

# 共有土地買賣問題多多

本篇文章刊登：稅務旬刊第 1981 期

文/林欽堂

## 壹、前言

共有土地買賣，常因共有人數眾多，且對土地出售價格意見不一，致無法有效整合，或共有人發生繼承事實，但繼承人未辦理繼承登記等原因，以致共有土地無法順利完成買賣，納稅人常抱怨持有共有土地只有繳稅的份，而上述之因素常造成有心想買共有土地來開發利用者，確無法如願。因共有土地長期無法有效買賣，造成土地資源無法有效使用，阻礙經濟發展，所以為解決共有土地買賣的困境，因應社會經濟發展之需要，自立法院於 64 年 7 月 20 日修正通過土地法第 34 條之 1，使買賣共有土地無須取得全體共有人之同意，以前無法處理之共有土地，始有解決方式。現納稅人利用土地法第 34 條之 1 申報土地增值稅案件日益增加，茲就共有土地發生的原因、類型及如何申報買賣共有土地等相關問題應如何處理作一解析。

## 貳、現況說明

### 一、共有土地的定義：

土地之所有權人有數個權利主體就稱為共有。共有又因各共有人有無明確之應有部分，而區分為分別共有及共同共有兩種。

### 二、共有土地形成的原因：

一般而言，分為自然形成及人為形成兩種：自然形成係因發生繼承關係或成立祭祀公業等原因而形成共有關係，人為形成則因買賣或法律契約等原因而形成。

### 三、共有土地的種類：

(一) 分別共有：數人對於同一土地共同享有所有權而各有其應有部分〈實務上稱為持分〉者，稱為分別共有。

(二) 共同共有：共同共有，其形成方式有三：

1. 未辦繼承登記依繼承人數而形成共同共有。
2. 祭祀公業以男性共有人數而形成共同共有。
3. 依法律或契約規定，而形成一共同關係之數人，基於共同關係而共有一物者。共同共有人對於共同共有物，並無所謂應有部分，換言之，其所有權持分並未特別標示。如神明會、寺廟、祠堂等所有而未成立財團法人之土地或建物均屬共同共有。依內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940725026 號解釋「…共同共有土地之潛在應有部分，依法律規定或契約定之；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；…」，故持分依共同共有土地人數比率計算推定均分。

### 參、共有土地買賣成立要件

一、多數同意的要件：出售共有土地的價格如無法取得全體共有人之同意，依據土地法第 34 條之 1 規定須共有人多數同意，共有人多數同意要件有下面二種計算方式：

(一) 取得共有人過半數及其應有土地持分合計過半數之同意。

(二) 如其共有人應有土地持分合計逾三分之二者，其人數不予計算。

以上二種同意計算方式，只要取得其中一種共有土地買賣即成立。

### 二、書面通知的義務

部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定出賣共有土地，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，徵求他共有人是否願意優先購買之手續，準用土地法第 104 條第 2 項規定，即優先購買權人於接到出賣通知 10 天內不表示者，其優先購買權視為放棄。同意出售之共有人應將其土地買賣價格事先以書面通知不同意出售之其他共有人；其通知方式有二種：(一) 應以雙掛號郵寄送達方式通知不同意出售之其他共有人之戶籍住址。如被繼承人已死亡，應查明其繼承人之戶籍地址後，向其雙掛號郵寄送達通知。(二) 不能以書面通知送達者，應以公告方式送達之。

### 三、行使優先購買權有 10 天保障期

其他不同意出售之共有人接獲書面通知後，依土地法第 104 條第 2 項規定，即優先購買權人於接到出賣通知 10 天內不表示者，其優先購買權視為放棄。

### 肆、向稽徵機關申報土地增值稅

經過以上作業流程，就可依土地法第 34 條之 1 規定向稽徵機關申報土地增值稅。臺北市稅捐稽徵處自 94 年 11 月起全國首創土地增值稅契稅網路申報作業，除了個人可以採網路申報方式外，也可透過該處登錄有案之地政士或土地登記專業代理人採用網路申報土地增值稅、契稅、印花稅。所以此類案件可先以網路申報後，再將相關證明文件補送承辦分處審查，以縮短作業流程。

一、稽徵機關受理依土地法第 34 條之 1 申報土地增值稅之案件，依財政部 89 年 11 月 21 日台財稅第 0890458230 號函釋說明三：「按土地移轉現值申報，乃辦理土地移轉登記

之一環，登記機關於受理土地法第 34 條之 1 處分案件時，既無須審查；又稽徵機關受理土地移轉現值申報，其目的在核課移轉土地之土地增值稅，而不動產物權之移轉，非經向地政機關辦妥登記不生效力，登記機關既應審查上揭法條第 3 項規定之證明文件，已可兼顧其他共有人之權益，稽徵機關應無事先予以審查之必要。」依上開函釋稽徵機關僅會審查義務人在土地現值申報書中有無敘明「已依土地法第 34 條之 1 第 1 項、第 2 項及第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任」等字樣，無須事先審查其通知或公告之文件。

- 二、稽徵機關經審查合格後，會將共有土地全部所有權人（包括同意及不同意）應課徵之土地增值稅全部核算，由同意出售之共有人或權利人代為領回不同意出售之共有人土地增值稅繳款書以便繳納。
- 三、土地稅法第 15 條規定地價稅按每一土地所有權人在每一直轄市或縣（市）轄區內之地價總額計徵之，該筆土地有欠稅時，權利人可向稽徵機關申請分單繳納地價稅，以辦理土地增值稅之查欠事宜。
- 四、不同意出售之共有人在買賣土地前已死亡，而繼承人未在法定期限（6 個月）內向國稅局申報遺產稅，以致無法向地政事務所辦竣繼承登記，影響土地買賣之進行，依財政部 72 年 11 月 3 日台財稅第 37808 號函釋：「部分共有人依土地法第 34 條之 1 規定處分全部共有土地，其於履行同法條第 3 項規定程序時，如係提出他共有人之繼承人已為受領之證明者，依內政部 70 年 1 月 日台內地字第 70985 號函規定，應檢附遺產稅完（免）納證明書，倘因上述為受領之繼承人未依限繳清遺產稅款，致未能檢附繳清證明書，准該為處分之共有人代繳該遺產

稅，並依遺產及贈與稅法施行細則第 53 條規定申請核發繳清證明書副本。」

- 五、買賣價款提存方式，共有人對於其他不同意出售之共有人應得之對價或補償，一般而言以土地買賣價款扣除應納稅款及費用（包括土地增值稅、地價稅欠稅、遺產稅、印花稅、登記規費）之淨額向不同意之共有人戶籍所在地所轄法院辦理提存，或應提出其他不同意之共有人已為受領之證明文件（此項證明文件是向地政事務所辦理產權移轉登記必備文件）。

#### 伍、結論

綜合以上說明，可瞭解依土地法第 34 條之 1 規定買賣共有土地過程繁雜，從土地價格的協商、取得共有人多數同意、書面通知優先購買權行使、共有人欠繳稅款之分單、提存買賣價款，每一階段均要耗費時日，從買賣開始到辦竣產權登記，通常須費時半年以上，所以辦理過程買賣雙方要有耐心，共有土地買賣才能順利完成移轉。