

你家土地被「多數決」，怎麼辦！？

~談土地法 34-1 條法律問題與解決

都市更新的推動因 2012 年 3 月 28 日發生「文林苑」事件而廣為社會所注目¹，更引起司法院大法官關切並著成釋字第七〇九號解釋，認為現行都市更新概要及都市更新事業計畫之審議，未要求將該計畫相關資訊分別為送達，且未規定以公開方式舉辦聽證……，不符憲法要求之正當行政程序，均有違憲法保障人民財產權與居住自由之意旨。

繼大埔區段徵收、文林苑都更爭議事件之後，市地重劃的爭端也隨之而起，有者無端被劃入而抗爭、有者因自辦重劃履爆爭議陳情改公辦重劃。又有更多的區段徵收案，民眾爭取改為市地重劃。而辦理市地重劃之過程，亦有因共同負擔之估價、分配不合理而爭議不止……在在顯示，政府在土地整體開發執行上，似乎潛藏了一些問題，**部分學者²進而呼籲廢止區段徵收，衍生區段徵收之存廢爭議問題**，值得從法制上謀求合理解決之對策³。

而共有土地處分部分，土地法基於所有權社會化及促進土地利用之考量，於 1975 年 6 月 4 日增訂第 34 條之 1 規定：「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。……」本條賦予部分共有人得將共有土地之全部出賣於人，就同意出賣之共有人言，係出賣其自有之應有部分，並有權一併出賣未同意出賣之共有人之應有部分；此種處分權係基於實體法規定而發生(以下稱「多數決」)，固然對於所有權社會化極具積極之功能，屬於進步性的立法，但也是創世界先例，其適用範圍至廣，屬於土地法中至為重要的條文。因處分之範圍太過廣泛(甚至擴及建築許可、非都土地變更)，且除買賣之外，其他的處分或設定負擔，均缺乏平衡救濟機制，對他共有人而言，極不公平。特別是二〇〇六年八月法務部參引最高法院九十一年判字第 二一四號判決翻轉原有見解，導致他共有人權益嚴重失衡，變成「強凌弱、眾暴寡」的惡法，如不修法導正，恐有違反憲法保障財產權之虞⁴。

內政部於 2011 年 11 月 11 日舉辦「全國土地政策規劃與展望係列研討會」中作成決議，將「檢討土地法之共有土地處分機制，以平衡共有人間權益」列為內政部健全不動產法制之重點工作。為發覺問題與融合地方地政機關意見，妥適檢討該法條共有土地處分機制，內政部依 2012 年 3 月 30 日研商「研究共有土地處分問題之工作計畫」及「共有土地處分研究議題」會議結論，要求六都分別負

¹林旺根，從文林苑事件談都更法制上面臨的問題，月旦(NO.206)，128-130 頁。

²如政治大學徐世榮教授、台北大學廖本全教授等

³林旺根，現行都市土地整體開發法制之檢討，全國律師，2013 年 12 月號，54-86 頁。

⁴林旺根，土地法第三十四條之一爭議問題及解決，月旦 210 期，2012 年 11 月，76-106 頁。續論土地法第三十四條之一之問題與解決——以處分、變更或設定用益物權之檢討為中心，月旦 221 期，2013 年 10 月，100-141 頁。

責部分議題進行專案研究，嗣後經內政部彙整併於2014年12月19日組成專案小組⁵開始研議，針對本法條之適宜性、必要性等問題分別檢討，經四次會議於2015年8月28日討論竣事，將循法制程序辦理修正。

本次演講將探討問題舉例

- 一. 「多數決」，可以賣給自己人嗎？
- 二. 「多數決」，可以夾帶其他土地一起賣嗎？他共有人如何行使優先購買權？
- 三. 「多數決」，可以低廉的租金設定地上權嗎？
- 四. 「多數決」，可以先設定地上權，再以「多數決」將土地售予地上權人嗎？
- 五. 已提出分割共有物之訴訟，或調處，還可以「多數決」嗎？
- 六. 登記機關對於「多數決」之案件審查責任，是否應予強化？

⁵ 學者專家計有：謝在全教授、溫豐文溫教授、吳萬順前司長、紀聰吉教授、黃柄縉法官、張珮琦律師及筆者等人。