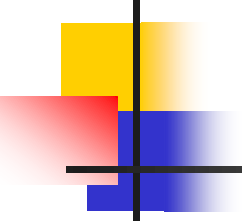




共有相關問題及土地登記相關司法實務

- 主講者：陳俊廷律師
頌展法律事務所

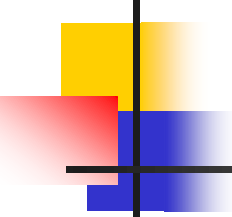
- 
-
- 不動產共有法律關係
 - 不動產共有相關之司法實務
 - 不動產登記相關法律問題



不動產共有法律關係及相關司法實務

■ 不動產之共有型態

- 一、分別共有：數人按其應有部分，對於一物有所有權者（民法第817條）。應有部分係指抽象的存在於該共有物之任一部份，俗稱「持分」。
- 二、共同共有：依法律規定、習慣或法律行為，成一共同關係之數人，基於其共同關係，而共有一物者，為共同共有人。前項依法律行為成立之共同關係，以有法律規定或習慣者為限。各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部。（民法第827條）EX：繼承財產、夫妻共同財產制、合夥財產。



三、區分所有建築物：

稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。

前項專有部分，指區分所有建築物在構造上及使用上可獨立，且得單獨為所有權之標的者。共有部分，指區分所有建築物專有部分以外之其他部分及不屬於專有部分之附屬物。

專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人共同使用；共有部分除法律另有規定外，得經規約之約定供區分所有建築物之特定所有人使用。

區分所有人就區分所有建築物共有部分及基地之應有部分，依其專有部分面積與專有部分總面積之比例定之。但另有約定者，從其約定。

專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。（民法第799條）



■ 不動產共有物之處分

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

二、第1項所指處分係指法律上處分。第2項所指處分係指法律上及事實上處分。

三、特別情況：

（一）公寓大廈管理條例第4條第2項：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。

（二）民法第799條第5項：專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔

（三）土地法第34條之1：後敘



■ 不動產共有物之管理

一、方法：

共有物之管理，除契約另有約定外，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。

前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。

共有人依第一項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。

共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。（民法第820條）



二、效力：

- (一) 不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。（民法第826條之1）
- (二) 原則：分管契約僅債權效力
例外：於登記時則具物權效力
- (三) 土地登記規則配合民法物權編增訂分管契約登記公示制度，亦於民國98年7月6日內政部內授中辦地字第 0980724788 號令增訂相關規定，包括第155條之1第1項「共有人依民法第826條之1第1項規定申請登記者，登記機關應於登記簿標示部其他登記事項欄記明收件年月日字號及共有物使用、管理、分割內容詳共有物使用管理專簿。」及第155條之3「登記機關依前二條規定辦理登記後，應就其約定、決定或法院裁定之文件複印裝訂成共有物使用管理專簿或土地使用收益限制約定專簿，提供閱覽或申請複印，並準用土地法第79條之2規定計收閱覽費或複印工本費。」



■ 不動產共有物管理之特別類型

一、公寓大廈之約定專用（分管決議）

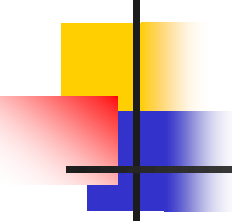
（一）約定專用部分：**公寓大廈共用部分經約定供特定區分所有權人使用者**（公寓大廈管理條例第3條第5款）

（二）有關公寓大廈、基地或附屬設施之管理使用及其他住戶間相互關係，除法令另有規定外，得以規約定之。

規約除應載明專有部分及共用部分範圍外，下列各款事項，**非經載明於規約者，不生效力**：

- 1、**約定專用部分、約定共用部分之範圍及使用主體**。
- 2、各區分所有權人對建築物共用部分及其基地之使用收益權及住戶對共用部分使用之特別約定。
- 3、禁止住戶飼養動物之特別約定。
- 4、違反義務之處理方式。
- 5、財務運作之監督規定。
- 6、區分所有權人會議決議有出席及同意之區分所有權人人數及其區分所有權比例之特別約定。
- 7、糾紛之協調程序。（公寓大廈管理條例第23條）

（三）區分所有權之繼受人，應於繼受前向管理負責人或管理委員會請求閱覽或影印第三十五條所定文件，**並應於繼受後遵守原區分所有權人依本條例或規約所定之一切權利義務事項**（公寓大廈管理條例第24條第1項）



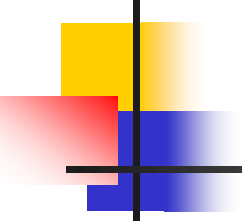
二、一般區分所有建築物之管理約定

區分所有建築物共有部分之修繕費及其他負擔，由各所有人按其應有部分分擔之。但規約另有約定者，不在此限。

前項規定，於專有部分經依前條第三項之約定供區分所有建築物之所有人共同使用者，準用之。

規約之內容依區分所有建築物之專有部分、共有部分及其基地之位置、面積、使用目的、利用狀況、區分所有人已否支付對價及其他情事，按其情形顯失公平者，不同意之區分所有人得於規約成立後三個月內，請求法院撤銷之。

區分所有人間依規約所生之權利義務，繼受人應受拘束；其依其他約定所生之權利義務，特定繼受人對於約定之內容明知或可得而知者，亦同。（民法第799條之1）



- 特殊問題：區分所有建築物停車位之性質-法定停車位？獎勵停車位？增設停車位？

- 一、法定停車位：

- (一) 指建物之總樓地板面積達一定標準以上，依建築法應附設之停車空間。

- (二) 設定場所為區分所有建築物之共有部分，故不得與專有部分分離而為移轉或設定負擔（民法第799條第5項、公寓大廈管理條例第4條第2項）。

- (三) 設定方式可能為：可能以規約成立約定專用；可能以分管契約方式為之（所影響為房屋之後手得否繼受停車位的使用權）。

- (四) 公寓大廈之起造人於申請建造執照時，應檢附專有部分、共用部分、約定專用部分、約定共用部分標示之詳細圖說及規約草約。於設計變更時亦同。前項規約草約經承受人簽署同意後，於區分所有權人會議訂定規約前，視為規約（公寓大廈管理條例第56條第1、2項）



二、獎勵停車位：

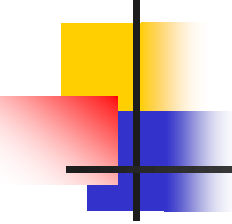
(一) 係指政府以給予建蔽率或容積率等優惠而增加樓地板面積等鼓勵條件情形下，建商於建造時，除與法定停車位同一空間以外，通常以多挖一層或數層地下室方式增設停車位。

(二) 型態

- 1、與法定停車位在同一空間者，處理方式同法定停車位，即可能以規約成立約定專用；可能以分管契約方式為之（所影響為房屋之後手得否繼受停車位的使用權）。
- 2、若以多挖一層或數層地下室方式者，因該停車空間具構造上及使用上獨立，得為一**專有部分**，並由數人分別共有之（EX某一層停車空間由40人購買，則應有部分為40分之1）。

型態可能為**專有+規約**或**專有+分管契約**經登記。

得單獨出售該車位（以讓與專有部分之應有部分方式讓與，當然仍須與建物共有部分及基地共有部分一部讓與）



三、增設停車位

- (一) 除法定停車位與獎勵停車位外，建商自行額外增加之停車位。
- (二) 與獎勵停車位同，視車位設於專有部分或共有部分而定。

四、補充：

公寓大廈之起造人或建築業者，不得將共用部分，包含法定空地、法定停車空間及法定防空避難設備，讓售於特定人或為區分所有權人以外之特定人設定專用使用權或為其他有損害區分所有權人權益之行為（公寓大廈管理條例第58條第2項）

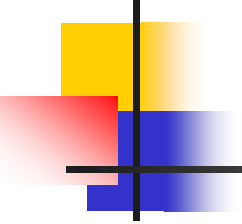


■ 共有關係消滅

一、分割

(一) 依據：

- 1、各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。（民法第823條）
- 2、文義用請求，本質是形成權。
- 3、物之使用目的不能分割，法院認為：界標、界牆；共有道路；已闢為道路或市場使用之共有地，事涉公益。



(二) 分割方法

1、標的：

原則-共有人單一土地

例外-共有人有相同之數不動產，得合併分割；共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得請求合併分割。

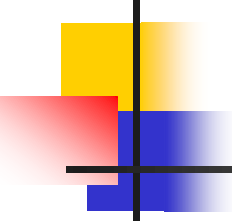
2、協議分割。（民法第824條第1項）

3、裁判分割：

(1) 優先次序：**原物分配**於各共有人 → 原物分配於各共有人，部分**金錢補償** → 原物分配於部分共有人，部分**金錢補償** → 部分原物分配於各共有人，部分原物賣得價金分配於各共有人 → **變賣共有物，價金分配**（原物分配顯有困難時）。

(2) 訴訟屬固有必要共同訴訟，從節省裁判費思維，找欲分割之共有人應有部分最小者列原告起訴。

(3) 形式形成之訴，聲明非拘束性。



(三) 分割後之效力

- 1、共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權，即共有關係消滅。
- 2、應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響，亦即會追及到分割後之不動產或金錢。但有權利人同意分割、權利人已參加共有物分割訴訟、**權利人經共有人告知訴訟而未參加者**，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分。
- 3、共有人之應有部分被查封者，仍得聲請裁判分割
- 4、原共有人間之分管約定，自分割生效時起消滅。
- 5、56判字144：共有土地之分割，難認為土地所有權之移轉，自不能就之課徵土地增值稅。



二、依土地法第34條之1出售整筆土地

(一) 共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

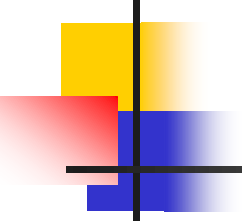
共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。

第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。

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。

前四項規定，於共同共有準用之。

依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣(市)地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。(土地法第34條之1)



(二) 要件

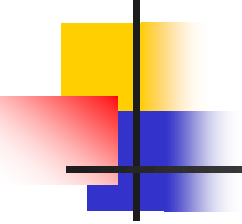
- 1、本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割。（執行要點第3點）
- 2、徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第一百零四條第二項規定，即優先購買權人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。（執行要點第11點）
- 3、本條項規定之優先購買權係屬債權性質（執行要點第11點），未通知而侵害共有人之優先承買，得請求損害賠償。
- 4、共有人之應有部分被法院查封，不影響其優先購買權之行使。
- 5、變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之（民法第824條第7項）VS他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權，至優先購買權人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買權人之應有部分比率定之（執行要點第11點）。但法院民事執行處多以拍定期日到場之共有人行使優先承買權為優先於未到場但有表示優購之共有人。然在場如有多數共有人均表示優購，則以抽籤定之。



(三) 共有人數及應有部分疑義

1、本法條第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。…分別共有與共同共有併存之土地或建物，部分共同共有人已得依本法條規定處分其共同共有之應有部分，且另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第一項共有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算（執行要點第6點）。

2、內政部109年12月29日台內地字第1090266307號函：「三、承上，就貴會來函所舉案例：甲地，A應有部分三分之二，餘應有部分三分之一由B、C、D三人繼承為共同共有（潛在應有部分各九分之一）之情形，若經共同共有人B、C二人同意而得依土地法第34條之1第1項規定處分其共同共有之應有部分，且A亦同意處分全部共有物者，則合併計算後之同意人數為3人（A、B、C），同意之應有部分（含潛在應有部分）為九分之八；又若共同共有之應有部分僅有B同意處分，因未達土地法第34條之1第1項規定之比例，則其人數及及潛在應有部分將不予併入計算。」



EX：甲乙丙共有一筆土地，應有部分各為 $\frac{1}{3}$

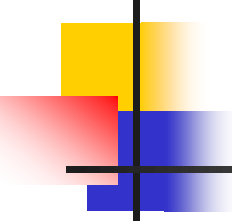
- 嗣後甲死亡，繼承人為A、B、C、D、E共五人
- A、B、C同意出售轉讓，D、E不同意出售轉讓，乙同意出售轉讓，丙不同意出售轉讓，試問可否依土地法第34條之1出售轉讓該土地？



(四) 其他疑義

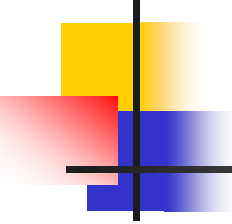
1、民法824第7項用「相同條件」VS土地法34條之1「同一價格」，例：合併分割情況，一部份有共有關係之共有人主張優先承買，得否僅表示買其應有部分之該筆土地？抑或全部土地均得主張？

按土地法第34條之1第4項規定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，即對於該共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權利。其立法意旨乃係第三人買受共有人之應有部分時，承認其他共有人享有優先承購權，以減少共有人之人數，簡化共有關係，促進不動產之有效利用。又共有人將共有土地連同其他土地合併出賣予第三人，其他共有人對於共有土地應有部分固得以同一價格行使優先承購權，惟就合併出賣之非共有土地部分，是否享有優先承購選擇權（想買可買，不想買可不買），或必須一併承購（不想買亦須買），始得謂係合法行使權利，非可一概而論，而應依原買賣雙方之意願及利益、共有土地及非共有土地之客觀上經濟價值、土地整體之利用關係等項，具體觀察判定之。例如合併出賣之多筆土地僅有單一總價，而共有土地之客觀上經濟價值高於非共有土地，除去共有土地後，就其他非共有土地部分，第三人即不願買受或僅願以較低價格買受，或原共有人即不願出賣，或分開出賣不利於土地整體利用，該全部土地之買賣即應視為單一交易客體，其他共有人行使優先承購權之同一價格或同樣條件，應以全部土地之買賣為判準。惟第三人如仍願以原來約定價格僅買受經濟價值較低之非共有土地，即無強要其他共有人除得以同一價格優先承購共有土地外，亦必須承購非共有土地。（最高法院107年台上字第2434號）



2、共有人間互為買賣應有部分，他共有人無先買權

土地法第三十四條之一第四項規定共有人出賣應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，其立法意旨無非為第三人買受共有人之應有部分時，承認其他共有人享有優先承購權，簡化共有關係。若共有人間互為買賣應有部分時，即無上開規定適用之餘地。相對人既為土地共有人之一，則其於執行法院拍賣程序中買受共有人陳甲、陳乙之應有部分，其他共有人即不得主張優先承購權（最高法院72年台抗字第94號）



3、既已完成買賣移轉登記，他共有人即不能再主張優先購買權

土地法第34條之1第1項規定，指在解決土地共有權利行使之困難，便捷共有人對共有土地之迅速有效處分。且為減少共有人人數，促進不動產之有效利用及消除共有而生之糾葛，故於同法條第4項規定不同意出賣之共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。此項優先承購權係屬**法定形成權之性質**，自不容許當事人任意予以限制或剝奪（（最高法院87年台上字第277號））。

土地法第三十四條之一第四項規定之優先承購權，出賣應有部分之共有人之通知義務，純屬共有人間之內部關係，**共有人未踐行此項通知義務，僅生應否負損害賠償責任問題，對於出賣處分之效力**，尚無影響（最高法院77年台上字第166號）。



4、出售共有人與不同意出售共有人間之法律關係

- (1) 有權處分說-司法通說，另執行要點第11點：「對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分」、土地登記規則第95條第2項：「依前項申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章」
- (2) 法定代理說-其性質係代理權之性質，且係依法取得之代理權，並非基於不同意共有人之授權，故屬法定代理權性質。故土地法第三十四條之一規定仍有民法第一百零六條禁止自己或雙方代理規定之適用，亦即部分共同共有人或分別共有人不得依土地法第三十四條之一規定，就共有土地或建築改良物全部處分或設定用益物權予同意處分或設定用益物權之共有人之一或數人（內授中辦地字第1016650079號令）



三、變價分割程序與優先承買權之交錯適用

(一) 法院裁准以變價分割共有土地（實務上常見以建物為主），共有人中之一人或數人以此一確定判決為執行名義聲請強制執行，依強制執行法第131條第2項之規定，進行拍賣，並分配其價金，其拍賣程序準用關於不動產之強制執行規定。由於執行法院之拍賣性質上為買賣之一種，於執行拍賣共有土地之全部時，共有人應有優先承買權。

(二) 各共有人無論何人聲請強制執行，其相互間實質上皆居於執行債權人與執行債務人之關係，亦即就其他共有人應有部分之強制執行及最後自此依比例獲得分配價金而言，其乃居於執行債權人之地位，而就自己應有部分受強制執行及最後自此依比例分配價金予其他共有人而言，則係居於執行債務人之地位。惟無論如何司法多數說認為共有人得以應買方式行使優先承買權（亦即拍賣期日，共有人得主動表示應買，不受強制執行法第70條第6項之限制）。

(三) 另共有人亦得於拍定後主張同一條件優先承買，但如有共有人多數主張時，**法院民事執行處多以拍定期日到場之共有人行使優先承買權為優先於未到場但有表示優購之共有人。然在場如有多數共有人均表示優購，則以抽籤定之。**



不動產登記相關法律問題

■ 一、最高行政法院107年度判字第28號

按土地法第 37 條、土地登記規則第 2 條規定，土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。所謂註記，依內政部所訂定發布之「登記原因標準用語」規定，係指在標示部、所有權部或他項權利部其他登記事項欄內註記資料之登記，並非土地法第 37 條所指之「土地登記」，因此，註記於原則上不生不動產取得、設定、喪失及變更之效力。準此，註記為非關土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記事項。至登記機關於土地登記簿上所為之註記究為行政處分或為事實行為，端視作成註記之原因事實是否足以使註記發生法律效果而定。



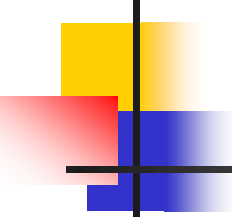
■ 二、信託財產相關

(一) 自益信託之委託人於信託關係存續中死亡

內政部108年11月6日台內地字第1080144325號函

一、自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，倘信託關係依信託目的不因委託人死亡而消滅，得否依其繼承人協議分割結果辦理受益人變更，與後續信託關係終止權行使疑義，前經本部以108年8月14日台內地字第1080264384號函詢法務部，案經該部上開（108年10月29日法律字第10803515680號）函復略以「……二、按信託法第8條第1項規定：『信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但信託行為另有訂定者，不在此限。』、第65條規定：『信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依左列順序定之：一、享有全部信託利益之受益人。二、委託人或其繼承人。』自益信託之委託人（即受益人）死亡時，倘其信託關係依信託目的，不因委託人死亡而消滅，於其繼承人未終止信託關係前，依上開規定信託利益應由受益人（即委託人）之繼承人享有（本部103年6月26日法律字第10303507640號函參照），並由繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第133條規定申辦信託內容變更登記（貴部93年7月26日內授中辦地字第0930010200號函參照）。而受益權由委託人之繼承人依民法第1148條第1項概括繼承後，為各繼承人所共同共有（民法第1151條參照），得由全體繼承人依法協議分割該受益權，而由部分繼承人取得該受益權。三、次按信託法第63條第1項規定：『信託利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止信託。』信託利益如歸委託人單獨享有，應允許委託人得單獨終止信託關係，蓋委託人為創設信託之人，且此時並無其他受益人因而蒙受不利益；委託人如已死亡，則得由享有全部信託利益之繼承人終止之。有關自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，委託人之全體繼承人於辦妥繼承登記後（土地登記規則第133條規定及貴部107年5月28日台內地字第1071303617號函參照），協議分割該受益權者，其信託關係之終止，應僅由依分割協議取得全部信託利益之繼承人為之即可。」**是自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，信託利益由其繼承人概括繼承，全體繼承人得協議分割受益權，所涉信託內容變更登記，應依土地登記規則第133條規定辦理；嗣後信託關係之終止，即可由依分割協議取得全部信託利益之繼承人為之，並按同規則第128條規定辦理。**

二、又前述信託內容變更如與塗銷信託登記併同辦理，為達簡政便民，得依本部104年5月14日台內地字第1040416576號函釋，檢附信託內容變更相關文件簡併以1件塗銷信託登記辦理，併予敘明。



(二) 他益信託之委託人於信託關係存續中死亡，受託人及受益人得否憑信託登記案附信託契約書以外之私契約定事項，由受託人及受益人共同終止信託關係

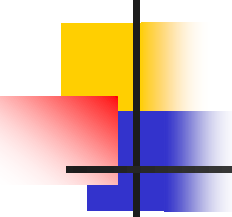
內政部106年3月31日台內地字第1060411165號

揭終止信託關係疑義，案經本部以106年1月11日台內地字第1050094636號函詢法務部，經該部以前揭函復：「按信託法第4條第1項規定：『以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人。』採登記對抗要件，故不動產信託未經信託登記者，僅生不得以信託關係對抗第三人之間題，於信託關係人之間，仍屬有效（楊崇森，信託法原理與實務，99年10月初版，頁149參照）。又『信託利益非由委託人全部享有者，除信託行為另有規定外，委託人及受益人得隨時共同終止信託。』為信託法第64條第1項所明定，故委託人如於信託行為中定有受益人及受託人得共同終止信託者，自應從其訂定；當事人如未就該項約定為登記者，揆諸上開規定，僅係不得以之對抗第三人而已，尚難逕認該項約定為無效。」

(三) 受託人於信託關係存續中死亡

內政部107年11月26日台內地字第1070453003號函

本案不動產前已辦理抵押權設定登記，嗣辦竣信託登記予受託人，受託人死亡後，法院民事執行處函請登記機關准由債權人代位申辦受託人所管信託財產繼承登記，因涉信託法適用疑義，前經本部以107年9月27日台內地字第1070443364號函詢法務部，案經該部上開函復略以：「……按信託法（以下簡稱本法）第8條第1項規定：『信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但信託行為另有訂定者，不在此限。』及第10條規定：『受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。』是受託人死亡時，除信託行為另有約定外，信託關係並未消滅，且因信託財產具有獨立性，非屬受託人之自有財產，故於受託人死亡時，信託財產並非受託人之遺產，受託人之繼承人並未因繼承而取得信託財產之所有權，倘使受託人之繼承人就信託財產辦理繼承登記，恐與民法第759條及本法第10條規定意旨不符……復按本法第45條規定：『受託人之任務，因受託人死亡、受破產、監護或輔助宣告而終了。……（第1項）。第36條第3項之規定，於前項情形，準用之（第2項）。新受託人於接任處理信託事務前，原受託人之繼承人或其法定代理人……應保管信託財產，並為信託事務之移交採取必要之措施。……（第3項）。』、第36條第3項規定：『前2項情形，除信託行為另有訂定外，委託人得指定新受託人，如不能或不為指定者，法院得因利害關係人或檢察官之聲請選任新受託人，並為必要之處分。』故受託人之任務因受託人死亡而終了，惟信託關係原則上並未消滅，應由委託人指定新受託人，如委託人不能或不為指定新受託人時，法院得因利害關係人（例如：債權人）之聲請選任新受託人，其後即由選任之新受託人接任處理信託事務（本部100年12月6日法律字第1000022273號函意旨參照）。…



…。再者，依本法第47條第1項規定：『受託人變更時，信託財產視為於原受託人任務終了時，移轉於新受託人。』、第49條規定：『對於信託財產之強制執行，於受託人變更時，債權人仍得依原執行名義，以新受託人為債務人，開始或續行強制執行。』及土地登記規則第129條規定：『信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記（第1項）。前項登記，委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，準用前條第2項規定（第2項）。』、第141條第1項但書第4款規定：『土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，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：……四、其他無礙禁止處分之登記。』故於受託人變更登記時，信託財產溯及至原受託人任務終了（例如：死亡）時移轉予新受託人，對信託財產強制執行之債權人，仍得依原執行名義，以新受託人為債務人，開始或續行強制執行……綜上，現行本法對於受託人死亡之情形，已有相應規定及機制可資適用，不致影響強制執行程序之進行，非必由受託人之繼承人辦理繼承登記，始得續行執行，且繼承登記亦與本法第45條第3項所定保管及移交信託財產之必要範圍尚無不合。……」本部同意上開法務部意見，受託人死亡時，信託財產既不屬其遺產，受託人之繼承人並未因繼承而取得信託財產之所有權，現行信託法對於受託人死亡之情形已有相關規定與處理機制，不致影響強制執行之進行。又本案信託財產業經辦竣限制登記，嗣後再辦理所有權移轉登記，宜先由原囑託機關辦理塗銷限制登記，或符合土地登記規則第141條第1項但書之情形。本案請依上開函旨及相關規定，本於職權就具體個案妥予處理。

■ 三、內政部台內訴字第1100420484號訴願決定書

經查，本件系爭土地徵收處分因徵收地號錯誤而予以撤銷，惟查撤銷徵收者，其應踐行之程序及法律上之效果如何，在土地徵收條例制定公布施行前，並無法律上之依據可循，而土地徵收條例亦無關於該條例公布前撤銷徵收應如何辦理之規定。系爭土地之原土地所有權人是否繳回徵收補償款並行使回復權，非行政主管機關單方面可以控制，為儘速確定其法律關係，有其限制必要，依最高行政法院92年度判字第1872號判決意旨，主管機關得在撤銷徵收處分內容加上「土地所有權人應於一定期間內繳回徵收價款，否則不予發還其原有土地」作為適當限制，惟若未有上開類似限制作為撤銷徵收處分內容者，自不生限制之效力。

復審視卷附臺灣省政府81年11月13日81府地二字第113909號函：「主旨：貴縣烏日鄉公所為辦理都市計畫人行廣場(廣四)工程奉准徵收用地案內，座落貴轄烏日鄉000段00-00號等土地2筆，因不在工程用地範圍內申請撤銷徵收一案，同意照辦。」，上開臺灣省政府81年11月13日核准撤銷徵收行政處分並未載明「應於一定期限內繳還原徵收補償費，否則視為拒絕收回，不予發還其原被徵收之土地」之附款限制內容，則依最高行政法院92年度判字第1872號判決意旨，不生限制之效力，亦即不生原土地所有權人未於通知期限內繳還土地徵收補償費，即視為拒絕收回土地，不予發還其原被徵收土地之效力。……

綜上，系爭土地既經臺灣省政府撤銷徵收，無論是類推適用民法第114條法律行為經撤銷者，視為自始無效之法理，亦或是參照行政程序法第118條違法行政處分經撤銷後，溯及既往失其效力作為行政法之原理原則適用，原核准徵收處分即已因撤銷徵收而溯及既往自始無效，系爭土地即應恢復為原土地所有權人所有。是訴願人基於系爭土地所有權人之繼承人地位向原處分機關申請繳還原徵收之地價補償費，並回復系爭土地所有權登記，原處分機關以林00逾期未繳回原徵收價額，本案公法上請求權因時效完成而當然消滅等理由予以否准，難謂適法。



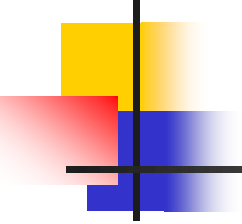
■ 四、內政部1090590078訴願決定書

至於訴願人雖稱申報登錄價格應包含增值稅，且原處分機關沒給人勸導及時糾正機會等語，按實價登錄之房地交易總價應以賣賣契約書內所載之買賣總價申報，不得將買方負擔之費用(仲介服務費、代辦費、稅捐等其他相關費用)納入買賣成交價格一併申報，如買方認為有必要者，得於備註欄內註明其他相關費用之金額。訴願人為通過國家專門技術人員考試合格之地政士，即應知悉相關法令規定，並本於專業就上開規定所課予實價登錄義務，於法定期限內為正確資訊之申報登錄，是地政士就實價登錄資訊之確認，負有高度注意義務，否則無以達成實價登錄制度旨在促使不動產交易價格公開透明以及不動產交易市場健全發展之立法目的，故其申報不實之發生具故意或過失之責任者，即應依地政士法第51條之1規定予以裁處，訴願人所述，核無可採。

■ 五、臺灣高等法院暨所屬法院109年法律座談會刑事類提案第7號

以不實之交易價格申報實價登錄，是否成立刑法第 214 條之罪？

審查意見採採乙說（即肯定說），補充理由如下：交易雙方申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，是由申請人提出記載交易資訊之申報書，登錄於主管機關之不動產成交案件資訊檔案中；與主管機關就完成申報登錄之資訊，進行篩選整理後，上傳並對外提供查詢，乃不同階段之行為。（一）就申報登錄而言，地政機關依申報登錄之不動產成交案件資料，計有「交易／租賃標的」、「標的資訊」與「價格資訊／租金資訊」等欄位，其中之價格（租金）資訊部分係按申報書記載輸入建檔，故有登載事實，而非單純之申報序號登錄。再平均地權條例第47條第2項修正時，因考量申報登錄資訊係源於買賣雙方，即訂定契約之當事人，故回歸由當事人自行申報登錄應屬合理，且透過買賣雙方相互勾稽確認，亦可提升資訊正確性，減少申報登錄不實及哄抬情事，而調整由買賣雙方共同申報登錄，並修正原第2項文字，刪除原第3項免除權利人申報登錄義務及地政士與不動產經紀業申報順序之規定，依其修正意旨並未要求登記機關先為實質審查再行登記之意。又按「內政部不動產成交案件實價資訊申報登錄作業手冊」所定之受理買賣成交案件申報登錄流程規定，實價登錄櫃檯在收件確認應申報登錄案件，並核對送件人身份及應檢附文件後，即由管轄登記機關確認全體申報義務人簽章後進行登錄，登記完畢後，由系統自動產製申報登錄案件相關資料，併檔完成申報登錄資料建置。是於前開交易價格之登錄過程中，亦未見登記機關除形式審查申請人提出之申報資料外，尚應查核調閱價金事實始行登記之權責規定。此於地政機關受理關於土地所有權移轉變更登記之聲請案件時，就土地法第75條及土地登記規則第55條第2項前段關於審查證明無誤後始予登記規定之「審查證明」，僅指審查依該法規定聲請辦理登記所必須具備之登記申請書及證明文件，倘申請登記人所具備之登記申請書暨證明文件在形式上均為真正，且內容相符，復無土地登記規則第56、57條所列各款應通知補正或駁回申請之情形者，即應依規定辦理登記亦屬相同。（二）內政部依平均地權條例第47條第6項及不動產經紀業管理條例第24條之1第6項規定所訂定之「不動產成交案件實價資訊申報登錄及查詢收費辦法」第10條，關於主管機關之抽查資料及要求提示文書、通知陳述意見，與進行查詢、取閱、影印文書、檢查、裁處、限期改正等規定，均係就業已完成申報登錄，即經轉入地政機關系統之案件進行抽查，其查核時間在前述資訊登錄完成之後，且主管機關認有申報不實之情形時，除依規定按次裁處並限期改正、說明，至完成改正為止外，並未涉及申報准駁或逕行變更登記內容事項。即使影響該交易資訊揭露與否之後續處理，仍屬主管機關事後對於登錄內容之業務檢查與行政監督範疇，並非登記前應行審查事項，更無礙其前已經登載完成之事實。（三）不動產成交案件實際資訊申報登錄及查詢收費辦法第12條至第14條，關於主管機關須篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，方能提供查詢之規定，係基於統計上避免因「異常交易價格」之離群值，影響多數申報資訊區間審查義務認定，更無礙其完成登錄之事實。（四）刑法第 214 條使公務員登載不實事項於公文書罪所稱之「足以生損害於公眾或他人」，係以行為人使公務員登載不實之結果，有致生損害於公眾或他人之危險性為已足，並不以公眾或他人果已受其損害為必要。故於申報人故意申報不實，而經地政機關依申報進行登載後，已足使地政機關就土地及建物交易資訊管理之正確性產生危害，應成立使公務員登載不實罪。



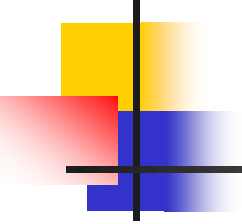
■ 六、最高行政法院 105 年度判字第 656 號 判決

地政士所為是否構成有不正當行為或違反業務上應盡之義務，屬不確定之法律概念，且該不確定法律概念，屬獨立專家委員會之決定，法院對該判斷固應尊重並採較低密度之審查，然若作成決定之委員會組織不合法，其所為判斷自難謂適法。而委員既具地政士公會常務監事身分，復由該地政士公會所推薦，何以不計入地政士公會代表人數，如予計入是否動搖懲戒委員會組織合法性，其瑕疵是否致原處分無以維持等項，法院未為審查，亦未於判決中說明上訴人主張不可採之理由，難謂與依職權調查證據之意旨無違，且有判決不備理由之情事。



■ 七、最高行政法院103年度判字第92號判決

按自書遺囑者，應自書遺囑全文，記明年、月、日，並親自簽名；如有增減，塗改，應註明增減、塗改之處所及字數，另行簽名。其立法意旨，應在確保遺囑所載內容，均係出於被繼承人之真意，並防止遭他人竄改變造，規定之重點應在於被繼承人應自書遺囑全文，至於未依法定方式所為增刪塗改，應視為無變更，而保持效力，尤其在增減塗改字句並不足以造成遺囑文義之變更，或造成無法辨識遺囑內容時，如拘泥於文義，而謂遺囑歸於無效，反有違立法原意。

- 
- 九、內政部105年1月13日台內地字第1050400245號函-地籍清理代為標售之土地，得標人為占有人之一，其他占有人仍得主張優先購買
 - 一、按地籍清理條例第12條第1項規定：「依前條規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：……三、共有土地之他共有人。四、本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。」揆諸上開第3款規定共有土地之他共有人於直轄市、縣(市)主管機關辦理代為標售土地時得主張優先購買權之立法意旨，乃係參照土地法第34條之1第4項規定，為簡化共有關係而設，其與第4款規定，係基於代為標售之土地，因所有權人不明，土地被占用或供他人使用之情形普遍，為解決問題，爰賦予合乎一定期間要件之占有人有優先購買權之意旨有別。故本部101年12月20日台內地字第1010385731號函所為「依地籍清理條例代為標售之土地，倘由土地共有人之一得標買受者，其他共有人應不得主張優先購買」之釋示，於占有人為得標人，而有其他占有人主張優先購買之情形不同，故不得參照援引適用。二、按本條例第12條第1項各款所定同一順序優先購買權人有二人以上申請優先購買時，其處理原則於地籍清理未能釐清權屬土地代為標售辦法第13條已有明定。本案占有人主張優先購買，因涉個案事實審認，仍請本於職權依法核處。

■ 十、內政部106年4月6日台內地字第1060411597號函-有關日據時期合資
會社所有土地辦理清理時，其社員出資比例認定疑義

二、旨揭會社社員出資比例認定疑義，案經法務部106年3月29日法律字第10603501920號函復：「按臺灣光復前，依日本法律成立之會社，於光復後，未按『臺灣省公司登記實施辦法』之規定，聲請登記者，不能視為法人，其內部關係，可視為合夥，其財產應依合夥之例視為全體共同共有（本部81年7月3日法律字第09835號函、100年11月7日法律字第1000010474號函參照）。次按民法第667條第1項規定：『稱合夥者，謂二人以上互約出資以經營共同事業之契約。』民法就合夥之成立因無特別規定，依民法第153條之規定，於當事人意思表示相互合致時，即為成立。合夥為不要式契約及諾成契約，惟『意思表示相互合致』，必須就如何出資及共同事業之內容，予以確定，蓋此係合夥契約之成立要件……」。

三、查地籍清理條例（以下簡稱本條例）有關清理日據時期會社或組合名義登記土地之規定，係為目前登記簿上仍以會社或組合名義登記之土地，按其股權或出資比例更正登記為原權利人所有。查本條例之立法意旨，係為解決存在已久之土地籍登記不完整或與現行法令不符等情形，釐清土地相關權利內容及權屬，以利土地政策之推行、增進土地有效利用及保障人民財產權利之行使。參照上開法務部函復，合夥於當事人意思表示相互合致時即為成立，各合夥人是否依約履行出資額於登記後是否另有變動難以認定。為避免各合夥人是否確依約履行出資題致土地權屬關係懸而未決，本條例規定所稱之出資比例，自應以「互約出資」之出資金額計算之。

Thank You!

