

不動產糾紛調處-共有物分割 Q&A

共有物分割調處是誰申請的？我主張不分割可不可以？

答：按民法第 823 條：「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物……」

規定，土地共有人主張分割共有土地或建築改良物，除非法律另有不能分割之規定，共有人之間應自行協議分割方案，並達成協議後向轄區地政事務所辦理共有物分割登記；共有人之間如果不能全體達成分割協議，任一共有人可以向本府申請不動產糾紛調處，到時候應該由兩造當事人分別提出主張之分割方案，於調處會時進行協調並供調處委員參酌。

除應提出系爭標的正於法院訴訟中(共有物分割訴訟)或有相關法令規定不得分割之限制情形，該調處案才有不得予以調處之情事，故為避免與前開所述民法第 823 條規定相違，即影響了其他欲辦理分割之共有人的權利，如對造所提之分割方案未符合您的需求，仍建議於調處會議前先行提出具體之分割方案予本府或管轄地政事務所測算，俾利調處會議進行。

調處會議一定要土地所有權人親自到場嗎？無法到場可不可以委託他人代為到場？如果都沒有去開會也依然會裁定結果嗎？

答：當事人應攜帶身分證明文件親自到場；當事人如不能親自到場，得出具委託書，委託代理人到場進行調處。請雙方所有權人到場主要是要聆聽當事人陳述意見，做為判斷裁處的依據。

依規定若第一次開會雙方土地所有權人沒到齊，就得召開兩次會議；第二次開會不論雙方土地所有權人到場與否，委員們會就相關資料及當事人陳述意見予以裁處，作成調處結果。所以為了保障自身的權利，請各位收到開會通知的土地所有權人盡量能配合出席調處委員會，表達自己的意見！

調處共有物分割建議方案，能不能主張變賣全體或部分共有物，並將價金分配或補償予共有人？或者能否主張分割方案是先將調處標的合併再辦理分割？

答：共有物分割調處案件，如果調處結果涉及對價或補償者，當事人持憑調處紀錄向地政事務所申請依調處結果登記時，應提出已受領或已提存之證明文件，另必須在申請書註明受領之對價或補償數額如有錯誤，由申請人自負法律責任，並簽名。

按直轄市縣(市)不動產糾紛調處委員會設置及調處辦法第 2 條規定，本調處委員會並無從辦理合併之調處，故主張先合併再分割之方案，應無從辦理。

分割後土地面積是否有最小面積限制？或是否有相關分割限制？

答：本市針對林業用地有 0.1 公頃(1,000 平方公尺)之最小面積分割限制。

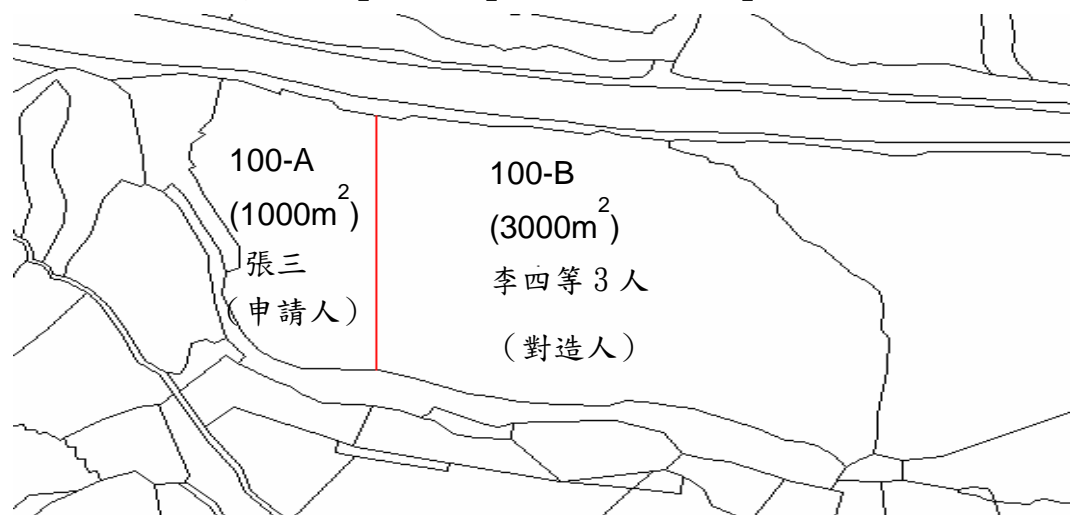
至於農業發展條例第 3 條中所謂之「耕地」是指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地，應受農業發展條例、耕地分割執行要點及相關內政部函示等限制，故原則上有 0.25 公頃(2,500

平方公尺)之最小面積分割限制，亦有其他例外之情形，至於詳細分割限制，可向本府地政局地籍測量科洽詢。

另有關法定空地分割限制，按建築基地法定空地分割辦法規定，應提出法定空地分割證明文件，至於相關地號土地是否屬法定空地，應向本府工務局洽詢。

分割方案怎麼提出？有無範例可以參考？

答：分割方案得以載有調處標的之地籍圖資製成建議分割方案，應明確載明：各分割後「暫編地號」、「面積」及「各權利範圍」。(範例如下)



	行政區	地段	地號	面積(m ²)	所有權人	權利範圍
分割前	○○區	○○段○○小段	100	4000	張三 李四 王五 陳六	各 1/4
	行政區	地段	地號	面積(m ²)	所有權人	權利範圍
分割後	○○區	○○段○○小段	100-A	1000	張三	全部
				合計		1
	○○區	○○段○○小段	100-B	3000	李四	1/3
					王五	1/3
					陳六	1/3
			合計		1	

如果我對調處結果不滿意，一定要接受嗎？

答：調處結果會以書面郵寄(雙掛號)通知當事人，土地所有權人接到市政府調處結果通知，如果不同意調處結果時，應在接到 15 日內，以對造人為被告，訴請法院審理，並應於訴請法院審理之日起 3 日內將訴狀繕本送交本府，逾期不起诉或經法院駁回或撤回其訴者，經當事人檢具相關證明文件予本府，將依調處結果辦理。