

## 未辦理繼承登記的房地產

嘉義縣黃福堂先生問：

我有兄弟2人，民國56年間家父留下1塊房地，地上建有6間房屋。父親逝世時立下遺書一份，將房屋4間及「房地權」由兄繼承，另2間房屋由我繼承。當時我在外不在家，遺書又遭火災燒燬。兄將全部不動產出賣與他人，請問我有何辦法取得父親遺留下來2間房屋的所有權？承買人是否有權要求我拆屋？

高瑞錚律師答覆：

被繼承人在生前得以遺囑處分其遺產，但不得違反關於特留分的規定。所謂「特留分」乃指繼承開始時，應保留於繼承人，不得以遺囑減損其權利的一定比例。民法第1,223條第1、3款規定，配偶及直系血親卑親屬的特留分爲其應繼分的 $\frac{1}{2}$ ，例如被繼承人如遺有妻一子一女一，每1繼承人的應繼分爲 $\frac{1}{3}$ ，其特留分即爲 $\frac{1}{6}$ 。被繼承人生前如未立遺囑，則每1繼承人當然繼承遺產各 $\frac{1}{3}$ 。如立有遺囑，就其財產預作處分，仍僅能在不影響每1繼承人各 $\frac{1}{3}$ 的範圍內爲處分。倘若逾此範圍而爲處分，遺囑並非無效，但按遺囑內容，如有繼承人所得遺產不敷應得特留分者，得就其他遺產扣減

## 法律問題解答

補足。來函未說明你母親是否尚健在，如有老母在堂，除非你父親去世兩個月內，她曾已依法聲明拋棄繼承，否則即應由母親及你兄弟計3人共同繼承，每人應繼分各 $\frac{1}{3}$ ，特留分爲 $\frac{1}{6}$ 。如你母親先已去世，或已拋棄繼承，則由你們兄弟共同繼承，每人應繼分各 $\frac{1}{2}$ ，特留分爲 $\frac{1}{4}$ 。你父親生前立有遺囑，內容是否有逾越特留分，換言之，依遺囑分配如你所得不足 $\frac{1}{4}$ 者，你可行使扣減請求權，就其他遺產扣減補足。來函所稱房地權，不知何所指。遺產當然包括被繼承人生前一切物權、債權及專利商標等無體財產權均在內，甚且繼承人中有在繼承開始前結婚、分居或營業，已從被繼承人受有財產之贈與者，除非被繼承人於贈與時有反對的意思表示，否則此項贈與價額尚應加入繼承開始時被繼承人所有財產中，爲應繼遺產，一併計算。被繼承人名下遺產，未經辦理繼承登記前，不得爲出賣、抵押或其他任何處分。本件是否已完成繼承登記，如未辦妥，你兄應無法將之過戶與買受人。縱使買受人已取得基地所有權，仍不能請求拆除你所繼承的地上房屋

**不得出賣抵押或其他處分**

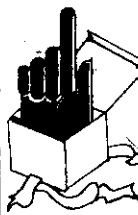
餽贈親友

最佳贈禮



今天節目食的學問主持人：  
藍梅筠老師精心鉅著兩本食譜——

中華名菜譜  
西菜西點精華



是餽送親友最實用的禮物，特價優待讀者，中華名菜譜特價300元，並贈送價值40元的便當快餐食譜一本，西菜西點精華特價360元  
中華出版社 郵撥帳號18080號

## 國語日報

父母愛子女·子女愛國語日報

爲什麼家家歡迎國語日報？

國語日報是一份「小型的大報」，內容純正高尚，消息迅速正確，短評「日日談」立論公正，專欄跟副刊可讀性極高。

國語日報全部用白話文撰稿，並且字字注上標準國音。常讀國語日報，可以學國語、學現代文字。

國語日報每天有「兒童」「少年」「家庭」副刊，並有兒童習作園地「我的作品」和「小畫家」。一份報，全家看。國語日報附贈的雙週刊「古今文選」經海內外各大中學選爲國文課本。「書和人」是介紹書籍與人物的權威讀物。報費每月120元。

國語日報出版部

設有舒適美觀的書室，陳列本報出版的兒童讀物、家庭讀物、國語文書刊。每天營業到晚上八點，歡迎家長下班時帶子女來買書看書。

國語日報語文中心

設備雅潔舒適，教室氣溫調節，開有外籍人士和華僑華語班，國人國語正音班，中小學生作文班，成人、兒童書法班。採小班制，重視個別指導。

訂報電話：3412448

出版部書屋電話：3413510

語文中心電話：3418821

· 台北市福州街十號

· 台北市福州街十一號之三

· 台北市福州街11號之3三、四樓