

- 1.何謂判決登記？判決登記分成幾種類型，請分述之。
- 2.移轉型之判決主文通常如何諭示？請舉例說明之。
- 3.分割型之判決主文通常如何諭示？請舉例說明之。
- 4.塗銷型之判決主文通常如何諭示？請舉例說明之。
- 5.判決登記之申請人為何？是否不管是原告或被告均可單獨申請？
- 6.請說明判決登記應否繳納登記規費、稅賦、貼花？
- 7.申請判決登記時，如發現登記名義人已有所變動，是否仍可申請？
- 8.請簡述移轉型之判決登記應注意那些重點為何？
- 9.判決移轉登記應否審查優先購買權？
- 10.判決移轉登記應否審查價金給付之部分？
- 11.判決移轉之標的如有查封、假扣押、假處分時可否辦理登記？
- 12.請簡述分割型之判決登記應注意那些重點及其程序為何？
- 13.法官於裁判分割時有無方案考量順序？
- 14.判決共有物分割時，共有人如有意定抵押權如何處理？
- 15.何謂補償性之法定抵押權？此種抵押權在判決書上如何顯示？應如何登記？
- 16.補償性之法定抵押權可否以匯款證明為之？
- 17.裁判分割之補償，其受補償人可否出具「拋棄證明」代替受領證明書？
- 18.補償性之裁判分割，可否扣除增值稅後再予以提存？
- 19.判決分割時，共有人之意定抵押權與補償性之法定抵押權競合時應如何處理？
- 20.判決共有物分割時如共有人有限制登記應如何處理？
- 21.判決分割時，如有共有人未分得土地，但其持分有查封、預告登記或抵押權時，應否由該共有人出具受領證明？或出具提存書？
- 22.判決分割後，受領補償之共有人死亡，應以死者名義提存或以其繼承人名義提存？
- 23.判決分割時發現分割土地之面積如有不符應如何處理？
- 24.二筆土地共有人不同之「合併、分割」判決應如何處理？
- 25.二筆耕地共有人不同之判決合併分割，應否要求申請人檢附依農發 16 條但書第 7 款報准之文件？
- 26.何謂變價分割？變價分割之效力為何？
- 27.裁判分割時如有共有人死亡時應如何處理？請以起訴前、訴訟繫屬中及判決確定後三種時機說明之。
- 28.受領價金之共有人已死亡，得否由其繼承人出具受領證明辦理？應否申報遺產稅？
- 29.非納稅義務人及補償義務人應否申報代繳增值稅及製作法定抵押權案件？A 地為甲乙丙共有各 1/3，判決分割為 A1 給甲、A2 給乙、A3 給丙，甲需補償乙 100 萬，問：丙單獨申請登記時應否為甲乙申報繳納增值稅及製作申請法定抵押權登記？
- 30.有建物之建地申請判決分割時應否檢附法定空地證明？其建築基地應如何轉載？
- 31.有農舍之農地申請判決分割時應否檢附解除套繪證明？其管制註記應如何處理？

- 32.民國 70 年之裁判分割現在可否申請？
- 33.原物分配原則在裁判分割時有無適用？
- 34.何謂判決繼承？判決繼承之原因使用在何種主文之諭示上？其登記程序為何？
- 35.何謂分割遺產之訴？其登記程序為何？
- 36.判決分割之共有人已死亡，原告欲代辦繼承時，發現其繼承人已辦理分割繼承完畢，此時應如何處理？
- 37.判決繼承應否查註有無超過一平方公尺現值及申報增值稅？
- 38.請簡述設定型之判決登記發生於何種情形？
- 39.請簡述塗銷型之判決登記應注意那些重點？
- 40.判決塗銷所有權或抵押權之案件中，如名義人已移轉權利予第三人，得否申請登記？
- 41.判決塗銷抵押權應否申報遺產稅？
- 42.何謂混合型判決，通常發生在何種情形？

1.何謂判決登記？判決登記分成幾種類型，請分述之。

【解析】

一、所謂判決登記，係指以判決書為登記原因證明文件所申請之登記而言。通常必須要終局判決才能申請登記，故原則上應有判決確定證明書加以證明，否則就要判決書載有不得上訴之字義，才能證明是終局判決。

二、不動產判決登記分成移轉型、分割型、設定型及塗銷型等四種類型，概述如下：

(一)移轉型之判決：

係指物權變動之判決，通常係基於契約糾紛所衍生，登記時應注意稅賦及優先購買權問題。

(二)分割型之判決：

係指共有物分割之判決。其態樣較為複雜，有一筆分割多筆、多筆合併後再分割、相同共有人之合併分割、不同共有人之合併分割、相同性質之土地分割、不同性質之土地分割、原物分配之分割、部份原物分配部份補償之分割、變價分割等，不一而足。

(三)設定型之判決：

係指設定物權之判決。實務上甚少。

(四)塗銷型之判決：

係指塗銷物權之判決。通常發生在所有權及抵押權。

2.移轉型之判決主文通常如何諭示？請舉例說明之。

【解析】

範例

被告應將坐落彰化縣埔鹽鄉 段 地號土地暨其上建物（
即同段 建號、門牌號碼：彰化縣埔鹽鄉
號房屋）之所有權移轉登記予原告

3.分割型之判決主文通常如何諭示？請舉例說明之。

【解析】

範例一、原物分配

如附表一所示土地分割如附圖所示，即各共有人分得土地編號、面積詳如附表二所示，並依附表三所示金額互為補償。訴訟費用按附表二所示之比例負擔之。

範例二、原物分配

主 文

兩造共有坐落彰化縣 市 段132地號、面積2070.32平方公尺；同段135地號、面積1442.91平方公尺；同段136地號、面積800.26平方公尺之土地，合併分割如附圖甲案所示，編號A部分面積2596.85平方公尺土地，由原告 、被告 、被告 、被告 共同取得，並按附圖甲案所示持分比例維持共有；編號B1部分面積451.83平方公尺土地，由被告 取得；編號B2部分面積1043.91平方公尺土地，由被告 取得；編號C部分面積220.90平方公尺土地，由兩造共同取得，並按附圖甲案所示持分比例維持共有，作為道路使用。兩造並按附表二所示金額相互找補。訴訟費用由兩造按附表一所示訴訟費用負擔之比例分擔。

範例三、判決繼承

主 文

兩造公司共有被繼承人鄭 、林 所遺如附表所示之舊動產，由兩造按其應繼分之比例即各六分之一分割為分別共有。訴訟費用新臺幣24,859元由兩造各負擔六分之一。

4.塗銷型之判決主文通常如何諭示？請舉例說明之。

【解析】

範例一：判決塗銷抵押權

主 文
被告徐 [] 應將附表一編號1部分及附表二編號1部分之本金最高限額抵押權設定登記，予以塗銷。
被告吳 []、洪 []、洪 []、楊 []、楊 []、楊 []、洪 [] 應將附表一編號2部分及附表二編號2部分之普通抵押權設定登記，予以塗銷。
張清

範例二：判決回復所有權

主 文
被告劉 [] 與盧 [] 間就附表所示之不動產，於民國一百零一年八月七日所為信託契約之債權行為，及於民國一百零一年 [] 月 [] 十日完成所有權移轉信託登記之物權行為，均應予撤銷。
被告盧 [] 應將附表所示不動產，於民國一百零一年 [] 月 [] 日以信託為原因，向彰化縣員林地政事務所所為之所有權移轉登記予以塗銷。
書記官

5.判決登記之申請人為何？是否不管是原告或被告均可單獨申請？

【解析】

一、判決登記之申請人會因各種類型的登記而不同，分述如下：

(一)移轉型之判決：

以判決勝訴之當事人為申請人¹，非權利人或義務人或登記名義人，有時權利人即為判決勝訴之當事人。舉例而言，甲告乙移轉 A 地，勝訴後甲為判決勝訴之當事人又是權利人有權利申請，乙則為敗訴當事人，無申請權利。

(二)分割型之判決：

任何一位登記上之共有人均得申請。如果訴訟時為共有人，判決確定後將持分移轉，則新共有人有權可以申請，原共有人已無持分，應無申請權。

(三)設定型之判決：

原則上以判決勝訴之當事人為申請人，例如判決設定地上權，以判決後取得地上權之權利人為申請人，土地所有權人無權申請。

(四)塗銷型之判決：

以判決勝訴之當事人為申請人，如銀行告甲乙間之土地移轉行為應撤銷，銀行勝訴後為判決勝訴之當事人有權利申請，甲乙為原所有權人及現所有權人，無申請權利。又如所有權人甲告抵押權人乙之抵押權時效完成應予塗銷，勝訴後甲為判決勝訴之當事人有權利申請，乙為義務人無權申請。

二、以此觀之，判決登記之申請人以原告居多。

¹ 內政部 88 年 9 月 10 日台內中地字第 8809530 號函參照

6.請說明判決登記應否繳納登記規費、稅賦、貼花？

【解析】

一、茲以各種判決登記之類型，分述如下：

(一)移轉型之判決：

判決移轉為權利變更登記之一種，原則上應依申報地價及房屋現值計算繳納登記費及書狀費。增值稅應依規定申報繳納，檢附增值稅繳免納證明文件併案申請²。契稅部份應視該判決是否為解除買賣而有所不同，解除買賣之判決移轉不需申報契稅，其他非因解除買賣之判決移轉需申報繳納契稅。印花部份則因非屬契據行為，免予貼花。贈與稅部份則不需申報繳納，縱始權利人及義務人間有二親等間之視同贈與關係，亦同。

(二)分割型之判決：

判決分割為權利變更登記之一種，原則上應依申報地價及房屋現值計算繳納登記費及書狀費，但申請人得主張只繳納自己部份之登記費、書狀費，未會同人之登記費、書狀費不予繳納³。增值稅應視分割前後之差額有無超過 1 平方公尺公告現值，如有，應由申請人申報繳納，檢附增值稅繳免納證明文件併案申請。契稅部份應依分割稅率 2% 申報繳納。印花部份則因非屬契據行為，免予貼花。贈與稅部份則不需申報繳納，縱始權利人及義務人間有二親等間之視同贈與關係，亦同。

(三)設定型之判決：

判決設定為權利變更登記之一種，原則上應依申報地價及房屋現值計算繳納登記費及書狀費。除非是判決設定典權，否則不用申報增值稅或契稅。印花部份則因非屬契據行為，免予貼花。贈與稅部份則因非屬所有權變更故不需申報繳納。

(四)塗銷型之判決：

塗銷登記免繳納登記費⁴，但判決塗銷所有權移轉可由塗銷後之名義人申請補給書狀。增值稅、契稅、贈與稅免申報繳納。遺產稅部份應視主文有無諭示，例如判決主文敘明抵押權應於繼承後塗銷，此時應先申報遺產稅，辦理抵押權繼承後再予以塗銷。

²土地稅法第 51 條規定參照。故申請人縱非納稅義務人亦需代為申報代為繳納，始得辦理登記。

³俟未會同人申請補給書狀時再予以繳納。

⁴土地法 78 條參照。

7.申請判決登記時，如發現登記名義人已有所變動，是否仍可申請？

【解析】

一、判決登記分爲對人關係及對物關係之判決，如判決後登記名義人已有所變動，是否仍可申請登記？會因屬於前開何種關係之判決而有所不同，茲以各種判決登記之類型，分述如下：

(一)移轉型之判決：

屬對人關係之判決，如判決後登記名義人已有所變動，除非新登記名義人爲繼承人，否則不能登記⁵。

(二)分割型之判決：

屬對物關係之判決，如判決後登記名義人已有所變動，不論何種法律原因而變更均得辦理。

(三)設定型之判決：

與(一)同。

(四)塗銷型之判決：

與(一)同。

⁵ 內政部 78 年 07 月 27 日（78）台內地字第 726134 號函參照

8.請簡述移轉型之判決登記應注意那些重點為何？

【解析】

應注意事項如下：

- 一、申請人是否適格
- 二、應申報繳納那些稅賦
- 三、有無優先購買權人
- 四、登記名義人已變動可否登記

9.判決移轉登記應否審查優先購買權？

【解析】

判決移轉事件中，如屬買賣關係之移轉，應有優先購買權之適用，倘判決理由中，未敘及該優先購買權確已放棄，仍應依土地登記規則第 97 條規定審查⁶。

⁶ 內政部 81 年 03 月 26 日（81）台內地字第 8172206 號函參照

10.判決移轉登記應否審查價金給付之部分？

【解析】

判決移轉登記有關價金之給付並無判決分割時有差額補償之法定抵押權登記問題，故原則上登記機關並不審查價金給付之證明文件，例外如判決主文諭示「被告於 A 地移轉時原告應同時給付新台幣 00 元整」，此時價金給付成爲土地移轉之條件，例外應審查給付文件⁷。

⁷ 內政部 81 年 01 月 27 日（81）台內地字第 8178260 號函參照

11.判決移轉之標的如有查封、假扣押、假處分時可否辦理登記？

【解析】

判決移轉之標的如有查封登記，因已進入強制執行程序，故應優先適用查封效力，不能辦理判決移轉。至判決移轉之標的如有假扣押、假處分時，如其假扣押或假處分之債權人為判決移轉之權利人，則例外可適用土地登記規則第 141 條規定辦理移轉，但應檢附查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件始得辦理。

12.請簡述分割型之判決登記應注意那些重點及其程序為何？

【解析】

- 一、共有人有無變動
- 二、應否先為死亡之共有人申報遺產稅及代辦繼承登記
- 三、應先申請複丈
- 四、有無圖簿不符應先辦理面積更正
- 五、應查註有無超過 1 平方公尺公告現值
- 六、應申報繳納那些稅賦
- 七、有無差額應檢附提存或受領文件或辦理法定抵押權
- 八、有無意定抵押權應如何轉載
- 九、意定抵押權與法定抵押權之登記順序
- 十、限制登記應如何處理
- 十一、與農發 16 條有無抵觸
- 十二、有農舍之非耕地分割有無解除套繪

13.法官於裁判分割時有無方案考量順序？

【解析】

此點與登記行為雖無關係，但屬於重要觀念，仍應予以建立。法官於裁判分割時應考量之方案順序為 1.原物分配 2.部分原物分配、部分受領補償 3.變價分割。有時共有人起訴時如主張變價分割，被告主張原物分配，如原物分配不會產生畸零地，則該方案應優先變價分割方案被考量。

14.判決共有物分割時，共有人如有意定抵押權如何處理？

【解析】

判決共有物分割時，共有人之意定抵押權是否轉載於原設定人所取得之土地上，其標準如下：

- 一、如果從判決書中可得知抵押權人有訴訟參加或有被告知訴訟，則地政機關會將該抵押權直接轉載於原設定人所取得之土地上。
- 二、如果從判決書中發覺抵押權人並未訴訟參加或有被告知訴訟，則地政機關會將該抵押權按原設定範圍轉載於每一共有人所取得之土地上。此種情況大部分係發生於判決確定後於登記前，共有人以其持分設定抵押權，因該抵押權人未訴訟參加或有被告知訴訟，故該抵押權會按原設定範圍轉載於每一共有人所取得之土地上⁸。

⁸ 土地登記規則 107 條參照

15.何謂補償性之法定抵押權？此種抵押權在判決書上如何顯示？應如何登記？

【解析】

一、所謂補償性之法定抵押權，係指判決分割時，如有差額補償，則補償權利人對補償義務人所取得之不動產具有抵押權之謂。依土地登記規則第 100-1 條規定，申請裁判分割時，如能檢附補償權利人之受領證明書或為其提存之提存書時，可免申請法定抵押權登記。

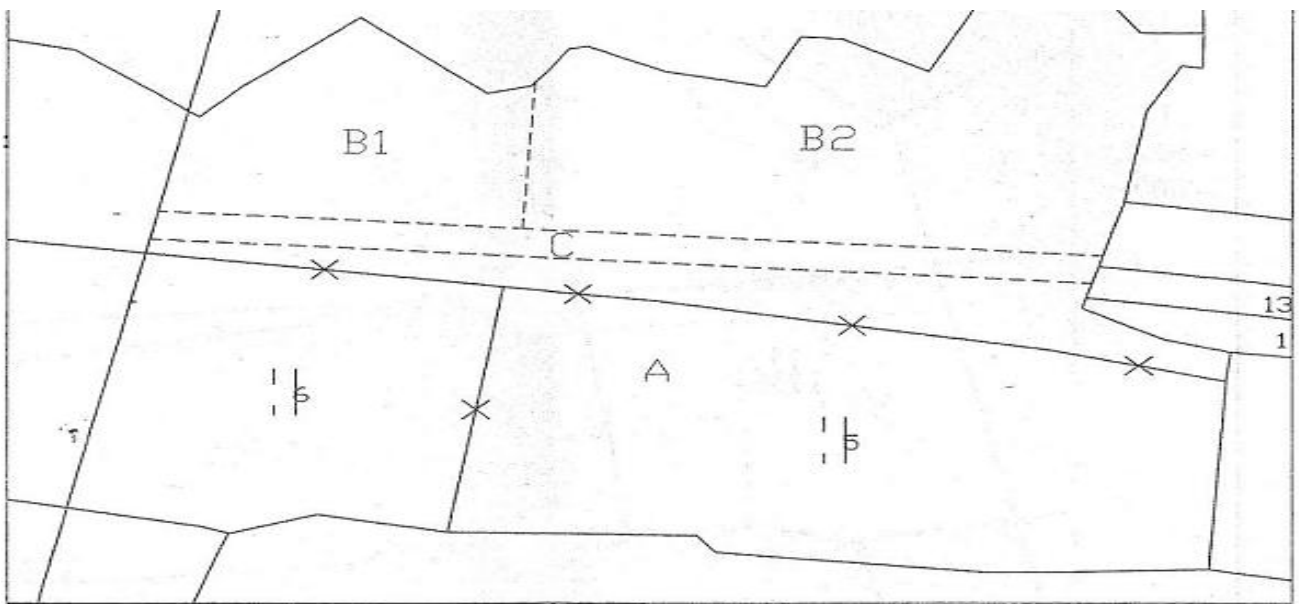
二、判決範例

按附圖甲案所示持分比例維持共有，作為道路使用。兩造並按附表二所示金額相互找補。

附表：

應償應金 提之提額 出人出 補及之	應受補償之人及受補償金額		
	張甲 (-17,203)	張乙 (-39,739)	合 計
蘇丙 (+17,069)	5,156	11,913	17,069
高丁 (+11,607)	3,507	8,100	11,607
高戊 (+19,287)	5,827	13,460	19,287
高己 (+8,979)	2,713	6,266	8,979
合 計	17,203	39,739	56,942

市 段 2、 5、 6地號					
分割共有物事件					
編號	地號	面積	取得人姓名及持分		備註
A	132	2596.85	蘇	77822 / 259685	私設路地 (寬度3公尺)
			高	52944 / 259685	
			高	87962 / 259685	
			高	40957 / 259685	
B1		451.83	張	1 / 1	
B2		1043.91	張	1 / 1	
C		220.90	張	2439 / 22090	
			張	5634 / 22090	
			蘇	4200 / 22090	
			高	2858 / 22090	
	高		4748 / 22090		
合計=		4313.49			



三、登記方法

- (一)先找出補償權利人，即為抵押權人。有時受補償之權利人有數位共同受償，就必須登為同一順位之抵押權人，為分別債權人。
- (二)再找出補償義務人，在該判決中，所有補償義務人所取得之所有不動產，不管係單有或共有之持分，都應為法定抵押權標的。
- (三)另製作登記申請書及法定抵押權清冊，核實填寫。
- (四)與判決分割案件連件申請。

四、法定抵押權登記範例

附表七—257、268、279 地號(住宅區)土地合併分割之共有人應受補償金額配賦表：

受補償人 應補償人	乙	宗	兩	受補償金額合計
榮	207,409	207,409	207,409	622,227
應補償金額合計	207,409	207,409	207,409	622,227

判決共有物分割法定抵押權登記清冊 申請人簽章 附表七

(1)抵押權編號		1	
(2)權利種類		普通抵押權	
(3)權利人 (即債權人)		乙 ✓	宗 ✓ 兩 ✓
(4)債權額比例		207,409/622,227	207,409/622,227 207,409/622,227
(5)義務人兼債務人		榮 ✓	
(6)債務額比例		全部	
土地標示	(7)坐落	鄉鎮市區 段	
	小段 地號	7	8-1
	(8)設定權利範圍	全部	全部
建物標示	(9)建號		
	(10)坐落	鄉鎮市區 段	
	小段 建號	9	
	(11)門牌		
(12)設定權利範圍			
(13)提供擔保權利種類		所有權	✓ 所有權
(14)擔保債權總金額		新台幣 622,227 元整	
(15)擔保債權種類及範圍		擔保民國 105 年 月 30 日 104 年度上字第 號判決共有物分割所生之金錢補償	
(16)備註			

16.補償性之法定抵押權可否以匯款證明為之？

【解析】

依土地登記規則第 100-1 條規定，依民法第八百二十四條第三項規定申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。但申請人提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件者，不在此限。故法條中之用語為「已受領之證明文件」，並不限於受領之形式為何，但登記上因需審查受領人之真意，故以匯款證明作為受領證明者，大部分登記機關似乎會覺得無法確定是否受領人已確實受領，故實務上還是建議以受領人親自出具之證明或為其提存之提存書為主，盡量避免以匯款單作為受領證明。

17. 裁判分割之補償，其受補償人可否出具「拋棄證明」代替受領證明書？

【解析】

土地登記規則第 100-1 條規定，申請人提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件者，可不登法定抵押權。如受補償人出具「拋棄證明」可否取代受領證明書，則法無明文規定，筆者認為，受領人之權利本以可得拋棄為原則，故應可以「拋棄證明」取代受領證明書，惟此舉應有視同贈與之適用⁹，應要求檢附贈與稅證明書。

⁹遺贈稅法第 5 條，財產之移動，具有左列各款情形之一者，以贈與論，依本法規定，課徵贈與稅：一、在請求權時效內無償免除或承擔債務者，其免除或承擔之債務。•••

18.補償性之裁判分割，可否扣除增值稅後再予以提存？

【解析】

應不可。理由在於裁判分割之差額補償，與土地法 34-1 條規定不同，34-1 中關於不同意共有人之受領價金，地政機關無需加以審查，故即使提存金額與出售價金價額不符亦可登記。然裁判分割之差額補償並無類此規定，故提存金額必須與判決書上之補償金額相符，始可登記，至於申請人代繳之增值稅，只能另外求償。

19.判決分割時，共有人之意定抵押權與補償性之法定抵押權競合時應如何處理？

【解析】

- 一、此議題其實相當重要，因為抵押權之次序涉及受償之順序，如果判斷或登記錯誤，對當事人之權益影響重大，因此，判斷上應精確。
- 二、判決分割時，共有人之意定抵押權與補償性之法定抵押權競合時應如何處理，依民法 824 條規定，應有部分有抵押權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。不動產分割時，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權，該抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於前述但書之轉載抵押權。是以，共有物分割後，就共有人所分得之土地，補償性之法定抵押權應次序在前，其轉載之意定抵押權應次序在後。

20.判決共有物分割時如共有人有限制登記應如何處理？

【解析】

判決共有物分割時如共有人有限制登記，應區分為二種態樣，分述如下：

一、預告登記

依土地法 79-1 條，預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。故共有人之預告登記，並不能阻擋判決共有物分割之申請，惟預告登記之登記名義人分割後如有取得土地，應將該預告登記轉載於其所分配之土地。

二、查封、假扣押、假處分

(一)法院於判決確定前即已有查封之存在，顯見該查封對於該裁判分割之有無礙已受有法院之考量，故登記機關僅須將該查封事項轉載於被查封人分割後取得之土地上，而無須審核該轉載是否有礙執行效果¹⁰。

(二)至判決確定後，共有人之應有部分始經法院囑託辦理查封登記者，其裁判分割之方式是否有礙執行之效果，尚非登記機關所能審認，故仍應由登記機關洽詢原囑託查封之法院後始得辦理¹¹。

¹⁰內政部七十四年一月七日台（七四）內地字第二八三九八四號函【要旨】共有土地之共有人中一人或數人之應有部分經法院囑託辦理查封等登記後，未為塗銷前，他共有人得持憑法院確定判決申辦共有土地分割登記

¹¹內政部八十八年八月十八日台（八八）內中地字第八八〇四六一四號函【要旨】共有土地經法院判決分割確定後，於辦理登記前，共有人之一之部分應有部分經辦畢查封登記，於該查封登記未塗銷前，其他共有人持憑法院確定判決，申辦共有土地分割登記時，地政機關應先洽原囑託查封登記之法院

21.判決分割時，如有共有人未分得土地，但其持分有查封、預告登記或抵押權時，應否由該共有人出具受領證明？或出具提存書？

【解析】

判決分割時，如共有人未分得土地，理論上應受有價金補償，對於補償義務人所分得之土地，有法定抵押權，除非出具補償權利人之受領證明或為其提存之提存書¹²。然該未分得土地之共有人，如其持分有查封、預告登記或抵押權時，因有利害關係人存在，故應不得由該未分得土地之共有人受領，而應登記法定抵押權或為其提存，登記或提存時應將該查封文號、請求權人或抵押權登記於法定抵押權之備註欄或提存書之受領條件，以免影響相關利害關係人權益。

¹²土地登記規則第 100-1 條參照。

22.判決分割後，受領補償之共有人死亡，應以死者名義提存或以其繼承人名義提存？

【解析】

判決分割後，如有受領補償之共有人，其提存時也有適格性之問題，假如提存時該共有人已死亡，應以其繼承人爲受領權人，提存時應製作繼承系統表，除戶謄本、現戶謄本及通知之存證信函辦理¹³。如誤以死者名義提存，應以提存錯誤爲理由先聲請領回提存物。至於提存時如受領補償之共有人尙生存，係於登記前死亡，則與提存人無關，提存已產生效力，登記機關亦不得要求提存人重新對繼承人提存。

¹³內政部 79 年 05 月 24 日（79）台內地字第 804869 號函參照

23.判決分割時發現分割土地之面積如有不符應如何處理？

【解析】

- 一、判決分割時如發現分割土地之面積如有不符，通常會在判決理由中交待，並以「更正後」之面積為判決標準。此種情形係因為在製作分割方案時，測量員發現圖簿不符，即地籍圖測量出來的面積與登記上之面積不符，在反應予法院知悉後，先以「更正後」之面積為判決，但重點在於，判決確定後，此種圖簿不符之問題應如何處理。
- 二、依地籍測量實施規則第 232 條規定，複丈發現錯誤者，除有下列情形之一，得由登記機關逕行辦理更正者外，應報經直轄市或縣（市）主管機關核准後始得辦理：一、原測量錯誤純係技術引起者。二、抄錄錯誤者。前項所稱原測量錯誤純係技術引起者，指原測量錯誤純係觀測、量距、整理原圖、訂正地籍圖或計算面積等錯誤所致，並有原始資料可稽；所稱抄錄錯誤指錯誤因複丈人員記載之疏忽所引起，並有資料可資核對。故此種情況應屬於技術引起之測量錯誤，如果以上開條文觀之，應該由登記機關逕行辦理更正。建議可由原告填寫申請書，併同該判決書正式收文請求登記機關逕為更正為宜。

24.二筆土地共有人不同之「合併、分割」判決應如何處理？

【解析】

- 一、二筆土地共有人不同之「合併、分割」判決，係依據民法 824 條第 6 項規定，共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。此種「合併、分割」判決在效益上有把相同共有人之持分集中分配之效果，屬於促進土地利用之作法之一，勘稱合理。
- 二、申請登記之重點分述如下：
 - (一)申請合併及分割複丈。
 - (二)製作合併、判決分割、判決共有物分割三連件申請登記。
 - (三)各該登記案件均應檢附登記清冊完整敘明合併前後、判決分割前後、判決共有物分割前後之狀態。較有疑義者在於合併後如何決定權利範圍，因為係不同共有人土地之合併，所以有可能二筆土地之公告現值不同，此時應以各該共有人之公告現值占總公告現值之比例為標準，計算其合併後之持分。

25.二筆耕地共有人不同之判決合併分割，應否要求申請人檢附依農發 16 條但書第 7 款報准之文件？

【解析】

此問題之重點在於農發 16 條但書第 7 款係屬地權調整之規定，前提必須符合便利農業經營、截彎取直或地權集中之要件才會核准。如果該判決不符合上開條件，就有可能不被核准，形成徒有判決書卻無法登記之窘境。幸內政部解釋認為，此種不同共有人土地之合併情況應屬判決分割之必要過程而已，與地權調整無關，因此，免予檢附報准文件¹⁴。

¹⁴內政部 107 年 01 月 03 日台內地字第 1060451228 號函參照

26.何謂變價分割？變價分割之效力為何？

【解析】

一、所謂變價分割，係指判決共有物分割之原物分配有困難時，由法院諭示變賣共有物，再按比例分配價金之判決。範例如下：

主 文
兩造共有坐落新北市 區 段 地號土地（面積八十二點
三四平方公尺）准予變價分割，所得價金按如附表所示之應得價
金比例分配之
訴訟費用新臺幣伍仟肆佰元，由兩造依如附表所示應得價金比例
負擔。

二、變價分割之效力有二，一可聲請法院強制執行；二可聲請登記機關按價金分配比例登記為分別共有。後者是屬於特別作法，登記為分別共有後仍可聲請拍賣。

27.裁判分割時如有共有人死亡時應如何處理？請以起訴前、訴訟繫屬中及判決確定後三種時機說明之。

【解析】

- 一、起訴前共有人已死亡，仍以該死者名義訴訟者，該判決應屬無效。且縱經形式上判決確定，亦有提起再審之適用。如登記機關發現起訴前共有人已死亡之事實，因屬無效判決，應可拒絕受理登記。
- 二、訴訟繫屬中共有人已死亡，仍以該死者名義判決者，應視其在言詞辯論終結前死亡或終結後死亡，如係前者，效力與起訴前共有人已死亡相同，屬無效判決，登記機關可拒絕受理登記。如係後者，因共有人已完整進行言詞辯論程序，其訴訟權已受到保障，故應屬有效判決，可受理登記。
- 三、判決確定後共有人才死亡，其效力與言詞辯論終結後死亡相同，共有人已完整進行言詞辯論程序，其訴訟權已受到保障，應屬有效判決，可受理登記。且登記時可暫以死者名義登記，亦不需申報遺產稅。

28.受領價金之共有人已死亡，得否由其繼承人出具受領證明辦理？應否申報遺產稅？

【解析】

本題之重點在於，如果不給繼承人受領，其實也沒有別人可以領，不可能再由死亡之共有人出具受領證明書，辦理登記。故辦理時應檢附繼承系統表、除戶謄本、現戶謄本、全體繼承人受領證明、印鑑證明書等文件。至於遺產稅應否申報，管見以為，該受領金額屬於受領人之遺產，仍應由登記機關協助審查，才不會有逃漏遺產稅之虞。

29.非納稅義務人及補償義務人應否申報代繳增值稅及製作法定抵押權案件？A 地為甲乙丙共有各 1/3，判決分割為 A1 給甲、A2 給乙、A3 給丙，甲需補償乙 100 萬，問：丙單獨申請登記時應否為甲乙申報繳納增值稅及製作申請法定抵押權登記？

【解析】

- 一、判決共有物分割及法定抵押權登記為關連案件，不僅無法由部分共有人主張只辦理自己取得之部分，亦不能主張只辦理判決共有物分割而不申報代繳增值稅，或只辦理判決共有物分割而不製作法定抵押權案件。
- 二、題意中，A 地為甲乙丙共有各 1/3，判決分割為 A1 給甲、A2 給乙、A3 給丙，甲需補償乙 100 萬，丙單獨申請登記時，既非增值稅之納稅義務人，又非補償義務人或補償權利人，但因判決共有物分割及法定抵押權登記為關連案件，故丙仍需製作完整的登記案件，將 A1 申請登記給甲、A2 給乙、A3 給丙，且需就整筆案件申報增值稅，代乙繳納增值稅後，檢附增值稅證明書辦理。法定抵押權部分亦需製作案件申請登記，將甲之 A1 登記法定抵押權予乙，金額 100 萬。

30.有建物之建地申請判決分割時應否檢附法定空地證明？其建築基地應如何轉載？

【解析】

依建築基地法定空地分割辦法第 6 條規定，建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理。依前項規定分割為多筆地號之建築基地，其部分土地單獨申請建築者，應符合第三條或第四條規定。所謂應符合第三條或第四條規定，係指應經檢討得建築為限。故白話而言，有使照之建物，其基地經判決分割，不用檢附法空證明，但每一筆分割後之土地都應該要轉載建築基地之註記，如果要塗銷註記，可以申請法空證明，俟塗銷建築基地之註記後，再申請建築。

31.有農舍之農地申請判決分割時應否檢附解除套繪證明？其管制註記應如何處理？

【解析】

一、有關於解除套繪之規範，分述如下：

(一)法律依據

農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項：「已申請興建農舍之農業用地，直轄市、縣（市）主管建築機關應於地籍套繪圖上，將已興建及未興建農舍之農業用地分別著色標示，未經解除套繪管制不得辦理分割。」

(二)耕地無需解除套繪可以分割

行政院農業委員會 102 年 11 月 26 日農水保字第 1020229253 號函釋略以：『••說明二、查農業用地興建農舍辦法第 12 條第 3 項規定：「已申請興建農舍領有使用執照之農業用地經套繪管制，除符合下列情形之一者外，不得解除：•••三、農舍用地面積與農業用地面積比例符合法令規定，經依變更使用執照程序申請解除套繪管制後，該農業用地面積仍達零點二五公頃以上。」，其立法目的在於規範已領有農舍使用執照之農業用地扣除超過規定比例之農業用地面積後，應不小於 0.25 公頃，以避免免原申請興建農舍之農業用地再不當細分，影響農業用地使用管制及農業生產效率，先予敘明。三、次查農業發展條例第 16 條定有耕地分割之例外規定，爰相關案件如合於本條例第 16 條得辦理分割之條件者，自得依該規定辦理分割，惟仍須受本條例第 4 項規定限制，即已申請興建農舍之農業用地不得重複申請，不得解除套繪管制•••』。

(三)農業用地經法院判決者可以不用解除套繪即可分割（內政部 105 年 4 月 27 日台內營字第 1050804906 號令停止適用）

內政部 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804511 號函（內政部 105 年 4 月 27 日台內營字第 1050804906 號令停止適用）【要旨】已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，申請人得於解除套繪前，檢附法院確定判決書申辦分割【內容】一、略。二、次查本部 74 年 7 月 17 日 74 台內營字第 330722 號函說明二所示：「按共有物之分割，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，並不以登記為要件。此有最高法院 43 年台上字第 1016 號、51 年台上字第 2641 號判例可稽。……」爰已興建農舍之農業用地經法院判決共有物分割確定，自得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割，惟其套繪及解除套繪管制事項，仍須依農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項至第 4 項規定辦理，以落實農業發展條例第 18 條第 4 項「已申請興建農舍之農業用地不得重複申請」之查核管制規定，並避免產生農民於農舍施工中或領得使用執照後逕向地政單位申請分割為數筆地號，造成農舍與其坐落農地面積、比例不符法令規定等情形。

(四)農業用地經法院判決者仍應解除套繪始可分割

內政部 105 年 4 月 27 日台內營字第 1050804906 號令【主旨】有關農業用地興建農舍辦法（以下簡稱本辦法）第十二條規定相關函釋之處理如下，並自即日生效。說明：一、停止適用本部一百零三年四月二十九日台內營字第 1030804511 號函。二、上開號函停止適用前，已興建農舍之農業用地，並經法院判決分割確定者，得檢附法院確定判決書，逕向地政機關申辦分割；惟其套繪及解除套繪管制事項，仍應依本辦法第十二條第二項至第四項規定辦理。

二、本題之重點在於，如果是耕地以外之農業用地，無論是判決分割或協議分割，均需先申請解除套繪才能分割。爭點在於，如果是耕地，可否適用行政院農業委員會 102 年 11 月 26 日農水保字第 1020229253 號函，不用解除套繪可以分割，只要將管制註記轉載即可？本文認為，因為上開函號並未停止適用，因此，仍有適用之空間。

32.民國 70 年之裁判分割現在可否申請？

【解析】

裁判分割為形成判決，於判決確定後即產生物權變動之效力，故判決書縱已經過 15 年，亦無消滅時效之適用，仍可申請登記¹⁵。

¹⁵ 內政部 76 年 10 月 14 日台內地字第 542247 號函參照

33.原物分配原則在裁判分割時有無適用？

【解析】

所謂原物分配原則，係指共有人不完全相同之數宗共有土地，如經共有人全體協議亦得辦理共有物分割，惟其協議分割後之土地，僅得分配予該宗土地之原共有人或原共有人之一¹⁶。但此種原則在裁判分割時並不適合，所以裁判分割事件雖有部分標的並非分配予原共有人或原共有人之一，亦可登記¹⁷。

¹⁶ 內政部 92 年 07 月 15 日內授中辦地字第 0920010381 號函參照

¹⁷ 內政部 102 年 04 月 11 日內授中辦地字第 1026032959 號函參照

34.何謂判決繼承？判決繼承之原因使用在何種主文之諭示上？其登記程序為何？

【解析】

一、所謂判決繼承，係指依判決書而辦理繼承行為之謂。判決繼承之諭示態樣，舉例如下：

(一)裁判分割時諭示就死亡之共有人辦理繼承登記

(二)諭示從共同共有之狀態變更為分別共有

(三)諭示從共同共有之狀態分配予各繼承人單獨取得

二、其辦理程序如下：

(一)裁判分割時主文諭示就死亡之共有人辦理繼承登記

1.由申請人代為申報遺產稅

2.申請人檢附遺產稅證明書及判決書辦理判決繼承登記為死亡共有人之繼承人全體共同共有。

(二)主文諭示從共同共有之狀態變更為分別共有

1.由申請人申報遺產稅

2.申請人向登記機關申請登記為共同共有後再起訴

3.申請人檢附判決書辦理判決繼承登記為全體繼承人分別共有

(三)主文諭示從共同共有之狀態分配予各繼承人單獨取得

1.由申請人申報遺產稅

2.申請人向登記機關申請登記為共同共有後再起訴

3.辦理判決標示分割(視判決主文是否有諭示先分割)

4.申請人檢附判決書辦理判決繼承登記為繼承人分別取得個別遺產

35.何謂分割遺產之訴？其登記程序為何？

【解析】

- 一、所謂分割遺產之訴，係指繼承人欲將共同共有之遺產分配為全體繼承人按應繼分分別共有或分配予各繼承人單獨取得之謂，其登記原因均為判決繼承，以一件登記案件處理即可。
- 二、分割遺產之訴亦屬裁判分割之範疇，故如判決主文諭示繼承人間有互為補償者，應有法定抵押權之適用。登記程序同上題二、(二)(三)。

36.判決分割之共有人已死亡，原告欲代辦繼承時，發現其繼承人已辦理分割繼承完畢，此時應如何處理？

【解析】

- 一、判決分割之共有人已死亡，其繼承人既已告確定，其部分繼承人申辦與判決意旨不符之繼承登記與民事訴訟法第四〇一條規定有違，故登記機關嗣後受理系爭土地判決共有物分割登記之申請，對與該判決意旨不符之原繼承登記應予撤銷，改依該判決意旨辦理繼承登記及共有物分割登記¹⁸。
- 二、至於繼承人於法院確定判決前，即已申辦分割繼承登記完竣，其申辦繼承登記之繼承人與法院確定判決之繼承人相符者，得依該法院確定判決申辦共有物分割登記。系爭土地共有人之一訴請法院判決共有物分割，因共有人劉○○已死亡，判決爰除共有物分割外，並命應由該共有人之五位繼承人就該共有人之應有部分辦理繼承登記。惟該五位繼承人於判決確定前，即已申辦分割繼承登記完竣，因其申辦繼承登記之繼承人與法院確定判決之繼承人相符，故該五位繼承人既經協議系爭土地之持分由其中一位繼承人繼承取得，尚無不合，亦無違該法院確定判決。故本案既經辦理繼承登記完竣，得依該法院確定判決申辦共有物分割登記¹⁹。
- 三、是以，依照上開函釋內容判斷，原告依該法院確定判決申辦共有物分割登記時，如死亡共有人之繼承人已先辦理繼承登記，而其全體繼承人與判決書所諭示之繼承人相同，即無需先撤銷繼承，反之，如死亡共有人之繼承人已先辦理繼承登記，而其全體繼承人與判決書所諭示之繼承人不符，應由其他共有人先申請撤銷該繼承再重新依主文辦理判決繼承及共有物分割。

¹⁸內政部八十六年十月八日台（八六）內地字第八六八二七〇八號函參照

¹⁹內政部八十九年九月六日台（八九）內中地字第八九一七一八五號函參照

37.判決繼承應否查註有無超過一平方公尺現值及申報增值稅？

【解析】

判決繼承仍為繼承登記之一種，無須查註有無超過一平方公尺現值，亦無申報增值稅之問題。

38.請簡述設定型之判決登記發生於何種情形？

【解析】

設定型之判決登記在實務上甚少發生，其產生之基礎在於如果當事人雙方訂立了他項權利之物權設定契約但因故未能會同申請，權利人請求登記名義人配合辦理時，遭當事人拒絕，此時即可透過法院判決設定該他項權利。判決設定之權利種類原則上應為用益物權，申請時應依土地登記規則第 49 條規定計收登記費。

39.請簡述塗銷型之判決登記應注意那些重點？

【解析】

塗銷型之判決登記最常見者為判決塗銷抵押權及判決塗銷所有權，茲分述其重點如下：

一、判決塗銷抵押權

(一)應依判決主文執行

(二)主文有可能諭示抵押權先繼承再塗銷，也有可能諭示直接塗銷

(三)如果諭示抵押權先繼承再塗銷，就必須製作連件，第一件繼承案第二件塗銷案

(四) 第一件繼承案仍須依規定申報檢附遺產稅單

(五)申請時如果抵押權已讓與第三人，就不能辦理塗銷登記了

二、判決塗銷所有權²⁰

(一)判決主文必須有諭示「撤銷債權、塗銷物權」之字義才能受理判決塗銷，如果是「移轉」的字義應該辦理判決移轉

(二)由勝訴之原告申請，通常是債權人，打脫產回復訴訟

(三)製作一件「判決回復所有權登記」

(四)除所有權狀外，其餘事項均回復移轉前之狀態

(五)不用申報任何稅賦及繳納登記費

(六)回復後之所有權人可另外申請補給書狀

(七)申請時如果登記名義人已再移轉與第三人，就不能辦理回復登記了

²⁰ 登記原因為判決回復所有權

40.判決塗銷所有權或抵押權之案件中，如名義人已移轉權利予第三人，得否申請登記？

【解析】

法院確定判決，係命債務人塗銷其所有權登記，如訴訟繫屬後債務人已將不動產移轉登記與第三人，自無從依原確定判決而塗銷該第三人之移轉登記²¹。故判決回復所有權登記有繼受力之問題，如果申請登記時，名義人已移轉權利予第三人，則該第三人受有絕對效力之保護，應不繼受該判決之效力，該登記無從辦理。至判決塗銷抵押權案件，法理相同，應做相同之審查。

²¹內政部 73 年 01 月 30 日台內地字第 209027 號函參照。

41.判決塗銷抵押權應否申報遺產稅？

【解析】

應視判決主文如何諭示。主文有可能諭示抵押權先繼承再塗銷，也有可能諭示直接塗銷，如屬前者，自應申報檢附遺產稅證明書後始得辦理。在判決個案中，曾有一例之原告，聲明主張抵押權應由繼承人先繼承後再塗銷，但法官認為，該抵押權之時效完成暨除斥期間屆滿係在抵押權人死亡以前，故斯時已經消滅，應無繼承之適用，是以駁回繼承之申請而直接判決塗銷，足供參考²²。

²²臺灣高等法院台中分院 106 年度重上字第 132 號民事判決參照

42.何謂混合型判決，通常發生在何種情形？

【解析】

所謂混合型判決，係指融合了各種類型之判決於主文中之謂。例如原物分配與變價分割之共有物分割判決，在主文中會有原物分配之諭示，也交代了部分標的變價後按比例分配，此時應判斷哪些屬於應登記事項，哪些不屬於應登記事項，如果不需登記者可以排除，需登記者再依相關規定要求依程序辦理。