

中華民國地政士公會全國聯合會 函

會址：台北市大同區長安西路29號4樓
電話：(02) 2550-3434
傳真：(02) 2550-3271
電子信箱：angela.echo@msa.hinet.net
網 址：www.rocrea.org.tw

受文者：各直轄市、縣(市)地政士公會

發文日期：中華民國 103 年 11 月 25 日

發文字號：全地公(7)字第 1037337 號(e：1037143)

速別：最速件

密等及解密條件：

附件：

主 旨：內政部訂於103年12月中旬將召開研商土地法第三十四條之一條文修正草案會議，由於本次研修重點事涉共有土地處分未來制度變革重大，敬請 貴會踴躍於本(103)年12月15日前惠賜寶貴意見，俾供彙整後據以作為出席會議代表發言參考，請 查照。

說 明：

- 一、依據內政部 103 年 11 月 20 日台內地字第 1031302332 號開會通知單辦理。
- 二、隨函檢附內政部旨揭會議說明暨土地法部分條文修正草案條文對照表(附件1)以及空白之建議修正條文對照意見表(附件2)各乙份。

正 本：各直轄市、縣(市)地政士公會

副 本：本會理監事等

理事長 **蘇榮淇**

研商土地法部分條文修正草案會議

壹、會議說明

按土地法第三十四條之一之立法意旨在於兼顧共有人權益範圍內，促進共有物之有效利用，以增進公共利益。然因原法條得適用之範圍甚廣，包含土地及建物之處分、變更及設定用益物權，實施迄今已近40年，且學者、司法與行政實務界對於本部函釋多有不同見解，故為妥適檢討本法規定之共有土地處分機制，本部前函請臺北市政府、新北市政府、桃園縣政府、臺中市政府、臺南市政府及高雄市政府辦理本法相關議題之研討會並研擬修正草案條文，惟查縣市政府對於部分議題及建議修正條文意見不一，且本條規定涉及土地法、民法、信託法、都市更新條例等相關規定，為期周延，爰召開會議研商。

貳、討論提案：

研擬土地法部分條文修正草案總說明及條文對照表如附件1，是否妥適？提請討論。另檢送依現行條文規定設定地上權之案例分析表如附件2。

附件 1

土地法部分條文修正草案總說明

按土地法第三十四條之一（以下簡稱本條）之立法意旨在於兼顧共有人權益，促進共有土地或建物之有效利用，以增進公共利益。本條自六十四年七月二十四日增訂，並分別於八十九年一月二十六日、九十年十月三十一日及一百年六月十五日修正迄今，因社會經濟情勢變遷，學者、司法與相關機關，對本條文實務執行上多有修正建議，為達成促進共有土地或建物有效利用並兼顧共有人權益之目的，茲就承受人之資格、優先購買權之強化、對價補償救濟機制等予以修正增定，爰擬具本修正草案，其要點如下：

- 一、修正本條適用範圍之規定。（修正條文第三十四條之一）
- 二、因不動產糾紛調處委員會之設置，已於修正條文第三十四條之八另訂之，爰刪除現行條文第三十四條之二。
- 三、增訂共有人出賣共有物應通知他共有人之程序，以及受通知人之對象。（修正條文第三十四條之三）
- 四、增訂他共有人主張優先承購權處理之規定。（修正條文第三十四條之四）
- 五、增訂共有人對價補償之處理事宜，以及他共有人已死亡未辦理繼承登記時，得直接辦理權利變更登記之規定。（修正條文第三十四條之五）
- 六、增訂共同共有準用之規定，以及分別共有與共同共有併存土地之處理事宜。（修正條文第三十四條之六）
- 七、增訂授權子法訂定之依據。（修正條文第三十四條之七）
- 八、增訂不動產糾紛調處之適用範圍及程序規定。（修正條文第三十四條之八）

土地法部分條文修正草案條文對照表

修正條文	現行條文	說明
<p>第三十四條之一 共有土地或建物，除他共有人已依民法第八百二十四條第二項規定請求分割共有物外，其出賣、標示分割、合併，應以全體共有人三分之二以上及其應有部分合計逾三分之二之同意行之。但其應有部分合計逾四分之三者，其人數不予計算。</p> <p>共有人依前項規定為處分及變更，有故意或重大過失，致他共有人受損害者，對他共有人連帶負賠償責任。</p> <p>依第一項規定為出賣時，除本法或其他法律另有規定外，共有人不得為承受人。</p>	<p>第三十四條之一 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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>前四項規定，於共同共有準用之。</p> <p>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</p>	<p>一、基於下列理由，本修正條文適用範圍排除設定用益物權，且限縮明定僅限於「出賣」、「標示分割、合併」，並修正現行條文第一項為本條：</p> <p>(一)以多數決設定用益物權之方式，限制他共有人所有權之行使，與憲法保障人民財產權之意旨有違。</p> <p>(二)又設定用益物權後，係於原共有人間另增加一權利關係，並未簡化共有關係，難謂可達成簡化共有關係之目的。</p> <p>(三)依現行條文規定應為他共有人提出對價或補償，該項規定屬一強制規定，惟於實務上倘係設定用益物權者，尚不可行，例如各年期租金如何計算？設定權利人是否如期支付？租金與權利價值顯不相當等，亦違反社會公平正義之原則。</p> <p>(四)共有土地出售時，以多數決設定之用益物權之優先購買權優先適用於他共有人之優先購買權，顯剝奪他共有人權利行使。</p>

修正條文	現行條文	說明
	<p><u>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。</u></p>	<p>二、本條立法目的係為解決共有物無從處分之困難，且依民法第八百二十三條規定，除物之使用目的不能分割或訂有不分割之期限者外，共有人本得隨時請求分割，即該共有土地分割之請求權仍然存在，故倘依本條辦理處分或變更並登記完竣前，共有人已依同法第八百二十四條第二項規定，向法院請求分割共有物者，應尊重當事人及法院決定，故於第一項明定不再適用本條規定。</p> <p>三、考量共有土地及建物之處分及變更為高度處分行為，與現行民法第八百二十條規定共有物管理行為之同意比例相同，顯失衡平，爰參酌公寓大廈管理條例第三十一條規定修正第一項多數決門檻之比例。</p> <p>四、為兼顧少數不同意之他共有人之權益，對於共有人有故意或重大過失，致他共有人受損害者，參酌民法第八百二十條規定，增訂第二項有關同意之共</p>

修正條文	現行條文	說明
		<p>有人對於不同意之共有人負有連帶賠償責任。</p> <p>五、多數同意之共有人係依法取得他共有人之處分權，且他共有人仍有依修正條文第三十四條之四規定主張優先購買權之權利，故承受人應得包含不同意之共有人。惟若同意之共有人仍為承受人，將可能產生密謀合議等，侵害少數共有人之權益，爰於第三項增訂承受人資格之限制，明定除法律（如經拍賣、標售之公開程序取得承受資格外）另有規定外，共有人不得為承受人。</p> <p>六、現行條文第二項、第三項、第四項、第五項、第六項，分別改列第三十四條之三第一項、第三十四條之五第一項、第三十四條之四第一項、第三十四條之六第一項及第三十四條之八第一項，並酌予修正。</p>
第三十四條之二（刪除）	第三十四條之二 直轄市或縣（市）地政機關為處理本法不動產之糾紛，應設不動產糾紛調處委員會，聘請地政、營建、法律及地方公正人士為調處委員；其設置、申請調處之要件、程序、期限、調處費用及其他應遵循事項之辦法，由中央地政機	<p>一、本條刪除。</p> <p>二、有關不動產糾紛調處委員會設置方式，於修正條文第三十四條之八第五項已有訂定，爰配合予以刪除。</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>第三十四條之三 共有人依第三十四條之一規定為出賣、標示分割、合併時，應以書面通知他共有人。</p> <p>依前項為通知時，其住所不明或經通知而無法送達者，應以公示送達為之。</p> <p>第一項之通知，以通知時登記之他共有人為對象。但他共有人已死亡者，應對其繼承人為之。</p>	<p>關定之。</p>	<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、第一項明定依修正條文第三十四條之一規定為出賣、標示分割及合併時應以書面通知。</p> <p>三、依本條之通知結果，對他共有人權益影響甚鉅，故對於住址不明或經通知無法送達者，應審慎為之，故參酌民法第九十七條，於第二項增訂應公示送達之規定。</p> <p>四、有關通知之對象，係依修正條文第三十四條之一規定辦理出賣、標示分割、合併之重要事項，應以法條明定避免爭議，爰於第三項增訂受通知之對象以登記簿為準。</p>
<p>第三十四條之四 共有人出賣其應有部分或依第三十四條之一為出賣時，除買受人為共有人外，他共有人得以同一條件優先承購。</p> <p>前項優先承購權人，於接到出賣書面通知後十五日內不表示優先承購者，其優先權視為放棄；有數人表示優先承購時，以抽籤定之。</p> <p>依第三十四條之一第一項規定出賣之數不動產，部分共有人不相同時，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使第一</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、明定共有人出賣其應有部分或依第三十四條之一規定為出賣時，他共有人有優先購買權；共有人間互為買賣應有部分時，他共有人無優先承購權。另參酌土地第一百零四條及第一百零七條規定，修正「同一價格」文字為「同一條件」。</p> <p>三、有關優先購買權人得主張優先權之期間，參酌民法物權編施行法第八條之五第七項規定，修訂並延長為十五日內主張。另對</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>項之優先權。但依法應合併使用必要者，應就全部土地或建物為之。</p>		<p>於共有人中有數人表示優先承購時，亦參酌上開條文第六項規定以抽籤決定之，以杜爭議，爰修訂第二項規定。</p> <p>四、為解決實務爭議，除依法應合併使用之情形外，第三項明定部分共有人不相同之數不動產同時為處分時，他共有人僅得就其共有之標的行使優先權。</p>
<p>第三十四條之五 依第三十四條之一第一項規定出賣之共有人，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。</p> <p>前項權利變更登記，於他共有人已死亡，有無人承認繼承或繼承人逾期未辦繼承登記者，共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承登記。</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、第一項明定多數共有人對於少數共有人應得對價補償之處理及登記之程序。</p> <p>三、多數共有人處分共有物，其承受人與他共有人或其繼承人間無法律關係存在，倘係涉訟，亦無從以他共有人或其繼承人為被告，致該條多數決處分難以達成，故為達成促進共有土地有效利用之目的，倘他共有人已死亡未辦繼承登記者，明定得直接辦理權利變更登記，爰增訂第二項規定。</p>
<p>第三十四條之六 前四條規定，於<u>共同共有</u>準用之。</p> <p>分別共有與<u>共同共有</u>併存之土地或建物，部分<u>共同共有</u>人已得依第三十四條之一之同意比例為出</p>		<p>一、本條新增。</p> <p>二、第一項明定<u>共同共有</u>準用之規定。</p> <p>三、本部訂頒土地法第三十四條之一執行要點第六點第三項，對於「分別共有</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>賣、標示分割、合併其應有部分者，得依同條規定與分別共有之共有人辦理出賣、標示分割、合併全部共有土地或建物。</p> <p>前項規定之共同共有部分，以同意出賣、標示分割、合併人數及其潛在應有部分併入計算。</p>		<p>與公同共有併存」共有土地已明定有處理之方式，惟為利實務執行並提升其法律位階，爰將該點列入並增訂本條第二項及第三項規定。</p>
<p>第三十四條之七 前五條有關多數決之計算方式、書面通知他共有人之證明文件、辦理提存方式、優先購買權執行方式及其他應遵循事項之辦法，由中央地政機關定之。</p>	(無)	<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、為執行土地法第三十四條之一規定之相關事宜，本部業已訂頒土地法第三十四條之一執行要點，惟該要點規定多涉及人民權利義務之重要事項，爰於本條明定其授權之依據。</p>
<p>第三十四條之八 依法得分割之共有土地或建物，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。</p> <p>共有人依第三十四條之一為出賣、標示分割、合併時，他共有人對其應得對價、補償或其他條件有異議者，適用前項之規定。</p> <p>前二項調處程序進行中，共有人已依第三十四條之一申請所有權移轉、標示分割、合併登記者，登記機關應暫停其登記。</p>		<p>一、<u>本條新增</u>。</p> <p>二、現行條文第三十四條之一第六項，係規範共有物分割之糾紛調處機制，與同法第三十四條之二性質相似，爰移列本條第一項予以規定。</p> <p>三、第二項明定依修正條文第三十四條之一規定為處分及變更時，倘共有人對於應得對價、補償或其他條件有異議者，得申請直轄市、縣(市)機關進行調處，以減少訟源，並另於第三項增定於調處進行中之案件應暫停登記</p>

修正條文	現行條文	說明
<p>申請人不服第一項及第二項調處結果者，應於接到調處結果通知後十五日內向司法機關訴請裁判，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。</p> <p>直轄市或縣（市）地政機關為處理本法不動產之糾紛，應設不動產糾紛調處委員會，聘請地政、營建、法律及地方公正人士為調處委員；其設置、申請調處之要件、程序、期限、調處費用及其他應遵循事項之辦法，由中央地政機關定之。</p>		<p>之進行。</p> <p>四、現行條文第三十四條之一第六項後段關於申請人不服調處時之程序規定及效果，對於依第三十四條之一為出賣、標示分割、合併時仍有適用，爰將該規定移列至本條第四項規定並酌作文字修正。</p> <p>五、第五項明定不動產糾紛調處委員會設置之規定。</p>

附件 2 依現行土地法第三十四條之一設定地上權案例分析表

案例	存續期間	地租及支付方式	權利價值 (新臺幣)	使用方法	爭議
1 (中壢)	150 年	1. 申報地價總價 10%。 2. 以第 1 年租金提存。	144 萬 8,717 元	建築房屋	存續期間與權利價值顯不相當。
2 (士林)	不定期	1. 年地租：公告地價 10%。 2. 自簽訂地上權契約之日起，按當年公告地價 10% 計算地租。	500 萬元	建築房屋	1. 瓏山林公司以贈與方式增加共有人數。 2. 以多數決設定地上權後欲申請建照。
3 (中山)	50 年	1. 每年 320 萬 7,162 元。 2. 每年地租 1 次給付，第 1 年之地租於完成地上權設定登記後第 7 個月內支付，以後每年地租給付日為該年度之相同日期。	8,017 萬 9,070 元	建築房屋	1. 對價未屆清償期，申請人未檢附未會同之他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件。 2. 支付期日顯不合理。
4 (松山)	1 年	1,01 萬 3,730 元	1,000 萬	建築房屋	預付地租 6 萬 3,360 元，對價是否合理難以審酌。
5 (羅東)	30 年	1. 公告地價 5% 計算，每年 385,885 元。 2. 契約書明定無預付地租情形。(未會同共有人權利範圍合計 328/1000，合計僅提存 45,773 元)	3,85 萬 8,853 元	建築房屋	1. 契約書無訂定預付地租方式。 2. 他共有人已死亡未辦竣繼承，以繼承人為提存對象。

土地法第三十四條之一修正沿革

(0640724 增訂)

共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，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。

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，應代他共有人聲請登記。

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。

前四項規定，於共同共有準用之。

依法得分割或為其他處分之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割或處分者，任何共有人得聲請該管市、縣地政機關調解；調解不成立者，該管地政機關得依任何共有人之聲請，移送該管司法機關審理。

理由 為解決共有不動產之糾紛，促進土地利用，便利地籍管理及稅捐課徵，增訂本條文。

(0890126 修正)

共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，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。

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，應代他共有人聲請登記。

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。

前四項規定，於共同共有準用之。

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，任何共有人得聲請該管直轄市、縣（市）政府調處。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，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之。直轄市、縣（市）政府為處理本法不動產之糾紛，應設置不動產糾紛調處委員會，聘請地政、營建、法律、及地方公正人士為調處委員，其設置辦法由內政部另定之。

理由 第六項調處機關由「市、縣地政機關」修正為「直轄市、縣（市）政府」。刪除後段調解不成立之處理，並增列不服調處者之訴請處理規定。另為處理不動產之糾紛，應設不動產糾紛調處委員會辦理調處。

(0901031 修正)

共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，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。

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。

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。

前四項規定，於共同共有準用之。

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。

理由 將第六項前段「直轄市、縣(市)政府」修正為「直轄市、縣(市)地政機關」並酌作文字修正；刪除本項後段文字，移列為修正條文第三十四條之二。

(1000615 修正)

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。

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。

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。

前四項規定，於共同共有準用之。

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。

理由 一、按民法物權編已刪除永佃權，改以功能相近之農育權代之，自九十九年八月三日施行後，為促進共有土地之利用，得由部分共有人依本條規定申請設定農育權，不得再申請設定永佃權；又配合民法物權編之規定，將修正「地役權」為「不動產役權」，並將需役及供役之客體，由土地擴張至建築物，爰修正第一項。
二、第二項至第六項未修正。

土地法第三十四條之二

(0901031 增訂)

直轄市或縣（市）地政機關為處理本法不動產之糾紛，應設不動產糾紛調處委員會，聘請地政、營建、法律及地方公正人士為調處委員；其設置、申請調處之要件、程序、期限、調處費用及其他應遵循事項之辦法，由中央地政機關定之。

理由 一、本條新增。

二、鑑於不動產糾紛調處委員會係處理本法不動產之糾紛，非僅針對第三十四條之一而設置，爰由第三十四條第六項末段移列本條，又為配合行政程序法有關法律保留之精神，並明列該辦法之訂定內容，使授權訂定該辦法之目的內容及範圍具體、明確。