

106. 8. 14 全字收文第13496號

## 內政部 開會通知單

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國106年8月14日

發文字號：台內地字第1061305544號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如備註 (301000000A106130554400-1.docx)

開會事由：研商「土地法第三十四條之一執行要點」修正草案會議

開會時間：106年9月7日（星期四）上午9時30分

開會地點：中央聯合辦公大樓18樓第2會議室

主持人：王司長靚琇

聯絡人及電話：張翠恩02-23565519

出席者：司法院、財政部、法務部、中華民國地政士公會全國聯合會、各直轄市、縣（市）政府、本部營建署、法規委員會、地政司（王副司長成機、陳專門委員杰宗、地籍科、測量科、土地編定管制科、土地登記科）

列席者：

副本：中央聯合辦公大樓18樓會議室、本部警衛室

備註：檢附會議資料1份，請持本開會通知單進入本部。

裝

訂

線

## 研商土地法第三十四條之一執行要點修正草案會議

按土地法第 34 條之 1（以下簡稱本法條）之規定，係以限制少數人所有權之方式，增進公共利益，故其適用必須於兼顧共有人之權益範圍內，始符合憲法保障財產權之規定（司法院釋字第 562 號解釋及謝在全，民法物權論【上】103 年 9 月修訂 6 版，第 367 頁及第 368 頁參照）。又司法實務及學者專家認為，本法條對於少數共有人權益影響甚鉅，故應強化其執行程序，並應檢討其適用範圍。案經參酌直轄市、縣（市）政府研提之修正意見，研擬「土地法第三十四條之一執行要點」修正條文對照表（如附件），為求周延，爰召開會議提請討論。

土地法第三十四條之一執行要點修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
第一點 (未修正)	第一點 依土地法第三十四條之一(以下簡稱本法條)規定,部分共有人就共有土地或建築改良物(以下簡稱建物)為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權,應就共有物之全部為之。	
第二點 (未修正)	第二點 共有土地或建物之應有部分為共同共有者,該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權,得依本法條規定辦理。	
第三點 本法條第一項所稱處分,指買賣或其他有償為原因之讓與;所稱變更,以有償或不影響不同意共有人之利益為限;所稱設定地上權、農育權、不動產役權,亦應以有償為限。	第三點 本法條第一項所稱處分,指法律上及事實上之處分。但不包括贈與等無償之處分、信託行為及共有物分割。	按土地法第三十四條之一(以下簡稱本法條)第一項明定:「共有土地或建築改良物,其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權,應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者,其人數不予計算。」本法條之規定,係以限制少數共有人所有權之方式,以增進公共利益,故為符合憲法保障財產權之意旨,該法條之適用範圍應限縮於可兼顧不同意少數共有人之利益之情形。無償性之處分與設定上開物權,對於不同意共有人之所有權造成過大侵害,故不在適用之列。基於相同理由,變更亦以有償或不影響不同意共有

		人之利益為限。至於事實上之處分行為，恒使共有不動產歸於消滅，且以無償為常，對不同意之共有人無補償之道，亦不包含之（司法院釋字第五六二號解釋及謝在全民法物權論【上】一百零三年九月修訂六版第三百六十七頁及第三百六十八頁參照）。又按法務部九十九年九月二十三日法律決字第0九九90二三七0九號函示，無償性之處分行為、事實上處分行為及共有不動產涉及性質之變更，影響不同意共有人之利益，且無補償之道，應作不包括之限制解釋，爰明定本法條第一項處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權之適用範圍。
第四點（未修正）	<p>第四點 共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。</p> <p>私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理機關於接獲共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。</p>	
第五點（未修正）	<p>第五點 共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條</p>	

	<p>之適用。</p> <p>二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。</p>	
<p>第六點（未修正）</p>	<p>第六點 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。</p> <p>前項共有人數及應有部分之計算，於共同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各共有人之潛在應有部分，依其成立共同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。</p> <p>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</p>	

	<p>有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第一項共有人數及其應有部分時，該公司共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算。</p>	
<p>第七點 本法條第二項所稱事先、書面通知或公告，其方式及內容，依下列之規定：</p> <p>(一)部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。</p> <p>(二)書面通知應視實際情形，以<u>雙掛號</u>之通知書或郵局存證信函為之。<u>他共有人為送達之處所不明者，準用民法第九十七條送達之規定為之。</u></p> <p>(三)<u>他共有人經通知而無法送達者，得以公告代替通知他共有人。</u></p> <p>(四)公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。</p> <p>(五)通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人及通知</p>	<p>第七點 本法條第二項所稱事先、書面通知或公告，其方式及內容，依下列之規定：</p> <p>(一)部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。</p> <p>(二)<u>書面通知應視實際情形，以一般之通知書或郵局存證信函為之。</u></p> <p>(三)<u>公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。</u></p> <p>(四)公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。</p> <p>(五)通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。</p>	<p>一、本法條第二項所稱之書面通知，對於少數共有人權利義務有重大影響，爰參考行政程序法第六十八條第二項規定，將第二款一般之通知書修正為以掛號通知。另對於他共有人應受通知處所不明之情形，亦應審慎為之，爰於第二款後段增訂準用民法第九十七條，應以公示送達方式之規定。</p> <p>二、前款對於送達住所不明者，應以公示送達已有規定，爰配合調整第三款文字。</p>

<p>人之姓名住址及其他事項。</p> <p>(六)他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。</p> <p>(七)委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。</p>	<p>(六)他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。</p> <p>(七)委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。</p>	
<p>第八點 依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)本法條第一項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並<u>檢附已為通知或公告之文件</u>，於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，本法條第一項共有人應代他共有人申請登記。</p> <p>(二)涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提</p>	<p>第八點 依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)本法條第一項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；<u>登記機關無須審查其通知或公告之文件</u>。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，本法條第一項共有人應代他共有人申請登記。</p> <p>(二)涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提</p>	<p>本法條第二項規定對於他共有人之通知或公告，乃係部分共有人得依多數決處分之法定先行程序，部分共有人是否履行其應盡之通知義務，對他共有人之權益影響甚鉅，是登記機關宜適當介入審查，確認部分共有人已踐行該義務，爰修正第一款規定，申請人應檢附其通知或公告文件。</p>

存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。無對價或補償者，應於登記申請書適當欄記明事由，並記明如有不實，共有人願負法律責任後，免於提出證明。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。

(三)依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。

(四)依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第一百十

存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。無對價或補償者，應於登記申請書適當欄記明事由，並記明如有不實，共有人願負法律責任後，免於提出證明。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。

(三)依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。

(四)依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第一百十



九條規定之文件。

(五)依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由同意之共有人申報土地移轉現值，但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。

(六)他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：

1. 他共有人之應有部分經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第一百四十一條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之

九條規定之文件。

(五)依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由同意之共有人申報土地移轉現值，但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。

(六)他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：

1. 他共有人之應有部分經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第一百四十一條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之

申請。

2. 他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託機關意見後，依前目規定辦理。

3. 他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領及經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人之同意書及印鑑證明領取之證明文件。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。

(七)申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。

申請。

2. 他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託機關意見後，依前目規定辦理。

3. 他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領及經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人之同意書及印鑑證明領取之證明文件。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。

(七)申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。

<p>第九點 依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：</p> <p>(一) <u>提存人應為本法條第一項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存。</u></p> <p>(二)他共有人之住址為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理提存。</p> <p>(三)他共有人之住址不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法第二十七條準用民事訴訟法第一百四十九條規定，聲請公示送達。</li> <li>2. 他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。</li> <li>3. 他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。無遺產管理人時，可依民法</li> </ol>	<p>第九點 依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：</p> <p>(一) <u>應以本法條第一項共有人為提存人。</u></p> <p>(二)他共有人之住址為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理提存。</p> <p>(三)他共有人之住址不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法第二十七條準用民事訴訟法第一百四十九條規定，聲請公示送達。</li> <li>2. 他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。</li> <li>3. 他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。無遺產管理人時，可依民法</li> </ol>	<p>本法條第三項明定，第一項之共有人對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。又依民法第二百七十三條第一項及第二百七十四條規定，連帶債務之債權人，得對於債務人中之一人或數人或其全體，同時或先後請求全部或一部之給付。因連帶債務人中之一人為清償、提存等而債務消滅者，他債務人亦同免其責任。故共有人辦理提存時，不論以本法條第一項之同意處分之共有人全體或部分為提存人，均已達對價清償之目的，爰修正第一款文字，以資明確。</p>
---	--	--

<p>第三百二十六條規定，以不能確知孰為債權人而難為給付為由，辦理提存。</p> <p>4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、家事事件法第一百四十三條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。</p> <p>(四)以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書後，持憑法院核發之提存書，並檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。</p>	<p>債權人而難為給付為由，辦理提存。</p> <p>4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、家事事件法第一百四十三條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。</p> <p>(四)以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書後，持憑法院核發之提存書，並檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。</p>	
<p>第十點 本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：</p> <p>(一) (刪除)</p> <p>(二) 他共有人於接到出賣通知後<u>十五日</u>內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與</p>	<p>第十點 本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：</p> <p>(一) <u>部分共有人依本法條規定出賣共有土地或建物，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權</u></p>	<p>一、依最高行政法院九十一年度判字第二一四號裁判要旨，本點第一款規定增加本法條第一項所無之限制，且對於該項關於多數共有人處分全部共有物之權限規定，旨在保護多數共有人之利益及促進共有土地或</p>

<p>否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。</p> <p>(三)他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。</p> <p>(四)區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。</p> <p>(五)區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有本法條優先購買權之適用。</p> <p>(六)本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。</p> <p>(七)本法條之優先購買權與土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定之優先購買權競合時，應優先適用土地</p>	<p><u>代為處分，並非剝奪他共有人之優先承購權，故應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。</u></p> <p>(二)<u>徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第一百零四條第二項規定，即他共有人於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。</u></p> <p>(三)他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。</p> <p>(四)區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。</p> <p>(五)區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有本法條優先購買權之適用。</p> <p>(六)本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣</p>	<p>建築改良物之有效利用之立法目的，與同法條第四項，各共有人處分其應有部分時，應優先保護共有人利益之立法目的，有所混淆，使本法條第一項之立法目的難於實現，應不予適用，爰配合刪除第一款規定。</p> <p>二、為維護少數共有人權益，本法條事前程序之保障應有更嚴謹之規定，爰參酌民法物權編施行法第八條之五第七項規定，將共有人應於接獲出賣通知後表示優先購買之一定期間由十日延長修正為十五日。</p>
--	---	---

法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定。但與民法物權編施行法第八條之五第五項規定之優先購買權競合時，優先適用本法條之優先購買權。

(八)共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。

(九)權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。

(十)共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比率定之。

(十一)土地或建物之全部或應有部分為公同

人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。

(七)本法條之優先購買權與土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定。但與民法物權編施行法第八條之五第五項規定之優先購買權競合時，優先適用本法條之優先購買權。

(八)共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。

(九)權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先

共有，部分共同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他共同共有人得就該共同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比率計算之。

承購權之證明文件。

(十) 共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比率定之。

(十一) 土地或建物之全部或應有部分為共同共有，部分共同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他共同共有人得就該共同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比率計算之。