

評最高法院 100 年度台上字第 1055 號民事判決 —以共有物變價分割之法定抵押權登記為中心—

彭忠義*

一、本案事實

兩造共有臺南市○市區○○段 65 地號面積 913.70 平方公尺土地、同段 64 地號面積 5097.30 平方公尺、同段 443 地號面積 522.47 平方公尺，各共有人應有部分依法無不能分割情事，亦無因物之使用目的不能分割，或契約訂有不分割期限之情形，然因兩造無法達成分割協議，爰依民法第 823 條第 1 項、第 824 條第 1 項、第 2 項訴請裁判分割。分割方法關於 64、65 地號土地部分，依臺南市新化地政事務所 100 年 11 月 1 日土地複丈成果圖 A 方案(下稱附圖 A 方案)所示；關於 443 地號土地部分，則依臺南市新化地政事務所 100 年 11 月 1 日土地複丈成果圖 B 方案(下稱附圖 B 方案)所示，並同意按鑑定結果互為補償。

二、爭點

(一) 系爭二筆土地無因法令規定或物之使用目的不能分割，或契約約定有不分割期限之情況；依據分割方案予以分割，始符合公平原則並盡土地管理、利用上之最大利益。

(二) 分割方案中應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權；則於判決主文中應否一併諭知辦理共有物分割登記即上開法定抵押權登記？

三、判決理由

(一) 臺灣臺南地方法院 96 年度重訴字第 288 號民事判決理由¹：

關於共有物之分割，如依原物之數量按應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，應依原物之總價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額。

(二) 臺灣高等法院臺南分院 98 年度重上字第 7 號民事判決理由²：

1. 共有人不能按其應有部分受分配或所分配之不動產，其價值不相當時，法院得命以金錢補償之(最高法院 57 年台上字第 2117 號判例參照)。
2. 有關共有物之分割，如依原物之數量按應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，應依原

* 新竹市地政研究學會理事長、新竹市地政士公會理事
收稿日期：2013.07.23 修稿日期：2013.10.15

物之總價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額部分，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額(最高法院 90 年度台上字第 1245 號判決參照)。

(三) 最高法院 100 年度台上字第 1055 號民事判決理由³：

惟按不動產之分割，以原物為分配時，因共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權；於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第 2 項但書之抵押權。民國 98 年 7 月 23 日施行之民法第 824 條之 1 第 4 項、第 5 項定有明文。準此，多筆土地，法院為裁判分割時，就各筆土地，分別為原物分割，並命金錢補償時，應就各筆土地之金錢補償分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理共有物分割登記時，一併登記；不得就各筆土地之金錢補償互為扣抵後，諭知一造應給付他造之金額。

(四) 臺灣高等法院臺南分院 100 年度重上更

(一) 字第 9 號民事判決主文及理由：⁴

主文：

兩造應相互補償如附表二、三、四所示之金額⁵。

理由：

1. 按裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，故法院定共有物之分割方法，雖應斟酌當事人之聲明、應有部分之比例與實際是否相當、共有物之性質外，尚應斟酌共有物之經濟效用及全體共有人之利益、各共有人之主觀因素與使用現狀、利害關係等綜合判斷，而公平合理分配之，不受當事人聲明之拘束。
2. 占應有部分近 3 分之 2 之被上訴人，縱上訴人願補償被上訴人地價差額，揆之上揭最高法院判決要旨，仍顯未顧及共有人之利害關係與應有部分及將來分得土地之經濟價值、共有物之地形與臨路情狀、使用利益等之平衡，而有違背公平經濟原則，難認屬公平妥適之分割方案。

四、評析

(一) 受補償人之補償金債權，於補償義務人分得不動產有法定抵押權：

1. 民法第 824 條之 1 第 4 項於民國 98 年 1 月 23 日增訂，同年 7 月 23 日施行，立法理由：「為保障因不動產之裁判分割而應受補償共有人之權益，爰於第 4 項⁶增訂應受補償人對於補償義務人之補償金債權，就補償義務人分得之不動產，有法定抵

押權。」

2. 本法增訂前，受補償人對於補償義務人之補償金債權僅屬一般債權性質，並無優先受償之效力，則有下述兩種受補償人不確定之情事尚須考量：

(1)一般登記實務之作法，當補償義務人希冀先行持憑法院之共有物分割確定判決，向地政機關單獨辦理⁷共有物分割登記時，在對待給付之判決下，受補償人尚可先獲得補償義務人之給付後，始得由補償義務人單獨辦理共有物分割登記。

(2)請求分割共有物事件之判決，不論為形成判決，或給付判決均得單獨申請登記⁸。與上述情事反面觀察之，倘若是由受補償人意欲先行持憑法院之共有物分割確定判決，向地政機關單獨辦理共有物分割登記時，則未事先取得補償義務人之對待給付前，補償義務人又於分割前即有抵押權登記存在，則該抵押權人依民法第 824 條之 1 第 2 項⁹、土地登記規則第 107 條¹⁰規定，依據共有物分割後轉載抵押權登記之規定，受補償義務人之補償金債權將劣居普通債權之地位，難以受到保護。

3. 因此，有關共有物分割後之補償金債權，定性為優先於已登記抵押權之法定抵押權，在保障受補償人之

權益上，實屬妥適：

(1)受補償人原於共有物不動產的經營上，即已具有相當的勞力、時間、成本的投入，將共有物變價分割、或將共有物分割不足額之部分以價金補償，對其過去在系爭共有物所曾投入之經營，難免招受損失。

(2)共有物分割判決一旦確定，即生民法第 759 條¹¹取得分割後不動產之權利，以及民事訴訟法第 400 條第 1 項¹²之既判力，然若受補償人之補償金仍尚處於能否受領之不確定狀態，當非共有物分割後所欲保護全體當事人之公益要旨。

(3)再者，補償義務人於分割共有物起訴前，即存有第三人的抵押權登記，並非受補償人或其他共有人所得預見、參與或有任何准否之決定；即便於起訴後方有第三人抵押權登記，依民事訴訟法第 254 條第 4、5 項規定為起訴證明登記¹³，益將無礙於該抵押權人依據共有物分割後轉載抵押權登記之規定，否則受補償人之補償金債權劣居普通債權之地位，即屬權益失衡之虞。

(二)持憑法院判決單獨申辦登記之權利人保障：

依據土地登記規則第 27 條：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：…十六、依民法第 824 條之 1 第 4 項規定抵押權之登記。…」因此，持憑法院判決單獨申辦

登記之權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人¹⁴，不論共有物分割判決登記之兩造，也不論是共有物分割差額之補償義務人，或受補償人單獨申請是項登記，均應就分割補償金債權之法定抵押權予以隨同一併逕為登記，俾求補償金請求權人之權利保護意旨。

(三) 共有人因分割而應得之物，他共有人應按其應有部分賦予出賣人同一之擔保責任：

爰共有人取得分得部分之單獨所有權，依據德國民法第 757 條所採之「權利移轉主義」¹⁵，系各共有人就存在於共有物全部之應有部分互相移轉所致，因此，各共有人就其他共有人分割而得之物，應按其應有部分賦予出賣人同一之擔保責任。¹⁶

因此，補償義務人即理應就分割補償金，以出賣人之地位負起物及權利之瑕疵擔保責任，施以補償金債權之法定抵押權優先性，隨同共有物分割登記一併逕為抵押權登記，俾求補償金請求權之完善保護。

(四) 保護交易安全：

如無損害，就不會有不測之損害，也就無損於交易之安全。民法第 759 條之 1 第 2 項，將「公信原則」明文化，因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權不實而受影響，同時也引進「公契登記生效」、「公契登記對抗」、「私契登記對抗」¹⁷等機制，俾求資訊成本及公示原則等衡量上，期以對交易安全之保障¹⁸。

就本案例而言，分割訴訟前，或分割訴

訟判決確定前，共有土地的應有部分，以設定抵押權，共有人查閱地政機關該共有物之登記簿他項權利部的記載即可得而知，因此，共有人協議共有物分割時，未經抵押權人同意之分割方案逕行為之，該抵押權勢必以應有部分型態，轉載於分割後之各個所有物上，對其他共有人而言，並非意外¹⁹。

然而，一旦共有人無法達成共有物分割之協議，且抵押權人不同意之分割方案時，該抵押權若仍以應有部分型態，轉載於分割後之各個所有物上，對其他共有人而言，則顯非公允。是以，依據民法第 824 條第 2、3 項、第 824 條之 1 第 2 項但書規定由共有人提起裁判分割共有物後，雖然已將抵押權單獨登載於原先提供擔保之共有人取得物上，但若讓受補償人無法取得補償金之法定抵押權的優先性保障，則將使補償義務人恣意與其抵押權人，藉由共有物分割的手段坑殺受補償人接受取得面積減縮之不動產在先，減損伊於共有物分割後應受補償之價金於後。

五、結論

最高法院於 100 年度台上字第 1055 號廢棄發回之判決理由中，即已要求在法院為裁判共有物分割時，應就各筆土地之金錢補償分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理共有物分割登記時，一併登記，即在於優先保障受補償人之變價分割共有物受領權，實值肯定；否則，僅就各筆土地之金錢補償互為扣抵後，諭知一造應給付

他造金額之情形，則將又回復到修法增訂前之補償金受領時效的不確定狀態。

然而，臺灣高等法院臺南分院 100 年度重上更(一)字第 9 號民事判決主文卻僅就變價分割之增減金額宣示，卻未就各筆土地之金錢補償下，補償義務人取得土地應辦理系爭法定抵押權之標示，以及所應擔保債權之範圍，要求於辦理共有物分割登記時，一併為抵押權登記，恐將在日後地政機關登記實務上，因為作為擔保之標的物不明確，以及各該抵押權之權利範圍、金額、存續期間、有無法定遲延利息等不確定之情狀，滋生爭議，應予進一步審酌，是禱。

註 解

1. 「…五、按共有人得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或契約約定有不分割之期限者，不在此限；共有物之分割，依共有人協議之方法行之，分割之方法不能協議者，法院得因任何共有人之聲請，以原物分配於各共有人，民法第 823 條第 1 項、第 824 條第 2 項第 1 款分別定有明文。經查，系爭土地依其使用目的並無不能分割之情形，兩造間又無不分割之約定，則原告訴請裁判分割，於法並無不合，應予准許。…六、再按分割共有物，以消滅共有關係為目的，法院裁判分割共有土地時，除因該土地內部分土地之使用目的不能分割(如為道路)或部分共有人仍願維持其

共有關係，應就該部分土地不予分割或准該部分共有人成立新共有關係外，應將土地分配於各共有人單獨所有。又分割共有物究以原物分割或變價分割為適當，法院應斟酌當事人意願、共有物之使用情形、經濟效用及全體共有人之利益等情形而為適當之分割，不受共有人所主張分割方法之拘束。最高法院著有 69 年度台上字第 1831 號判例、88 年度台上字第 600 號判決可資參照。…九、關於共有物之分割，如依原物之數量按應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，應依原物之總價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額部分，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方為公允。」

2. 「二、次按共有物之分割，不得純以使用現狀為分割之唯一標準，法院為顧及全體共有人之利益認為以不全依使用現狀分割為宜，所決定之分割方法，縱使部分共有人因此而受有損害，仍不得因之指為違法。又共有土地之分管使用，不過定暫時狀態而已，共有人仍就全部共有土地享有權利，得就全部共有土地主張按應有部分為分割，而法院裁判分割共有物，除應斟酌共有人之利害關係及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之

價格、經濟效用以及全體共有人之利益等公平決之；換言之，裁判上定共有物之分割分法，法院有審酌共有物各種情形，顧及共有人全體利益而自由裁量之權，不受任何當事人主張之拘束(最高法院 49 年度台上字第 2596 號、71 年度台上字第 2825 號及同院 81 年度台上字第 31 號判決參照)。…法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人不能按其應有部分受分配或所分配之不動產，其價值不相當時，法院非不得命以金錢補償之(最高法院 57 年台上字第 2117 號及 63 年台上字第 2680 號判例參照)；…五、復按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人不能按其應有部分受分配或所分配之不動產，其價值不相當時，法院非不得命以金錢補償之(最高法院 57 年台上字第 2117 號判例參照)。易言之，有關共有物之分割，如依原物之數量按應有部分之比例分配，價值不相當，而須以金錢補償時，應依原物之總價值，按各共有人應有部分比例算出其價值，再與各共有人實際分得部分之價值相較，由分得價值較高之共有人，就其超出應有部分價值之差額部分，對分得價值較低之共有人全體為補償，並依各該短少部分之比例，定其給付金額，方為公允(最高法院 90 年度台

上字第 1245 號判決參照)。」

3. 「惟按不動產之分割，以原物為分配時，因共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權；於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第 2 項但書之抵押權。民國 98 年 7 月 23 日施行之民法第 824 條之 1 第 4 項、第 5 項定有明文。準此，多筆土地，法院為裁判分割時，就個筆土地，分別為原物分割，並命金錢補償時，應就個筆土地之金錢補償分別諭知，以明法定抵押權所擔保債權之範圍，於辦理共有物分割登記時，一併登記；不得就各筆土地之金錢補償互為扣抵後，諭知一造應給付他造之金額。」
4. 「一、按以原物為分配時，如共有人中有不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之，法院如採此分割方法，則原物分配及金錢補償已合併為分割方法之一種，兩者有不可分割之關係，若當事人僅對命補償金錢之判決提起上訴，關於原物分配部分，亦為上訴效力所及，最高法院著有 69 年度台上字第 1848 號判決意旨足參。…三、按各共有人除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割，或契約訂有不分割之期限者，不在此限；又共有物之分割，依共有人協議之方法行之，分割之方法不能協議決定，或於協

議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之聲請，命以原物分配於各共有人，或變賣共有物以價金分配於各共有人；民法第 823 條第 1 項、第 824 條第 1 項、第 2 項，分別定有明文。…四、系爭 64、65 地號土地部分，上訴人固主張依 98 年 1 月 23 日修正公布之民法第 824 條第 5 項「共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。」之規定，請求將該二筆土地依附圖 B 方案分割並互為找補，以求土地外觀方正完整，避免土地過度細分，促進土地利用。惟按裁判分割共有物訴訟，為形式之形成訴訟，其事件本質為非訟事件，故法院定共有物之分割方法，雖應斟酌當事人之聲明、應有部分之比例與實際是否相當、共有物之性質外，尚應斟酌共有物之經濟效用及全體共有人之利益、各共有人之主觀因素與使用現狀、利害關係等綜合判斷，而公平合理分配之，不受當事人聲明之拘束，最高法院迭著有判決意旨足參。卷查分歸占應有部分近 3 分之 2 之被上訴人，縱上訴人願補償被上訴人地價差額，揆之上揭最高法院判決要旨，仍顯未顧及共有人之利害關係與應有部分及將來分得土地之經濟價值、共有物之地形與臨路情狀、使用利益等之平衡，而有違背公平經濟原則，難認屬公平妥適之分割方案，…六、又按法院裁判分割共有物，除應斟酌各共

有人之利害關係，及共有物之性質外，尚應斟酌共有物之價格，倘共有人中有不能按其應有部分受分配，或所受分配之不動產，其價格不相當時，法院非不得命以金錢補償之，最高法院著有 57 年台上字第 2117 號判例足參。」

5. 附表二

基地地號	所有權人	增減價值 (新臺幣：元)
274-3	甲○○	-1,315,852 元
274-3	吳家珍、丙○○	606,922 元
274-3	己○○、庚○○ 丁○○、戊○○ 辛○○	708,930 元

附表三

基地地號	所有權人	增減價值 (新臺幣：元)
280	甲○○	3,653,641 元
280	吳家珍、丙○○	-2,060,865 元
280	己○○、庚○○ 丁○○、戊○○ 辛○○	-1,592,776 元

附表四

基地地號	所有權人	增減價值 (新臺幣：元)
280-4	甲○○	22,405 元
280-4	吳家珍、丙○○	16,875 元
280-4	己○○、庚○○ 丁○○、戊○○ 辛○○	-39,280 元

6. 民法第 824 條之 1 第 3、4 項：「前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第 881 條第 1 項、第 2 項或第 899 條第 1 項規定。」、「前條第 3 項之情

形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。」

7. 土地登記規則第 27 條：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：…四、因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。…」

8. 內政部 91 年 9 月 23 日台內中地字第 0910014692 號函：「查民事訴訟法第 380 條第 1 項及第 416 條第 1 項規定：「和解成立者，與確定判決有同一之效力。」、「調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。」，故和解及調解成立與確定判決有同一之效力。另依司法院秘書長 72 年 12 月 8 日 (72)秘台廳(一)字第 01908 號函示：「按共有物之分割，經分割形成判決確定後，共有人即各自取得分得部分所有權，如該確定判決共有人協同向地政機關申請辦理分割共有物登記者，於義務人不會同辦理時，土地權利人依強制執行法第 130 條及土地登記規則第 26 條(修正後為第 27 條)之規定，自得單獨向地政機關申請辦理登記。執行法院對此雖無開始執行之程序，然此項擬制之執行方法，既規定於強制執行法第 130 條，自亦不失為執行，其持以申請登記，地政機關自應准予登記(行政法院 55 年判字第 9 號判例參照)…。」，及「土地登記規則第 26 條第 4 款及第 81 條(修正後為第 27 條及第 100 條)所謂『法院確

定判決』就請求分割共有物之裁判言，法院之判決不論僅為命兩造當事人為共有物如何分割之主文宣告(形成判決)，抑併有命兩造就分割結果應協同辦理分割登記(給付判決)之主文宣示，地政機關均准以單獨申請登記。『為本部 80 年 1 月 8 日台(80)內地字第 888138 號函釋有案。是依上開規定，法院判決、和解或調解成立之共有物分割，共有人之一得單獨申請共有物分割登記。本案調解筆錄內容雖載明』兩造…並協同辦理分割登記。』，惟調解當時，兩造既經合意『調解成立』，縱嗣後部分共有人拒絕會同辦理登記，其他共有人亦得依上開規定，持憑其調解筆錄，單獨申請共有物分割登記。」

9. 民法第 824 條之 1 第 2 項：「應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。」

10. 土地登記規則第 107 條：「分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：一、抵押權人同意分割。二、抵押權人已參加共有物分割訴訟。三、抵押

權人經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情形，原設定人於分割後未取得土地者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人。」

11. 民法第 759 條：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」
12. 民事訴訟法第 400 條第 1 項：「除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。」
13. 民事訴訟法第 254 條第 4、5 項：「法院知悉訴訟標的有移轉者，應即以書面將訴訟繫屬之事實通知第三人。第一項為訴訟標的之權利，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於起訴後，受訴法院得依當事人之聲請發給已起訴之證明，由當事人持向該管登記機關請求將訴訟繫屬之事實予以登記。訴訟終結後，當事人或利害關係人得聲請法院發給證明，持向該管登記機關請求塗銷該項登記。」
14. 內政部 88 年 9 月 10 日台(88)內中地字第 8809530 號函：「一、案經函准司法院秘書長 88 年 8 月 12 日(88)秘台廳字第 14454 號函略以：按債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，依強制執行法第 51 條第 2 項規定，僅對於債權人不生效力而已，並非絕對無效，最高法院著有 72 年台上字第 2642 號判例。又因法院判決確定之登記，僅得由權利人單獨申請之，土地登記規則第 28 條第 4 款定有明文，此所謂權利人，係指判決主文諭知勝訴之當事人。二、本部同意上開司法院秘書長意見。則本案宋○○非判決主文諭知勝訴之當事人，其繼承人自無權持憑確定判決單獨申請塗銷登記並同時辦理繼承登記。(按：原土地登記規則第 28 條修正後為第 27 條)」
15. 另有「權利認定主義」認為，共有物因分割而成為單獨所有權之效力，溯及於共有關係成立時發生，分割指不過江原來，自始即屬於單獨所有之權利加以認定，或就本屬於共有人各自所有之事實加以宣示而已，為法國民法第 883 條所採。參註 16。
16. 溫豐文，應有部分之抵押權予共有物分割—最高法院 97 年台上字第 875 號民事判決，月旦裁判時報，第 6 期，2010 年 12 月，第 34-38 頁。
17. 王文宇，物權法定、資訊成本與公示登記—兼論物權法修訂，月旦民商法雜誌，第 31 期，第 65-91 頁。
18. 土地登記規則第 100 條之 1：「依民法第 824 條第 3 項規定申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。但申請人提出應受補

償之共有人已受領或為其提存之證明文件者，不在此限。前項抵押權次序優先於第 107 條第 1 項但書之抵押權；登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知各次序抵押權人及補償義務人。」

19. 謝哲勝，應有部分設定抵押權後共有物分割的效力，月旦裁判時報，第 8 期，2011 年 4 月，第 18-22 頁。另司法院大法官解釋第 671 號：「分別共有不動產之應有部分，於設定抵押權後，共有物經分割者，其抵押權不因此而受影響(民法第 825 條及第 868 條規定參照)。於分割

前未先徵得抵押權人同意者，於分割後，自係以原設定抵押權而經分別轉載於各宗土地之應有部分，為抵押權之客體。是強制執行時，係以分割後各宗土地經轉載抵押權之應有部分為其執行標的物。於拍定後，因拍定人取得抵押權客體之應有部分，由拍定人與其他共有人，就該不動產全部回復共有關係，其他共有人回復分割前之應有部分，經轉載之應有部分抵押權因已實行而消滅，從而得以維護其他共有人及抵押權人之權益。」

財團法人中國地政研究所地政叢書系列

1. 地政大辭典	李鴻毅 主編	NT\$ 1,200 ★
2. 土地政策論	李鴻毅 主編	NT\$ 600 ★
3. 不動產經營與管理	李鴻毅 主編	NT\$ 700
4. 土地問題專論	蘇志超 著	NT\$ 500
5. 台灣戰後土地政策分析	李承嘉 著	NT\$ 320 ★
6. 土地開發論	李鴻毅 主編	NT\$ 700
7. 土地經濟學術之開創與發展	蘇志超 著	NT\$ 350
8. 中國地政研究所六十周年論文集	張維一 主編	NT\$ 500
9. 城鄉規劃理論與實務	林英彥 主編	NT\$ 600 ★
10. 大陸土地問題研究	林英彥 主編	NT\$ 600
11. 平均地權理論體系	蕭錚 著	NT\$ 350
12. 土地改革五十年	蕭錚 著	NT\$ 800 ★
13. 土地經濟年刊(No.1~No.24)	林英彥 主編	NT\$ 400
14. 土地問題研究季刊(No.1~No.48)	訂閱 800 元/一年，1,440 元/二年	
15. 土地政策論述全集	張維一 著	NT\$ 300
16. 土地政策及國土規劃論文集	林中森 著	NT\$ 300
17. 不動產大辭典	林英彥 主編	NT\$ 1,500
18. 不動產估價實務問題探討	林英彥 主編	NT\$ 500
19. 認識地價	林英彥 著	NT\$ 250
20. 不動產估價行為研究	陳奉瑤 著	NT\$ 600
21. 地租學說之研究	林英彥 編著	NT\$ 500

備註：★表示目前無存書，如欲訂購逕洽本所。