

### 內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號  
聯絡人：張譯云  
聯絡電話：02-87712699  
電子郵件：yyun2000@cpami.gov.tw  
傳真：02-87712709

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國112年9月8日  
發文字號：營署建管字第1120065251號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (1121222890\_1120065251\_112D2044135-01.pdf、  
1121222890\_1120065251\_112D2044136-01.pdf、  
1121222890\_1120065251\_112D2044137-01.pdf、  
1121222890\_1120065251\_112D2044138-01.pdf)

主旨：「土地法第三十四條之一執行要點」，業經本部於112年8月22日以台內地字第1120263067號令修正發布，檢送發布令、修正規定及其修正規定對照表各1份，請查照並轉知所屬。

說明：依本部112年8月22日台內地字第11202630672號函辦理。

正本：交通部高速公路局、經濟部加工出口區管理處、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局、國家科學及技術委員會中部科學園區管理局、國家科學及技術委員會南部科學園區管理局、農業部農業科技園區管理中心、玉山國家公園管理處、金門國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、墾丁國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、本署綜合計畫組、新市鎮建設組、都市計畫組、都市更新組、公共工程組、建築工程組、國家公園組、國民住宅組、土地組、管理組、下水道工程處

副本：本署建築管理組 

|   |            |   |
|---|------------|---|
| 電 | 2023/09/08 | 文 |
| 交 | 10:28:26   | 章 |

|     |        |        |      |     |    |     |
|-----|--------|--------|------|-----|----|-----|
| 理事長 | 會務常務理事 | 財務常務理事 | 主任委員 | 秘書長 | 秘書 | 承辦人 |
|     |        |        |      |     |    |     |

|         |      |      |    |
|---------|------|------|----|
| 全國建築師公會 |      |      |    |
| 收       | 112年 | 9月   | 8日 |
| 文       | 登    | 2289 | 號  |



## 內政部營建署 函

地址：105404臺北市松山區八德路2段342號

聯絡人：張譯云

聯絡電話：02-87712699

電子郵件：yyun2000@cpami.gov.tw

傳真：02-87712709

受文者：中華民國全國建築師公會

發文日期：中華民國112年9月8日

發文字號：營署建管字第1120065251號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

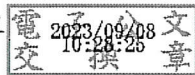
附件：如主旨 (1121222890\_1120065251\_112D2044135-01.pdf、  
1121222890\_1120065251\_112D2044136-01.pdf、  
1121222890\_1120065251\_112D2044137-01.pdf、  
1121222890\_1120065251\_112D2044138-01.pdf)

主旨：「土地法第三十四條之一執行要點」，業經本部於112年8月22日以台內地字第1120263067號令修正發布，檢送發布令、修正規定及其修正規定對照表各1份，請查照並轉知所屬。

說明：依本部112年8月22日台內地字第11202630672號函辦理。

正本：交通部高速公路局、經濟部加工出口區管理處、經濟部水利署臺北水源特定區管理局、國家科學及技術委員會新竹科學園區管理局、國家科學及技術委員會中部科學園區管理局、國家科學及技術委員會南部科學園區管理局、農業部農業科技園區管理中心、玉山國家公園管理處、金門國家公園管理處、雪霸國家公園管理處、太魯閣國家公園管理處、陽明山國家公園管理處、墾丁國家公園管理處、海洋國家公園管理處、台江國家公園管理處、中華民國全國建築師公會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、本署綜合計畫組、新市鎮建設組、都市計畫組、都市更新組、公共工程組、建築工程組、國家公園組、國民住宅組、土地組、管理組、下水道工程處

副本：本署建築管理組





檔 號：  
保存年限：

## 內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號  
聯絡人：紀存瑜  
聯絡電話：02-23565519  
傳真：02-23566315  
電子信箱：moi1786@moi.gov.tw

受文者：本部營建署

發文日期：中華民國112年8月22日

發文字號：台內地字第11202630672號

速別：普通件

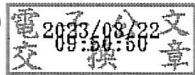
密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A112026306704-1. pdf、301000000A112026306704-2. pdf、  
301000000A112026306704-3. pdf)

主旨：「土地法第三十四條之一執行要點」，業經本部於112年8月22日以台內地字第1120263067號令修正發布，檢送發布令、修正規定及其修正規定對照表各1份，請查照並轉知所屬。

正本：各直轄市政府、各縣(市)政府

副本：司法院、法務部、財政部、中華民國地政士公會全國聯合會、本部營建署、法規委員會(均含附件)





## 土地法第三十四條之一執行要點修正規定

- 一、依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）第一項規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之。
- 二、共有土地或建物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。
- 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、交換所有權及共有物分割；所定變更，以有償或不影響他共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。

前項有償讓與之處分行為，共有人除依本法條規定優先購買外，不得為受讓人。
- 四、依本法條第一項設定之地上權或典權，應於土地登記簿其他登記事項欄註記「本地上權或典權係依土地法第三十四條之一規定設定」。

前項註記，於辦理地上權讓與或典權轉典時，應予轉載。
- 五、共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。

私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理機關於接獲部分共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。
- 六、共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。

二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。
- 七、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。

前項共有人數及應有部分之計算，於共同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各共有人之潛在應有部分，依其成立共同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比例視為不明，推定為均等。

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，該共同共有部分，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共同共有人有相同者，不重複計算該同意人數。

八、本法條第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：

(一)部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔前，應先行通知他共有人。

(二)書面通知應以雙掛號之通知書或郵局存證信函，送達他共有人之戶籍地址；如為法人或非法人團體，應送達其事務所或營業所地址。但他共有人已遷出國外或無戶籍者，依第四款第二目或第三目規定辦理。

(三)他共有人之戶籍地址無法送達、有戶籍法第五十條戶籍暫遷至戶政事務所情形或部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者，應就其實際住居所通知，並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所，如有不實願負法律責任。」無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人應於登記申請書適當欄記明「義務人確不知悉他共有人實際住居所，如有不實願負法律責任。」。

(四)不能以書面通知而以公告代替者，以下列情形為限：

1. 他共有人住所不明或依前二款規定通知無法送達。



2. 他共有人戶籍資料載有遷出國外或喪失國籍之記事，部分共有人就除戶地址通知無法送達且已依前款規定辦理。

3. 他共有人於臺灣地區無戶籍，部分共有人就土地或建物登記簿地址通知無法送達且已依前款規定辦理。

(五)公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之，並自布告之日或登報最後登載日起，經二十日發生通知效力。

(六)通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名稱、住所、事務所或營業所及其他事項。數宗土地或建物併同出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配。

(七)他共有人已死亡者，應以其繼承人或遺產管理人為通知或公告之對象。

(八)委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

九、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：

(一)部分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；通知或公告之內容，除受通知人姓名、名稱與住所、事務所或營業所及通知人之姓名、土地或建物標示外，登記機關無須審查。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，部分共有人應代他共有人申請登記。

(二)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。

- (三)依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。
- (四)依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件，其中繼承系統表應由部分共有人全體記明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任字樣。
- (五)依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由部分共有人申報土地移轉現值。但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。
- (六)他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：
  1. 他共有人之應有部分經法院或法務部行政執行署所屬行政執行分署（以下簡稱行政執行分署）囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第一百四十一條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。
  2. 他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託機關意見後，依前目規定辦理。
  3. 他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領與經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人同意

之證明文件及印鑑證明。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。

(七)申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。

十、部分共有人依第八點第三款、前點第一款或第二款規定應於登記申請書適當欄記明之事項，得以附具切結書方式為之。

十一、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：

(一)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。

(二)他共有人之住所為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住所向法院辦理提存。

(三)他共有人之住所不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：

1. 他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法規定辦理。

2. 他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。

3. 他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。

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。

(四)以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明相關被繼承人姓名及提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明

書、不計入遺產總額證明書、逾核課期間證明書或逾徵收期間證明書。

十二、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。

前項情形，於數宗土地或建物併同出賣，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有下列情形之一者，不在此限：

(一)部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件。

(二)依法令規定應併同移轉。

多人主張優先購買權時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。

部分共有人依本法條第一項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人仍有第一項優先購買權之適用。

十三、本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

(一)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。

(二)他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。

(三)區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。

(四)區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有優先購買權之適用。

(五)本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。

(六)本法條之優先購買權與土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定之優先購買權競

合時，應優先適用土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定。但與民法物權編施行法第八條之五第五項規定之優先購買權競合時，優先適用本法條之優先購買權。

(七)共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。

(八)權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。

(九)共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。

(十)土地或建物之全部或應有部分為共同共有，部分共同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他共同共有人得就該共同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比例計算之。

(十一)優先購買權人已放棄或視為放棄優先購買權者，出賣人應依土地登記規則第九十七條第一項規定附具切結書之規定辦理，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」，不適用同條項於登記申請書適當欄記明之方式。

十四、部分共有人依本法條規定處分、變更或設定他項權利，除土地登記規則第九十七條第三項所定情形外，於收件後至登記完畢前，他共有人以書面提出異議，主張下列情形者，登記機關應依同規則第五十七條第一項第三款規定予以駁回：

- (一)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。但有第十二點第二項但書情形者，不在此限。
- (二)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。
- (三)就書面通知不符第八點第二款至第四款規定有爭執。
- (四)其他損害其權益之情形，並附具已向法院起訴文件。

## 土地法第三十四條之一執行要點修正規定對照表

| 修正規定   | 現行規定   | 說 明   |
|--|--|---|
| <p>一、依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）<u>第一項</u>規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之。</p>  | <p>一、依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之。</p>        | <p>一、本點係就本法條第一項多數決為處分、變更及設定負擔之規定，爰作文字修正，以資明確。</p> <p>二、又本要點所稱部分共有人，為同意處分、變更及設定負擔之共有人，而所稱他共有人，為不同意之共有人。</p>  |
| <p>二、共有土地或建物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。</p>  | <p>二、共有土地或建物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。</p>                                | <p>本點未修正。</p>   |
| <p>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、<u>交換所有權</u>及共有物分割；所定變更，以有償或不影響<u>其他</u>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。</p> <p><u>前項有償讓與之處分行為，共有人除依本法條規定優先購買外，不得為受讓人。</u></p> | <p>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<u>不同意</u>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。</p> | <p>一、依據內政部一百零九年八月六日台內地字第一〇九〇一二九八三二號函，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，未能符合財產權保障之要求。又於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，亦與本法條係為解決共有不動產糾紛之目的未合。爰於第一項明定本法條第一項所定處分不包括「交換所有權」。另為使用語一</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>致，「不同意共有人」修正為「他共有人」，理由同第一點說明二。</p> <p>二、考量共有人倘同為受讓人時，除可能產生密謀合議而侵害他共有人權益之情形外，該共有人之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，並妨害他共有人之優先承購權，亦難認正當(最高法院七十二年度台抗字第九四號裁定、一百零三年台上字第二三三三號判決、一百零五年台上字第一七〇〇號判決、內政部一百零一年二月一日內授中辦地字第一〇一六六五〇〇七九號令參照)，爰增訂第二項部分共有人與未行使優先購買權之他共有人皆不得為依本法條第一項有償讓與時之受讓人規定，以落實憲法保障財產權之意旨。</p> |
| <p>四、依本法條第一項設定之地上權或典權，應於土地登記簿其他登記事項欄註記「本地上權或典權係依土地法第三十四條之一規定設定」。</p> <p>前項註記，於辦理地上權讓與或典權轉典</p> |  | <p>一、本點新增。</p> <p>二、為利登記實務作業，並配合修正規定第十二點第四項判斷地上權或典權之設定樣態，以免因登記原案銷毀無法辨識共有人之優先購買權是否存在，爰增訂本點規</p>   |



|  |  |  |
|--|--|--|
| 時，應予轉載。  |  | 定。   |
| <p>五、共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。</p> <p>私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣(市)有時，其管理機關於接獲部分共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。</p> | <p>四、共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。</p> <p>私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣(市)有時，其管理機關於接獲共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。</p> | <p>一、由現行第四點移列，第一項未修正。</p> <p>二、第二項酌作文字修正，理由同第一點說明二。</p>  |
| <p>六、共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。</p> <p>二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。</p>   | <p>五、共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。</p> <p>二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。</p>   | <p>由現行第五點移列，內容未修正。</p>   |
| <p>七、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。</p>        | <p>六、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。</p>      | <p>一、由現行第六點移列。</p> <p>二、第一項未修正。</p> <p>三、第二項酌作文字修正。</p> <p>四、為減少實務執行計算人數之爭議，並落實司法院釋字第五六二號解釋應保障少數共有人權益之意旨，爰於第三項增訂分別共有與共同共有併存，且同意之分別共有人與共同共有人部分相同之土地或建物同意處分人數之計算方式。舉例說明甲地，</p> |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>前項共有人數及應有部分之計算，於共同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各共有人之潛在應有部分，依其成立共同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比例視為不明，推定為均等。</p> <p>分別共有與共同共有併存之土地或建物，部分共同共有人已符合<u>本法條第一項</u>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，該共同共有部分，以同意之人數及其潛在應有部分併入計算。<u>同意之分別共有人與共同共有</u><u>人有部分相同者，不重複計算該同意人數。</u></p> | <p>前項共有人數及應有部分之計算，於共同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各共有人之潛在應有部分，依其成立共同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。</p> <p>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<u>本法條規定處分其共同共有之應有部分</u>，且另有分別共有之共有人同意處分<u>全部共有物者</u>，於計算<u>本法條第一項</u>共有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算。</p> | <p>共有人 A 應有部分三分之二，餘應有部分三分之一由 A、B、C 三人繼承為共同共有（潛在應有部分各九分之一）之情形，如經共同共有人 A、B 二人同意而得依本法條第一項規定處分其共同共有之潛在應有部分，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二人（A、B），同意之應有部分（含潛在應有部分）為九分之八；又如共同共有之應有部分僅有 A 同意處分，因未達本法條第一項規定之比例，則其共同共有之人數及潛在應有部分將不予併入計算。（內政部一百零九年十二月二十九日台內地字第一〇九〇二六六三〇七號函參照），餘酌作文字修正。</p> |
| <p>八、本法條第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：</p> <p>（一）部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔前，應先行通知他共有人。</p> <p>（二）書面通知應以雙掛號之通知書或郵局存證信函，送達他</p>   | <p>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：</p> <p>（一）部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。</p> <p>（二）書面通知應視實際情形，以雙掛號之通知</p>  | <p>一、由現行第七點移列。</p> <p>二、序文依法制體例酌作文字修正。</p> <p>三、為使本要點與本法條用語一致，第一款酌作文字修正。</p> <p>四、本法條第二項規定對於他共有人之通知或公告，乃係部分共有人得依多數決處分之法定先行程序，部分共有人是否履行其應盡之通知義務，對他共有人之權益影響甚</p>   |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <p><u>共有人之戶籍地址；如為法人或非法人團體，應送達其事務所或營業所地址。但他共有人已遷出國外或無戶籍者，依第四款第二目或第三目規定辦理。</u></p> <p>(三)<u>他共有人之戶籍地址無法送達、有戶籍法第五十條戶籍暫遷至戶政事務所情形或部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者，應就其實際住居所通知，並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所，如有不實願負法律責任。」無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人應於登記申請書適當欄記明「義務人確不知悉他共有人實際住居所，如有不實願負法律責任。」。</u></p> | <p>書或郵局存證信函為之。</p> <p>(三)公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。</p> <p>(四)公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。</p> <p>(五)通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項。</p> <p>(六)他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。</p> <p>(七)委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。</p> | <p>鉅，本要點一百零六年十二月一日修正已增加書面通知應檢附雙掛號之通知書或郵局存證信函，惟送達地址或處所應有更詳細規範，爰參照法務部九十年一月十九日法律字第○四七六四七號函意旨及行政程序法第七十二條規定，修正第二款規定，對於他共有人應就戶籍地址為送達，而法人或非法人團體則就其事務所或營業所為送達。</p> <p>五、為避免部分共有人明知他共有人實際住所，卻僅向戶籍地址通知，進而以公告方式代替通知，致損害他共有人權益，故部分共有人仍應查明其實際住居所、事務所或營業所，爰於第三款定明他共有人之戶籍地址無法送達、有戶籍法第五十條規定全戶遷離戶籍地，未申請遷徙登記，全戶戶籍暫遷至該戶政事務所或部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地址之情形，應送達實際住所。又因他共有人實際住所非登記機關能查明之範疇，故由部分共有人依實際情形切結並負法律責任。</p> <p>六、依最高法院民事大法庭一百零九年度台上大字第九○八號裁</p> |
|---|--|--|

(四)不能以書面通知而以公告代替者，以下列情形為限：

1. 他共有人住所不明或依前二款規定通知無法送達。
2. 他共有人戶籍資料載有遷出國外或喪失國籍之記事，部分共有人就除戶地址通知無法送達且已依前款規定辦理。
3. 他共有人於臺灣地區無戶籍，部分共有人就土地或建物登記簿地址通知無法送達且已依前款規定辦理。

(五)公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之，並自布告之日或登報最後登載日起，經二十日發生通知效力。

(六)通知或公告之內容應記明土地或建物標

定，郵件由郵務機關製作招領單，依一般社會觀念，可期待相對人受通知時起進入相對人之支配範圍，置於相對人可隨時了解內容之狀態，應認表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取郵件為必要。如當事人間對客觀上能否領取郵件有所爭執，因非屬登記機關所能判斷事項，得依修正規定第十四點辦理。另本款明定三種不能以書面通知而得以公告代替之情形，分別說明如下：

(一)第一目由現行第三款移列並酌作文字修正。

(二)第二目參考民事訴訟法第一條第二項規定，他共有人戶籍資料載有遷出國外，以其在國內最後除戶戶籍地址通知而無法送達，並已依第三款規定查明其實際住所未果而以切結方式辦理者，列入得以公告方式辦理之範疇；他共有人喪失國籍之情形，就其除戶地址寄發通知而無法送達者，並已依第三款規定查明其實際住所未果而以切結方式辦理者，亦同。

(三)第三目對於他共有

示、處分、變更或設定方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名稱、住所、事務所或營業所及其他事項。數宗土地或建物併同出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配。

(七) 他共有人已死亡者，應以其繼承人或遺產管理人為通知或公告之對象。

(八) 委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

人於臺灣地區無戶籍，登記簿所載地址為國外地址，經部分共有人以他共有人登記簿地址為書面通知後，仍無法送達或無法判斷是否送達成功，並依第三款規定查明其實際住所未果而以切結方式辦理者，考量客觀上已難得知確實住所，得以公告方式替代。

七、第五款由現行第四款移列。另為利公告或登報方式之執行，參考民事訴訟法第一百五十二條前段規定，於後段增訂自公告之日或登報(由部分共有人依實際情形刊登國內或國外報紙)最後登載日起，經二十日發生通知效力。

八、第六款由現行第五款移列，並為使用語一致，酌作文字修正。另針對有優先承購權與其他無優先承購權之不動產併同出賣時，他共有人於主張優先購買時，是否需一併承購，法院實務上見解不同。考量本法條優先承購權之規定，寓有促進土地資源有效利用之目的及保護他共有人固有權益，故原則上只能承購有優先承購權之土地，惟對於無優先承購權之土地部分，如

|  |   |  |
|--|---|--|
|  |   | <p>性質上具有使用不可分部分，或有不能分割之情形者，則不在此限。逾此部分，優先承購權人應無一併承買之權利，以免使優先購買權之效力過度擴張，致失立法意旨。又出賣人如願將其他無優先購買權之買賣標的物，一併出售於行使優先承購權者，屬契約自由問題，應無須一併承購（謝在全，民法物權論上冊，二〇二〇年九月修訂七版，第三百六十九頁至第三百七十頁參照）。爰於後段增訂數宗土地或建物併同出賣時，通知或公告之內容應分別記明各宗土地或建物之價金，以利他共有人行使優先承購權。</p> <p>九、第七款由現行第六款移列，又依據內政部八十九年八月十八日台內中地字第八九一五八九五號函意旨，遺產管理人為保存遺產必要之處置得主張優先購買權，爰增訂遺產管理人為通知或公告對象。</p> <p>十、第八款由現行第七款移列，內容未修正。</p> |
| <p>九、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：<br/>（一）<u>部分</u>共有人會同</p> | <p>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：<br/>（一）本法條第一項共</p> | <p>一、由現行第八點移列。<br/>二、第一款「本法條第一項共有人」修正為「部分共有人」，理由同第一點說明二。另對於他共有人之通</p>  |

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；通知或公告之內容，除受通知人姓名、名稱與住所、事務所或營業所及通知人之姓名、土地或建物標示外，登記機關無須審查。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，部分共有人應代他共有人申請登記。

(二) 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

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。

(二) 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

知或公告內容，係屬私權事項，登記機關自無庸審查，惟考量實務執行時，通知或公告內容仍須與受理登記案件有最低限度之關聯，為避免爭議，爰增訂登記機關須審查之項目，其餘內容係屬當事人私法間法律關係，若具體個案涉訟，仍應以法院裁判為準。又本款所稱受通知人之住所，為第八點規定應通知之戶籍地址或相關住所，併予指明。

三、第二款及第三款未修正。

四、為明定未會同共有人死亡時，申請登記案件繼承系統表之辦理方式，爰增訂第四款後段規定，由同意之部分共有人全體記明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任字樣。

五、為使用語一致，並符法制用語，第五款酌作文字修正。

六、第六款各目修正說明如下：

(一) 第一目為符合機關名稱用語，酌作文字修正。

(二) 第二目未修正。

(三) 又為使語意明確並符法制用語，第三目酌作文字修正

七、第七款未修正。

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>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。</p> <p>(三)依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。</p> <p>(四)依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件，其中<u>繼承系統表應由部分共有人全體記明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任字樣。</u></p> <p>(五)依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物</p> | <p>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。</p> <p>(三)依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。</p> <p>(四)依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。</p> <p>(五)依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由<u>同意之</u>共有人申報土地移轉現值，但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。</p> <p>(六)他共有人之應有部分經限制登記</p> |  |
|---|---|--|



時，得由部分共有人申報土地移轉現值。但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。

(六)他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：

1. 他共有人之應有部分經法院或法務部行政執行署所屬行政執行分署（以下簡稱行政執行分署）囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第一百四十條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時

者，應依下列規定辦理：

1. 他共有人之應有部分經法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第一百四十條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。

2. 他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託

處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，後登記完畢，通知原囑託人或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。

2. 他共有人之應有部分經有關機關依法囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託機關意見後，依前目規定辦理。

3. 他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領與經原預告登記人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件

機關意見後，依前目規定辦理。

3. 他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領及經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人之同意書及印鑑證明領取之證明文件。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。

(七) 申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。</p> <p>(七)申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。</p> |  |  |
| <p>十、部分共有人依第八點第三款、前點第一款或第二款規定應於登記申請書適當欄記明之事項，得以附具切結書方式為之。</p>  |  | <p>一、本點新增。</p> <p>二、考量相關書表之簽名或所蓋用印章，於共有人數過多時，衍生登記申請書欄位可能不足之爭議，爰明定記明事項得以附具切結書方式之彈性作法。</p>                           |
| <p>十一、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：<br/>(一)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。</p>   | <p>九、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：<br/>(一)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。<br/>(二)他共有人之住址</p> | <p>一、由現行第九點移列。</p> <p>二、第一款未修正。</p> <p>三、第二款及第三款序文為使用語一致，酌作文字修正。</p> <p>四、第三款各目修正說明如下：<br/>(一)辦理提存之程序應符合提存法規定，</p> |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <p>(二)他共有人之住所為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住所向法院辦理提存。</p> <p>(三)他共有人之住所不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法規定辦理。</li> <li>2. 他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。</li> <li>3. 他共有人已死亡而其繼承人有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定遺產管理人或依民法第一千</li> </ol> | <p>為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理提存。</p> <p>(三)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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法第二十七條準用民事訴訟法第一百四十九條規定，聲請公示送達。</li> <li>2. 他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。</li> <li>3. 他共有人已死亡而其繼承人有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦</li> </ol> | <p>爰第一目酌作文字修正。</p> <p>(二)第二目及第四目未修正。</p> <p>(三)依提存法施行細則第四條第二項規定：「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，而得逕依民法第三百二十六條規定辦理提存，爰刪除第三目後段規定。</p> <p>五、辦理提存係以他共有人之繼承人為提存對象，而非已死亡之共有人，故僅需載明檢附遺產稅相關完稅文件，且本點為辦理提存方式，而非申請登記應附文件，為避免語意混淆，爰第四款酌作文字修正。另因他共有人之繼承關係可能包括再轉繼承，為免漏報遺產稅，於本款定明提存書領取提存物所附條件欄應記明相關被繼承人姓名，以資明確。</p> |
|---|---|--|

百七十八  
條第二項  
選任之遺  
產管理人  
為清償或  
辦理提存  
之對象。

4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、家事事件法第一百三條第四項、第一百三條第一項、第二項所定財產管清理人為清償或辦理提存之對象。

(四) 以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明相關被繼承人姓名及提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明

提存之對象。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。

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、第二項所定財產管清理人為清償或辦理提存之對象。

(四) 以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書後，持憑法院核發之提存書，並檢附土地登記規則第一百十九條規定之文

|   |   |   |
|---|---|---|
| <p>書、不計入遺產總額證明書、逾核課期間證明書或逾徵收期間證明書。</p>  | <p>件。</p>   |   |
| <p>十二、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。</p> <p><u>前項情形，於數宗土地或建物併同出賣，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有下列情形之一者，不在此限：</u></p> <p>(一) <u>部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件。</u></p> <p>(二) <u>依法令規定應併同移轉。多人主張優先購買權時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。</u></p> <p><u>部分共有人依本法條第一項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人仍有第一項優先購買權之適用。</u></p> | <p>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。</p> | <p>一、由現行第十點移列，內容未修正。</p> <p>二、本點第一項所謂「同一條件」係指出賣之部分共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件而言，惟當數宗土地或建物依本法條第一項規定處分，於有優先購買權與無優先購買權之不動產併同出賣時，為維護他共有人主張優先購買之選擇權，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權，以避免變相以比本法條更嚴苛的條件阻止他共有人行使優先購買權，爰增訂第二項規定。至數宗土地或建物之後續整合利用，非本法條涵蓋範圍。前述情形茲舉例分述之：</p> <p>(一) 如甲、乙、丙共有 A 地，甲、乙共有 B 地，甲、乙依本法條第一項規定將 A、B 兩土地併同出賣，此時丙得僅就 A 地表示優先購買。</p> <p>(二) 如甲、乙、丙均共有 A、B 兩地，甲、乙依本法條第一項規定將 A、B</p> |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  |  | <p>兩地併同出賣，此時丙得就 A 地及 B 地表示優先購買，但因丙亦為 B 地之共有人，不得僅就 A 地表示優先購買，以避免權利濫用。</p> <p>三、為使數宗土地或建物合理及有效利用，如部分共有人表示具使用上不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件，抑或依法令規定應併同移轉者，他共有人優先購買權之行使應就該數宗土地或建物全部為之，爰增訂第二項第一款及第二款規定。</p> <p>四、為使第一項多數他共有人同時主張優先購買時比例之計算明確化，爰參依修正規定第十三點第十款多人主張優先購買權時之比例計算方式，增訂第三項規定。</p> <p>五、本法條之立法意旨並非以損害少數共有人權益為目的，如先依本法條規定辦理土地之地上權或典權設定，部分共有人再依本法條第一項規定出售該共有土地時，考量該地上權人或典權人已取得之權利仍存在於該土地上，尚不因土地所有權人之不同而受影響，參照內政部八十七年九月九</p> |
|--|--|---|

|   |   |   |
|---|---|---|
|   |   | 日台內地字第八七七八二六六號函意旨，仍應通知他共有人是否願意優先購買，爰增訂第四項規定。  |
| <p>十三、本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。</p> <p>(三)區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。</p> <p>(四)區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地</p> | <p>十一、本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。</p> <p>(三)區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。</p> <p>(四)區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地</p> | <p>一、由現行第十一點移列。</p> <p>二、第一款至第十款未修正。</p> <p>三、為使出賣人確實知悉其應通知他共有人主張優先購買權之義務，並避免其未盡通知義務作出不實切結，致優先購買權人權益受損等情，爰於第十一款明定由出賣人檢附切結書，載明通知方式及通知情形，作為已踐行通知義務之證明。嗣後如有爭執，亦可作為優先購買權人事後救濟舉證用。至於其通知內容、送達情形雖屬當事人間內部關係，惟申請登記如有委託專業代理人時，該專業代理人應本於相關規定及業務上應盡之義務，告知當事人相關權益義務。</p> |





第五項規定之優先購買權，優先適用本法條之優先購買權。

(七) 共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。

(八) 權利人持執行法院或行政執行分署依法強制執行或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有部分之移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件。

(九) 共有人出賣其應有部分，除買受人為共有人外，他共有人對共有部分之優先購買權，均有一優先權；他共有人均主張優先購買時，

第五項規定之優先購買權，優先適用本法條之優先購買權。

(七) 共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。

(八) 權利人持執行法院或行政執行分署依法強制執行或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有部分之移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件。

(九) 共有人出賣其應有部分，除買受人為共有人外，他共有人對共有部分之優先購買權，均有一優先權；他共有人均主張優先購買時，

其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。

(十)土地或建物之全部或應有部分為公同共有，部分公同共有，依本法條規定出賣該物全部或應有部分時，他公同共有人得就有該物主張優先購買權，如該物有數人主張優先購買權之範圍應按各主張優先購買人之應有部分比例計算之。

(十一)優先購買權人已放棄或視為放棄優先購買權者，出賣人應依土地登記規則第九十七條第一項規定附具切結書之規定辦理，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

其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。

(十)土地或建物之全部或應有部分為公同共有，部分公同共有，依本法條規定出賣該物全部或應有部分時，他公同共有人得就有該物主張優先購買權，如該物有數人主張優先購買權之範圍應按各主張優先購買人之應有部分比例計算之。

|  |  |   |
|--|--|---|
| <p><u>賣人記明「如有不實願負法律責任」，不適用同條項於登記申請書適當欄記明之方式。</u></p>   |  |   |
| <p>十四、部分共有人依本法條規定處分、變更或設定他項權利，除土地登記規則第九十七條第三項所定情形外，於收件後至登記完畢前，他共有人以書面提出異議，主張下列情形者，登記機關應依同規則第五十七條第一項第三款規定予以駁回：</p> <p>(一)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。但有第十二點第二項但書情形者，不在此限。</p> <p>(二)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。</p> <p>(三)就書面通知不</p> |  | <p>一、本點新增。</p> <p>二、我國法制規劃上，自始將「民事私權爭議」劃歸普通法院民事庭審理，從國家任務分工及資源配置之效率性言之，土地登記機關不應再就登記事項所涉及之「民事私法爭議」為審查(最高行政法院一百零六年度判字第三二〇號判決參照)。又土地登記規則第九十七條第三項雖有優先購買權人以書面提出異議應予駁回之規定，惟實務上異議態樣繁多，為使登記機關有一致處理方式，並落實司法院釋字第五六二號解釋應保障少數共有人權益之意旨，爰增訂本點。</p> <p>三、依修正規定第八點第六款之修正說明，部分共有人將數宗土地或建物併同出賣，應分別記明各宗土地或建物價金，以供他共有人考量是否就其共有之土地或建物優先購買。倘其未於通知或公告內記明各宗土地或建物價金致他共有人無從就其共有之</p> |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <p>符第八點第四款至第四款規定有爭執。</p> <p>(四)其他損害其權益之情形，並附具已向法院起訴文件。</p> |  | <p>土地或建物行使優先購買權時，經他共有人提出異議，因是否記明價金非登記機關審查範疇，故除部分共有人能提出第十二點第二項但書規定之文件外，登記機關應予駁回，爰增訂第一款規定。</p> <p>四、共有人間對於對價補償、買賣條件、抵押權處理、價金償付方法及期限等情形之爭執，如已向法院起訴者，屬民事法院審查範疇，登記機關不應再予處理，爰增訂第二款規定。</p> <p>五、因他共有人依修正規定第八點第二款至第四款規定以書面通知之處所，係由部分共有人自行查明，當事人間如有爭執，尚非登記機關可審認事項，爰增訂第三款規定。</p> <p>六、實務上提出異議之態樣複雜，故為保留彈性，爰增訂第四款規定，由他共有人自行主張並檢附已向法院起訴文件。</p> |
|--|--|--|

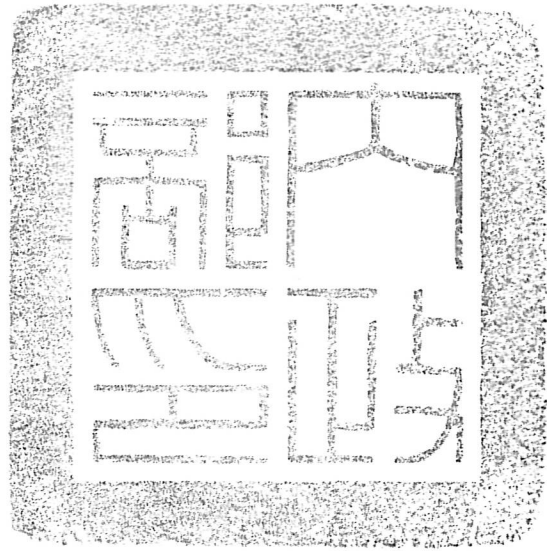


檔 號：

保存年限：

## 內政部 令

發文日期：中華民國112年8月22日  
發文字號：台內地字第1120263067號



修正「土地法第三十四條之一執行要點」，並自中華民國一百一十三年一月一日生效。

附修正「土地法第三十四條之一執行要點」

部長 林右昌

