

107 年度土地登記實務研習 重點分享

臺北市大安地政事務所

黃柔君

107 年 8 月 7 日

分享事項

- ✓ 共有不動產處分兼談土地法第 34 條之 1 執行要點修正
- ✓ 從民法觀點談地政登記實務

土地法第34條之1執行要點修正重點提示：

- 主張優先購買權之法定期間，修正後延長至15日。（執行要點第十一點）
- 修正所謂「處分」、「設定」均須以有償為限，且所謂「變更」須以有償或不影響不同意共有人之利益為限。（執行要點第三點）
- 承上一點修正理由意旨，刪除原規定對於無對價或補償時，得於申請書適當欄位敘明事由，並免提出清償證明之規定。（執行要點第八點，刪原第八點（二）後半段）
- 一般書面通知，修正為雙掛號書面通知。
- 申請登記須檢附已為通知或公告之文件。（執行要點第八點（一）應有部分免附通知公告文件）
- 價金清償之提存人，得以多數主張處分共有物之共有人中，一人、數人或全部之共有人為提存人。（執行要點第九點）
- 統一見解，採主張多數決處分共有物全部時，他共有人之優先購買權是購買共有物全部，非僅購買多數主張處分共有物之共有人之該合計所有權應有部份。（執行要點第十點）

案例：遺產稅抵繳稅款可否 34-1?

✓ 過去…

內政部 76 年 6 月 15 日台內地字第 511182 號函：

「部分繼承人依土地法第 34 條之 1 規定以繼承土地申請

抵繳遺產稅應依該法條規定辦理。」

✓ 現在…

內政部 104 年 11 月 12 日內授中辦地字第 1040441147 號函：

「配合「遺產稅及贈與稅法第 30 條及遺產及贈與稅法施

行細則第 40 條之修正，內政部 76 年 6 月 15 日台內

案例：遺產稅抵繳稅款可否 34-1?

✓ 遺產及贈與稅法第 30 條第 7 項

第四項抵繳之財產為繼承人共同共有之遺產且該遺產為被繼承人單獨所有 或持分共有者，得由繼承人過

半

數及其應繼分合計過半數之同意，或繼承人之應繼分合計逾三分之二之同意提出申請，不受民法第八百二十八條第三項限制。

案例：遺產稅抵繳稅款可否 34-1？

✓ 土地法第 34 條之 1 第 1、2 項

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。

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。

從民法觀點談地政登記實務

✓ 遺囑繼承審查 SOP

1. 民法第 1189 條遺囑方式。
2. 民法第 1190 至 1197 條形式要件。
3. 民法第 1198 條所列不得為遺囑見證人。


案例：代筆遺囑

✓ 代筆遺囑見證人「同行簽名」

民法第 1194 條：代筆遺囑，由遺囑人指定三人以上之

見證人，由遺囑人口述遺囑意旨，使見證人中之一人筆記、宣讀、講解，經遺囑人認可後，記明年、月、日及代筆人之姓名，由見證人全體及遺囑人**同行簽名**，

遺囑人不能簽名者，應按指印代之。



Q & A