

讓愛永續(二)： 繼承房產的 「共同共有」解套指南

從產權卡關到和平落幕，
給家族的 4 步法律與溝通對策

繼承了房子卻動彈不得？
別擔心，阿芽帶你一步步
解開產權死結！



彰化縣 二林地政事務所 關心您



為什麼繼承後的房子，總是看得到卻吃不到？

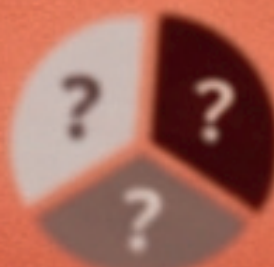
現狀解析：繼承未分割前的暫存狀態
=「**共同共有**」



賣不掉：原則上需 100% 全體同意，只要一人反對，整棟房子就無法輕易處分。

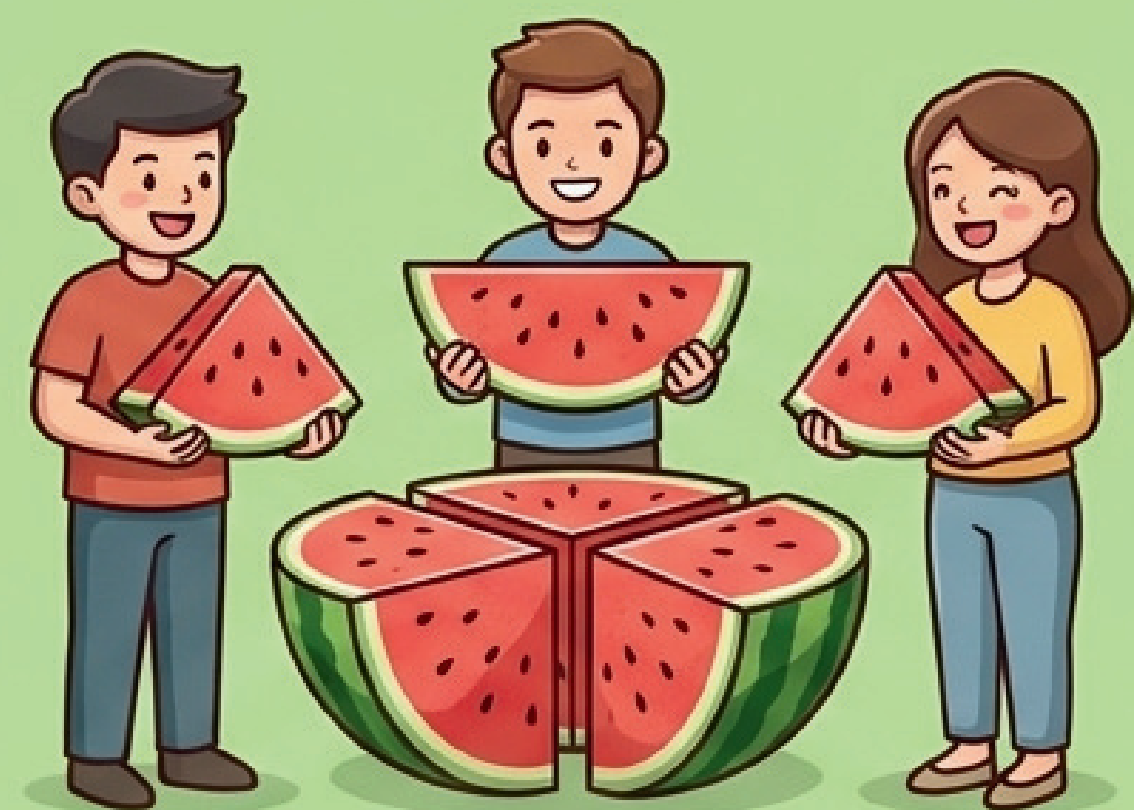
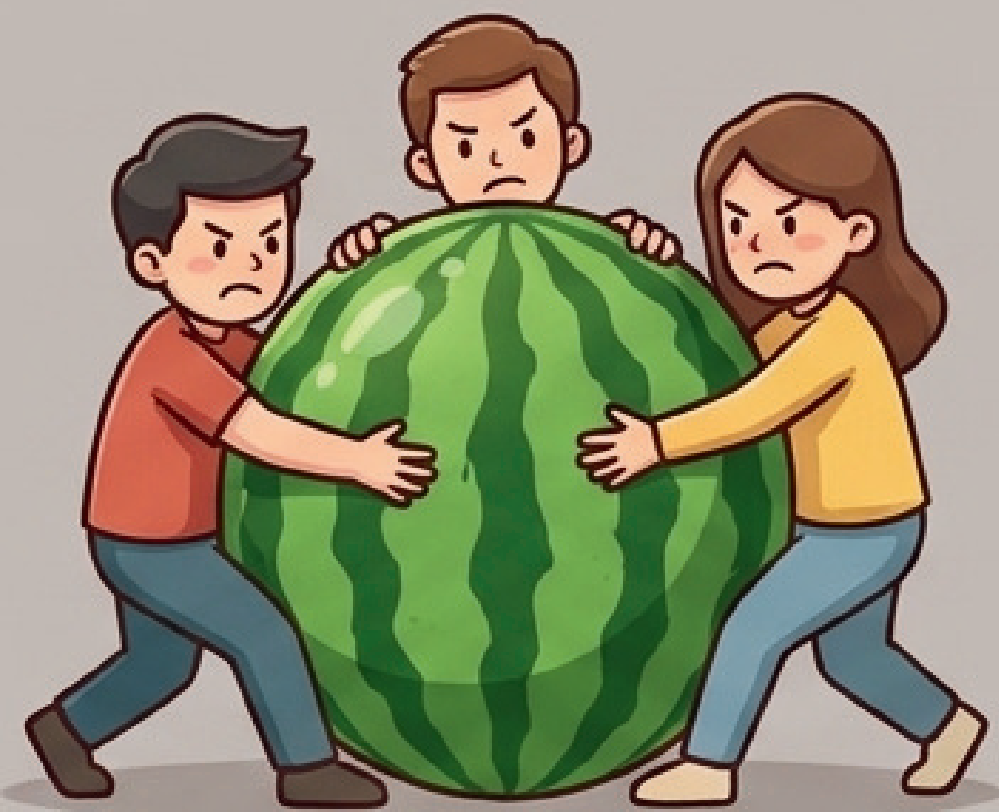


住得氣：大家都有權利，但不能排除他人。若有人擅自霸佔整棟居住，將構成侵權。



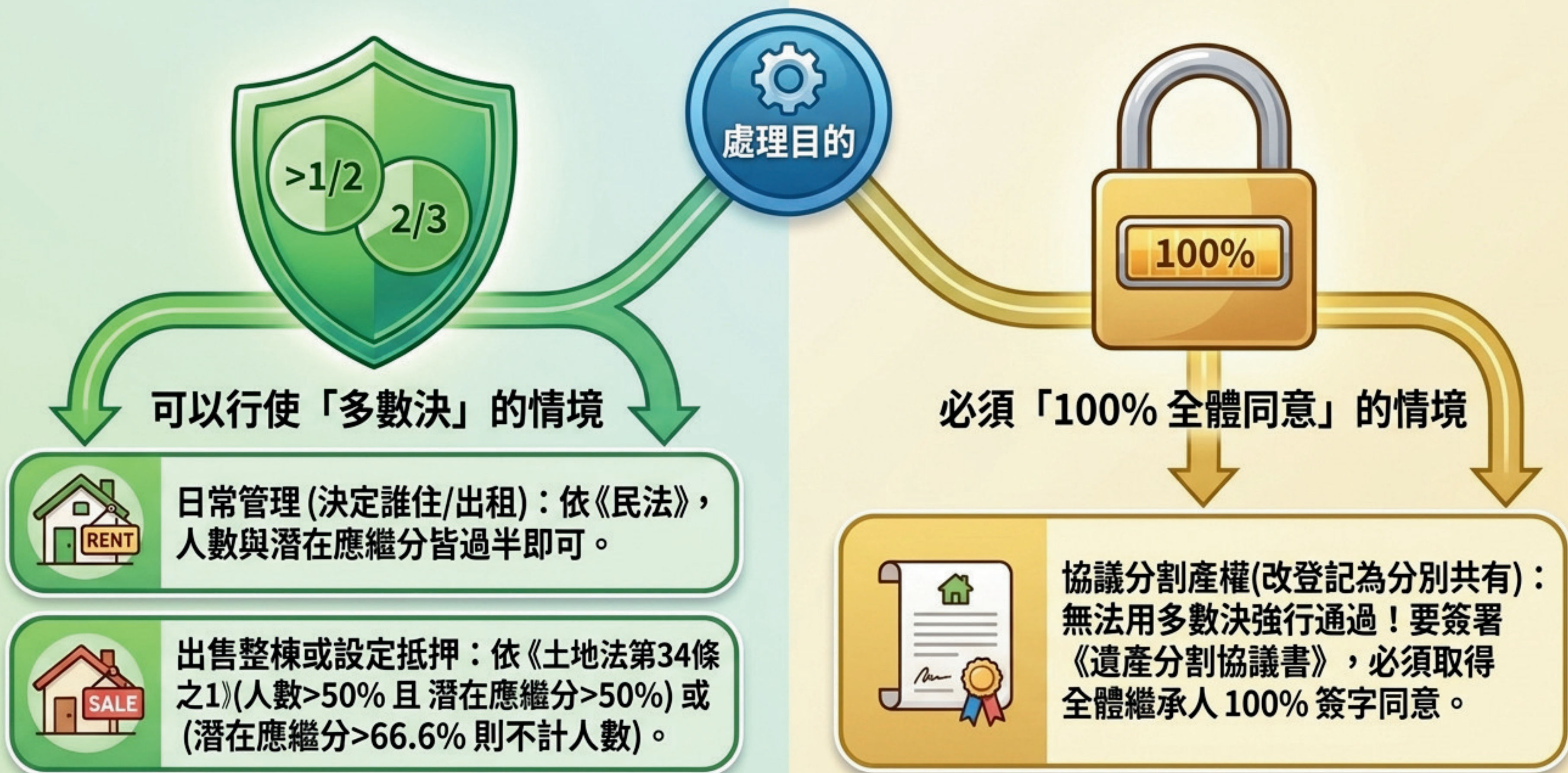
分不清：名義上大家都有份，但沒有具體的「持分比例」（如 1/3），無法單獨變現。

產權的兩種狀態：你現在被困在哪？你的目標又是什麼？



項目	現狀：公同共有	目標：分別共有
權利特徵	共同擁有整體，無明確登記持分（無 1/3 等概念）	 擁有明確登記的持分比例（如 1/3）
自身產權處分	無法單獨處分或變現	 可自由買賣、贈與或抵押自己的持分
整棟處分難度	極高（原則需 100% 全體同意）	 較低（自己的持分可隨時處理）
使用與管理	均有權利，但不可獨占排除他人	 可依持分多寡或分管協議決定

遺產怎麼管、怎麼賣？看你的「目的」決定同意門檻



確保權益不卡關： 繼承房產的 4 步 脫困策略總覽



Step 1 先上車保平安：一人代辦「共同共有登記」

倒數計時的危機

繼承開始 6 個月內未辦理登記，將面臨高額規費罰鍰！長期未辦理，土地可能會被收歸國有。

一鍵啟動的防禦機制

手足意見不合、不願配合交證件怎麼辦？

任何一位或數名繼承人，均可為了全體利益，單獨前往地政事務所申辦「共同共有繼承登記」。

先保住財產不被罰錢，再來慢慢談怎麼分！



Step 2 產權脫困的核心：三條「遺產分割」決策路徑



A. 協議分割 (最推薦)

共識要求：需 100% 簽字同意

花費時間：約 1~3 週

所需成本：最省錢 (印花稅 0.1%、規費)

執行方式：共同簽署《遺產分割協議書》



B. 法院調解分割

共識要求：需透過委員協調達成共識

花費時間：數個月

所需成本：居中

執行方式：取得等同判決的《調解筆錄》



C. 訴訟裁判分割 (最後手段)

共識要求：徹底撕破臉 / 有人失聯

花費時間：1~3 年

所需成本：最高 (律師費、裁判費 1%、鑑定費)

執行方式：法院判決強制分割

首選路徑：協議分割的「免稅金牌」與過戶清單



絕對優勢：不課徵土地增值稅！

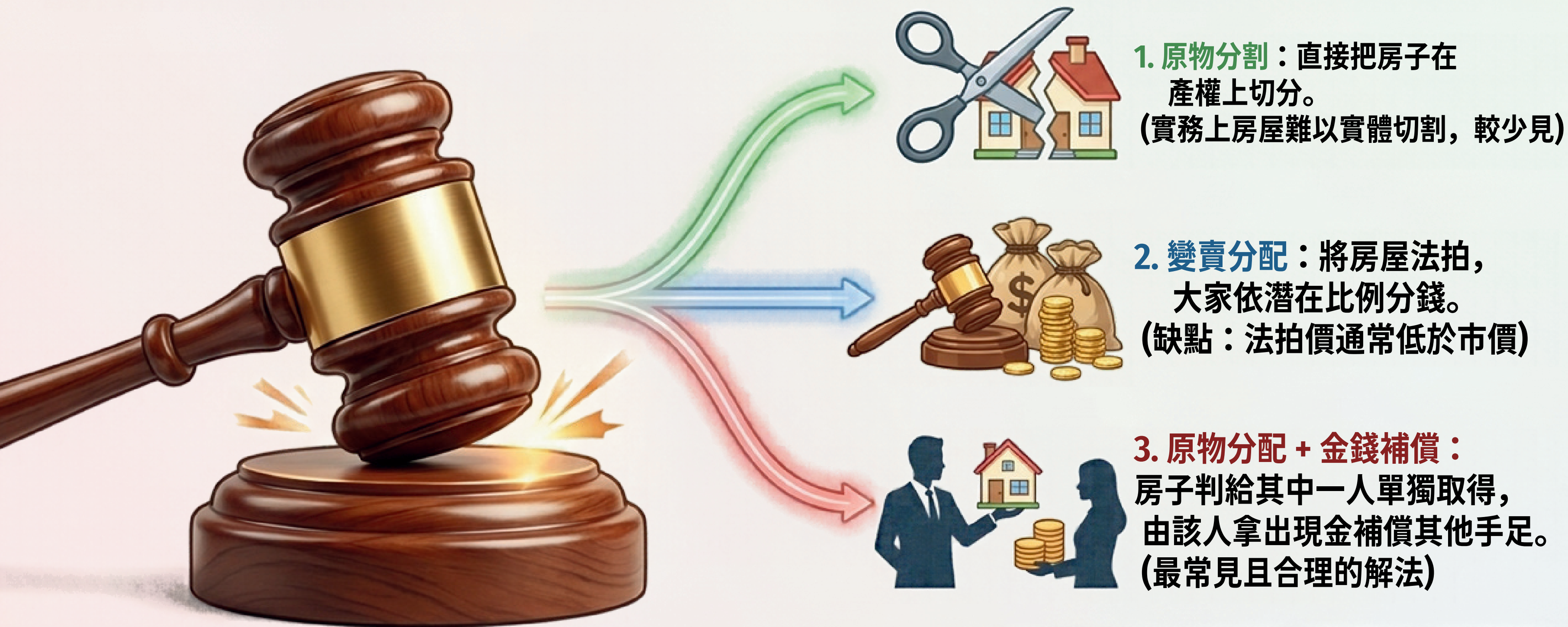
只要源頭是「遺產繼承」，不論最後協議誰分得多、誰分得少（例如大哥拿全部，其他人拿現金），稅捐機關均免課土地增值稅。（註：僅需依優值貼千分之一印花稅票）。

應備文仔

- ✓ 登記申請書
- ✓ 遺產分割協議書正副本（需貼印花稅）
- ✓ 全體繼承人戶籍謄本及被繼承人之除戶謄本
- ✓ 全體繼承人印鑑證明（親自到場者可免）
- ✓ 土地及建物所有權狀正本（若遺失，需另檢附切結書）
- ✓ 國稅局完稅或免稅證明書
- ✓ 其他應備文件

最後手段：若對簿公堂，法院會怎麼判？(分割共有物訴訟)

當手足完全無法溝通，任一共有人都能提告。法官通常依「使用現況、公平性與經濟效用」，判決以下三種結果之一：



註解：取得法院確定證明書後，即可單獨辦理登記事宜。

Step 3 暫時不賣房？辦理「分管登記」保障日常居住權



分管決定 + 分管登記 = 產生「物權對抗效力」

多數決即可：經共有人過半數且持分過半或應有部分逾2/3，則人數不計，即可明確約定各自占有、管理空間的特定部分。

強制拘束力：向地政事務所申辦「分管登記」後，未來即使手足將持分賣給或贈與外人，第三方買家也必須強制遵守該分管協議，徹底保護現有居住者！

Step 4 照顧者的底氣：收集單據，主張「債權抵銷」



許多爭議來自於「生前付出不對等」。如果您是長期同住的主要照顧者或墊付款人，請善用法律保障自己：

- ❤️ 這不是遺產，是債權：您過去獨自代墊的被繼承人房貸、醫療費、看護費或地價房屋稅，在法律上是對其他手足的「獨立債權」或「遺產管理費用」。
- ❤️ 行動指南：務必將歷年轉帳紀錄、扣款明細與收據整理成表妥善保存。
- ❤️ 發揮作用：未來不論是協議分割或法院裁判（原物分配＋金錢補償），您都可以主張從總價金中優先扣除歸還，或直接進行債權抵銷。

讓愛永續，從理清產權界線開始



- 📌 **防逾期**：別怕手足不配合，一人先辦公同共有。
- 📌 **求圓滿**：盡力溝通爭取100% 協議分割（享免土增稅優勢）。
- 📌 **定規矩**：善用多數決與「分管登記」管理資產與居住權。
- 📌 **保權益**：妥善保存代墊單據，這是協商與訴訟的最佳籌碼。

“法律工具不是為了製造對立，而是幫助家族在清晰的界線中，找到和平共處的最佳解方。讓家，永遠是避風港。”