

南投縣竹山地政事務所

114 年度專題報告

共有土地分割之探討

課員：陳志明

南投縣政府114年度研究報告摘要	
研究報告名稱	共有土地分割之探討
研究單位及承辦員	南投縣竹山地政事務所 課員陳志明
研究緣起與目的	<p>不動產共有關係由於其特殊的法律屬性，經常導致土地閒置、低度開發，甚至因共有人間意見分歧，無法有效運用土地資源，影響所有權人權益並妨礙經濟發展。為解決此問題，需使土地產權單純化。共有關係的消滅，除因共有物滅失或共有人之應有部分歸於一人所有外，最重要的方式是共有人分割共有物。共有土地分割，通常是將一宗共有土地分為數宗，並由各共有人取得單獨所有權。本研究旨在探討共有物分割方法，特別是法院裁判分割的相關議題，以期日後於地政事務所審查「共有物分割登記」有所幫助。</p>
研究過程及方法	現行作業規定與執行情形

究發現與建議	<p>判決共有物分割登記為形成判決，不待登記即發生效力，惟共有人間遲遲未向地政機關申請，時間久後共有人法律關係發生了變動，如部分共有人就其應有部分辦理抵押權設定登記，日後共有人之一憑法院判決書辦理判決共有物分割登記，該抵押權應按原應有部分轉載於分割後各宗土地上。憲法法庭釋字第 671 號解釋，於分割前未先徵得抵押權人同意者，於分割後，自係以原設定抵押權而經分別轉載於各宗土地之應有部分，為抵押權之客體。是強制執行時，係以分割後各宗土地經轉載抵押權之應有部分為其執行標的物。於拍定後，因拍定人取得抵押權客體之應有部分，由拍定人與其他共有人，就該不動產全部回復共有關係，其他共有人回復分割前之應有部分，經轉載之應有部分抵押權因已實行而消滅。惟就「拍定人取得抵押權客體之應有部分，由拍定人與其他共有人，就該不動產全部回復共有關係」，登記實務上如何辦理及登記原因之選用，建議予以規範定之。</p>
--------	---

## 一、前言

共有之法律關係，無論係因法律行為或法律規定所生，其均係對一所有權之共有關係。不動產共有關係經常造成土地閒置、低度開發、無法有效利用等現象，不僅影響所有權人權益也妨礙經濟發展，為化解相關問題讓土地發揮地盡其利功能，必須土地產權單純化。而共有關係之消滅，除因共有物滅失、共有人之應有部分均歸於一人所有等原因外，又以共有人之分割共有物為消滅共有關係之最重要原因。所謂共有土地分割，原則上是將一宗共有土地，分割為仍維持共有關係之數宗土地，各共有人再就其應有部分相互移轉，以取得受分配土地之單獨所有權。本文以認識共有土地為起點，探討共有人請求分割請求權法律性質及共有土地之分割方法，在複雜法律關係中抽絲剝繭由淺入深，逐步分析，而其中又以法院裁判分割較為複雜，藉由這篇共有土地分割探討，期許日後於地政事務所審查「有物分割登記」能有相當之幫助。

## 二、認識共有土地

共有土地，乃一宗土地將其權利內涵為潛性存在的「想像的分割」，並以抽象的「應有部分」為「所有權分量」之表示，而分屬於共有人全體之謂。共有土地分割之前，外觀上、物理上仍為緊密的成為共有關係之一物，必將土地為實際之物理的分割（即實務上之標示

分割），並將分割後數宗土地分配與各共有人單獨取得，共有關係始告消滅，而其土地共有型態分成三種：

#### (一)分別共有

即所有權人按其應有部分之比例，共同持有同等土地所有權，並對於共有物之全部，按比例有使用收益之權利。即如民法第817條規定，數人按其應有部分，對於一物有所有權者為共有人分別共有；及民法第818條規定，各共有人，按其應有部分，對共有物之全部有使用收益之權。分別共有權利關係，若各共有人之應有部分不明，則推定為均等，其中所有權人之應有部分未分割前，應有部分係抽象存在於所有物之全部。

#### (二)共同共有

意旨所有權人共有，不分多少比例、持有同等土地之所有權，而其共有之權利及於共有土地之全部，而權利之行使需全體共有人之認可同意。此即如民法第 827 條規定，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，各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部；及民法第 828 條規定，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。一般常見之土地共有共同型態，

常發生繼承遺產、合夥財產、祭祀公業財產或夫妻共同財產制之共同財產中。

### (三)兼具分別共有及公司共有

常見之狀況即為起先為分別共有，惟經過一段期間後，其中某共有人死亡，其繼承人未辦理繼承登記，該土地即變為兼具分別共有及公司共有之共有關係。

### 三、共有人請求分割土地

(一)共有土地之分割，如沒有法律或契約之特別限制，共有人一人或多人得隨時請求分割（民法第 823 條），因我國之立法原則是希望共人間能早日終止土地之共有關係，以發揮最大經濟利益，並提高土地利用價值，但如因土地之使用目的（如大樓之基地）或因共有人間訂有不分割之期限之（不得逾五年），則共有人間分割請求權受到限制。

(二)分割共有物對於共有物之權利既有變動，即屬處分行為之一種，凡因繼承於登記前已取得不動產物權者，其取得雖不以登記為要件，然依民法第 759 條之規定，共有人中有死亡時，於其繼承人未為繼承登記前，仍不得分割共有物。因此，仍應先行完成繼承登記始得分割共有土地。另依遺產及贈與稅法第 8 條第 1 項之規定，遺產稅未繳清前，不得分割遺產，於分割遺產亦應注意遵照辦理。

(三)惟於公司共有之土地因民法第 829 條規定：「公司共有關係存續中，各公司共有人不得請求分割公司共有物。」故於公司共有之土地須於公司共有之法律關係消滅後，方得為土地之分割，例如：合夥關係消滅或終止、祭祀公業之目的已達或所有派下成員全體同意終止、變更夫妻共同財產制登記或婚姻關係消滅後，方得為公司共有土地之分割。然其中唯一之例外，為民法第 1164 條有關繼承人得隨時請求分割遺產之規定。實務見解認可就請求繼承登記及分割共有物之訴訟得合併提起，一併解決共有關係，共有之不動產之共有人中之一人死亡，他共有人請求分割共有物時，為求訴訟經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼承登記並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產。惟為繼承登記後，其公司共有關係仍未消滅，又該繼承人間是否有遺產分割協議或拋棄繼承，仍有待調查，故各該繼承人其應繼分為何，須進一步審查方能得知，然而於分割共有物事件中通常僅聲明為繼承登記並對被繼承人之應有部分保持公司共有即可，並無須進一步為其應繼分之繼承登記之聲明。

#### 四、共有土地分割請求權之性質

共有物分割請求權為分割共有物之權利，學說上稱為「共有物分割請求權」，若共有人聲請法院判決分割時，係以「共有物分割請求權」為其訴訟標的，請求法院就共有物分割之實施方法為決定。共有土地分割之訴，係為共有人間權利關係之創設的判決，故為形成之訴，其性質為形成權之一種，並非請求權，共有人就此形成權之行使，發生各有人間應依某種分割方法，具體的實現分割之法律關係，並且共有關係存續中各共有人隨時皆可行使。民法第 125 條規定因債之關係所生之給付請求權，不包括共有物請求權在內，因此，共有物分割請求權並無經過 15 年不行使即歸消滅之情形。

## 五、共有土地之分割方法

關於共有土地分割之方法採協議分割方式以終止共有關係者，分割後如何分配任由共有人協議之，不能協議者則任共有人皆得訴請法院為分割共有土地之判決，以下茲就協議分割與判決分割之內涵，詳如後述：

### （一）共有土地之協議分割

#### 1. 協議分割意義

協議分割意即全體共有人同意按其應有部分比例，分割共有土地成為數個產權獨立之單獨所有狀態，即共有人全體協議共有土地



之分割方法；然而既曰協議而非決議，分割協議即須經全體共有人同意，方生效力，蓋協議分割共有物係處分行為，應經全體共有人同意始生協議分割之效力而無土地法第 34 條之 1 第 1 項之適用，亦即土地法第 34 條之 1 第 1 項所稱之處分，不包括分割行為在內，不得以共有人中一人之應有部分或數共有人之應有部分合併已逾 3 分之 2，即可不經他共有人全體之同意，而得任意分割共有物。此種分割方法涉及全體共有人之意願及利害關係，雖較為平和及迅速，但若有人堅持反對，即使僅有一人，都將無法以此方式達成分割。此外，協議分割契約並非要式行為，只要有證據可以證明全體共有人之協議即可。

## 2. 不能協議分割之土地

(1) 依土地登記規則第 136 條之規定：「土地法第 78 條第 8 款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。前項登記包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記及其他依法律所為禁止處分之登記。」因此，共有土地若遭受限制登記，則共有人自亦無法協議分割以處分該土地。

(2) 依土地登記規則第 70 條之規定：「公告禁止所有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請，但因繼承、強制執行、徵收或法院判決確

定，申請登記者，不在此限。」此際亦無從以協議方式達成分割之目的，只能循訴請判決分割方式辦理。

### 3. 協議分割之效力

(1)分割共有物係以消滅共有關係為目的，使共有關係變更為單獨所有。故協議分割之土地，於經辦妥分割登記後，即生喪失共有權，並取得單獨所有權之效力。另因調解、和解分割不動產，僅有協議分割之效力，與判決分割發生形成力之情形不同，仍非辦妥分割登記，無從主張已經取得單獨所有權。

(2)分割之協議不僅在共有人間發生效力，對於應有部分之受讓人亦有拘束力，共有人於與其他共有人訂立共有物或分管之特約後，縱將其應有部分讓與第三人，其分割或分管契約對於受讓人仍繼續存在，就維持法律秩序之安定性而言，固有其必要，惟應有部分之受讓人若不知悉有分管契約，亦無可得而知之情形，受讓人仍受讓與人所訂分管契約之拘束，有使善意第三人受不測損害之虞，與憲法保障人民財產權之意旨有違，首開判例在此範圍內，嗣後應不再援用。已限縮該判例之效力範圍，認對於應有部分之善意受讓人無拘束力。

### 4. 不履行協議分割之救濟

(1)共有人就共有物已訂立協議分割契約者，縱使拒絕辦理分割登記，當事人僅得依約請求履行是項登記義務，而不得訴請法院按協議之方法，再為分割共有物之判決。

(2)共有物之分割協議，係以消滅各共有人就共有物之共有關係為目的，應由共有人全體參與分割之協議及履行，因之共有人請求他共有人履行協議分割契約，其訴訟標的對於共有人全體必須合一確定，應由共有人全體一同起訴或被訴當事人之適格始無欠缺，故其所為應受判決事項之聲明，應為命各共有人依協議分割契約所訂分割方法協同辦理分割登記，始能達消滅各共有人就共有物共有關係之目的。

##### 5. 分割協議之消滅時效

雖共有人間成立分割協議，惟如因時間之經過或其他因素，共有人中有不按已成立之協議履行者，他共有人即須以訴訟方式，訴請履行，此際係依據分割協議履行請求權，提起給付之訴，故該請求權仍有民法第 125 條 15 年消滅時效規定之適用。若有共有人依民法第 144 條第 1 項之規定拒絕履行分割協議，則該協議分割契約將無法實現。惟按各共有人得隨時請求分割共有物，為民法第 823 條第 1 項所明定，此項規定旨在消滅物之共有狀態，以利融通與增進經濟效益。不動產共有人協議分割後，其請求辦理分

割登記之消滅時效完成，共有人中有為消滅時效完成之抗辯而拒絕給付者，該協議分割契約既無從請求履行，協議分割之目的無由達成，於此情形，若不許裁判分割，則該不動產共有之狀態將永無消滅之可能，揆諸分割共有物之立法精神，自應認為得請求裁判分割。

## (二)共有土地之裁判分割

### 1. 起訴之當事人

(1) 分割共有物之訴屬於民事訴訟法上之固有必要共同訴訟，必須全體共有人一同起訴、被訴，其訴訟始為合法，否則即會遭法院以訴訟不合法而裁定駁回。因此，應由贊成同一分割方案之共有人為原告，並以其他不贊成該分割方案之共有人為被告，備具起訴書及分割方案向不動產所在地之管轄法院提出。

(2) 又因共有物分割之訴其訴訟標的之計算，應以原告在第一審起訴時因分割所受利益之客觀價額為準，非以共有物全部之價額定之，致使同一分割共有物之訴，因提起訴訟之原告其應有部分之不同，應繳納之裁判費亦隨之不同，故提起訴訟時，通常會選擇贊成同一分割方案之共有人中應有部分最少之人具名為原告，以節省裁判費用。惟如訴訟程序欲適用普通訴訟程序則須注意訴訟標的價額之多寡，以免因選擇應有部分較少之共有人為原告，

造成適用簡易訴訟程序。

(3) 倘土地登記簿謄本中之共有人中已有死亡者，因裁判分割亦為物權之處分行為，依民法第 759 條規定，共有之不動產之共有人中一人死亡，他共有人請求分割共有物時，為求訴訟之經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼承登記，並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共有人分割共有之不動產。

2. 依民事訴訟法第 10 條之規定：「因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地法院管轄。」因分割共有土地涉及不動產所有權，自應依前述規定辦理。且此項管轄規定係專屬管轄，不得以共有人之約定變更之。

### 3. 兩筆以上之共有土地合併分割

(1) 請求准予合併分割：

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同意，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。

(2) 以普通共同訴訟方式合併訴請分割：

倘數筆土地之共有人有差異，則該筆共有人不同之土地，即無法

和其他土地以普通共同訴訟之客觀合併方式訴起分割，僅得另行起訴解決共有之狀態。惟於協議分割並無以上之限制，僅需全體共有人同意即可。

#### 4. 裁判分割方法

##### (1) 共有土地裁判分割方法

依民法第 824 條規定，共有物之分割方法不能協議決定者，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聲請命為左列之分配：

- 以原物分配於各共有人。
- 以原物分配並金錢補償。
- 以原物分配及共有人部分維持共有。
- 以原物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。
- 變賣共有物以價金分配於各共有人。

其中第二種方式以原物分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償，亦即共有人每人皆已就原物受分配，但其中受分配部分較其應有部分計算為少者，得併以金錢補償之。另第三種方式裁判應消滅共有關係為何還就共有物之一部分仍維持共有關係？其理由為有時因共有利益或其他必要情形，仍

維持共有之必要，例如：分割共有土地時，需保留部分土地供行通路之用，自有賦與法院就「共有物之特定部分」不予分割裁量權，以符實際並得彈性運用。第五種方式變更共有物時，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。分割共有物，究以原物分割，或變價分割為適當，共有人本得提出分割方案，法院則可斟酌共有人之意願，共有物之使用情形，經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方案之拘束。惟關於定共有土地分割之方法，固可由法院依職權為自由裁量，但若所定分割方法不適當，其自由裁量權之行使，即難謂合法。

## (2) 裁判分割方法可併用兩者

分割共有物之訴，應由法院依據民法第 824 條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，審判上共有物分割方法應斟酌當事人之聲明、共有物之性質、經濟效用及全體共有人利益等公平決定之，其分割方法縱使選擇其一或併用兩者，亦屬無妨；但就同一共有物對於全體共有人應採相同之分割方法。

## (3) 不能創設新的共有關係

分割共有物以消滅共有關係為目的，法院為裁判上之分割，除當事人陳明願就分得土地維持共有或有不能分割之情形外，自不能

將共有土地分歸一部分共有人，創設新的共有關係。

## 六、共有物分割之效力

### 1. 各分別共有人單獨取得所有權：

在協議分割，動產須經交付，不動產須經登記始取得單獨所有權；

在裁判分割，因屬形成判決，於判決確定時即生分割效力，不待

交付或登記即取得單獨所有權，僅非經登記不得處分其物權（民法第 759 條）。

### 2. 共有人間互負瑕疵擔保責任：

各共有人，對於他共有人因分割而得之物，按其應有部分，負與

出賣人同一之擔保責任（民法第 825 條）。

### 3. 共有物證書之保存及使用：

共有物分割後，各分割人應保存其所得物之證書（例如：所得原物購入時之契據）。如僅有一份證書時，應歸取得最大部分之人

保存之，如無取得最大部分者，由分割人協議定之。不能協議決

定者，得聲請法院指定之（民法第 826 條）。

### 4. 共有土地分割對用益物權與擔保物權之影響：

#### (1) 用益物權

共有物分割之效力我國係採權利移轉主義，亦即自共有物分割時

向將來發生而不溯及既往，於共有物分割前已設定之用益物權不



因分割而受影響，仍全部續存於所分割各土地上。因此，共有土地於分割前，若由全體共有人將共有土地之全部設定地上權、農育權、不動產役權或典權，或就一宗共有土地之部分（特定位置）設定上述用益物權，該共有土地仍可依法辦理共有物分割；而益物權之權利人，就其設定之權利範圍，依法享有占有、使用及收益之權。共有物分割後，各該他項權利之範圍仍存在於原設定之位置，不因分割而受影響，故自應依規定予以轉載。

## （2）擔保物權：

抵押之不動產如經分割，或讓與其一部，或擔保一債權之數不動產而以其一讓與他人者，其抵押權不因此而受影響，為民法第 868 條所規定。分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但經先徵得抵押權人之同意者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上，土地登記規則第 107 條另定明文，此乃抵押權之不可分性，目的在保障抵押權人，避免抵押權人之權利遭受事後不可預期之分割、轉讓而受影響。

## 七、結語

我國土地共有人之共有關係多係因繼承而來，致使一土地所有權多為數人共有之狀態，共有人間因利益相左、意見不一，或因散

居各地、聯絡不易，或因部分共有人行蹤不明，以致阻礙共有物之處分及有效利用。共有物之解套方法為共有物分割協議、共有物分割訴訟、共有物變價分割、土地法 34 之 1 條多數決處分、分管協議…等，均是處理共有物處理方法之一。共有物分割請求權以分割自由為基礎，而共有物裁判分割是於共有人不能依私法自治協議分割後，實現共有物分割自由之最後解決方法，裁判分割方法的以採取原物分配或變價分配或者採原物分配兼變價分配，擇定最適宜最有利於共有人且符合社會經濟、公平正義之分割方式。共有物分割讓產權單純化，讓不動產發揮到最大效益，共有人取得完整產權，改善共有土地之使用收益、處分，或向金融機構貸款也變更為方便，並期資源有效利用，開發者完成整體開發應用，進而促進經濟發展。

法令函示依據：

民法

第 125 條

請求權，因十五年間不行使而消滅。但法律所定期間較短者，依其規定。

第 144 條

時效完成後，債務人得拒絕給付。

請求權已經時效消滅，債務人仍為履行之給付者，不得以不知時效為理由，請求返還；其以契約承認該債務或提出擔保者亦同。

第 759 條

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。

第 817 條

數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人。

各共有人之應有部分不明者，推定其為均等。

第 818 條

各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。

第 823 條

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。

第 824 條

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。

#### 第 827 條

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。

#### 第 828 條

共同共有人之權利義務，依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之。

第八百二十條、第八百二十一條及第八百二十六條之一規定，於共同共有準用之。

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 829 條

共同關係存續中，各共同共有人，不得請求分割其共同共有物。

#### 第 868 條

抵押之不動產如經分割，或讓與其一部，或擔保一債權之數不動

產而以其一讓與他人者，其抵押權不因此而受影響。

#### 第 1164 條

繼承人得隨時請求分割遺產。但法律另有規定或契約另有訂定者，不在此限。

### 遺產及贈與稅法

#### 第 8 條

遺產稅未繳清前，不得分割遺產、交付遺贈或辦理移轉登記。贈與稅未繳清前，不得辦理贈與移轉登記。但依第四十一條規定，於事前申請該管稽徵機關核准發給同意移轉證明書，或經稽徵機關核發免稅證明書、不計入遺產總額證明書或不計入贈與總額證明書者，不在此限。

遺產中之不動產，債權人聲請強制執行時，法院應通知該管稽徵機關，迅依法定程序核定其稅額，並移送法院強制執行。

### 土地法

#### 第 34 條之

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，於公司共有準用之。

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。

## 憲法法庭

### 釋字第 671 號

解釋文：憲法第十五條關於人民財產權應予保障之規定，旨在確保個人依財產之存續狀態行使其自由使用、收益及處分之權能，不得因他人之法律行為而受侵害。分別共有不動產之應有部分，於設定抵押權後，共有物經分割者，其抵押權不因此而受影響（民法第八百二十五條及第八百六十八條規定參照）。於分割前未先徵得抵押權人同意者，於分割後，自係以原設定抵押權而經分別轉載於各宗土地之應有部分，為抵押權之客體。是強制執行時，係以分割後各宗土地經轉載抵押權之應有部分為其執行標的物。於拍定後，因拍定人取得抵押權客體之應有部分，由拍定人與其他共有人，就該不動產全部回復共有關係，其他共有人回復分割前之應有部分，經轉載之應有部分抵押權因已實行而消滅，從而得以維護其他共有人及抵押權人之權益。準此，中華民國九十年九月十四日修正發布之土地登記規則第一百零七條之規定，符合民法規定之意旨，亦與憲法第十五條保障人民財產權之規定，尚無牴觸。

## 土地登記規則

### 第 70 條

政府因實施土地重劃、區段徵收及依其他法律規定，公告禁止所

有權移轉、變更、分割及設定負擔之土地，登記機關應於禁止期間內，停止受理該地區有關登記案件之申請。但因繼承、強制執行、徵收、法院判決確定或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權而申請登記者，不在此限。

#### 第 107 條

分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：

- 一、抵押權人同意分割。
- 二、抵押權人已參加共有物分割訴訟。
- 三、抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。

前項但書情形，原設定人於分割後未取得土地者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人。

#### 第 136 條

土地法第七十八條第八款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。

前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。

### 民事訴訟法

#### 第 10 條

因不動產之物權或其分割或經界涉訟者，專屬不動產所在地之法院管轄。

其他因不動產涉訟者，得由不動產所在地之法院管轄。

#### 第 427 條

關於財產權之訴訟，其標的之金額或價額在新臺幣五十萬元以下者，適用本章所定之簡易程序。

下列各款訴訟，不問其標的金額或價額一律適用簡易程序：

一、因建築物或其他工作物定期租賃或定期借貸關係所生之爭執涉訟者。

二、僱用人與受僱人間，因僱傭契約涉訟，其僱傭期間在一年以下者。

三、旅客與旅館主人、飲食店主人或運送人間，因食宿、運送費或因寄存行李、財物涉訟者。

四、因請求保護占有涉訟者。

五、因定不動產之界線或設置界標涉訟者。

六、本於票據有所請求而涉訟者。

七、本於合會有所請求而涉訟者。

八、因請求利息、紅利、租金、退職金或其他定期給付涉訟者。

九、因動產租賃或使用借貸關係所生之爭執涉訟者。

十、因第一款至第三款、第六款至第九款所定請求之保證關係涉訟者。

十一、本於道路交通事故有所請求而涉訟者。

十二、適用刑事簡易訴訟程序案件之附帶民事訴訟，經裁定移送民事庭者。

不合於前二項規定之訴訟，得以當事人之合意，適用簡易程序，其合意應以文書證之。

不合於第一項及第二項之訴訟，法院適用簡易程序，當事人不抗辯而為本案之言詞辯論者，視為已有前項之合意。

第二項之訴訟，案情繁雜或其訴訟標的金額或價額逾第一項所定額數十倍以上者，法院得依當事人聲請，以裁定改用通常訴訟程序，並由原法官繼續審理。



前項裁定，不得聲明不服。

第一項所定數額，司法院得因情勢需要，以命令減至新臺幣二十五萬元，或增至七十五萬元。