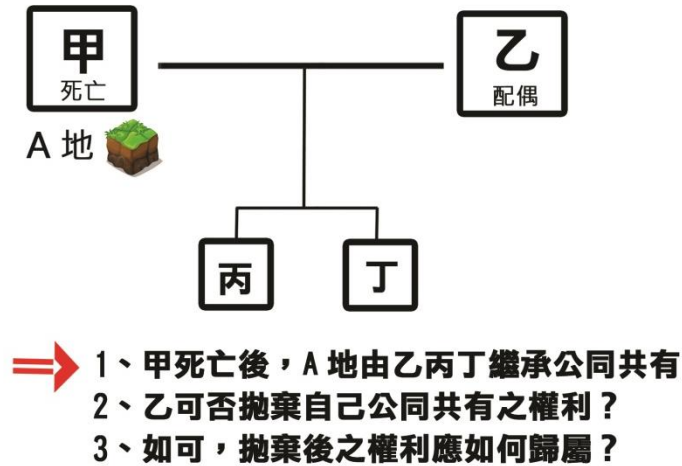


1. 公司共有權利拋棄後，應如何歸屬？

【圖示】



【解析】

1. 公同共有之權利可否拋棄，涉及審查公同共有在未終止以前，共有人可否脫離該關係之問題。在處分權之討論上，民法第 828 條第 2 項：『除前項之法律或契約另有規定外，公同共有物之處分，及其他之權利行使，應得公同共有人全體之同意。』係對『公同共有物』之處分及其他權利行使所為之規定；而公同共有人於公同關係未終止前，各共有人可否處分其『(潛在)應有部分』，以求脫離，則法務部採不同意之見解¹。
2. 早期在公同共有權利可否單獨拋棄之討論，大部分係依據上開之見解，比照處分權之概念，以否定之意見居多，但依內政部最新之見解，有關公同共有物權（所有權及他項權利），於未終止公同共有關係前，部分共有人單獨拋棄其潛在應有部分權利，有無違反民法公同共有物之處分限制規定疑義，如法律並無限制規定，且該拋棄並無損害他人利益之情事時，公同共有關係之權利並非不得拋棄²。因此，目前實務上採肯定之作法，且拋棄後權利應歸屬於其他公同共有人，而非登記為國有，應予注意。
3. 共有人單獨拋棄其公同共有權利，在實務其實具有實益，例如老農年金有排富條款，共有人無法單獨出售或贈與其公同共有權利，會造成年金無法受領，拋棄後可回復受領資格，效益甚大。且此種拋棄係針對部分標的，不代表拋棄遺產之繼承權，如果日後發現有其他財產可以繼承仍可主張繼承權，可謂進可攻退可守。

【參考法令】

內政部內授中辦地字第 0950041281 號函

發文日期：民國 95 年 02 月 24 日

¹ 法務部 95 年 2 月 3 日法律決字第 0940050034 號函參照

² 內政部民國 107 年 10 月 01 日台內地字第 1070442803 號函參照

要 旨：公同共有關係未終止前，部分公同共有人不得處分其潛在應有部分

全文內容：案經轉准法務部 95 年 2 月 3 日法律決字第 0940050034 號函略以：「…二、按民法第 828 條第 2 項：『除前項之法律或契約另有規定外，公同共有物之處分，及其他之權利行使，應得公同共有人全體之同意。』係對『公同共有物』之處分及其他權利行使所為之規定；本部 93 年 8 月 17 日法律決字第 0930029297 號函說明二，則係指公同共有人於公同關係未終止前，各共有人不得處分其『(潛在)應有部分』，以求脫離。…三、本件…係部分公同共有人欲將其共有物之『(潛在)應有部分』贈與其他公同共有人，其他共有人於受贈後仍維持公同共有關係。換言之，即部分公同共有人欲於終止公同關係前，處分其『(潛在)應有部分』，與前開民法規定之處分，『公同共有物』有別，…」，是參依上開法務部函釋，在公同共有關係未終止前，各公同共有人應不得處分其潛在之應有部分。本案縱經全體公同共有人會同辦理，在公同共有關係未終止前，部分公同共有人仍不得處分其潛在應有部分，宜先辦理共有型態變更登記為分別共有後，再依民法第 819 條規定辦理持分移轉登記。

內政部台內地字第 1070442803 號函

發文日期：民國 107 年 10 月 01 日

要 旨：如部分公同共有人拋棄其對於不動產公同共有之權利，並申請塗銷登記，且該拋棄並無損害他人利益之情事者，各賸餘公同共有人之權利仍及於公同共有物之全部，尚不生是否終止公同關係或公同共有物權消滅之問題

主旨：有關公同共有物權（所有權及他項權利），於未終止公同共有關係前，部分共有人單獨拋棄其潛在應有部分權利，有無違反民法公同共有物之處分限制規定疑義 1 案，請查照。說明：一、依據法務部 107 年 9 月 5 日法律字第 10703509160 號函辦理兼復貴局 107 年 2 月 27 日高市地政籍字第 10730551400 號函。二、有關旨案疑義經法務部上開函示略以：「二、參照司法實務見解，公同共有關係之權利並非不能拋棄（最高法院 57 年度台上字第 1490 號判決），繼承人於繼承遺產後，拋棄其所繼承之遺產，非法所不許（最高法院 96 年度台上字第 1032 號判決），因繼承而取得不動產公同共有權者，欲拋棄該不動產之公同共有權時，須先為繼承登記，再為拋棄之處分登記，始生效力（最高法院 74 年度台上字第 2322 號判例、86 年度台上字第 2762 號判決、88 年度台上字第 1216 號判決、93 年度台上字第 629 號判決）；又祭祀公業尚未成立祭祀公業法人或財團法人者，其財產仍屬派下員全體公同共有（貴部 100 年 8 月 16 日內授中辦地字第 1000047759 號函），而祭祀公業派下員得依其單方自由意思表示，拋棄其對祭祀公業之身分權及財產權，並自公業脫離（司法院秘書長 99 年 12 月 21 日秘台廳民一字第 0990026176 號函、貴部 100 年 3 月 1 日內授中民字第 1000720037 號令、祭祀公業條例第 18 條規定參照）。是以，如法律並無限制規定，且該拋棄並無損害他人利益之情事時，公同共有關係之權利並非不得拋棄……三、按公同共有人間係依法律規定、習慣或某種特定法律行為，先形成公同關係，再基於該公同關係，共同對某一特定標的物享有所有權或他項權利。而各公同共有人之權利係及於公同共有物之全部，各該共有人並無應有部分存在，其權利義務，依其公同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之（民法第 827 條及第 828 條規定參照），故公同共有人不得主張公同共有物有其特定之部分，僅依其公同關係有潛在的應有部分，不同於分別共有具有顯在之應有部分，因此，就土地登記而言，如為公同

共有，各公同共有人之權利範圍，在土地登記簿上均登載為『公同共有，一分之一』，與分別共有人係按其應有部分比例登載為『幾分之幾』不同（溫豐文，論共有，100年1月初版，第103頁）。從而，公同共有人如拋棄其對於不動產公同共有之權利，並申請塗銷登記，且該拋棄並無損害他人利益之情事，於拋棄生效後，倘賸餘公同共有人尚有2人以上，依民法第827條第3項規定，各賸餘公同共有人之權利仍及於公同共有物之全部，應不生是否終止公同關係或公同共有物權消滅之問題。」本部同意法務部上開意見。至以案涉申請拋棄所有權登記案件部分，請依個案事實及相關規定，本於職權辦理。三、隨文檢送法務部107年9月5日法律字第10703509160號函影本1份供參。

內政部內授中辦地字第0930016195號函

發文日期：民國93年11月30日

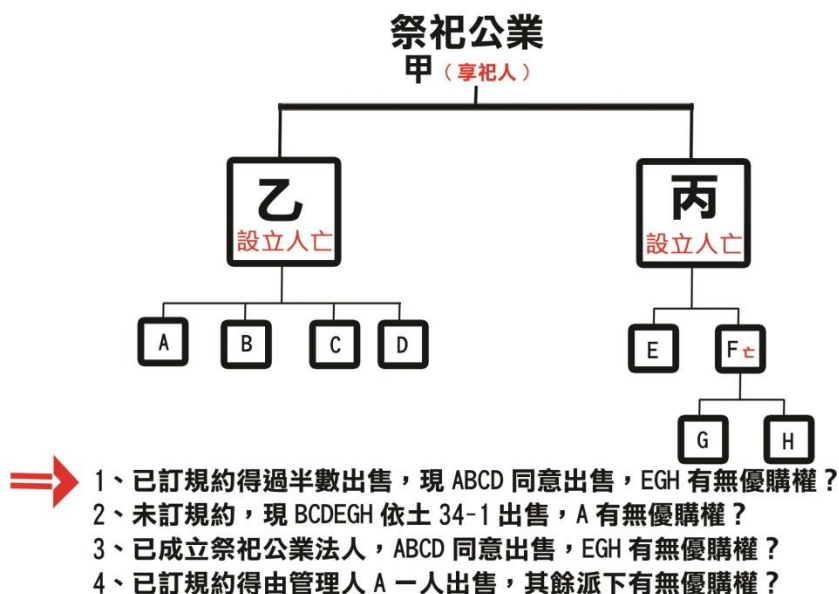
要旨：關於部分共有人依土地法第三十四條之一規定處分共有土地，公同共有人之一已於法定期間內依法主張優先承買權，並於事後檢附其他公同共有人之同意證明文件，雖係事後追認，亦符合公同共有人全體同意之要件

全文內容：案經函准法務部九十三年十一月十六日法律決字第0930044292號函略以：「按公同共有物之處分及其他之權利行使，除依其公同共有關係所由規定之法律或契約另有規定外，應得公同共有人全體之同意，民法第八百二十八條第二項定有明文。所謂其他之權利行使包含甚廣，除處分行為(例如拋棄時效利益)以外，舉凡公同共有物之使用、收益、變更、保存、改良與管理行為、本於所有權對第三人之請求、清算帳目、行使優先承買權、代為意思表示、代受意思表示或通知、或係審判上、審判外之行使均包括在內。依上開規定及實務見解，公同共有物之其他權利(優先承買權)行使，除法律或契約另有規定外，須經全體公同共有人之同意，始得為之(參照最高法院六十九年度臺上字第一二五二號、八十七年度臺上字第一七四號等判決及謝在全著，民法物權論中冊，修訂二版，第十九至二十頁)。該公同共有人之同意，無論係明示或默示或於行為當時同意，或於事前預示，或於事後追認均無不可，亦不以文書證明為必要(參照最高法院六十五年臺上字第一四一六號判例及謝在全著，前揭書，第二十頁)。準此，本件公同共有人(繼承人)之一已於法定期間內依法主張優先承買權，並於事後檢附其他公同共有人之同意證明文件，該同意雖係事後追認，亦符合公同共有人全體同意之要件。」本部同意上開法務部意見。

2. 祭祀公業甲欲出售所有之 A 地，請依下列情況分別敘明其法律關係。

- (1) 已訂立規約，現依規約經派下員過半數之同意出售，問其餘不同意之派下員有無優先購買權？
- (2) 如未訂規約，係依土地法第 34-1 多數決出售，問其餘不同意之派下員有無優先購買權？
- (3) 如該祭祀公業甲已成立祭祀公業法人，現依章程經派下員過半數之同意出售，問其餘不同意之派下員有無優先購買權？
- (4) 已訂立規約，現依規約由被授權之管理人一人售，問其餘派下員有無優先購買權？

【圖示】



【解析】

- 一、祭祀公業土地之處分，不同意之派下員究竟有無優購權，實務上曾經發生很多爭端。因為祭祀公業財產為全體派下員共同共有，依民法第 828 條規定：「共同共有之人權利義務，依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之」，公業派下員之權利義務，既無相關直屬之法律或習慣來規範優先購買權，早期之見解一直認為應適用土地法 34-1，對不同意之派下員有優購權之適用。
- 二、問題在於，如果該公業未訂規約，而以土地法第 34-1 處理應可肯定。但如果該公業有訂規約，現依規約經派下員超過一定比例之同意出售時，其餘不同意之派下員是否仍具有土地法 34-1 之優先購買權？則不無疑義。依內政部原本之看法，如規約就處分祭祀公業土地之條件另有較嚴之規定，自應適用規約之規定，至其處分之程序，除規約中另有約定外，仍應依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用同條第 1、2、3、4 項規定辦理³，採取肯定說，認為如果規約針對優購權有比土地法 34-1 更嚴格之規範，就適用規約，倘規約無優購權之設計或其設計較土地法 34-1 為寬容時，則應適用土地法 34-1⁴。
- 三、然上開看法於 107 年時獲得修正，認為土地法第 1 項至第 4 項規定，雖係民法第 828 條第 3 項共有不動產處分之特別規定（包含多數決處分之門檻、共有人對他共有人之通

³ 內政部民國 98 年 06 月 02 日內授中辦地字第 0980044479 號函參照

⁴ 例如「本公業財產之處分，派下員無優先購買權」之條款

知、他共有人應得對價或補償之處理、優先購買權等)，惟倘祭祀公業之規約就其財產處分業有規定者，於其依規約處分不動產時，因非依本條第 5 項準用第 1 項規定而為處分，自無同條第 4 項規定之適用。又祭祀公業規約之訂定，係屬該等公業內部關係意見形成，如其已於規約中明確規範不動產之處分方式，基於私權自治，應予尊重⁵。此見解為祭祀公業財產處分史上一個相當重要的修正，一直以來，祭祀公業土地出售時，對不同意之派下員均賦予優先購買權，在實務上均需審查，現只要訂立規約，即不適用土地法 34-1，包含優購權之切結、通知文件之檢附、對不同意共有人價金之提存等，都不再執行，程序簡化甚多。

四、依題意說明如下：

- (一) 已訂立規約，現依規約經派下員過半數之同意出售，不同意之派下員無優先購買權，亦無需切結。
- (二) 如未訂規約，係依土地法第 34-1 多數決出售，則仍應踐行相關之程序，不同意之派下員有優先購買權。
- (三) 如該祭祀公業甲已成立祭祀公業法人，現依章程經派下員過半數之同意出售，代表並非依土地法 34-1 處理，則不同意之派下員應無優先購買權。
- (四) 已訂立規約，現依規約由被授權之管理人一人售，即不適用土地法 34-1，不同意之派下員無優先購買權。

【參考法令】

內政部台內地字第 1070440426 號函

發文日期：民國 107 年 10 月 11 日

要 旨：若祭祀公業依據其規約為不動產處分者，基於私權自治，應予尊重，其派下員應無主張優先購買權之餘地

法源編註：1.依本筆資料，原內政部民國 98 年 6 月 2 日內授中辦地字第 0980044479 號函，停止適用。

主旨：停止適用「本部九十八年六月二日內授中辦地字第○九八○○四四四七九號函」，自即日生效，請查照轉知。

說明：一、依據本部民政司 106 年 10 月 12 日內民司字第 1061152688 號書函及法務部 107 年 8 月 21 日法律字第 10703512460 號函辦理。二、按民法第 828 條規定：「共同共有之權利義務，依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之（第 1 項）。……共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意（第 3 項）。」該條所謂「法律另有規定」，係指在該共同共有關係中，就共同共有物之處分及其他權利行使，應先適用該條第 1 項規定，依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之；如無相關規定，法律行為或習慣，方適用同條第 3 項所定，應得共同共有人全體同意之方式。復查土地法第 34 條之 1（以下簡稱本條）規定為民法第 828 條第 3 項之特別規定，故祭祀公業對於不

⁵ 內政部民國 107 年 10 月 11 日台內地字第 1070440426 號函參照

動產處分，應先依其公司共有關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之；如未規定，應得派下員全體同意或依本條規定辦理（法務部 100 年 7 月 14 日法律字第 1000013825 號、101 年 4 月 5 日法律決字第 10103101810 號、105 年 11 月 7 日法律字第 10503516400 號函、本部 97 年 12 月 3 日內授中民字第 0970732954 號函、101 年 8 月 3 日內授中民字第 1015730525 號函參照）三、查本條第 1 項至第 4 項規定，雖係民法第 828 條第 3 項共有不動產處分之特別規定（包含多數決處分之門檻、共有人對他共有人之通知、他共有人應得對價或補償之處理、優先購買權等），惟倘祭祀公業之規約就其財產處分業有規定者，於其依規約處分不動產時，因非依本條第 5 項準用第 1 項規定而為處分，自無同條第 4 項規定之適用。又祭祀公業規約之訂定，係屬該等公業內部關係意見形成，如其已於規約中明確規範不動產之處分方式，基於私權自治，應予尊重。至於祭祀公業派下員對於不動產處分有爭議者，應循司法途徑解決。故祭祀公業之不動產依規約為處分者，其派下員應無準用本條第 4 項規定之餘地，即不得依上開規定主張優先購買權。四、本部 98 年 6 月 2 日內授中辦地字第 0980044479 號函內容與上開規定未合，應予停止適用。

內政部內授中辦地字第 0980044479 號函

發文日期：民國 98 年 06 月 02 日

要 旨：祭祀公業依規約處分其所有土地，其不同意處分之派下員得否主張優先購買權，仍應依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用同條第 2 項至第 4 項規定辦理

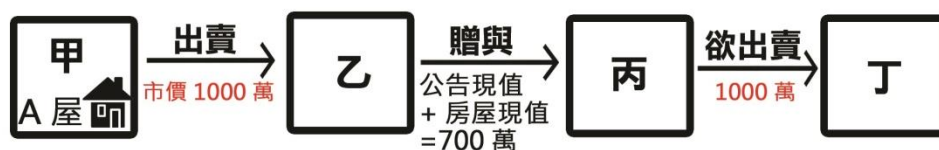
法源編註：1.本筆資料，依據內政部民國 107 年 10 月 11 日台內地字第 1070440426 號函，停止適用。

主旨：有關祭祀公業依規約處分其所有土地，其不同意處分之派下員得否主張優先購買權乙案，復請查照。

說明：一、依據法務部 98 年 5 月 7 日法律字第 0970041774 號書函辦理，兼復貴處 97 年 10 月 6 日北市地一字第 09732493400 號函。二、案經函准法務部上開書函意見略以：「查民法第 828 條規定：『共同共有人之權利義務，依其共同關係所由規定之法律或契約定之（第 1 項）。除前項之法律或契約另有規定外，共同共有物之處分，及其他之權利行使，應得共同共有人全體之同意（第 2 項）。』是依前述規定祭祀公業之規約如有特別規定，即排除前述第 2 項規定之適用（民法物權論（中），謝在全著，頁 21）；另……有關祭祀公業依規約處分其所有土地，因非依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 1 項規定而處分，其他不同意之派下員得否主張同條第 4 項之優先購買權疑義，涉及第 4 項優先購買權是否以第 1 項之情形為限問題，依學者見解認為：『……如規約就處分祭祀公業土地之條件另有較嚴之規定，自應適用規約之規定，至其處分之程序，除規約中另有約定外，仍應依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用同條第 1、2、3、4 項規定辦理』（民法物權論（中）之註 27，謝在全著，頁 37）」。本案祭祀公業藍○○依規約處分其所有土地，其處分之程序，除規約中另有約定外，仍應依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用同條第 2 項至第 4 項規定辦理。至本案是否應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款、第 97 條第 3 項及本部 86 年 6 月 30 日台內地字第 8606586 號函釋規定駁回登記之申請，因涉具體個案之審認，請本於職權依法核處。

3.贈與行為已登記完畢是否可合意解除？

【圖示】



- ⇒
- 1、丙欲出賣丁時發覺有房地合一稅
 - 2、可否先辦理乙丙之贈與解除，再由乙出售？
 - 3、如可，乙重新取得後，出售之成本為何？

【解析】

- 一、法律行為在登記完畢後，可否因為雙方合意解除而辦理回復登記？原本僅止於買賣關係。係因內政部 96 年 5 月 17 日內授中辦字第 0960045649 號函釋，針對已辦竣買賣所有權移轉登記之建物，事後因雙方合意解除契約案件，應以「買賣」為登記原因，並依內政部 84 年 4 月 7 日台內地字第 8405408 號函釋意旨於其他登記事項欄予以註記「本案為雙方合意解除契約」，使與一般買賣移轉案件有所區別。因該函僅針對買賣解釋，因此，登記機關幾乎不曾受理買賣以外法律關係之解除登記。
- 二、合意解除登記可否適用於贈與行為？依法務部 96 年 10 月 02 日法律字第 0960034626 號書函略以，按學理上所稱「解除之契約」，亦稱合意解除，係指契約之當事人依合意訂定契約，使原屬有效之契約，自始歸於無效，依契約自由之原則，契約之雙方當事人當得再訂契約，使原屬有效之契約，歸於消滅（孫森焱著「民法債編總論」下冊，第 744 至第 745 頁參照）；司法實務亦有採相同見解者（最高法院 57 年台上字第 3211 號、63 年台上字第 1989 號判例參照）。查本件依來函所附資料以觀，臺北市民邱○○先生將其所有土地贈與員林鎮公所並已完成移轉登記，贈與人所負移轉贈與物權利予受贈人之義務已履行完畢，如當事人嗣後另合意訂定解除契約，參照上述說明，似無不可。
- 三、另依內政部民國 108 年 6 月 26 日台內地字第 1080123651 號函略以：「就已辦竣贈與登記之土地，事後依民法相關規定合意解除贈與契約之案件，建議以「贈與」為登記原因，並參諸上開函意旨免訂定公定契約書與於其他登記事項欄註記「本案為雙方合意解除契約」，使與一般贈與移轉案件有別 1 節，考量本部 84 年 4 月 7 日台內地字第 8405408 號函已有明文規定，非經常辦理之特例登記案件，其登記原因之填載，得由登記機關自行選用性質相類登記原因標準用語，並得於地籍主檔其他登記事項欄或登記簿備考欄予以註記。是本部同意依貴府所擬上開意見辦理，日後如遇有其他登記原因非屬買賣及贈與之合意解除契約案件，亦請參照本部上開 84 年 4 月 7 日及 96 年 5 月 17 日函規定，本於權責核處。」，因此合意解除贈與契約已是肯定可以執行的作法。

【參考法令】

內政部民國 108 年 6 月 26 日台內地字第 1080123651 號函

主旨：有關已辦竣贈與登記之土地，事後依民法相關規定合意解除贈與契約，後續辦理登記時選用登記原因等疑義 1 案，復如說明，請查照。

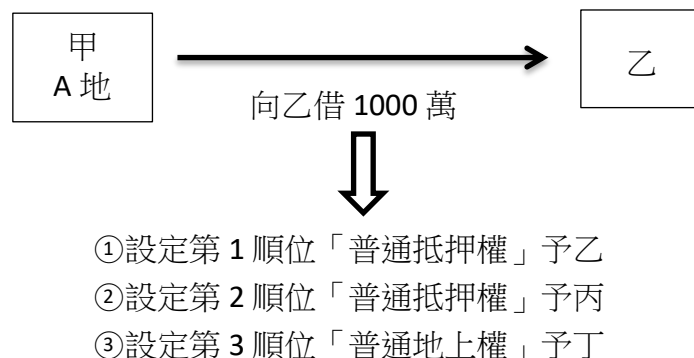
說明：

一、復貴府 108 年 6 月 11 日府地籍字第 1080087280 號函。二、有關已辦竣買賣所有權移轉登記之建物，事後因雙方合意解除契約案件，本部已以 96 年 5 月 17 日內授中辦字第 0960045649 號函釋示在案，應以「買賣」為登記原因，並依本部 84 年 4 月 7 日台內地字第 8405408 號函釋意旨於其他登記事項欄予以註記「本案為雙方合意解除契約」，使與一般買賣移轉案件有所區別。且合意解除契約雖以買賣為登記原因，惟其成立之要件係因解除契約而返還給付物，故無須訂定公定買賣契約書，得以雙方合意解除之相關證明文件辦理所有權移轉登記，合先敘明。三、有關本案函就已辦竣贈與登記之土地，事後依民法相關規定合意解除贈與契約之案件，建議以「贈與」為登記原因，並參諸上開函意旨免訂定公定契約書與其他登記事項欄註記「本案為雙方合意解除契約」，使與一般贈與移轉案件有別 1 節，考量本部 84 年 4 月 7 日台內地字第 8405408 號函已有明文規定，非經常辦理之特例登記案件，其登記原因之填載，得由登記機關自行選用性質相類登記原因標準用語，並得於地籍主檔其他登記事項欄或登記簿備考欄予以註記。是本部同意依貴府所擬上開意見辦理，日後如遇有其他登記原因非屬買賣及贈與之合意解除契約案件，亦請參照本部上開 84 年 4 月 7 日及 96 年 5 月 17 日函規定，本於權責核處。

4.普通抵押權得否變更為最高限額抵押權

甲有一 A 地，向乙借款 1000 萬並設定普通抵押權予乙在案，甲向乙清償後如不欲塗銷抵押權，可否申請將該普通抵押權變更為最高限額抵押權？

【圖示】



- ⇒問：1.甲乙可否會同將第 1 順位「普通抵押權」變更為「最高限額抵押權」？
2.如可，應否丙同意？
3.如可，應否丁同意？

【解析】

- (一)普通抵押權得否變更為最高限額抵押權？其討論的重點在於此種變更是否會影響相關利害關係人之權利，如果有影響應得其同意始得變更。此之利害關係人，較明確者為「後次序之抵押權人」其概念在以普通抵押權設定時其擔保之債權為不特定，此時易受強制執行之可能，對後次序抵押權人有所影響，故應得其同意始得變更。例如甲有一 A 地設定第一順位普通抵押權予乙，擔保其借款 1000 萬元(特定債權)，後再設定第二順位普通抵押權予丙，擔保其借款 500 萬元，如甲乙欲合意將第一順位普通抵押權變更為最高限額抵押權，並將擔保之債權從特定之債權即借款 1000 萬元變更為不特定債權，包含借款、支票、保證行為等衍生之債權均包含在內，此時，因為擔保債權的變化，使得第一順位抵押權執行之可能性增加，而影響第二順位抵押權之存在(編按：第一順位抵押權執行時，應結算第二順位抵押權，此時第二順位抵押權人有可能未完全受償，故解讀上為有影響)，故應得第二順位抵押權人之同意始得變更第一順位為最高限額抵押權。
- (二)進一步需討論者是除了「後次序抵押權人」外，是否還有其「利害關係人」，例如地上權人？筆者認為，如果從上開之觀點解讀，應該要包含用益物權人。理由在於第一順位變更為最高限額抵押權後，其強制執行之可能性增加，而抵押權人可聲請除去後設定之用益物權再予拍賣抵押物(民法 866 條參照)，顯然後設定之用益物權不復存在之可能性增加，故應得後設定之用益物權人同意始得變更第一順位為最高限額抵押權。
- (三)普通抵押權變更為最高限額抵押權，其應附文件敘明如下：
- 1.登記申請書：(登記原因：抵押權內容變更登記)

2.抵押權內容變更契約書(範例)

(1)變更前：權利種類：「普通抵押權」，債權種類及範圍：「擔保債務人對債權人之借款債務」。

(2)變更後：權利種類：「最高限額抵押權」、債權種類及範圍：「擔保債權人對債務人過去所負現在尚未清償及將來所發生之借款、保證及支票債權」。

3.抵押權之他項權利證明書。

4.抵押權人及原設定義務人之身分證明文件。

5.原設定義務人之印鑑證明書(親自到場者免附)

6.後次序抵押權人之同意書、身分證影本、印鑑證明(有後次序抵押權人時檢附)

7.後次序用益物權人之同意書、身分證影本、印鑑證明(有後次序用益物權人時檢附)

(四)相關同意書範例如下：

1.後次序抵押權人同意書

後次序抵押權人同意書

立書人丙為彰化縣○○鎮○○地段○○地號登記次序 2 之抵押權人，今因前次序登記次序 1 之普通抵押權欲辦理變更為最高限額抵押權(變更前後內容如後)，本人認為權利不受影響，茲予同意變更，恐口無憑，特立此書。此致

○○地政事務所

變更前：

變更後：

立書人：丙

住址：

中華民國○○年○○月○○日

2.後次序用益物權人同意書

後次序用益物權人同意書

立書人丁為彰化縣○○鎮○○地段○○地號之登記次序 3 之地上權人，今因前次序登記次序 1 之普通抵押權欲辦理變更為最高限額抵押權(變更前後內容如後)，本人認為權利不受影響茲予同意變更，恐口無憑特立此書。此致

○○地政事務所

變更前：

變更後：

立書人：丁

住址：

中華民國○○年○○月○○日

【參考法令】

內政部內授中辦地字第 0990724815 號令

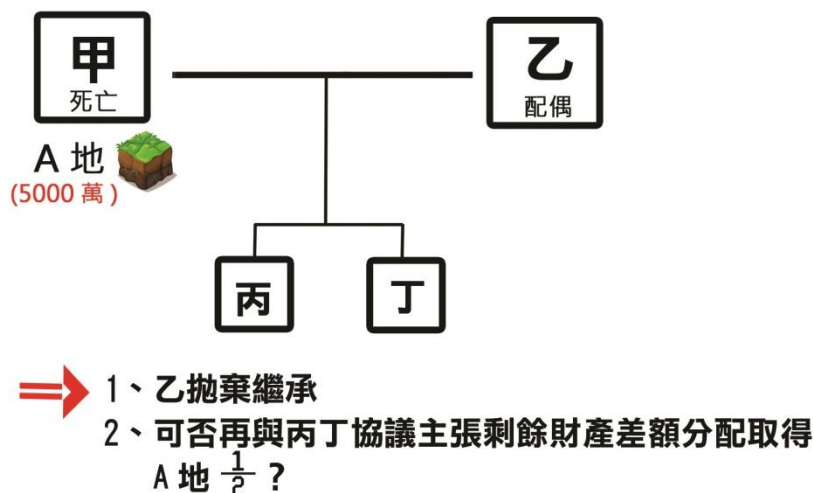
發文日期：民國 99 年 07 月 01 日

要 旨：普通抵押權當事人約定之擔保債權種類及範圍已變更增加其他不特定債權時，倘無後次序抵押權人或利害關係人存在，或有其存在，但已得其同意者，登記機關得受理申辦權利種類變更登記為最高限額抵押權

全文內容：按普通抵押權當事人得否申辦權利種類變更登記為最高限額抵押權乙節，經函准法務部九十九年五月二十八日法律字第○九九九○○○七三九號函略以：「民法雖無明文，然於物權法定主義範圍內，為充分尊重契約之自由及兼顧權利實現之必要性，當事人約定之擔保債權已由特定債權變更增加其他不特定債權時，倘無後次序抵押權人或利害關係人存在，或雖有其存在，但如已獲得其同意者，自無不許抵押權當事人合意變更之理。」準此，普通抵押權當事人約定之擔保債權種類及範圍已變更增加其他不特定債權時，倘無後次序抵押權人或利害關係人存在，或已經其同意者，登記機關得受理申辦權利種類變更登記為最高限額抵押權，並自即日起生效。

5. 配偶拋棄繼承權後可否再主張剩餘財產差額分配請求權？

【圖示】



【解析】

- 一、所謂剩餘財產差額分配請求權，係指夫妻於法定財產制關係消滅時，剩餘財產較少之一方得向剩餘財產較多之一方請求差額一半之權利。配偶拋棄繼承權後可否再主張剩餘財產差額分配請求權之疑慮，主要考量係在於，拋棄繼承後已無配偶身分，可否再主張專屬配偶資格之剩餘財產差額分配請求權？
- 二、然因剩餘財產差額分配請求權係一種債權，原本被繼承人即有償還之義務，故不因配偶是否拋棄繼承而有影響。依財政部民國 87 年 01 月 22 日台財稅字第 871925704 號函略以，「配偶拋棄繼承權時，如仍主張剩餘財產差額分配請求權之價值自被繼承人遺產總額中扣除，稽徵機關仍應予受理」，因此，配偶拋棄繼承權後仍可再主張剩餘財產差額分配請求權之適用。

【參考法令】

財政部台財稅字第 871925704 號函

發文日期：民國 87 年 01 月 22 日

要旨：「民法第一千零三十條之剩餘財產差額分配請求權之規定，於核課遺產稅時，相關作業如何配合事宜」會商結論

法源編註：1.本筆資料，依據財政部民國 94 年 6 月 29 日台財稅字第 09404540280 號令，有關會商結論二、1 規定停止適用。2.本筆資料，會商結論二、1 業經本部 94 年台財稅字第 09404540280 號令，明定停止適用，爰予刪除；結論七末加註（編者註：民法於 91/06/26 修正，剩餘財產差額分配請求權為生存配偶一身專屬權）。3.本筆資料，會商結論一因本部 96 台財稅字第 09604500470 號函核示，與司法院 95 年 12 月 6 日釋字第 620 號解釋意旨不符，自前開解釋公布後不再適用；另會商結論八屬行政指示，且國稅局已修訂所揭管制要點，爰予刪除。

主旨：檢送「民法第一千零三十條之一剩餘財產差額分配請求權之規定，於核課遺產稅時，

相關作業如何配合事宜」會商結論(如附件)，請查照辦理。

說明：前開議題業經本部於八十六年十二月十六日邀集法務部、內政部及本部相關單位開會研商，獲致八項結論在案。附件：研商「民法第一千零三十條之一剩餘財產差額分配請求權之規定，於核課遺產稅時，相關作業如何配合事宜」之會商結論

一民法第一千零三十條之一，係於民國七十四年六月三日增訂，而夫妻於民法親屬編修正前已結婚並取得之財產，是否有該規定之適用，法無明文，惟依照最高法院八十一年十月八日八十一年度台上字第二三一五號判決要旨「……七十四年六月三日修正公布施行民法親屬編施行法未特別規定修正後之民法第一千零三十條之一規定，於修正前已結婚並取得之財產，亦有其適用，則夫妻於民法親屬編修正前已結婚並取得之財產，自無適用該修正規定之餘地。」，並無上揭規定之適用，故聯合財產制夫或妻一方死亡時，有關剩餘財產差額分配請求權之適用，以民國七十四年六月五日(含當日)後取得之財產為限。

二稽徵機關填發遺產稅申報通知書時，請併予通知納稅義務人，有主張民法第一千零三十條之一規定之剩餘財產差額分配請求權者，應檢附相關文件申報，所應檢附文件如次：1 法院確定判決書件或全體繼承人同意書。2 剩餘財產差額計算表。(應檢附土地、房屋之登記簿謄本，上市或上櫃有價證券及未上市或上櫃股份有限公司股票之持有股權、取得日期證明，未上市或上櫃非股份有限公司出資價值之出資額及出資日期證明，其他財產之取得日期、取得原因證明。債務發生日期、內容證明。)

三納稅義務人主張生存配偶之剩餘財產差額分配請求權價值自被繼承人遺產總額中扣除時，其有漏報生存配偶之財產或虛列負債情事者，尚不得依遺產及贈與稅法第四十五條規定論處，惟如經查明其有故意以詐欺或其他不正當方法逃漏時(例如：漏報財產、虛列負債)，應可依同法第四十六條規定辦理。

四當事人主張剩餘財產差額分配請求權價值自遺產扣除之時效，參照民法規定以被繼承人死亡之日起算五年，惟如有具體證據證明請求權人知有剩餘財產差額之日者，應自其知悉之日起算二年。是以，八十六年二月十五日台財稅第八五一九二四五二三號函發布前之案件，無論已否確定，悉依上開結論決定應否受理更正。

五稽徵機關核算剩餘財產差額分配請求權之價值時，被繼承人於七十四年六月五日以後取得，且為不計入遺產總額之捐贈財產、政府開闢或無償提供公眾通行之道路土地、公共設施保留地及農業用地等，應列入計算。嗣於核算遺產稅額時，上揭不計入遺產總額或自遺產總額中扣除之財產，應扣除核屬配偶請求分配為其所其部份之價值(即准自遺產總額中扣除之剩餘財產差額分配請求權價值，所含上揭不計入遺產總額或自遺產總額中扣除部份之財產價值)，俾免被繼承人之不計入遺產總額、自遺產總額中扣除之財產價值，重複計入配偶依民法親屬編上開規定請求分配，並經核屬為其所有之財產。

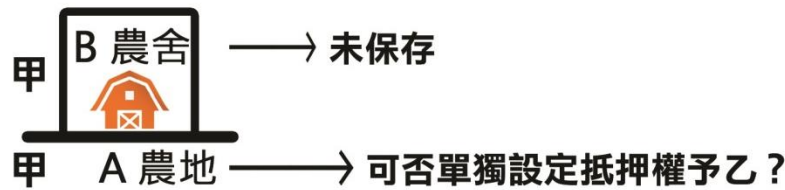
六配偶拋棄繼承權時，如仍主張剩餘財產差額分配請求權之價值自被繼承人遺產總額中扣除，稽徵機關仍應予受理。

七被繼承人配偶未行使剩餘財產差額分配請求權即告死亡，其繼承人仍可繼承並行使該項請求權，惟該請求權價值應列入被繼承人配偶之遺產課稅。

八經核准扣除配偶剩餘財產差額分配請求權價值之案件如何追蹤管制乙節，請台北市國稅局依前開討論會商結論，會同其他國稅局修訂所擬管制要點。

6.農地上有未保存之農舍，該農地可否設定抵押權予他人？

【圖示】



- ⇒
- 1、甲於 A 農地上興建 B 農舍
 - 2、B 農舍未保存
 - 3、甲可否以 A 農地單獨設定抵押權予他人，
並註明未保存農舍併同設定？

【解析】

- 一、農舍與坐落用地應併同移轉之規範，早在民國 68 年即有函釋⁶，其概念在於，農舍為農業經營不可分離之部分，因此，二者應併同移轉，始符合農地農用之精神。如農地上有未保存之農舍，倘從該農地標示部得知地上有已興建農舍之註記，亦應審查該農舍有無與農地併同移轉⁷。
- 二、然本題之重點在於，如農地上有未保存之農舍，該農地可否設定抵押權予他人？曾有地政從業人員於農地之抵押權設定時，契約書上填寫地上未保存之農舍一併設定而欲申請登記，此種作法其實已經違反農發條例第 18 條第 4 項，理由在於，農舍未辦理建物所有權第一次登記，即不能辦理他項權利設定登記，此時就影響到農地之設定，因農舍與坐落用地應併同設定，農舍不能設定，農地就不能設定，故前開切結地上未保存之農舍一併設定之作法很顯然不能執行。
- 三、另外，早期興建農舍時有以配地提供面積，曾有個案申請單獨以配地欲設定地役權予他人通行，是否為違反農發條例 18 條第 4 項？法條上其實已有答案，農舍與坐落用地僅應併同設定「抵押權」而未要求併同設定「地役權」，因此，配地欲單獨設定地役權予他人通行應屬可行，惟應取得容許使用始為適法。

【參考法令】

內政部 71.4.19 台內地字第 82346 號函

【主旨】釋關於農舍所有權移轉，應與基地一併移轉，所稱基地，是否包括都市計畫法台灣省施行細則第 25 條第三項所稱百分之九十五農地疑義

⁶ 內政部 68.4.4 台內地字第 12350 號函參照

⁷ 內政部 104 年 12 月 3 日內授中辦地字第 1040087728 號函，按農業發展條例第 18 條第 4 項已明定，農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權，是地政機關於受理申請農地移轉登記時，倘已得自登記簿查知該農地上已有興建完成之農舍，自應要求申請人檢附該農舍之移轉契約書及完稅證明文件或其他證明文件，以供審認其是否併同移轉，且其承受人亦應符合無自用農舍之要件。

【內容】案經本部邀集行政院農業發展委員會等有關機關會商獲致結論如次：「依本部 68.4.4 台內地字第 12350 號函釋「農舍所有權之移轉，除應與基地一併移轉外，並應注意農業發展條例第 22 條有關現有每宗農地不得分割」之規定，所稱基地，係指該農舍所座落之該筆土地；至已申請建築之農地〈包括百分之五農舍面積及百分之九十五農地〉，建築主管機關應依規定於都市計畫及地籍套繪圖上著色標色，嗣後不論該百分之九十五農地是否移轉，均不得再申請建築。

2. 內政部 77.1.25 台內地字第 564583 號函

【主旨】耕地所有權人移轉農地應連同其所有之農舍併同移轉

【內容】按農舍所有權之移轉，應與基地一併移轉，前經本部 71.4.19 台內地字第 82346 號函釋在案，本案耕地上蓋有三棟農舍，其中一棟為耕地所有權人某甲所有，另棟分為某乙及某丙所有，今某甲僅就耕地申辦所有權移轉登記，依上揭規定，應連同其所有之該棟農舍併同移轉，始准予受理。

3. 農業發展條例第 18 條第四項

農舍起造人應為該農舍坐落土地之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。

7.民國 80 年所訂立之分割繼承協議書，現 108 年繼承人之一死亡，可否持憑該協議書依土登 102 條繼續辦理登記？共有物分割時無差額之未公證契約，因共有人之一死亡，可否依土登 102 條登記？

【圖示】



【解析】

- 一、依土地登記規則第 102 條規定，「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並提出第三十四條規定之文件，單獨申請登記。登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。前二項規定於土地權利移轉、設定或權利內容變更，依法無須申報土地移轉現值，經訂立書面契約，依法公證或申報契稅、贈與稅者，準用之。」，由此可知，契約訂立後如有一方死亡，並非一定不能登記，如果申報現值在前，死亡在後，即符合續辦之要件。問題在於，有些登記無須申報移轉現值，例如無差額之共有物分割登記、分割繼承登記、信託登記等，此時如果立約後發生一方死亡之事件，因未申報現值，故除非有依法公證或申報契稅、贈與稅等，才可適用續辦之要件，否則，仍應由死亡當事人之繼承人先繼承後再重訂契約辦理登記。
- 二、題意所指之分割繼承協議書係於民國 80 年訂立，現 108 年繼承人之一死亡，因該協議未公證，亦不需申報契稅及贈與稅，故不符合土地登記規則第 102 條之要件，因此，不能據以申請登記。有疑義者在於，如果有申報遺產稅，是否有所不同？管見以為，應該可以比照土登 102 條規定有申報「贈與稅」之概念，得繼續辦理登記為宜。
- 三、而共有物分割時如無差額，因該契約未公證，也未申報契稅或贈與稅，故共有人之一死亡時，不符合要件，無法由死亡共有人之繼承人會同其他共有人辦理登記。

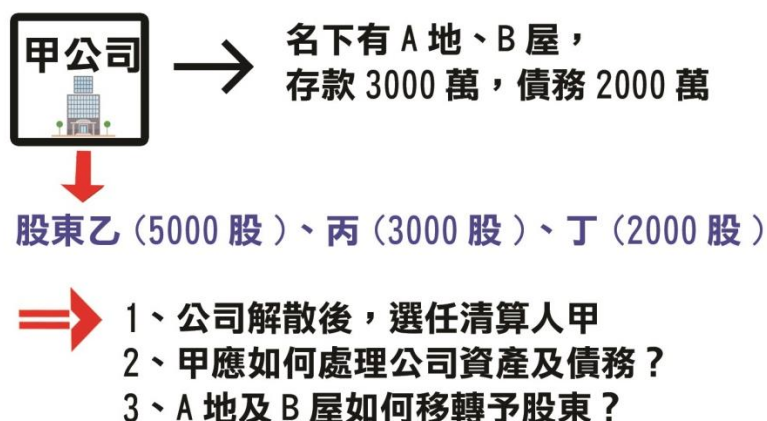
【參考法令】

依土地登記規則第 102 條規定，「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並提出第三十四條規定之文件，單獨申請登記。登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。前二項規定於土地權利移轉、設定或權利內

容變更，依法無須申報土地移轉現值，經訂立書面契約，依法公證或申報契稅、贈與稅者，準用之。」

8.何謂剩餘財產分派登記？剩餘財產分派登記發生在何種情況？應如何辦理？

【圖示】



【解析】

- 一、所謂剩餘財產分派登記，係指公司解散、撤銷或廢止後，由清算人就公司名下之剩餘財產分派移轉予股東或出資人之登記。依公司法 84 條規定，「清算人之職務如左：一、了結現務。二、收取債權、清償債務。三、分派盈餘或虧損。四、分派賸餘財產。」因此，分派財產應為清算人之職責之一。
- 二、剩餘財產分派登記為所有權變更登記之一種，雖係由原始股東取回，然因權利主體係由法人移轉與自然人，因此，仍應申報增值稅及契稅。茲將其應附文件說明如下：
 - (1) 登記申請書(編按：事由為所有權移轉，登記原因為剩餘財產分派，應計收登記費及書狀費)
 - (2) 登記清冊(記載分派前為 00 股份有限公司，分派後為股東甲 000/000、乙 000/000、丙 000/000)
 - (3) 剩餘財產分派協議書(由清算人與全體股東協議，如股東之股份有差額，應視其有無補償而判斷有無贈與稅)，範例如下。
 - (4) 公司名下之所有權狀
 - (5) 公司變更登記表
 - (6) 法院選任清算人之裁定書或備查函
 - (7) 清算人及全體股東身分證明文件
 - (8) 清算人及全體股東印鑑證明
 - (9) 土地增值稅繳免納證明書
 - (10) 契稅繳免納證明書

範例：

剩餘財產分派協議書

立書人乙為甲股份有限公司之清算人，乙丙丁為甲股份有限公司之股東，今因上開公司辦理解散，為辦理公司資產之分派事宜，特依公司法第 90 條規定，由立書人協議，依各股東之股份，辦理剩餘財產之分派，如附表，恐口無憑、特立此書。此致

00 地政事務所

立書人(股東兼清算人)：乙

立書人(股東)：丙

立書人(股東)：丁

中華民國 00 年 00 月 00 日

附表：

分派前：00 是 00 地段 00 地號 所有權人甲股份有限公司 權利範圍全部

分派後：00 是 00 地段 00 地號 所有權人乙 1/3 丙 1/3 丁 1/3

【參考法令】

加值型及非加值型營業稅法第 3 條

將貨物之所有權移轉與他人，以取得代價者，為銷售貨物。

提供勞務予他人，或提供貨物與他人使用、收益，以取得代價者，為銷售勞務。但執行業務者提供其專業性勞務及個人受僱提供勞務，不包括在內。

有左列情形之一者，視為銷售貨物：

一、營業人以其產製、進口、購買供銷售之貨物，轉供營業人自用；或以其產製、進口、購買之貨物，無償移轉他人所有者。

二、營業人解散或廢止營業時所餘存之貨物，或將貨物抵償債務、分配與股東或出資人者。

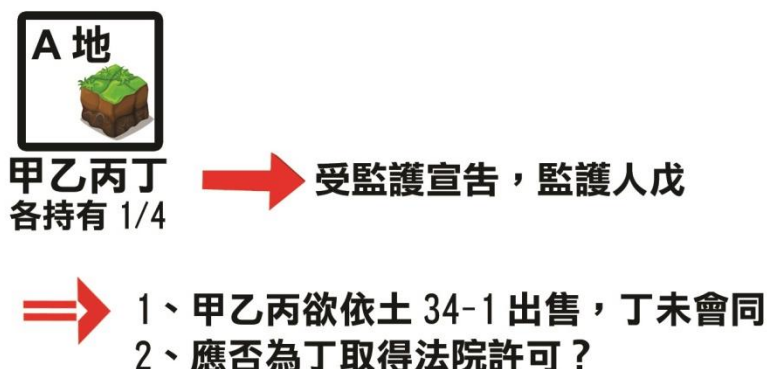
三、營業人以自己名義代為購買貨物交付與委託人者。

四、營業人委託他人代銷貨物者。五、營業人銷售代銷貨物者。

前項規定於勞務準用之。

9.共有人之一為受監護人，其他共有人依土 34-1 出售應否為其取得法院許可？

【圖示】



【解析】

- 一、監護人欲代理受監護人處分財產時，因為有利益監督之設計，故必須取得法院之許可始得處分，實務上應由登記機關審查是否有許可之裁定書始得辦理移轉。又法院許可時，會要求監護人說明他的必要性，例如受監護人名下已無存款，而照護費用不足，應出售不動產始得支應。
- 二、本題之重點在於，受監護人是共有人之一，而其他共有人欲依土地法 34-1 條以多數決之方式出售不動產，此時因受監護人並未會同申請，是否為民法 1101 條之例外，免取得法院許可？本文認為，民法 1101 條之精神在於防止監護人權利濫用，故在監護人代理受監護人處分財產時應由法院作實質審查，以避免受監護人權利受損。然此際係其他共有人欲依土地法 34-1 條以多數決之方式出售不動產，監護人並未會同，與民法 1101 條所規範之態樣有別，因此，應可免取得法院同意。至於監護人如認為有必要，自得代理受監護人主張優先購買權，如有損害，亦得主張損害賠償，自不待言。
- 三、延伸探討者在於，土地法 34-1 條之移轉登記審查實務上，不同意之共有人得提出受領證明供登記機關審查，如監護人代理受監護人出具受領證明，可否符合規定？如果從民法之角度看來，監護人得代受監護人代為及代受意思表示，故應有出具受領證明之資格。然應注意，如果出具受領證明，在房地合一稅之認定上，似有同意之性質，假設持有在二年內，恐有課徵 45%或 35%之高稅率機會；倘係提存法院再予受領，似得符合非自願因素而課徵 20%。

【參考法令】

民法 1101 條

監護人對於受監護人之財產，非為受監護人之利益，不得使用、代為或同意處分。

監護人為下列行為，非經法院許可，不生效力：

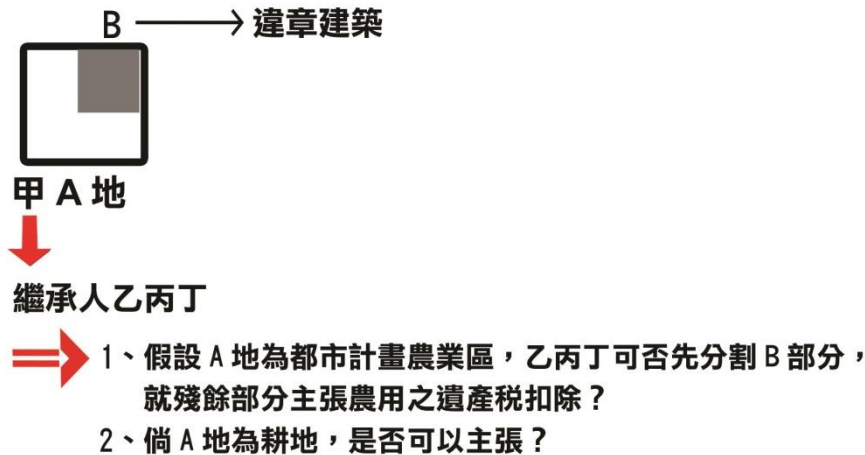
一、代理受監護人購置或處分不動產。

二、代理受監護人，就供其居住之建築物或其基地出租、供他人使用或終止租賃。

監護人不得以受監護人之財產為投資。但購買公債、國庫券、中央銀行儲蓄券、金融債券、可轉讓定期存單、金融機構承兌匯票或保證商業本票，不在此限。

10.被繼承人死亡後，在辦理繼承登記前可否先辦理標示分割或合併？

【圖示】



【解析】

- 一、被繼承人死亡後，繼承人在辦理登記前，為何欲以繼承人名義先辦理標示分割或標示合併？在遺產為農地時，效益非常大，理由在於農地享有免稅之優惠，如果能證明農地農用而取得農業用地作農業使用證明書，得主張不計入遺產總額，不課徵遺產稅。然有時農地上具有部分違章，無法申請到農用證明，即必須整筆繳納遺產稅，並不符合比例原則，此時如果先以繼承人身分，先將該違規部分分割，剩餘部分申請農地農免，即有節稅之效果。
- 二、但此種情況在耕地上不能適用，係因耕地分割應符合農業發展條例第 16 條之特別規定，考量土地之性質，具體個案分割仍應受所據法規及法律效果之限制，農發條例第 16 條對於每宗耕地每人所有面積未達 0.25 公頃不得分割之限制規定即屬之⁸。換言之，如果允許繼承人先申請耕地之標示分割，每筆土地繼承後，再由共有人主張依人數再分割，則終局結果筆數必然大於人數，違反農業發展條例第 16 條第 2 項之原則，是以，耕地仍應先辦完繼承登記後，始得標示分割或合併。

【參考法令】

內政部內授中辦地字第 1000723535 號令

發文日期：民國 100 年 01 月 10 日

要 旨：「標示分割登記」係就物之標示所為之變更登記，分割後權利並無異動。被繼承人死亡，繼承人未辦竣繼承登記，雖非為登記名義人，但仍得以權利人名義依土地登記規則之規定申請標示分割登記

法源編註：1.依本筆資料，原內政部民國 92 年 1 月 6 日內授中辦地字第 0910019956 號函，停止適用。2.依本筆資料，原內政部民國 99 年 9 月 30 日內授中辦地字第 0990725553 號函，停止適用。

⁸ 內政部 101 年 03 月 30 日內授中辦地字第 1016650605 號函參照

全文內容：一、按依民法第一千一百四十七條、第一千一百四十八條及第一千一百五十一條規定，繼承，因被繼承人死亡而開始，繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。又依民法第七百五十九條規定，因繼承於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，故自不動產登記名義人死亡之時起，其繼承人不待登記當然取得不動產物權，惟仍須完成繼承登記，始得處分其物權。而該條文所稱處分，參依最高法院七十四年台上字第二〇二四號判例及八十七年台上字第二九八號判決，乃指物權處分行為，亦即法律上使其物權發生變動之處分行為，但不包括事實上之處分行為。至事實上之處分，係就標的物為物質之變形，改造或毀損等物理上之事實行為，例如拆除房屋等。而法律上之處分乃就標的物之所有權為移轉、限制或消滅等，使所有權發生變動之法律行為，例如所有權之移轉等（民法物權論

（上）謝在全著，九十九年版，第一百六十三頁參照）。二、又所謂土地標示分割係將同一所有權人之一宗土地，分割為多宗，純係土地權利客體之變更（溫豐文著，土地法，八十三年修訂版，第一百六十頁參照），未涉權利內容之變動，揆諸上開說明，自非屬民法第七百五十九條規定之物權處分行為。三、實務上辦理標示分割登記之原因不一而足，或由於土地之一部移轉，或由於一部之變更使用，或由於共有物分割等（李鴻毅著，土地法論，八十三年九月修訂十九版，第三百四十一頁），而標示分割登記與共有物分割登記係屬二事，前者純就物之標示所為之變更登記，分割後各筆之權利並無異動；後者為共有人間協議就共有物分別各自取得其應有部分所有權之權利變更登記。故標示分割登記未必均屬辦理共有物分割登記之前置作業，且辦理共有物分割登記者，亦未必有標示分割之行為（土地登記規則第一百零五條但書規定參照）。另查土地登記規則第二十七條第五款規定之標示變更登記，得由權利人或登記名義人單獨申請登記，如土地所有權人死亡，繼承人於未辦竣繼承登記前雖不得謂為登記名義人，但依上開民法第一千一百四十八條等規定，繼承人自被繼承人死亡開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，故繼承人仍得以權利人名義依上開規則規定申請標示分割登記。四、本解釋令自即日起生效，同時本部九十二年一月六日內授中辦地字第〇九一〇〇一九九五六號函及九十九年九月三十日內授中辦地字第〇九九〇七二五五五三號函一併停止適用。

內政部內授中辦地字第 1016650605 號函

發文日期：民國 101 年 03 月 30 日

要 旨：依農業發展條例第 16 條等規定，繼承人於登記前先取得被繼承人的耕地所有權，後繼承人擬將所繼承的耕地分割為單獨所有，應先辦理繼承登記，再辦理標示分割登記及共有物分割登記

主旨：有關登記機關依農業發展條例（以下簡稱農發條例）第 16 條第 1 項第 3 款規定，受理登記案件疑義乙案，復請查照。

說明：一、復貴府 101 年 2 月 23 日屏府地籍字第 1010030404 號函。二、按依民法第 759 條規定，因繼承於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，該條文所稱處分，參依最高法院 74 年台上字第 2024 號判例及 87 年台上字第 298 號判決，乃指物權處分行為，亦即法律上使其物權發生變動之處分行為，但不包括事實上之處分行為，即係就標的物

為物質之變形，改造或毀損等物理上之事實行為。土地標示分割係將同一所有權人之一宗土地，分割為多宗，純係土地權利客體之變更，未涉權利內容之變動，自非屬民法第 759 條規定之物權行為。又依民法第 1147 條、第 1148 條規定，繼承人自繼承開始時，即承受被繼承人財產上之一切權利義務，故本部前以 100 年 1 月 10 日內授中辦地字第 1000723535 號令釋，土地所有權人死亡，繼承人辦理繼承登記前，得以權利人名義依土地登記規則第 27 條第 5 項規定，先行申請土地標示分割登記。但該令釋並未針對適用土地之性質有所規範，具體個案分割仍應受所據法規及法律效果之限制，如農發條例第 16 條對於每宗耕地每人所有面積未達 0.25 公頃不得分割之限制規定。三、本案土地係屬耕地，繼承人擬依農發條例第 16 條第 1 項第 3 款規定，將其所繼承之耕地分割為單獨所有，係對共有物之所有權為權利變更登記，屬處分行為之一種，自應依民法第 759 條規定，先經繼承登記，始得為之。另依土地登記規則第 105 條規定，共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限。本案全體繼承人擬於申辦分割繼承前先行辦理屏東縣東港鎮三和段 306 地號耕地標示變更登記，依上開規則規定，該登記應屬就未辦繼承登記之遺產先為共有物分割登記之程序，與上開民法規定未合。故本案繼承人雖因繼承已取得不動產物權，仍需先辦理繼承登記後，再辦理標示分割登記及共有物分割登記，或得於申辦繼承登記時連件辦理標示分割登記及共有分割登記。

內政部內授中辦地字第 1026651152 號令

發文日期：民國 102 年 06 月 19 日

要 旨：標示合併登記係相同所有權人之多宗土地合併為一宗之標示變更登記，並未涉及權利內容變動，非屬民法第 759 條規定所稱應經登記之物權處分行為，故如土地所有權人死亡且其繼承人取得多宗土地者，繼承人自被繼承人死亡開始時起即得依據土地登記規則第 27 條第 5 款規定申請標示合併登記

全文內容：依民法第一千一百四十七條、第一千一百四十八條及第一千一百五十一條規定，繼承，因被繼承人死亡而開始，繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為公同共有。又民法第七百五十九條規定，因繼承於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，該條文所稱處分，乃指法律上使其物權發生變動之物權處分行為，不包括事實上之處分行為。標示合併登記，係指相同所有權人之多宗土地合併為一宗之標示變更登記，與標示分割登記同屬未涉權利內容變動之登記，非民法第七百五十九條規定所指應經辦竣繼承登記，始得處分物權之行為。故如土地所有權人死亡，依民法第一千一百四十八條規定，其繼承人自被繼承人死亡開始之時起，即得以權利人之名義，依土地登記規則第二十七條第五款規定，申請被繼承人所遺土地之標示合併登記。