

檔 號：
保存年限：

內政部 函

地址：408台中市黎明路2段503號

聯絡人：陳希婉

聯絡電話：04-22502126

電子郵件：csw@land.moi.gov.tw

傳真：04-22502371

受文者：雲林縣政府

發文日期：中華民國100年1月10日

發文字號：內授中辦地字第1007235353號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

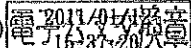
附件：如主旨（土登85條令.pdf）



主旨：檢送「土地登記規則」第85條規定之解釋令乙份，請查照並轉知所屬。

正本：各直轄市政府、縣(市)政府

副本：財政部、中華民國地政士公會全國聯合會、本部地政司(中)(土地登記科)(均

含附件) 

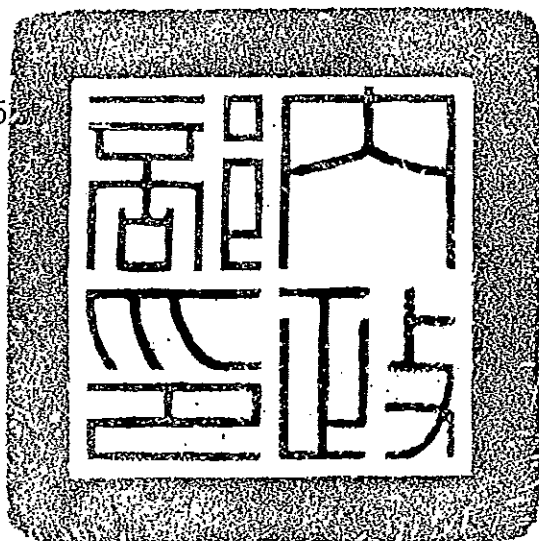
檔 號：

保存年限：

內政部 令

發文日期：中華民國 100 年 1 月 10 日

發文字號：內授中辦地字第 1000723535 號



- 一、按依民法第一千一百四十七條、第一千一百四十八條及第一千一百五十一條規定，繼承，因被繼承人死亡而開始，繼承人自繼承開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。又依民法第七百五十九條規定，因繼承於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權，故自不動產登記名義人死亡之時起，其繼承人不待登記當然取得不動產物權，惟仍須完成繼承登記，始得處分其物權。而該條文所稱處分，參依最高法院七十四年台上字第二〇二四號判例及八十七年台上字第二九八號判決，乃指物權處分行為，亦即法律上使其物權發生變動之處分行為，但不包括事實上之處分行為。至事實上之處分，係就標的物為物質之變形，改造或毀損等物理上之事實行為，例如拆除房屋等。而法律上之處分乃就標的物之所有權為移轉、限制或消滅等，使所有權發生變動之法律行為，例如所有權之移轉等(民法物權論(上)謝在全著，九十九年版，第一百六十三頁參照)。
- 二、又所謂土地標示分割係將同一所有權人之一宗土地，分割為多宗，純係土地權利客體之變更(溫豐文著，土地法，八十三年修訂版，第一百六十頁參照)，未涉權利內容之變動，揆諸上開說明，自非屬民法第七百五十九條規定之物權處分行為。
- 三、實務上辦理標示分割登記之原因不一而足，或由於土地之一部移轉，或由於一部之變更使用，或由於共有物分割等(李鴻毅著，土地法論，八十三年九月修訂十九版，第三百四十一

頁)，而標示分割登記與共有物分割登記係屬二事，前者純就物之標示所為之變更登記，分割後各筆之權利並無異動；後者為共有人間協議就共有物分別各自取得其應有部分所有權之權利變更登記。故標示分割登記未必均屬辦理共有物分割登記之前置作業，且辦理共有物分割登記者，亦未必有標示分割之行為（土地登記規則第一百零五條但書規定參照）。另查土地登記規則第二十七條第五款規定之標示變更登記，得由權利人或登記名義人單獨申請登記，如土地所有權人死亡，繼承人於未辦竣繼承登記前雖不得謂為登記名義人，但依上開民法第一千一百四十八條等規定，繼承人自被繼承人死亡開始時，承受被繼承人財產上之一切權利、義務，故繼承人仍得以權利人名義依上開規則規定申請標示分割登記。

- 四、本解釋令自即日起生效，同時本部九十二年一月六日內授中辦地字第○九一○○一九九五六號函及九十九年九月三十日內授中辦地字第○九九○七二五五五三號函一併停止適用。

部長 江宜樺