

土地登記規則第三十一條規定及訴願法第二十四條規定

發文機關：法務部

發文字號：法務部 89.06.28. (89)法律字第017915號

發文日期：民國89年6月28日

- 一、按土地登記規則第三十一條第一項規定：「繼承人為二人以上，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請繼承登記時，得由其中一人或數人為全體繼承人之利益，就被繼承人之土地，申請為公同共有之登記。其經繼承人全體同意者，得申請為分別共有之登記。」又本部會曾於七十九年八月十三日以法 79 律字第一一七〇五號函復貴部略以：「…部分繼承人除依同法（民法）第一千一百六十四條規定得隨時請求分割遺產外，於遺產未辦理公同共有之繼承登記前，應不得逕行申辦分別共有之登記。至於部分繼承人於辦理公同共有繼承登記後，如欲將公同共有變更登記為分別共有，因係公同共有人終止公同共有之內部關係問題，似非土地法第三十四條之一第一項至第四項規定所能涵蓋，應無同法條第五項規定之適用，而應依民法第八百二十八條第二項規定，經公同共有人全體同意始得為之（參照本部七十七年十月二十七日法 77 律字第一八四八八號函）。」與司法院秘書長七十九年六月二十日秘台廳（一）字第〇一六八〇號函見解不同；且本部另於七十九年九月十五日以法 79 參字第第一三五一一號函建議貴部於修正土地登記規則第二十九條（現行法第三十一條）第一項規定時，將該條項後段修正為「…其經辦理公同共有登記完畢而申請為分別共有登記者，得依土地法第三十四條之一第五項準用第一項規定辦理。」但該意見並未被貴部所採納，合先敘明。
- 二、次按訴願法第二十四條規定：「訴願之決定確定後，就其事件有拘束各關係機關之效力。」本件依來函所述，台北市內湖區大湖段一小段九五地號等八筆土地原為潘○賢所有，潘君於七十八年六月六日死亡，繼承人計有潘○華等十九人，其中潘○華等十四人於八十六年十二月二十九日經該管中山地政事務所以內湖字第四五四八七號登記案辦竣公同共有繼承登記，復於八十八年一月二十二日檢具協議書及相關文件以內湖字第一九五三號登記案申辦系爭土地之共有型態變更登記。台北市中山地政事務所於辦竣登記後通知未會同申請之潘○澤等五人，惟其中潘○澤不服，遂提起訴願，案經台北市政府以八十九年二月十六日訴願決定書「原處分撤銷，由原處分機關另為處分。」其理由略以：「…本案原處分機關及訴願人各執一詞並各有所據，致系爭權利型態改變之情形能否適用土地法第三十四條之一規定，產生疑義。為求處分之正確及維護訴願人應有之權益，本案實有再請中央主管機關釋明之必要。爰將此部分之處分撤銷，由原處分機關究明相關疑義後另為處分。一」。準此，貴部認為台北市政府地政處就本件具體個案應受該府訴願審議委員會決定之拘束，爰擬請該府以「訴願決定撤銷」為登記原因，將本案系爭土地回復公司共有之登記，本部敬表同意。
- 三、查最高法院八十二年度台上字第七四八號判決略以：「…，終止遺產之公同共有關係，應以分割方式為之，將遺產之公同共有關係終止改為分別共有關係，性質上亦屬分割遺產方法之一，而共有物之分割並無土地法第三十四條之一第一項之適用（最高法院七十四年度台上字第二五六一號判例參照）。故欲將遺產之公司共有關係變更（即分割）為分別共有關係，依民法第八百二十八條第二項規定，應經全體共有人同意始得為之（土地登記規則第二十九條亦明定繼承之土地應登記為公同共有；經繼承人全體同意者，得登記為分別共有）。參以分割遺產時，無非完全按繼承之

應繼分分割，尚有民法第一千一百七十二條、第一千一百七十三條之扣除項目，如許部分繼承人依土地法第三十四條之一第五項、第一項規定將遺產依應繼分轉換為應有部分，其同意處分之共有人若有前述應自應繼分中扣除之項目，其獲得之應有部分較諸依法分割遺產所得者為多，有違民法就遺產分割之計算所設特別規定，應無土地法第三十四條之一規定適用之餘地。」觀之，係就土地法第三十四條之一規定與土地登記規則第二十九條（現行法第三十一條）第一項適用所為之闡明。貴部認為嗣後受理土地所有權全部經辦妥公同共有繼承登記，部分繼承人依土地法第三十四條之一規定，按全體繼承人之應繼分申辦分別共有登記，仍得依貴部八十一年三月十七日台（81）內地字第八一七一七〇〇號函及八十二年十二月二十七日台（82）

內地字第八二一五九九七號函函釋意旨辦理乙節，與上開司法實務見解不符，似有待斟酌，仍請貴部參照上開最高法院實務見解處理為宜。