

# 簡述土地法第34條之1

## ——多數決處分之規定



主 講 人：新北市新莊地政事務所 陳複審建源

簡報製作人：新北市新莊地政事務所 李世傑

# 課程大綱

- 壹、何謂多數決
- 貳、多數決共有物的共有樣態
- 參、多數決處分、變更及設定之原則
- 肆、優先購買權
- 伍、通知之方式：書面通知(事先)或公告
- 陸、通知之送達與效力
- 柒、申請登記及檢附文件
- 捌、其他注意事項
- 玖、異議處理
- 拾、其他規定



# 壹、何謂多數決



➤ 定義：

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，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；前項共有不動產為共同共有情形時，所稱應有部分為其潛在應有部分。

➤ 共有人數及應有部分之計算，以登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。共有人死亡者，以其繼承人數及應繼分計入計算；於共同共有情形者，各共同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。



# 貳、多數決共有物的共有樣態



▶ 部分共有人就共有土地或建築改良物為處分、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。（分別共有或共同共有或分別共有與共同共有併存之共有物）

（土地法第34條之1執行要點第1點）

▶ 共有物部分應有部分為共同共有者：（分別共有與共同共有併存）

（一）處分共同共有物之應有部分。（土地法第34條之1執行要點第2點）

（二）處分共有物之全部：

（1）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

（2）另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第一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。

▶ 公、私共有之土地或建物：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，以其處分係依法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。



# 參、多數決處分、變更及設定之原則



## ➤ 處分、變更及設定之原則

(一) 處分：有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割。

(二) 變更：有償或不影響不同意共有人之利益為限。

(三) 設定：設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。

(註：最高行政法院102.2.21判字第81號判決—無償設定地上權)

➤ 共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形；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，各宗土地或建物之共有人應分別符合多數決之規定。(101年2月1日內授中辦地字第1016650079號令)

➤ 交換無土地法第34條之1多數決之適用。(109年8月6日臺內地字第1090129832號函)

➤ 部分共同共有人或分別共有人不得依本規定，就共有土地或建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人或數人。

(101年2月1日內授中辦地字第1016650079號令)





# 肆、優先購買權



➤ 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) 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。(105.4.13最高法院105年台上字第598號判決)

(二) 未符同一條件之意旨：共有人不盡相同之數筆土地，以多數決方式同時出售予第三人時，他共有人若僅擇其中部分土地主張優先購買，難認係優先購買權之有效行使。

(98.8.6最高法院98年台上字第1405號民事判決)

(三) 優先承買權人主張優先承買，惟不同意負擔通知函所示仲介費用，並無不當。

(臺灣臺中地方法院100年8月30日100年度訴字第329號民事判決)



- ▶ 共有不動產優先購買權之行使，須以共有人有效出賣共有標的與第三人為基礎，如共有人與第三人間買賣行為不存在，則優先購買權即無從發生。  
(最高法院84年度台上字第2134號判決參照、最高法院104年度台上字第1573號民事判決參照)
- ▶ 共有之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。
- ▶ 與土地法第104條、第107條或民法物權編施行法第8條之5第3項規定之優先購買權競合時，應優先適用土地法第104條、第107條或民法物權編施行法第8條之5第3項規定。
- ▶ 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。共有土地或建物之全部或應有部分為公共共有，主張優先購買之他共有人有數人，其範圍按各主張優先購買權人之潛在應有部分比例計算之。



- 他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。
- 本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務並已為土地權利變更登記時，他共有人認受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。
  - 註：
    - (1)債權效力：最高法院65.4.9-65年台上字第853號判例、66.5.26-66年台上字第1530號判例、68.10.17-68年台上字第3141號判例。
    - (2)物權效力：最高法院65.11.11-65年台上字第2701號判例。
- 優先購買權人於限期內表示願意依出賣人所訂條件承買，惟未於指定日期前往訂約、付款，係屬契約不履行問題，其優先購買權不得視為放棄，如有爭執，應循民事訴訟途徑解決。  
(內政部86年6月30日台內地字第8606586號、內政部97年9月22日內授中辦地字第0970049575號等復臺北市政府函參照)



# 伍、通知方式：書面通知(事先)或公告



➤ 通知或公告之對象：(1)他共有人；(2)他共有人死亡者，其繼承人。

➤ 通知方法：

(一) 書面通知應視實際情形，以：

(1) 雙掛號之通知書或(2) 郵局存證信函為之。

(二) 委託他人(如：案件之代理人)代為事先通知，其委託行為無須特別授權。(特別授權：民法第534條)

(三) 公告代通知：以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。



公告方式：(1)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(2)登報。

➤ 通知或公告之內容：

(一) 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。

(二) 登記機關無須審查其通知或公告之內容。



## ➤ 通知他共有人之地址或公告之情形：

(109年3月27日新北市政府地政局法令研商會議)

### (一) 國內地址：

- 1、戶籍地址：共有人依土地法第34條之1規定出賣共有土地之全部時，相關法令並未就優先購買權之書面通知應以何地址為應受送達處所有明文規定，實務上為確認受通知人與未會同之他共有人確為同一人，多以他共有人之戶籍地址為審認基準，以確認合法送達。
- 2、非戶籍地址：同時以他共有人之戶籍地址及實際住所寄送書面通知時，並應請其檢具何以認定他共有人實際住所之證明文件或他共有人確已收到通知之證據，及於登記申請書備註欄切結「他共有人受通知之處所確係實際住所」等字樣後予以受理。



## ➤ 通知他共有人之地址或公告之情形：

### (二) 國內除戶遷出國外或國外地址：

#### 1、戶籍遷出國外：

- (1)、國內最後除戶戶籍地址通知：他共有人戶籍遷出國外者，應以其在國內最後除戶戶籍地址通知。惟通知該址如無法順利送達，應得認屬住址不明情形，如申請人就該除戶地址寄通知文書或存證信函後，倘無法送達，應再以公告方式處理，並於公告期滿之日起發生效力。
- (2)、向法院申請公示送達方式通知：上述情形，如倘實務上共有人係以向法院申請公示送達方式通知已出境國外之他共有人並經裁定准許，及據以辦理公示送達，即應按民事訴訟法有關公示送達之規定辦理，登記機關自應依相關法令辦理審查事宜。

(臺灣嘉義地方法院106年度嘉簡聲字第139號裁定參照)





## ➤ 通知他共有人之地址或公告之情形：

### (二) 國內除戶遷出國外或國外地址：

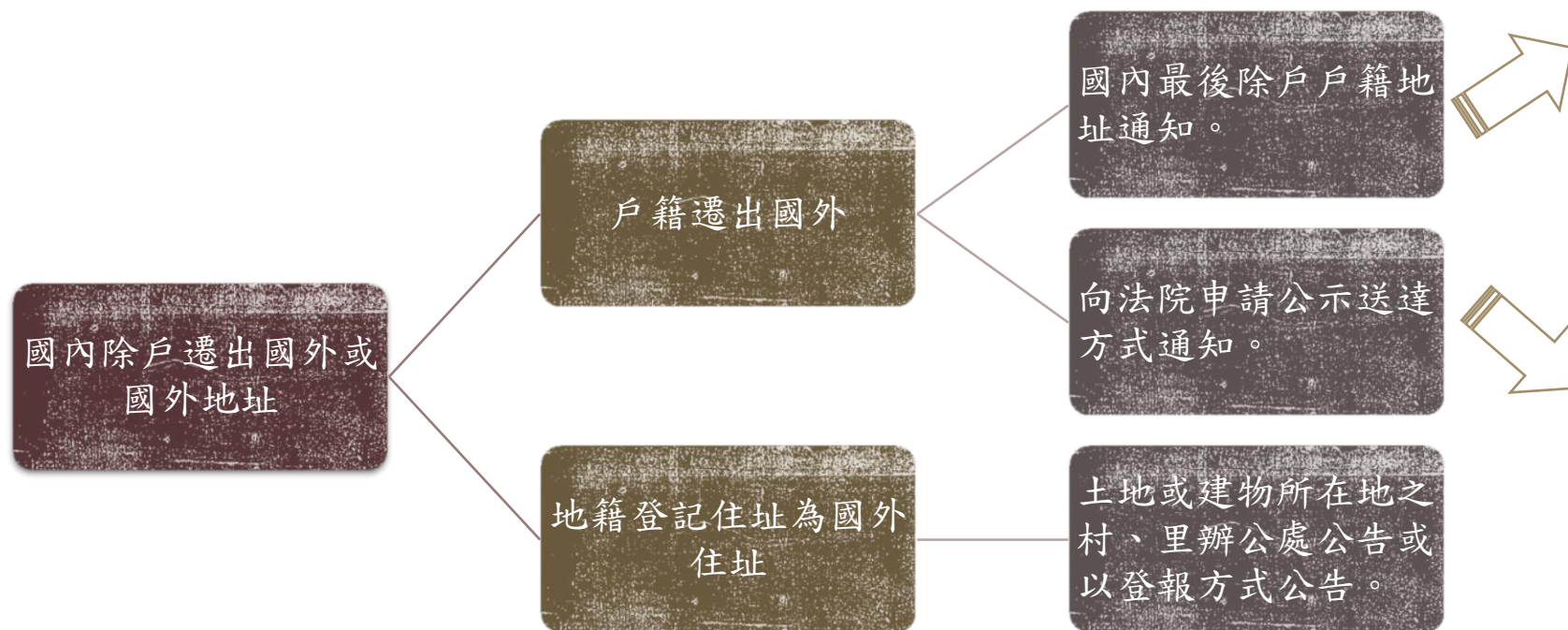
#### 2、地籍登記住址為國外住址：

受通知之他共有人登記住址為國外住址且無法判斷是否送達成功時，為維護他共有人權益，共有人仍應依規定於土地或建物所在地之村、里辦公處公告或以登報方式公告之。

➤ 共有人依土地法第34條之1第2項規定通知他共有人，倘他共有人於受通知後移轉所有權並登記完畢，致通知對象與該案申請登記時之登記名義人有不符情形時，該書面通知應為無效，仍應以目前土地登記簿所載登記名義人為通知對象。(109年3月27日新北市政府地政局法令研商會議)



➔ 通知他共有人之地址或公告之情形  
整理如下表



以在國內最後除戶戶籍地址通知。若得認屬住址不明情形，如申請人就該除戶地址寄通知文書或存證信函，倘無法送達，應再以公告方式處理。

應依執行要點第7點規定公告通知，於公告期滿之日起發生效力，無民法第97條之適用。實務上共有人依裁定結果辦理公示送達，即應按民事訴訟法有關公示送達之規定辦理。



# 陸、通知之送達與效力



➤ 優先購買權之主張時效為私權事項，應類推適用民法第95條第1項前段規定採到達主義，亦即以該優先購買與否之表示達到相對人時始發生效力。（內政部92年3月18日內授中辦地字第0920003570號函）

➤ 以布告或登報方式為之者，應自公告之日起即起算優先購買權行使期間。（109年3月27日新北市政府地政局法令研商會議）

他共有人不能以書面通知者，即應公告之，無另以公示送達之方式為通知之餘地，且執行要點中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97條之餘地。

又以登報方式，受通知人是否逾通知期間之計算亦無參照民法以民事訴訟法有關公示送達之效力予以認定，是通知以布告或登報方式為之者，應自公告之日起即起算優先購買權行使期間。（臺灣地方法院106年度嘉簡聲字第139號裁定參照、臺灣高等法院臺中分院103年度重上字第76號判決參照）



## ➤ 案例解析：

問：他共有人因書面通知信封上所載之寄件人非共有人而拒絕受領，該書面通知是否發生效力？(109年3月27日新北市政府地政局法令研商會議)

答：按非對話而為意思表示者，其意思表示以通知達到相對人時發生效力，民法第95條第1項前段定有明文。

所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍內，相對人隨時可了解其內容之客觀狀態而言。…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。是他共有人於收到郵局通知領取信件時，該出賣通知即已達到他共有人可支配範圍內，且處於隨時可以了解其內容之狀態。

惟倘他共有人因寄件人非共有人，而以不識寄件人為由而拒絕受領，可認其為正當理由拒絕受領，應再以共有人名義寄送，若仍再拒絕收受則屬無正當理由，該通知仍發生效力。

(內政部79年5月23日台內地字第794199號函)



## ▶ 案例解析：

問：由大廈管理人員代為收領共有人寄送之通知書，如僅蓋有其管理中心收件章者，是否應要求加蓋管理員之私章或簽名？

(109年3月27日新北市政府地政局法令研商會議)

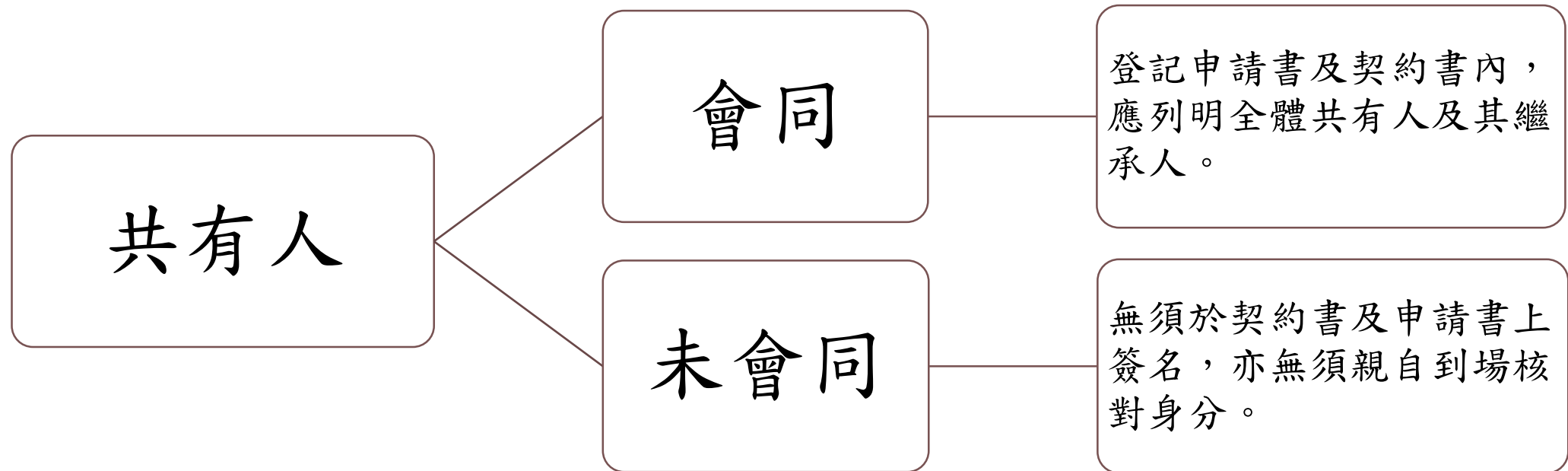
答：依行政程序法第73條及行政訴訟法第72條規定，復參依最高行政法院97年度裁字第2514號裁定，公寓大廈管理人員代為收領共有人寄送之通知書，該管理人員之性質，與行政訴訟法第72條第1項所規定之受僱人相當，故應送達大廈內住戶之通知文件，倘經大廈內管理員於送達證書上加蓋大廈管理委員會圓戳代收，縱未一併加蓋管理員之私章或簽名，亦得認已依規定交付而生效力。(最高行政法院101年12月26日院田文字第1010000611號函)



# 柒、申請登記及檢附文件



- 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**。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。





➤ 應附文件及應切結事項：

應檢附已為通知或公告之文件，並於登記申請書適當欄記明「依土地法第34條之1第1項至第3項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任」，登記機關無須審查其通知或公告之內容。

至通知或公告之內容應表明程度為何並無明文規範，惟通知人仍應善盡告知義務。受通知人收受通知後，欲了解內容細項或私契文書，自得請通知人提供，是無論通知或公告內容表明程度如何，應不妨礙受通知人主張優先購買之權益。

(109年3月27日新北市政府地政局法令研商會議)



## ➤ 涉及對價或補償者：

- (一) 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。
- (二) 對價或補償數額，非登記機關之審查範圍。
- (三) 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。
- (四) 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。
- (五) 他共有人住址不詳，經舉證客觀上無法查明時，如：

尚生存者	辦理提存，並依提存法第27條準用民事訴訟法第149條，聲請公示送達。
已死亡者	以其繼承人為清償或辦理提存之對象。
已死亡且其繼承人之有無不明	以遺產管理人為提存之對象或依民法第326條規定，以不能確知孰為債權人而難為給付為由辦理提存。
行蹤不明未受死亡宣告者	以財產管理人為清償或辦理提存之對象。



➤ 他共有人死亡或未會同之共有人有未繳清遺產稅情形：

應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，並應檢附土地登記規則第119條所規定之文件。

如為檢附提存書者，提存書領取提存物所附條件欄內並應記明「提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第42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」之文字。  
(執行要點第8點第4款、第9點第4款、內政部109年4月17日台內地字第1090262024號函)

➤ 如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡：



➤ 土地增值稅及有關稅費證明文件：

得由同意之共有人申報土地移轉現值，並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。

➤ 繼承系統表：(他共有人死亡時)

(一) 原則：應由同意處分之全部共有人負責切結。

(內政部96.8.10內授中辦地字第0960727067號函、96.8.13台內中地字第0960727121號函)

(二) 例外：人數可能影響是否得以多數決方式處分共有不動產時，應由繼承人切結(例如：多一個人或少一個人會影響有無符合土地法第34條之1第1項人數規定時)。(新北市政府104.7.29北府訴決字第1040388032號函)

➤ 部分共有人依土地法第34條之1規定就共有不動產全部申請權利變更登記，他共有人已登記之所有權狀未能提出者，得免提出。

(土地登記規則第35條、第67條)



# 捌、其他注意事項



➤ 他共有人之應有部分有限制登記情形者：

- (一) 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：由受理登記機關徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙執行效果。
- (二) 有關機關依法律囑託禁止處分登記者：受理登記機關應洽原囑託機關表示意見。
- (三) 前項(一)、(二)款情形經原囑託機關回覆：(1)有礙執行：駁回申請。(2)無礙執行：受理登記，並將原限制事項轉載，辦畢通知原囑託機關。
- (四) 經預告登記且涉及對價或補償者：(1)應提出該共有人已受領及經預告登記請求權人同意之證明文件及其印鑑證明；(2)以提存方式辦理者，檢附之提存書受取提存物所附之要件欄內應記明「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」之文字。(3)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。



- ▶ 他共有人之權利範圍已有拍定人註記，尚未辦畢拍賣移轉登記，按民法第759條規定，其不待登記即生物權變動效力，是得類推適用第8點第3款之規定，於申請書及契約書加註拍定人之姓名資料及以拍定人為提存對象辦理之。（台南市政府地政局106.10.19南市地籍字第1061088599號函請示）
- ▶ 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。



## ➤ 案例解析：

問：遺產管理人可否以「保存遺產必要之處置行為」同意出售？

答：以公示催告期限是否已為屆滿（民法1178條），而該遺產依民法1179條第1項第5款及民法第1185條有繼承人承認繼承或遺產歸屬國庫應為移交為斷。

※是否為「保存遺產必要之處置行為」：

（一）由遺產管理人切結自行負責。

（內政部90.4.16台內中地字第9081070號函）

（二）代繳非被繼承人生前應納稅款，非屬保存遺產之必要處置。

（內政部95.1.18內授中辦地字第0940056889號函）





# 玖、異議處理



➤ 優先購買權之異議：

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3項)

➤ 主張已提起共有物分割之訴請求駁回登記：

他共有人或遺產管理人等以共有土地業已提出共有物分割之訴，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日台內地字第8510170號函)



# 拾、其他規定



➤ 不得申請共同共有變更為分別共有。  
(內政部89.9.1台內中地字第8979883號函)

➤ 停車塔及其基地出賣不適用土地法第34條之1多數決之規定。  
(內政部95.1.3內授中辦地字第0950724908號函)

➤ 「都市危險及老舊建築物加速重建條例」重建計畫不適用多數決。  
(內政部營建署106.12.13營署更字第1060116927號函復臺北市)



～以上分享結束，謝謝聆聽～

