

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

基隆市政府 函

101.1.6 基字收文第 145 號

地址：20201基隆市義一路1號

承辦人：吳品樺

電話：02-24201122#2422

傳真：02-24227791

電子信箱：peggy1657725@mail.klcg.gov.tw

基隆市仁一路265巷8號

受文者：基隆市地政士公會

發文日期：中華民國110年01月04日

發文字號：基府地權貳字第1090150371號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：內政部函

主旨：函轉內政部釋示有關分別共有與共同共有併存之共有土地或建物，依土地法第34條之1規定處分全部土地或建物時，同意處分之共有人數及其應有部分計算疑義1案，請查照。

說明：依據內政部109年12月29日台內地字第1090266307號函(詳附件)辦理。

正本：基隆市地政事務所

副本：基隆市地政士公會、本府地政處(均含附件)

市長 林右昌

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：鄭力元
聯絡電話：02-23565212
傳真：02-23566315
電子信箱：moi1908@moi.gov.tw



受文者：基隆市政府

發文日期：中華民國109年12月29日
發文字號：台內地字第1090266307號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：



主旨：貴會函詢有關分別共有與共同共有併存之共有土地或建物，依土地法第34條之1規定處分全部土地或建物時，同意處分之共有人數及其應有部分計算疑義1案，復如說明，請查照。

說明：


- 一、復貴會109年10月30日全地公(9)字第1099549號函。
- 二、依土地法第三十四條之一執行要點第6點(以下簡稱本點)規定：「本法條第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算(第1項)。……分別共有與共同共有併存之土地或建物，部分共同共有人已得依本法條規定處分其共同共有之應有部分，且另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第1項共



有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算（第3項）。」茲查101年修正增訂本點第3項規定之修正理由，主要係考量分別共有與共同共有併存之土地或建物，其分別共有之應有部分與共同共有之潛在應有部分仍有不同，尚不宜混淆並逕予合併計算其同意之應有部分，爰參依本部95年9月5日內授中辦地字第0950050486號函釋意旨，鑑於各共同共有人間所基於共同關係共有共有物之應有部分，全體共同共有人與其他分別共有人間仍屬分別共有，故明定部分共同共有人已得依土地法第34條之1第1項規定處分其共同共有之應有部分者，其共同共有部分始可併入計算。至以該共同共有人數及應有部分之計算方式，則因考量其情形與本點第1項後段共有人死亡情形雷同，處理方式應予一致，爰併予明定以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算，合先敘明。

三、承上，就貴會來函所舉案例：甲地，A應有部分三分之二，餘應有部分三分之一由B、C、D三人繼承為共同共有（潛在應有部分各九分之一）之情形，若經共同共有人B、C二人同意而得依土地法第34條之1第1項規定處分其共同共有之應有部分，且A亦同意處分全部共有物者，則合併計算後之同意人數為3人（A、B、C），同意之應有部分（含潛在應有部分）為九分之八；又若共同共有之應有部分僅有B同意處分，因未達土地法第34條之1第1項規定之比例，則其人數及及潛在應有部分將不予併入計算。

四、另本部95年9月5日內授中辦地字第0950050486號函所指



「如部分共同共有人已得處分其共同共有之應有部分，且另有其他分別共有部分之共有人同意處分全部共有物，符合前開本法條第1項之規定，合計其分別共有人數及應有部分已過半數，或其應有部分逾三分之二者，應即得依該項規定處分全部共有物」文義似未明確，與上開要點規定未盡相符，為避免爭議，應予停止適用。

正本：中華民國地政士公會全國聯合會

副本：各直轄市政府、縣(市)政府、本部地政司(地籍科)

