

土地法第三十四條之一執行要點修正運用及爭議問題探討

一、土地法第三十四條之一

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。（第七點第三項）

共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。

第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。

共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。前四項規定，於公同共有準用之。

依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處。不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。

二、適用之不動產權利範圍

1. 依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）第一項規定，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。（土地法第34條之1執行要點第1點）

2. 共有土地或建物之應有部分為公同共有者，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。（土地法第34條之1執行要點第2點）

3. 分別共有與公同共有併存之土地或建物，部分公同共有人已符合本法條第一項規定，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，該公同共有部分，以同意之人數及其潛在應有部分併入計算。同意之分別共有人與公同共有人有部分相同者，不重複計算該同意人數。（土地法第34條之1執行要點第7點第3項）

4. 適用之權利範圍

#1. 分別共有：所有權全部

#2. 所有權全部公司共有：所有權全部

#3. 應有部分公司共有：應有部分

#4. 所有權全部包含分別共有與公司共有(併存)

*1. 所有權全部適用，合併計算應有部分時，應有部分公司共有必需已符合土地法第34條之1第1項之規定始得併入分別共有計算

*2. 應有部分公司共有：應有部分全部

*3. 應有部分有二個以上公司共有者，各該應有部分可分別適用

三、人數、應有部分計算

1. 分別共有與公司共有併存之土地或建物，**部分**公司共有人已符合本法條**第一項**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。**同意之分別共有人與公司共有人有相同者，不重複計算該同意人數。**(土地法第34條之1執行要點第7點第3項)

2. 第七點第三項修正說明四

為減少實務執行計算人數之爭議，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公司共有併存，且同意之分別共有人與公司共有人部分相同之土地或建物同意處分人數之計算方式。

範例

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 三人繼承為公司共有（潛在應有部分各九分之一）之情形，

*1. 若經公司共有人 A、B 二人同意而得依本法條第一項規定處分其公司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；

*2. 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。

甲地所有權全部		
	分別共有	公司共有
符合	2/3	1/3
	A 單獨所有	A、B、C 公司共有
	A 同意	A、B 同意

不符合	2/3(6/9)	潛在應有部分 2/9
	同意人數二人 同意應有部分 8/9	
	A 同意 2/3	A 同意 潛在應有部分 1/9
應有部分公司共有人數及潛在應有部分未符合，應有部分不予併入計算，未達第一項規定之比例		

四、應有部分計算

- 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。（土地法第三十四條之一第一項）
- 土地法第三十四條之一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。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 7 點第 1 項）
- 土地法第 34 條之 1 執行要點第 7 點第 1 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，其比例視為不明，推定為均等。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 7 點第 2 項）
- 分別共有與公司共有併存之土地或建物，部分公司共有人 已符合本法條第一項規定，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。同意之分別共有人與公司共有部分相同者，不重複計算該同意人數。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 7 點第 3 項）
- 人數及應有部分計算
 - 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

- #3. 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。
- #4. 共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。
- #5. 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。
- #6. 共同共有土地或建物者，潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。
- #7. 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，其比例視為不明，推定為均等。
- #8. 分別共有與共同共有併存之土地或建物
 - #8-1. 共同共有人數及潛在應有部分併入分別共有計算，**部分共同共有人**先已符合本法條第一項規定始可併入計算。
 - #8-2. 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，該共同共有部分，以同意之人數及其潛在應有部分併入計算。
 - #8-3. 同意之分別共有人與共同共有部分相同者，不重複計算該同意人數；潛在應有部分得併入計算。

五、事先、書面通知與公告，其方式及內容(第八點)

1. 事先書面通知

- #1. 共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。(土地法第三十四條之一第二項)
- #2. 部分共有人依土地法第34條之1規定為處分、變更或設定負擔前，應先行通知他共有人。(土地法第34條之1執行要點第8點(一))
- #3. 書面通知應以雙掛號之通知書或郵局存證信函。

2. 送達地方

#1. 自然人

- #1-1. 送達他共有人之戶籍地址
- #1-2. 他共有人之**戶籍地址無法送達**，

*1. 部分共有人**已確知**他共有人未居住於戶籍地而**能依實際住居所送達**者，應就其實際住居所通知，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，如有不實願負法律責任。」

*2. 無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人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，如有不實願負法律責任。」。

*3. 不能以書面通知而以公告代替。

#1-3. 他共有人住所不明，不能以書面通知而以公告代替。

#1-3. 他共有人已遷出國外或無戶籍者，戶籍資料載有遷出國外或喪失國籍之記事，部分共有人就除戶地址通知無法送達且

*1. 部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者，應就其實際住居所通知，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，如有不實願負法律責任。」；

*2. 無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人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，如有不實願負法律責任。」。

*3. 不能以書面通知而以公告代替。

#1-5. 他共有人於臺灣地區無戶籍，部分共有人就土地或建物登記簿地址通知無法送達且

*1. 部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者，應就其實際住居所通知，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，如有不實願負法律責任。」

*2. 無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人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，如有不實願負法律責任。」。

*3. 不能以書面通知而以公告代替。

#1-6. 他共有人之有戶籍法第五十條戶籍暫遷至戶政事務所情形，

*1. 部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者，應就其實際住居所通知，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，如有不實願負法律責任。」

*2. 無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人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，如有不實願負法律責任。」。

*3. 不能以書面通知而以公告代替。

註：

1. 部分共有人依第八點第三款、前點第一款或第二款規定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。（土地法第三十四條之一執行要點第十點）
2. 有關修正後土地法第三十四條之一執行要點之執行，要點第13點第11款規定之切結書，須包括通知方式、優先購買權人主張情形等，為利實務彈性運用，茲檢送該切結書範例1份（內政部112年8月29日台內地字第1120265750號函）範例

#2. 法人或非法人團體

#2-1. 如為法人或非法人團體，應送達其事務所或營業所地址。

#2-2. 不能以書面通知而以公告代替。

#3. 不得逕認戶籍地為住所

戶籍地址乃依戶籍法所為行政管理之登記事項，倘有客觀事證，可認實際住所另設他處者，不得逕認戶籍地為住所。同意出賣土地之部分共有人中，倘有知悉他共有人實際住所，卻僅向戶籍地址通知而無法送達者，難謂「住址不明」，自不得逕以公告代替通知。（最高法院106年度台上字第2071號民事判決）

#4. 部分共有人仍應查明其實際住居所、事務所或營業所

為避免部分共有人明知他共有人實際住所，卻僅向戶籍地址通知，進而以公告方式代替通知，致損害他共有人權益，故部分共有人仍應查明其實際住居所、事務所或營業所，爰於第三款定明他共有人之戶籍地址無法送達、有戶籍法第五十條規定全戶遷離戶籍地，未申請遷徙登記，全戶戶籍暫遷至該戶政事務所或部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地址之情形，應送達實際住所。又因他共有人實際住所非登記機關能查明之範疇，故由部分共有人依實際情形切結並負法律責任。（土地法第三十四條之一執行要點第八點說明五）

#5. 相對人受招領通知發生效力

#5-1. 依最高法院民事大法庭一百零九年度台上大字第908號裁定，郵件由郵務機關製作招領單，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。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，得依修正規定第十四點辦理。(土地法第三十四條之一執行要點第八點說明六前段)

#5-2. 表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，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為必要。(最高法院109年度台上大字第908號民事裁定)

#6. 無正當理由而拒收

以郵局存證信函通知優先購買權人，如該優先購買權人無正當理由而拒收，其通知仍生效力

基地或房屋所有權人依土地法第104條規定，對於優先購買權人所為之出賣通知，雖非屬意思表示，而係屬準法律行為，惟得類推適用上開法條之規定。即以出賣通知已達到優先購買權人之支配範圍內，該優先購買權人隨時可了解其內容時，即發生效力。如該優先購買權人無正當理由而拒絕收受，其通知仍發生效力。(內政部79年5月23日台內地字第794199號函)

#7. 文書付與公寓大廈管理員為合法送達

受公寓大廈管理委員會僱用之管理員，性質上屬全體住戶之受僱人，郵政機關之郵差送達文書於住居所、事務所或營業所，不獲會晤應受送達人，將文書付與公寓大廈管理員者，為合法送達，該管理員何時將文書轉交應受送達人，對已生之合法送達效力無影響。(最高法院111年度台抗字第160號民事裁定)

#8. 遷出國外、喪失國籍

第二目參考民事訴訟法第一條第二項規定，他共有人戶籍資料載有遷出國外，以其在國內最後除戶戶籍地址通知而無法送達，並已依第三款規定查明其實際住所未果而以切結方式辦理者，列入得以公告方式辦理之範疇；他共有人喪失國籍之情形，就其除戶地址寄發通知而無法送達者，並已依第三款規定查明其實際住所未果而以切結方式辦理者，亦同。(土地法第三十四條之一執行要點第八點說明六(2))

#9. 臺灣地區無戶籍

對於他共有人於臺灣地區無戶籍，登記簿所載地址為國外地址，經部分共有人以他共有人登記簿地址為書面通知後，仍無法送達或無法判斷是否送達成功，並依第三款規定查明其實際住所未果而以切結方式辦理

者，考量客觀上已難得知確實住所，得以公告方式替代。(土地法第三十四條之一執行要點第八點說明六(3))

3. 公告

#1. 先以書面，不能以書面通知應公告

共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。(土地法第三十四條之一第二項)

#2. 公告無再適用民法第九十七條規定之餘地

土地所為之處分行為不能依土地法第三十四條之一第二項規定以書面通知相對人甚為顯然。依法抗告人自得依該條項後段之規定將所為之處分公告之。且該條項關於公告之規定，係就共有土地處分之特別規定，已無再適用民法第九十七條規定之餘地。(臺灣高等法院80年度抗字第595號民事裁定)

#3. 公告以布告或登報方式

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，並自布告之日或登報最後登載日起，經二十日發生通知效力。(土地法第三十四條之一執行要點第八點(五))

#4. 公告或登報方式

另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，於後段增訂自公告之日或登報(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。(土地法第三十四條之一執行要點第八點說明七)

4. 通知或公告之內容

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、名稱、住所、事務所或營業所及其他事項。(土地法第三十四條之一執行要點第八點(六))

6. 通知人

#1. 委託他人通知無須特別授權

委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。(土地法第三十四條之一執行要點第八點(八))

#2. 共有人之1於同年3月28日發函通知伊設定不動產役權(下稱系爭通知)，未由同意設定共有人等3人共同通知，且未合法送達上訴人，是否違反土地法第三十四條之一第2項規定？

土地法第三十四條之一第2項所規定之通知義務，純屬共有人或公同共有

人間之內部關係，如未踐行此項通知義務，僅生應否負損害賠償責任之問題，對於設定物權之效力尚無影響。

#3. 權利人依土地登記規則第27條第4款及第102條規定，單獨申請土地所有權移轉登記，有關優先購買權之處理

法院於命被告應履行買賣契約義務，辦理所有權移轉登記予原告之判決主文與內容，尚未提及優先購買權人已放棄其優先權，而系爭不動產之買賣，依法涉及優先購買權情事者，權利人持憑該判決依土地登記規則第26條第4款規定，單獨申辦所有權移轉登記時，仍應依土地登記規則第77條規定辦理。至於出賣人如未依法通知優先購買權人，得由權利人代為通知。又權利人依土地登記規則第84條規定，單獨申辦承買土地所有權移轉登記時亦同。（內政部81年3月26日台內地字第8172206號函）

7. 受通知人

#1. 已死亡以繼承人為對象

他共有人已死亡者，應以其繼承人或遺產管理人為通知或公告之對象。（土地法第三十四條之一執行要點第八點（七））

#2. 通知全體公同共有人

基地所有權人出售基地，依法「通知」地上權人時，如基地之地上權為公同共有者，應向共有人全體為之（內政部75年2月13日台內地字第384485號函）

六、數宗土地或建物併同出賣

1. 各宗價金分配

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、名稱、住所、事務所或營業所及其他事項。數宗土地或建物併同出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配。（土地法第三十四條之一執行要點第八點（六））

2. 不動產合併出售有無優購權

針對有優先承購權與其他無優先承購權之不動產併同出賣時，他共有人於主張優先購買時，是否需一併承購，法院實務上見解不同。考量本法條優先承購權之規定，寓有促進土地資源有效利用之目的及保護他共有人固有權益，故原則上只能承購有優先承購權之土地，惟對於無優先承購權之土地部分，如性質上具有使用不可分部分，或有不能分割之情形者，則不在此限。逾此部分，優先承購權人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。又出賣人如願將其他無優先購買權之買賣標的物，一併出售於行使優先承購權者，屬契約自由問題，應無須一併承購(謝在全，民法物權論上冊，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)。爰於後段增訂數宗土地或建物併同出賣時，通知或公告之內容應分別記明各宗土地或建物之價金，以利他共有人行使優先承購權。(土地法第三十四條之一執行要點第八點說明八)

3. 他共有人僅就共有行使不動產優先購買權

前項情形，於數宗土地或建物併同出賣，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有下列情形之一者，不在此限：

(一)部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件。

(二)依法令規定應併同移轉。

(土地法第三十四條之一執行要點第十二點第2項)

4. 除經確定判決外他共有人僅得就部分共有標的行使優購權

#1. 本點第一項所謂「同一條件」係指出賣之部分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併同出賣時，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行使優先購買權，爰增訂第二項規定。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：

(1)如甲、乙、丙共有A地，甲、乙共有B地，甲、乙依本法條第一項規定將A、B兩土地併同出賣，此時丙得僅就A地表示優先購買。

(2)如甲、乙、丙均共有A、B兩地，甲、乙依本法條第一項規定將A、B兩地併同出賣，此時丙得就A地及B地表示優先購買，但因丙亦為B地之共有人，不得僅就A地表示優先購買，以避免權利濫用。

#2. 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。

土地法第三十四條之一執行要點第十二點對第二項說明二、三

七、申請權利變更登記時規定

1. 第九點條文

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)部分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，並檢附已為事先通知或公告之文件，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；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，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，部分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一百十九條規定之文件，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。
- (五)依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由部分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法務部行政執行署所屬行政執行分署（以下簡稱行政執行分署）囑託查封、假扣押、假處分、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。

2. 第九點修正說明

二、第一款「本法條第一項共有人」修正為「部分共有人」，理由同第一點說明二。另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，若具體個案涉訟，仍應以法院裁判為準。又本款所稱受通知人之住所，為第八點規定應通知之戶籍地址或相關住所，併予指明。

四、為明定未會同共有人死亡時，申請登記案件繼承系統表之辦理方式，爰增訂第四款後段規定，由同意之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。

3. 他共有人之一死亡，部分共有人仍需俟完成繼承登記後，始得依土地法第34條之1規定申辦地上權設定登記

按土地法第三十四條之一執行要點第8點第3款規定：「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。」係考量符合土地法第34條之1第1項規定條件之共有人就共有土地或建物為全部處分後，已死亡之他共有人之共有權

利將不存在，要求其繼承人先完成繼承登記後，始得由同意處分之共有人申辦所有權移轉登記，並無實益，故為簡化登記程序，該款明定如處分後共有權利已不存在，部分共有人始得直接申請所有權移轉登記。本案地上權設定登記後，並無影響土地共有人間共有權利之存在，自不得援引適用。（內政部 103 年 9 月 22 日內授中辦地字第 1036038985 號函）

4. 申請登記相關規定

- #1. 登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，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。
- #2. 檢附已為事先通知或公告之文件。
- #3. 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。
- #4. 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。
- #5. 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。
- #6. 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規定情形者外(檢附印鑑證明書)，應親自到場核對身分。
- #7. 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，檢附土地登記規則第 119 條繼承文件，繼承人領價金應另加附遺產稅單。
- #8. 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。
- #9. 由部分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。
- #10. 他共有人之應有部分經限制登記者，登記機關洽限制登記機關是否有礙執行，有礙駁回，無礙登記，限制登記轉載。
- #11. 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。
- #12. 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，始得領取」。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。
- #13. 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。

#14. 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相關被繼承人姓名及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被繼承人○○○之遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書、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，始得領取」。

八、提存之方式

1. 第十一條條文

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，並依提存法規定辦理。
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相關被繼承人姓名及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、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。

2. 第十一條修正說明

四、第三款各目修正說明如下：

(3)依提存法施行細則第四條第二項規定：「債權人已死亡，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。」為避免民眾誤解可不選任遺產管理人，而得逕依民法第三百二十六條規定辦理提存，爰刪除第三目後段規定。

五、辦理提存係以他共有人之繼承人為提存對象，而非已死亡之共有人，故僅需載明檢附遺產稅相關完稅文件，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，爰第四款酌作文字修正。另因他共有人之繼承關係可能包括再轉繼承，為免漏報遺產稅，於本款定明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。

3. 提存相關規定

- #1. 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，不可為承受人。
- #2. 他共有人之住所不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，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，並依提存法規定辦理。
- #3. 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。
- #4. 他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。
- #5. 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。
- #6. 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相關被繼承人姓名及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被繼承人○○○之遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書、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，始得領取」。
- #7. 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，始得領取**」。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。

九、符合提出異議情形登記機關駁回案件

1. 第十四點條文

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：

- (一)數宗土地或建物併同出賣，部分共有人未記明各宗土地或建物價金，致他共有人無從就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有第十二點第二項但書情形者，不在此限。
- (二)就其應得對價、補償及買賣條件等私權事項有爭執，並附具已向法院起訴文件。
- (三)就書面通知不符第八點第二款至第四款規定有爭執。
- (四)其他損害其權益之情形，並附具已向法院起訴文件。

2. 第十二點修正說明

一、本點新增。

二、我國法制規劃上，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(最高行政法院一百零六年度判字第三二〇號判決參照)。又土地登記規則第九十七條第三項雖有優先購買權人以書面提出異議應予駁回之規定，惟實務上異議態樣繁多，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、依修正規定第八點第六款之修正說明，部分共有人將數宗土地或建物併同出賣，應分別記明各宗土地或建物價金，以供他共有人考量是否就其共有之土地或建物優先購買。**倘其未於通知或公告內記明各宗土地或建物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時，經他共有人提出異議，因是否記明價金非登記機關審查範疇，故除部分共有人能提出第十二點第二項但書規定之文件外，登記機關應予駁回，爰增訂第一款規定。**

四、共有人間對於對價補償、買賣條件、抵押權處理、**價金償付方法**及期限等情形之爭執，如已向法院起訴者，屬民事法院審查範疇，登記機關不應再予處理，爰增訂第二款規定。

五、因他共有人依修正規定第八點第二款至第四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，爰增訂第三款規定。

六、實務上提出異議之態樣複雜，故為保留彈性，爰增訂第四款規定，由

他共有人自行主張並檢附已向法院起訴文件。

3. 申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執

依土地登記規則第 57 條第 1 項規定，登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。其所稱「爭執」指對於申請登記之法律關係有爭執而言，故登記機關於登記案件處理中接獲異議時，自當就異議內容審究當事人間對於申請登記之法律關係有無爭執。(內政部 99.10.22 內授中辦地字第 0990051281 號函)

4. 登記機關對私權糾紛，並無實質審查權限，應由司法機關經審理

因登記機關對申請土地登記原因所涉之私權糾紛，並無實質審查權限，其權利歸屬之認定，應由司法機關經審理以裁判確定之，此為權力分立之本質。是以，於涉及私權爭議之司法機關終局裁判未確定前，登記機關本不得逕為私權認定並為相關土地登記處分，乃明定登記機關就相關登記申請應予駁回；經依此駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。(最高行政法院 110 年度上字第 205 號判決羅東)

5. 異議情形彙整

- #1. 以土地業已提起共有物分割之訴，涉及私權爭執為由，請求駁回登記之申請，與土地登記規則第 57 條第 1 項規定意旨不合，登記機關應不予受理。(內政部 85 年 10 月 24 日台 (85) 內地字第 8510170 號函)
- #2. 共有人之一既檢具繼承之自書遺囑及其已向法院提起訴訟之證明文件聲明異議，得依土地登記規則第 57 條第 1 項規定駁回登記之申請，俟該訴訟案件判決確定後，再另依判決結果申辦登記。(內政部 94 年 12 月 21 日內授中辦地字第 0940055831 號函)
- #3. 得依土地登記規則第 57 條第 1 項規定駁回登記之申請，俟該訴訟案件判決確定後，再另依判決結果申辦登記。(內政部 94 年 12 月 21 日內授中辦地字第 0940055831 號函)
- #4. 申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。(土登記規則第 97 條第 3 項)
- #5. 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，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。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。

- #6. 就對價、補償或買賣條件有爭執，並附具已向法院起訴文件，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。
- #7. 就書面通知不符第七點第三款規定而有爭執，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。
- #8. 其他有損害其權益，並附具已向法院起訴文件，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。

十、仲介費、代書費及其他必要費用

1. 仲介費僅在仲介委託契約書內約定

- #1. 共有土地不同意處分之他共有人，若與經紀業無委託關係，自無支付服務報酬之義務

按不動產經紀業管理條例第19條第1項、第21條第1項規定，「經紀業或經紀人員不得收取差價或其他報酬，其經營仲介業務者，並應依實際成交價金或租金按中央主管機關規定之報酬標準計收。」、「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售」。本案共有人依土地法第三十四條之一處分共有土地，並委託不動產經紀業銷售該共有土地，其服務報酬之計收自應依委託契約書約定由委託人支付。至於不同意處分之他共有人，若與經紀業者無委託關係，自無支付服務報酬之義務。（內政部102年9月6日內授中辦地字第1026038384號函）

2. 仲介費是否審查

- #1. 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。……對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。（土地法第34條之1執行要點第9點(二)）
- #2. 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：就其應得對價、補償及買賣條件等私權事項有爭執，並附具已向法院起訴文件。（土地法第34條之1執行要點第14點(二)）

十一、區分所有建物涉土地法第34條之1第4項規定之執行

#1. 建物連同其基地一併移轉不適用

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。（土地法第三十四條之一執行要點第十三點（三））

#2. 專有部分與基地應有部分一併移轉

土地法第三十四條之一第四項規定，於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所有之情形，不適用之。（土地登記規則第98條）

#3. 專有部分為共有出售

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。（土地法執行要點第十三點（四））

#4. 區分所有建物專有部分或基地分離出售

申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第三十二條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。（土地登記規則第97條第1項）

#5. 優先購買權競合

土地法第三十四條之一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。（土地法第三十四條之一執行要點第十三點（六））

附：民法物權編施行法第八條之五第三、五項

區分所有建築物之基地，依前項規定有分離出賣之情形時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人。（第3項）

區分所有建築物之專有部分，依第二項規定有分離出賣之情形時，其基地之所有人無專有部分者，有依相同條件優先承買之權利。（第5項）

前項情形，有數人表示優先承買時，以抽籤定之。但另有約定

者，從其約定。(第6項)

#6. 公寓大廈社區內之設施移轉

按土地法第34條之1第4項規定，共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，其立法目的為簡化共有關係，進以促進合理利用。又公寓大廈社區內之設施，若形式上以住戶各有若干應有部分登載，但使用機能或效用上係經常性、繼續性附隨或幫助區分所有建物之效用而存在，在一般交易上亦均一併處分，解釋上應屬區分所有建物之從物，依民法第68條第2項規定，此類建物於買賣時，亦毋庸通知他共有人行使優先承購權（最高法院99年度台抗字第916號民事裁定參照）。（內政部112年12月15日台內地字第1120267939號函）

#7. 約定共用之專有部分與非建築基地之私設通路

前開約定共用之專有部分與非建築基地之私設通路，係為幫助區分所有建物之效用而存在，法令上雖無併同移轉之限制，惟在一般交易上均一併處分，雖其形式上常以住戶各有若干應有部分之方式持有，但若繼續維持共有關係，與當初規劃及實際利用狀態並無妨礙。為兼顧交易習慣與登記實務作業，有關約定共用專有部分或私設通路，與同區分所有建築物之其他專有部分併同移轉時，如經申請人於該登記案件之申請書備註欄自行切結「本案移轉之○○建號確實為社區公共設施性質或○○地號確實為供社區聯外之私設通路」者，依前揭說明，因毋庸通知他共有人行使優先承購權，自無須依修正後土地法第三十四條之一執行要點第13點第11款規定辦理。倘當事人間有所爭執，應循司法途徑解決。（內政部112年12月15日台內地字第1120267939號函）

#8. 專有部分登記之建物出賣應有部分未與其他專有部分一併移轉

形式上以專有部分登記之建物，該建物出賣若干應有部分時未如前述併同移轉，除本部95年1月17日內授中辦地字第0950724925號函所定，停車位或攤位連同所屬基地應有部分一併移轉之情形，或有類似區分所有建物情形者外，仍有前開要點規定之適用（最高法院95年度台抗字第703號民事裁定、臺灣高等法院暨所屬法院110年法律座談會民事類提案第6號研討結果參照）。（內政部112年12月15日台內地字第1120267939號函）

十二、適用之場合

1. 「處分」

#1. 以有償讓與為限

本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為、交換所有權及共有物分割；所定變更，以有償或不影響他共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。（土地法第三十四條之一執行要點第三點第1項）

#2. 訴請法院判決移轉，僅以同意出賣之共有人為被告者，仍應予受理

部分共有人依土地法第三十四條之一第一項規定處分共有土地，承買人依法院確定判決申請所有權移轉登記，雖該法院判決書所載僅以同意出賣之部分共有人為被告，其登記之申請，登記機關應予受理。（內政部82年9月2日台內地字第8210955號函）

#3. 法院確定判決申請辦理祭祀公業土地所有權移轉

當事人持憑法院確定判決申請辦理祭祀公業土地所有權移轉登記得免附派下員全體同意或土地法第三十四條之一規定之證明文件（內政部81年12月10日台內地字第8115724號函）

#4. 調解移轉

祭祀公業管理人持憑法院調解筆錄申辦土地所有權移轉登記仍應提出同意處分之證明文件（內政部七十九年八月二十二日台（79）內地字第826100號函）

#5. 協議價購

需用土地人於申請徵收土地前，與共有土地之所有權人協議價購其土地，該共有人自得依土地法第三十四條之一規定辦理（內政部90年4月19日台內地字第9006354號函）

#6. 信託

土地權利信託登記之標的為分別共有或共同共有者無土地法第三十四條之一規定之適用，不論分別共有或共同共有之部分共有人，自不得依土地法第三十四條之一規定為信託行為及申辦不動產信託登記。（內政部91年11月26日台內中地字第0910016580號函）

#7. 信託財產

#7-1. 處分信託財產全體受託人共同為之

同一信託之受託人有數人時，信託事務之處理除經常事務、保存行為或信託行為另有訂定外，由全體受託人共同為之。受託人意思不一致時，應得受益人全體之同意。受益人意思不一致時，得聲請法院裁定之。（參照信託法第28條第2項）

7-2. 信託有特約得否依土地法第三十四條之一處分

信託契約非經委託人同意，受託人絕不得處分信託財產，受託人依土地法第三十四條之一規定處分包含信託及其他未信託部分之全部共有土地者，未符合當事人約定之信託本旨而不應受理

本件……信託契約第13條特約事項第四點既已約定：『除合建契約書另有約定外，非經委託人事前書面同意，受託人絕不得因委託人違反本契約或其他事由而處分信託財產。』而部分委託人未同意處分時，受託人依土地法第三十四條之一規定處分包含信託及其他未信託部分之全部共有土地者……未符合當事人約定之信託本旨而不應受理……。(內政部99.10.22內授中辦地字第0990051281號函復臺北市政府地政處)

本件信託之委託人為不同之自然人，其所信託之財產雖為同一地號土地，惟係各以其所有權之應有部分信託並分別與受託人訂定信託契約，各自移轉其財產權，自可依其所訂信託契約書分別申請信託移轉登記，故登記機關應以分開登記次序並分別發給所有權狀之方式辦理。(內政部92.10.6.內授中辦地字第0920084443號函)

7-3. 因信託登記取得信託財產之受託人，是否為土地法第43條規定保護之範疇而屬本部102年12月27日台內地字第1020375043號令釋之善意第三人及信託登記是否屬該令釋所稱移轉登記疑義

不論係自益信託或他益信託，受託人皆應承繼信託成立時已存在於信託財產上之權利瑕疵，尚不得以其屬信賴不動產登記之善意第三人，主張應受民法第759條之1第2項不動產登記公信原則之保障（臺灣士林地方法院101年度重訴字第79號判決參照）。(內政部103年07月21日台內地字第1030208354號函)

8. 剩餘財產差額分配

生存配偶不得適用土地法第三十四條之一申請剩餘財產差額分配

剩餘財產差額分配請求權性質為債權請求權，夫妻一方死亡，他方主張剩餘財產差額分額，除應經主管稽徵機關核算差額分配價值外，尚應與死亡配偶之繼承人協議給付之標的，始得管領支配該標的物，如協議給付之標的物為不動產者，並應持向地政機關辦理土地登記，自屬當然。而此所謂協議，應指主張差額分配之生存配偶與死亡配偶之繼承人全體協商同意而言，與「議決」不同，自不適用土地法第三十四條之一以多數決之規定。(內政部96年6月26日內授中辦地字第0960047096號函)

#9. 耕地終止租約

農業發展條例第十六條第一項第五款規定之分割耕地終止租約，應無土地法第三十四條之一之適用

本件祭祀公業與承租人間擬依上開規定分割耕地終止租約，其本質上係以無償方式將部分土地所有權分割移轉予佃農，如認有土地法第三十四條之一之適用，將強制剝奪未表示意見或不同意處分共有人之所有權，未符憲法對財產權保障之要求。準此，本件農業發展條例第十六條第一項第五款規定之分割耕地終止租約，應無土地法第三十四條之一之適用。(內政部98年1月15日台內地字第0970209427號令)

#10. 申請農牧用地容許作畜牧設施使用 **非屬** 土地法第三十四條之一所稱共有土地之處分

查共有土地依非都市土地使用管制規則申請容許使用，非屬土地法第三十四條之一所稱共有土地之處分。又非都市土地容許使用之執行，貴省政府已訂有「臺灣省非都市土地容許使用執行要點」據以辦理。本案請本於職權自行依法核處。(內政部85年10月5日台內地字第8588001號函)

2. 變更

#1. 分割、合併、界址調整及調整地形

標示之分割、合併、界址調整及調整地形

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。(土地法第三十四條之一執行要點第六點)

#2. 民法第820條多數決變更

自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，得由部分繼承人會同受託人辦理受益人變更為全體繼承人共同共有

倘繼承人為辦理信託關係之受益人變更登記，乃係維持現有權利關係，其性質為保存行為，故依規定準用 **第828條** 第2項規定，並準用同法第820條第5項規定，得由部分繼承人會同受託人辦理受益人變更為全體繼承人共同共有，爰補充上開本部解釋如主旨。(內政部107年5月28日台內地字第1071303617號函)

3. 設定

#1. 設定地上權、農育權、不動產役權或典權

A. 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。（土地法第34-1條第1項）

B. 依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）第一項規定，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。（土地法第三十四條之一執行要點第一點）

C. 共有土地或建物之應有部分為公同共有者，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。（土地法第三十四條之一執行要點第二點）

#2. 需役地與供役地部分相同之共有人，不得依土地法第三十四條之一設定不動產役權

需役地與供役地部分相同之共有人，得否依土地法第三十四條之一規定設定不動產役權1節，因供役地同意設定之共有人（即代理人）係代理未會同之共有人（即本人），與需役地共有人（即代理人）為設定不動產役權之法律行為，已違反民法第106條禁止自己代理之規定，故仍應依本部101年2月1日內授中辦地字第1016650079號令規定辦理。（內政部105年1月30日台內地字第1050401883號函）

十三、共有物全部之處分優先購買權人

1. 土地法第34條之1執行要點第3點

本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為、**交換**所有權及共有物分割；所定變更，以有償或不影響**他共有人**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。

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。

2. 修正說明二

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（最高法院七十二年度台抗字第九四號裁定、一百零三年台上字第二三三三號判決、一百零五年台

上字第一七〇〇號判決、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)，爰增訂第二項部分共有人與未行使優先購買權之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。

3. 內政部 101 年 2 月 1 日內授中辦地字第 1016650079 號令

部分公同共有人或分別共有人不得依土地法第 34 條之 1 規定，就共有土地或建築改良物全部處分或設定用益物權予同意處分或設定用益物權之共有人之一或數人

4. 法務部 95 年 08 月 04 日法律字第 0950700558 號函

公同共有人辦理買賣所有權移轉登記予公同共有人之一，當權利人兼具義務人身分時，義務人得否計入土地法規定同意處分之共有人疑義

同意處分共有物之人數及應有部分如已符合前開土地法規定，即得依前開規定處分共有物，縱事後由原同意處分之共有人之一承買共有物，而生權利混同之效果，亦不影響原同意處分人數及應有部分之計算。

十四、共有人之優先購買權

1. 出售共有物全部

#1. 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。（土地法第三十四條之一執行要點第十二點）

#2. 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。（土地法第三十四條之一執行要點第十二點第3項新增）

註：為使第一項多數他共有人同時主張優先購買時比例之計算明確化，爰參依修正規定第十三點第十款多人主張優先購買權時之比例計算方式，增訂第三項規定。（土地法第三十四條之一執行要點第十二點第3項說明四）

#3. 出售公同共有物

出賣該共有物全部或應有部分時，他公同共有人得就該公同共有物主張優先購買權

土地或建物之全部或應有部分為公同共有，部分公同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他公同共有人得就該公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。（土地法第三十四條之一執行要點第十三點（十））

#4. 部分共有人依本法條第一項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人仍有第一項優先購買權之適用。（**土地法第三十四條之一執行要點第十二點第4項新增**）

2. 出售應有部分

#1 共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。（土地法第三十四條之一第4項）

#2. 前四項規定，於公同共有準用之。（土地法第三十四條之一第5項）

3. 土地法第三十四條之一所稱之優先購買權，依下列規定辦理：

#1. 優先購買權人十五日內不表示其優先購買權視為放棄

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發生效力。（土地法第三十四條之一執行要點第十三點（一））

#2. 應受有關法律之限制

他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。（土地法第三十四條之一執行要點第十三點（二））

#3. 區分所有建物

A. 建物連同其基地一併移轉不適用

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。（土地法第三十四條之一執行要點第十三點（三））

B. 專有部分為共有出售

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。（土地法執行要點第十三點（四））

#4. 債權效力

屬債權性質，如認為受有損害，得依法向該共有人請求損害賠償

土地法第三十四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。（土地法第三十四條之一執行要點第十三點（五））

#5. 優先購買權競合適用之場合

土地法第三十四條之一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。（土地法第三十四條之一執行要點第十三點（六））

附：民法物權編施行法第八條之五第二、三、四、五項

民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者，其物權之移轉或設定負擔，不受修正之民法第七百九十九條第五項規定之限制。（第2項）

區分所有建築物之基地，依前項規定有分離出賣之情形時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人。（第3項）

前項情形，有數人表示優先承買時，應按專有部分比例買受之。但另有約定者，從其約定。（第4項）

區分所有建築物之專有部分，依第二項規定有分離出賣之情形時，其基地之所有人無專有部分者，有依相同條件優先承買之權利。（第5項）

前項情形，有數人表示優先承買時，以抽籤定之。但另有約定者，從其約定。（第6項）

#5-1. 物權與債權優先購買權競合

#5-1-1. 物權優先購買權優先

土地法第三十四條之一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。（土地法第三十四條之一執行要點第十三點（六））

#5-1-2. 例外債權優先購買權優先

共有土地部分共有人處分已設定地上權之應有部分，他共有人得依土

地法第三十四條之一第4款規定優先購買

案經本部邀集有關專家學者及省市政府地政處開會研商獲致結論如下：「查土地法第三十四條之一執行要點第十點第一款規定：共有土地之共有人依土地法第三十四條之一出售共有土地時，應先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買，此係為平衡共有土地共有人間之權益所為之規定。本案共有土地之地上權係由部分共有人依土地法第三十四條之一所為之設定，現部分共有人擬依土地法第三十四條之一再出售共有土地予地上權人。鑒於前依土地法第三十四條之一為地上權設定時，少數他共有人並未有優先設定之權利，對他共有人權益之均衡，顯有立法上之缺失，且探究土地法第三十四條之一之立法意旨係為促進共有土地之合理利用，並非以損害少數共有人權益為目的，其為兼顧共有人間權益之均衡，乃設優先購買權之規定，又本案如由共有人優先購買取得全部所有權，該地上權人已取得之地上權仍存在於該土地上，尚不因土地所有權人之不同而受影響。復基於本案土地前後辦理地上權設定及出售均係依土地法第三十四條之一規定所為之設定及處分，自應依土地法第三十四條之一之立法意旨優先探究其共有人間權益之均衡，故本案共有土地雖已設定地上權，於部分共有人依上開規定再行出售其共有土地時，應先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買，如有爭執，再循司法途徑解決。」本案請依上開會商結論辦理。〈按：原土地法第三十四條之一執行要點第十點已修正為第十一點；內政部87年9月9日台(87)內地字第8778266號函〉

#5-1-3. 依土地法34-1設定之地上權或典權

*1. 部分共有人依本法條第一項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人仍有第一項優先購買權之適用。(土地法第三十四條之一執行要點第十點第4項新增)

*1-1. 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。(土地法第三十四條之一執行要點第十點第3項新增)

*1-2. 為使第一項多數他共有人同時主張優先購買時比例之計算明確化，爰參依修正規定第十三點第十款多人主張優先購買權時之比例計算方式，增訂第三項規定。(土地法第三十四條之一執行要點第十點說明四)

*1-3. 本法條之立法意旨並非以損害少數共有人權益為目的，如先依本法條規定辦理土地之地上權或典權設定，部分共有人再依本法條第一項規定出售該共有土地時，考量該地上權人或典權人已取得之權利仍存在於該土地上，尚不因土地所有權人之不同而受影響，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，爰增訂第四項規定。**(土地法第三十四條之一執行要點第十二點說明五)**

***2. 登記簿註記**

*2-1 依本法條第一項設定之地上權或典權，應於土地登記簿其他登記事項欄註記「本地上權或典權係依土地法第三十四條之一規定設定」。前項註記，於辦理地上權讓與或典權轉典時，應予轉載。**(土地法第三十四條之一執行要點第四點)**

*2-2. 為利登記實務作業，並配合修正規定第十二點第四項判斷地上權或典權之設定樣態，以免因登記原案銷毀無法辨識共有之優先購買權是否存在，爰增訂本點規定。**(土地法第三十四條之一執行要點第四點說明二)**

#5-2. 債權與債權優先購買權競合

#5-2-1. 土地法第三十四條之一與民法物權編施行法第八條之五第三項之優先購買權競合

土地法第三十四條之一之優先購買權與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，應優先適用民法物權編施行法第八條之五第三項規定。**(土地法第三十四條之一執行要點第十三點(六))**

#5-2-2. 專有部分分離出售之部分共有人出售應有部分

土地法第三十四條之一之優先購買權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。**(土地法第三十四條之一執行要點第十三點(六))**

#5-2-3. 區分所有建築物之基地分離出售

區分所有建築物之基地，依第2項規定有分離出賣之情形時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人。**(民法物權編施行法第8條之5第3項)**

#5-2-4. 地籍清理條例第12條與農地重劃條例第5條競合

為地籍清理條例第12條與農地重劃條例第5條規定之優先購買權適用競合，應優先適用地籍清理條例第12條規定

- 一、按「重劃區內耕地出售時，其優先購買權人之次序如左：一、出租耕地之承租人。二、共有土地現耕之他共有人。三、毗連耕地之現耕所有權人。」、「農地重劃條例第5條所稱『重劃區內耕地』係指依同條例第25條規定土地分配結果確定，並依同條例第34條規定完成地籍測量、土地登記之耕地，暨台灣地區歷年辦竣重劃之耕地。」分為農地重劃條例第5條及本部71年3月19日台（71）內地字第70578號函釋所明定，是依地籍清理條例（以下簡稱本條例）規定代為標售之土地，倘屬前開規定所稱「重劃區內耕地」者，其毗連耕地之現耕所有權人得依該農地重劃條例第5條規定申請優先購買，先予敘明。
- 二、次按「…代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：一、地上權人、典權人、永佃權人。二、基地或耕地承租人。三、共有土地之他共有人。四、本條例施行前已占有達10年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。…」亦為本條例第12條（以下簡稱本條）所明定，惟於代為標售上開土地時，若有依農地重劃條例第5條與本條規定之優先購買權人（如毗連耕地之現耕所有權人與繼續占有該耕地10年以上之占有人）同時申請優先購買，而致生前開規定適用競合時，究應優先適用何者？現行法令雖無明定，然揆查本條規定之立法理由，除參考土地法第104條、第107條、耕地三七五減租條例第15條及土地法第三十四條之一第4項等規定，規定地上權人等具有優先購買權外，且考量該等代為標售之土地，其土地所有權人或權屬不明，土地被占用或供他人使用之情形普遍，為解決此等問題，並明定合乎一定期間要件之占有人得主張優先購買權；是該規定除能促使土地所有權與使用合一或簡化其共有關係，以盡經濟上之效用外，並得減少代為標售作業紛爭之發生，而遂行本條例藉代為標售機制以達成健全地籍管理與促進土地利用之立法目的；較之農地重劃條例第5條規定，其旨在藉溫和手段達擴大農場經營面積，以適合機耕耕作，更有必要。爰倘有旨揭規定之優先購買權適用競合情形者，應優先適用本條規定。

(內政部100年5月30日台內地字第1000102464號函)

#5-3. 農地重劃土地出售

土地重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如左：一、出租耕地之承租人。二、共有土地現耕之他共有人。三、毗連耕地之現耕所有權人。(農地重劃條例第5條)

#5-4. 標售未繼承土地建物

土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。但有不可歸責於聲請人之事由，其期間應予扣除。

前項列冊管理期間為十五年，逾期仍未聲請登記者，由地政機關將該土地或建築改良物清冊移請國有財產局公開標售。依規定標售土地或建築改良物前應公告三十日，繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者，其優先購買權視為放棄。(參照土地法第73條之1第1、2、4項)

#5-5. 代為標售祭祀公業條

依祭祀公業條例第51條規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：一、地上權人、典權人、永佃權人。二、基地或耕地承租人。三、共有土地之他共有人。四、本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。前項第一款優先購買權之順序，以登記之先後定之。(祭祀公業條例第52條)

#5-6. 代為標售地籍清理之土地

依地籍清理條例第11條規定代為標售之土地，其優先購買權人及優先順序如下：一、地上權人、典權人、永佃權人。二、基地或耕地承租人。三、共有土地之他共有人。四、本條例施行前已占有達十年以上，至標售時仍繼續為該土地之占有人。前項第一款優先購買權之順序，以登記之先後定之。(地籍清理條例第12條)

#6. 限制登記

經限制登記不影響其優先購買權之行使

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。
(土地法第三十四條之一執行要點第十三點(七))

#7. 持權利移轉證書申辦移轉登記

權利人持權利移轉證書申辦移轉登記無須檢附證明文件

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。（土地法第三十四條之一執行要點第十三點（八））

#8. 數人同時主張

#8-1. 共同共有

#8-1-1. 應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比率計算之

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公司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。（土地法第三十四條之一執行要點第十三點（十））

#8-1-2. 核釋「土地法」第三十四條之一第五項準用第1項之規定，共同共有人（祭祀公業）處分全部共同共有物時應經共同共有人（派下員）過半數及其「潛在的應有部分」（派下員比率，例如潛在房分比率等）合計過半數之同意

一、按「……共同共有人（祭祀公業）處分全部共同共有物時，依土地法第三十四條之一第五項準用第1項之規定，須經共同共有人（派下員）過半數及其『潛在的應有部分』（派下員比率）合計過半數之同意，始得處分其共有物。至於……『共同共有土地之處分，共同共有人得主張優先購買權，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。共同共有土地之潛在應有部分，依法律規定或契約約定定之；法律未規定或契約未約定者，其比率視為不明，應推定為均等。』」為法務部九十四年三月十八日法律決字第○九四○○○九○七二號函所明釋，是參依上開見解，類此案件之處理原則茲重新解釋為：共同共有人（祭祀公業）依土地法第三十四條之一第五項準用第一項之規定處分全部共同共有物時（含共有物之應有部分為共同共有，該應有部分之處分），應經共同共有人（派下員）過半數及其「潛在的應有部分」（派下員比率，例如潛在房分比率等）合計過半數之同意，始得為之；且共同共有人（派下員）得就全部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。公同共有土地之潛在應有部分，依法律規定或契約約定定之；法律未規定或契約未約定者，其比率視為不明，應推定為均等；如優先購買權人放棄其優先購買權者，於申請土地移轉登記時，應依土地登記規則第九十七條第一項規定辦理。本部歷來對於公同共有人（派下員）無優先承買權之函釋：七十八年一月十日台（七八）內地字第六六七五四號函及91年8月27日台內中地字第○九一○○八五○六七號函，應予停止適用。

二、另土地法第三十四條之一執行要點第九點第二款規定略以：「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存之證明文件，……至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。」故依土地法第三十四條之一處分全部公同共有土地，涉及對價或補償者，如已依法提出上開證明文件，即可申辦登記。至當事人嗣後如何向該管提存之法院領取其應得之對價或補償，係屬法院之權責。本部有關他共有人應得對價之領取應依民法第八二八條規定辦理之函釋：八十三年六月九日台（八三）內地字第八三七五八六○號函及八十七年四月十四日台（八七）內地字第八七○四三二六號函，因非關登記，應一併停止適用。

（內政部九十四年五月九日內授中辦地字第○九四○七二五○二六號令）

#8-2. 分別共有

數分別共有人同時主張應有部分比率定之

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例定之。（土地法第三十四條之一執行要點第十三點（九））

#8-3. 法院變賣共有物抽籤定之

變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。（民法第824條第7項）

#9. 優先購買權人何時確定

依土地法第三十四條之一主張優先承購之共有人，以申辦所有權移轉登記時，登記簿所載為準

按共有人出賣其應有部分，如承購人為他共有人之一或數人，已屬適法，為土地法第三十四條之一執行要點第十點之（十）所明定。其共有人，

以申辦所有權移轉登記時，登記簿所載者為準。本案承購人於訂立買賣契約時，雖未具共有人身分，惟於申請所有權移轉登記時，據來函所附登記簿影本所載，既已為共有人，請應依上開規定辦理。（內政部78年5月22日台內地字第706359號函）

#10. 法院判決

權利人依土地登記規則第27條第4款及第102條規定，單獨申請土地所有權移轉登記，有關優先購買權之處理

法院於命被告應履行買賣契約義務，辦理所有權移轉登記予原告之判決主文與內容，倘未提及優先購買權人已放棄其優先權，而系爭不動產之買賣，依法涉及優先購買權情事者，權利人持憑該判決依土地登記規則第26條第4款規定，單獨申辦所有權移轉登記時，仍應依土地登記規則第77條規定辦理。至於出賣人如未依法通知優先購買權人，得由權利人代為通知。又權利人依土地登記規則第84條規定，單獨申辦承買土地所有權移轉登記時亦同。（內政部81年3月26日台內地字第8172206號函）

4. 提出異議

已放棄者出賣人應附具切結書或於申請書適當欄記明，提出異議依法視為放棄者外，登記機關應駁回登記之申請

申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第二十八條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。申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。（土地登記規則第97條第1、3項）

5. 權利主體

(1) 公司共有人主張

#1. 部分共有人依土地法第三十四條之一規定處分共有土地，公司共有人之一已於法定期間內主張優先承買權，並於事後檢附其他公司共有人之同意證明文件，符合公司共有人全體同意之要件

案經函准法務部93年11月16日法律決字第0930044292號函略以：
「按公司共有物之處分及其他之權利行使，除依其公司共有關係所由規定之法律或契約另有規定外，應得公司共有人全體之同意，民法第

828條第2項定有明文。所謂其他之權利行使包含甚廣，除處分行為(例如拋棄時效利益)以外，舉凡公司共有物之使用、收益、變更、保存、改良與管理行為、本於所有權對第三人之請求、清算帳目、行使優先承買權、代為意思表示、代受意思表示或通知、或係審判上、審判外之行使均包括在內。依上開規定及實務見解，公司共有物之其他權利(優先承買權)行使，除法律或契約另有規定外，須經全體公司共有人之同意，始得為之(參照最高法院69年度臺上字第1252號、87年度臺上字第174號等判決及謝在全著，民法物權論中冊，修訂二版，第19至20頁)。該公司共有人之同意，無論係明示或默示或於行為當時同意，或於事前預示，或於事後追認均無不可，亦不以文書證明為必要(參照最高法院65年臺上字第1416號判例及謝在全著，前揭書，第20頁)。準此，本件公司共有人(繼承人)之一已於法定期間內依法主張優先承買權，並於事後檢附其他公司共有人之同意證明文件，該同意雖係事後追認，亦符合公司共有人全體同意之要件。」本部同意上開法務部意見。(內政部93年11月30日內授中辦地字第0930016195號函)

##2. 土地法第三十四條之一排除民法第828條第3項規定

土地法第三十四條之一第一項至第五項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，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。」「共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。」「第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。」「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」「前四項規定，於公司共有準用之。」其立法意旨係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第八百十九條第二項、第八百二十八條第二項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益。(司法院釋字第562號解釋理由書)

(2)遺產管理人得主張其優先購買權

共有土地之部分共有人依土地法第三十四條之一規定出售全部共有土地，其他共有人死亡絕嗣，該遺產管理人得主張其優先購買權

一、案經函准法務部八十九年七月31日法八十九律字第〇二〇九六一號

函略以：「按民法第一千一百七十九條第一項第二款規定，為保存遺產必要之處置，係屬遺產管理人之職務。所謂為保存遺產必要之處置，除管理行為、改良行為外，尚包括保存上所必要之處分行為（戴炎輝、戴東雄合著『中國繼承法』第二一六頁，臺灣高等法院八十四年度家抗字第五六號、八十五年度家抗字第二〇四號裁定意旨參照）。查債務人與他人共有之土地，於強制執行程序中經執行法院拍定後，執行法院依土地法第三十四條之一第四項之規定，通知他共有人優先承買時，共有人死亡其繼承人有無不明者，實務上見解認為：應向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優先承買之公告，若無上述遺產管理人時，依土地法第三十四條之一第二項後段規定，因無法書面通知，得以『共有人之繼承人』名義而公告該優先承買之通知（八十六年六月，民事法律專題研究，司法院司法業務研究會第二十七期研究專輯，第二三三至二三五頁參照）由此觀之，民事執行法院於強制執行程序中經執行拍賣共有土地拍定後，既應依前開民法及土地法之規定，向遺產管理人為優先承買之公告，對於遺產管理人得否主張優先購買權，似採肯定見解。準此，本案共有土地共有人唐○○死亡絕嗣後，由法院裁定選定財政部國有財產局為遺產管理人，該遺產管理人對其他共有人應有部分之出賣，參酌前揭司法實務見解，似得主張優先購買權。至於遺產管理人行使此項權利，是否屬於前揭民法第一千一百七十九條第一項第二款所定之「為保存遺產必要之處置」，似宜由遺產管理人切結自行負責（貴部81年5月7日台內地字第八一七六五六五號函訂頒『繼承登記法令補充規定』第六十點第二項參照）。

二、本部同意上開法務部意見。是本案遺產管理人倘認為對其他共有人應有部分優先承買係屬於「為保存遺產必要之處置」，則該遺產管理人對其他共有人應有部分之出賣，得主張其優先購買權。

（內政部89年8月18日台（89）內中地字第8915895號函）

十六、應有部分出售優先購買權

1. 適用之共有人

＃1. 共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。（土地法第三十四條之一第4項）

#2. 前四項規定，於公司共有準用之。（土地法第三十四條之一第5項）

#2. 出售公司共有物

出賣該共有物全部或應有部分時，他公司共有人得就該公司共有物主張優先購買權

土地或建物之全部或應有部分為公司共有，部分公司共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他公司共有人得就該公司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。（土地法第三十四條之一執行要點第十三點（十））