

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：鄭力元
聯絡電話：02-23565212
傳真：02-23566315
電子信箱：moi1908@moi.gov.tw

受文者：臺北市政府

發文日期：中華民國109年12月29日
發文字號：台內地字第1090266307號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：貴會函詢有關分別共有與共同共有併存之共有土地或建物，依土地法第34條之1規定處分全部土地或建物時，同意處分之共有人數及其應有部分計算疑義1案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴會109年10月30日全地公（9）字第1099549號函。
- 二、依土地法第三十四條之一執行要點第6點（以下簡稱本點）規定：「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（第1項）。……分別共有與共同共有併存之土地或建物，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1項共

電子文
文騎

4



有人數及其應有部分時，該公司共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算（第3項）。」茲查101年修正增訂本點第3項規定之修正理由，主要係考量分別共有與公司共有併存之土地或建物，其分別共有之應有部分與公司共有之潛在應有部分仍有不同，尚不宜混淆並逕予合併計算其同意之應有部分，爰參依本部95年9月5日內授中辦地字第0950050486號函釋意旨，鑑於各公司共有人間所基於公司關係共有共有物之應有部分，全體公司共有人與其他分別共有人間仍屬分別共有，故明定部分公司共有人已得依土地法第34條之1第1項規定處分其公司共有之應有部分者，其公司共有部分始可併入計算。至以該公司共有人數及應有部分之計算方式，則因考量其情形與本點第1項後段共有人死亡情形雷同，處理方式應予一致，爰併予明定以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算，合先敘明。

三、承上，就貴會來函所舉案例：甲地，A應有部分三分之二，餘應有部分三分之一由B、C、D三人繼承為公司共有（潛在應有部分各九分之一）之情形，若經公司共有人B、C二人同意而得依土地法第34條之1第1項規定處分其公司共有之應有部分，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3人（A、B、C），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B同意處分，因未達土地法第34條之1第1項規定之比例，則其人數及及潛在應有部分將不予併入計算。

四、另本部95年9月5日內授中辦地字第0950050486號函所指

「如部分共同共有人已得處分其共同共有之應有部分，且另有其他分別共有部分之共有人同意處分全部共有物，符合前開本法條第1項之規定，合計其分別共有人數及應有部分已過半數，或其應有部分逾三分之二者，應即得依該項規定處分全部共有物」文義似未明確，與上開要點規定未盡相符，為避免爭議，應予停止適用。

正本：中華民國地政士公會全國聯合會

副本：各直轄市政府、縣(市)政府、本部地政司（地籍科）



裝

訂

線

