

# 土地法第三十四條之一執行要點

## 112年修正解析

資料來源：112.12  
內政部地政司上課講義

# 土地法第34條之1

- 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。
- 二. 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。
- 三. 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。
- 四. 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。
- 五. 前四項規定，於公同共有準用之。
- 六. 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。

# 修正摘要

## 程序上保障

- ✓ 通知住居所的規定及公告效力時點
- ✓ 增訂登記機關審查通知內容的範疇
- ✓ 多數決設定地上權後再多數決出賣時，他共有人權益保障
- ✓ 放棄優先購買權不能僅於申請書備註欄切結

## 實質上保障

- ✓ 多數決的受讓人資格
- ✓ 同意人數不能重複計算
- ✓ 數宗土地或建物多數決併同出賣與優先購買權行使
- ✓ 增訂私權爭執駁回的規定

註:土地法第三十四條之一執行要點自75年8月19日發布施行後，共歷經18次修正。  
前次修正為106年12月1日，本次修正為112年8月22日。

## 本次新增

有償讓與之處分行為，共有人除優先購買外，不得為受讓人，以保護少數共有人權益。  
(修正規定第3點)

【109年報送行政院之土地法34-1修正草案內容】

## 修正緣由

- 為避免利益衝突顯失公平，且同意處分共有人與受讓之共有人可能通謀訂定買賣條件(付款方式或解除條件等)，恐影響他共有人權益



最高法院103台上2333號民事判決節錄-  
承受人雖不以共有人以外之人為限，惟倘同意處分之共有人兼為承受人，其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，難認正當。況承受人既為共有人，他共有人即無優先承購權，則處分之結果，不啻將共有土地全部分割歸其取得，且依其決定之價格補償未同意處分之共有人，要非法之所許。

例如:最高法院87年度台上字第2776號民事判決摘錄-  
所訂買賣契約第3條(若其他共有人主張優先承購，則買方應無息在三天內退還已收價款，雙方同時撤銷買賣等語)  
約定之目的在剝奪其他不同意出售之共有人行使優先承購權，此與土地法34條之1第4項之規定相牴觸

## 本次新增

處分行為不包括交換所有權。  
(修正規定第3點)

## 修正緣由

- 將內政部109年8月6日台內地字第1090129832號函納入

最高行政法院110年度上字第370號民事判決-

1. 共有人依土地法第34條之1第1項規定處分共有土地之全部時，如所採取之方式，造成他共有人不能享有優先承購權，無法兼顧其權益時，應為合憲性解釋予以排除之。...倘由多數共有人代理少數共有人約定以土地或建物所有權相互交換，其交換位置及條件等決定難謂合理，且本法條於交換未設有優先購買權之衡平機制，勢必侵害少數共有人權益，未能符合財產權保障之要求。...交換所有權移轉登記後，該共有關係仍維持於相互移轉後所取得之共有不動產標的上，亦與本法係為解決共有不動產糾紛之目的未合。
2. 109年8月6日函釋，依前開之說明，即屬合憲性解釋之適例。

### 本次新增

- 依第1項設定地上權或典權者應於登記簿註記。
  - 多數決設定地上權後再多數決出賣，他共有人仍有優先購買權之適用。
- ( 修正規定第4點、第12點第4項 )

### 修正緣由

將本部87年9月9日台內地字第8778266號函納入，並避免該等地上權因原案銷毀而無法知悉係以多數決設定。



依土地法第34條之1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34條之1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，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34條之1規定所為之設定及處分，自應依其立法意旨優先探究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。

### 本次新增

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相同部分者，不重複計算該同意人數。

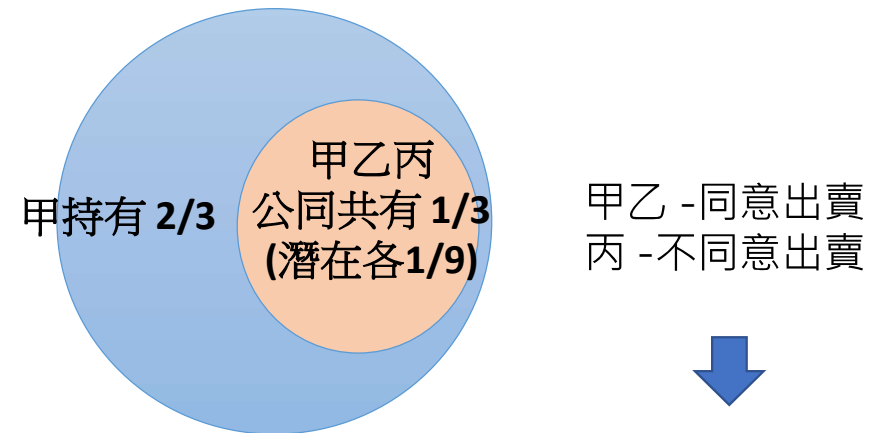
(修正規定第7點第3項)

➤ 內政部109年12月29日台內地字第1090266307號函：  
鑑於各公同共有人間所基於公同關係共有共有物之應有部分，全體公同共有人與其他分別共有人間仍屬分別共有，故明定部分公同共有人已得依土地法第34條之1第1項規定處分其公同共有之應有部分者，其公同共有部分始可併入計算。

### 修正緣由

落實司法院釋字第562號解釋應保障少數共有人權益之意旨

舉例：



1. 公同共有-甲乙同意因符比例，得計入總同意比例(2人+潛在2/9)
2. 分別共有-甲同意出賣(1人+2/3)
3. 同意總人數-2人(總人數3)+8/9

## 本次修正

修正前 規定為「應視**實際情形**，以...通知」

修正後 明定應通知他共有人之處所、以公告代替通知之樣態及公告效力發生時點(自布告之日或登報最後登載日起經20日發生通知效力)。

(修正規定第8點)

最高法院106年度台上字第2071號民事判決(節錄)-

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。

## 修正緣由

- 為更保障他共有人受通知之權益(避免明知實際住所卻僅通知戶籍地，或明知住戶籍地但故意僅通知其他住所等爭議)，
- 公告或登報後生效日計算有一致性作法



5.1



他共有人

法人  
非法人團體

事務所、營業所

√送達

無法送達

√公告(登報)

√已確知能依實際住居所送達(切結)  
(得不通知戶籍地)

他共有人

有戶籍

√送達

戶籍無法送達  
(或送至戶所)

通知實際住居所  
(切結)

√送達

無法送達

不知實際住居所  
(切結)

√公告  
(登報)

自然人

遷出國外、喪失國籍

通知實際住居所  
(切結)

√送達

無法送達

通知除戶地址

√送達

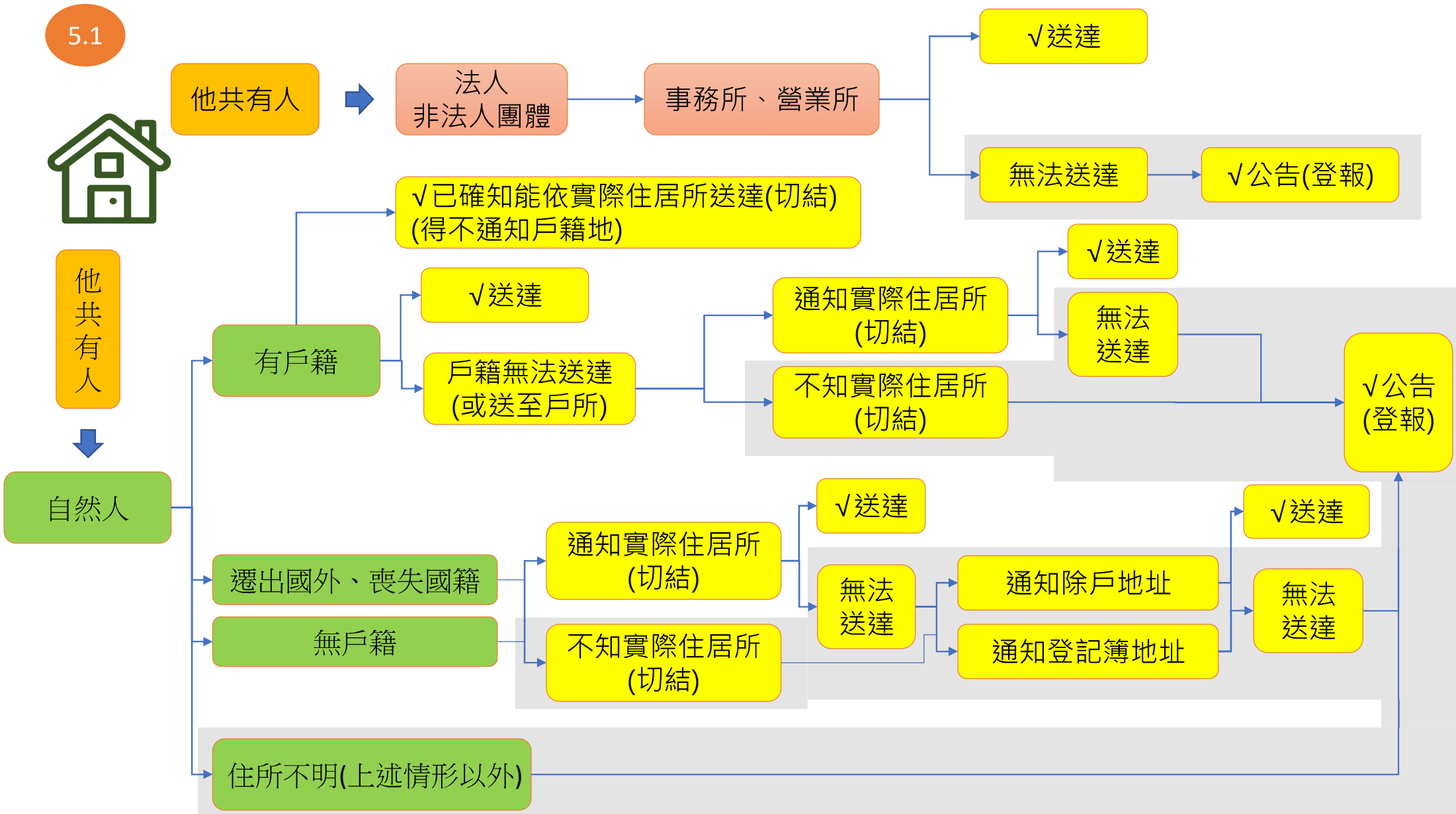
無戶籍

不知實際住居所  
(切結)

通知登記簿地址

無法送達

住所不明(上述情形以外)





地下層-590建號

4樓-598建號

3樓-592建號

2樓-591建號

1樓-597建號

共有人甲：71.64%

土地-4地號

共有人甲：94.13%

甲  
所有權  
全部

### 修正緣由

監察院認為將其他土地及建物打包出賣致提高價格讓少數共有人無法購買，不合理。



出賣之同一條件的見解?

參考學者見解+臺灣高等法院暨所屬法院 104 年法律座談會民事類提案第 23 號(節錄):

- 甲、乙二人共有 A、B 二筆土地，應有部分各為 $1/2$ ；乙另與丙共有 C 土地，應有部分各 $1/2$
- 買賣標的之數宗標的物於開發利用上無一體性，而可個別單獨利用時（如A、B土地相鄰，C土地則位於數公里外），應使甲得單獨就 A、B 土地行使優先承購權，否則乙得藉由其經濟上之優勢，以合併出售甲無使用需求之非共有C土地，變相限制甲行使其優先承購權，對甲誠屬不公。

## 6.1

### 本次修正

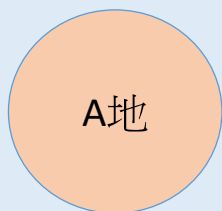
- 數宗土地或建物依本法條第1項且併同出賣時，通知或公告內容應記明各宗土地或建物之價金分配
- 除依法令應併同移轉、有使用上不可分性(有法院判決等)外，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權。  
(修正規定第8點第6款及第12點第2項)



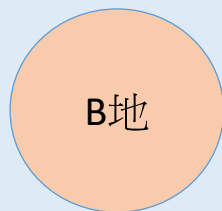
本次修正係處理部分共有人以多數決方式將數宗不動產全部出賣時，為保護不同意共有人之權益所為之規定；至共有人出賣其應有部分(或拍賣)，因非多數決，當事人倘對出賣之同一條件有所爭執，應循司法途徑解決。

案例1-  
共有人不完全相同(有優先購買權與無優先購買權之不動產併同出賣)

甲乙丙共有



甲乙共有



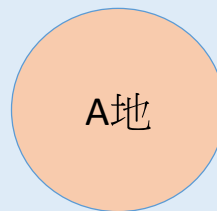
甲乙2人以多數決出賣A、B兩地

➔ 丙得僅就A地主張優先購買

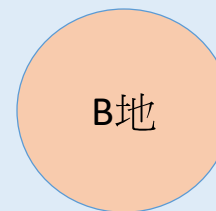
【可參考最高法院97年度台上字第1307號判決】

案例2-  
共有人相同

甲乙丙



甲乙丙



甲乙2人以多數決出賣A、B兩地

➔ 丙不得僅就A地主張優先購買  
以避免權利濫用

【可參考最高法院100年度台上字第432號民事判決】

7

### 本次修正

登記機關審查通知及公告之通知人姓名、受通知人姓名與住所，土地及建物標的。  
(修正規定第9點)

### 修正緣由

- 修正前規定為無須審查通知或公告內容，實務執行上常有疑問是否審查標的或受通人等項目。

8

### 本次修正

登記申請書適當欄記明之切結事項(實際住居所、對價補償數額等)，得以切結書方式為之。  
(修正規定第10點)

### 修正緣由

- 避免共有人數過多，申請書欄位不敷使用。

9

### 本次修正

刪除修正前第9點第3款第3目後段「無遺產管理人時，可依民法第三百二十六條規定，以不能確知孰為債權人而難為給付為由，辦理提存。」規定  
(修正規定第11點)

### 修正緣由

提存法施行細則第4條第2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326條規定辦理提存，爰刪除之，並回歸提存法規定。

## 本次修正

- 衡酌他共有人權益及實務執行，規定本法條之優先購買權人放棄或視為放棄優先購買權，應附具切結書，不得於登記申請書適當欄記明方式替代。
- 切結書內容應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由出賣人記明「如有不實願負法律責任」  
(修正規定第13點)

## 修正緣由

監察院認為該案出賣應有部分僅於登記申請書切結，容易忽略並損及他共有人權益

### 土地法第三十四條之一涉優先購買權切結書【範例】

出賣人\_\_\_\_\_已依土地法第34條之1及土地法第三十四條之一執行要點規定，以\_\_\_\_\_（方式）通知其他共有人即優先購買權人，且優先購買權人確於受通知後，逾期不表示優先購買已視為放棄/明確表示不優先購買（請依實際狀況勾選）。出賣人確已履行本法條通知之義務（亦經本案代理人或地政士確實解說共有人優先購買權之法令規定），如有不實願負法律責任。

立書人簽章：

年 月 日

本範例係供參考，是否註明地政士確實解說優先購買權規定之字樣，得自由選擇。



執行要點未規定出賣應有部分之通知方式，參照最高法院107年度台上字第288號民事判決略為：「立法目的在使優先購買權人知悉出賣條件，以利其決定是否行使優先購買權，書面通知並無格式或名稱之限制，無論其係訴訟上或訴訟外為之，凡得以使優先購買權人知悉出賣之條件者即足」。

## 後續規定

內政部 112 年 12 月 15 日 台內地字第 1120267939 號函：

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：

1. 約定共用之專有部分與非建築基地之私設通路與同區分所有建築物併同移轉。
2. 申請書備註欄切結「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」

## 緣由

1. 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，促進合理利用。
2. 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）

## 須注意

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，除下列情形外，仍有前開要點規定之適用：

1. 內政部 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
2. 有類似區分所有建物情形者  
（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）

## 本次新增

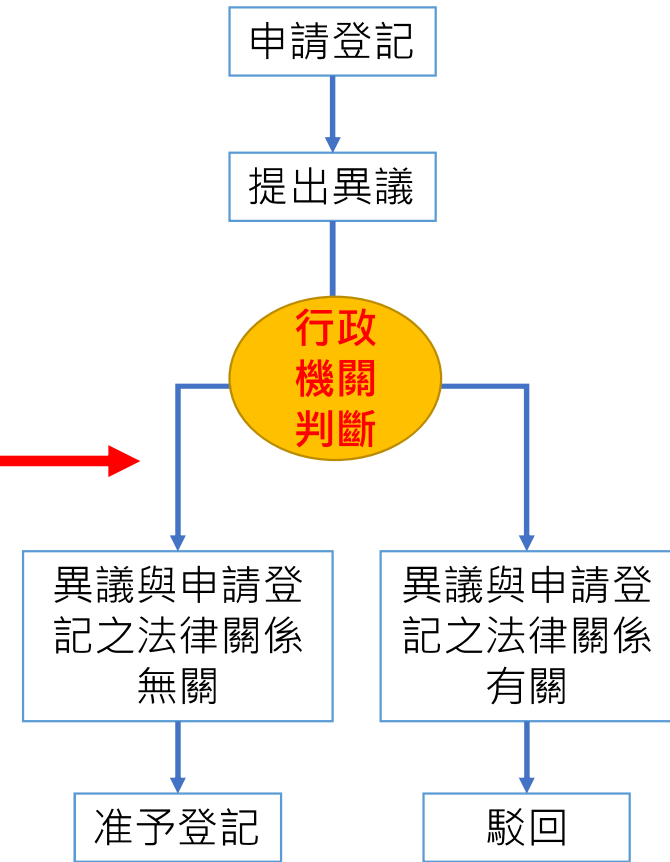
明定依本法條規定申請登記時涉及私權爭執應予駁回態樣。  
(修正規定第14點)

## 修正緣由

監察院認為應列舉私權爭執駁回態樣供登記機關執行以減少爭議。

最高行政法院106年度判字第320號判決摘錄-

- 從土地登記規則第57條第1項第3款觀之，如土地登記機關知悉私法爭議存在，似應駁回土地登記之申請，別無其他選項。
- 但如果有關登記原因之證明文件完備齊全，而提出私法爭議者，對民事爭議內容沒有清楚明確之陳述存在之事實，使土地登記機關對原因事實之合法性形成最低度之合理懷疑，是否仍需一體適用前開規定，不無爭議，此需視個案情節，個別決定之，並無通案之標準。



## 以優先購買權提出異議

### 本次新增

明定依本法條規定申請登記時涉及私權爭執應予駁回態樣。

他共有人主張優先購買權或出賣人未依通知條件出賣。(土地登記規則第97條第3項)

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。但依法令應併同移轉或使用上有不可分性(經法院判決等)不在此限。

他共有人就書面通知不符第8點第2款至第4款規定有爭執。

他共有人就其應得對價、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。

他共有人就其他損害其權益之情形，並附具已向法院起訴文件。

依相關規定須另行判斷

他共有人異議建物性質為類似區分所有建物(土地登記規則第98條及95年1月17日內授中辦地字第0950724925號函)