘他共有人提出異議，仍應准予辦理繼承登記為共同共有

一、案例說明：

查被繼承人甲、乙之部分繼承人丙等申辦被繼承人所遺1地號等6筆土地共同共有繼承登記，嗣未會同申請登記之繼承人丁、戊以書面提起異議，主張被繼承人所有1地號等15筆土地因繼承及處分尚有問

題，未經其同意請暫緩辦理繼承登記等事宜，地政事務所爰依土地登記規則第57條第1項第3款規定，予以駁回。惟申請人主張為全體繼承人之利益，渠等依民法第827條第2項及土地登記規則第120條規定辦理公同共有繼承登記應屬其法定權益，從而申請登記並無違誤。

二、審查意見：

查本案被繼承人所遺土地，於被繼承人死亡之時即為全體繼承人所公同共有(民法第759條、第1147條及第1151條參照)，任何繼承人原可依民法第827條第2項、土地法第73條第1項及土地登記規則第120條第1項規定，主張於不影響他繼承人拋棄繼承或限定繼承之權利及為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記。惟本案既於申請登記期間，部分繼承人以書面提起異議，登記權利人間已有爭執。因登記案件涉及私權爭執非地政事務所審查範圍，且部分繼承人提起異議與土地登記規則第120條第1項為全體繼承人利益之規定有無不符，亦非地政事務所所能審查。是以本案土地於被繼承人死亡之時即為全體繼承人所公同共有，依民法第759條、第1147條及第1151條規定，辦理公同共有繼承登記係將法律規定之狀態登載於登記簿，本案如經審查應備文件齊全，擬准予辦理繼承登記。

三、審查結果：

系爭遺產於被繼承人甲、乙死亡時，依民法第1147條、第1148條及第1151條規定，即當然由申請暫緩登記之繼承人丁、戊等2人及其他繼承人所共同共有，現由其他繼承人就上開法律規定及業經確定之事實，據以申請登記為共同共有，其利益自歸屬於全體繼承人(包括丁等2人)，且本案無涉分割遺產之處分行為。因此丁等2人以因繼承及其處分尚有問題，申請暫緩登記，似有誤會，且與土地法第73條、第73條之1所定土地權利變更登記應於法定期間申請及土地登記規則第120條第1項所定部分繼承人得為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為共同共有登記之規定有違，故本案如經審查應備文件齊全，准予辦理繼承登記。

(臺北市府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會95年第11次研討會會議結論)

(按：原民法第759條、第827條於98年1月23日修正)

案例十三 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年12月4日台(75)內地字第461736號函釋規定，另行取得執行名義後，始得申辦登記

一、案例說明：

申請人甲檢具繼承系統表、戶籍謄本、臺灣臺北地方法院80年度訴字第2889號民事判決暨判決確定證

明書、合夥契約書、遺產稅免稅證明書等證明文件，申辦被繼承人乙所遺412地號土地權利範圍5125/12000及同地段48建號建物權利範圍全部之「繼承登記」。經查地籍資料，被繼承人乙登記所有412地號土地(面積120平方公尺)及同地段48建號建物權利範圍皆全部。次查，案附判決書主文記載：「被告(乙)應將坐落412地號土地，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(丙)取得。」依該判決書主文所示，原告(丙)可於標示分割後，取得68.75平方公尺部分之土地(被告乙剩餘51.25平方公尺)，且據申請人表示因勝訴之原告遲不依法院判決辦理土地標示分割登記及判決移轉登記，致其迄今未能辦理系爭土地剩餘51.25平方公尺部分之繼承登記，故現僅就該判決所示被繼承人土地剩餘面積，換算持分比例申辦登記。按「…因法院判決確定之登記，僅得由權利人單獨申請之，土地登記規則第28條第4款(修正後第27條)定有明文，此所謂權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人。」為內政部88年9月10日台(88)內中地字第8809530號函釋之規定，本案土地既經法院判決確定，應由勝訴之原告(即案外人丙)依判決主文申請土地分割、標示分割登記及判決移轉登記後，再由申請人就其被繼承人乙剩餘之51.25平方公尺土地辦理繼承登記，始為正辦。現申請人僅就本案

土地中依法院判決主文記載乙所有之部分土地面積(51.25平方公尺)及同地段48建號建物申辦「繼承登記」(且據其表示原告丙不欲申辦相關登記係因其不願負擔龐大之土地增值稅)。

二、審查意見：

查依內政部75年12月4日台(75)內地字第461736號函及88年9月10日台(88)內中地字第8809530號函要旨所示，因法院判決確定之登記，僅得由權利人單獨申請之，此所謂權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人。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。本案若依法院判決確定結果辦理土地標示分割，因申請人非權利人且無另行取得執行名義，仍無法依判決申請標示分割及所有權變更登記。另查「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」為民法第759條所明定。申請人雖為被告乙之繼承人，而標示分割此類事實上處分行為是否為民法上開條文中所包含範疇，依最高法院74年台上字第2024號判例及最高法院87年台上字第298號判決要旨所示，應不包括在內。本案仍請申請人依內政部75年及88年上開函釋另行取得執行名義後，單獨辦理土地標示分割、判決移轉及繼承登記。

三、審查結果：

- (一)依臺灣臺北地方法院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。」，而本案被告之繼承人甲卻擅將該分割後剩餘之面積換算整筆面積之權利範圍予以辦理繼承登記，顯有違上開判決意旨。
 - (二)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年12月4日台(75)內地字第461736號函釋規定，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。
 - (三)又依民法第1148條及土地法第73條之1規定，本案無論是否依法院判決意旨辦理，依上開法條規定，應即就被繼承人之全筆土地速辦理繼承登記，併予說明。
- (臺北市政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)
- (按：原民法第759條於98年1月23日修正、第1148條於98年6月10日修正)

案例十四 申請人檢具和解筆錄及國稅局核准函等文件，申辦撤銷(繼承)登記、剩餘財產差額分配登記及和解繼承登記，和解內容並無剩餘財產差額分配事項，倘經審認全體繼承人確有協議剩餘財產差額分配之意思表示者，應准予辦理

一、案例說明：

查被繼承人甲所遺651地號等2筆土地，前經乙於95年間單獨辦竣為乙、丙、丁、戊、己、庚、辛、壬等8人共同共有繼承登記在案。乙等7位繼承人(壬未會同)復檢具臺灣臺北地方法院96年4月25日成立之和解筆錄及財政部臺北市國稅局95年函等文件，於96年連件申請撤銷(繼承)登記、剩餘財產差額分配登記及和解繼承登記。申請人檢附之和解筆錄略為：「…分割共有物事件…和解成立內容：一、兩造同意就如附表所示共同共有不動產為原告(乙)應有部分9/16，被告戊、壬、被告己、被告丙、被告丁、被告庚、被告辛應有部分各1/16之分別共有登記…」，該和解事項係分割共有物事件，且和解成立內容並無任何關於配偶剩餘財產差額分配之合意，登記機關遂以撤銷(繼承)案應由全體義務人會同申請及剩餘財產差額分配登記應檢具全體繼承人同意書等事由通知補正，嗣該案因逾期未補正予以駁回。現申請人另檢具補充民事聲請狀、言詞辯論筆錄，於96年重行申請登記，並主張依言詞辯論筆錄所載，當事人和解筆錄成立之真意確為同意乙有

剩餘財產差額分配請求權(乙依和解筆錄分得應有部分9/16，係包含剩餘財產差額分配請求權8/16及遺產應繼分1/16)，請求依和解筆錄連件辦理撤銷(繼承)、剩餘財產差額分配及和解繼承所有權移轉登記。

二、審查意見：

本案土地業經繼承人之一乙為全體繼承人辦竣公同共有繼承登記在案，按理申請人持憑和解筆錄，即可辦理和解共有物分割登記，惟依民法第1030條之1規定，配偶乙得主張剩餘財產差額分配請求權，是以申請人乃依內政部90年6月27日台(90)內中地字第9007440號函規定，連件辦理撤銷(繼承)登記、剩餘財產差額分配登記及和解繼承登記。雖申請人檢具之和解筆錄內容係為分割共有物事件，且筆錄內容並無明顯記載全體繼承人剩餘財產差額分配請求權之合意，然依申請人檢附之民事調解聲請狀、歷次言詞辯論筆錄等文件所載內容，佐證當事人之真意確為同意乙有剩餘財產差額分配請求權(乙依和解筆錄分得應有部分9/16，係包含剩餘財產差額分配請求權8/16及遺產應繼分1/16)，又申請人已提出主管稽徵機關核算差額分配價值證明文件、遺產稅繳清證明書及辦理配偶剩餘財產分配登記之土地增值稅免稅證明書等文件，於稅法上皆符合規定，故本案全體繼承人同意剩餘財產分配之意思表示，應無疑義，似得准予登記。

三、審查結果：

案經本處擬具「…本案和解筆錄內容雖係為分割共有物事件…然依申請人檢附之民事調解聲請狀、歷次言詞辯論筆錄等文件內容，佐證當事人之真意確為同意乙有剩餘財產差額分配請求權，又申請人已提出主管稽徵機關核算差額分配價值證明文件、遺產稅繳清證明書及辦理配偶剩餘財產分配登記之土地增值稅免稅證明書等文件，於稅法上皆符合規定，故本案全體繼承人同意剩餘財產分配之意思表示，應無疑義，本處認為似得准予登記。」之意見，報奉內政部以96年8月28日內授中辦地字第0960050544號函核復略以：「繼承人乙7人申請撤銷(繼承)登記、剩餘財產差額分配登記及和解繼承登記乙案，倘經貴處審認全體繼承人確有協議剩餘財產差額分配之意思表示，同意貴處所擬意見辦理。」。

(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14次研討會會議結論)

(按：原民法第1030條之1於101年12月26日修正)

(按：內政部90年6月27日台內中地字第9007440號函已停止適用，重新規定於內政部96年12月10日內授中辦地字第0960727915號函)

案例十五 遺囑執行人應辦竣遺囑執行人及繼承登記後，始得依遺囑內容處分被繼承人之遺產

一、案例說明：

本案緣甲地政士檢具被繼承人乙之遺囑、戶籍謄本、遺產稅繳清證明書、授權書、土地所有權狀等證明文件，代理被繼承人乙之遺囑執行人丙之被授權人丁及權利人戊申辦被繼承人乙所遺29-5地號土地權利範圍41/7200之買賣所有權移轉登記。查本案土地未列示於被繼承人乙之遺囑中，且尚未辦理繼承登記，故地政事務所於以「…2. 本案登記名義人乙已死亡，請先辦理繼承登記及遺贈登記。(土地登記規則第123條)…」為由通知補正。嗣本案遺囑執行人丙以97年1月8日補正說明書略謂：「…2. 本案如依土地登記規則第123條辦理繼承，再轉讓需會同受遺贈人才能辦理，但此項規定與民法第1215條、第1216條有所相違，因為第1215條已經賦與遺囑執行人不需經其他繼承人之同意已取得(被視為)繼承人之代理人的地位，且第1216條尚且規定遺囑執行人在執行職務中，繼承人不得妨礙其職務之執行。因此如依登記規則在辦理繼承登記或在出售遺產時，其他繼承人只需不配合或採取不合作態度即可達成妨礙遺囑執行人執行職務之目的。且在遺囑中第2條第2項第4款交待將遺贈其他辦理繼承手續中之房地產給遺囑執行人，並且在第3條第2項亦授權遺囑執行人可公開或私下出售遺產。由上開事項，本遺囑執行人及代理人主張，此件過戶不需再經辦理繼承登記，以免變成登記規則凌駕於民法之上的

矛盾…」。

二、審查意見：

- (一)按民法第1215條及第1216條固規定遺囑執行人有管理遺產並為執行上必要行為之職務，繼承人不得妨礙其職務之執行，惟依同法第759條所為「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」之規定，遺囑執行人處分被繼承人遺產時，似仍應先依該第759條規定辦理繼承登記。
- (二)又查內政部87年3月12日台(87)內地字第8703245號函釋略以：「…遺囑執行人…其為執行遺囑之必要，於遺囑所為限制範圍內，變賣遺產無須經法院許可，可由其自行切結負責，地政機關得准其申辦被繼承人所遺不動產買賣移轉登記。」，並未明釋毋須先申辦繼承登記，即可由遺囑執行人逕以死者名義變賣被繼承人遺產。
- (三)綜上，本案似仍應依民法第759條法理，於辦畢遺囑執行人登記及繼承登記後，由遺囑執行人免經繼承人同意，逕依遺囑內容處分被繼承人遺產，抑或由遺囑執行人會同繼承人依遺囑內容處分遺產，如繼承人拒絕配合辦理時，則請當事人另循司法途徑，以資解決。

三、審查結果：

本案經報奉內政部以97年2月13日內授中辦地字第0970041491號函核復略以：「按民法第1215條及第1216條規定意旨，遺囑執行人原則上固有管理遺產並為執行遺囑上必要行為之職務，其於處分權之範圍內，排除繼承人之繼承權，並無須徵得繼承人之同意，繼承人亦不得妨礙其職務之執行。又『因繼承…於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。』同法第759條定有明文，故遺囑執行人雖有管理遺產並為執行上必要行為之職務，於執行該職務時，仍應符合相關法律規定。準此，本案仍應於辦畢遺囑執行人登記及繼承登記後，始得依遺囑內容處分被繼承人遺產。但如繼承人就遺囑有關之遺產事項有所爭執時，宜循司法途徑解決。」。

（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會97年第1次研討會會議結論）

（按：原民法第759條於98年1月23日修正）

案例十六 繼承人之一辦竣公同共有繼承登記後，登記機關應得再受理繼承人持憑被繼承人之自書遺囑辦理遺囑繼承登記

一、案例說明：

（一）本案被繼承人死亡後，其所遺不動產，前經繼承人甲（即本案申請人）辦竣繼承登記予全體繼承人即甲、乙、丙等3人公同共有，並檢具書面

說明略以：「…按遺囑其不動產應繼分應為2/3，在經法院裁定前，為免招政府機關代管，擬先按應繼分1/3辦理公同共有登記及繳納登記規費…」，申請就其法定應繼分之比例繳納罰鍰，並辦竣繼承登記，嗣未會同繼承人之一乙申辦書狀換給登記，亦就其法定應繼分之比例繳納罰鍰，並領回上開土地及建物權狀在案。

(二)現繼承人甲復檢具被繼承人所立上開不動產由其單獨繼承之遺囑，申辦遺囑繼承登記，惟該遺囑所載財產分配情形(房屋與土地由長子甲繼承)與申請人87年案附書面說明(申請人按遺囑其不動產應繼分應為2/3)不符。

二、審查意見：

依民法第1165條第1項及第1187條規定，被繼承人得以遺囑自由處分其遺產，惟本案不動產既已辦竣公同共有繼承登記，並有繼承人之一乙申辦書狀換給登記，似有涉及私權爭執之疑慮，依土地法第43條規定具有絕對效力，則申請人得否再以遺囑申請為其單獨所有，本案似應徵得其他繼承人乙、丙之同意，始得辦理，且其登記原因，可否以「遺囑繼承」辦理，又是否仍應繳納登記費罰鍰，不無疑義。

三、審查結果：

本案經報奉內政部96年8月27日內授中辦地字第0960050274號函核復略以：「…本案被繼承人所遺

不動產，雖經部分繼承人辦妥共同共有繼承登記，該不動產仍為遺產，登記機關應得再受理繼承人持憑被繼承人之自書遺囑為遺囑繼承登記；登記機關於登記完畢後，應通知原登記為共同共有之繼承人，原核發之權利書狀則併同公告註銷。又倘繼承人間就遺囑有關之遺產事項有爭執時，則應由當事人循司法途徑解決。」

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會96年第13次研討會會議結論)

案例十七 持憑法院民事確認判決(裁定)申請夫妻聯合財產更名及繼承登記，為維持登記之連續性，同意准予連件辦理

一、案例說明：

(一)甲於97年6月、10月分別檢附臺灣臺北地方法院83年度家訴字第85號民事判決等判決書及裁定書，代位連件申請登記名義人乙(配偶丙)所有382地號土地權利範圍全部，連件申請夫妻聯合財產更名及繼承登記，案經地政事務所審查後以：「…2.請檢附登記原因證明文件憑辦。(土地登記規則第34條、夫妻聯合財產更名登記審查要點第3點)…」等事項通知申請人補正。因逾期未補正，地政事務所依法予以駁回在案。

(二)現甲復於97年11月28日重新申請登記，並附具

理由書略謂：「…(一)本案依臺灣臺北地方法院民事判決83年度家訴字第85號判決理由確認為被繼承人丙之所有不動產…本案持憑前揭法院判決證明書申請依夫妻聯合財產更名登記審查要點第3點第1項第2款辦理更名登記為被繼承人丙之所有不動產，實為表彰或公示該權利之真正歸屬，並不涉及權利變更登記，故無已死亡之人即不可能為權利主體之疑慮。(二)…本案申請標的依臺灣臺北地方法院民事判決83年度家訴字第85號並於90年3月15日判決確定為被繼承人丙之所有不動產，無疑已符前揭審查要點之規定，該判決確定證明書足資為本案應備之登記原因證明文…」，請求准予辦理登記。

二、審查意見：

本案前經地政事務所審認案件附民事判決書等文件，僅係甲對本案土地有繼承權(係確認判決)，並未就土地移轉為判決(即非給付判決)，且臺灣臺北地方法院83年度家訴字第85號民事判決主文略以：「確認原告就附表所示不動產有繼承權…」，該判決理由四：「…民法第6條已有明揭，則已死亡之人，即不可能為權利之主體，原告請求被告將系爭不動產更名登記為已死亡之丙所有，即非有理由，不能准許…」，另臺灣高等法院84年度重家上字第4號民事判決理由所載：「…(本院按：被上訴人請求上訴人辦理更名登記及繼承登記部分，原審為其敗訴之

判決，未據渠等聲明上訴，已告確定。)…」。是甲於臺灣臺北地方法院判決後，未就更名登記提起上訴而臻於判決確定，依前揭最高法院判例及內政部函釋等，尚無從依相關判決受理更名及繼承登記。惟本案已纏訟多年，且臺灣臺北地方法院為申請人敗訴之判決係基於民法第6條規定，則與內政部訂頒繼承登記法令補充規定第83點規定應先辦理更名登記再辦理繼承登記之見解不同，不無疑義。

三、審查結果：

按繼承為自然事實，繼承人自被繼承人死亡開始時，即當然承受被繼承人財產上之一切權利義務，如遺產為不動產者，不待登記機關為登記，即取得權利。因此繼承登記係將已確定之繼承事實請求登記，其原因為非行為事實，與當事人間因法律行為之確認判決，其必須有確定之給付判決，始得由一造單方申請登記者不同，本案甲既經法院民事判決確定有繼承權，甲即得依該確定判決內容申辦繼承登記，又本案基於登記之連續性，依內政部訂頒之夫妻聯合財產更名登記審查要點第8點規定，由繼承人申辦夫妻聯合財產更名登記及繼承登記，並不牴觸法院之判決且無涉權利主體之變更，為維持登記之連續性，同意准予連件辦理夫妻聯合財產更名登記及繼承登記。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會97年第20次研討會會議結論)

(按：原夫妻聯合財產更名登記審查要點第3點、原繼承登記法令補充規定第83點已刪除)

案例十八 經國稅機關同意撤銷原依民法第1030條之1規定主張之剩餘財產差額分配請求權，並補核遺產稅，且經全體繼承人同意，自得准予撤銷原剩餘財產差額分配登記並連件辦理分割繼承登記

一、案例說明：

109、124地號土地(以下簡稱本案土地)原為被繼承人甲(98年3月30日死亡)所有，乙等前於98年9月7日辦竣剩餘財產差額分配及分割繼承登記。嗣生存配偶乙因剩餘財產差額分配請求權所分配之土地原地價偏低，影響土地再移轉之稅賦，乃向財政部臺北市國稅局(以下簡稱國稅局)申請撤銷剩餘財產差額分配請求權，經該局核准，並補核遺產稅。嗣乙等於98年10月29日申辦撤銷本案土地剩餘財產差額分配登記，並連件辦理分割繼承登記。

二、審查意見：

本案土地已辦竣剩餘財產差額分配登記為生存偶乙所有，嗣生存配偶因原地價大幅減少而放棄原主張之剩餘財產差額分配請求權，撤銷剩餘財產差額分配登記，該土地應回復為甲遺產，惟查剩餘財產差額分配登記係地政事務所依申請人之請求辦理，登

記並無錯誤，依最高法院87年度台上字第1400號判決要旨，似無從撤銷。至得否比照內政部96年12月10日內授中辦地字第0960727915號函釋，原辦竣剩餘財產差額分配登記部分以「撤銷」為登記原因，回復為原被繼承人所有，再連件辦理繼承登記，不無疑義。

三、審查結果：

本案經報奉內政部98年12月29日內授中辦地字第0980052936號函核復略以：「…二、按本部84年7月4日台內地字第8409751號函釋關於繼承人以土地抵繳遺產稅後，因重新核定稅額，經稅捐稽徵機關及財政部國有財產局同意溢繳部分以原抵繳遺產稅已登記為國有之部分土地權利返還繼承人，以『撤銷』為登記原因辦理登記。本案如經國稅機關同意撤銷原依民法第1030條之1規定主張之剩餘財產差額分配請求權，並補核遺產稅，且經全體繼承人同意，參依上開規定意旨，自得准予撤銷原剩餘財產差額分配登記並連件辦理分割繼承登記。」。

（臺北市府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會98年第20次研討會會議結論）

（按：原民法第1030條之1於101年12月26日修正）

案例十九 大陸配偶依遺囑內容申辦繼承登記，涉及臺灣地區繼承人「賴以居住之不動產」之認定

一、案例說明：

甲持憑臺灣士林地方法院家事庭99年6月11日士院木家巧99年度司聲繼字第11號准予繼承備查函、臺灣士林地方法院所屬民間公證人A事務所99年度士院民公智字第0990010011號公證書(被繼承人丁之公證遺囑)等文件，單獨就被繼承人丁所遺405地號土地及其地上3325建號建物，主張依臺灣地區與大陸地區人民關係條例(以下簡稱本條例)第67條第5項規定辦理遺囑繼承登記。依案附繼承人甲(被繼承人丁之配偶)臺灣地區長期居留證及多次出入境證影本及被繼承人除戶謄本所示，繼承人甲係大陸地區人民；另依案附繼承系統表，本案繼承人除甲外，另有一臺灣地區繼承人丙(即被繼承人之長女乙之代位繼承人)。申請人甲於申請書備註欄切結「本宗標的確非臺灣繼承人賴以居住，如有不實願負法律責任。」，而認登記機關應予受理繼承登記。

二、審查意見：

本條例第67條第5項規定，大陸地區人民為臺灣地區人民配偶，經許可長期居留者，得繼承以不動產為標的之遺產，但不動產為臺灣地區繼承人賴以居住者，不得繼承之。經查本案被繼承人丁所遺不動產，依其遺囑指定由大陸地區配偶甲一人單獨繼承，為查本案繼承人除甲外，另有一臺灣地區繼承人丙，則本案申請人於申請書備註欄切結「本宗標的確非

臺灣繼承人賴以居住，如有不實願負法律責任。」，得否據以認定本案不動產確非臺灣地區繼承人賴以居住？或另須檢附其他足資證明本案不動產確非臺灣地區繼承人賴以居住之文件後據以辦理登記，不無疑義。

三、審查結果：

本案經報奉內政部99年10月1日內授中辦地字第0990050761號函核復略以：「…二、查98年8月14日修正施行之兩岸條例第67條第5項第2款但書規定，不動產為臺灣地區繼承人賴以居住者，經許可長期居留之大陸配偶仍不得主張繼承之，揆其理由，乃考量應優先兼顧臺灣地區繼承人繼承權益，明定對於大陸配偶之繼承，仍應予適用原條文第4項但書有關國人賴以居住之不動產，大陸地區繼承人不得繼承之規定。又參照法務部84年12月1日法參27955號函略以：『有關涉及兩岸人民不動產繼承案之臺灣地區繼承人賴以居住不動產之認定，如遺產中有超過一戶住宅之不動產者，除臺灣地區繼承人與大陸地區繼承人就『賴以居住之不動產』之認定達成協議，有確實證明文件，得依法辦理繼承登記外，應由臺灣地區繼承人以司法途徑確認其不動產是否為『賴以居住之不動產』後，再辦理繼承登記。』之反面解釋。基於旨揭法條但書規定既係為優先保障臺灣地區繼承人之繼承權，又是否為臺灣地區繼承人『賴以居住』為一事實，本案除臺灣地區繼承

人與大陸配偶已就該不動產非屬臺灣地區繼承人『賴以居住之不動產』之認定達成協議，並有確實證明文件，或經司法途徑確認非屬臺灣地區繼承人『賴以居住之不動產』外，地政機關不得受理大陸配偶申辦該遺囑繼承登記。」。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會98年第4次研討會會議結論)

案例二十 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

一、案例說明：

(一)甲等人於97年間，申辦被繼承人乙所遺586地號等10筆土地共同共有繼承登記，案經審查結果，因丙、丁與戊之收養關係欠明及己與養父母收養關係欠明，地政事務所遂通知補正。嗣繼承人檢附庚(丁)死亡記事除戶戶籍謄本及共同生活戶戶籍登記申請書，因該戶籍資料均無養父母記載，另申請人於繼承系統表切結「光復後已無收養關係，故無繼承權」，故地政事務所准予辦理共同共有繼承登記。嗣後庚(丁)繼承人之一辛，於98年8月14日檢具申請書、繼承統計表、戶籍謄本及臺灣臺北地方法院68年訴字第10455號民事判決，暨判決確定證明書等證明文件，依該申請書略謂「…(2)戊於民國53年12月10日不幸亡故，部分繼承人業已辦理繼承

登記完竣在案。(3)繼承人之一丁(即庚)係被繼承人戊之養女，申請人辛等係庚之長子，庚於民國93年11月18日不幸亡故，申請人等並未於該案中代位辦理繼承登記，故請地政事務所准予其辦理繼承登記。經查該臺灣臺北地方法院68年訴字第10455號民事判決，其判決主文略謂：「…應就被繼承人戊所有坐落臺北市松山區□□段□□小段489地號，建地面積0.0134公頃所有權應有部分6分之1，按附表(一)所示之應繼分辦理繼承登記」，惟該附表(一)所示之被告及辛附繼承系統表所列繼承人，與上開97年繼承登記申請案之繼承系統表所列繼承人不符，故地政事務所以「請依土地登記規則第119條檢具全體繼承人之戶籍謄本，繼承系統表並請依實填明」等由通知補正，惟因逾期未補正予以駁回。

(二)另查上開判決主文所載松山區△△段250地號重測後為松山區□□段□□小段489地號，依地籍資料所載及分割後面積觀之，489地號於69年間，已依上開判決辦理標示分割出489-1至489-7地號，惟未辦理共有物分割登記，又489-7地號於74年間逕為分割出489-8地號。上開地號於79年間因行政區域調整為489及489-1至489-7地號。

(三)現因壬等人，就上開97年間辦竣公同共有繼承

登記之不動產以首揭登記申請案辦理共有型態變更登記，惟該不動產既因辛前於98年間提出臺灣臺北地方法院68年訴字第10455號判決共有物分割之民事判決，而該判決主文所載之繼承人與各繼承人不動產分配比例與本案不符，故地政事務所就上開事項通知補正，因逾期未補正予以駁回。嗣後壬等人以99年8月20日函主張：「…(一)系爭土地前此辛所提臺灣臺北地方法院68年度訴字第10455號分割共有物之訴，原告為第三人鄭一等，申請人等與辛之母庚同為該案之共同被告，因該訴訟案件非繼承權之爭訟，法院審理重點在原告與共同被告間共有物能否為分割，至共同被告間繼承權之有無，應繼分之多寡，有無拋棄繼承等，並非法院審理之範圍，法院對此亦未審理釐清，該判決對被繼承人已之繼承案件亦無拘束力…(三)按不動產登記有絕對效力，本件為申請公司共有土地共有型態變更，即就已經登記之公司共有依其內部關係辦理變更為分別共有，該公司共有登記未被撤銷，亦無限制登記之情事，第三人並非公司共有人，就本申請案件，似無置喙之餘地。」，則本案得否續為受理繼承人就其繼承之不動產辦理共有型態變更，尚有疑義。

二、審查意見：

按有關申請人主張臺灣臺北地方法院68年之判決係

由第三人為之，且該判決係為分割共有物之訴，故對被繼承人戊之繼承案件無拘束力乙節，參依內政部81年1月18日台(81)內地字第8177529號函釋，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，該裁判非當然無效，僅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。是以縱法院係就當事人間分割共有物事件為判決，惟該判決主文既已載明被告應依附表所示之應繼分辦理繼承登記，則如訴訟當事人持該判決，並依判決主文辦理，尚非無拘束力。惟依上開判決主文所載，被告曾三等入就被繼承人戊之不動產辦竣繼承登記後，尚應就共有物分割結果辦理登記，是以辛持該判決，主張繼受被告之一庚之應繼分，僅係為辦理對於被繼承人戊所遺不動產之繼承登記，似亦無法達到該判決遂行之目的。本案系爭不動產標的既已由繼承人檢附繼承相關證明文件，辦竣共同共有繼承登記，而該判決繼承人是否適格亦不明確，則本案究得否續為受理繼承人就其繼承之不動產辦理共有型態變更，似有疑義。

三、審查結果：

(一)本案共有土地依臺灣臺北地方法院68年訴字第

10455號民事判決主文所載，應先按丁即庚等13人辦理繼承登記再辦理共有物分割(含標示分割及權利分割)登記，而地政事務所未依該判決意旨所定之程序，逕於69年間受理判決標示分割登記，其處理過程雖有瑕疵，惟標示分割尚不影響當事人權益，且為辦理共有物分割登記之必要程序。本案土地歷經重測、行政區域調整、逕為分割等多次變動，該69年間之標示分割登記仍予維持，以不撤銷為宜。

- (二)復查依上揭法院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。」，並參照該68年判決結果：489地號土地歸鄭一所有，489-1地號土地歸高七等2人共有，489-2地號土地歸鄭二等5人共有，489-3地號土地歸曾三所有，489-4地號土地歸庚所有，489-5地號土地歸鄭四所有，489-6地號土地歸王五等5人共有，489-7、489-8地號土地歸謝六等5人共有。

(三)基上所述，地政事務所受理97年公司共有繼承案，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，而塗銷該公司共有之繼承登記，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，以維持地籍資料之正確並確保各共有人或其繼承人之合法權益。

（臺北市政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）

案例二十一 大陸配偶繼承遺產，其身分資格、繼承遺產範圍及不動產可否繼承登記，應以「被繼承人死亡時」為認定基準；具體個案如有爭議，宜由當事人循司法程序請求救濟

一、案例說明：

(一)查被繼承人甲於91年10月27日死亡，繼承人乙原係大陸地區人民，於98年1月8日初設戶籍登記，是以在被繼承人死亡當時有無取得本國國籍不明，地政事務所遂函請臺北市政府民政局協助查明，案經該局轉請A戶政事務所查復略謂：「…二、有關大陸地區配偶欲取得我國戶籍，需向內政部入出國及移民署提出申請，再憑其核發之定居證向戶政事務所申請初設戶籍登記，無需經過歸化國籍之程序…三、經查乙

業於98年1月8日憑內政部入出國及移民署核發之定居證向本所申請初設戶籍登記在案。」。地政事務所復函請內政部入出國及移民署協助身分認定，經該署函復略以：「…二、查乙配偶甲於91年10月27日死亡，乙於97年4月7日依『大陸地區人民在臺灣地區依親居留長期居留或定居許可辦法』第34條第1項第2款規定，依親對象死亡。但申請人未再婚且已長期居留，連續5年每年在臺灣地區居住逾183天以上者，向本署申請在臺灣地區定居，本署於98年1月6日核發居證，乙並於98年1月8日向戶政事務所初設戶籍在案，是以乙之身分已轉換為臺灣地區人民…」，該署並將有關該繼承登記是否受臺灣地區與大陸地區人民關係條例(以下簡稱兩岸條例)限制等疑義轉請行政院大陸委員會查復。

- (二)於行政院大陸委員會查復前，乙另補附91年12月4日向臺灣臺北地方法院家事法庭(以下簡稱臺北地院家事法庭)提出之表示繼承狀及該家事法庭91年12月9日北院錦民家祥91聲繼字第154號通知，表明其已依兩岸條例第66條規定為繼承之表示，地政事務所乃就上開文件及繼承人乙現已完成初設戶籍登記之情形，先後函請該會協助查告本繼承登記案是否需受兩岸條例規定之限制，經該會函復略謂：「…二、…(二)另查內政部87年7月17日台(87)內地字第8707260號函釋：被繼承人於死亡原因發生時，

其繼承人仍屬大陸地區人士，惟事後如於繼承開始起應表示繼承之法定期間(依兩岸條例第66條之規定為3年)內在臺灣地區設有戶籍，依兩岸條例第2條第3款規定為臺灣地區人民時，為保障其繼承權益，應認無兩岸條例第66條至第69條規定之適用，得准其申辦不動產繼承登記。(三)依上述，被繼承人於死亡原因發生時，其繼承人為大陸地區人民，嗣後其身分轉換為臺灣地區人民，得否不受兩岸條例第67條規定之限制，辦理不動產繼承登記之疑義，主管機關內政部前已針對大陸地區繼承人，於繼承表示期間(3年)內身分轉換為臺灣地區人民者，得准其申辦不動產繼承登記，有所函釋。本案乙(繼承人)於甲(被繼承人)死亡原因發生時，係為大陸地區人民，其於繼承表示期間經過後，身分始轉換為臺灣地區人民，是否不受兩岸條例第67條之限制，得申辦不動產繼承登記，仍涉及內政部權責，建請徵詢內政部意見。(四)另為維護大陸配偶本於婚姻關係之生活及財產權益，並保障其繼承權，本會已擬具兩岸條例部分條文修正草案，其中包括於第67條增訂第5項，明定大陸配偶繼承或受遺贈，不適用有關總額不得逾2百萬元之限制，並放寬經許可長期居留之大陸配偶，得繼承不動產。本修正草案業經行政院核轉立法院審議，併予敘明。」。

(三)復查乙之身分，於繼承開始及應表示繼承之法

定期間仍屬大陸地區人民，依內政部87年7月17日台(87)內地字第8707260號函釋規定，似仍有兩岸條例第66條至第69條規定適用。惟乙除於法定期間已為繼承之表示，於申請繼承登記時，其身分亦已轉換為臺灣地區人民，且依案附資料，被繼承人並無其他繼承人，又本案土地及建物似屬繼承人乙在臺賴以居住之不動產，是以本案得否因繼承人嗣後國籍身分轉換，而不受兩岸條例第66條至第69條規定適用。

二、審查意見：

- (一)被繼承人甲於91年10月27日死亡，繼承開始時之生存配偶為申請人乙，依案附戶籍謄本及繼承系統表所載，本案自繼承開始，查無民法第1138條規定之第1順位至第4順位之繼承人，故參依民法第1138條、第1144條及第1147條規定，本案由乙單獨繼承，似無疑義。惟查本案唯一繼承人乙於被繼承人死亡時，其身分依兩岸條例規定屬大陸地區人民，依該條例規定尚不得繼承臺灣地區之不動產。又乙之身分於被繼承人死亡時及事後繼承開始起應表示繼承之法定期間，均屬大陸地區人民，參依內政部87年7月17日台(87)內地字第8707260號函釋規定，該大陸地區繼承人既未於法定期間內轉換為臺灣地區人民，似仍有該條例第66條至第69條規定之適用。

(二)次查本案繼承人於繼承開始起應表示繼承之法定期間既已依兩岸條例第66條規定，向被繼承人住所地之臺北地院家事法庭為繼承之表示，並經該家事法庭通知准予備查，則其已依法取得繼承權，雖未於應表示繼承之法定期間內轉換為臺灣地區人民，然嗣後申辦繼承登記時，已在臺灣地區設有戶籍，取得本國國籍，其依兩岸條例相關規定所為繼承不動產之限制原因，似已不存在，則該繼承人可否溯及取得不動產。又本案如准其申辦繼承登記，則該繼承人依大陸地區人民在臺灣地區依親居留長期居留或定居許可辦法第34條第1項第2款規定取得定居證之期間，得否視為不可歸責於當事人之時間而得予扣除。

三、審查結果：

本案經報奉內政部核復略以：「…二、依行政院大陸委員會98年12月10日陸法字第0980025669號函檢送『98年8月14日修正施行之兩岸條例第67條新舊法規定適用相關疑義』會議紀錄決議(如附件)，關於大陸配偶繼承人之遺產繼承，其身分資格、繼承遺產範圍及不動產可否繼承登記，應以『被繼承人死亡時』為認定基準；具體個案如有爭議，宜由當事人循司法程序請求救濟，本案請依上開會議決議辦理。」。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會98年第4次研討會會議結論)

案例二十二 繼承人兼以遺囑執行人身分申辦自己與其他繼承人之遺產繼承登記，係依被繼承人之指示而為執行上之必要行為者，自無民法第 106 條規定之適用

一、案例說明：

甲持被繼承人乙之遺囑申辦遺囑執行人登記及遺囑繼承登記，由繼承人之一丙繼承取得。依案附遺囑內容第2.1條略以：「……本人提名甲擔任本人遺產執行人……」、第3.1條：「……我將我所有無論位於任何地點的遺產，包括動產及不動產遺留給受益人甲……如果於本人死亡時仍存活著。」、第6.2條略以：「……本人遺產執行人……得收取、持有並保留本人死亡時之財產，直到其決定應處理或分配該財產」、第6.6條略以：「……本人遺產執行人得管理、控制、分割、……交換、分配遺產財產或其任何利益、改變其性質，或放棄遺產財產或其任何利益。……」，惟並未明確載明遺產如何分配。

二、審查意見

申請人甲具有遺產執行人及繼承人雙重身分，本案遺囑內容未明確記載遺產分配之情形，得否准由遺

囑執行人甲依遺囑第6.2條及第6.6條內容分配遺產，並申請本案土地由丙繼承，因乏前例，爰提請討論。

三、審查結果：

經內政部101年8月17日內授中辦地字第1016037018號函核復略以：「……民法第1215條第2項關於遺囑執行人之職務行為，視為繼承人之代理之規定，乃就繼承人以外之人為遺囑執行人之情形所為之規定，於繼承人為遺囑執行人時，自無適用。又同法第106條禁止雙方代理或自己代理規定之意旨，在於避免利益衝突，防範代理人厚己薄人，失其公正立場，以保護本人之利益。惟我國民法既未禁止繼承人為遺囑執行人，且遺囑執行人執行職務仍須以自己名義為之，復依同法第1216條『繼承人於遺囑執行人執行職務中，不得處分與遺囑有關遺產，並不得妨礙其職務之執行。』之規定，是繼承人對於與遺囑有關之遺產，已喪失處分權，不生由他人代理問題，故遺囑執行人管理遺產並為執行遺囑上必要行為之職務，自無須徵得繼承人之同意，此與民法第106條所規範之情形不同，尚無適用該條規定問題。」「……爰本案倘經審認繼承人甲兼以遺囑執行人身分申辦自己與其他繼承人之遺產繼承登記，係依被繼承人之指示而為執行上之

必要行為者，自無民法第106條規定之適用。」。
(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會101年第4次研討會會議結論)

案例二十三 法院判決確定養女對於養父之繼承權不存在，然代位繼承性質係以自己固有的權利直接繼承被繼承人之財產，故養女對養祖母之代位繼承權仍存在

一、案例說明：

本案被繼承人於101年10月16日死亡，繼承人甲先於99年10月4日死亡，由其養女A代位繼承其權利。惟繼承人乙提出地方法院民事判決（判決確定日期分別為100年2月18日及同年月1日），確定養女A既經法院判決確認其對繼承人甲繼承權不存在，並由法院依民法第1081條宣告與養母丙終止收養關係，主張養女A無祖母代位繼承權之情事。

二、審查意見

(一)本案被繼承人，其養孫女A經法院判決確定對於養父甲之繼承權不存在，惟身分上仍為甲之「養女」、被繼承人之「養孫女」，是否喪失對於被繼承人祖母之代位繼承權？繼承人乙主張養女A喪失養父甲之繼承權，A之代位繼承權建立在養父甲繼承其母之遺產，故斷失繼承權源。

(二)綜上所述，「代位繼承」之性質究竟為何？係代

位繼承人本於自身固有權利，而直接承繼被繼承人，僅在繼承順序上代襲被代位繼承人地位，抑或代位繼承人係承受被繼承人之繼承權，代替被代位繼承人地位而為繼承。是繼承人之一乙提出法院確定判決書及說明，主張養女A係繼受甲之繼承權，其對於甲之繼承權既經法院判決確定繼承權不存在，應無本案被繼承人之代位繼承權。究以何者為是，不無疑義，爰提請討論。

三、審查結果：

養母丙與養女A雖經法院判決確定終止收養關係，惟依繼承登記法令補充規定第36點規定，養女A與養父甲之收養關係不受影響，法院雖判決確定養女A對於養父甲之繼承權不存在，然該喪失繼承權之效力具相對性，其效果僅於特定人發生效力。又依最高法院32年上字第1992號判例，代位繼承性質係以自己固有的權利直接繼承被繼承人之財產（固有說），而養女A與養父甲迄未終止收養，亦無提出終止收養關係或確認養女A（及其子女）與本案被繼承人繼承權不存在之訴訟，基於以上理由，應認養女A對祖母之代位繼承權仍存在。

（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會104年第4次研討會會議結論）

第四章 信託登記

案例一 不動產信託內容變更契約書係就信託財產之歸屬人及歸屬比例為變更，仍應貼用印花稅票。

一、案情說明：

(一)查甲、乙、丙等3人申請157地號等3筆土地及1489建號等2棟建物信託內容變更登記，○信字第239號案歸屬權利人變更前甲(即委託人)、丁、戊分為8840/10000、855/10000、305/10000，變更後歸屬比例分別為6660/10000、855/10000、2485/10000，即委託人之持分減少，而增加戊持分，另○信字第240號案歸屬權利人變更前甲、己分為9571/10000、429/10000，變更後為丙9571/10000、己429/10000，即甲(委託人)之持分變更為丙，經審查後，通知補正：「…2.1/2件請補貼印花1,219元，2/2件請補貼印花3,823元。(財政部90年5月4日台財稅字第900450432號函)…」。

(二)代理人附具理由書略以：「…受益人變更登記僅就原信託契約加註一註記登記(因不涉及土地權利變更登記)，非新訂立之信託登記，非所有權移轉登記，俟土地權利因信託關係消滅而移轉於委託人以外之歸屬人時，申請人向該管登記機關申請信託歸屬登記時再貼用印花稅票，以符印花稅法之規定…」，要求准予辦理。

二、審查意見：

本案不動產信託內容變更契約書係就信託財產之歸屬人及歸屬比例為變更，應否貼用印花稅票疑義，自宜向印花稅之主管機關臺北市稅捐稽徵處函詢意見後，再行辦理。

三、審查結果：

案經函准臺北市稅捐稽徵處94年8月15日北市稽機甲字第09461521200號函核復略以：「二、印花稅法第8條規定：『應納印花稅之憑證，於書立後交付或使用時，應貼足印花稅票』，以不動產為信託財產之信託契約書，當立約人或其代理人至地政機關辦理信託登記時，視為契約已交付或使用，應即依立契時不動產權利價值千分之一貼用印花稅票，並非俟信託關係消滅後，移轉不動產所有權於委託人以外之歸屬權利人時始用印花稅票。又同法第16條規定：『已貼印花稅票之憑證，因事實變更而修改原憑證繼續使用，其變更部份，如須加貼印花稅票時，仍應補足之。』本案信託內容歸屬權利人變更登記，其變更部分，即戊、丙增加持分部分，仍請依法補貼印花稅票，至於甲減少持分部分，已納之印花稅則不予退還。」。

（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會94年第7次研討會會議結論）

案例二 連件辦理塗銷信託及信託登記，該塗銷信託案件之登記費如何計收

一、案例說明：

(一)查委託人甲公司會同受託人乙公司辦理A、B、C地號等3筆土地權利範圍各1/2之自益信託登記(92年因合併分割為A、C地號土地權利範圍全部)，該案申請人未於土地登記申請書填寫信託權利價值，故依信託契約書第(16)欄記載之信託不動產總金額新臺幣1,014,490,500元整，計課登記費新臺幣1,014,490元整在案。現申請人辦理塗銷信託登記，該案申請書備註欄填載之權利價值為新臺幣10,000,000元整，再會同受託人丙銀行連件就相同標的辦理信託登記，申請書備註欄所填載之權利價值則為新臺幣304,146,000元整。申請人於歷次申請案件所填寫之信託權利價值不一，致生規費計算標準執行疑義。案經申請人檢具理由書表示略以：「貴所審查認為本案申請人自行填寫不動產權利價值應等同於本案標的原申辦信託登記時所填寫之金額，以維原信託內容之完整(即新臺幣1,014,490,500元)，據要求申請人更改金額與原登記時相同，並補繳差額規費。本公司以為本案援依土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第3點規定，由申請人自行於申請書填寫信託契

約權利價值，今貴所審查針對該項規定與申請人有相異之見解，因此本人為利貴所案件審查之便，同意貴所所提補正事項，將本案信託權利改為新臺幣1,014,490,500元整並補繳差額規費，惟貴所援以本案提報地政處研討該項規定執行疑義，如同意申請人所提，則本人得依該項結論…申請無息退還溢繳之差額規費。」。

- (二)本案申請人主張之信託權利價值前後不一，經向本市各地政事務所詢問結果，見解不一，有認為塗銷信託登記案件之權利價值不宜與原第一次信託登記案件之數額有所不同，故仍應課徵登記費新臺幣1,014,490元整；亦有認為，依信託法第2條及前揭內政部90年2月6日臺內中地字第9080251號函規定之意旨，信託(塗銷信託)登記規費之收取，因其非真正財產之移轉，應尊重當事人之約定，故依當事人約定填寫之權利價值新臺幣10,000,000元，計徵登記費新臺幣10,000元已足。

二、審查意見：

依信託法第2條：「信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之。」、土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第5點第7款：「(七)信託移轉登記，以當事人自行於申請書填寫之信託契約或信託遺囑權利價值為準。」之規定，信託關係應以當事人間之

契約為主，且信託物於信託登記後，仍有增損價值之可能，故似可依當事人約定之權利價值或單方申請人自行填寫之權利價值計課塗銷信託之登記費。

三、審查結果：

本案經報奉報內政部93年10月25日內授中辦地字第0930725866號函檢送該部93年9月30日召開研商「塗銷信託登記之登記規費核計標準相關事宜」會議結論略以：「(一)信託登記為權利變更登記之一種，依土地法第76條規定權利人應按信託權利價值千分之一繳納登記費，惟因信託登記與一般移轉登記之本質不同，非真正財產之移轉，其權利價值不宜以不動產所有權之權利價值論斷，而宜以信託契約或信託遺囑所載之權利價值論斷，基於尊重私權契約原則，由申請人依土地登記規則第140條(修正後為第49條)規定於申請書依信託契約或信託遺囑之權利價值自行填寫，按千分之一課徵登記費。為本部90年2月6日台(90)內中地字第9080251號函修訂實施之『土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定』第3點第7款(93年8月13日內授中辦地字第0930724590號令修正後為第5點第7款)之修訂理由，至塗銷信託登記，係因信託關係消滅，信託財產回復至委託人所有，仍屬土地權利變更範疇，惟信託期間信託財產如有變更，塗銷信託登記時，申

請人自行填寫之權利價值自不宜以信託登記時之權利價值為計收登記費之標準。基於契約自由原則，仍依現行『土地登記規費及其罰鍰計收補充規定』第5點第7款規定辦理(二)本件因係連件辦理塗銷信託登記暨信託登記(申請塗銷信託登記回復為原委託人所有，土地登記申請書備註欄內填載權利價值為新臺幣10,000,000元整，與原信託登記時信託契約書所載之信託不動產總金額為新臺幣1,014,490,500元整，差距甚大，同時再連件申請信託移轉登記予另一受託人，其信託契約書信託不動產總金額記載為新臺幣942,602,000元整，惟土地登記申請書備註欄並未依該信託契約書所載之權利價值而另填寫為新臺幣34,146,000元整，顯然低於信託契約書所載之權利價值，同一不動產信託登記與塗銷信託登記時之權利價值，兩者差距近百倍，不合事實)是連件辦理塗銷信託登記與信託登記權利價值應一致。(三)避免信託登記或塗銷信託登記土地登記申請書備註欄所載權利價值與信託契約書(16欄)所載信託不動產總金額，兩者因名稱不同，致申請人填寫有價差，修正本部86年11月18日台(86)內地字第8689449號函訂『土地、建築改良物信託(內容變更)契約書』格式第16欄『信託不動產總金額』字樣為『信託權利價值總金額』，並自即日起生效」。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會93年第14次研討會會議結論)

(按：原「土地建築改良物信託(內容變更)契約書」於98年4月27日修正為「土地建築改良物信託契約書」，並新增「土地建築改良物信託內容變更契約書」。)

案例三 申請人依法院民事判決主文申請信託登記，得予受理，並將判決書複印裝訂成信託專簿

一、案例說明：

(一)申請人檢具臺灣臺北地方法院(以下簡稱臺北地院)100年度重訴字第590號民事判決及100年11月22日民事判決確定證明書等文件，申請義務人甲君所有本市松山區○○段○○小段15地號土地及同段同小段6071建號建物(以下簡稱系爭不動產)信託登記。

(二)查案附上開民事判決並未載明信託條款內容，故地政事務所函請臺北地院提供判決內容所載之附件一所示之不動產信託契約書，該契約書乃委託人乙君(即原告兼買方)、甲君(即被告兼賣方)及受託人A銀行有限公司，為確保買賣合約之履行所定之三方契約範本，依該契約第3條所定之受益人為買賣雙方，第9條所定信託關係消滅時信託財產之歸屬方式，如屬信託期間屆至或信託目的達成時，將依不動產預定買賣

契約書約定，移轉於買方或受益權受讓人，似為信託關係消滅時歸屬他人之他益信託契約；惟申請人於補正期間，又主張前開不動產信託契約書為自益信託性質。次查本案義務人土地及建物所有權部其他登記事項欄，已依國軍老舊眷村改建條例（以下簡稱眷改條例）第24條為禁止處分之註記，故本案如屬他益信託，則似與內政部96年3月26日內授中辦地字第0960043346號函釋規定不符。

(三)內政部訂頒之登記原因標準用語並無「判決信託」，故本案得否依申請人之主張辦理判決信託登記，並將該附件不動產信託契約書範本複印裝訂成信託專簿，亦涉執行疑義。

二、審查意見：

(一)本案依案附判決書主文所載，被告應將系爭不動產信託登記A銀行有限公司所有，則本案依內政部訂頒之登記原因標準用語規定，尚無適用之登記原因，建請報請內政部新增登記原因。

(二)依土地登記規則第127條及第132條規定，登記機關辦理信託登記後，應將信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，該信託專簿亦為日後信託財產辦理塗銷信託、信託歸屬，或受託人處分信託財產等登記之審查依據，惟本案係依法院確定判決所為之登記，並無契約或遺囑，如本

案信託專簿以該判決書製作，則信託專簿將無信託目的、受益人、信託期間、信託關係消滅事由、信託財產之管理或處分方法及信託關係消滅時信託財產之歸屬人等資料，又以該判決書製作信託專簿是否符合上開規定，亦不無疑義，建請報內政部准以將判決書及信託契約書複印裝訂成信託專簿。

- (三)依申請人主張其信託內容為案附乙君會同A銀行有限公司用印之登記清冊附件，及前開判決書所示附件一之不動產信託契約書，查該契約書係由買方提供資金，賣方提供不動產共同信託予受託人，該契約書信託歸屬人與信託受益人均為買賣雙方，致本案究屬自益信託或他益信託、應否申報贈與稅及是否屬印花稅課稅範圍，滋生疑義。惟參依判決書所載，似已審認該信託契約並未違反眷改條例第24條規定，亦認本案與被告所稱之「他益信託」及「脫法行為」有別，本案臺北地院判決既已審認該信託契約並未違反眷改條例第24條等相關規定，本案應得認屬自益信託且與相關規定相符，得准予辦理登記，至是否屬印花稅課稅範圍，由松山所函詢稅捐稽徵處後依其回復辦理。

三、審查結果：

- (一)本案既經臺北地院判決甲君應將本案不動產信

託登記予A銀行有限公司，地政事務所應依判決主文辦理。關於登記原因一節，參依內政部84年4月7日台內地字第8405408號函釋規定，因本案屬個案性質，得選用性質相類之現有登記原因標準用語。故本案得以「信託」為登記原因，並於其他登記事項欄加註「依臺灣臺北地方法院100年度重訴字第590號民事確定判決辦理」，以資依循。

(二)查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，前經內政部79年7月11日台內地字第816948號函釋在案。故臺北地院100年度重訴字第590號民事判決附件一之不動產信託契約書內容非確定判決之既判力所及，且該信託契約書未經立約當事人簽章，爰本案僅得依判決主文辦理登記，並依土地登記規則第132條規定將該上開判決書複印裝訂成信託專簿。

(三)另應否繳納印花稅係稅捐機關權責審核事項，參依內政部84年12月28日台內地字第8483381號函釋規定，地政事務所得於登記完畢後影送相關資料予稅捐機關核處。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會 101 年第 2 次研討會會議結論)

第五章 他項權利登記

案例一 已辦竣登記之預為抵押權，嗣後得申辦該抵押權讓與登記，並依其原設定契約書所載權利價值計收登記費

一、案例說明：

(一)承攬人甲公司會同建築基地受託人乙公司、定作人(即債務人)丙公司，辦竣預為抵押權登記後，再會同非本案承攬人之丁銀行辦理預為抵押權讓與登記。

(二)最高法院61台上字第1326號判例：「民法第513條之法定抵押權，係指承攬人就承攬關係所生之債權，對於其工作所附之定作人之不動產，有就其賣得價金優先受償之權，倘無承攬人與定作人之關係，不能依雙方之約定而成立法定抵押權。」，及該院84台上字第1806號裁判：「…法定抵押權，係指承攬人就承攬關係所生之債權，對於其工作所附之定作人之不動產有就其賣得價金優先受償之權，若非就承攬關係所生之債權，不在法定抵押權之範圍內。」，預為抵押權可否辦理讓與登記查無明文規定，惟依上開最高法院61台上字第1326號判例及84台上字第1806號裁判，若非就承攬關係所生之債權，則不在法定抵押權之範圍；且倘無承攬人與定作人之關係，亦不能依雙方之約定而成立法定

抵押權。本案抵押權受讓人丁銀行並非承攬人，與定作人之間尚無承攬關係，故似不得承受預為抵押權登記之法定抵押權。惟當事人主張依契約自由之原則及民法第883條「本章抵押權之規定，於前條抵押權，及法定抵押權準用之。」之規定，本案既已辦竣預為抵押權登記，抵押權人自得自由處分該預為抵押權登記。

(三)又預為抵押權登記依內政部91年9月25日台內中地字第0910013861號函規定應以工程造價為權利價值核課登記費，本案於辦理預為抵押權登記時，當事人同意按工程造價322,040,284元核課繳納登記費，惟抵押權設定契約書擔保權利金額主張不按工程造價而約定為較低之250,000,000元，地政事務所以登記費無短課之虞及契約自由之原則，同意按其所請辦理預為抵押權登記。今本案預為抵押權讓與登記如得准予辦理登記，則其登記費究應按原預為抵押權設定契約書所載擔保權利金額2億5000萬核課，抑或依原預為抵押權登記時之登記費核課？

(四)另查有關預為抵押權設定、讓與及後續相關之抵押權內容變更、塗銷登記之決行層次、案件處理期限尚未明訂，各所執行情形亦不相同，請統一執行標準。

二、審查意見：

依契約自由之原則及民法第883條規定，擬受理其讓與登記。而其登記費比照一般抵押權移轉之計算方式，以原設定契約內約定之擔保權利金額為計算標準。而決行層次亦擬比照抵押權移轉登記，授權專員決行，案件處理期限則擬定為1日。

三、審查結果：

- (一)按「承攬之工作為建築物或其他土地上之工作物，或為此等工作物之重大修繕者，承攬人得就承攬關係報酬額，對於其工作所附之定作人之不動產，請求定作人為抵押權之登記；或對於將來完成之定作人之不動產，請求預為抵押權之登記。」為89年5月5日修正施行之民法第513條所明定，其修正理由謂為確保承攬人之利益並兼顧交易安全，爰將本條修正為得由承攬人請求定作人會同為抵押權之登記，並兼採「預為抵押權登記」制度。故本案之預為抵押權依上開民法之規定已可視為一般抵押權，該抵押權之設定亦為債權之擔保，故地政事務所所引用最高法院61年台上字第1326號判例及該院84年台上字第1806號裁判之解釋，僅提示倘無承攬人與定作人之關係，不能依雙方之約定而成立法定抵押權，並非敘及其設定是否得移轉。本案既經辦妥預為抵押權登記，則承攬人甲公司會同建築基地受託人乙公司、定作人丙公司

及受讓人丁銀行辦理預為抵押權讓與登記，自當依民法第870條之規定抵押權應與主債權讓與跟隨移轉，故本案准予受理抵押權讓與登記。

- (二)本案受理其抵押權讓與登記，應依其訂定契約時契約書上所載權利價值為計徵登記規費之依據。辦理登記時於預為抵押權建號之其他登記事項加註：(一般註記事項)○○年○○月○○日○○字第○○○○○○號案辦理抵押權讓與登記，新抵押權人：○○○。至原預為抵押權登記之註記事項，則予以保留。
- (三)另有關預為抵押權讓與登記件之決行層次及處理期限則比照抵押權移轉登記案件之規定辦理。又預為抵押權設定案件之決行層次及處理期限比照非金融機構之抵押權設定案件規定；至於後續之預為抵押權塗銷、內容變更等登記，亦比照抵押權塗銷、內容變更登記之決行層次及處理期限。
- (四)本案地政事務所辦理預為抵押權登記時，依內政部91年9月25日台內中地字第0910013861號函規定以工程造價(322,040,284元)為權利價值核課登記費，惟抵押權設定契約書所載之擔保權利金額為250,000,000元，經查上開內政部釋示之案例係承攬契約經公證並由承攬人單方提出申請，且契約書中並無報酬金額，故如承攬人與定作人合議，則是否應依契約之權利價

值核課。經報奉內政部以92年6月6日內授中辦地字第0920008589號函核復略以：「…有關申辦預為抵押權登記於計收登記費時，涉及民法第513條『承攬關係報酬額』之認定疑義，基於債權額已得確定以及私法自治之尊重，登記機關以承攬人與定作人雙方合意之約定報酬額計收登記費，應無不可…是，本案承攬人(即權利人)甲公司會同建築基地受託人乙公司及建物定作人(即債務人)丙公司於92年1月30日檢附抵押權設定契約書等證明文件(契約書內載雙方合意約定之權利價值)申辦預為抵押權登記，得以契約書內之權利價值為登記費之計收標準…」。

- (五)另有關設定預為抵押權之建物嗣後辦竣建物所有權第一次登記後，應移轉為一般之抵押權，至預為抵押權移載應如何辦理，經報奉內政部92年5月1日內授中辦地字第0920082830函核復略以：「…按承攬人之法定抵押權之發生，實務上易致與定作人有授信往來之債權人，因不明該不動產有法定抵押權之存在而受不測之損害，故民法第513條修正第1項為得由承攬人請求定作人會同為抵押權登記，並兼採『預為抵押權登記』制度及明定以訂定契約時確定之『約定報酬額』為該項抵押權擔保範圍，期使第三人得藉由物權登記之公示原則，明確了解是否有法定抵押權之存在。故為配合該法條之修正

施行，本部爰於修正土地登記規則時，增訂第117條，明定承攬人單獨申請抵押權或預為抵押權登記之程序及應檢附之證明文件，並於該條文第4項明定登記機關受理承攬人就尚未完成之建物，申請預為抵押權登記時，應即暫編建號，編造建物登記簿，於他項權利部辦理登記。惟因目前電腦作業，對於尚未完成建物所有權第一次登記之建物，無法於他項權利部辦理登記，本部乃權宜以90年11月13日台內中地字第9084407號函示，以一般註記方式，將承攬事實登載於建物登記簿標示部。然上述登記方式係為配合目前電腦作業所為之權宜措施，爾後辦理建物所有權第一次登記時，自應另編建號為之，並將該預為抵押權登記內容轉載於該建物他項權利部，同時刪除原編建號建物之標示部及建號，俾利第三人充分了解該建物他項權利登記情形。至於承攬債務於辦理建物所有權第一次登記時已經清償，應否辦理轉載乙節，同意依申請人檢具之承攬人出具之預為抵押權塗銷同意書辦理登記，無須再行轉載於新登記建物他項權利部。」。

（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會101年第2次研討會會議結論）

（按：原民法第883條於96年3月28日修正）

案例二 建物所有權人於已設定抵押權後再取得該建物之共有部分之權利範圍，其後申請該共用部分權利範圍移轉變更登記時，免檢附抵押權人同意書

一、案例說明：

(一)查本案義務人甲前於88年10月27日及11月10日，分別向乙公司承購A地號土地權利範圍4208/100000及其地上B建號建物全部，並於88年11月10日就上開標的辦竣抵押權設定予丙銀行。嗣甲復於同年12月10日及11月22日再向乙公司承購上開地號土地權利範圍174/100000及其地上建物共用部分C建號權利範圍3/13，同時將該共用部分持分登記為前承購B建號建物之共用部分。

(二)現甲擬將渠所有上開地號土地權利範圍58/100000及其地上建物之共用部分C建號權利範圍1/13出售予丁，經地政事務所審認與民法第862條第1項規定：「抵押權之效力，及於抵押物之從物及從權利。」、土地登記規則第94條規定：「區分所有建物之共用部分不得分割，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記。」，及內政部79年7月16日台(79)內地字第819823號函釋：「有關區分所有建物共同使用部分經依法登記完畢，如經相關區分所有權人及他項權利人同意，當事人得申

請權利範圍移轉變更登記。」不符，遂通知申請人補正。惟代理人主張上開標的及權利範圍係前揭抵押權設定後始取得，並未抵押設定予丙銀行，應免檢附抵押權人丙銀行同意書。

二、審查意見：

共用部分移轉登記，依前開內政部79年7月16日函釋，應經他項權利人同意。又實務上，抵押權效力所及之從物不以抵押權設定時已存在者為限，抵押權發生後取得之從物亦應解為抵押權效力所及，前司法行政部與司法院訂頒之辦理強制執行法注意事項第41項第3款即採此種見解，又民法第862條並未就從物存在之時點加以限制，故應解為凡抵押物之從物均應包括在內(謝在全著「民法物權下冊」，第50頁參照)。另依物之從屬性原則，縱區分所有建物共用部分於抵押權設定登記後始取得，該區分所有建物之所有權(主權利)設定之抵押權自及於該區分所有建物共用部分之全部(從權利)，且部分共用部分之調整，是否會影響抵押權人之權益，似亦不宜由地政機關逕予審認，故本案似仍應依前開民法及內政部函釋檢附抵押權人同意書辦理為妥。

三、審查結果：

(一)按「區分所有建物共用部分之登記僅建立標示部，及加附區分所有建物共用部分附表，其建

號、總面積及權利範圍，應於各區分所有建物之所有權狀中記明之，不另發給所有權狀。」、「區分所有建物之共用部分不得分割，除法令另有規定外，應隨同各相關專有部分移轉、設定或為限制登記。」土地登記規則第81條第2款及第94條定有明文，即共用部分不建立所有權部及他項權利部，區分所有建物申請移轉、設定或限制登記時，契約書或登記清冊不須另填共用部分之標示，登記機關受理登記時，僅於區分所有建物之專有部分辦理登記即可，其共用部分無須為任何記載，因此區分建物申辦抵押權登記時，依上開規則第94條規定，其抵押權之效力，僅及於以設定當時該專有部分及其所屬之共用部分為限，嗣後再取得之共用部分，因不在設定抵押權之範圍內，自非為抵押權效力所及。

- (二)復查民法第862條所稱之從物與公寓大廈管理條例所稱之共用部分有別，此觀諸民法第68條、第799條及公寓大廈管理條例第3條第4款規定自明，又依民法第867條規定，抵押標之物之移轉，原不須徵得抵押權人之同意，但因共用部分之性質及其隨同專有部分之抵押權設定登記，共用部分不須登記，為免影響第三人之權益，是以內政部79年7月16日台(79)內地字第819823號函示「…如經…他項權利人同意，當

事人得申請權利範圍移轉變更登記。」併予敘明。

(三)本案義務人甲於88年11月10日設定抵押權予丙銀行時，係就其原有A地號土地(權利範圍4208/100000)及其地上B建號建物(權利範圍全部)為擔保物，其申請抵押權設定時，該B建號主建物之共用部分為D建號(權利範圍857/10000)及E建號(權利範圍422/10000)，並未包括其嗣後取得之同地段號土地權利範圍174/100000及該土地上建物共用部分C建號權利範圍3/13，該共用部分(C建號)既係甲於上開抵押權設定登記完畢後始取得，故其移轉登記時，自免受前述內政部79年函釋之限制，即無須抵押權人之同意。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會92年第6次研討會會議結論)

(按：原民法第862條於96年3月28日修正、第799條於98年1月23日修正)

(按：原土地登記規則第81條、第94條於98年7月6日修正)

案例三 原告與他共有人同係抵押權塗銷登記之權利人，各該權利人(共有人)彼此間並無債權債務關係之存在，自無得行使代位權

一、案情說明：

- (一) 本案係權利人甲於97年申請判決塗銷228地號土地上68年抵押權設定登記，查案附臺灣臺北地方法院(下稱臺北地院)96年度民事確定終局判決主文第1項載明「確認原告所有坐落228地號土地之應有部分10/10000，於民國68年為權利人乙設定本金最高限額新臺幣40,000,000元、存續期間自民國68年10月17日至民國69年10月16日之抵押權擔保之債權不存在。」，惟第2項又載明「被告應塗銷228地號土地，於68年為權利人乙設定本金最高限額新臺幣40,000,000元、存續期間自民國68年10月17日至69年10月16日之抵押權設定登記〈除已經塗銷之抵押權設定外〉。」，是遂依判決主文第1項諭知之內容，塗銷原告即甲所有228地號土地應有部分10/10000抵押權設定登記在案。
- (二) 嗣A聯合律師事務所之丙律師(即本判決塗銷案之原告甲之訴訟代理人)於97年提出法律意見書申明，前揭判決主文第2項內既已載明「被告應塗銷228地號土地，於68年10月18日為權利人乙設定本金最高限額新臺幣40,000,000元…之抵押權設定登記〈除已經塗銷之抵押權設定外〉。」，從而主張該判決係依民法第821條前段之規定，以共有人一人行使除去妨害請求權，而准予塗銷上開抵押權之全部，並非僅限於本件當事人即抵押人甲個人之設定部分，故請辦

理該等抵押權全部之塗銷登記。

二、審查意見：

(一)本件判決書所載事實及理由五、「查系爭抵押權存續期間及債務清償日均於69年10月16日到期，迄今已逾27年，原抵押權人乙及被告皆未行使抵押權，然系爭土地上仍存有系爭抵押權登記，自屬對原告所有權圓滿狀態之妨害…」。
另依民法第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年間不實行其抵押權者，其抵押權消滅。」，參照前揭判決理由及民法規定，本件法院判決塗銷228地號土地上68年抵押權設定登記，似得以原告甲基於此判決確定及本案訴訟判決主文諭知勝訴之當事人亦即權利人之地位，依土地登記規則第27條第4款及第145條之規定，單獨申請塗銷全部系爭抵押權設定登記。

(二)惟按抵押權為擔保主債權而存在，倘主債權並未消滅，僅其請求權罹於消滅時效時，則抵押權並不隨之而消滅，此依民法第145條第1項規定即可知之。本案判決主文內僅確認原告所有228地號土地之應有部分10/10000，於民國68年10月18日為權利人乙設定本金最高限額新臺幣40,000,000元、存續期間自民國68年10月17日至民國69年10月16日之抵押權擔保之債權不存

在，並未確認全部抵押權擔保之債權不存在，則原告僅甲1人，是否得依本確定判決書及土地登記規則第27條第4款之規定單獨申請塗銷該全部抵押權登記，尚有疑義。

- (三)「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。」92年2月修正之民事訴訟法第400條第1項定有明文，惟確定判決亦非當然的、絕對的禁止提起同一之訴。司法實務上確定判決之原本正本均滅失、確定判決主文不明確致不能執行者、因確定判決誤判而不能達原起訴之目的者、判決確定後為判決基礎之法律見解變更而不合於再審之要件者、成立訴訟上和解除分割不動產後，共有人不履行和解之協議逾15年，訴請履行協議時，因他共有人主張時效而無法達分割之目的者，均為更行起訴發動之情形，又判決實質上確定力，原則上以訴訟標的為範圍，必表現於主文判斷者，始有確定力。爰本件判決主文有上開疑義。

三、審查結果：

- (一)甲持憑臺北地院96年民事判決及判決確定證明書，依土地登記規則第27條第4款規定，自可單獨申請塗銷其所有228地號土地(應有部分10/10000)68年抵押權設定登記，並經辦竣登記，尚無疑義；至原告可否代他共有人申請塗銷抵押權登記乙節，查原告與他共有人既同係

抵押權塗銷登記之權利人，各該權利人(共有人)彼此間並無債權債務關係之存在，自無行使代位權之可言，是以原告尚不得代他共有人申請塗銷抵押權登記，宜由其他共有人分別檢附土地登記規則第34條所列文件單獨申請之或委託共有人之一申請之。

(二) 依案附判決書判決理由已確認本案債權不存在，且該判決主文第2項已載明「被告應塗銷228地號土地，於68年10月18日為權利人乙設定本金最高限額新臺幣40,000,000元、存續期間自民國68年10月17日至69年10月16日之抵押權設定登記〈除已經塗銷之抵押權設定外〉。」，惟被告不為塗銷登記時，依強制執行法第130條第1項及土地登記規則第27條第4款規定，應准由抵押人或其繼受人單獨申請之。又本件判決係依民法第821條之規定，以共有人一人行使除去妨害請求權，而准予塗銷全部抵押權登記，故他共有人(抵押人或其繼受人)自得依本判決向地政事務所單獨申請其應有部分所擔保之抵押權塗銷登記。

(三) 另他共有人如無法提出臺北地院96年民事判決及判決確定證明書時，可申請援用本案所附文件作為其登記原因證明文件。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會97年第5次研討會會議結論)

(按：原土地登記規則第27條、第145條於99年6月28日修正)

案例四 共有土地共有人僅有 2 人，如其中一共有人之權利範圍已逾全筆土地 2/3，即得依土地法第 34 條之 1 就全筆土地申辦地上權設定登記

一、案例說明：

權利人甲公司及義務人之一乙依土地法第34條之1規定，申辦734地號土地(以下簡稱本案土地)地上權設定登記，案件審理中，他共有人丙檢附異議書，敘明本案土地已存有其所有建物，且該建物占用土地全部，不同意其他共有人設定地上權。查本案土地所有權人為申請人乙(權利範圍15/16)及異議人丙(權利範圍1/16)等2人分別共有，申請人乙業依土地法第34條之1相關規定，通知他共有人丙，並就丙應得之對價依法提存，然本案共有人僅2人，申請人之權利範圍固逾全筆土地的2/3，惟是否與土地法第34條之1第1項但書「但其應有部分合計逾2/3者，其人數不予計算。」之立法意旨相符，而不需顧及異議人之利益而准予受理該地上權設定登記。

二、審查意見：

有關土地法第34條之1第1項「但其應有部分合計逾

2/3者，其人數不予計算」，所謂合計逾2/3，是否為2人以上合計逾2/3或1人之應有部分逾2/3，似不明確，故本案得否在一人同意情形下，即得依土地法第34條之1規定為共有土地全部之處分，似有疑義。

三、審查結果：

土地法第34條之1之立法意旨係為解決共有不動產之糾紛，促進土地利用，便利地籍管理及稅捐課徵。本案土地共有人僅申請人及異議人等2人，依土地法第三十四條之一執行要點第7點規定：「本法條第1項所稱…『應有部分合計逾2/3』，係指應有部分逾2/3者，共有人數可以不計而言…」，異議人固不同意設定地上權，惟申請人應有部分已逾2/3，符合土地法第34條之1第1項之規定。至異議人主張地上權租金不合理乙節，依上開執行要點第9點第2款規定，尚非登記機關之審查範圍，故本案符合土地法第34條之1規定。

（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會99年第27次研討會會議結論）

（按：原土地法第34條之1於100年6月15日修正）

案例五 時效取得地上權登記，倘經地政事務所依規定審查無誤並公告期滿，就未合法送達者無須重新辦理公告及通知，僅應補行通知限期徵詢即

可。

一、案例說明：

甲檢具相關證明文件申辦211地號土地時效取得地上權登記，經依相關規定審查後，地政事務所即依土地記規則第118條及時效取得地上權登記審查要點第13點規定，公告及通知土地所有權人乙等67名。地政事務所寄發予土地所有權人之通知函中有部分遭郵局退回，其中乙、丙、丁、戊等4人係因招領逾期；己係因遷移不明；庚之戶籍地建物已拆除；辛之地籍資料登載住所建物亦已拆遷，且依內政部戶役政電子閘門系統亦查無其現戶資料，後經地政事務所查得其已於73年間遷出美國。是以地政事務所對於上開7人，迄公告期滿，仍未踐行送達之程序。地政事務所擬依行政程序相關規定，將本案通知以留置或公示等方式對上開7人踐行送達之程序，惟因該公告期限已屆滿，是以該7人得為異議期間是否仍為30日；又辛業已遷居國外，通知是否需送達國外抑或依地籍登載之住址為公示送達，其得為異議之期間如何計算。

二、審查意見：

按依時效取得地上權登記審查要點第15點規定，土地所有權人得於公告期間內以書面向登記機關提出異議。惟本案於公告期限屆滿時，仍有乙君等7

名土地所有權人，尚未踐行時效取得地上權公告送達之程序，是以該7名土地所有權人亦無從於公告期限內為異議之主張。現因為對該7名土地所有權人中，乙、丙、丁、戊等4人行留置送達；己及庚行公示送達；惟其可提異議之期間是否仍應與其他土地所有權人相同為30日。另辛既已遷出美國多時，是以對其文書之送達是否可依行政程序法第78條及參酌土地徵收條例施行細則第25條之規定，以其地籍所登載之住址為公示送達，抑或仍需先通知其國外住所無結果後，方得辦理公示送達，因查無相關規定可循，致生疑義。

三、審查結果：

案經報奉內政部核復以：「…二、按『土地總登記後，因主張時完成申請地上權登記時，應提出占有土地四鄰證明或其他足資證明開始占有至申請登記時繼續占有事實之文件。前項登記之申請，經登記機關審查證明無誤應即公告。公告期間為30日，並同時通知土地所有權人。土地所有權人在前項公告期間內，如有異議，依土地法第59條第2項規定處理。』、『對於當事人之送達，有下列各款情形之一者，行政機關得依申請，准為公示送達：…三、於外國或境外為送達，不能依第86條之規定辦理或預知雖依該規定辦理而無效者…』及『公示送達自

前條公告之日起，其刊登政府公報或新聞紙者，自最後刊登之日起，經20日發生效力；於依第78條第1項第3款為公示送達者，經60日發生效力。但第79條之公示送達，自黏貼公告欄翌日起發生效力。』分為土地登記規則第118條第1項至第3項、行政程序法第78條第1項及第81條所明定，本案倘經地政事務所依上開土地登記規則規定審查無誤並公告期滿，須否就未合法送達者重新辦理公告及通知乙節，請依上開規定自行依職權核處。」，因此本案應補行通知限期徵詢即可。

（依臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會98年第2次研討會會議結論）

（按：原土地登記規則第118條於99年6月28日修正）

（按：原時效取得地上權登記審查要點第13點、第15點於99年12月29日修正）

案例六 和解筆錄僅載明就已辦竣繼承登記之建物移轉於聲請人時，不得逕為認定未辦理繼承登記之地上權得隨同和解筆錄移轉

一、案例說明：

申請人潘○靜君及潘○宏君等2人與潘○毓君、潘○鐘君、潘○君君共有本市文山區○○段三小段145建號建物（門牌：○○路1段108號，以下簡稱系爭建物），該建物坐落於同段同小段503地號（以

下簡稱系爭土地)及505地號土地。查系爭建物及系爭土地係由原登記名義人陳○琳君於39年6月1日辦竣建物所有權第一次登記及地上權登記。嗣系爭建物於69年2月21日以木柵字第1868號登記申請案辦竣繼承登記為陳○吉君等8人所有，並連件以木柵字第○○○號登記申請案辦理和解移轉予潘○君、潘○圃君、周○君及潘○冷君等4人所有，權利範圍各1/4。復於92年9月29日及同年12月31日辦竣贈與登記予現所有權人潘○靜君、潘○宏君(權利範圍各16667/100000)、潘○毓君(權利範圍33333/100000)、潘○鐘君(權利範圍8333/100000)及潘○君君(權利範圍1/4)等5人，惟系爭土地地上權並未隨同建物移轉，地上權人仍為陳○琳君。案申請人檢附土地建築改良物他項權利移轉契約書、申明書及和解筆錄等相關文件申辦系爭土地地上權移轉登記。依案附申明書略以：「……三、按民法第838條第3項明定『地上權與其建築物或其他工作物不得分離而為讓與他人或設定其他物權。』及同法第68條第2項規定『主物之處分及於從物原則』……。四、又於承辦建物所有權移轉登記時，遺漏併為辦理地上權人名義變更登記迄今，只具備有得予補登為地上權人之法定權利，而尚未具備有地上權人之受益、處分實質權利，……。五、基於買賣成立和解筆錄關係已取得占

有其房屋和平善意使用基地權利，應無可疑……亦無須提出其他任何證物為必要。……六、……故不得僅就其所有權之持分部分單獨設定地上權，是以檢附閱覽法院訊問筆錄以資證實145建號建物持分所有權共有人，已有部分所有權人表示放棄地上權人之優先承買權（意即放棄地上權人之名義變更，由潘○靜、潘○宏2人持分）……，另檢附和解筆錄影本主張單獨提出補登地上權人名義變更登記，俾以優先承受李○高被拍賣之持分土地……。」

二、審查意見：

本案申請人檢具臺灣臺北地方法院和解筆錄，主張依民法第838條第3項規定，單獨申辦系爭土地地上權移轉登記，惟查案附和解筆錄僅就系爭建物之所有權移轉為和解成立內容，尚不包含系爭土地地上權。經查地上權原係為建築房屋而設定者，其建築物所有權與地上權同屬陳○琳所有，嗣因法院和解，建物所有權人死亡後其繼承人僅將建築物讓與他人，而致地上權與建物所有權異其所有人，依前開內政部72年2月7日台（72）內地字第138351號函釋，地上權未隨同移轉，申請人僅有移轉登記請求權，尚不生享有地上權之效力，故申請人單獨申請地上權移轉登記，實於法未合。惟地上權之社會作用，在於調和土地與地上物間之使用關係，使二者

相互結合，進而發揮其經濟作用，故地上權與其建築物或其他工作物之讓與或設定其他權利，應同時為之，避免地上物失其存在之權源，有違地上權設置之目的，故本案和解筆錄雖僅移轉建物，得否推定其真意係將地上權一併讓與？若是，得否由建物所有權人單獨申請？抑或須由建物所有權人向地上權人陳茂林君之繼承人請求會同申辦地上權移轉登記？事涉地上權人僅將建築物移轉他人而地上權未隨同移轉者，應如何辦理地上權移轉登記之法規適用疑義，有待釐清。

三、審查結果：

依卷附資料系爭土地地上權人陳○琳君於69年間系爭建物辦理繼承登記及和解所有權移轉登記前即死亡，依民法第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。」，本案地上權人既仍登記係陳○琳，則於未辦竣繼承登記前，依上開規定，自不得處分移轉予申請人，另查案附和解筆錄內容，僅就系爭建物達成和解，並未敘及地上權，且地上權未辦竣繼承登記，故本案宜俟辦竣系爭土地地上權繼承登記。

（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會101年第8次研討會會議結論）

第六章 塗銷登記

案例一 抵押權擔保之債權如係可分之債權，債務人自得依契約所訂比例清償債務，得以「部分清償」為登記原因辦理部分塗銷登記

一、案例說明：

查甲提供不動產擔保與乙及丙2人設定抵押權，乙及丙債權範圍各為1/2，今甲檢具申請書表示債務已清償，債權人之一乙已出具債務清償證明書及印鑑證明，惟另一債權人丙因常在國外無法會同辦理，擬先就該債務清償之部分，辦理抵押權部分塗銷登記，涉及地政機關應如何辦理登記。

二、審查意見：

類此案件前經內政部77年1月26日台(77)內地字第572097號函示得以「部分塗銷」為登記原因辦理登記在案，但該函並未列入內政部編訂之「地政法令彙編」，依規定未經重新核定不再援引適用，為解決申請人實際上之困難，擬同意其辦理抵押權部分塗銷登記。另查內政部訂頒之「登記原因標準用語」無上開「部分塗銷」之用語，擬以「部分清償」為登記原因辦理登記。

三、審查結果：

本案經報奉內政部89年4月18日台(89)內中地字第

8907326號函示略以：「…二、按『數人負同一債務或有同一債權，而其給付可分者，除法律另有規定或契約另有訂定外，應各平均分擔或分受之…』民法第271條定有明文。本案抵押權擔保之債權如係可分之債權，債務人自得依契約所訂比例清償債務，本部前以77年1月26日台內地字第572097號及同年2月6日台內地字第564901號函示之記載例，得予援引適用。」自應依照辦理，又上開內政部後函已將部分塗銷之登記原因，統一規定為「部分清償」。

(臺北市政府地政局89年4月26日北市地一字第8920966000號函)

案例二 義務人兼連帶債務人中之1人會同抵押權人，持憑未經另義務人兼連帶債務人參加之區公所調解委員會調解書，申辦抵押權調解塗銷登記，不予受理

一、案例說明：

查擔保物提供人甲、乙等2人為擔保履行買賣契約，前於80年間共同以渠等所有A、B、C地號等3筆土地(權利範圍：各1/2)設定本金最高限額新臺幣10,000,000元之抵押權登記予抵押權人丙，依該抵押權設定契約書所載，甲、乙2人為義務人兼連帶債務人，上開土地除C地號已徵收登記為市有外，另2筆土地仍為甲與乙之名義，92年2月12日丙委任代理人丁，以甲1人為對造人向區公所調解委員會聲請調

解，調解事由與成立內容略以：「事由：…兩造就該土地抵押權塗銷等事宜成立調解內容如下：一、聲請人同意自本調解成立後，即日起先行辦理本件對造人抵押權之塗銷，惟上開抵押權之塗銷不包括另一債務人(即第3人)乙部分之抵押權…」，現甲、丙持憑上述調解書申辦調解塗銷登記，塗銷後權利範圍減少(原：全部；變更後：1/2)、義務人及債務人變更(原：義務人兼連帶債務人：甲、乙；變更後：義務人乙持分1/2、債務人乙債務全部)，其餘內容不變。

二、審查意見：

(一)按本案為典型之抵押權內容變更登記，而非抵押權部分塗銷登記。次按抵押權內容變更登記，應由權利人及義務人會同申請之。其共同申請之規定在於表示土地權利之變更，確經契約雙方當事人意思表示之合意，該物權變動契約已合法有效成立，本案登記係變更內容為擔保權利範圍減少，義務人兼連帶債務人變更，當應由抵押權人及義務人兼連帶債務人會同申請之，擔保物提供人兼連帶債務人並應檢附印鑑證明，惟本案之調解成立當事人僅抵押權人丙與連帶債務人之一甲，另一連帶債務人乙並未參與，故對未會同參與調解之債務人乙是否受不利益。

(二)復查「…『債權人就同一債權於數個不動產上

有抵押權時，可任意拋棄其中一個或數個不動產上之抵押權，而無須得債務人之同意。』之意旨（司法行政部60年2月17日台60函民字第1172號函參照），如其共同抵押人間不具有連帶債務或連帶保證之關係，而其辦理抵押權內容變更僅係擔保物減少且不涉及債權金額之增加者，得以抵押權人出具之部分塗銷證明文件為登記原因證明文件辦理之…」為內政部85年4月12日台(85)內地字第8574401號函所釋。準此，抵押權是否塗銷，取決於抵押權人，惟須共同抵押人間不具有連帶債務或連帶保證之關係，始免由全體義務人及債務人會同辦理。

- (三)未按以數不動產為抵押權之標的物，而共同擔保一債權者稱為共同抵押，同一筆土地有數共有人，而各共有人分別就其應有部分設定抵押權而擔保同一債權者，仍具共同抵押之性質。本案共有人甲、乙以渠等所有本市A、B、C地號等3筆土地共同擔保設定本金最高限額新臺幣10,000,000元之抵押權登記予抵押權人丙，亦具有共同抵押之性質，依內政部前開函釋之意旨，本案似仍應由連帶債務人甲及乙全體會同抵押權人辦理抵押權內容變更登記。惟本案僅由聲請人丙及當事人之一甲調解成立，並未由全體當事人參與調解，故該調解筆錄之當事人是否適格？抑或得依調解成立之內容，不需另

一債務人乙會同即可辦理權利範圍減少及義務人兼債務人變更登記。

三、審查結果：

本案經報奉內政部92年5月15日內授中辦地字第0920007092號函核復以：「按依鄉鎮市調解條例第24第2項前段：『經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一效力。』及民事訴訟法第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。』規定，本案他共同抵押人兼連帶債務人乙既未參與旨揭抵押權塗銷之調解，其自不受該調解效力之拘束。爰此，為避免損及他連帶債務人之權益及兼顧共同抵押人間求償之公平性，本案宜由抵押權人會同連帶債務人兼義務人共同申請或檢具經他連帶債務人乙同意之證明文件申辦抵押權內容變更登記。」。

（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會92年第7次研討會會議結論）

（按：原鄉鎮市調解條例第24條於94年5月18日修正後為第27條）

第七章 限制登記

案例一 拆屋還地之土地返還請求權，屬於「附條件或期限之請求權」，得准辦理預告登記

一、案例說明：

查甲公司以其公司所有建物因與其基地所有權人（即臺北市、管理機關臺北市市場管理處）之土地租賃契約約定應辦理預告登記，其預告登記內容為「…租期屆滿時，承租人或建物所有權人負責拆屋交還基地，並會同辦理產權滅失登記，不得主張任何補償。」，可否就此內容申辦預告登記，茲生疑義。

二、審查意見：

按「聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：一、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。二、土地權利內容或次序變更之請求權。三、附條件或期限之請求權。」為土地法第79條之1第1項所明定。惟上開第1款所謂使其消滅之請求權似係指塗銷設定於土地或建物權利之請求權，並非消滅土地或建物權利之本身，則前開預告登記內容似非屬「使其消滅之請求權」，而似屬附條件或期限之請求權，然依內政部62年2月1日台內地字第509253號函釋略以「…土地登記規則第96條（現為土地法第79條之1）…第2項雖有『預告登記於附有條件或將來之請求權，亦得

為之』之規定，亦不過明示第1項之請求權不以現已發生者為限，附有條件或將來之請求權亦在其內，並非謂附有條件或將來之請求權不以土地權利之移轉，消滅或其內容或次序之變更為標的者，亦得為預告登記…」，則本案預告登記擬不予受理。

三、審查結果：

查土地法第79條之1第1項及第2項規定：「聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：一、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。二、土地權利內容或次序變更之請求權。三、附條件或期限之請求權。」、「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。」預告登記乃為保護債權人之利益及交易安全而設，因其有限制登記名義人對土地權利處分之效力，而保全債權人土地權利之移轉、消滅或其內容或次序之變更為標的(債權)之請求權。透過上開預告登記制度之目的解釋，本件拆屋還地之土地返還請求權，應屬於「附條件或期限之請求權」，得准辦理預告登記，以維交易安全及土地所有權人(本府)之權益。

(臺北市政府地政處89年2月1日北市地一字第08920020000號函)

第八章 登記規費及罰鍰

案例一 於公司法第317條之3，94年6月24日刪除生效前核准合併新設之公司法人，於該法刪除後始申辦法人合併登記者，於94年6月24日以前應不計收登記費及罰鍰，至刪除後之期間應計收登記費及罰鍰

一、案例說明：

A公司與B公司經經濟部投資審議委員會於93年3月25日核准以合併方式新設C公司。嗣C公司於95年9月11日向地政事務所申辦法人合併登記，因逾期申請登記，經該所通知補正繳納登記費罰鍰後，代理人檢具理由書表示本案應無需計收登記費及罰鍰，其理由略以：(一)該公司合併生效當時之法律規定，法人合併案件無須繳納登記費及罰鍰；(二)依據中央法規標準法第18條從優從新原則，本件合併成立當時之法律，對申請人而言較為有利，因此無需繳納登記費。

二、審查意見：

查本案公司核准合併當時，依當時公司法第317條之3第1款規定免納登記費，故應無計收登記費罰鍰之問題存在。惟申辦登記當時，因公司法第317條之3業於94年6月24日刪除生效，依內政部95年1月23日內授中辦地字第0950040890號函釋，該類案件應回歸土地法之規定，始符法制。另中央法規標準

法第18條及行政罰法第5條對於從新從優(輕)原則之適用，參劉清景編訂法律大辭典第921頁及行政罰法第5條立法理由，係以人民申請許可案件之申請後至處理程序終結前法規變更時，始有此一原則之適用。本案並非在登記案件申請後法令始發生變更，而係於法令變更後，始提出申請，故應無從新從優(輕)原則之適用。本案以93年3月25日為登記原因發生日期，惟在94年6月24日公司法第317條之3刪除生效前，申請人並無繳納登記費之義務，從而自93年3月25日經濟部投資審議委員會核准合併函核發之日起至公司法第317條之3刪除生效日止，應屬不可歸責於申請人之期間，於計收罰鍰時應予扣除，其餘逾期應計納罰鍰。

三、審查結果：

本案經報奉內政部以95年10月19日內授中辦地字第0950052559號核復略以：「…二、本案C公司既係於95年9月11日始向登記機關申請法人合併登記，登記規費之核課事宜，自仍應依本部95年1月23日內授中辦地字第0950040890號函釋意旨辦理，至其登記費罰鍰之計收，於93年3月25日至94年6月24日期間，視為不可歸責於申請人之期間，於核算登記費罰鍰時予以扣除。」。

(臺北市府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會95年第9次研討會會議結論)

案例二 辦理分割繼承登記，因隱匿拋棄繼承資料及不實切結，致已拋棄繼承權人仍取得不動產，與事實不符，得依行政程序法第117條、第119條規定撤銷

一、案例說明：

(一)緣A地政士代理甲等就被繼承人乙(70年12月22日歿)所遺不動產申辦分割繼承登記予甲、丁、庚、辛及壬等5人，因案附繼承系統表所列乙繼承人之一丙(94年12月7日歿)之繼承人數(丁等7人)與遺產稅免稅證明書所列(戊1人)不符，地政事務所遂於審查無誤、登記完畢後，依內政部86年10月3日台(86)內地字第8609474號函示通報財政部臺灣省北區國稅局。嗣該局三重稽徵所以96年10月31日函復地政事務所略以，查被繼承人丙之繼承人，除次女戊外，其餘繼承人均已向臺灣板橋地方法院辦理拋棄繼承，並經該院95年2月3日函備查在案，該所核發之遺產稅免稅證明書所列繼承人人數並無錯誤。

(二)經查，前揭分割繼承登記案內並未檢具拋棄繼承文件，且繼承系統表內除被繼承人已歿或被收養之子嗣外，其餘直系卑親屬均註記為「繼承」並認章，並由全體繼承人共同訂立遺產分割協議書，致再轉繼承人丙之次男丁雖已拋棄繼承，仍於遺產分割後取得乙所遺不動產，造成無繼承權人取得遺產之情形。

(三)又甲於繼承取得不動產後，復於96年(代理人亦為A地政士)將土地贈與案外人其子己。

二、審查意見：

(一)本案依案情說明所陳，顯係申請人隱匿已有部分繼承人拋棄繼承之資料，並就繼承系統表為不實切結及不法遺產分割協議，造成無繼承權人丁取得遺產之結果，嗣另一繼承人甲復於分割繼承登記取得不動產後，將之贈與其子有案。前者，係隱匿登記相關證明文件及私文書切結不實，尚非屬土地登記規則第144條第1項第2款所指「登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造」；後者，已有第三人取得本案標的之新登記，故應無該條規定得予塗銷之適用。

(二)惟行政程序法第117條明定，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，是分割繼承登記案，似得依該法為一部撤銷，亦即撤銷丁取得之不動產登記部分，而甲等4人之分割繼承登記，因無不法且部分已移轉第三人，而維持原登記。

三、審查結果：

按行政程序法第117條：「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。但有下列各款情形之一者，不得撤銷：一、撤銷對公益有重大危害者。

二、受益人無第119條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者。」及同法第119條：「受益人有下列各款情形之一者，其信賴不值得保護…二、對重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使行政機關依該資料或陳述而作成行政處分者…」之規定，本案繼承登記，除丁部分係因申請人隱匿部分繼承人拋棄繼承之事實，致為錯誤登記外，其餘4繼承人並無不法且部分已移轉第三人，參依上開規定得由地政事務所本於職權就本繼承登記為一部之撤銷，即僅塗銷丁取得不動產登記部分，回復為被繼承人乙名義，並於辦竣塗銷登記後通知登記名義人及原受託申辦繼承登記有誤之地政士，應於文到20日內續辦繼承登記，以符法制。（臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會96年第19次研討會會議結論）

第九章 註記

案例一 非法定停車位之各個車位應分擔之基地權利種類及範圍依土地登記規則第83條規定辦理之記載方式

一、案例說明：

本市A建號建物(門牌：和平西路○段○號地下1、2、3、4層，主要用途為停車空間)係屬增設停車空

間並領有地下室地址證明，各停車位申請人主張依土地登記規則第83條規定分擔基地之權利種類及範圍，地政事務所原係以〔「一般註記事項」(00)〕將其分擔情形登載於所有權部其他登記事項欄，避免以〔「基地權利範圍」(DC)〕登載於標示部，造成權狀產製時因資料數量過大造成書狀列印張數增加而浪費。惟若以「一般註記事項」登載時，容易造成審查不易及簽註繁瑣，導致登記誤漏情形。

二、審查意見：

擬參照本處簡化各地政事務所請示案件處理研討會(90年第25次)會議紀錄提案2之決議：「…其共用部分中之車位如亦載有應分攤之基地權利範圍，則於該共用部分之建物標示部其他登記事項欄註記之…」將各個車位應分攤之「基地權利範圍」登記於建物標示部，並以「一般註記事項」方式註記之，不僅可綜覽全部車位之編號及其對應之基地權利範圍，又能減少權狀產製時列印過多造成申請人多支付書狀費。

三、審查結果：

土地登記規則第83條規定登記機關受理區分建物所有權人申請建物所有權第一次登記時，應於建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍，依系統規範規定應以「基地權利範圍(DC)」加註，

自應依照辦理，至各個車位僅係該區分建物之一部分，尚非獨立之物，是否應分別記明基地權利範圍及如何登載，該系統規範則未為規定。惟為利審查人員及民眾查對地籍資料，自應登記之，以資明確並杜嗣後之紛爭，但因該登記資料數量多，如依上述以 D C 方式加註，將使該資料一併列印於書狀上，使各個擁有車位者增加領取書狀之張數及造成書狀費用之負擔，故增設停車空間以區分所有建物型態登記，並登載車位編號者，得將各個車位應分擔之基地權利範圍以「一般註記事項」方式註記，以利審查人員之查對及方便民眾查詢。

(臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會 90 年第 25 次會議結論)

(按：原土地登記規則第 83 條於 98 年 7 月 6 日修正)

中華民國 106 年 3 月版

臺北市政府地政局土地登記案例審查彙編

編輯者：臺北市政府地政局

召集人：李得全

副召集人：潘玉女 易立民

總編輯：林健智 王秀玲

執行編輯：洪慧媛 康斐斌 謝偉薇 黃進能

林士婷 鄭復康 翁啟良 李如婷

楊秋燕、林文泰、陳令怡

發行人：李得全

出版機關：臺北市政府地政局

地址：臺北市信義區市府路 1 號 3 樓北區

電話：1999（外縣市 02-27208889）轉 7522

網址：<http://www.land.taipei.gov.tw>

