

法院判決登記實務研討

一、法院判決效力

1. 何謂確認判決？持法院確認判決證明文件，可以申請登記？是否取得不動產權（效力）？

#1. 確認判決

確認判決，係指基於確認訴訟，確認當事人間法律關係成立不成立、確認證書真偽，或確認其他必要事項之判斷。

#2. 判決書主文範例

*1. 確認被告乙及丙就座落臺北市○○區○○段 0000 地號土地（○○權利範圍：○○○），於土地及建物謄本所載原因發生日期即民國○○年 5 月○○日所為買賣之債權行為不存在。

*2. 確認丁於民國九十九年十月十一日所書立之自書遺囑為真正。

確認丁與原告就丁所留遺產中座落於○○市○○區○○段○○地號土地及其上建物即門牌號碼○○市○○區○○路○○巷○○號○○樓之遺贈關係存在。

*3. 確認原告對被繼承人丙（民國 00 年 0 月 00 日生，身分證統一編號：Z000000000 號）之繼承權存在。（原告為夫妻關係，因結婚未辦戶籍登記，戶籍謄本未記載）

*4. 確認被告丙即丁對被繼承人甲之繼承權不存在。（已登記為共同共有繼承，請求法院確認丙對被繼承人甲遺產無繼承權。）

*5. 確認被上訴人○○所有坐落台南市○○區○○段 000 地號及其地上建物、建號 186 號、門牌台南市○○區○○路 0 段 000 巷 0 號，為○○○之遺產。（借名登記予所有權人名下，借名者死亡繼承人向被告請求返還登記）

#3. 法院確認判決，應依法令規定申請登記，會同或單獨申請登記

*1. 確認判決不得作為執行名義

法院確認某不動產為原告所有之判決，僅發生確認該不動產為原告所有之效力，**並不能據該判決為執行名義**，請求被告為土地所有權人姓名更正登記。（司法院 74 年 08 月 01 日（74）秘台廳（一）字第 01546 號函）

*2. 確認應繼分事件

本件參加人所提出之確認應繼分事件之確定判決，其內容僅確認參加人就系爭遺產有應繼分存在，並無命本件原告為共同繼承登記及塗銷原告前所為之登記。參加人如須原告為共同繼承登記並塗銷原告前登記，依法自應向民事法院另行起訴，俟獲有確定之給付判決，再聲請該管地政機關為之。（最高行政法院民國 49 年 04 月 16 日 49 年判字第 20 號判例）

*5. 確認特留分

黃○東等 7 位繼承人既已對黃○西提起請求確認繼承權（特留分）存在訴訟，且經法院判決確定，則本件遺囑於違反特留分之範圍內失其效力，該遺囑所載之遺產仍應按法定特留分之比例分配黃○東等 7 位繼承

人。因此，遺囑執行人檢附該遺囑及法院確定判決證明文件，為全體繼承人申辦不動產繼承登記，可認屬上開遺囑執行人依法執行遺囑之職務範圍。(法務部 104 年 10 月 20 日法律字第 10403512750 號函)

*6. 土地持分單獨申辦法定地上權登記由權利人單獨為之

法院已就某甲公司有法定地上權存在為確認，並據以為地租給付之判決，而法定地上權登記之申請，應可由權利人單獨為之。至本案法定地上權之權利範圍，應由登記機關依法院判決內容本於職權自行審認之。登記機關於登記完畢後，並應將登記結果通知登記義務人。(內政部 83 年 12 月 9 日台內地字第 8387789 號函)

#4. 未依相關規定辦理不動產登記前，未取得不動產權利

*2. 民事確認判決，止於確認法律關係存在或不存在，不能據以請求對造當事人為一定之行為。確認判決主文未喻示被告應將不動產權利登記予原告或將不動產登記權利塗銷，原告不得持法院確認判決確定文件，申請登記。

*3. 不動產依民法第 758 條規定，取得不動產權利應經登記始發生效力，確認判決確定，應依相關法規規定，登記完畢始取得不動產權利。

2. 何謂「給付判決」？法院判決書主文喻示被告應將不動產權利登記予原告、○○○登記應予塗銷或回復登記予○○○，是給付判決？原告得單獨申請登記？

#1. 給付判決

給付判決係指基於給付訴訟，命被告為一定給付或不作為或為一定之意思表示之判決。

#2. 判決書主文範例

*1. 被告應將被繼承人丁之遺產即坐落於○○市○○區○○段○○○○○○○○○地號土地，及其上○○市○○區○○段○○○○○○○○號建物之所有權移轉登記予原告甲。(請求交付遺贈物事件)

*2. 被告應將乙遺留坐落臺南市○○區○○段 0000 地號土地暨其上同段 101 建號(門牌號碼：臺南市○○區○○街 000 號)房屋移轉登記予原告，應有部分各二分之一。(請求履行契約)

*3. 被告應將坐落○○市○○區○○段○○○○○○地號土地分割出如附圖所示編號 A1 部分面積○○○平方公尺、A2 部分面積○○○平方公尺，面積共○○○平方公尺，及同段○○○地號土地分割出如附圖所示編號 B1 部分面積○○○平方公尺，並將分割後之編號 A1、A2、B1 部分，面積共○○○平方公尺移轉登記為原告所有。

*4. 被告應就如附表一所示土地，與原告訂立不動產買賣契約。

被告甲、乙應於原告給付如附表二所示金額之同時，將如附表一所示土地之所有權移轉登記予原告。

*5. 被告乙及被告丙應將附表編號一至七所示土地於民國九十年三月十三日以買賣為原因向臺中市○○地政事務所，以九十年○登字第○五二九一○號收件字號所辦理之所有權移轉登記予以塗銷，並回復登記予原告。

被告乙及被告丙應就被繼承人丁所有依附表編號八、九所示之不動產辦理繼承登記，並將上開登記後之所有權全部移轉登記予原告。

*6. 被告應將如附表所示之土地所有權移轉登記予原告。

*7. 被告辛應將坐落○○市○○區○○○段 0000-000 地號、權利範圍全部，於102年4月10日設定最高限額抵押權新臺幣2,250,000元予○○市○○區農會之抵押權登記予以塗銷。

被告辛應將坐落○○市○○區○○○段 0000000 地號、權利範圍全部；暨同段1083-17地號權利範圍全部，於102年3月25日所為之所有權登記予以塗銷。（事實及理由 壹、程序方面：……經核反訴標的與本訴之防禦方法均係基於兩造所簽訂系爭不動產買賣契約之解除而衍生，故原告本訴與被告反訴所主張之法律關係有牽連關係甚明，依上開說明，則被告提起反訴，自屬合法，應予准許，先予敘明。）

*8. 確認被告丙與被告丁間就坐落在○○市○○區○○段 000000○000000○000000 地號土地，於民國100年6月29日所為之買賣債權行為及所有權移轉登記之物權行為不存在。

被告丙應將前項不動產於民國100年6月29日以買賣為原因發生日期、於民國100年7月7日所為之所有權移轉登記予以塗銷。

被告丁應將坐落○○市○○區○○段 000000○000000○000000 地號土地移轉為原告甲、乙、被告丙及訴外人戊、辛五人共同共有。

#3. 勝訴人得單獨申請登記

*1. 因法院拍定或判決確定之登記由權利人或登記名義人單獨申請之。（土地登記規則第27條第4款）

*2. 權利人係指勝訴之當事人

持憑法院判決單獨申辦登記之權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人

因法院判決確定之登記，僅得由權利人單獨申請之，土地登記規則第27條第4款定有明文，此所謂權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人。

（內政部88年9月10日台內中地字第8809530號函）

#4. 給付判決登記完畢始取得權利

*1. 命被告塗銷其所為分割繼承登記之判決，性質上屬給付判決，於依該判決向地政機關辦理登記完畢前，尚不發生物權變動效力。（法務部102年01月03日法律字第10100518730號函）

*2. 命被上訴人陳某辦理所有權移轉登記之確定判決，性質上既非形成判決，尚須上訴人根據該確定判決辦畢所有權移轉登記後，始能取得所有權，自難謂上訴人於該所有權移轉登記事件判決確定時，即取得系爭土地之所有權。（65年台上字第1797號判例）

#5. 給付判決得否准予登記依法律而為審酌

*1. 命債務人為一定意思表示之確定給付判決，依強制執行法第一百三十條第一項之規定，僅視為自其確定時，債務人已為意思表示，至於債權人據該確定判決請求行政機關為公法上之登記行為時，得否准予登記，仍應由

各該權責機關本於職權，依據法律而為審酌。(法務部 87 年 03 月 06 日 (87) 法律決 字第 008600 號函)

- * 2. 持憑公寓大廈管理條例公布施行前之法院判決，申辦移轉登記，仍應適用該條例第四條規定持憑公寓大廈管理條例公布施行前之法院判決，申辦移轉登記，仍應適用該條例第四條規定。(內政部 87 年 10 月 13 日台內地字第 8796600 號函)

3. 何謂「形成判決」？不動產紛爭判決實務有那些判決是形成判決？判決未經登記，已取得權利？

#1. 形成判決

形成之訴係原告主張根據一定法律關係要件之法律關係應予變動，並請求法院下形成判決（使權利義務關係發生變動之判決）。是以，形成判決係指基於形成訴訟，使法關係或其他事項發生變更或消滅之判決。

#2. 判決書主文範例

- * 1. 兩造共有坐落臺南市○區○○段○○○地號、○○○地號及○○○地號之土地，合併分割如附圖一所示：編號甲部分（面積○○○平方公尺）分歸被告辛○○、壬○○、甲○○○、丑○○、癸○○○依原應有部分比例保持共有；編號乙部分（面積○○○平方公尺）分歸被告寅○○取得；編號丙部分（面積○○○平方公尺）分歸被告丙○取得；編號丁部分（面積一三八一點一四○○○平方公尺）分歸原告及被告庚○○、乙○○、己○○、戊○○、卯○○及丁○○依原應有部分比例保持共有。

- * 2. 被告於民國一百年七月二十七日，就如附表所示不動產所為之贈與行為及於民國一百年八月一日所為之所有權移轉登記行為均應予撤銷。

被告甲應將如附表所示不動產，經○○市○○地政事務所 100 年○○地字第 113310 號收件於民國一百年八月一日以贈與為原因所為之所有權移轉登記塗銷。(事實及理由 五、從而原告依民法第 244 條第 1 項及第 4 項規定，請求撤銷被告○○○即○○○之遺產管理人與被告○○○間就系爭不動產於 100 年 7 月 27 日所為之贈與債權行為及於同年 8 月 2 日所為之所有權移轉登記之物權行為，併塗銷被告○○○就系爭不動產之所有權移轉登記，均有理由，應予准許。)

#3. 實務上取得不動產物權之形成判決

- * 1. 依民法第 74 條暴利行為所為撤銷不動產物權行為之判決。
- * 2. 依民法第 244 條詐害債權行為所為撤銷不動產物權行為之判決。(54 台上 975)
- * 3. 依民法第 824 條第 2 項所為分割共有不動產之判決，使共有人就共有之不動產取得分得部分之所有權（民法第 824 條之 1 第 1 項）。
- * 4. 依破產法第七十八條之規定訴請撤銷。
- * 5. 依法院判決使物權消滅

民法第 833 條之 1 終止地上權之判決、第 859 條第 1 項宣告不動產役

權消滅之判決，則係依法院判決而使物權消滅。

*6. 民法第八百四十條修正說明四

依民法第八百四十條第二項規定延長期間者，其期間由土地所有人與地上權人協議定之；不能協議者，得請求法院斟酌建築物與土地使用之利益，以判決定之。（民法第 840 條第 4 項）此項請求，應依民事訴訟程序行之，性質上係形成之訴，法院酌定期間之判決，為形成判決。

#4. 形成判決不待登記即可取得不動產物權

按依法院之確定判決，不待登記即可取得不動產物權者，唯法院對形成之訴所為之形成判決始有之（如分割共有物之判決）不包括給付判決，而形成之訴僅能以判決為之，始生形成之效果。（司法院 78 年 06 月 16 日（78）秘台廳（一）字第 01573 號函）

#5. 勝訴人得單獨申請登記

*1. 因法院拍定或判決確定之登記由權利人或登記名義人單獨申請之。（土地登記規則第 27 條第 4 款）

*2. 權利人係指勝訴之當事人

持憑法院判決單獨申辦登記之權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人

因法院判決確定之登記，僅得由權利人單獨申請之，土地登記規則第 27 條第 4 款定有明文，此所謂權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人。

（內政部 88 年 9 月 10 日台內中地字第 8809530 號函）

*3. 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。

（土地登記規則第 100 條）

4. 調解、和解有法院判決效力，有形成判決效力？未辦妥登記前，是否已取得該筆錄之權利？

#1. 與法院判決性質不同

判決為法院對於訴訟事件所為之公法的意思表示；調解或和解，為當事人就訴訟上之爭執互相讓步而成立之合意，其本質並非相同。

#2. 未登記未取得權利

形成判決所生之形成力，無由當事人以調解或和解之方式代之，從而在調解或訴訟上和解分割共有不動產者，僅生協議分割之效力，非經辦妥分割登記，不生喪失共有權，及取得單獨所有權之效力。（內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函）

#3. 違反強制或禁止之規定無效

和解屬法律行為之一種，如其內容違反強制或禁止之規定者，依民法第七十一條前段之規定，仍屬無效（參照最高法院五十八年臺上字第一五〇二號暨五十五年臺上字第二七四五號判例）。（內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函；內政部 80 年 6 月 26 日台(80)內地字第 937422 號函）

#4. 形成判決效力不能以和解或調解方式代替

形成判決所生之形成力，無由當事人以和解或調解方式代之，最高法院43年台上字第1016號、58年台上字第1502號、65年台上字第1797號判例可資參照。

5. 申請人依土地法第34條之1第6項所為調處共有物分割之調處筆錄申請調處共有物分割登記時，部分共有人與調處筆錄聲請人或相對人不符，得否准予登記？

#1. 法務部93年9月6日法律決字第0930036308號函

土地法第34條之1第6項就分割共有不動產之調處，僅規定不服調處者，應於接到調處通知後十五日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之，亦未規定該調處具有如確定判決之既判力而得拘束當事人之繼承人。

#2. 內政部93年9月21日內授中辦地字第0930012910號函

受理該繼承登記及抵繳稅款登記後，該不動產標的所有權人與調處紀錄所載不符，該調處結果對受讓之第三人並不生效力。

二、與法院判決有相同效力

6. 與法院判決有相同效力者，有那些？

與法院判決有相同效力者，臚列如下：

(1) 法院和解

和解成立者，與確定判決有同一之效力。(民事訴訟法第380條第1項)

(2) 法院調解

調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。(民事訴訟法第416條第1項)

(4) 鄉鎮市公所調解經法院核定

經法院核定之民事調解，與民事確定判決有同一之效力；經法院核定之刑事調解，以給付金錢或其他代替物或有價證券之一定數量為標的者，其調解書得為執行名義。(鄉鎮市調解條例第27條第2項)

(5) 其餘

除上開法院和解、調解及核定之調解外，尚有如家事事件法第30條、第35條及第33條、仲裁法第37條第1項、第44條及第45條、消費爭議調解辦法第30條、公害糾紛處理法第30條、金融消費爭議處理機構評議委員資格條件聘任解任及評議程序辦法第23條、金融消費者保護法第30條、著作權法第82-2條、證券投資人及期貨交易人保護法第26條、勞資爭議處理法第37條等規定，與法院判決有同一效力。

7. 調解、和解有法院判決效力，有形成判決效力？未辦妥登記前，是否已取得該筆錄之權利？

(1)與法院判決性質不同

判決為法院對於訴訟事件所為之公法的意思表示；調解或和解，為當事人就訴訟上之爭執互相讓步而成立之合意，其本質並非相同。

(2)未登記未取得權利

形成判決所生之形成力，無由當事人以調解或和解之方式代之，從而在調解或訴訟上和解分割共有不動產者，僅生協議分割之效力，非經辦妥分割登記，不生喪失共有權，及取得單獨所有權之效力。（內政部九十年五月二日台（九〇）內中地字第九〇〇六九八三號函）

8. 申請人持和解或調解筆錄申請登記時，如有限制登記地政機關得受理申請登記？

(3)違反強制或禁止之規定無效

和解屬法律行為之一種，如其內容違反強制或禁止之規定者，依民法第七十一條前段之規定，仍屬無效（參照最高法院五十八年臺上字第一五〇二號暨五十五年臺上字第二七四五號判例）。（內政部九十年五月二日台（九〇）內中地字第九〇〇六九八三號函；內政部八十年六月二十六日台（八十）內地字第九三七四二二號函）

(4)形成判決效力不能以和解或調解方式代替

形成判決所生之形成力，無由當事人以和解或調解方式代之，最高法院四十三年台上字第一〇一六號、五十八年台上字第一五〇二號、六十五年台上字第一七九七號判例可資參照。

(5)效力應不及於調解當事人以外之第三人

調解僅係當事人就彼此間私法上爭執互相讓步而成立之合意，並不具有形成判決所生之形成力，其效力應不及於調解當事人以外之第三人。（內政部八十一年九月二日台（八一）內地字第八一一一二三九號函）

9. 依土地登記規則第 12 條規定與法院確定判決有同一效力者，調解或和解共有物分割有補償約定應連件辦理法定抵押權登記？請抵押權人參加調解或和解未參加，得將設定抵押權轉載原設定所分配土地上？

#1. 土地登記規則第 12 條規定

登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於第二十七條第四款、第三十條第一款、第三十五條第三款、第一百條、第一百十九條第五項、第一百四十一條第一項第二款及第二項之規定準用之。

#2. 登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，準用下列規定：

- *1. 土地登記規則第二十七條第四款：權利人單獨申請。
- *2. 土地登記規則第三十條：權利人代位申請。
- *3. 土地登記規則第三十五條第三款：免檢附書狀。
- *4. 土地登記規則第一百條：部分共有申請判決共有物分割。
- *5. 土地登記規則第一百十九條第五項：判決繼承免檢附繼承系統表及繼承人

現在戶籍騰。

*6. 土地登記規則第一百四十一條第一項第二款：判決權利人與假處分債權人同一人、及第二項：檢附無並案查封及調卷拍賣文件。

#3. 土地登記規則第101條之1第1項

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。

#4. 土地登記規則第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。

#5. 未準用土地登記規則第101條第1項、第107條規定，調解或和解共有物分割不得連件申請法定抵押權或未經原抵押權同意將抵押權轉載原設定所分配土地上。

三、確定證明文件

10. 持法院判決書申請登記，應檢附確定證明文件，始准登記？

#1. 應另附判決確定證明書

*1. 判決，於上訴期間屆滿時確定，但於上訴期間內有合法之上訴者，阻其確定，為民法訴訟法第三百九十八條第一項所明定。

*2. 法院之判決，既載明「如對本判決上訴須於判決送達後廿日內向本院提出上訴狀」，則於當事人依同法第三百九十九條請求法院付與判決確定證明書前，該判決是否確定，不得而知，如原告據以依土地登記規則第二十七條規定單獨申請登記，依法尚有未合，應依土地登記規則第五十七條規定辦理。

(參照內政部七十七年四月廿八日台內地字第五九二二二二號函)

#2. 終局判決毋庸再提繳判決確定書

駁回上訴之最高法院民事判決，已為終局判決，憑此判決書聲請土地登記時，毋庸再囑提繳判決確定書。至聲請人所提出之法院判決書影印本是否真實無法確認時，自可囑聲請人提出正本核對之。(內政部六十四年十一月二十四日台內地字第六六二一一三號函)

#3. 依法院判決文件申請登記，應檢附下列確定文件

*1. 依法院判決書檢附判決確定證明書。

- *2. 檢附法院終局判決判決書、調解筆錄、和解筆錄、法院核定調解筆錄不再檢附其他確定文件。
- *3. 檢附裁定書、更正裁定書應檢附確定證明書
- *4. 檢附處分書，檢附無人異議證明文件。

四、時效抗辯

10. 權利人依法院判決等文件申辦土地所有權移轉登記，義務人是否有時效之抗辯權？

#1. 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。

#2. 義務人有時效之抗辯權

*1. 民法第 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。

*2. 確定判決逾十五年後，如債權人未於時效期間內依確定判決辦理所有權移轉登記，且無其他時效中斷或不完成之事由時，其請求權之時效已經完成，則其請求權雖未消滅，但債務人有拒絕給付之抗辯權。(內政部八十一年十二月四日台(81)內地字第八一一四四九二號函)

#3. 依司法院 31 年院子第 2424 號解釋：「至請求權之消滅時效完成後。民法第一百四十四條第一項。僅認債務人有拒絕給付之抗辯權。非使請求權當然消滅。若債務人未以消滅時效之完成為拒絕給付之抗辯。法院自不得據此即認請求權已消滅。此亦為依職權適用法規之結果。并非對此原則之例外。」(內政部八十一年十二月四日台(81)內地字第八一一四四九二號函)

11. 權利人持已完成消滅時效判決書申辦登記，登記機關是否要求檢附義務人未為抗辯文件？

時效抗辯應由當事人自行主張，地政機關無須要求未為抗辯之文件

按消滅時效乃債務人於尚未履行其債務前，可拒絕債權人請求之規定，故如債務人業已履行其債務，或債權人並未向債務人為任何請求，即無時效抗辯之可言。本案申請人單獨申辦所有權移轉登記如符合土地登記規則第八十四條規定，應准予受理。(按：原土地登記規則第八十四條修正後為第一百零二條；內政部76年10月14日台(76)內地字第542247號函)

12. 依法院確定判決申辦土地所有權移轉登記，如義務人主張時效抗辯，是否依土地登記規則第 57 條駁回申請？

時效之停止，有時效進行之停止及時效趨近完成時之停止，我國民法僅於時效將近完成之際，如有法定可阻止權利行使之事由存在時，可於一定期間內延展請求權之時效(時效之未完成)，是以我國民法對於時效期間進行中所產生主、客觀上足以妨礙請求權人請求之各種情事，並不因而阻絕時效期間之進

行。有關原告請求權時效之認定，係屬事實認定事宜，請依上開規定意旨，本諸職權依法核處。（內政部八十七年九月四日台（八七）內地字第八七九三三七四號函）

13. 持判決共有物確定判決證明文件申請登記，他共有人可以判決確定已逾請求權15年提出時效抗辯，不得申請登記？

判決共有物分割無消滅時效適用

共有物分割請求權為分割共有物之權利，非請求他共有人同為分割行為之權利，其性質為形成權之一種並非請求權，民法第一百五十五條所謂請求權，自不包含共有物分割請求權在內。（29上1529）

五、有法院限制登記是否受理申請

14. 申請人持法院判決確定證明文件，申請登記之不動產有假扣押、假處分或查封登記，地政機關是否受理申請登記？

有限制登記不受理新登記之例外

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。但依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人者，檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件為登記，不在此限。（土地登記規則第141條第1項第2款及第2項）

15. 持法院判決分割申請登記時，共有人之一經法院查封登記，地政機關可否准以登記？

1. 經實施查封後請求法院共有物分割

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查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，他共有人依法院確定判決申辦共有土地分割登記，登記機關應予受理。（內政部七十四年一月七日台內地字第二八三九八四號函）

2. 轉載於被查封之共有人分得之部分

* 1. 登記機關受理該項登記，於辦理標示變更登記時，應將查封、假扣押、假處分或破產登記僅轉載於原被查封、假扣押、假處分或破產登記之共有人分割後取得之土地上。

* 2. 原登記用紙所有權部該查封、假扣押、假處分或破產登記次序之其他登記事項欄，應記明「因分割轉載於某地號」並於其備註欄記明分割事由及日期，同時將該項查封、假扣押、假處分、破產登記註銷。登記完畢並通知原囑託登記之執行法院及原債權人。

* 內政部七十四年一月七日台內地字第二八三九八四號函

#3. 判決確定後辦理登記前查封

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。（內政部八十八年八月十八日台內中地字第八八〇四一四號函）

六、申請人

16. 移轉登記

範例

被告應將被繼承人丁之遺產即坐落於○○市○區○○段○○○○○○○○○地號土地，及其上○○市○區○○段○○○○○○○號建物之所有權移轉登記予原告甲。

#1. 權利人及義務人會同

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。（土地登記規則第 26 條）

#2. 法院判決權利人單獨申請

因法院判決確定之登記，由權利人或登記名義人單獨申請之（土地登記規則第 27 條第 4 款）

#3. 持憑法院判決單獨申辦登記之權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人

因法院判決確定之登記，僅得由權利人單獨申請之，土地登記規則第 28 條第 4 款定有明文，此所謂權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人。（內政部 88 年 9 月 10 日台內中地字第 8809530 號函）

#4. 義務人單獨申請應另行取得執行名義

依法院確定判決得申辦土地所有權移轉登記之權利人怠於申辦登記，義務人單獨提出申請時，應另行取得執行名義。（內政部七十五年十二月四日台（七五）內地字第 461736 號函）

#5. 債務人持同意辦理不動產移轉登記為債權人所有之和解筆錄單獨申請登記應予受理

不動產所有權移轉登記申請案，係債務人欲將不動產所有權移轉登記予債權人，因債權人拒不接受協同辦理申請，經債務人起訴後成立訴訟上和解，債權人同意協同債務人就登記為債務人所有之不動產，向地政機關辦理移轉登記為債權人所有。義務人得憑法院和解筆錄，單獨申請將本案不動產移轉予權利人。（內政部 77 年 12 月 15 日台內地字第 659329 號函）

17. 塗銷登記

範例

被告乙應將上開土地及建物於○○○年○○月○○日以信託為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。

#1. 法院之確定判決應申請塗銷登記

依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。

#2. 登記名義人單獨申請

因法院判決確定之登記，由權利人或登記名義人單獨申請之（土地登記規則第 27 條第 4 款）

#3. 義務人怠於辦理，權利人代位申請

登記原因證明文件為法院確定判決書，其主文載明應由義務人先行辦理登記，而怠於辦理者，得由權利人代位申請之。（土地登記規則第 30 條第 1 款）

18. 判決共有物分割

範例

上列當事人間請求分割遺產事件，本院於民國 98 年 10 月 5 日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

兩造共同共有坐落○○縣○○鎮○○段○○○地號，應有部分二分之一，應依下列方式分割：原告取得應有部分二十四分之七，被告甲、乙、丙、丁、戊各取得應有部分二十四分之一。

兩造共同共有坐落○○縣○○鎮○○段○○、○○、○○、○○○、○○○地號土地，所有權全部，應依下列方式分割：原告各取得應有部分十二分之七，被告甲、乙、丙、丁、戊各取得應有部分十二分之一。

#1. 任何共有人得單獨申請

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。（土地登記規則第 100 條）

#2. 共有人之一得單獨申請共有物分割登記

法院判決、和解或調解成立之共有物分割，共有人之一得單獨申請共有物分割登記。本案調解筆錄內容雖載明「兩造…並協同辦理分割登記。」，惟調解當時，兩造既經合意「調解成立」，縱嗣後部分共有人拒絕會同辦理登記，其他共有人亦得依上開規定，持憑其調解筆錄，單獨申請共有物分割登記。（內政部 91 年 9 月 23 日台內中地字第 0910014692 號函）

19. 依法律規定代位申請

#1. 依法律規定權利人代位申請

其他依法律得由權利人代位申請登記者。（土地登記規則第 30 條第 3 款）

#2. 強制執行法第 116 條第 2 項

基於確定判決，或依民事訴訟法成立之和解、調解，第三人應移轉或設

定不動產物權於債務人者，執行法院得因債權人之聲請，以債務人之費用，通知登記機關登記為債務人所有後執行之。

20. 法院和解、調解或法院核定調解準用法院判決

登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於第二十七條第四款、第三十條第一款、第三十五條第三款、第一百條、第一百十九條第五項、第一百四十一條第一項第二款及第二項之規定準用之。(土地登記規則第12條)

21. 調處共有物分割

依土地法第34條之1第6項規定申辦共有物分割調處案件，得否逕依該調處結果由申請人單方申辦登記疑義乙案，調處成立後，不服調處之共有人未於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，則得由申請人持憑調處紀錄單獨向地政事務所申請依調處結果辦理登記。(內政部90年9月14日台(90)內地字第9013837號令)

七、當事人非登記名義人

22. 起訴時原告或被告與登記簿不符

#1. 被告非登記名義人

惟法院判決係命特定之被告就某特定之不動產為移轉登記之意思表示，而非命地政機關應辦理移轉登記，故該不動產之登記名義人如非被告，或祭祀公業之管理人不符者，地政機關仍應本於其職權而為適法之處分。(司法院秘書長八十六年一月二十四日(86)秘台廳民三字第〇二三〇四號函)

#2. 應審查不動產之登記名義人是否為該判決之被告

申請人持憑法院確定判決書申辦土地所有權移轉登記，登記機關仍應本於職權審查該不動產之登記名義人是否為該判決之被告，祭祀公業之管理人是是否相符等事項後，以為登記之准駁。

#內政部 86 年 2 月 22 日台(86)內地字第 8601820 號函

23. 訴訟確定前移轉他人

(1) 民事訴訟法第 401 條

確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。對於為他人而為原告或被告者之確定判決，對於該他人亦有效力。前二項之規定，於假執行之宣告準用之。

(2) 最高法院 61 年台再字第 186 號判例

#1. 民事訴訟法第四百零一條第一項所謂繼受人，依本院三十三年上字第一五六七號判例意旨，包括因法律行為而受讓訴訟標的之特定繼承人在內。

#2. 而所謂訴訟標的，係指為確定私權所主張或不認之法律關係，欲法院對之加以裁判者而言。

- # 3. 至法律關係，乃法律所定為權利主體之人，對於人或物所生之權利義務關係。
- # 4. 惟所謂對人之關係與所謂對物之關係，則異其性質。
- # 5. 前者係指依實體法規定為權利主體之人，得請求特定人為特定行為之權利義務關係，此種權利義務關係僅存在於特定之債權人與債務人之間，倘以此項對人之關係為訴訟標的，必繼受該法律關係中之權利或義務人始足當之，同法第二百五十四條第一項亦指此項特定繼受人而言。
- # 6. 後者則指依實體法規定為權利主體之人，基於物權，對於某物得行使之權利關係而言，此種權利關係，具有對世效力與直接支配物之效力，如離標的物，其權利失所依據，倘以此項對物之關係為訴訟標的時，其所謂繼受人凡受讓標的物之人，均包括在內。
- # 7. 本件訴訟既本於買賣契約請求辦理所有權移轉登記，自係以對人之債權關係為其訴訟標的，而訴外人某僅為受讓權利標的物之人，並未繼受該債權關係中之權利或義務，原確定判決之效力，自不及於訴外人某。
- # 依最高法院 61 年台再字第 186 號判例得知，1. 繼受取得之繼受人始受該判決拘束。2. 繼受與該判決相同法律關係者，始為該判決效力所及。

24. 形成判決確定後未登記前移轉他人

1. 民法第 759 條之 1

不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。

因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。

2. 土地法第 43 條

依本法所為之登記，有絕對效力。

3. 善意受讓第三人仍不受該判決拘束

為確保交易安全，倘受讓訴訟標的物第三人，係信賴不動產登記者，因受土地法及民法保護，其「既判力之主觀範圍」，基於各該實體法上規定，即例外不及於該受讓訴訟標的物之善意第三人，即信賴不動產登記之善意第三人受讓土地應有部分者，縱出讓原共有人，依分割判決不得保有其應有部分所有權，且出讓時已成為無權利人，惟該善意受讓第三人仍不受該判決拘束。（法務部 103 年 07 月 07 日法律字第 10303507700 號函）

民法第 759 條之 1 適用日期

民法物權編施行法第 1 條規定：「…其在修正施行前發生者，除本施行法有特別規定外，亦不適用修正施行後之規定。」第 24 條第 2 項規定：「民法物權編修正條文及本施行法修正條文，自公布後六個月施行。」是以，具體個案事實如係發生於民法第 759 條之 1 施行日（98 年 7 月 23 日）以後，應逕適用該條規定。（法務部 102 年 10 月 24 日法律決字第 10200664590 號函）

八、有補償

24. 98年7月23日以後判決確定共物分割有補償

#1. 申請判決共有物分割同時申請法定抵押權登記

- *1. 民法第824條第3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。（民法第824條之1第4項）
- *2. 保障因不動產之裁判分割而應受補償共有人之權益，爰於民法第824條之1第4項增訂應受補償人對於補償義務人之補償金債權，就補償義務人分得之不動產，有法定抵押權。（民法第824條之1增訂說明五、六）
- *3. 前項法定抵押權，於向地政機關申請共有物分割登記時，應一併申請登記之。（民法第824條之1增訂說明五、六）

#2. 申請判決共有物分割時，檢附對待給付證明文件，免申辦法定抵押權登記

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。（土地登記規則第100條之1）

#3. 98年7月23日以後判決確定始有適用

民法物權編施行法第1條規定：「…其在修正施行前發生者，除本施行法有特別規定外，亦不適用修正施行後之規定。」第24條第2項規定：「民法物權編修正條文及本施行法修正條文，自公布後六個月施行。」是以，具體個案事實如係發生於民法第824條之1施行日（98年7月23日）以後，應逕適用該條規定。

25. 98年7月22日以前判決確定共物分割有補償及全部和解、調解、法院核定或調處共有物分

#1. 98年7月22日以前判決確定共物分割有補償

*1. 增訂前判決不適用修正後規定

民法物權編施行法第1條規定：「…其在修正施行前發生者，除本施行法有特別規定外，亦不適用修正施行後之規定。」第24條第2項規定：「民法物權編修正條文及本施行法修正條文，自公布後六個月施行。」

*2. 無登記法定抵押權之規定適用

民法第824條之1於98年7月23日增訂施行始有規定法定抵押權，故增訂前判決確定共有物分割無法定抵押權之規定適用

*3. 增訂民法第824條之1條文

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。

#2. 修正前判決共有物分割有補償

權利人持憑法院確定判決，申辦共有物分割登記，涉及金錢補償時，應依左列規定辦理：

- *1. 於法院就共有物分割之訴為原物分配並命為金錢補償之判決，無須提出已為對待給付之證明文件。

*2. 於法院依兩造之分割協議契約命為應協同辦理共有物分割登記之判決，如主文未諭示應同時提出對待給付之條件者，亦無須提出已為對待給付之證明文件。

*3. 判決共有物分割登記申請人負金錢給付義務人

如主文諭示應同時提出對待給付之條件，且申請人為依該判決應負金錢給付義務之共有人者，應檢附其已為對待給付之證明文件，依土地登記規則第 100 條規定受理登記

*4. 負金錢給付義務人為未會同申請人

至應負金錢給付義務者，為其他未會同申請登記之共有人時，其所有權狀，應俟其檢附已為對待給付之證明文件，並繳納有關稅費後，再行繕發。

*內政部 81 年 2 月 27 日台內地字第 8178260 號函

#3. 和解、調解、法院核定或調處共有物分

*1. 調解或和解準用土地登記規則之規定條文

登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於第二十七條第四款、第三十條、第三十五條第三款、第一百條、第一百十九條第五項、第一百四十一條第一項第二款及第二項之規定準用之。（土地登記規則第 12 條）

*2. 判決共有物分割有法定抵押權係規定於土地登記規則第 100 條之 1，未被調解或和解準用，故不得同時申請法定抵押權登記

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。（土地登記規則第 100 條之 1）

26. 其他判決、和解、調解、法院核定調解有補償

#1. 未到期之給付

和解筆錄，和解內容第一項關於土地及其地上建物所有權之移轉，林茂隆君得隨時申請辦理登記，至第二項未到期之給付，則應俟清償期屆至時，林茂隆君始有給付之義務。（內政部 75 年 10 月 6 日台內地字第 445814 號函）

#2. 已到期之給付

判決、和解、調解以收件日為準，有訂定支付日期或分期支付，收件日以前應給付者，應檢附對待給付證明文件。

27. 給付金額抵於補償金額

#1. 提存金額低於對待給付之金額

法院提存書所載提存金額低於執行名義判決所命對待給付之金額者，提存書難謂對待給付證明書，從而地政機關自不能依該條所定，視為已為意思表示，而為所有權移轉登記。（內政部 72 年 10 月 18 日台內地字第 187897 號函）

#2. 應受補償之金額代未會同共有人繳納之稅費係屬二事

申請人提存證明文件內所提存之金額，自應為該共有人應受補償之金額，始為正當，其與申請人代未會同共有人繳納之稅費係屬二事，申請人本得以另一債權關係向共有人求償其代繳之稅費，或另循司法途徑解決。(內政部 98 年 8 月 3 日內授中辦地字第 0990047473 號函復陳情人)

#3. 檢附受領證明文件

申請人檢附已受領證明文件符合民法第 334 條及第 335 條規定者，該文件所載金額自無須與應受補償金額一致

- *1. 按民法第 334 條第 1 項規定：「二人互負債務，而其給付種類相同，並均屆清償期者，各得以其債務，與他方之債權互為抵銷。但依債之性質不能抵銷或依當事人之特約不得抵銷者，不在此限。」
- *2. 及同法第 335 條第 1 項規定：「抵銷應以意思表示，向他方為之。其相互間債之關係，溯及最初得為抵銷時，按照抵銷數額而消滅。」
- *3. 是申請人依土地登記規則第 100 條之 1 規定檢附應受補償共有人已為受領之證明文件，符合前開規定者，該文件所載金額自無須與應受補償金額一致。

*桃園市政府地政局民國 104 年 7 月 30 日桃地籍字第 1040034717 號函

28. 遲延給付

#遲延給付責任在未經法院囑託辦理查封登記前，不得停止登記之進行

依土地登記規則第 27 條規定：因法院判決確定而取得之土地權利，得由權利人或登記名義人單獨申請之。所有土地及其上五棟建物，既經法院判決確定，應於○君為對得給付一千萬元之同時交付與○○，茲○君已提出對待給付之證明，自得由其單獨申請移轉登記。至當事人所主張之遲延給付責任，應由其訴請法院審理。在未經法院囑託辦理查封登記前，依土地登記規則第 61 條第 2 項規定，不得停止登記之進行。(內政部 69 年 12 月 19 日台內地字第 71840 號函)

29. 無補償

#無須另檢附已支付價金或提出相當擔保之證明書及買賣契約書

- *1 民事確定判決，僅命被上訴人陳某等「應就前項土地以每分地按稻穀 3,100 台斤之地價為價金，與上訴人訂立買賣及移轉所有權之契約，並將其所有權移轉登記與上訴人」。並未命上訴人同時為該項價金之對待給付。自屬不附對待給付而單純命被上訴人為意思表示之判決。
- *2. 依上開規定，自該判決確定時，視為被上訴人已以判決所示之稻穀數量為價金，承諾出賣土地予上訴人，並已訂立移轉所有權之書面契約。上訴人得以該確定判決代替書面契約，依土地登記規則第 27 條第 4 款之規定，單獨申辦所有權移轉登記，無須另檢附已支付價金或提出相當擔保之證明書及買賣契約書。
- *內政部 80 年 12 月 6 日台內地字第 8073685 號函、司法院秘書長 80 年 11 月

21 日秘台廳(一)字第 02282 號函

九、判決與法令

30. 形成判決

#1. 不得違反法令規定

共有耕地訴請法院判決，其分割後之宗數仍不得超過共有人人數

農業發展條例92年2月7日修正公佈後，依該條例第16條第1項第3款及第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，如係法院確定判決，亦應遵循分割後之宗數，不得超過共有人人數之基本原則，是以．．．本會90年10月22日農企字第900154791號函．．．，似不宜再適用。（內政部92年6月19日台內地字第0920008963號函）

#2. 適用判決確定時之法令規定

*1. 內政部 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804511 號函已停止適用內容

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。

*2. 民法第 823 條於 98 年 7 月 23 日修正施行

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。（第 1 項）

*3. 內政部 105 年 4 月 27 日台內營字第 10508049062 號函

102 年 7 月 1 日修正農業用地興建農舍辦法第 12 條第 2 項規定：『已申請興建農舍之農業用地，……未經解除套繪管制不得辦理分割。』係屬民法第 823 條第 1 項『除法令另有規定』之分割限制，共有人於此情形下，應不得請求分割共有物，且不因其請求分割之方式為協議分割或裁判分割而有不同。（法務部 104 年 12 月 3 日法律字第 10403514620 號函）

*4. 內政部 105 年 4 月 27 日台內營字第 1050804906 號令

停止適用本部 103 年 4 月 29 日台內營字第 1030804511 號函。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。

#3. 判決分割共有物之前置作業不受限制

法院判決合併、分割及共有物分割登記，是否有土地法施行法第 19-1 條、土地登記規則第 88 條及地籍測量實施規則第 244 條之適用

- *1. 按土地法施行法第 19 條之 1 規定，兩宗以上之土地如經法院查封、假扣押、假處分或破產之登記者，不得合併。其立法理由係因該查封等之效力僅及於合併前原土地之範圍，而土地合併後在登記簿上無從顯示其合併前之情形，如有就合併前之土地拍賣時，拍定人亦將無法申辦移轉登記，
- *2. 故明定其不得合併，以利地籍管理。惟該條規定係針對一般情形之土地合併，與本案土地合併係為分割共有物之前置作業有間。
- *3. 本案共有物分割事件並已經臺灣新竹地方法院民事執行處函復無礙其查封債務人所有土地之效力，於分割登記後得將查封登記轉載於債務人分得之土地上，登記機關自得受理該旨揭登記之申請。

*內政部 103 年 4 月 24 日內授中辦地字第 1036650881 號函

31. 給付判決

適用收件時法令規定

持憑公寓大廈管理條例公布施行前之法院判決，申辦移轉登記，仍應適用該條例第 4 條規定（內政部 87 年 10 月 13 日台內地字第 8796600 號函）

32. 和解

1. 和解屬法律行為之一種，如其內容違反強制或禁止之規定者，依民法第七十一條前段之規定，仍屬無效（參照最高法院五十八年臺上字第一五〇二號暨五十五年臺上字第二七四五號判例）。（內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函）

2. 法院和解筆錄申辦合併、分割及共有物分割登記，登記機關仍應依有關法規審查

當事人持法院之確定判決申請辦理土地登記，登記機關依法審查，就受確定判決之當事人或其繼承人間之民事上之私權糾紛，雖無審查之權限，應依照確定判決意旨而為登記，但除了當事人或其繼承人間之民事上之私權糾紛之外，其他有關登記機關在行政上應依法審查之事項，並非即可不為審查或不能審查；本案持憑法院和解筆錄申辦合併、分割及共有物分割登記，參依前開司法院秘書長法院 90 年 3 月 27 日秘台廳民四字第 06512 號函意見，登記機關仍應依有關法規審查之。（內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函）

3. 外國法院和解筆錄，似非不可認其具有民法上和解之效力。

日本國法院和解筆錄非民事訴訟法第四百零二條及強制執行法第四十三條之外國法院判決，亦非可比擬在我國法院成立之和解，然如可認當事人係基於雙方之合意，而於外國法院成立和解者，似非不可認其具有民法上和解之效力。（內政部 79 年 7 月 30 日台(79)內地字第 822292 號函）

33. 判決理由

1. 判決理由中原告訟爭房屋所有權人，

*1. 查民事判決之既判力並不及於判決理由（參考最高法院 57 年度台再字第 11 號民事判決）。

*2. 本案申請人葉○○君持桃園地方法院七十年訴字第一六五五號請求履行契約之訴民事判決，其判決理由中雖載有原告葉○○為訟爭房屋所有權

人，惟依上開說明該判決之既判力尚不及於此項事實上之判斷，登記機關無從認定其產權誰屬，應由申請人訴請司法機關確認其產權後再憑辦理。

*內政部 71 年 5 月 12 日台內地字第 86068 號函

#2. 判決理由中對之有所判斷，不能因該判決已經確定而認此項判斷有既判力

*1. 民事訴訟法第四百條第一項規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。

*2. 若訴訟標的以外之事項，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響，因而於判決理由中對之有所判斷，除同條第二項所定情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項判斷有既判力。

*3-1. 本件上訴人訴請陳甲、陳乙、陳丙、陳丁、陳戊、陳己(即陳庚之被繼承人)及陳辛以次七人(即陳壬之承受訴訟人)，將原判決附表一、二所示土地所有權之應有部分辦理移轉登記與伊，雖經法院認定系爭土地均屬耕地，上訴人於買受之初並無自耕能力，契約應歸無效，而為上訴人敗訴之判決確定。

*3-2. 其訴訟標的為原判決附表一、二所示土地所有權之移轉登記請求權。

*3-3. 至於判決理由判斷上訴人與陳甲等所訂買賣契約應歸無效一節，則不發生既判力。

*最高法院 73 年台上字第 3292 號判例

#3. 無主文所判斷之訴訟標的不受判決拘束

*1. 非屬法院確定判決主文所判斷之訴訟標的，無須受該確定判決效力之拘束，地政機關審查結果，認為有應補正者，得命申請人補正

*2. 本案依檢具之判決書主文，係命被告應辦理繼承登記後將土地所有權移轉登記與原告(練○○)，惟被繼承人與土地登記簿登記名義人是否為同一人，既非屬判決主文所判斷之訴訟標的，尚無須受該確定判決效力之拘束，登記機關依前開規定，通知補正，請申請人檢附與日據時期土地登記簿或土地台帳所載住所相符之戶籍謄本以供審認，應無不妥。

(內政部 89 年 6 月 20 日台內中地字第 8911162 號函)

十、判決共有物分割他共有人已死亡

34. 起訴前死亡以繼承人為被告

申請人持法院判決共有物分割確定判決證明文件申請登記，以已死亡共有人之繼承人為被告，判決主文記載「被告○○○○、○○○應就其等被繼承人○○○所遺，坐落○○縣○○市○○○段第○○○地號、……、應有部分四分之一，辦理繼承登記。」，被告(繼承人)未申辦繼承登記，原告共有人可代位申辦繼承登記？

共有土地部分共有人得依據法院判決代為申辦繼承登記

部分共有人依據法院判決申請共有物分割登記時，如他共有人中已死亡，經法院判令其繼承人應辦繼承登記者，登記申請人得就法院分割之不動產代為申辦繼承登記後(內政部72年4月20日台內地字第15335函)，再依土地登記規則

第100條規定辦理」乙節，僅在敘明部分共有人有權代為申辦繼承登記而已，至辦理繼承登記之程序仍應土地登記規則第119條辦理，應無疑義。（內政部72年5月19日台內地字第157302號函）

35. 判決主文未要求繼承人申辦繼承登記

承上，判決主文未要求繼承人申辦繼承登記，申請判決共有物分割登記時，繼承人未辦理繼承登記，原告共有人可代辦繼承登記？或申辦判決共有物分割登記？

(1) 確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力

除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。主張抵銷之請求，其成立與否經裁判者，以主張抵銷之額為限，有既判力。（民事訴訟法第400條）

(2) 被告與登記簿所載不符

法院判決之被告或其管理人與登記簿所載不符者，原告持憑法院確定判決書申辦土地所有權移轉登記，登記機關仍應依法審查。（內政部八十六年二月二十二日台（八六）內地字第八六〇一八二〇號函）

36. 繼承人已依法辦妥繼承登記與判決書繼承人不符合

承上，如共有人之繼承人已辦妥繼承登記，因申辦分割繼承、遺囑繼承登記或部分繼承人拋棄繼承，致繼承人數與判決書繼承人不符，得申辦判決共有物分割登記？

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

#1. 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。

#2. 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。

內政部 89 年 9 月 6 日台內中地字第 8917185 號函

37. 繼承人非依法辦妥繼承登記與判決繼承人不符

承上，如登記簿所載申辦繼承登記之系統表繼承人非因申辦分割繼承、遺囑繼承登記或部分繼承人拋棄繼承，與判決書之繼承人不符時，可依判決書由共有人代辦繼承登記？

判決繼承之共有人數與原繼承登記不符，對與該判決意旨不符之原繼承登記應予撤銷，改依判決辦理繼承登記；登記完畢通知原登記簿所載繼承人

#1. 共有人之一訴請法院判決共有物分割，因部分共有人死亡，判決主文爰除共有物分割外，對於已故共有人之繼承人亦明確諭示。

- # 2. 惟原告持憑法院確定判決代位申辦繼承登記及共有物分割登記前，已故共有人之部分繼承人在判決確定後未持該確定判決而向登記機關申辦與判決意旨不符之繼承登記完畢。
- # 3. 查本案繼承人既已告確定，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401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；
- # 4. 登記機關於登記完畢後並應將結果通知原登記簿所載繼承人，各繼承人如有異議，宜循司法途徑解決。
- # 5. 內政部八十六年十月八日台(86)內地字第8682708號函

38. 共有人於判決確定後死亡

申請人持法院判決共有物分割確定證明文件申請登記，共有人中一人在判決確定後死亡，申辦登記得以已死亡之共有人登記？

依法院判決申辦共有物分割登記，部分共有人已死亡者，得暫以該死亡者名義辦理登記

- # 1. 本件本部同意台灣省政府地政處所擬意見，參照本部七十八年十一月十八日台內地字第七五四八五三號函示意旨，對於已死亡共有人(乙)暫以死亡者名義登記。另
- # 2. 有關乙繼承甲之共同共有部分之土地，丙不願配合辦理繼承登記部分，得通知該管稅捐稽徵機關依遺產及贈與稅法規定限期令該繼承人繳納，並得依規定處罰鍰或滯納金，以促其繳納及申辦繼承登記。
- # 3. 又該繼承人如自繼承開始之日起，逾一年未辦繼承登記，請依土地法第七十三條之一規定辦理。

內政部87年10月13日台內地字第8710168號函

39. 判決繼承人與日據繼承人不符

共有人持法院確定判決分割之判決書代為申辦繼承，將日據時期家產繼承無繼承權之子女為繼承人，代為申辦繼承登記應予受理？

- # 1. 共有物分割案件法院確定判決以日據時期具戶主身分死亡戶主之子女等人列為共同被告，
- # 2. 縱其判決內容與日據時期之繼承習慣不符(依當時之有效習慣，其繼承人僅限於同戶內之男性直系血親卑親屬)，於未經依法變更前仍有其確定力，由原告代位申辦繼承權登記及共有物分割登記，應予受理。

內政部76年8月10日台內地字第525506號函

40. 判決繼承人與法令規定不符

法院判決共有物分割，判決繼承將有繼承權之繼承人未列入，可以該判決書申辦繼承登記？

(1)法院共有物分割判決，將有繼承權者漏列或無繼承權者誤列，登記機關得依法院判決主文辦理登記

共有物分割判決之判決主文將有繼承權者漏列及無繼承權者誤列，依行

政院五十六年四月一日台五十六內字第二三五九號令及本部函釋意旨，地政機關得依該判決主文辦理登記。至繼承人如有不服該判決應循法定救濟程序謀求解決。(內政部 83 年 1 月 6 日台內地字第 8216481 號函)

(2)法院之判決對繼承權人之一漏未裁判時，地政機關宜依判決主文辦理登記

1. 乙對系爭遺產縱有繼承權，而法院之確定判決對之漏未裁判，乙或其他共有人自得以適格之原告或被告更行一同起訴或被訴，

2. 惟於再行起訴取得確定判決前，因原確定判決並非當然無效，且事實上地政機關又非不得依該判決內容辦理登記，則當事人持原確定判決申請辦理繼承登記及分割登記時，參酌土地登記規則第 119 條第三項規定之意旨，地政機關宜依判決主文辦理登記。

內政部 81 年 1 月 18 日台 (81) 內地字第 8177529 號函

十一、農業用地分割與判決

41. 92 年 2 月 9 日以後依農業發展條例第 16 條第 1 項第 3 款及第 4 款所定共有耕地分割係法院確定判決，亦應遵守分割後之宗數仍不得超過共有人人數

1. 查 92 年 2 月 7 日修正之農業發展條例第 16 條第 2 項規定『前項第三款及第四款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，應先取得共有人之協議或法院確定判決，其分割後之宗數，不得超過共有人人數。』原係該法施行細則第 10 條所規定，惟考量限制『耕地分割後之宗數，不得超過共有人人數。』已涉及限制人民權利，爰由施行細則提升至法律位階，至其立法意旨係為避免耕地遭共有人任意分割，產生細碎分割而影響農業之合理經營。

2. 故農業發展條例 92 年 2 月 7 日修正公布後，依該條例第 16 條第 1 項第 3 款及第 4 款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，如係法院確定判決，亦應遵循分割後之宗數，不得超過共有人人數之基本原則，是以．．．本會 90 年 10 月 22 日農企字第 900154791 號函．．．，似不宜再適用。

內政部 92 年 6 月 19 日台內地字第 0920008963 號函

42. 法院判決或和解就共有物一部分由全體共有人維持共有

依本條例第十六條第一項第三款及第四款規定辦理耕地分割，應分割為單獨所有。但依法院確定判決或和解筆錄就共有物之一部分由全體繼承人或全體共有人維持共有，不在此限。(耕地分割執行要點第 9 點第 2 款)