

檔 號：
保存年限：

內政部 函

112.4.14 全字收文第 16346 號

中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國112年4月14日全地公(10)字11210326號

地址：100218臺北市中正區徐州路5號

聯絡人：紀存瑜

聯絡電話：02-23565519

傳真：02-23566315

電子信箱：moi1786@moi.gov.tw

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112年4月12日

發文字號：台內地字第1120262446號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

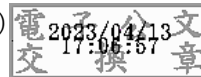
附件：如主旨 (301000000A112026244600-1. pdf、301000000A112026244600-2. pdf、
301000000A112026244600-3. pdf、301000000A112026244600-4. pdf)

主旨：檢送本部112年3月29日召開續商「土地法第三十四條之一
執行要點」修正草案會議紀錄1份，請查照。

說明：依據本部112年3月15日台內地字第1120261062號開會通知
單續辦。

正本：司法院、法務部、財政部、中華民國地政士公會全國聯合會、各直轄市政府地政局、各縣(市)政府、本部營建署、法規委員會

副本：本部地政司(測量科、編定管制科)(均含附件)



研商「土地法第三十四條之一執行要點」修正草案會議紀錄

壹、時間：112 年 3 月 29 日（星期三）下午 2 時

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 20 會議室

參、主持人：陳專門委員杰宗

紀錄：紀存瑜

肆、出席人員：如後附簽到表。

伍、會議結論：

- (一)確認修正草案第 1 點、第 3 點、第 3 點之 1、第 4 點、第 6 點、第 7 點(第 6 款除外)、第 8 點、第 8 點之 1、第 9 點、第 10 點、第 11 點及第 13 點修正內容並作文字調整，詳如後附修正草案規定對照表(如附件 1)。
- (二)議題一部分，限縮數宗土地或建物合併出賣時之優先購買權行使範圍，尚不違反優先購買權法理，相關內容修正如下：
 1. 修正草案第 7 點第 6 款後段維持「數宗土地或建物合併出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配」文字。
 2. 考量修正草案第 11 點第 11 款係以本法條第 1 項為限，與法院執行拍賣程序有別，爰調整改列第 10 點第 2 項；該但書規定將依法令應併同移轉或訴訟外紛爭解決機制等情形納入；第 12 點第 1 款併同修正。
 3. 該優先購買權之行使，應考量避免權利濫用情形，第 10 點第 2 項增訂理由應加強論述。
- (三)議題二部分，考量當事人間之對價或補償屬私權事項，非登記機關審查範圍，爰修正草案第 9 點第 5 款及第 12 點第 3 款予以刪除。
- (四)與會機關(單位)如對上述修正草案內容仍有文字修正建議者，請於本會議紀錄文到 2 週內提出，俾利研處。

陸、臨時動議

有關土地法第 34 條之 1 第 4 項規定之共有人優先購買權切結改進措施(如附件 2)，請與會機關(單位)併結論(四)之期限提供具體修正建議，俾利研處。

柒、散會（下午 16 時 30 分）

土地法第三十四條之一執行要點修正規定對照表(草案)

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
一、依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條） <u>第一項</u> 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。	一、依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條） <u>第一項</u> 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。	一、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。	本點係就本法條第一項多數決為處分、變更及設定負擔之規定，爰作文字修正，以資明確。 <u>又本要點所稱部分共有人，為同意處分、變更及設定負擔之共有人，相關點次文字併同修正。</u>
二、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。	二、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。	二、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。	本點未修正。
三、本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為、 <u>交換</u> 及共有物分割；所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。 <u>前項有償讓與之處分行為，共有人除依本法條規定優先購買外，不得為受讓人。</u>	三、本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為、 <u>交換</u> 及共有物分割；所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。 <u>前項有償讓與之處分行為，共有人除依本法條規定優先購買外，不得為受讓人。</u>	三、本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割；所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。	一、依據內政部一百零九年八月六日台內地字第一〇九〇一二九八三二號函：「多數共有人代理少數共有人約定以土地或建物所有權相互交換，其交換位置及條件等決定難謂合理，且本法條於交換未設有優先購買權之衡平機制，未能符合財產權保障之要求。又於

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
			交換所有權移轉登記後，該共有關係仍維持於相互移轉後所取得之共有不動產標的上，亦與本法係為解決共有不動產糾紛之目的未合。」爰於第一項明定本法條第一項所定處分不包括「交換」。 二、考量共有人倘同為受讓人時，除可能產生密謀合議而侵害他共有人權益之情形外，該共有人之應有部分實際未為處分，乃竟得就未同意處分共有人之應有部分強制予以處分，並參與其價格之決定，即有利害衝突顯失公平情形，並妨害他共有人之優先承購權，亦難認正當（最高法院<u>七十二年台抗字第<u>九四號</u>裁定</u>、一百零三年度台上字第二三三三號判決、一百零五年度台上字第一七〇〇號判決、

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
			內政部一百零一年二月一日內授中辦地字第一〇一六六五〇〇七九號令參照)，爰增訂第二項同意之共有人與他共有人皆不得為依本法條第一項有償讓與時之受讓人規定，以落實憲法保障財產權之意旨。此際他共有人仍得依本法條第四項規定行使優先購買權而為受讓人。
<u>三之一、依本法條第一項</u> <u>設定之地上權</u> <u>或典權，應於</u> <u>土地登記簿其</u> <u>他登記事項欄</u> <u>註記「本地上</u> <u>權或典權係依</u> <u>土地法第三十</u> <u>四條之一規定</u> <u>設定」。</u> <u>前項註記，於</u> <u>辦理地上權讓</u> <u>與或典權轉典</u> <u>時，應予轉載。</u>	<u>三之一、依本法條第一項</u> <u>設定之地上權</u> <u>或典權，應於土</u> <u>地登記簿其他</u> <u>登記事項欄註</u> <u>記「本地上權係</u> <u>依土地法第三</u> <u>十四條之一規</u> <u>定設定」。</u> <u>前項註記，於辦</u> <u>理地上權讓與或</u> <u>典權轉典時，應</u> <u>予轉載。</u>		<u>一、本點新增。</u> <u>二、為利登記實務作</u> <u>業，並配合第十</u> <u>點第二項判斷地</u> <u>上權或典權之設</u> <u>定樣態，以免因</u> <u>登記原案銷毀無</u> <u>法辨識，爰增訂</u> <u>本點規定。</u>
四、共有土地或建物為 公私共有者，有本 法條之適用。 私有部分共有人就	四、共有土地或建物為 公私共有者，有本 法條之適用。 私有部分共有人就	四、共有土地或建物為 公私共有者，有本 法條之適用。 私有部分共有人就	為使用詞一致，第二 項酌作文字修正。

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
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 <u>部分</u> 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。	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 <u>部分</u> 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。	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。	
五、共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。 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。	五、共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。 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。	五、共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。 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。	本點未修正。
六、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	六、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	六、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	一、為減少實務執行時計算人數之爭議，並落實司法院釋字第五六二號解釋應保障少數共有人權益之意旨，爰於第三項增訂分別共有與共同共有併存之土地或建物之同意處分人數計

112. 3. 29 會議紀錄版本	112. 3. 29 會議資料版本	現行規定	說明
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。 前項共有人數及應有部分之計算，於公司共有土地或建物者，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，依其成立公司關係之法律規定、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。 分別共有與公司共有併存之土地或建物，部分公司共有人已<u>符合</u>本法條<u>第一項</u>規定，且另有分別共有之共有人同意者，於計算共有人數及其應有部分時，該公司共有部分，以同意之人數及其潛在應有部分併入計算。<u>同意之分別共有人與公</u>	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。 前項共有人數及應有部分之計算，於公司共有土地或建物者，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，依其成立公司關係之法律規定、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。 分別共有與公司共有併存之土地或建物，部分公司共有人已<u>符合</u>本法條<u>第一項</u>規定，且另有分別共有之共有人同意者，於計算共有人數及其應有部分時，該公司共有部分，以同意之人數及其潛在應有部分併入計算。<u>同意之分別共有人與公</u>	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。 前項共有人數及應有部分之計算，於公司共有土地或建物者，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，依其成立公司關係之法律規定、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。 分別共有與公司共有併存之土地或建物，部分公司共有人已<u>得依</u>本法條規定<u>處分其公司共有之應有部分</u>，且另有分別共有之共有人同意<u>處分全部共有物者</u>，於計算<u>本法條第一項</u>共有人數及其應有部分時，該公司共有部分，以同意<u>處分</u>之	算方式。舉例甲地，A 應有部分三分之二，餘應有部分三分之一由 A、B、C 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 A、B 二人同意而得依本法條第一項規定處分其共同共有之潛在應有部分，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 2 人（A、B），同意之應有部分（含潛在應有部分）為九分之八；又若公司共有之應有部分僅有 A 同意處分，因未達本法條第一項規定之比例，則其公司共有之人數及潛在應有部分將不予併入計算。（內政部一零九年十二月二十九日台內地字第一〇九〇二六六三〇七號函參照） 二、餘酌作文字修正。

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
<u>同共有人有部分相同者，不重複計算該同意人數。</u>	<u>同共有人有部分相同者，不重複計算該同意人數。</u>	人數及其潛在應有部分併入計算。	
七、本法條第二項所定事先、書面通知及公告，其方式及內容，依下列規定： (一)部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔前，應先行通知他共有人。 (二)書面通知應以雙掛號之通知書或郵局存證信函，<u>通知他共有人之戶籍地址。</u> <u>(三)他共有人之戶籍地址無法送達者或依戶籍法第五十條規定為戶政事務所，得就其實際住居所、事務所或營業所通知，並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所、事務</u>	七、本法條第二項所定事先、書面通知及公告，其方式及內容，依下列規定： (一)部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔前，應先行通知他共有人。 (二)書面通知應以雙掛號之通知書或郵局存證信函，<u>通知他共有人之戶籍地址。戶籍地址無法送達，得就他共有人實際住居所、事務所或營業所通知，並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所、事務所或營業所，若有不實願負法律責任。」無</u>	七、本法條第二項所定事先、書面通知及公告，其方式及內容，依下列規定： (一)部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔<u>行為之前</u>，應先行通知他共有人。 (二)書面通知應<u>視實際情形</u>，以雙掛號之通知書或郵局存證信函<u>為之</u>。 (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> (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。	一、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，一百零六年修正本要點增加書面通知應檢附雙掛號之通知書或郵局存證信函，<u>惟通知內容及送達地址或處所應有更詳細規範。</u> 二、考量實務執行之需要，參照法務部九十年一月十九日法律字第○四七六四七號函意旨，第二款增訂<u>應先通知戶籍地址，再增訂第三款於戶籍地址無法送達應通知實際處所之規定</u>，以避免部分共有人故意<u>不通知戶籍地址，或</u>

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
<u>所或營業所，若有不實願負法律責任。」無法知悉他共有人前述處所者，應於登記申請書適當欄記明「義務人確不知悉他共有人實際住居所、事務所或營業所，如有不實願負法律責任。」。</u> <u>(四)不能以書面通知而以公告代替者，以下列情形為限：</u> 1. <u>他共有人住所不明或依前款規定通知而無法送達者。但該書面通知經郵局製作招領通知書，他共有人仍未領取，不適用之。</u> 2. <u>他共有人戶籍謄本載有遷出國外或喪失國籍之記事，並已就除戶地址</u>	<u>法知悉他共有人前述處所者，應於登記申請書適當欄記明「義務人確不知悉他共有人實際住居所、事務所或營業所，如有不實願負法律責任。」。</u> <u>(三)不能以書面通知而以公告代替者，以下列情形為限：</u> 1. <u>他共有人住所不明或依前款規定通知而無法送達者。但該書面通知經郵局製作招領通知書，他共有人仍未領取，不適用之。</u> 2. <u>他共有人戶籍謄本載有遷出國外或喪失國籍之記事，並已就除戶地址</u> 3. <u>他共有人於</u>	(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、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項。 (六)他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。 (七)委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。	未查明他共有人住所，或知悉他共有人實際住所，卻僅向戶籍地址通知而有無法送達等情形，進而以公告方式代替通知，致損害他共有人權益。又他共有人如有戶籍法第五十條規定之戶籍暫遷至該戶政事務所情形，縱戶政事務所人員予以簽收，對他共有人仍屬未收受本法條所定之通知，故仍應查明其實際住居所、事務所或營業所為通知(法務部九十六年一月十二日法律決字第○九五○○四九四一五號函參照)。 三、依實務執行需要，第四款明定不能以書面通知而以公告代替之情形，避免部分共有人故意以公告方式規避書面通知致他共有人受有損害。又依最高法院民事大

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
<u>寄發通知而無法送達者。</u> <u>3. 他共有人於臺灣地區無戶籍，已依登記簿地址通知而無法送達者。</u> <u>(五) 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。並自公告之日或登報最後登載日起，經二十日發生通知效力。</u> <u>(六) 通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名住所及其他事項。數宗土地或建物合併出賣時，應另</u>	<u>臺灣地區無戶籍，已依登記簿地址通知而無法送達者。</u> (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。<u>並自公告之日或登報最後登載日起，經二十日發生通知效力。</u> (五)通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分、<u>變更或設定</u>方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名住所及其他事項。<u>數宗土地或建物合併出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配。</u>		法庭一百零九年度台上大字第九〇八號裁定，郵件由郵政機關製作招領單，依一般社會觀念，可期待相對人受通知時起進入相對人之支配範圍，置於相對人可隨時了解內容之狀態，應認表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取郵件為必要，故第三款第一目但書增訂他共有人<u>未領取</u>情形，不適用以公告代替通知。<u>如當事人間對客觀上能否領取郵件有所爭執，因非屬登記機關所能判斷事項，得依第十二點規定辦理。</u> 四、因法院實務見解，他共有人住所不明或經通知而無法送達之情形者，並無民法第九十七條公示送達之適用(臺灣高等法院八十年抗字第59

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
<u>分別記明各宗土地或建物之價金分配。</u> <u>(七)</u>他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。 <u>(八)</u>委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。	(六)他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。 (七)委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。		五 號 裁 定 參 照)。為利登記機關認定基準有一致性，爰第<u>四</u>款第二目增列遷出國外者，參考民事訴訟法第一條第二項規定，以他共有人在國內最後除戶戶籍地址通知而無法送達者，得以公告方式辦理；喪失國籍者，參依戶籍法第二十四條規定，就其除戶地址寄發通知而無法送達者，亦同。 五、另他共有人於臺灣地區無戶籍，登記簿所載住址為國外住址且經部分共有人為書面通知後，仍無法送達或無法判斷是否送達成功時，考量客觀上已難得知確實住所，得以公告方式替代，爰增列第<u>四</u>款第三目。 六、為利公告或登報方式之執行，參考民事訴訟法第一百五十二條前段規定，於第<u>五</u>

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
			款後段明定自公告之日或登報(由部分共有人依實際情形刊登國內或國外報紙)最後登載日起，經二十日發生通知效力。 七、於有優先承購權之不動產與其他無優先承購權之物合併出賣時，是否需一併承購，法院實務上見解不同，考量本條優先購買權之規定，寓有促進土地資源有效利用之目的及保護優先購買權人固有權益，故原則上只能承購有優先購買權之土地，僅於對無優先購買權之土地部分，如性質上具有使用不可分部分，或有不能分割之情形者，不在此限，逾此部分，優先承買權應無一併承買之權利，以免使優先購買權之效力過度擴張，致失立法意旨(謝在全，民法物權

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
			論上冊，二〇二〇年九月修訂七版，第三百六十九頁至第三百七十頁參照)。爰數宗土地或建物合併出賣時，通知或公告之內容應分別記明各宗土地或建物之價金，以利他共有人就有優先購買權之部分行使優先購買權，爰增訂第<u>六</u>款後段規定，惟此項非登記機關審查範圍，他共有人若有爭執，得依第十二點規定辦理。
八、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： (一)<u>部分</u>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，並檢附已為<u>事先</u>通知或公告之文件，於登記申	八、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： (一)<u>部分</u>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，並檢附已為<u>事先</u>通知或公告之文件，於登記申	八、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： (一)<u>本法條第一項</u>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，並檢附已為通知或公告之文件，於登	一、對於他共有人之通知或公告內容，係屬私權事項，登記機關自無庸審查，惟考量實務執行時，通知或公告內容仍須與受理登記案件有最低限度之關聯，為避免爭議，爰於第一款增訂登記機關須審查之項目，其餘內容係屬當事人私法間法律關係，若具體個

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
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>通知或公告之內容，除受通知人姓名及住所、通知人之姓名、土地或建物標示外</u>，登記機關無須審查。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，<u>部分</u>共有人應代他共有人申請登記。 (二) 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，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，	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>通知或公告之內容，除受通知人姓名及住所、通知人之姓名、土地或建物標示外</u>，登記機關無須審查。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，<u>部分</u>共有人應代他共有人申請登記。 (二) 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，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，	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；登記機關無須審查<u>其通知或公告之內容</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，<u>本法條第一項</u>共有人應代他共有人申請登記。 (二) 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，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	案涉訟，仍應以法院裁判為準。 <u>又本款所稱受通知人之住所，為第七點規定應通知之戶籍地址或相關處所。</u> 二、考量實務執行上常有未會同共有人死亡，案件內未檢附繼承系統表、未於繼承系統表用印或由何人切結等爭議，爰增訂第四款後段規定，由同意之共有人全體<u>記</u>明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任字樣。 三、第六款第三目為使語意明確，酌作文字。

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
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。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	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。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	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。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	

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
之證明時，應檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件，<u>其中繼承系統表應由部分共有人全體記明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任字樣。</u> (五)依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由<u>部分</u>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<u>法務部行政執行署所屬行政執行分署</u>（以下簡稱<u>行政執行分署</u>）	之證明時，應檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件，<u>其中繼承系統表應由部分共有人全體記明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任字樣。</u> (五)依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由<u>部分</u>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<u>法務部行政執行署所屬行政執行分署</u>（以下簡稱<u>行政執行分署</u>）	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<u>同意之</u>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<u>行政執行分署</u>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	

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
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	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	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	

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
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同意之證明文件及印鑑證明。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	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同意之證明文件及印鑑證明。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	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。	

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
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。	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。		
<u>八之一、依第七點第三款及第八點第一款、第二款規定部分共有人應於登記申請書適當欄記明之事項，得以附具切結書方式為之。</u>	<u>八之一、依第七點第三款及第八點第一款、第二款規定部分共有人應於登記申請書適當欄記明之事項，得以附具切結書方式為之。</u>		一、<u>本點新增。</u> 二、考量相關書表之簽名或所蓋用印章，於共有人數過多時可易於辨識，爰明定記明事項得有彈性表示方式，以避免實務執行上因登記申請書欄位不足衍生爭議。
九、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下： (一)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。 (二)他共有人之住所為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住所向法院辦理提	九、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下： (一)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。 (二)他共有人之住所為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住所向法院辦理提	九、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下： (一)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。 (二)他共有人之住所為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住所向法院辦理提	一、因辦理提存程序自應符合提存法規定，爰第三款第一目酌作文字調整。 二、為避免民眾誤解第三款第三目後段規定為可不選任遺產管理人，而逕得依民法第三百二十六條規定辦理，且提存法施行細則第四條第二項已規定：「債權人已

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
存。 (三)他共有人之住所不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理： 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 <u>規定辦理</u>。 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。 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。 4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十	存。 (三)他共有人之住所不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理： 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 <u>規定辦理</u>。 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。 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。 4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十	存。 (三)他共有人之住所不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理： 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 <u>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</u>。 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。 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。	死亡，其繼承人有無不明，且無從依法選任遺產管理人或有其他類此情形者，提存人得以不能確知孰為債權人而難為給付為由，聲請提存。」爰刪除該規定。 三、第四款規定係以他共有人之繼承人為提存對象，而非已死亡之共有人，故僅需記明檢附遺產稅相關完稅文件（<u>如同屬遺產及贈與稅法第六條規定之納稅義務人，亦應檢附該完稅文件</u>）。且本點為辦理提存方式，而非申請登記應附文件，為避免語意混淆，爰酌作文字修正。另因他共有人之繼承關係可能包含再轉繼承，為免漏報遺產稅，規定提存書領取提存物所附條件欄應記明相關被繼承人姓名，以資明確。

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
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。 (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<u>相關被繼承人姓名及</u>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、<u>不計入遺產總額證明書、逾核課期間證明書或逾徵收期間證明書</u>。	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。 (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<u>相關被繼承人姓名及</u>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、<u>不計入遺產總額證明書、逾核課期間證明書</u>。 <u>(五)對價或補償之提存金額應與依第七點通知或公告之價金分配按應有部分計算之金額相同。</u>	<u>無遺產管理人時，可依民法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。</u> 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。 (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<u>或不計入遺產總額證明書</u>	

112. 3. 29 會議紀錄版本	112. 3. 29 會議資料版本	現行規定	說明
		<u>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。</u>	
十、部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。 <u>前項情形，於數宗土地或建物合併出賣，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權。但依法令規定應併同移轉、使用上具不可分性並經法院判決確定，不在此限。</u> <u>多人主張優先購買權時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。</u> <u>部分共有人依本法條第一項規定先設定地上權或典權後處分土地，他共有人仍有前項優先購買權之適用。</u>	十、部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。<u>多人主張優先購買權時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。</u> <u>部分共有人依本法條第一項規定先設定地上權或典權後處分土地，他共有人仍有前項優先購買權之適用。</u>	十、部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。	一、<u>本點第一項所謂「同一條件」係指出賣之共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件而言，惟當數宗土地或建物依本法條第一項規定處分，於有優先購買權與無優先購買權之不動產合併出賣時，為維護他共有人主張優先購買之選擇權，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權，以避免變相以比本法條更嚴苛的條件阻止他共有人優先購買權之行使，爰增訂第二項規定。</u> <u>至數宗土地或建物之後續整合利用，非本法條涵蓋範圍。前述情形茲舉例分述之：</u> <u>(一)例如：甲、</u>

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
			<u>乙、丙共有 A 土地，甲、乙共有 B 土地，甲、乙依本法條第一項將 A、B 兩土地合併出賣，此時丙得僅就 A 表示優先購買，亦得就 A、B 表示之。</u> <u>(二) 例如：甲、乙、丙皆共有 A、B 兩土地，甲、乙依本法條第一項將 A、B 兩土地併同出賣，此時丙得就 A、B 表示優先購買，但因丙亦為 B 土地之共有人，不得僅就 A 土地表示優先購買，以避免權利濫用。</u> <u>二、為使數宗土地或建物合理及有效利用，如依法令規定應併同移轉、具使用上不可分性並經法院判決確定(與法</u>

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
			<u>院確定判決有同一效力者，如訴訟外紛爭解決機制之調解、仲裁等亦同）該優先購買權之行使應就該數宗土地或建物全部為之，爰增訂第二項規定但書。又該法院確定判決係指確認優先購買權存在與否之判決。</u> 三、為明確第一項他共有人同時主張優先購買時比例之計算，爰依照第十一點第十款規定多人主張優先購買權時之比例計算方式，增訂<u>第三項</u>規定。又本法條所定優先購買權未如民法物權編施行法第八條之五定有抽籤方式，且<u>優先購買權</u>立法意旨為簡化共有關係，與房屋、基地所有權合一有別。 四、本法條之立法意旨並非以損害少數共有人權益為目的，若土地先

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
			依本法條規定辦理地上權<u>或典權</u>設定，部分共有人再依本法條再行出售該共有土地時，考量該地上權人<u>或典權</u>已取得之<u>權利</u>仍存在於該土地上，尚不因土地所有權人之不同而受影響，爰參照內政部八十七年九月九日台內地字第八七七八二六六號函意旨，仍應通知他共有人是否願意優先購買，爰增訂第<u>四</u>項規定。
十一、本法條所定優先購買權，依下列規定辦理： (一)他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，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	十一、本法條所定優先購買權，依下列規定辦理： (一)他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，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	十一、本法條所定優先購買權，依下列規定辦理： (一)他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，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	<u>本點未修正。</u> <u>(原會議資料第十一款移列第十點第二項；臨時動議內容尚待納入)</u>

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
發生效力。 (二)他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。 (三)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。 (四)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優先購買權之適用。 (五)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	發生效力。 (二)他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。 (三)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。 (四)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優先購買權之適用。 (五)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	發生效力。 (二)他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。 (三)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。 (四)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優先購買權之適用。 (五)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	

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
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。 (六)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	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。 (六)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	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。 (六)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	

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
權。 (七) 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。 (八) 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。 (九) 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	權。 (七) 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。 (八) 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。 (九) 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	權。 (七) 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。 (八) 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。 (九) 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	

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
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例定之。 (+) 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例計算之。	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例定之。 (+) 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例計算之。 <u>(十一)數宗土地或建物合併出賣，他共有人得僅就其共有之一宗或數宗</u>	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例定之。 <u>(+)</u> 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例計算之。	

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
	<u>土地或建物行使優先購買權。但使用上具不可分性並經法院判決確定，不在此限。</u>		
<u>十二、部分共有人依本法條規定處分、變更或設定他項權利，除土地登記規則第九十七條第三項所定情形外，於收件後至登記完畢前，他共有人以書面提出異議，主張下列情形者，登記機關應依同規則第五十七條第一項第三款規定予以駁回：</u> <u>(一)數宗土地或建物合併出賣，部分共有人未記明各宗價金致他共有人無從就其共有之土地或建物行使優先購買權。但依法令規定應併同移轉、使用上具</u>	<u>十二、部分共有人依本法條規定處分、變更或設定他項權利，除土地登記規則第九十七條第三項所定情形外，於收件後至登記完畢前，他共有人以書面提出異議，主張下列情形者，登記機關應依同規則第五十七條第一項第三款規定予以駁回：</u> <u>(一)數宗土地或建物合併出賣，部分共有人未記明各宗價金。但使用上具不可分性並經法院確定判決，不在此限。</u> <u>(二)就對價、補償或買賣條件有爭執，並附具</u>		一、 <u>本點新增。</u> 二、土地登記機關在辦理土地登記作業時，因為在國家任務之法制規劃上，自始將「民事私權爭議」劃歸普通法院民事庭審理，從國家任務分工及資源配置之效率性言之，土地登記機關均不應再就登記事項所涉及之「民事私法爭議」為審查(最高行政法院 <u>一百零九年度上字第七五六號判決</u> 、 <u>一百零六年度判字第三二〇號判決</u> 參照)。又土地登記規則第九十七條第三項雖有規定應予駁回之情形，惟實務上異

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
<u>不可分性並經法院判決確定，不在此限。</u> (二)<u>就對價、補償或買賣條件有爭執，並附具已向法院起訴文件。</u> (三)<u>就書面通知不符第七點第三款規定而有爭執。</u> (四)<u>其他有損害其權益，並附具已向法院起訴文件。</u>	<u>已向法院起訴文件。</u> (三)<u>就提存金額不符第九點第五款規定而有爭執。</u> (四)<u>就書面通知不符第七點第二款規定而有爭執。</u> (五)<u>其他有損害其權益，並附具已向法院起訴文件。</u>		議態樣不限於該規定所示情形，為使登記機關有一致處理方式，並落實司法院釋字第五六二號解釋應保障少數共有人權益之意旨，爰增訂本點。 三、依第七點第五款<u>及第十點第二項</u>之修正說明，部分共有人將數宗土地或建物合併出賣，應分別記明各宗價金，以提供他共有人考量是否<u>就其共有之土地或建物</u>優先購買。倘其未於通知或公告內記明各宗價金<u>且致他共有人無從就其共有之土地或建物行使優先購買權時，經他共有人提出異議，除能提出第十點第二項但書規定之文件外</u>，登記機關應予駁回，爰增訂第一款規定。 四、因依本法條申請變更或設定負擔時，並無優先變更或設定負擔之

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
			規定，為落實司法院釋字第五六二號解釋應保障少數共有人權益之意旨，他共有人就對價、補償提出異議並附具已向法院起訴文件，登記機關應予駁回。又他共有人倘認為價格過高或不合理，非不得就對價或補償有所爭執，<u>並考量實務執行上對買賣條件之地上物處理、抵押權處理、價金償付方法及期限等情形常有爭執</u>，惟應附具已向法院起訴文件，避免妨礙土地利用，爰增訂第二款規定。 五、<u>因他共有人依第七點第三款規定以書面通知之處所，係由部分共有人自行查明，當事人間如有爭執，尚非登記機關可審認事項，爰增訂第四款規定。</u> 六、因實務上提出異議之態樣複雜，

112.3.29 會議紀錄版本	112.3.29 會議資料版本	現行規定	說明
			尚難逐一列舉，爰增訂第 <u>四</u> 款規定，由他共有人自行主張並檢附已向法院起訴文件。
<u>十三、本要點中華民國一百十〇年〇月〇日修正生效前，經登記機關受理申請登記之案件，適用修正前之規定。</u>	<u>十三、本要點中華民國一百十〇年〇月〇日修正生效前，經登記機關受理申請登記之案件，適用修正前之規定。</u>		一、<u>本點新增。</u> 二、考量依本法條規定辦理者，因包含通知等作業期間，時程與一般案件不同，爰訂定法規適用規定。

臨時動議

案由：土地法第 34 條之 1 第 4 項規定之共有人優先購買權切結改進措施，提請討論。

說明：

- 一、監察院調查(112 司調 3)「福壽宮」坐落土地遭法院查封拍賣，信眾為遷廟集資購買鄰地，詹姓共有人出售其持分時，地政士於土地登記申請書不實切結共有人放棄行使優先購買權後辦竣移轉登記，致「福壽宮」遭受迫遷困境，信眾訴請檢察官偵辦及向地政機關申訴，均未能獲得救濟。該院認為以切結代替審查，登記機關形同未審，共有人優先購買權易因買賣雙方故意或疏失遭到規避，優先購買權人事後舉證困難，難以救濟，徒增訟累，爰請本部針對土地法第 34 條之 1 第 4 項所規定之共有人優先購買權及登記審查的實務運作問題，確實檢討改進。
- 二、按土地登記規則第 97 條第 1 項規定：「申請土地權利移轉登記時，依……土地法第 34 條之 1 第 4 項……規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。」為避免如上開個案出賣人未切實依土地法第 34 條之 1 第 4 項規定辦理優先購買權通知，地政士代理此類案件時，亦未與出賣人詳細說明相關法律規定及其效果，從而做成不實切結，以致產生後續訟累，又考量登記審查之程序若過為繁瑣恐滋生擾民疑慮，爰擬針對土地法第 34 條之 1 第 4 項規定另明定切結書內容，並於土地

法第三十四條之一執行要點第 11 點增訂「優先購買權人已放棄或視為放棄優先購買權，依土地登記規則第九十七條規定應附具切結書，不得以登記申請書適當欄記明方式替代。」，提醒當事人應依相關法令規定辦理，避免出賣人及代理人疏於或規避其應盡之義務，並作為表明優先購買權放棄之依據，惟登記審查時仍無須審查其通知文件。

三、茲擬具「土地法第三十四條之一第四項切結書(草案)」如後。

土地法第三十四條之一第四項切結書

出賣人_____已於_____年_____月_____日
依土地法第 34 條之 1 及土地法第三十四條之一執行要點規
定，以_____（方式）通知其他共有人即優先購買權
人，且優先購買權人確於接到通知後，☐逾期不表示優先購
買已視為放棄／☐明確表示不優先購買（請依實際狀況勾
選），並經本案代理人（地政士）確實解說共有人優先購買權
負法令規定及確認出賣人是否履行通知之義務，如有不實，
出賣人願負法律責任。

立書人簽章：

年 月 日

續商土地法第三十四條之一執行要點修正草案會議

簽到表

壹、時間：民國 112 年 3 月 29 日（星期三）下午 2 時分

貳、地點：中央聯合辦公大樓第 18 樓第 20 會議室

參、主持人：陳專門委員杰宗

陳杰宗

紀錄：紀存瑜

出席單位與人員	職稱	姓名
司法院	司法院 秘書長	蔡煌宇 李延平
財政部	稽查	(國產署請假) 黃美富
法務部		(請假) (提供書面意見)
中華民國地政士公會全國聯合會	地政士公會 全國聯合會 地政士	甘合中 蔡明
臺北市政府地政局	科長	傅小芝
新北市政府地政局	股長	廖育珍
桃園市政府地政局	股長	蔡燕琪
臺中市政府地政局	股長	穆鳳蘭

出席單位與人員	職稱	姓名
臺南市政府地政局	科員	王錦明
高雄市政府地政局	股長	支那偉
基隆市政府	科長	陳苑蓓
新竹市政府	科長	鄭景文
新竹縣政府	科員	范月秋
苗栗縣政府	科員	李建輝
彰化縣政府	科長 科員	黃麗卿 黃茂傑
南投縣政府 (南投地政)	股長	張世勳
雲林縣政府	科員	謝怡翎
嘉義縣政府	科員	謝日松
嘉義市政府	科員	張曉森
屏東縣政府	科員	蘇志忠

出席單位與人員	職稱	姓名
宜蘭縣政府	科員	林梁君
花蓮縣政府	專員	吳孝芳
臺東縣政府	科員	蔡香如
澎湖縣政府		(請假)
金門縣政府	科員	許瑞鳳
連江縣政府		(請假)
本部營建署		(請假)
本部法規會		(請假)
本部地政司(測量科)	技士	江正平
本部地政司(編定科)	科員	邱金明

出席單位與人員	職稱	姓名
本部地政司(登記科)	科長	張翠恩 周于晴 吳慶芳 彭紹文 蘇慶萍