



不動產法定繼承共同共有成難題

日前有網友在 PTT 上貼文請益求解不動產法定繼承的難題

原 PO 以“繼承土地分割 / 持分選擇”為題略謂：小弟因繼承不動產困擾許久，請大大們幫忙解惑。

✧ 繼承人員(3人):哥哥+姐姐+我

✧ 繼承物件如下:

1. 約 120 坪土地(非五都)，現值大約 1,000 萬
2. 一棟 30 年左右老透天

目前已繼承過戶完成但沒有分割，三人“共同共有”狀態。

目前透天厝是哥哥姐姐住在裡面，土地是空地，也是他們停車使用。

兄姊只願分小弟土地 1/3 如何解？

- ◆ “法定繼承”不動產形成“共同共有”甚難解套，常常引發手足爭產反目
- ◆ “法定繼承 手足爭產”的糾紛難題，經常成為 PTT 上請益詢問的課題
- ◆ 兄弟鬩牆的難題也常“飛入尋常百姓家”小康之家也常見手足爭產

不懂法律，未曾規劃，一樣得面臨；此等法定繼承致手足爭產的難題；為避免給家人留難題，讓自己留遺憾，及早預立遺囑分產以免爭產！

小弟自己在外租屋，基本上完全不會使用到房子和土地。

只想盡速解決共有狀態，拿到全部三分之一權利或等值價金都可，不想如他們拖著不處理，因用是他們在用而我卻還要負擔稅金，所以提議進行分割，但哥哥和姊姊希望把房子過給哥哥，只願意給我土地三分之一，我不答應就不願意跟我協議分割；導致現在變成共同共有，誰也動不了，因為彼此已經沒有信任基礎，他們也不願意調解，現在就是比氣長~

原本預計向法院提分割訴訟，如果採變價分割(三分之一權力等值價金)那價值會以公告現值計算，但根據目前附近成交的行情平均下來應該有一坪 23~25 萬左右，而公告現值一坪約 8 萬，落差頗大.....

“法定繼承”造成“共同共有”常致“手足爭產 裁判分割 法拍賤賣”難題

不動產“法定繼承”，依法構成“共同共有”(原 PO 誤稱為“共同共有”)

(原 PO 誤會“變價分配”為按公告現值計算也有問題)

必須經分割後始成為“分別共有”，或經拍賣後才能夠“變價分配”

因此

不動產糾紛，繼承共有物分割常常成為最大宗糾紛的問題...



北市不動產糾紛 共有物分割逾百件最多 蘋果日報 2019.8.28 報導

蓋：依我國民法第 1151 條規定，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**”，在未分割前，**各繼承人須取得共識**，始能處理，**易衍生糾紛難解**。

除非裁判分割以拍賣方式處理，但，最後常常淪於賤賣的結果收場。

共同共有，無法“協議分割”時，常常導致父母心血遭“賤價拍賣”...

依民法第 1164 條規定，除遺囑禁止分割等特殊情形外，繼承人得隨時請求分割...

可是，若無法 1. “協議分割”時，便只能聲請法院 2. “裁判分割”

若無法(1)“原物分配”時，就只能淪落為(2)“變價分配”...“變價分配”又如何呢？就“可憐哪”...

以遺產為不動產進行法拍程序為例，有法拍屋經驗的人就知道，一拍、二拍、三拍、公告應買(三個月)、四拍(特拍)、五拍次四拍

通常 一拍、二拍都流標，三拍已變 64 折...

以每拍均打 8 折為例，市價 1,000 萬元的標的，最後僅剩 640 萬。

遺憾的是，此等悲劇經常不時可見...

ETtoday 2020.6.24 報導 林姓家族分家產路坎坷 北市精華區 5.5 億古董店流標收場

導致因“共同共有制”的緣故，不少為避免賤賣下場而遲遲不予分割，結果，不動產傳了數代之後，繼承人越來越多，就越來越難處理，甚至於年年得繳地價稅，土地還難以處分或利用。

蘋果日報 2020.6.23 報導【繼承者們 1】子孫爭產好任性！金店面淪廢墟 年租金 300 萬放水流

避免給家人留難題讓自己留遺憾；請預立遺囑及早分產 化解難題

上述“共同共有 手足爭產 裁判分割 法拍賤賣”的難題與窘境，正是未能預立遺囑按“遺囑繼承”，導致須依“法定繼承”辦理惹的禍...

因此

財務規劃要及早，別給家人留難題...

生命規劃要趁早，別給自己留遺憾...

為避免“法定繼承”造成上述“共同共有 手足爭產”的難題與窘境，應採取“遺囑繼承”分產，以避免“共同共有 手足爭產”造成的難題，請預立遺囑及早分產 事先化解手足爭產難題...順利完成財富傳承...

預立遺囑 傳承的起點

據 2020-04-26 16:03 聯合報新竹即時報導：遺囑公證案激增 5 倍

律師：財產別全數生前贈與子女

根據統計，2003 年由民間公證人處理的遺囑公證案約 1 千件，如今已激增至逾 5 千件，成長 5 倍以上，這還不包括

成長 5 倍



在法院公證處公證的案件，顯示愈來愈多中高齡族群已重視預立遺囑，事先規畫處理身後的財產。

2003 年公證人處理的遺囑公證案 約 1,000 件

2020 年公證人處理的遺囑公證案 約 5,000 件 (不包括在法院公證處公證的案件)

一般民眾經歷了全球性新冠肺炎的疫情，看盡了生命的脆弱！難免激起了個人名下資產的安排與配置的風險意識！而企業家或高資產客戶，要思考的點比較複雜，舉凡：

1. 企業經營誰來接手運營？接班子女們是否會鬧不平而分家？
2. 境內資產（股權、動產與不動產）稅務與繼承權的安排，但會不會造成繼承人之間的不和睦？
3. 境外資產（股權、動產與不動產）因應不同稅務條件，該如何安排，才不會造成繼承法律困擾？

目前自書遺囑方式最為簡便，應多做一個步驟「公證遺囑」，此舉可確保遺囑人的真意與真實，避免事後的爭執。

若對公布遺囑有疑慮，也可採取「密封遺囑」，具有一定的隱密性，又可經由公證避免遺囑被變造。

不少後代因爭家產而互打官司，特別是針對一紙遺囑，認為遺囑不公的後代多以「非死者本人書寫」或「在意識不清下所寫」等遺囑不具備法定要件的爭議，主張遺囑不具法律效力。

廖婉婷也建議別將財產全數「生前贈與」給子女，自己手邊要留些財產，保有財產的基本控制權，也避免後代屆時又為了喪葬費吵架。不過，生前不處理也有優點，畢竟所有吵架都是離世後才發生，身後事留給後人去煩惱，兒孫自有兒孫福。

個人 財產傳承與遺囑規劃服務

繼承可分為“法定繼承”與“遺囑繼承”二種，均需符合【法定方式】及【內容合法】

否則，不是遺囑無效，就是會引發子孫爭訟。

台灣法定繼承程序有“拋棄繼承”與“限定繼承”二類，均屬法定方式，均需以“書面”向法院陳報。

但採【法定繼承】(遺產會變成“共同共有”)經常容易引發子孫鬩牆爭訟事端。

台灣遺囑有“自書遺囑”、“代筆遺囑”、“公證遺囑”、“密封遺囑”及“口授遺囑”五類，均屬法定方式，各有不同方式與要件。

例如，代筆遺囑需有三名見證人，遺囑人口述意旨後，需筆記、宣讀、講解、經認可、公證遺囑需有二名見證人、遺囑人口述意旨後、公證人筆記、宣讀、講解、經認可後，仍常生內容違法的情事...

因台灣的遺囑法令非常複雜，故實務上經常發生“遺囑無效”或“內容違法”等狀況，結果仍常造成子孫爭訟，因此，建議：委請專家代擬，以免引發子孫爭訟、造成遺憾。

服務項目：

1. 遺囑規劃(代擬遺囑，確認方式與內容)、遺囑保管、遺囑執行人、繼承程序處理
2. 信託規劃、遺囑信託、保險金信託
3. 家族財富傳承規劃、家族企業接班、“閉鎖性公司”規劃(含設立規劃、章程撰擬等)

※“閉鎖性公司”可以安內攘外，防外人奪權，讓子孫專注工作、鞏固接班順利傳承，建議諮詢委託專家。

家族辦公室



Allway 官網



廣華顧問 Line

