

土地法第34條之1執行要點 修正說明

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。

土地法第34條之1

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，於共同共有準用之。

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。

修正土地法34-1執行要點

106/12/1即日生效

第三條及第七條第2項修正內容

修正後規定	廢止之規定	說 明
三. 本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割；所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。	三. 本法條第一項所稱處分，指法律上及事實上之處分。但不包括贈與等無償之處分、信託行為及共有物分割。	1. 原條文以反面列舉方式定義何謂「處分」；修正後改以正面表列限定以有償讓與為限。 2. 原條文僅定義「處分」；修正後增加定義「變更」「設定」。
七. 本法條第二項所定事先、書面通知及公告，其方式及內容，依下列規定： • 2. 書面通知應視實際情形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。 • •	七. 本法條第二項所定事先、書面通知及公告，其方式及內容，依下列規定： • 2. 書面通知應視實際情形，以一般之通知書或郵局存證信函為之。 • •	1. 原條文對於事先通知他共有人乙事，僅規定以一般通知即可；修正後改限定雙掛號通知，以達確實通知之目的。

第八條第1項修正內容

修正後規定	廢止之規定	說明
八. 依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理： 1. 本法條第一項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；登記機關無須審查其通知或公告之內容。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，本法條第一項共有人應代他共有人申請登記。	八. 依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理： 1. 本法條第一項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並「」於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；登記機關無須審查其通知或公告之文件。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，本法條第一項共有人應代他共有人申請登記。	1. 原條文無須檢附已為通知或公告之文件； 修正後登記時必須檢附已為通知或公告之文件，以確認他共有人確實已被通知。

第八條第2項修正內容

修正後規定	廢止之規定	說 明
八. 依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理： 2. 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。	八. 依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理： 2. 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受「」之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。無對價或補償者，應於登記申請書適當欄記明事由，並記明如有不實，共有人願負法律責任後，免於提出證明。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。	1. 原條文無償移轉可登記；修正後刪除無對價或補償之規定。

第九條第1項修正內容

修正後規定	廢止之規定	說明
九. 依本法條第三項規定辦理提存之方式如下： 1. 提存人應為本法條第一項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存。	九. 依本法條第三項規定辦理提存之方式如下： 1. 應以本法條第一項共有人為提存人。	1. 原條文僅規定共有人為提存人，有必須共有人全體同意之疑慮； 修正後明確共有人其中一人或樹人辦理提存。

第九條第3項第4款修正內容

修正後規定	廢止之規定	說 明
九. 依本法條第三項規定辦理提存之方式如下： 3. 他共有人之住址不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理： • • 4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、家事事件法第一百四十三條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。	九. 依本法條第三項規定辦理提存之方式如下： 3. 他共有人之住址不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理： • • 4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、非訟事件法第一百零九條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。	1. 家事事件法第四編第八章就失蹤人財產管理事件已有整體規範，爰修改本條。

第十條修正內容

修正後規定	廢止之規定	說明
十. 部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以 出賣之同一條件 共同或單獨優先購買。	十. 本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理： 1. 部分共有人依本法條規定出賣共有土地或建物，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。	1. 原條文 未對於母法優先購買之疑慮解釋； 修正後 明確同一價格係指同一條件下之同一價格。

土地法第34條之1第4項：

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。

第十一條修正內容

修正後規定	廢止之規定	說 明
十一. 本法條所定優先購買權，依下列規定辦理： 1. 他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。	十. 本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理： 2. 徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第一百零四條第二項規定，即他共有人於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。	1. 將原條文第十條第一項獨立為第十條，並將同條第二項至第十一項修正後新增為第十一條第一項至第十項。 2. 原條文準用土地法第104條規定之通知限期；修正後延長通知之限期為十五日。

THE END