

2016中華民國營建工程學會第十四屆營建產業 永續發展研討會

共有土地繼承爭議案例之研究

楊錫麒(Hsi-Chi Yang)
中華大學營建管理學系
副教授

賴廷熾(Ting-Chih Lai)
中華大學營建管理學系
碩士班研究生

*賴冠余(GuanuYu Lai)
中華大學營建管理學系
碩士班研究生

摘要

在土地使用中，土地為一般人民所最常接觸到的問題，其對社會經濟的發展更是不可或缺，若土地問題有所不妥，致使土地利用發生爭議，勢將影響國家建設與經濟。因此，共有土地所有權人所面臨的各種爭議問題解決，是本研究的重點。本研究首先以苗栗縣政府其所屬轄區六個地政事務所，包括苗栗、銅鑼、通霄、大湖、頭份、竹南等六個地政事務所，調查從民國 95 年至 104 年十年間土地登記管理實際案例，共有 195,625 件，其中以買賣登記案件總件數為 114,489 件佔各類型登記案件之 58.3%、贈與佔 15.39%、繼承佔 13.16%、拍賣佔 3.20%、夫妻贈與佔 2.93%、共有物分割佔 2.14%、信託佔 1.59%，判決佔 0.57%、徵收佔 0.41%、交換佔 0.22%、其他佔 1.42%。

由於每一共有土地爭議有其獨特性，吾人不能研究及討論所有共有土地。本文選用在繼承登記類型之實際案例來說明其解決方案，分析結果及其解決問題有關法律依據。

關鍵字：不動產、民法、土地法、建築法、土地爭議

Case Studies of Communal Land Inheritance Disputes

Abstract

As far as the land use is concerned, land is the issue that most of the people are generally in touch with and it is indispensable for the development of social economy. If land problems occurred have been inappropriate and resulting in land use disputes, they are bound to affect national construction and economy. The focus of this study is to solve the various controversial disputes facing the owners of the joint ownership lands. This research first collected and analyzed the actual land registration cases in Miaoli County's Land Affairs offices, including Miaoli, Tongluo, Tungshiau, Dahu, Toufen and Chunan.

From 2006 to 2015, there were a total of 195,625 cases. Among them, there were a total of 114,486 “sale” registered cases, which is accounted for 58.3% of all types of cases registered; “gift” 15.39%; “inheritance” 13.16%; “auction” 3.20%; “spouse gift” 2.93%; “segmentation” 2.14%; “trust” 1.59%; “judgment” 0.57%; “acquisition” 0.41%; “exchange” 0.22%; “others” 1.42%.

Since each joint ownership land dispute case is unique, it is highly unlikely to study and discuss them all. In this paper, some of the actual dispute cases in “inheritance” category were chosen to demonstrate how to solve and analyze the land dispute problems and present their legal basis.

Keywords: real estate, civil law, land law, construction law, land disputes

一、緒論

在土地使用中，土地為一般人民所最常接觸到的問題，其對社會經濟的發展更是不可或缺，若土地問題有所不妥，致使土地利用發生爭議，勢將影響國家建設與經濟。因此，共有土地所有權人所面臨的各種爭議問題解決，是本研究的重點。本研究首先以苗栗縣政府其所屬轄區六個地政事務所，包括苗栗、銅鑼、通霄、大湖、頭份、竹南等六個地政事務所，調查從民國 95 年至 104 年十年間土地登記管理實際案例，共有 195,625 件，其中以買賣登記案件總件數為 114,489 件佔各類型登記案件之 58.3%、贈與佔 15.39%、繼承佔 13.16%、拍賣佔 3.20%、夫妻贈與佔 2.93%、共有物分割佔 2.14%、信託佔 1.59%，判決佔 0.57%、徵收佔 0.41%、交換佔 0.22%、其他佔 1.42%。由上述調查研究顯示，買賣佔最大宗，故其土地爭議可能為最多，其次贈與、繼承。在訪問苗栗縣某地政士事務所後亦證實原則上登記案件多的類型其爭議亦較多。

由於每一共有土地爭議有其獨特性，吾人不能研究及討論所有共有土地。是以，本研究其次以一些適當的案例說明其解決方案，來探討及解決共有土地爭議。本文選用在繼承登記類型之實際案例來說明其解決方案，分析結果及其解決問題有關法律依據。本研究期望能有助於解決共有土地爭議並達到土地最有效之利用。

二、文獻回顧

2.1 共有物處分之定義與沿革

文獻的回顧探討上，運用 80/20 法則〔1〕在共有人之用益權、理財、分別共有權、共有物處分更有效率。其 80/20 法則要我們顛覆傳統一些行之無效率的思考模式，集中用 20%創造 80%，分析共有人之用益權、判斷癥結，與共有物處分、國內外共有之種類及制度、分別共有權之定義與沿革做簡述介紹。

共有物之處分，民法物權編〔2〕第二章第四節設有「共有」專節之規定，依民法第 819 條、第 828 條規定，應得全體共有人之同意；分割共有物〔3〕，民法第 824 條，須經全體共有人協議，無法協議者，得訴請法院判決分割。惟事實上共有物之分割或其他處分，遭遇之困難極多，非但人民深以為苦，政府施政亦

常受其阻礙。為解決共有不動產之糾紛，促進土地利用，便利地籍管理及稅捐課徵，土地法〔4〕於民國64年07月24日修正時，增訂土地法第34條之1，簡化共有不動產處分程序，主管地政業務之內政部亦將歷年來解釋函加以歸納整理。

2.2 不動產處分問題相關理論回顧探討

就共有不動產處分諸問題，著為專題，按章次為系統解說，並於適當處所穿插以民事關係及民事訴訟、強制執行等法，隨時引用司法院解釋、最高法院（或行政法院）判例、決議、各級法院實務問題座談研究意見、行政院、內政部、法務部、財政部及省市政府等有關機關之法令釋示，互為參考，將深奧的理論完全溶化於實際應用中，希望藉其法律關係的瞭解與澄清，能夠滋長保護權益的力量，消弭共有不動產之糾紛，對於政府施政有所助益。

三、繼承登記案例之探討

3.1 繼承登記案例一之探討

案例一、甲、乙結婚後，生有子女A、B、C並有養子D，甲死亡後，A拋棄繼承，其財產的分配。

解決方案：

- 一、依民法第1138條明文遺產繼承人除配偶外依下列順序定之，「直系血親卑親屬」、「父母」、「兄弟姐妹」、「祖父母」。
 - 二、甲之配偶及直系血親卑親屬，其應繼分按人數平均繼承。
 - 三、又民法第1140條代位繼承之適用，發生代位繼承之事由，僅限於第1順位繼承人開始前死亡後或喪失繼承權，如第一順序繼承人並不足以發生繼承效力。
- 分析結果：

甲死亡後，依民法第1138條明文遺產繼承人除配偶外依下列順序定之，

（一）直系血親卑親屬「父母」、「兄弟姐妹」、「祖父母」。

甲之配偶乙及其直系血親卑親屬A、B、C、D共同繼承之，並以其應繼分按人數平均繼承。

（二）惟在甲死亡後，A拋棄繼承，於茲是否有1140條代位繼承之適用，依該條規定發生代位繼承之事由，僅限於第1順位繼承人，因此依民法第1176條規定及第1138條所定之第1順序繼承人中，有拋棄繼承者，其應繼分歸屬於其他同為繼承之人，故在A拋棄繼承後，甲之法定繼承人為乙、B、C、D等四人平均繼承。

3.2 繼承登記案例二之探討

案例二、王xx與邱xx結婚育有子女，甲、乙、丙三人，王死亡之後留有遺產。

解決方案：

配偶有相互繼承遺產之權其應繼分依下列各款定：

- 一、民法第1138條所定第1順序之繼承人同為繼承時其繼分與他繼承人平均。

二、與民法第 1138 條所定第 2 順序或第 3 順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產 1/2。

三、與民法第 1138 條所定第 4 順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產 2/3。

四、與民法第 1138 條所定第 1 順序至第 4 順序之繼承人時，其應繼分為遺產全部。

本案依法由邱xx、甲、乙、丙平均繼承。

分析結果：

繼承因被繼承人死亡而開始，配偶有相互繼承遺產之權，其應繼分依下列各款定之：

配偶與民法第 1138 條所定第 1 順序之繼承人同為繼承時，以他繼承人平均。配偶與民法第 1138 條所定第 2 順序或第 3 順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產之 1/2。

配偶與民法第 1138 條所定第 4 順序之繼承人同為繼承時，其應繼分為遺產之 2/3。

配偶無與民法第 1138 條所定第 1 順序之繼承人時，其應繼分為遺產之全部。又民法第 1148 條繼承人自繼承開始除本法令有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利及義務，但專屬於被繼承人本身者不在此限。繼承人對被繼承人之債務以因繼承所得之財產為限，如王 XX 負有債務時，與其遺產清長期債務後，如有剩餘時平均繼承，即邱 XX 與甲、乙、丙各取得 1/4。

3.3 繼承登記案例三之探討

案例三、甲單身未婚，念及自己年歲漸長，欲收養弟乙之兒子丙，並向戶政機關辦妥收養登記。

解決方案：

依民法第 1138 條明文遺產繼承人除配偶外依下列順序定之，「直系血親卑親屬」「父母」、「兄弟姐妹」、「祖父母」。

分析結果：

本案應甲單身未婚，又無父母，其收養乙之兒子丙為繼承人，並辦妥收養登記，依民法 1138 條規定，繼承之應繼分丙取得甲財產之全部，如甲有債務時，依民法第 1148 條明文規定：繼承人自繼承開始時，除本法令有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。繼承人對於被繼承人之債務，以因繼承所得遺產為限，負清償責

四、結論

不動產包括土地及其定著物，而土地占有之爭議最多，包括土地所有權、地上權、典權、不動產役權、抵押權、信託…等等。

繼承乃是法律所明文，人的權利始於出生，終於死亡，故繼承是法律所賦予的權利，惟由於繼承發生土地細分持有人增加，致使土地爭議更為繁雜，造成土地使用不能有效利用，視為土地爭議的主要原因。

綜上所述，政府應提出有效政策防止土地細分，並土地爭議更應該訂立徵收機制，防止持有人細分並獎勵繼承人由一人繼承，及提供資金給予資助，對於一定面積的土地繼承應予徵收之。

參考文獻

1. 史尚寬，民法總論，作者自印，1970。
2. 鄭玉波，主編六法全書，三民書局印行，1977。
3. 王澤鑑，民法學說與判例研究(一)，作者自印，1983。
4. 王澤鑑，民法學說與判例研究(二)，作者自印，1983。
5. 王澤鑑，民法學說與判例研究(三)，作者自印，1983。
6. 王澤鑑，民法學說與判例研究(四)，作者自印，1982。
7. 王澤鑑，民法學說與判例研究(五)，作者自印，1996。
8. 王澤鑑，民法學說與判例研究(六)，作者自印，1996。
9. 王澤鑑，民法學說與判例研究(七)，作者自印，1993。
10. 王澤鑑，民法學說與判例研究(八)，作者自印，1996。
11. 王澤鑑，民法學說與判例研究第一冊，作者自印，1998。
12. 王澤鑑，民法學說與判例研究第三冊，作者自印，1998。
13. 王澤鑑，民法學說與判例研究第四冊，作者自印，1996。
14. 王澤鑑，民法學說與判例研究第五冊，作者自印，1998。
15. 王澤鑑，民法學說與判例研究第七冊，作者自印，1998。
16. 王澤鑑，民法學說與判例研究第八冊，作者自印，1998。
17. 鄭玉波，民商法研究，台大法律叢書，作者自印，1991。
18. 李鴻毅，土地法論，增修訂二十三版，作者自印，1998。
19. 蘇志超，土地法規新論，作者自印，1983。
20. 最高法院判例要旨（十六至八十三），最高法院判例編輯委員會編輯，

最高法院印行，1997。

21. 民事法令問題研究彙編(民事實體法)，司法週刊雜誌社，1988。