

內政部 函

地址：台中市黎明路二段503號
承辦人：任雅純
電話：04-22502122
電子郵件：anita031@land.moi.gov.tw

受文者：基隆市政府

發文日期：中華民國101年03月30日
發文字號：內授中辦地字第1016650605號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：無

主旨：有關登記機關依農業發展條例（以下簡稱農發條例）第16條第1項第3款規定，受理登記案件疑義乙案，復請 查照。

說明：

- 一、復貴府101年2月23日屏府地籍字第1010030404號函。
- 二、按依民法第759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，該條文所稱處分，參依最高法院74年台上字第2024號判例及87年台上字第298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，即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。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，未涉權利內容之變動，自非屬民法第759條規定之物權行為。又依民法第1147條、第1148條規定，繼承人自繼承開始時，即承受被繼承人財產上之一切權利義務，故本部前以100年1月10日內授中辦地字第1000723535號令釋，土地所有權人死亡，繼承人辦理繼承登



記前，得以權利人名義依土地登記規則第27條第5項規定，先行申請土地標示分割登記。但該令釋並未針對適用土地之性質有所規範，具體個案分割仍應受所據法規及法律效果之限制，(如農發條例第16條對於每宗耕地每人所有面積未達0.25公頃不得分割之限制規定)。

三、本案土地係屬耕地，繼承人擬依農發條例第16條第1項第3款規定，將其所繼承之耕地分割為單獨所有，係對共有物之所有權為權利變更登記，屬處分行為之一種，自應依民法第759條規定，先經繼承登記，始得為之。另依土地登記規則第105條規定，共有物分割應先申請標示變更登記，再申辦所有權分割登記。但無須辦理標示變更登記者，不在此限。本案全體繼承人擬於申辦分割繼承前先行辦理屏東縣東港鎮三和段306地號耕地標示變更登記，依上開規則規定，該登記應屬就未辦繼承登記之遺產先為共有物分割登記之程序，與上開民法規定未合。故本案繼承人雖因繼承已取得不動產物權，仍需先辦理繼承登記後，再辦理標示分割登記及共有物分割登記，或得於申辦繼承登記時連件辦理標示分割登記及共有分割登記。

正本：屏東縣政府

副本：臺北市政府地政局、新北市政府地政局、臺中市政府地政局、臺南市政府地政局、高雄市政府地政局、桃園縣政府地政局、各縣市政府(屏東縣政府除外)、本部地政司(地權科、土地登記科)

2012-04-02
交10:07:25章