

南投縣政府 108 年度研究報告

判決共有物分割金錢補償案件，應受補償  
共有人已受領證明文件採認之實例探討

研究人

服務單位：草屯地政事務所

研究人員：潘明珠

中華民國 108 年 3 月 13 日

## 南投縣政府 108 年度研究報告摘要表

研究報告名稱	判決共有物分割金錢補償案件，應受補償共有 人已受領證明文件採認之實例探討
研究單位及人員	草屯地政事務所：潘明珠
研究起迄年月	108 年 1 月-108 年 3 月
研究緣起與目的	<p>民法第 94 條規定：「對話人為意思表示者，其意思表示，以相對人了解時，發生效力。」，同法第 95 條規定：「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。但撤回之通知，同時或先時到達者，不在此限。…」，同法第 309 條規定：「依債務本旨，向債權人或其他有受領權人為清償，經其受領者，債之關係消滅。持有債權人簽名之收據者，視為有受領權人。但債務人已知或因過失而不知其無權受領者，不在此限。」，同法第 324 條定：「清償人對於受領清償人，得請求給與受領證書。」，最高法院民事 57 年台上字第 3647 號判例：「對話人為意思表示者，以相對人了解時發生效力，非對話者，以通知達到相對人時發生效力，民法第九十四條及第九十五條定有明文。同法第四百五十一條所謂表示反對之意思是否發生效力，自亦應分別對話或非對話，以相對人已否了解或通知已否達到相對人為斷。」。又民法第 824 條規定：「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之</p>

方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。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。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。」，土地登記規則第 100 條規定：「依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費繳納完畢後再行繕發，同規則第 100 條之 1 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

	<p>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。前項抵押權次序優先於第一百零七條第一項但書之抵押權；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人。」。有關已受領之「證明文件」，實務作業係由受補償人出具受領證明書、身分證明文件、印鑑證明（或親自到場核符）三者之總和，以為受領權人已為受領之意思表示；然提出之證明文件僅以匯款證明等方式為之，是否即可認屬應受補償人已受償之證明文件，實務上地政事務所與申請當事人對受領之見解不同，易生認定困擾，為避免徒增行政救濟程序值得探討。</p>
<p>研究方法與過程</p>	<p>研析民法、行政程序法及土地登記規則等相關規定，並以實際案例來探究。</p>

<p>研究發現與建議</p>	<p>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。有關已受領之「證明文件」，為確認受補償當事人已受領同意之意思表示，宜由受補償當事人出具已受領之證明文件，並依土地登記規則第 40 條第 1 項或第 41 條規定辦理，為無爭議妥適之方式。惟若應受補償當事人未依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定擇符辦理者，登記機關應依行政程序法等規定，進行行政程序之事實證據的調查，此作法應儘量求證當事人已受領補償之意思表示，以資周全。</p>
<p>選擇獎勵</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> 行政獎勵                      <input type="checkbox"/> 獎勵金</p>

# 判決共有物分割金錢補償案件，應受補償共有人 已受領證明文件採認之實例探討

## 壹、研究緣起與目的

民法第 94 條規定：「對話人為意思表示者，其意思表示，以相對人了解時，發生效力。」，同法第 95 條規定：「非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力。但撤回之通知，同時或先時到達者，不在此限。…」，同法第 309 條規定：「依債務本旨，向債權人或其他有受領權人為清償，經其受領者，債之關係消滅。持有債權人簽名之收據者，視為有受領權人。但債務人已知或因過失而不知其無權受領者，不在此限。」，同法第 324 條定：「清償人對於受領清償人，得請求給與受領證書。」，最高法院民事 57 年台上字第 3647 號判例：「對話人為意思表示者，以相對人了解時發生效力，非對話者，以通知達到相對人時發生效力，民法第九十四條及第九十五條定有明文。同法第四百五十一條所謂表示反對之意思是否發生效力，自亦應分別對話或非對話，以相對人已否了解或通知已否達到相對人為斷。」。又民法第 824 條規定：「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法

院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。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。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。」，同法第 824 條之 1 第 4 項規定：「前條第三項之情形，如為不動產分割者，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。」，土地登記規則第 100 條規定：「依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費繳納完畢後再行

繕發，同規則第 100 條之 1 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。前項抵押權次序優先於第一百零七條第一項但書之抵押權；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人。」。有關已受領之「證明文件」，實務作業係由受補償人出具受領證明書、身分證明文件、印鑑證明（或親自到場核符）三者之總和，以為受領權人已為受領之意思表示；然提出之證明文件僅以匯款證明等方式為之，是否即可認屬應受補償人已受償之證明文件，實務上地政事務所與申請當事人對受領之見解不同，易生認定困擾，為避免徒增行政救濟程序值得探討。

## 貳、研究方法

研析民法、行政程序法及土地登記規則等相關規定，並以實際案例來探究。

### 參、案例說明

草屯鎮新富寮段 1033 地號 1 筆土地，為李○○、高○及許○○等 3 人共有。李○○等 3 人檢具臺灣南投地方法院 106 年度重訴字第 61 號民事判決及判決確定證明書，申請辦理判決共有物分割登記，依上開法院判決內容，高○須補償許○○新臺幣（以下同）262 萬 4,358 元、李○○7 萬 9,668 元，其中李○○提出國民身分證正本，親自到場表示已受領補償金，並由南投縣草屯地政事務所（以下簡稱草屯所）指定人員核符後同時於申請書內簽名，然許○○部分，僅檢具金融機構存款存摺影本、存證信函、掛號執據影本、郵件收件回執影本等文件，並於申請書具結「本人確已收到高祝給付補償金 2624358 元，如有不實願負法律責任」（未檢附印鑑證明），許君是否確已受領補償金尚需查證。草屯所依職權提供受款人身分證號碼、受款帳號向受款金融機構查詢應受補償金已確實轉入，經金融機構函復該款項確已轉入，為確認受補償人受領真意，草屯所再將查證並審認視為已受領結果，以雙掛號函知高君，如有異議，請於 7 日內以書面提出，逾期未提出則辦理登記。高君未於期限內提出異議，草屯所審查符合規定准予登記。

## 肆、案例分析與探討

一、土地登記規則第 26 條規定：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」、同規則第 27 條規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：…四、因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。…」、同規則第 40 條規定：「申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。」、同規則第 41 條規定：「申請登記時，有下列情形之一者，當事人得免親自到場：一、依第二十七條第四款規定，得由權利人單獨申請登記。…」，本案例係法院判決確定之登記案件，依上述規定申請人得免親自到場；惟申請人李○○及許○○同時為應受補償之當事人，即為直接喪失不動產權利（抵押權）之登記義務人，為審核申請人依土地登記規則第 100 條之 1 但書規定，提出應受補償之共有人已受領之證明文件，是否為當事人已受領同意之意思表示，宜由李、許二人依土地登記規則第 40 條第 1 項或第 41 條規定辦理。

二、行政程序法第 36 條規定：「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」、同法第 39 條規定：「行政機關基於調查事實及證據之必要，得以書面通知相關之人陳述意

見。通知書中應記載詢問目的、時間、地點、得否委託他人到場及不到場所生之效果。」、同法第 40 條規定：「行政機關基於調查事實及證據之必要，得要求當事人或第三人提供必要之文書、資料或物品。」、同法第 43 條規定：「行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，並將其決定及理由告知當事人。」，本案應受補償人許○○部分，僅檢具金融機構存款存摺影本、存證信函、掛號執據影本、郵件收件回執影本等文件，並於申請書具結「本人確已收到高祝給付補償金 2624358 元，如有不實願負法律責任」（未檢附印鑑證明），許君係為直接喪失不動產權利（抵押權）之登記義務人，又未親自到場，檢附該等證明文件是否即為已受領補償金之意思表示仍有認定疑義，尚需由登記機關依規定予以查證。查證之事項及經過如下：

- (一) 檢具之金融機構存款存摺之帳號是否確為許君所有：行政機關調查證據採職權調查主義，不受當事人主張所拘束影響，得本於職權而為之，此於行政程序法第 36 條中有明文。又行政機關調查事實及證據必要時得請求當事人或第三人協助，行政程序法第 40 條亦有明文。本案登記機關依上述規定提供許君身分證號碼、帳號及應受補償金

額，函請金融機構查證，經查證結果提供之帳號及入帳金額均屬實。

(二) 許君確認已受領補償金之真意：行政機關基於調查事實及證據之必要，得以書面通知相關之人陳述意見，行政程序法第 39 條有明文。又行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌查證結果，依論理及經驗法判斷事實真偽，將決定及理由告知當事人，行政程序法第 43 條亦有明文。本案登記機關已向金融機構查證，而受領證明不論受領方式為何，最主要仍確認受補償當事人是否有已受領同意之意思表示，登記機關依上述規定於作成處分前將查證應受補償人已受領補償金之結果，以書面通知當事人如有異議，應於一定期限內表示意見，逾期未表示意見則辦理登記。因許君逾期未表示意見，登記機關准予登記。

三、行政機關基於為民服務理念，依行政程序法等規定，本於職權向當事人或第三人請求協助予以查證，以憑定應受補償人是否已確實受領補償金，已踐行行政程序之事實證據的調查。又行政機關雖已向金融機構查證，然而受領證明不論受領方式為何，最主要仍確認受補償當事人是否有已受領同意之意思表示，再給予應受補償人陳述意見之機會，仍民主尊重之行政程序。

## 伍、研究建議

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。有關已受領之「證明文件」，為確認受補償當事人已受領同意之意思表示，宜由受補償當事人出具已受領之證明文件，並依土地登記規則第 40 條第 1 項或第 41 條規定辦理，為無爭議妥適之方式。惟若應受補償當事人未依土地登記規則第 40 條或第 41 條規定擇符辦理者，登記機關應依行政程序法等規定，進行行政程序之事實證據的調查，此作法應儘量求證當事人已受領補償之意思表示，以資周全。

## 參考文獻

一、民法

二、行政程序法

三、土地法

四、土地登記規則

五、內政部地政司地政法規全球資訊網