

# 花蓮縣政府113年度教育訓練

## 土地法第34條之1第1項處分 變更設定不動產物權登記

講師 洪慧媛  
113年1月25日



# 簡報大綱



壹、處分、變更、設定登記種類

貳、人數、應有部分計算方式

參、申請人及申請標的

肆、土地法第34條之1第2項法定先行程序

伍、優先購買權

陸、對價或補償文件

柒、應納稅費

捌、限制登記及他項權利之處理

玖、異議處理



# 壹、處分、變更、設定 登記種類





# 處分、變更、設定登記種類(1/6)

## 共有物之處分、變更、設定負擔



### 民法

- 第819條第2項：共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。
- 第828條第3項：共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。

### 土地法第34條之1(以下簡稱本法條)第1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。(64年增訂)

土地法第34條之1第1項規定之立法意旨係在於兼顧共有人利益之範圍內，排除民法第819條第2項、第828條第3項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之利用，增進公共利益。(司法院釋字第562號解釋)

包括同意處分之共有人及不同意處分之共有人之利益



# 處分、變更、設定登記種類(2/6)

## 民法：處分、變更、管理行為

### 處分行為

法律上之處分行為

所有權或他項權利 **移轉**、**設定**他項權利、**拋棄**、出具同意書供他人建築等。

事實上之處分行為

如：拆除房屋、建築房屋。

### 變更行為

共有物之變更，係指超過共有物利用改良程度之行為，而 **變更共有物之本質或用途**，如建地變更為農田、非供公眾使用之建築物變更為供眾使用。(法務部 99.9.23-0999023709函)

### 管理行為

**保存、改良、利用行為**(不變更物之性質)：

- 保存：以防止共有物之滅失、毀損或其權利喪失、限制等為目的，維持其現狀之行為。如：**保存登記、中斷消滅時效或取得時效之行為**、簡易修繕等。
- 改良：不變更物之性質而**增加其效用或價值**之行為。如：開墾荒地為農田。
- 利用：不變更物之性質為**使用收益**之行為。如：**出租、出借行為**。

依民法第820條、第826條之1規定辦理



# 處分、變更、設定登記種類(3/6)



本法條第1項規定之處分、變更及設定他項權利

## 1. 處分

- A. 以有償讓與(所有權)為限，不包括信託行為、交換所有權及共有物分割。(土地法第三十四條之一執行要點第3點第1項，以下簡稱執行要點)。⇒ ✓ 買賣(包括土地徵收條例第11條規定之協議價購)(內政部90.4.19-9006354函)
- B. 不包括無償性之處分行為(如：贈與、拋棄所有權)及事實上之處分行為(執行要點106年修正說明)、設定負擔、他項權利移轉(讓與)等處分行為。
- C. 不包括抵繳稅款(適用遺產及贈與稅法第30條第7項)、遺產分割(內政部93.5.12-0930006642函)、共有人依農地重劃條例第24條協議分配土地(內政部71.5.6-81541函)、耕地租約終止(內政部98.1.15-097020942函)等。
- D. 停車塔之車位、地下室停車位或攤位均登記有建物持分、獨立權狀及特定位置(登記車位編號)，可依編號單獨進出，權利人並得自由使用、收益及處分者，該停車位或攤位連同所屬基地應有部分一併出賣時，無本法條第1項規定之適用。(內政部95.1.3-0950724908函、95.1.17-0950724925函)



# 處分、變更、設定登記種類(4/6)

## 本法條第1項規定之處分、變更及設定他項權利

### 2. 變更



- A. 本法條所稱之「變更」，係指變更共有物之本質或其用途而言。(內政部85.10.5-8588001函)
- B. 以有償或不影響他共有人之利益為限。(執行要點第3點第1項)
- C. 包括土地或建物之標示分割、合併、土地界址調整、調整地形(執行要點第6點第1項、內政部86.2.20-8678514函)、非都市土地申請容許使用(內政部85.10.5-8588001函)
- D. 不包括共有型態變更(內政部89.9.1-8979883函)、祭祀公業派下就公業土地申辦分別共有登記(內政部83.5.5-8305433函)、他項權利內容變更。

申請非都市土地變更編定，如未能檢附有償或不影響其他共有人利益之相關證明文件，無本法條規定之適用。(內政部111.10.6-1110266031函)





# 處分、變更、設定登記種類(5/6)

本法條第1項規定之處分、變更及設定他項權利

地租不能約定為「無」

## 3. 設定

- A. 設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。(執行要點第3點第1項)
- B. 不包括設定抵押權。

部分共有人得否依本法條第1項規定，將尚未開闢之道路用地(公共設施用地)開闢為道路、出具同意書供公眾通行或供市政府鋪設登山步道？

處分、變更行為有影響不同意共有人之利益且無補償之道者，均無本法條第1項規定之適用！

- 將尚未開闢之道路用地(公共設施用地)開闢為道路，已變更共有物之性質，屬共有物之變更行為。
- 出具同意書供公眾通行或供市政府鋪設登山步道，是否屬共有物之變更行為，應依個案視有無變更物之性質判斷。
- 惟無償性之處分行為、事實上處分行為及共有不動產涉及性質之變更，影響不同意共有人之利益，且無補償之道，應作不包括之限制解釋。(法務部99.9.23-0999023709函、執行要點106年修正說明)



# 處分、變更、設定登記種類(6/6)



## 祭祀公業、神明會土地之處分



- **祭祀公業土地**：祭祀公業未成立法人，其財產之處分、設定負擔依其規約規定辦理。無規約者其不動產依本法條之規定辦理，至其動產則依民法第828條之規定辦理。(內政部76.10.23-543267函、79.7.2-814510號函、97.12.3內授中民字第0970732954號函)
- **神明會土地**：非法人團體之神明會，其不動產除規約另有規定外，為全體會員(信徒)共同共有，有關其處分事宜，有規約者，依其規約之規定，無規約者，應依本法條規定辦理。(內政部82.3.25-8204123函、99.12.13內授中民字第0990038239號函)

如規約約定「**授權管理人代表派下處分、設定不動產**」時，無須檢附派下同意授權文件。  
(內政部 101.8.17-1016037946函)

祭祀公業及神明會相關解釋函：內政部網站「主題服務/民政服務專區/便民服務/下載專區/祭祀公業及神明會/祭祀公業及神明會法令彙編」

# 貳、人數、應有部分計算方式





# 人數、應有部分計算方式(1/17)

## 共有物之範圍

### 分別共有

- 依本法條第1項規定為處分、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(所有權全部)為之。(執行要點第1點)
- 區分所有建物，數人共有一專有部分，部分共有人依本法條第1項規定就該專有部分連同其基地之應有部分為處分、變更或設定負擔時，其基地共有人，指該專有部分之全體共有人。(土登96條)

建物標示部註記之基地權利範圍



### 共同共有

- 共同共有1/1，應就共有物之全部(所有權全部)為之。(執行要點第1點)
- 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，得依本法條第1項規定辦理。(執行要點第2點)



# 人數、應有部分計算方式(2/17)

部分共有人就共有物為處分、變更、設定負擔之門檻

1 共有人人數超過半數



應有部分合計超過半數

或

2

應有部分合計超過2/3時，人數不計



## 人數計算方式

共有人過半數：(執行要點第7點)

- 以土地登記簿上之共有人數為準。
- 共有人死亡者，以其繼承人人數計入計算。
- 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1項規定，且另有分別共有之共有人同意者，該共同共有部分，以同意之人數併入計算。同意之分別共有人與共同共有人部分相同者，不重複計算該同意人數。(內政部109.12.29-1090266307函)



# 人數、應有部分計算方式(3/17)

## 應有部分計算方式



執行要點第7點：

- 以土地登記簿上之共有人之應有部分為準。
- 共有人死亡，以其繼承人應繼分計入計算。(詳簡報第15頁說明)
- 共同共有土地或建物，以共有人潛在應有部分計算。各共有人之潛在應有部分，依其成立共同關係之法律、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1項規定，且另有分別共有之共有人同意者，該共同共有部分以同意之潛在應有部分併入計算。

- 依法律成立共同關係：民法第1031條夫妻共同財產、民法第1151條遺產繼承、信託法第28條第1項同一信託之受託人有數人。
- 依習慣成立共同關係：祀產、祭祀公業。
- 依法律行為成立共同關係：民法第668條合夥。

## 祭祀公業 神明會

祭祀公業、神明會土地，依民政機關備查之規約約定處分方式、派下或信徒人數及派下員比率計算；規約未約定派下員比率時，其比率視為不明，推定為均等。(內政部94.5.9-0940725026令)



# 人數、應有部分計算方式(4/17)

## 標示變更登記

### 合併

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。(執行要點第6點第2項)



### 申請分割、合併之共有人死亡

分割、合併之標示變更登記，屬未涉權利內容變動之登記，非民法第759條規定應經辦竣繼承登記，始得處分物權之行為，繼承人於申請繼承登記前，得申請被繼承人所遺不動產標示分割登記及相同所有權人之標示合併登記。(內政部100.1.10-1000723535 令、102.6.19-1026651152令)

### 界址調整 調整地形

部分共有人申請界址調整、調整地形，**是否按各宗土地分別**依本法條第1項規定計算，及共有人死亡**未辦繼承登記**，繼承人得否申請界址調整、調整地形，**內政部未有明文**，惟該標示變更登記亦未涉權利內容變動之登記，得比照合併案件辦理。



# 人數、應有部分計算方式(5/17)

## 執行要點第7點第1項但書規定

執行要點第7點第1項「……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。」

執行要點第7點第1項但書規定，係指共有人死亡未辦繼承登記之情形。

### 買賣

共有人死亡，其繼承人如欲同意出售不動產，依民法第759條規定，應先辦理繼承登記。所以執行要點第7點第1項但書之規定，於買賣案件，係指「他共有人死亡」時，以其繼承人數計算，無須計算繼承人之應繼分。

### 設定

不論是同意或不同意之共有人死亡，均應先行辦理繼承登記(內政部103.9.22-1036038985函)。所以設定用益物權案件，不會有執行要點第7點第1項但書規定「共有人死亡」之情形。

### 標示變更

繼承人於辦理繼承登記前，得申請標示分割、合併登記。標示變更登記案件，共有人死亡，其同意之繼承人數及應繼分符合本法條第1項規定時，得與其他分別共有人依本法條規定辦理分割、合併登記；不同意之共有人死亡時，以其繼承人數計算，無須計算繼承人之應繼分。



# 人數、應有部分計算方式(6/17)

## 例1：買賣-共有人死亡未辦繼承登記

1地號土地登記簿所有權人(共4人)及權利範圍：

- ◆ 登次0001：甲，應有部分1/4
- ◆ 登次0002：乙，應有部分1/4
- ◆ 登次0003：丙，應有部分1/4
- ◆ 登次0004：丁，應有部分1/4

說明：

共有人甲死亡，繼承人為A、B、C、D、E 5人(應繼分各1/5)，未辦繼承登記

Q

共有人乙、丙(應有部分各1/4)及甲之繼承人A、B、C(潛在應有部分各1/20)5人可以依本法條第1項規定出售1地號土地(所有權全部)嗎？

A

- 甲之繼承人A、B、C、D、E 5人如欲同意出售渠等繼承自甲之應有部分，應先辦理繼承登記，始得處分(民法第759條)。A、B、C、D、E 5人於辦理繼承登記前，不可計入同意處分之共有人。
- 本筆土地共有人數計8人(乙、丙、丁3人+甲之繼承人5人)，乙、丙2人同意處分，應有部分合計1/2，同意處分人數及應有部分均未超過半數，不符合本法條第1項規定。



# 人數、應有部分計算方式(7/17)

## 例2：買賣-分別共有與共同共有併存

- 1地號土地登記簿所有權人(共9人)及權利範圍：
- ◆ 登次0002：乙，應有部分 $1/4$
  - ◆ 登次0003：丙，應有部分 $1/4$
  - ◆ 登次0004：丁，應有部分 $1/4$
  - ◆ 登次0005：B，共同共有 $1/4$
  - ◆ 登次0007：C，共同共有 $1/4$
  - ◆ 登次0008：D，共同共有 $1/4$
  - ◆ 登次0009：丁，共同共有 $1/4$
  - ◆ 登次0011：E，共同共有 $1/4$
  - ◆ 登次0012：F，共同共有 $1/4$
  - ◆ 登次0013：G，共同共有 $1/4$

主登記次序0005、0007至0009、0011至0013共同共有

- 說明：
- 1地號土地原共有人甲死亡，繼承人A、B、C、D、丁5人辦竣共同共有繼承登記(共同共有 $1/4$ )，應繼分各 $1/5$ (潛在應有部分各 $1/20$ )
  - A死亡，再轉繼承人E、F、G3人辦竣共同共有繼承登記(共同共有 $1/4$ )，應繼分各 $1/3$ (潛在應有部分各 $1/60$ )

### Q1



1. B、C(潛在應有部分各 $1/20$ )、E、F(潛在應有部分各 $1/60$ )4人可以依本法條第1項規定出售1地號土地「共同共有 $1/4$ 」嗎？

### A1



共同共有人共7人，同意出售人數4人及其潛在應有部分合計 $8/60$ ，同意人數及潛在應有部分均超過半數，符合本法條第1項規定，得出售1地號土地「共同共有 $1/4$ 」。



# 人數、應有部分計算方式(8/17)

## 例2：買賣-分別共有與共同共有併存

Q3

3. 承上，部分共有人如欲依本法條第1項規定出售全筆土地，須有幾個人同意？

A3

- ✓ 土地共有人共9人(丁有2個登次)，如乙、丙、丁(登次0004)3人(應有部分各1/4)同意出售土地，應有部分合計3/4，超過2/3，人數可以不計，得依本法條第1項規定出售全筆土地。
- ✓ 丁(登次0009)之「共同共有1/4」權利，如其他6個共同共有人均不同意處分時，該「共同共有1/4」權利之處分，因未達本法條第1項規定門檻，故丁(登次0009)之潛在應有部分1/20不得計入同意出售之應有部分。

Q2

2. 承上，再轉繼承人F、G2人可以依本法條第1項規定出售繼承自A的共同共有(潛在應有部分1/20)土地權利嗎？

A2



- ✓ 再轉繼承人E、F、G3人「共同共有1/4」之共同關係為渠等與B、C、D、丁4人共同共有權利(共同共有人合計7人)。
- ✓ 共同共有人如欲出售該「共同共有1/4」權利，應由共同共有人B、C、D、丁、E、F、G7人全體同意，或依本法條第1項規定辦理。共同共有關係未終止前，再轉繼承人E、F、G3人不得處分繼承自A之潛在應有部分1/20。



# 人數、應有部分計算方式(9/17)

## 例2：買賣-分別共有與共同共有併存



A3

承上，如丙、丁(登次0004)2人(應有部分各 $1/4$ )同意出售土地，乙不同意出售土地時，須再經「共同共有 $1/4$ 」之共同共有人同意處分(應符合本法條第1項規定門檻)：

1) 共同共有人丁(登次0009，潛在應有部分 $1/20$ )、E、F、G(潛在應有部分各 $1/60$ )4人(超過共同共有人7人之半數)同意處分時，潛在應有部分合計 $2/20$ ，未超過「共同共有 $1/4$ 」之半數。故同意出售本筆土地之人數及應有部分，不得加計該共同共有人之人數及其潛在應有部分。丙、丁出售全筆土地，不符合本法條第1項規定。

2) 共同共有人丁(登次0009)、C(潛在應有部分各 $1/20$ )、F、G(潛在應有部分各 $1/60$ )等4人(超過共同共有人7人之半數)同意處分時，潛在應有部分合計 $4/30$ ，超過「共同共有 $1/4$ 」之半數，已達本法條第1項規定處分共同共有 $1/4$ 權利門檻。另丁有2個登次，僅得以「1人」計算，本筆土地同意處分人數為丙、丁、C、F、G 5人(超過共有人9人之半數)、應有部分合計 $[1/4*2]+[1/20*2]+[1/60*2]=19/30$ ，人數及應有部分均過半數，符合本法條第1項規定，得出售全筆土地。



# 人數、應有部分計算方式(10/17)

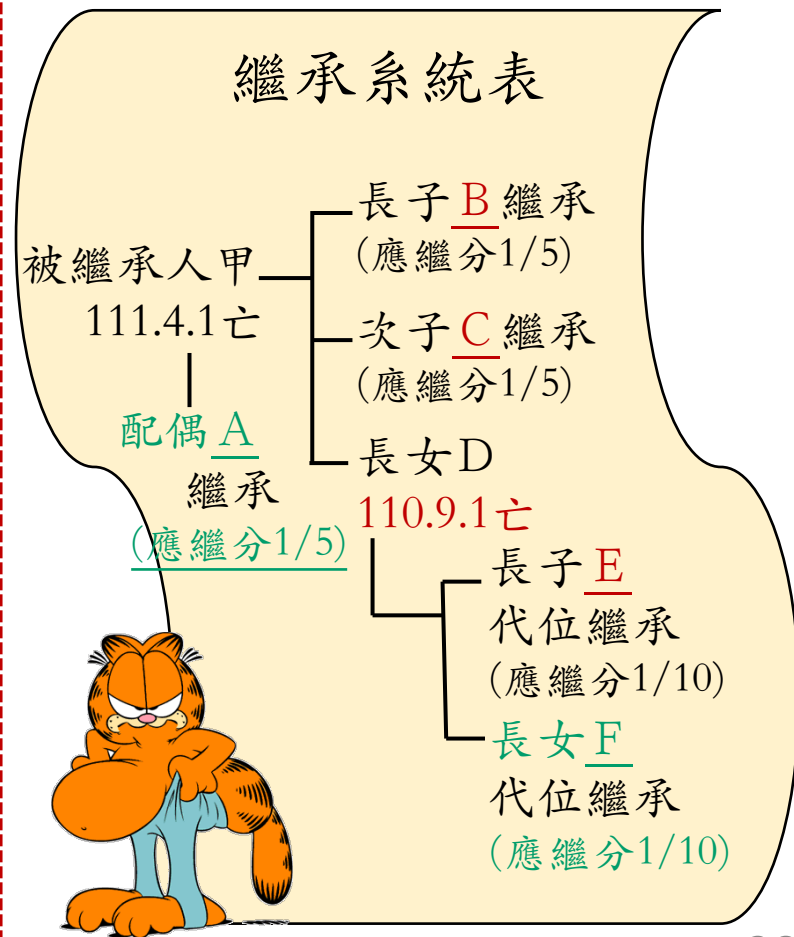
例3：辦竣公同共有繼承登記後，部分公同共有人拋棄公同共有權利

- 1地號土地登記簿所有權人(共5人)及權利範圍：
- ◆ 登次0002：乙，應有部分1/4
  - ◆ 登次0003：丙，應有部分1/4
  - ◆ ~~登次0004：A，公同共有1/2(拋棄)~~
  - ◆ 登次0005：B，公同共有1/2
  - ◆ 登次0006：C，公同共有1/2
  - ◆ 登次0007：E，公同共有1/2
  - ◆ ~~登次0008：F，公同共有1/2(拋棄)~~

乙、丙之應有部分合計為1/2，如欲依本法條第1項規定出售共有土地，須再經公同共有人之同意。



- 說明：
- 原土地所有權人甲(應有部分1/2)死亡，繼承人於111.12.8辦竣繼承登記為A、B、C(應繼分各1/4)、E、F(應繼分各1/8)5人公同共有1/2。
  - 嗣A、F拋棄該公同共有之權利，並分別於112.2.23、112.4.18辦竣所有權塗銷登記。(內政部107.10.1台內地字第1070442803號函)





# 人數、應有部分計算方式(11/17)

例3：辦竣公司共有繼承登記後，部分公司共有人拋棄公司共有權利

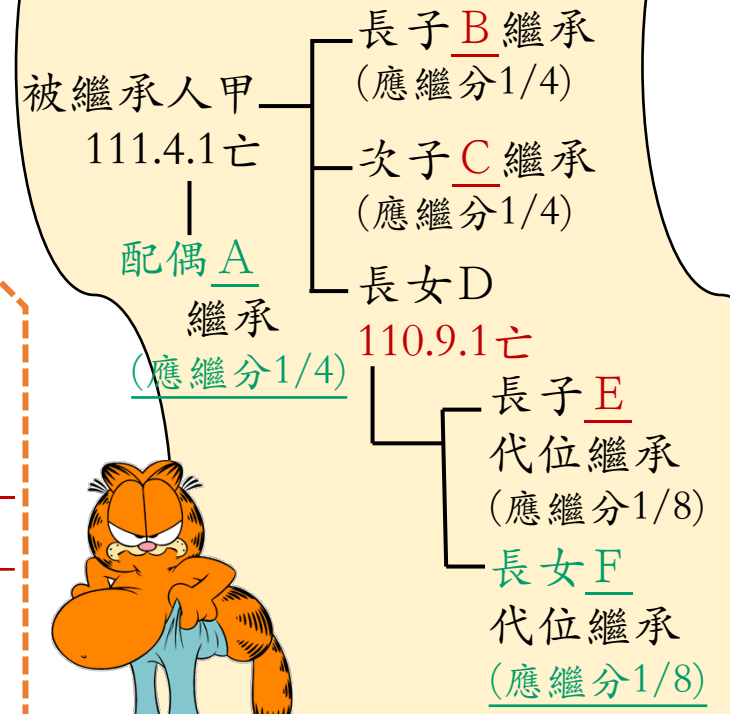


Q

甲(應有部分 $1/2$ )之繼承人A、B、C 3人應繼分各 $1/4$ (潛在應有部分各 $1/8$ )，代位繼承人E、F 2人應繼分各 $1/8$ (潛在應有部分各 $1/16$ )，A、F於辦竣繼承登記後拋棄公司共有權利，則B、C、E之潛在應有部分如何計算？

1. A拋棄公司共有權利後，其潛在應有部分 $1/8$ ，係由B、C、E、F 4人均分？或按其應繼分比例(2:2:1:1)分配(B、C各分配 $1/24$ ，E、F各分配 $1/48$ )？
2. F拋棄公司共有權利後，其潛在應有部分 $1/16$ ，係由B、C、E均分？或按其應繼分比例(2:2:1)分配(B、C各分配 $2/80$ ，E分配 $1/80$ )？或分配予E 1人？
3. B、C、E 3人潛在應有部分可否視為比例不明，推定為均等(各 $1/6$ )？

## 繼承系統表





# 人數、應有部分計算方式(12/17)

例3：辦竣公同共有繼承登記後，部分公同共有人拋棄公同共有權利

A1

- ✓ A、E所拋棄之權利，是「公同共有權利」，不是「拋棄繼承權」。
- ✓ 公同共有人B、C、E「共同共有1/2」，其潛在應有部分不能以拋棄繼承權後計算應繼分之方式計算。



A2

- ✓ 公同共有人B、C、E同意處分時，應就其潛在應有部分之全部處分，不得僅就其繼承取得之潛在應有部分(1/8、1/8、1/16)計入計算。
- ✓ B、C、E「共同共有1/2」，其潛在應有部分不能推定為均等，應由3人協議分割(不能辦理共有型態變更)！



公同共有物於分割前，各公同共有人對公同共有物固有潛在之公同共有權利，惟各公同共有人之權利，均及於各公同共有物之全部，並無所謂之應有部分。是以，公同共有人中之一人不得請求確認其應有部分額。又公同共有人之權利義務，依其共同關係所由規定之法律或契約定之，是公同共有人於分割共有物以前，不得援用民法第817條第2項應有部分均等之推定。(法務部112.4.6-11203504020函)



# 人數、應有部分計算方式(13/17)



## 例4：買賣-區分所有建物之專有部分及其基地權利

A、B建號建物登記簿所有權人(共4人)及權利範圍：

- ◆ 登次0002：乙，共同共有1/1
- ◆ 登次0003：丙，共同共有1/1
- ◆ 登次0004：丁，共同共有1/1
- ◆ 登次0005：戊，共同共有1/1

說明：

- A建物標示部註記基地權利種類及範圍：1地號土地所有權155/10000。
- B建物標示部註記基地權利種類及範圍：1地號土地所有權120/10000。
- 1地號土地共有人乙、丙、丁、戊4人共同共有275/10000。
- 4人因繼承取得土地、建物權利，應繼分各1/4。

- 乙、丙、丁3人得依本法條第1項出售A建號建物及基地1地號土地所有權共同共有155/10000(殘共同共有120/10000)，亦得出售A、B建號建物及基地1地號土地所有權共同共有275/10000。(土登96條)
- 如基地權利種類為「地上權」時，因地上權移轉(讓與)不適用本法條第1條項規定，仍應經全體共同共有人之同意始得移轉基地權利。故乙、丙、丁3人無從依本法條第1項規定出售建物及讓與基地地上權。(公寓大廈管理條例第4條第2項)



# 人數、應有部分計算方式(14/17)



## 例4：買賣-區分所有建物之專有部分及其基地權利

A、B建號建物登記簿所有權人(共4人)及權利範圍：

- ◆ 登次0002：乙，共同共有1/1
- ◆ 登次0003：丙，共同共有1/1
- ◆ 登次0004：丁，共同共有1/1
- ◆ 登次0005：戊，共同共有1/1

說明：

- A、B建號建物之建築基地為1地號土地，惟建物標示部無註記基地權利種類及範圍。
- 1地號土地共有人乙、丙、丁、戊4人共同共有275/10000，且僅有A、B建號2棟地上建物。
- 4人因繼承取得土地、建物權利，應繼分各1/4。

- 區分所有建物之專有部分之基地權利範圍，應由全體區分所有人協議之。本法條第1項所稱之「處分、變更」，不包括協議分配基地權利範圍之行為。故乙、丙、丁無從依本法條第1項規定協議分配A、B建號之基地權利範圍。
- 乙、丙、丁3人得依本法條第1項規定將A、B建號建物權利範圍共同共有1/1及1地號土地權利範圍共同共有275/10000全部出售。



# 人數、應有部分計算方式(15/17)

## 例4：買賣-區分所有建物之專有部分及其基地權利

現行登記狀態係依當事人合意移轉取得者，視為當事人間已為約定並完成登記之結果，符合民法第799條第4項但書「另有約定」之情形。(內政部101.8.8-1016651362令)

如：被繼承人甲於68年間買賣取得A建號建物所有權全部及基地1地號土地所有權155/10000；復於72年間買賣取得B建號建物所有權全部及基地1地號土地所有權120/10000(連前持分275/10000)，得視為當事人間已為約定「A建號建物之基地權利範圍為155/10000」、「B建號建物之基地權利範圍為120/10000」。則甲死亡後，繼承人乙、丙、丁、戊4人辦竣公同共有繼承登記(應繼分各1/4)，部分繼承人得依本法條第1項規定出售A建號建物及其基地權利範圍155/10000或出售B建號建物及其基地權利範圍120/10000。



個案  
審認

如被繼承人甲生前同時取得A、B建號及基地權利範圍275/10000，乙、丙、丁得否主張依民法第799條第4項本文規定，按專有部分A、B建號之面積比例計算1地號土地之權利範圍？





# 人數、應有部分計算方式(16/17)

## 例5：土地合併部分共有人死亡

1、2地號土地登記簿所有權人均為甲、乙、丙、丁共4人應有部分各1/4



Q

1. 乙、丁、D、E、F 5人得否依本法條第1項規定申請1、2地號土地合併登記？
2. 乙、丁、A、B、C 等5人得否依本法條第1項規定申請1、2地號土地合併登記？

A

1. 丙之繼承人5人(未辦繼承登記，應繼分各1/5)共同共有1/4，共同共有人D、E、F 3人同意辦理合併，同意人數及應繼分合計均過半數，符合本法條第1項規定，得與分別共有人依本法條規定辦理合併登記。惟土地共有人數計10人，同意人數僅5人，未超過半數，應有部分合計 $13/20$  ( $[1/2*2]+[1/20*3]=0.65$ )，未超過 $2/3$ ，不符合本法條第1項規定。
2. 土地共有人數計10人，乙、丁、A、B、C 5人申請土地合併登記，人數未超過半數，惟應有部分合計為 $3/4$ ，已超過 $2/3$ ，得依本法條第1項規定辦理合併。



說明：

- 共有人甲死亡，未辦繼承登記，繼承人為A、B、C 3人，應繼分各1/3。
- 共有人丙死亡，未辦繼承登記，繼承人為D、E、F、G、H 5人，應繼分各1/5。

# 人數、應有部分計算方式(17/17)



## 審查-同意處分、變更、設定人數及應有部分



- 依申請登記(收件日)時登記簿所載共有人及其應有部分計算。
- 共有人之應有部分經限制登記者，不得計入同意處分、變更、設定之人數及應有部分。(土登141條、執行要點101年修正說明)
- 應有部分為共同共有且因繼承取得者，應查詢異動檔，如有辦竣繼承登記後拋棄共同共有權利之情形，則共同共有人之潛在應有部分無法計算，該共同共有人只能全體同意處分或全體不同意處分。

## 他共有人為權利人

- ✓ 買賣案件之承買人為他共有人中之1人或數人(即他共有人行使優先購買權)時，該他共有人不得計入同意處分之人數及應有部分。(執行要點第3點第2項)
- ✓ 設定用益物權之權利人為他共有人中之1人或數人時，該他共有人不得計入同意設定之人數及應有部分。(內政部101.2.1-1016650079令)

# 參、申請人及申請標的

## 1. 申請人



# 申請人(1/2)

不同意之他共有人免於申請書、契約書、合併協議書簽章，亦無須到場核對身分



## 申請人

- 處分(買賣)及設定案之義務人、變更案之權利人：全體共有人。
- 部分共有人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書應列明全體共有人及其繼承人。(執行要點第9點第1款)



部分共有人依本法條第1項為處分、變更、設定行為時，係同意處分之共有人代不同同意處分之共有人處分其所有權，其性質係代理權之性質，且係依法取得之代理權，並非基於不同意共有人之授權，故屬法定代理權性質。(內政部101.2.1-1016650079令)

## 切結事項

部分共有人於登記申請書適當欄(或附切結書)記明「依土地法第34條之1第1項至第3項規定辦理，如有不實，義務人(標示變更登記案為「申請人」)願負法律責任。」(執行要點第9點第1款、第10點)

- 買賣登記：他共有人除依本法條規定優先購買外，不得為承買人(部分共有人與未行使優先購買權之他共有人均不得為承買人)。(執行要點第3點第2項及112年修正說明)
- 設定用益物權：本法條規定有民法第106條禁止自己或雙方代理規定之適用。故部分共同共有人或分別共有人僅得依土地法第34條之1規定，就共有土地或建物全部處分或設定用益物權予不同意設定之他共有人。(內政部99.8.27-0990725278令、101.2.1-1016650079令)

# 申請人(2/2)



## 共有人死亡

### 買賣案件

因處分後共有權利已不存在，故他共有人死亡，得直接辦理所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。(執行要點第9點第3款、內政部89.4.20-8906985函)

### 設定案件

共有人(包括同意及不同意之共有人)死亡，應先辦理繼承登記，部分共有人始得依本法條第1項規定辦理。(內政部103.9.22-1036038985函)

### 分割、 合併案件

屬未涉權利內容變動之登記，非民法第759條規定應經辦竣繼承登記，始得處分物權之行為，繼承人於申請繼承登記前，得申請被繼承人所遺不動產標示分割登記及相同所有權人之標示合併登記。(內政部100.1.10-1000723535令、102.6.19-1026651152令)

繼承人於辦理繼承登記前，申請分割、合併登記時，內政部未明文規定應檢附土地登記規則第119條規定之文件、應否檢附遺產稅證明書及界址調整及調整地形得否比照分割、合併案件辦理。



# 參、申請人及申請標的

## 2. 申請標的



# 申請標的(1/9)

## 共有人不完全相同之土地或建物併同買賣

同一移轉案件中，各標的物之義務人必須相同。義務人不同之標的物同時移轉於同一權利人之案件，應退回請當事人分件辦理。但如分別訂立契約書且立約日期相同者，不在此限。(內政部78.5.3-708154函)

承買人相同，但出買人  
不完全相同之標的

分別訂立公契

立約日期相同

立約日期不同

得填寫1份登記申請書，併1件辦理

分別填寫登記申請書  
分件(連件)辦理



# 申請標的(2/9)



## 數筆土地或建物併同設定用益物權



權利人相同，但義務人不完全相同之標的



分別訂立公契



分別填寫登記申請書  
分件(連件)辦理

### 權利人及義務人均相同之標的

內政部89.9.26台內中地字第8980748號函：

- 申請人主張所設定之標的為共同設定，且無法區分各標的之地租及權利價值者，得填寫於同1份契約書上，以1個收件號辦理，核發1份他項權利證明書。
- 申請人主張以一標示一收件號者，多筆標示得填寫於同1份契約書上，並於「地租」欄分別加註各筆之權利價值及於「權利價值」欄填寫各筆之「總權利價值」。設定筆數少於10筆者，僅收1個母號，其餘由登記機關以內部收件加收子號辦理；設定之筆數為10筆以上者，收2件以上之母號(10筆收2件，20筆收3件，以此類推)，其餘由登記機關以內部收件加收子號辦理，並分筆繕發他項權利證明書。

# 申請標的(3/9)



## 設定不動產役權

- 需役地與供役地部分相同之共有人，因供役地同意設定之共有人(即代理人)係代理未會同之共有人(即本人)，與需役地共有人(即代理人)為設定不動產役權之法律行為，違反民法第106條禁止自己代理之規定，不得依本法條第1項規定設定不動產役權。(內政部105.1.30-1050401883函)
- 需役不動產與非需役不動產辦理土地合併分割後，因該不動產役權從屬之需役不動產面積已增加，故應取得供役不動產所有權人之同意，或由供役、需役不動產雙方所有權人就該不動產役權之內容另依協議定之。(內政部107.8.28-1070440543函)

## 信託財產

受託人依本法條規定處分包含信託財產及其他未信託部分之全部共有土地，如未符合當事人信託契約約定之信託本旨者，不應受理。(內政部99.10.22-0990051281函)



## 設定地上權-已有建物

地上權設定契約約定以供建築使用為目的，惟該土地上已有建物存在，事實上非先就土地上建物為處分(如拆除房屋)，難以達到建築房屋之目的。又該建物與土地之共有人雖相同，然縱使土地部分共有人依本法條第1項規定同意設定地上權，尚無法逕認就拆除房屋之處分亦獲同意，難認設定地上權符合民法地832條規定之要件，尚不宜准予受理地上權設定登記。(內政部99.2.6-0990723781函，未收錄通函)

# 申請標的(4/9)



## 買賣-強制禁止規定



### 1. 建物及其 基地權利



- ✓ 專有部分不得與其所屬建築物共有部分之應有部分及其基地**所有權**或**地上權**應有部分分離而為移轉或設定負擔。(公寓大廈管理條例第4條第2項)
- ✓ **地上權**與其建築物(不限區分所有建物)或其他工作物，不得分離而為讓與或設定其他權利。(民法第838條第3項)
- ✓ 典物為土地，典權人在其上有建築物者，其**典權**與建築物，不得分離而為讓與或為其他處分。(民法第917條第2項)

- 部分共有人依本法條第1項規定申請**區分所有建物**之專有部分買賣登記，該基地權利種類為「所有權」時，其基地權利應隨同移轉。
- 部分共有人依本法條第1項規定申請**建物(不限區分所有建物)**買賣登記，**基地權利種類為「地上權」、「典權」**時，該地上權、典權移轉登記不適用本法條規定，應由全體地上權人、典權人申請之。

# 申請標的(5/9)



## 買賣-強制禁止規定



### 2. 需役不動產

不動產役權不得由需役不動產分離而為讓與，或為其他權利之標的物。(民法第853條)

部分共有人依本法條第1項規定申請需役不動產所有權買賣登記時，應同時申請供役地之不動產役權移轉登記，該不動產役權移轉登記不適用本法條規定，應由全體不動產役權人申請之。

土地法第14條第1項第1款至第4款規定「一定限度內之土地」，由縣市政府地政機關會同相關機關劃定後公告。(內政部86.7.30-8684748函)

### 3. 公私共有土地 法第14條不得 私有土地

現行土地法第14條第1項各款規定不得私有之土地，如已為公有，即不得再移轉為私有。公私共有土地，其屬土地法第14條第1項各款規定不得私有之土地，私有部分共有人依本法條第1項將共有土地全部移轉第三人，就公有應有部分而言，有違土地法第14條之規定。(內政部88.6.7-8806045函)

# 申請標的(6/9)



## 買賣-強制禁止規定



### 3. 公私共有土地法第14條 第1項第9款土地

- 土地法第14條第1項第9款：「左列土地不得為私有：……九、名勝古蹟。……」
- 「古蹟」如依文化資產保存法規定，經主管機關指定而列管有案者，其所在土地自可視為土地法第14條第1項第9款所稱之「名勝古蹟」……。(內政部77.9.12-621993函)
- 地政機關應配合於土地建物登記簿標示部其他登記事項欄註記「古蹟」。(內政部94.5.9-0940045098函)

國家文化資產網

文化資產概述 文化資產 公告資訊 法令規章 文化資產資料 相關資源 提報申請案件查詢 文化資產人才庫

國父史蹟館

查詢個案名稱、指定理由、歷史沿革、歷史脈絡、綜合簡述

進階條件

全選 **古蹟** 歷史建築 紀念建築 聚落建築群 文化景觀 史蹟 考古遺址 古物 傳統表演藝術 傳統工藝



「古蹟、歷史建築、紀念建築」資訊，可上「國家文化資產網」查詢

# 申請標的(7/9)



內政部國土管理署 環境敏感地區單一窗口查詢平台

小幫手  
提供申請人於申請案件前了解各項環境敏感項目應免查範圍資料與查復機關，亦可依申請範圍所在行政區查詢應免查環境敏感項目，相關查詢請點擊這裡「應免查範圍查詢」

累計瀏覽：5,509,394 人次  
現在有 62 位訪客 在線上

機關登入 首頁

辦理申請案 收費標準 應免查範圍查詢 文件下載 法規連結 單一窗口聯絡資訊 與我們聯繫 訂閱即時訊息 會員專區

最新消息  
2023-10-05 重新劃定臺南市臺南機場航空噪音防制區。  
2023-10-05 第2級第6項山坡地之圖資更新，公告「高雄市杉林區、旗山區、內門區、美濃區及六龜區山坡地範圍劃出計畫」。  
2023-09-26 第1級第1項「特定水土保持區」之圖資更新（廢止改制前行政院農業委員會92年8月13日農授水字第 0921847079號公告劃定「嘉義縣竹崎鄉光華村嘉-008土石流特定水土保持區」及其管理機關(嘉義縣政府、改制前行政院農業委員會林務局，現為農業部林業及自然保育署)之指定，並自即日生效。)

內政部國土管理署 環境敏感地區單一窗口查詢平台

累計瀏覽：5,509,397 人次  
現在有 62 位訪客 在線上

機關登入

匯出全部項目 以行政區查詢

環境敏感項目 【全國區域計畫法之第1級環境敏感地區】 【項目：24、是否位屬溫泉露頭及其一定範圍？】 【名稱：溫泉露頭及其一定範圍】

關鍵字搜尋： 桃園市

表列各環境敏感地區項目之查詢範圍倘經主管機關公告異動，該項目應查詢或免查詢地區尚未配合修正時，其查詢範圍仍以主管機關公告之最新資料為準。

第 1 頁，共 1 頁 / 第 1 筆至第 6 筆 / 共 6 筆

應查或免查	環境敏感項目名稱	行政區查詢層級	行政區名稱	查復機關
應查	溫泉露頭及其一定範圍	地段	桃園市復興區哈嘎灣段	桃園市政府水務局
應查	溫泉露頭及其一定範圍	地段	桃園市復興區四稜段	桃園市政府水務局
應查	溫泉露頭及其一定範圍	地段	桃園市復興區新興段	桃園市政府水務局
應查	溫泉露頭及其一定範圍	地段	桃園市復興區里安段	桃園市政府水務局
應查	溫泉露頭及其一定範圍	地段	桃園市復興區彌榮段	桃園市政府水務局
應查	溫泉露頭及其一定範圍	地段	桃園市復興區廬山段	桃園市政府水務局

- 河川區域、水庫集水區、海域區、礦區……等資訊，可上「環境敏感地區單一查詢平台」查詢。
- 查詢結果為「免查」者，表示該區無該類土地；如為「應查」者，可函詢主管機關或申請提供(付費)。

# 申請標的(8/9)



## 公私共有土地



### 執行要點 第5點

- 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，申請所有權變更登記，應予受理。

- 公有土地管理機關為同意處分之共有人時，應依國有財產法、土地法第25條規定之處分程序辦理。
- **部分共有人出售公私共有土地**，**公有土地管理機關為不同意處分之共有人**且屬直轄市或縣(市)有時，無須提經民意機關同意，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**。(執行要點第5點、內政部83.3.22-8374343函、83.7.25-8308795函)

公有土地管理機關有無依規定報請民意機關同意，非登記事項。



# 申請標的(9/9)



## 公私共有公共設施用地(公共設施保留地)



### 道路用地

- 土地法第14條第1項第5款所稱「公共通道道路」，不包括尚未徵收開闢之計畫道路用地。(內政部88.6.7-8806045函)
- 公私共有尚未徵收開闢之計畫道路用地，其處分仍有土地法第34條之1之適用。(內政部101.11.22-1016652185函)

### 公私共有公共設施用地處分之限制

公私共有尚未徵收開闢之公共設施用地，依本法條規定處分為私人所有時，應受都市計畫法第52條、第53條相關規定之拘束，僅得出售予獲准投資興辦都市計畫事業之私人或團體。(內政部101.11.22-1016652185函)

### 買賣案件應附文件

應檢附主管機關(如：道路用地之主管機關、市場用地之主管機關……等)出具之「獲准投資興辦都市計畫事業」證明文件(不得以都市計畫主管機關核發不妨礙都市計畫證明代替)。(內政部101.11.22-1016652185函、104.3.24-1041351458函)

# 肆、土地法第34條之1第2項 法定先行程序





# 本法條第2項法定先行程序(1/7)

## 本法條第2項規定出賣人事先通知義務

### 本法條 第2項

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。

### 通知或公告內容 (執行要點 第8點第6款)

- ✓ 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。

本法條第2項規定對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，部分共有人依本法條第1項為處分、變更、設定時，應踐行此項通知義務。

有優先購買權與其他無優先購買權之不動產併同出賣時，他共有人原則上只能承購有優先購買權之土地，對於無優先承購權之土地，如性質上具有使用不可分或有不可分割之情形者，不在此限。逾此部分，優先購買權人應無一併承購之權。如出賣人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購買權者，屬契約自由問題。(執行要點第8點112年修正說明)





# 本法條第2項法定先行程序(2/7)

## 本法條第2項規定出賣人事先通知義務



### 通知或公告對象

不同意之共有人(他共有人)。他共有人已死亡者，應以其全體繼承人或遺產管理人為通知或公告之對象。(執行要點第8點第7款)

### 書面通知

應以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。(執行要點第8點第2款、第8款)

- 遺產管理人順序：1.法定遺產管理人(臺灣地區與大陸地區人民關係條例第67條之1、第68條)；2.親屬會議選定遺產管理人(民法第1177條)；3.法院選任遺產管理人(民法第1178條)。
- 兩岸條例第68條之法定遺產管理人(無須聲請法院指定)：
  - 1) 亡故退除役官兵設籍於退除役官兵輔導委員會所屬安養機構者，由該安養機構為遺產管理人；非設籍於安養機構者，由設籍地輔導會所屬退除役官兵服務機構為遺產管理人。
  - 2) 現役軍人死亡無人繼承之遺產，由國防部後備司令部為遺產管理人。
- 兩岸條例第67條之1之法定遺產管理人：繼承人全部為大陸地區人民，除應適用第68條之情形者外，由繼承人、利害關係人或檢察官聲請法院指定財政部國有財產局為遺產管理人。



# 本法條第2項法定先行程序(3/7)

不能以書面通知時，以公告代通知(本法條第2項之通知)

## 公告方式

公告以下列方式(二擇一)為之：(執行要點第8點第5款及112年修正說明)

- 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，並自布告之日起，經20日發生效力。
- 以登報方式公告之(依實際情形刊登國內或國外報紙)，並自登報最後登載日起，經20日發生效力。

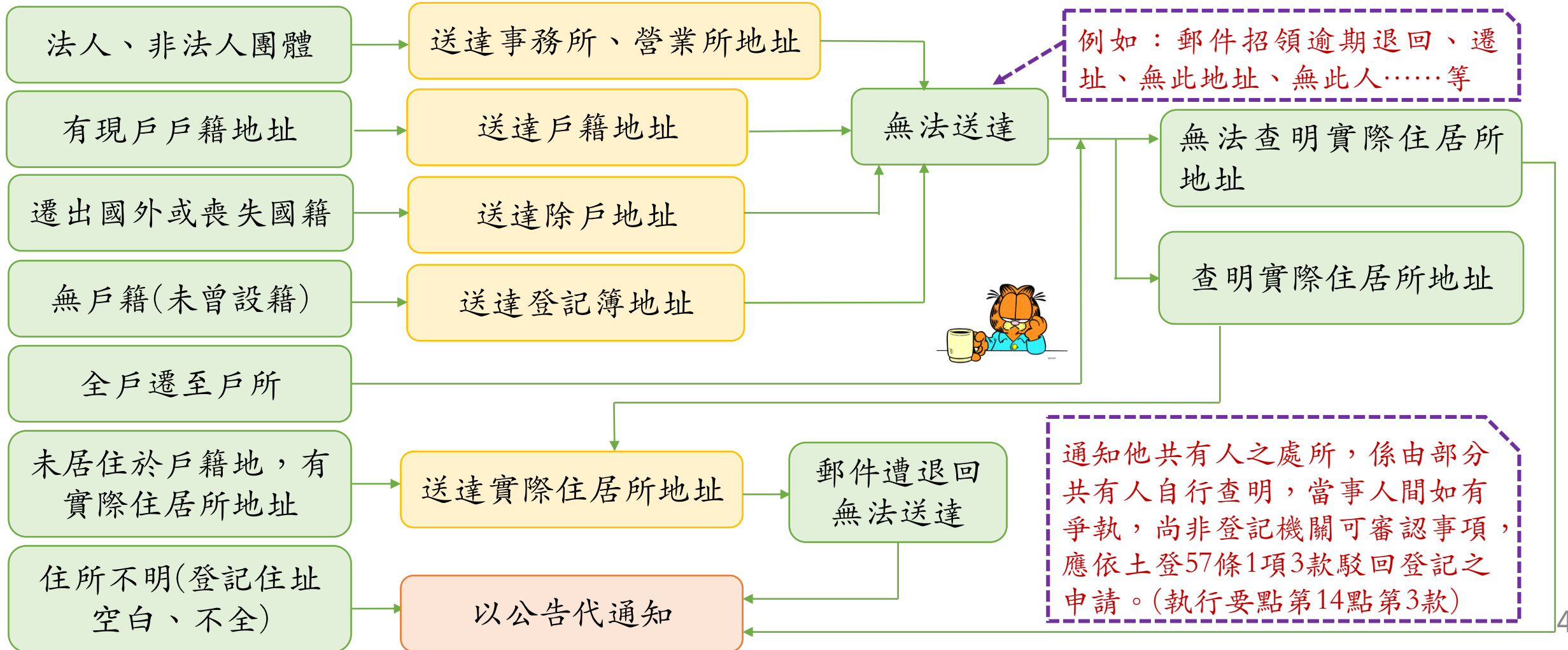
應送達之地址或實際住居所地址為境外地址

- 文書付與大廈管理員，蓋大廈管理委員會圓戳代收，則認定實際上由管理員收受送達，而產生送達效力。(最高行政法院101.12.26院田文字第1010000611號)
- 本法條第2項及執行要點第8點所規定之通知方式及內容，與「通知優先購買權人是否行使優先購買權」係屬二事。二者之通知對象、方式、內容不盡相同，究應分別通知或可合併1次通知，內政部未明確規範；實務上對於他共有人之通知，均將本法條第2項之通知與優先購買權之通知併1次通知，司法實務見解亦無應分2次通知之判決。



# 本法條第2項法定先行程序(4/7)

本法條第2項通知送達他共有人地址、公告(執行要點第8點)





# 本法條第2項法定先行程序(5/7)

## 審查

- ✓ 部分共有人申請(處分、變更、設定)登記時，應檢附已事先通知他共有人或公告之文件。(執行要點第9點第1款)
- ✓ 審查受通知人姓名、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。(執行要點第9點第1款)
- ✓ 其餘內容係屬當事人私法間法律關係，登記機關無庸審查，若具體個案涉訟，仍應以法院裁判為準。(執行要點第9點第1款112年修正說明)

## 通知文件

## 通知人

- ✓ 同意處分、變更、設定之共有人。
- ✓ 委託他人代為事先通知，無須檢附委託書(以郵局存證信函通知時，寄件人載明同意處分、變更、設定之共有人及代理人姓名，並由代理人蓋章，委託人無須蓋章)。

## 受通知人

- ✓ 登記簿登載之他共有人。
- ✓ 他共有人死亡：全體繼承人或遺產管理人。
- ✓ 他共有人失蹤：失蹤人財產管理人。





# 本法條第2項法定先行程序(6/7)

## 審查-通知文件



### 有送達

檢附通知文件(如：存證信函)+送達文件(如：雙掛號回執)。

### 無法送達

無法送達文件(如：郵局退回文件)+公告文件(如：新聞紙影本)。



### 切結事項

- 於登記申請書適當欄切結或附切結書：(執行要點第8點第3款、第10款)
1. 他共有人戶籍地址或事務所或營業所地址無法送達、全戶遷至戶政事務所、未居住於戶籍地、住所不明、遷出國外或喪失戶籍者之除戶地址無法送達、臺灣地區無戶籍者之登記簿地址無法送達：應就他共有人實際住居所(非戶籍地址)為通知，並切結「他共有人受通知之住所確係實際住居所，如有不實願負法律責任」。
  2. 無法知悉他共有人實際住居所者，切結「義務人(標示變更登記案為「申請人」)確不知悉他共有人實際住居所，如有不實願負法律責任」。





# 本法條第2項法定先行政程序(7/7)

## 審查－他共有人申請贈與



### 土登61條1項

登記，應依收件號數之次序或處理期限為之；同一宗土地之權利登記，其收件號數在後之土地，不得提前登記。

### 他共有人申請贈與(或配偶贈與)

- ▶ 部分共有人依本法條第1項規定申請買賣登記收件前，如他共有人申請贈與(或配偶贈與)登記，地所應先辦理贈與登記，贈與登記結案後始得辦理買賣登記；如造成他共有人異動，部分共有人應補行通知新權利人(受贈人)。
- ▶ 部分共有人依本法條第1項規定申請買賣登記收件後，地所應注意如有他共有人申請贈與登記，該收件在後之登記案，不得先行辦理贈與登記。



# 伍、優先購買權

## 1. 法令規定





# 優先購買權-法令規定(1/7)

## 土地登記規則 第97條第1項 (債權效力)



申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第8條之5第3項、第5項、土地法第34條之1第4項、農地重劃條例第5條第2款、第3款或文化資產保存法第32條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。

## 土地登記規則 第97條第2項 (物權效力)

依民法第426條之2、第919條、土地法第104條、第107條、耕地三七五減租條例第15條或農地重劃條例第5條第1款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。



# 優先購買權-法令規定(2/7)

## 債權效力之優先購買權

### 1. 民法物權編施行法第8條之5 第3項、第5項

- 3) 區分所有建築物之基地，依前項規定有分離出賣之情形時，其專有部分之所有人無基地應有部分或應有部分不足者，於按其專有部分面積比例計算其基地之應有部分範圍內，有依相同條件優先承買之權利，其權利並優先於其他共有人。
- 5) 區分所有建築物之專有部分，依第2項規定有分離出賣之情形時，其基地之所有人無專有部分者，有依相同條件優先承買之權利。



民法物權編修正施行(99.8.3)前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，已分屬不同一人所有或已分別設定負擔者。

### 2. 本法條第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買。

部分共有人依本法條第1項規定出賣全部共有土地或建物時，乃出賣共有物全部之所有權，亦即為各共有人應有部分之總和，故為平衡當事人之利益及保障他共有人之利益，他共有人對共有土地全部應享有優先承購權。(執行要點106年修正說明)



# 優先購買權-法令規定(3/7)

## 債權效力之優先購買權



### 3. 文化資產保存法第32條

古蹟、歷史建築或紀念建築及其所定著土地所有權移轉前，應事先通知主管機關；其屬私有者，除繼承者外，主管機關有依同樣條件優先承買之權。

### 4. 農地重劃條例第5條第2款、第3款

重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如左：

- 二. 共有土地現耕之他共有人。
- 三. 毗鄰耕地之現耕地所有權人。

- ✓ 農地重劃條例第5條所稱之「耕地」，依農業發展條例第3條第11款規定辦理。惟如農地重劃區內倘屬三七五租約土地者，依耕地三七五減租條例之規定辦理。(內政部104.3.24-1041302411A函)
- ✓ 農業發展條例第3條第11款：「……十一、耕地：指依區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區及森林區之農牧用地。」
- ✓ 「毗鄰耕地之現耕所有權人」係指與欲出售土地四周邊界相連，且現仍自行耕作之土地所有權人。(內政部95.10.30-0950053246函)

# 優先購買權-法令規定(4/7)



## 物權效力之優先購買權



### 1. 民法第426條之2

- 1) 租用基地建築房屋，出租人出賣基地時，承租人有依同樣條件優先承買之權。承租人出賣房屋時，基地所有人有依同樣條件優先承買之權。
- 2) 前項通知，出賣人應將出賣條件以書面通知優先承買權人。優先承買權人於通知達到後10日內未以書面表示承買者，視為放棄。
- 3) 出賣人未以書面通知優先承買權人而為所有權之移轉登記者，不得對抗優先承買權人。

### 2. 民法第919條

- 1) 出典人將典物出賣於他人時，典權人有以相同條件留買之權。
- 2) 前項情形，出典人應以書面通知典權人。典權人於收受出賣通知後10日內不以書面表示依相同條件留買者，其留買權視為拋棄。
- 3) 出典人違反前項通知之規定而將所有權移轉者，其移轉不得對抗典權人。



# 優先購買權-法令規定(5/7)

## 物權效力之優先購買權

### 3. 民法第425條之1第1項

土地及其土地上之房屋同屬一人所有，而僅將土地或僅將房屋所有權讓與他人，或將土地及房屋同時或先後讓與相異之人時，土地受讓人或房屋受讓人與讓與人間或房屋受讓人與土地受讓人間，推定在房屋得使用期限內，有租賃關係。其期限不受第449條第1項規定之限制。



土登97條1項所列條文為什麼沒有民法第425條之1?



- ✓ 90.9.14修正土登97條，第2項增列「民法第426條之2」；嗣於95.6.19修正土登97條2項，增列「民法第425條之1」。
- ✓ 99.6.28修正土登97條2項，刪除「民法第425條之1」，其修正說明略以，按民法第425條之1推定之租賃關係，係類推適用民法第426條之2及土地法第104條關於基地租賃優先購買權之規定，為避免誤解民法第425條之1另有優先購買權之規定，爰予修正。
- ✓ 民法第425條之1之規定，限於施行日(89.5.5)起，土地、房屋同時或先後讓與相異之人，始有適用。(內政部92.11.26-0920018954函)



# 優先購買權-法令規定(6/7)

## 物權效力之優先購買權

可供建築之土地

### 4. 土地法第104條

- 1) 基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。
- 2) 前項優先購買權人，於接到出賣通知後10日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。



### 5. 土地法第107條

- 1) 出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。
- 2) 第104條第2項之規定，於前項承買承典準用之。

- 土地法第106條有關供農、漁、牧使用之農地之認定：實施區域計畫或都市計畫或其他用地編定之使用管制前，以該租約土地實際供農、漁、牧使用者為農地。實施都市計畫以後之地區，指農業區、保護區內供農、漁、牧使用之土地。另於實施區域計畫以後之地區，應指編定為農牧用地、養殖用地之土地。（內政部89.9.18-8912564函）
- 農業發展條例89年修正前已興建農舍與農地分屬不同人，農舍移轉時或基地坐落移轉時，應踐行土地法第104條規定。（內政部93.11.2-0930015211函）



# 優先購買權-法令規定(7/7)

## 物權效力之優先購買權

### 6. 耕地三七五減租條例第15條第1項

耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，……。



### 7. 農地重劃條例第5條第1款

重劃區內耕地出售時，其優先購買權之次序如左：

一. 出租耕地之承租人。

- 耕地三七五減租條例第15條所稱「**耕地**」之認定方式：(內政部102.8.13-1020275696令)
  - 一. 依都市計畫法編定為農業區、保護區內依法供農、漁、牧使用之土地。
  - 二. 依區域計畫法編定之農牧用地、養殖用地。
  - 三. 國家公園區內，依國家公園法劃定之分區別及使用性質，經國家公園管理處會同有關機關認定合於上述一、二規定之用地。
- 地政事務所審查三七五租約耕地出賣或出典案件與鄉(鎮、市、區)公所檢查聯繫作業要點第2點：在鄉(鎮、市、區)公所辦畢三七五租約登記之耕地，地政事務所應於土地登記簿予以註記。

# 伍、優先購買權

## 2. 出賣人通知義務





# 優先購買權-出賣人通知義務(1/9)

## 確認有哪些優先購買權人



買賣土地類別	法規	優先購買權人
可建築用地(建地)	土地法第104條第1項	土地地上權人、典權人、承租人(即地上建物所有權人)
	民法第426條之2第1項、第425條之1第1項	土地承租人(即地上建物所有權人)
	土地法第34條之1第4項	土地他共有人
古蹟、歷史建築、紀念建築定著之土地	文化資產保存法第32條	文化資產之主管機關
	土地法第34條之1第4項	土地他共有人
農地重劃區內無三七五租約之耕地(區域計畫法劃定為特定農業區、一般農業區、山坡地保育區、森林區之農牧用地)	農地重劃條例第5條	優先購買順序： 1. 出租耕地之承租人 2. 共有土地現耕之他共有人 3. 毗鄰耕地之現耕地所有人



# 優先購買權-出賣人通知義務(2/9)

## 確認有哪些優先購買權人



買賣土地類別	法規	優先購買權人
三七五租約之耕地(含農地重劃區內三七五租約之耕地)	耕地三七五減租條例第15條 內政部104.3.24-1041302411A號函	土地承租人
	土地法第34條之1第4項	土地他共有人
都市計畫編定為農業區、保護區內供農漁、牧使用之土地或區域計畫編定為農牧用地、養殖用地(無三七五租約)	土地法第107條	土地承租人
	土地法第34條之1第4項	土地他共有人
有典權登記之土地(典權人無地上建物)	民法第919條	典權人
	土地法第34條之1第4項	土地他共有人



# 優先購買權-出賣人通知義務(3/9)

確認有哪些優先購買權人



建物買賣	法規	優先購買權人
建築物	土地法第104條第1項	建物所有權人為土地之地上權人、典權人或承租人時：土地所有權人
	民法第426條之2第1項、第425條之1第1項	
古蹟、歷史建築、紀念建築	土地法第34條之1第4項	建物他共有人
	文化資產保存法第32條	文化資產之主管機關
有典權登記之建物	土地法第34條之1第4項	建物他共有人
	民法第919條	典權人



# 優先購買權-出賣人通知義務(4/9)

## 確認有哪些優先購買權人



區分所有建物之專有部分與基地權利於99.8.3前分屬不同人	法規	優先購買權人
區分所有建物之建築基地應有部分為共同共有依本法條處分	民法物權編施行法第8條之5第3項	優先順序： 1. 無基地所有權或持分不足之區分建物所有權人 2. 土地他共有人
	土地法第34條之1第4項	
區分所有建物之專有部分依本法條處分	民法物權編施行法第8條之5第5項	優先順序： 1. 建物他共有人 2. 無專有部分之基地所有權人
	土地法第34條之1第4項	



# 優先購買權-出賣人通知義務(5/9)

## 通知優先購買人



部分共有人與第三人  
簽訂買賣契約(私契)



通知他共有人及其他優  
先購買權人是否願以相  
同買賣條件優先購買



通知送達15日/10日(依  
法定日期)後簽公契

- 出賣人(即部分共有人)應通知優先購買權人。
- 優先購買權人死亡：通知全體繼承人(內政部75.2.13-384485函)；繼承人有無不明時，應通知遺產管理人。
- 書面通知送達不到或優先購買權人住址無法查明，依民事訴訟法公示送達之規定，以公示送達為意思表示之通知。(民法第97條、內政部76.5.20-503424函、92.11.26-0920018954函、司法院83.4.26秘台廳民一字第07800號函、法務部92.11.10-0920045280函)
- 以存證信函通知優先購買權人，該優先購買權人無正當理由拒收，其通知仍生效力。(內政部79.5.23-794199函、法務部79.4.11-4584函、79.4.11-4884函)
- 通知內容(通知內容應包括哪些事項及是否要附私契，內政部未規定)：出賣人與第三人所簽買賣契約之同一條件(執行要點106年修正說明)。



# 優先購買權-出賣人通知義務(6/9)

無建築房屋/地上權期間屆滿/耕地變更為非耕地-免通知

- 基地地上權人、典權人或承租人於基地上如未為房屋建築者，縱有其他工作物或竹木於該基地上，於該基地出賣時，仍無土地法第104條第1項之優先購買權。(內政部89.6.8-8907933函)
- 經設定地上權之土地，土地所有權人得向地政事務所申請勘查，該基地上確未為房屋之建築者，於申請買賣登記時，免附地上權人放棄或視為放棄優先購買權之證明文件。(內政部89.9.1-8910270函)
- 已設定地上權之土地，其地上權存續期間屆滿，未辦理塗銷登記前，於土地出賣時，該地上權人無優先承買權。(內政部79.11.21-848199函)
- 出租耕地、三七五租約耕地經變更為建築用地、住宅區或道路用地(非耕地使用之土地)，或編為建築用地之出租耕地終止租約，承租人無優先購買權。(內政部67.11.27-819644函、74.1.18-286223函、80.9.4-8078052函、94.10.7-0940066442函)

最高法院97年度台上字第1592號民事判決理由，不能因土地經編為住宅區用地，即認為原耕地租賃關係當然終止，而無三七五條例第15條之適用。當事人間如有爭議，應循司法途徑解決。





# 優先購買權-出賣人通知義務(7/9)

## 違章建築、未辦保存登記房屋-要通知



### 法務部見解：違章建築(土104)

土地法第104條所稱「房屋」應不以合法房屋為限。惟民法第148條規定，行使權利應依誠實及信用方法，若地上權人、典權人、承租人係以不合法之房屋，違反誠信原則之方法，主張土地法第104條優先購買權以阻斷其他人購買基地，自為法所不許。(法務部 95.5.10-0950017801函)

### 司法實務見解：違章建築(土104)

土地法第104條第1項之規定，旨在使地上建物之利用與其基地所有權合歸於一人。違章建築者，雖不能向地政機關辦理登記，但並非不得為交易、讓與之標的，買受人受領交付而取得事實上處分權，出賣之原始建築人即不得再以其不能登記為由主張所有權為其原始取得，且違章建築之房屋於建造完成後，始由房屋受讓人逕向土地所有人租用該基地，仍無礙租地建屋之本質。(最高法院91年度台上字第2154號民事判決)



# 優先購買權-出賣人通知義務(8/9)

## 違章建築、未辦保存登記房屋-要通知

### 司法實務見解：違章建築/ 未登記建物(民法425-1)

違章建築之買受人雖因未辦理登記而無從辦理移轉登記取得建物所有權，而僅得以事實上處分權讓與，但受讓人取得之事實上處分權，較之所有權人之積極權能，除登記外，實屬無異。民法第425條之1係以「所有權讓與」為要件，解釋上應包括就無法辦理所有權登記之建物受讓事實上處分權之情形，始符合法意。(最高法院85年度台上字第51號、99年度台上字第1723號民事判決、臺灣高等法院暨所屬法院107年法律座談會民事類提案第1號)

內政部93.11.2函釋農業發展條例89年修正前已興建農舍與農地分屬不同人，農舍移轉時或基地坐落移轉時，應踐行土地法第104條規定。農舍坐落之基地出賣時，如地上農舍未辦登記，仍應踐行土地法第104條規定，無法查明農舍所有人住址時，以公示送達方式辦理。





# 優先購買權-出賣人通知義務(9/9)



「依本法條第2項所為之通知」與「通知優先購買權人是否行使優先購買權」之差異

差異比較	案件種類	通知時點	通知對象	通知內容	通知、送達方式
依本法條第2項所為通知	處分、變更、設定案件	事先通知	<u>他共有人</u> (不同意之共有人)	處分、變更或設定方式及標的、價金分配償付方法及期限	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 雙掛號通知或郵局存證信函</li> <li>2. 住址不明或通知無法送達：於里辦公處公告或登報(經20日生效)</li> </ol>
通知優先購買權人	買賣案件	部分共有人與第三人簽訂買賣契約後通知	優先購買權人( <u>他共有人</u> 、地上權人、典權人.....)	買賣條件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 除法律明定應以書面通知(如：民法第426條之2)者外，得不以書面通知</li> <li>2. 住址不明或通知無法送達：公示送達(登報經20日生效，境外經60日生效)</li> </ol>

# 伍、優先購買權

## 4. 行使優先購買權





# 行使優先購買權(1/13)

## 行使優先購買權之期限



法條無明文規定行使優先購買權之期限者，可參酌下列法規，以15日為期限，尚屬合理

優先購買權	期限	
	日曆天	法規
土地法第34條之1第4項	15日	執行要點第13點第1款
土地法第104條第1項、第107條第1項	10日	土地法第104條第2項、第107條第2項
民法物權編施行法第8條之5第3項、第5項	15日	民法物權編施行法第8條之5第7項
民法第426條之2第1項	10日	民法第426條之2第2項
民法第919條第1項	10日	民法第919條第2項
耕地三七五減租條例第15條第1項	15日	耕地三七五減租條例第15條第1項

# 行使優先購買權(2/13)



## 行使優先購買權期限起算點



### 出賣通知 送達

出賣人對優先購買權人所為之出賣通知，雖非屬意思表示，而係屬準法律行為，得類推適用民法第95條第1項規定，以通知到達相對人(優先購買權人)時發生效力。(法務部79.4.11-4584函、79.4.11-4884函)

### 公示送達 (無法通知)

公示送達，自將公告或通知書黏貼公告處所之日起，公告於法院網站者，自公告之日起，其登載公報或新聞紙者，自最後登載之日起，經20日發生效力；就應於外國為送達而為公示送達者，經60日發生效力。但依第150條之公示送達，自黏貼公告處所之翌日起，發生效力。(民事訴訟法第152條)

### 民法物權編施行法第 8條之5第3項、第5項

出賣基地或專有部分時，應在該建物之公告處或其他相當處所公告5日，並自最後公告日起算。(民法物權編施行法第8條之5第7項)

# 行使優先購買權(3/13)

## 合法行使優先購買權



### 1. 出賣人與第三人間有買賣契約存在

土地法第104條、土地法第34條之1第4項所定之優先購買權，為形成權之一種。此形成權之行使，須以行使時所有人與第三人間有買賣契約之有效存在為要件。如共有人與第三人間之出賣行為根本無效，則所謂優先購買權即無從發生。(最高法院67年度第5次民事庭庭推總會決議(一)、最高法院98年度台上字第734號民事判決、法務部102.4.8-10200540760函)

### 2. 於期限內為意思表示

他共有人以書面為優先購買與否之表示，以該表示之通知達到同意處分之共有人時(非郵戳日期)發生效力。(執行要點第13點第1款)



# 行使優先購買權(4/13)



## 合法行使優先購買權



### 3. 依同樣條件行使優先購買權

- 他共有人行使優先承購權，對於出賣之共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件，優先購買權人必須均表示接受，始為合法行使優先購買權；倘有部分不接受或擅加變更買賣條件，或僅就其中部分買賣標的物行使優先承購權，或未於期限為「依同樣條件」優先承買之表示者，自非合法行使優先承購之權利。(最高法院65年度台上字第853號民事判決、臺灣高等法院暨所屬法院106年法律座談會民執類提案第8號、執行要點106年修正說明)
- 土地法第104條第1項後段所謂「同樣條件」，乃指房屋所有權人與他人所訂契約條件或他人承諾之條件而言，非僅房屋所有權人一方所提之條件。(行政院59.7.8台內字第6098號令)





# 行使優先購買權(5/13)

## 他共有人之優先購買權



- 他共有人死亡絕嗣，遺產管理人得主張其優先購買權。(內政部89.8.18-8915895函)
- 部分共有人依本法條第1項設定地上權或典權後，再依同法條出售土地(包括出售予地上權人)，他共有人仍有優先購買權。(執行要點第12點第4項)
- 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應有部分時，該專有部分之他共有人有優先購買權之適用。(執行要點第13點第4款)
- 專有部分為市場攤位或停車位有編號登記，該停車位或攤位連同所屬基地應有部分一併移轉，建物他共有人無優先購買權。(內政部95.1.17-0950724925函)
- 依規約約定共用之專有部分或非建築基地之私設通路，與其他專有部分併同移轉時，經申請人切結「本案移轉之00建號確實為社區公共設施性質」或「00地號確實為供社區聯外之私設通路」者，該地、建號之他共有人無優先購買權。(內政部112.12.15-1120267939函，透天厝不適用)

部分共有人依本法條設定地上權，鑒於他共有人並未有優先設定之權利，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。(內政部87.9.9-8778266函)



# 行使優先購買權(6/13)

## 祭祀公業、神明會派下員或信徒之優先購買權



- 祭祀公業之規約就其財產處分業有規定者，於其依規約處分不動產時，因非依土地法第34條之1第5項準用第1項規定而為處分，自無同條第4項規定之適用。故祭祀公業之不動產依規約為處分者，不同意處分之派下員應無準用土地法第34條之1第4項規定之餘地，即不得依上開規定主張優先購買權。(內政部107.10.11-107044026函)
- 祭祀公業依規約處分不動產時，其他不同意處分之派下員可否主張行使優先購買權，須視該規約有無相當於土地法第34條之1第4項優先購買權之規定，尚難以規約就處分共有不動產之方法已作約定，遽認已排除土地法第34條之1第5項準用第4項規定之適用(最高法院102年度台上字第518號民事判決參照)。(法務部107.8.21-10703512460函)

- ✓ 如規約約定「依土地法第34條之1規定辦理」或「依土地法相關規定辦理」，應依本法條第1項至第5項規定辦理，檢附本法條第2項及通知不同意派下是否行使優先購買權之文件辦理。
- ✓ 如規約約定「依土地法第34條之1第1項規定辦理」或「派下1/2以上同意」或有約定「派下無優先購買權」，則不同意之派下無優先購買權。



# 行使優先購買權(7/13)

## 他共有人 **多人** 行使優先購買權

### 分別共有人

- ▶ 他共有人 得以出賣之同一條件 共同或單獨 優先購買。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。(執行要點第12點第1項、第3項、第13點第9款)
- ▶ 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。(執行要點第13點第10款)

### 共同共有人

他共有人之應有部分 為 共同共有 時，共同共有人行使優先購買權，除法律或契約另有規定外，須經全體共同共有人之同意(民法第828條第2項)。如共同共有人之一已於法定期間內主張優先承買權，並於事後檢附其他共同共有人之同意證明文件(事後追認)，符合共同共有人全體同意之要件。(內政部93.11.30-0930016195函)



他共有人多人主張優先購買時，承買持分可否由當事人合意，不按應有部分比例定之？





# 行使優先購買權(8/13)

## 多筆棟併同出賣他共有人行使優先購買權

### 多筆棟併同出賣

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：(執行要點第12點第2項)

1. 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。
2. 依法律規定應併同移轉。

數宗土地或建物依本法條第1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權之選擇權，他共有人得就其共有之土地或建物行使優先購買權。(執行要點第12點112年修正說明)

如：公寓大廈管理條例第4條第2項

### 例1

甲、乙(應有部分各1/3)、丙、丁(應有部分各1/6)共有A地，甲、乙、丙共有B地(應有部分各1/3)，甲、乙2人將A、B土地併同出賣，丁再可就A地表示優先購買。

### 例2

甲、乙、丙共有A、B土地(應有部分各1/3)，甲、乙2人將A、B土地併同出賣，丙得就A、B土地行使優先購買權，不可僅就A地(或B地)行使優先購買權。



# 行使優先購買權(9/13)



## 優先購買權人 經限制登記

- 他共有人之應有部分經限制登記，不影響其優先購買權之行使。(執行要點第13點第7款)
- 租用基地建築之房屋被查封，於基地出售時，基地承租人(即房屋所有權人)仍有優先購買權。(內政部52.8.7-120712函)

## 私法人 行使優先購買權

私法人依民法第426條之2第1項、第919條第1項、民法物權編施行法第8條之5第5項、土地法第34條之1第4項、第104條第1項行使優先購買權，買受供住宅使用之房屋，免依平均地權條例第79條之1第1項規定申請許可。(內政部 112.6.20-1120263769公告)

## 受託人行使優先購買權



- 最高法院96年台上字第2530號民事判決：
- 依私法自治原理，受託人之管理處分權，如信託當事人未另有約定，舉凡有關信託財產法律行為、事實行為、訴訟行為或取得權利負擔義務行為，均應包括在內。
  - 信託契約「信託財產之管理或處分方法」約定為「受託人依約管理處分(出售)信託物所有權」，受託人基於信託契約之管理處分權，並無特別之約定，基上說明，受託人就優先承購權(屬取得權利負擔義務之行為)，有管理處分之權限。



# 行使優先購買權(10/13)

他共有人之優先購買權，應受限制有關法律之限制(執行要點第13點第2款)

## 例1



登記名義人死亡，其繼承人(經許可長期居留之陸配及臺灣地區繼承人)辦竣公同共有繼承登記後，部分公同共有人(臺灣地區繼承人)依本法條規定出賣公同共有不動產，他公同共有人(尚未取得中華民國國籍之陸配)行使優先購買權。申請買賣登記時，應依兩岸關係條例第69條及大陸地區人民在臺灣地區取得設定或不動產物權許可辦法規定檢附內政部許可函辦理。

## 例2



登記名義人死亡，其繼承人A、B、C等3人辦竣公同共有繼承登記後，C放棄中華民國國籍並取得新加坡籍，嗣公同共有人A、B依本法條規定出賣公同共有不動產(農舍及基地)，他公同共有人C(新加坡籍)行使優先購買權。惟新加坡籍人民僅得買受區分所有建物及其基地持分作住宅及商業使用(土地法第18條、內政部95.12.8.-0950178966函、104.6.15-1040415546令)，故該新加坡籍他共有人不得買受該農舍及基地。



# 行使優先購買權(11/13)

承買人為優先購買權人

依本法條設定之  
地上權不適用

直接出賣給地上權人

他共有人行使優先購買權

共有人除依本法條第4項規定行使優先購買權外，不得為承買人。(執行要點第3點第2項)。

按土地法第104條及民法第426條之2地上權人或承租人之先購買權效力優先於他共有人之優先購買權，如基地所有權人並非出賣予第三人，而係直接出賣予地上權人或承租人，第三人(包含次序在後之優先購買權人)無從動搖基地所有權人與地上權人或基地承租人之買賣契約，他共有人即不得主張優先購買權。(法務部107.10.4-10703514840函、內政部107.10.17-1070447078函)

承買人為承租人



- ✓ 三七五耕地：依土地標示部之三七五租約註記及公所之租約登記資料審查。
- ✓ 基地之承租人須為地上建物所有權人(未登記建物為事實上處分權人)。
- ✓ 申請買賣登記時，地所無須要求檢附租約。



# 行使優先購買權(12/13)

土地買賣，有地上權登記，他共有人有無優先購買權

一. 地上權依土地所有權人全體同意設定

查調地上權設定登記案

A. 部分共有人直接出賣予地上權人

1. 地上權人 有 地上建物

他共有人無優先購買權

免通知他共有人是否行使優先購買權

由地上權人承買

2. 地上權人 無 地上建物

地所勘查確認無建物

他共有人 有 優先購買權

通知他共有人是否行使優先購買權

他共有人行使優先購買權

由他共有人承買

B. 部分共有人出賣予第三人

1. 地上權人 無 地上建物

地所勘查確認無建物

1) 地上權人 無 優先購買權  
2) 他共有人 有 優先購買權

2. 地上權人 有 地上建物

地上權人、他共有人均 有 優先購買權

通知地上權人、他共有人是否行使優先購買權

地上權人及他共有人均行使優先購買權

由地上權人承買

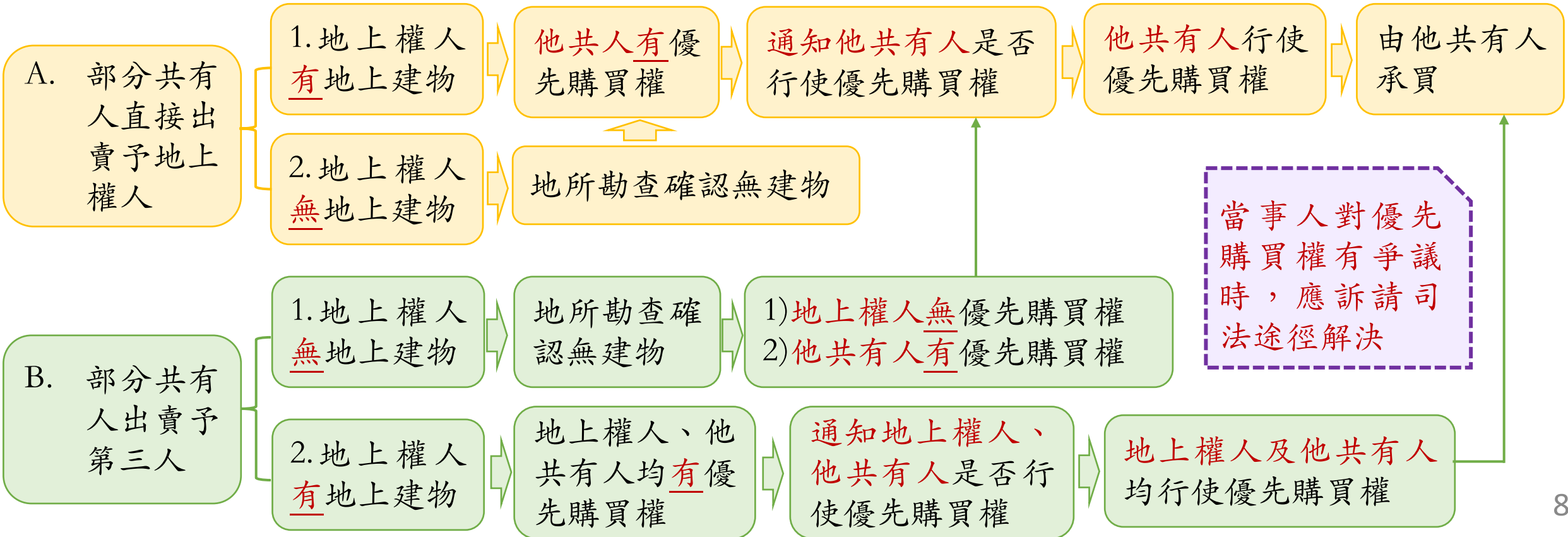


# 行使優先購買權(13/13)

土地買賣，有地上權登記，他共有人有無優先購買權

## 二. 地上權依本法條第1項規定設定

113.1.1起他項權利部註記「本地上權係依土地法第34條之1規定設定」(執行要點第4點)



# 伍、優先購買權

## 5. 放棄或視為放棄優先購買權





# 放棄或視為放棄優先購買權(1/3)

## 物權效力之優先購買權(土登97條2項)



### 一. 放棄優先購買權

1. 檢附「優先購買權人出具放棄優先購買權文件」+「優先購買權人之資格證明」+「印鑑證明」。(土登97條2項、內政部87.5.11-8705210函)
2. 無須檢附通知優先購買權人文件。

公地承租人出賣房屋，公地管理機關函復文未主張優先購買權，僅敘明請承買人於辦竣買賣登記後辦理換約手續，其優先購買權視為放棄。(內政部74.8.26-328629函)

### 二. 視為放棄優先購買權

1. 檢附「出賣人通知優先購買權人之證件」+「送達文件」+切結「優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任」。(土登97條2項、內政部87.5.11-8705210函)
2. 審查通知優先購買權文件之寄件人及收件人即可，無須審查通知內容(優先購買權人對通知內容有異議時，再行審查)。



# 放棄或視為放棄優先購買權(2/3)

## 債權效力之優先購買權(土登97條1項)

- ✓ 民法物權編施行法第8條之5第3項、第5項
- ✓ 農地重劃條例第5條第2款、第3款
- ✓ 文化資產保存法第32條



優先購買權人**放棄或視為放棄**優先購買權：

1. 附具出賣人(同意處分之共有人)之切結書，或於登記申請書切結「優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」。(土登97條1項)
2. 無須檢附通知優先購買權人文件。
3. 優先購買權人以書面回復放棄優先購買權者，無須檢附該書面回復之文件。



優先購買權人之資格，採形式審查，當事人對優先購買權之存在與否產生私權上爭執，得依法提起訴訟。(法務部96.7.23-1096620597函)

出賣人應切結事項，可自行選擇於登記申請書備註欄切結或另附切結書(二擇一)方式辦理。





# 放棄或視為放棄優先購買權(3/3)

債權效力之優先購買權(土登97條1項)

## 土地法第34條之1第4項

他共有人放棄或視為放棄優先購買權：

1. 附有出賣人(同意處分之共有人)之切結書，內容包括通知方式、優先購買權人主張情形並記明「如有不實願負法律責任」。(執行要點第13點第11款)
2. 不能於登記申請書適當欄切結。
3. 無須檢附通知優先購買權人文件。
4. 優先購買權人以書面回復放棄優先購買權者，無須檢附該書面回復之文件。



## 切結書範例

一般買賣(出售應有部分)案件及依本法條第1項處分之買賣案件，均應依執行要點第13點第11款規定檢附切結書辦理。

### 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。

# 陸、對價或補償文件





# 對價或補償文件(1/6)

## 對價或 補償文件 (二擇一)



一. 他共有人(祭祀公業、神明會土地為其派下員或信徒) **出具已領受對價或補償證明+親自到場核對身分**(證明文件經公證或認證、駐外單位驗證、海基會驗證、使用於登記機關設置之土地登記印鑑**或檢附印鑑證明者**，免親自到場)。(執行要點第9點第2款)

二. 已依法提存之文件：(執行要點第9點第2款)

1. **提存人應為同意處分、變更、設定之共有人**，並得由其中一人或數人辦理提存。(執行要點第11點第1款)
2. 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。(執行要點第11點第2款)
3. 他共有人確尚生存，惟住所不詳，經舉證客觀上無法查明者，以該共有人為受取權人辦理提存，並依提存法規定辦理。(執行要點第11點第3款第1目)



# 對價或補償文件(2/6)

他共有人死亡未辦繼承登記應附文件(二擇一)

他共有人之繼承關係可能包括再轉繼承，故應於提存書記明「相關被繼承人姓名」。

## 一. 受領證明



1. 他共有人之繼承人出具已領受對價或補償證明+親自到場核對身分(證明文件經公證或認證、駐外單位驗證、海基會驗證、使用於登記機關設置之土地登記印鑑或檢附印鑑證明者，免親自到場)
2. 土登119條之文件(包括遺產稅證明證明文件)。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」。(執行要點第9點第4款)

## 二. 提存文件

應得對價或補償已為繼承人提存之證明(以繼承人為清償或辦理提存之對象)+土登119條之文件(免附遺產稅證明文件)：(執行要點第11點第3款第2目至第4目)

1. 他共有人死亡而繼承人有無不明時，應以遺產管理人為清償或辦理提存之對象(無從依法選任遺產管理人時，依提存法施行細則第4條第2項規定，以不能確知孰為債權人而難以給付為由辦理)。
2. 提存書領取提存物所附條件欄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42條規定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。



# 對價或補償文件(3/6)

他共有人行蹤不明

他共有人行蹤不明未受死亡宣告者，依家事事件法第143條第1項、第2項規定財產管理人為清償或辦理提存之對象。(執行要點第10點第3款第4目)

家事事件法第143條第1項、第2項：

- 一. 失蹤人未置財產管理人者，其財產管理人依下列順序定之：1. 配偶。2. 父母。3. 成年子女。4. 與失蹤人同居之祖父母。5. 家長。
- 二. 不能依前項規定定財產管理人時，**法院**得依利害關係人或檢察官之聲請，**選任**財產管理人。

切結事項

- ✓ 由部分共有人切結(涉及對價或補償之案件均應切結)。
- ✓ 於登記申請書(或附切結書)記明「受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人(標示變更登記案為「申請人」)自行負責」。(執行要點第9點第2款、第10點)

對價或補償之多寡，非登記機關審查範圍，亦無須檢附買賣私契。(執行要點第9點第2款、內政部 111.6.8.-1110263412函)



# 對價或補償文件(4/6)



## 免附對價或補償文件



### 價款不分配 派下員

祭祀公業處分土地，其**所得價款**留存為祭祀祖先費用及改建祖祠經費，**不予分配派下員**者，可於**登記申請書適當欄記明事由**後，免於提出對價或補償之證明文件。(執行要點第8點106年修正說明、內政部73.10.30-269043函)



### 未屆契約約 定給付日期

基於申請登記之共有人依法對未參與處分之他共有人皆負有全額給付之連帶責任，本案依約義務人之對價於申請登記時，尚未屆清償期，得免提出他共有人已為受領或為其提存之證明。(內政部100.12.8-1000726287函)

### 不影響他共有人 利益之變更行為

符合執行要點第3點規定「不影響不同意共有人利益之變更」者，因不涉及對價或補償，自無執行要點第9點第2款規定之適用。(執行要點第8點106年修正說明)

# 對價或補償文件(5/6)

## 合併、界址調整、調整地形等標示變更登記

### 土地合併



- 各宗土地之部分共有人，依本法條規定申辦合併複丈，由部分共有人代全體共有人檢附之協議書即視同經全體所有權人同意之協議書。(內政部91.1.31-0910083243-2函)
- 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。(執行要點第9點第7款)

### 建物合併

所有權人不同時，各所有權人之權利範圍除另有協議外，應以合併前各該棟建物面積與各棟建物面積之和之比計算。(地籍測量實施規則第290條第3項第1款)

面積相同但構造、年數、用途不同之建物，其房屋現值並不相同；各共有人合併前後取得面積縱相同，如以房屋現值計算未必相同(內政部未明文規定應檢附房屋現值評定證明文件計算各共有人取得之價值，據以審認是否不影響他共有人之利益)。





# 對價或補償文件(6/6)

## 合併、界址調整、調整地形等標示變更登記

### 界址調整 調整地形

界址調整、調整地形：檢附所有權人協議書。(地籍測量實施規則第225條第1項、第229條第1項第1款)



- 土地界址調整、調整地形案件，於複丈後應改算當期公告現值，再依調整前、後公告土地現值計算各共有人之價值差額。(地籍測量實施規則第226條、第230條)
- 土地合併、界址調整、調整地形案件，他共有人於變更前後取得價值無減少或無價差者，得審認符合執行要點第3點第1項規定「不影響他共有人之利益」；如他共有人之權利範圍依土登43條2項規定計算結果所產生之價差減少在1平方公尺公告土地現值以下時，雖免申報移轉現值，但得否免予補償，內政部未有明文。
- 內政部未明文規定部分共有人依本法條申請土地合併、界址調整、調整地形時，應檢附各共有人合併/調整前後取得價值差額明細表作為「不影響他共有人利益」之證明文件。是類案件由登記機關自行計算各共有人之價差，以審認是否不影響他共有人之利益或應檢附他共有人應得對價或補償之證明。

# 柒、應納稅費



# 應納稅費(1/4)



## 土地增值稅 + 查欠



### 買賣

- 共有土地依本法條處分，申報人應負責繳清土地增值稅。(財政部71.4.9台財稅字第32419號函)
- 依本法條規定為移轉、設定典權或調處共有物分割時，得由部分共有人申報移轉現值。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。(執行要點第9點5款)

### 合併

各共有人合併前後應有部分價值相差在1平方公尺公告土地現值以下，免申報土地移轉現值，亦免查欠。(平均地權條例施行細則第65條、土地稅法第42條、內政部90.4.17-9006286函、92.1.22-0920002654函、財政部92.1.14-0910456670令)

### 界址調整 調整地形

各土地所有權人調整後土地價值與其原有土地價值有增減時，應通知申請人就調整土地向直轄市或縣(市)稅捐稽徵機關申報土地移轉現值。(地籍測量實施規則第227條第2項、第230條)



# 應納稅費(2/4)

## 契稅 + 查欠

### 買賣

部分共有人依本法條規定處分共有(包括共同共有)房屋時，稽徵機關應受理其契稅申報。(財政部88.8.20台財稅字第881937867號函、財政部賦稅署99.11.22台稅三發字第09900424060號函)(執行要點未明文規定申請人須繳清契稅)

## 同意之共有人有欠繳遺產稅註記

### 欠繳遺產稅註記

代碼	內容	法令依據	依本法條申請處分、變更、設定登記案件
9P	指「遺產分割」 未繳清遺產稅，不得辦理分割、處分、變更或設定負擔。	1. 遺產及贈與稅法第41條之1 2. 內政部84.3.28-8404809函	應提出遺產稅繳清或免稅或不計入遺產總額或同意移轉證明書。
00	未繳清遺產稅不得繕發書狀。	1. 遺產及贈與稅法第42條 2. 內政部88.12.2-8814343函	應檢附遺產稅繳清或免稅或不計入遺產總額或同意移轉證明書申請書狀換給登記。



# 應納稅費(3/4)

## 不同意之他共有人有欠繳遺產稅註記



### 欠繳遺產稅註記

代碼	內容	依本法條申請買賣登記
9P	未繳清遺產稅不得辦理分割處分、變更或設定負擔。	<p>一. 內政部109.4.17-1090262024函(<u>未收錄通函</u>):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 提出他共有人出具領受對價或補償證明文件者: <u>應檢附稅捐稽徵機關核發遺產稅相關證明文件</u>, 始得辦理移轉登記。</li> <li>➤ 提出已依法提存之證明者: 得依執行要點第11點第4款規定辦理(於<u>提存書</u>領取提存物所附條件欄<u>記明</u>「<u>提存物受取人領取提存物時</u>, 應依<u>遺產及贈與稅法第42條</u>規定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」)。</li> </ul>
00	未繳清遺產稅不得繕發書狀	<p>二. 部分共有人依本法條出售全部共有土地, 提出他共有人之繼承人出具領受對價或補償證明文件者, 准該共有人代繳遺產稅並申請核發遺產稅證明書。(財政部72.11.3台財稅字第37808號函)</p>



# 應納稅費(4/4)

## 不同意之他共有人有欠繳遺產稅註記

欠繳遺產稅註記			
代碼	內容	法令依據	依本法條申請 <u>標示變更</u> 、 <u>設定用益物權</u> 登記案件
9P	未繳清遺產稅不得辦理分割處分、變更或設定負擔	<ol style="list-style-type: none"> <li>遺產及贈與稅法第41條之1</li> <li>內政部84.3.28-8404809函</li> </ol>	得否比照買賣案件方式(內政部109.4.17-1090262024函)辦理，如有具體個案，再報請內政部核示。
00	未繳清遺產稅不得繕發書狀	<ol style="list-style-type: none"> <li>遺產及贈與稅法第42條</li> <li>內政部88.12.2-8814343函</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>標示變更：他共有人因無書狀又未會同申請，無須繕發新狀，將註記轉載或保留。</li> <li>設定用益物權：所有權部無須辦理異動亦無須繕發新狀</li> </ol>

他共有人如有欠繳登記費、複丈費註記者，部分共有人或承買人並無代繳之義務。又欠繳之規費並未開立繳款書亦未訂有繳納期限，無法依規費法第17條規定移送強制執行，所以依本法條申請買賣登記時，只能將該欠繳規費之註記註銷。



# 捌、限制登記及他項權利之處理

## 1. 他共有人之限制登記





# 他共有人之限制登記(1/3)

他共有人之應有部分經查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記、清算登記或禁止處分登記(執行要點第9點第6款第1目、第2目)

處分、變更、設定登記案件：  
他共有人之應有部分經查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記、清算登記

經有關機關依法律囑託禁止處分登記

登記機關依土登141條規定函詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記

登記機關洽詢原囑託機關意見

函復有礙執行效果

函復無礙執行效果



以書面敘明理由及法令依據，**駁回登記**之申請

1. 受理登記並將原**限制登記**事項予以轉載(設定或界址調整、調整地形案件，保留該限制登記，無須轉載)
2. 登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人



# 他共有人之限制登記(2/3)

他共有人之應有部分經預告登記(執行要點第9點第6款第3目)

處分、變更、設定登記案件：  
他共有人涉及對價或補償



執行要點第9點第6款第3目：

1. 他共有人出具領受對價或補償證明文件者：預告登記請求權人同意之證明文件 + 印鑑證明。
2. 他共有人應得對價或補償依法提存者：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」。



登記機關逕予塗銷預告登記並於登記完畢後通之預告登記請求權人。

- 預告登記請求權人「同意之證明文件」，同意事項究係「同意處分、變更、設定」？抑或「同意塗銷預告登記」？
- 變更及設定案件，他共有人涉及對價或補償者，也要將預告登記塗銷嗎？
- 未涉及對價或補償之案件，預告登記如何處理？





# 他共有人之限制登記(3/3)

## 他共有人之應有部分經預告登記(執行要點第9點第6款第3目)之執行疑義

內政部95.3.29-09507249943函送研商「土地法第三十四條之一執行要點第6點規定修正草案」會議紀錄結論：  
共有人之應有部分經預告登記者，其應有部分之處分固應受限制(不得計入本法條第1項之應有部分及人數)，惟不應妨礙其他共有人依本法條行使權利。登記機關於登記完畢後，因該預告登記已失所附麗，得逕予塗銷並通知預告登記請求權人。

內政部84.3.14台內地字第8476168號函修正限制登記法令補充規定第2點說明：為保全土地所有權移轉之請求權，已辦理預告登記之土地，再申辦他項權利設定登記，對於該預告登記之請求權有無妨礙，非地政機關所能審認，故應檢附預告登記請求權人之同意書。

- 依本法條申請買賣登記，登記完畢後他共有人之預告登記已失所附麗，故應塗銷預告登記。同意事項內政部未明文規定，以同意塗銷預告登記較為妥適。
- 依本法條申請變更/設定登記，如請求權人同意辦理變更/設定登記，可審認對其請求權無妨礙，該預告登記似無塗銷之必要。如有執行疑義，再報部請示。
- 依本法條申請變更登記未涉及對價或補償時，對請求權有無妨礙，原則上仍應檢附請求權人同意書(同意辦理變更登記)辦理。



# 捌、限制登記及他項權利之處理

## 2. 標示變更登記之他項權利



# 標示變更登記之他項權利



## 抵押權



1. 土地、建物合併：應檢附土地所有權人與抵押權人之協議書。為擔保同一債權，於數土地上設定抵押權，未涉及權利範圍縮減者，不在此限。（地籍測量實施規則第224條第2項第2款、第290條第3項第2款、土登88條4項）
2. 部分共有人已合於本法條第1項規定所定條件，依法取得代他共有人為土地合併之代理權，並無同時有代理他共有人與其抵押權人協議該抵押權之權利範圍之權，仍應檢附他共有人與抵押權人之協議書辦理。（內政部101.6.28-1016651125函）
3. 界址調整、調整地形：徵得他項權利人之同意。（地籍測量實施規則第225條第2項、第229條第2項）

## 不動產役權、典權、耕作權

1. 土地合併：檢附典權人、耕作權人之同意書。（地籍測量實施規則第224條第2項第3款、第290條第3項第2款、土登88條4項）
2. 建物合併：檢附不動產役權人、典權人之同意書。（地籍測量實施規則第290條第3項第3款）
3. 界址調整、調整地形：徵得他項權利人之同意。（地籍測量實施規則第225條第2項、第229條第2項）

# 玖、異議處理



# 異議處理(1/15)



## 土登 57條1項3款

1. 有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，駁回登記之申請：……三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。……。
2. 申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。
3. 依第1項第3款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理。



## 與申請案有關之爭執

土登57條1項3款所稱之「爭執」，係指與申請登記之法律關係有關之爭執，並非泛指以申請登記之不動產為標的之所有法律關係之爭執。(最高行政法院106年度判字第353號判決)

## 案件送件前之異議

登記案件尚未送請登記機關收件，登記名義人先以書面提出聲明或請求者，無從土登57條規定處理。登記機關於答復登記名義人之公函未發文前，應予列管，列管方式由各登記機關自行決定。(內政部70.7.30-26083函、85.1.29-8575935函)



# 異議處理(2/15)

沒有爭執事項之案件，無須逐案調查證據或請當事人陳述意見；有爭執事項時，應依行政程序法第36、39、40、102條規定程序辦理。

## 有爭執事項之處理程序

### 辦理登記之程序

辦理土地登記，除本規則另有規定外，程序如下：一、收件。二、計收規費。三、審查。四、公告。五、登簿。六、繕發書狀。七、異動整理。八、歸檔。(土登53條1項)

### 1. 依職權調查證據

行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項，一律注意。(行政程序法第36條)

### 2. 要求提供文件

行政機關基於調查事實及證據之必要，得要求當事人或第三人提供必要之文書、資料或物品。(行政程序法第40條)

### 3. 陳述意見

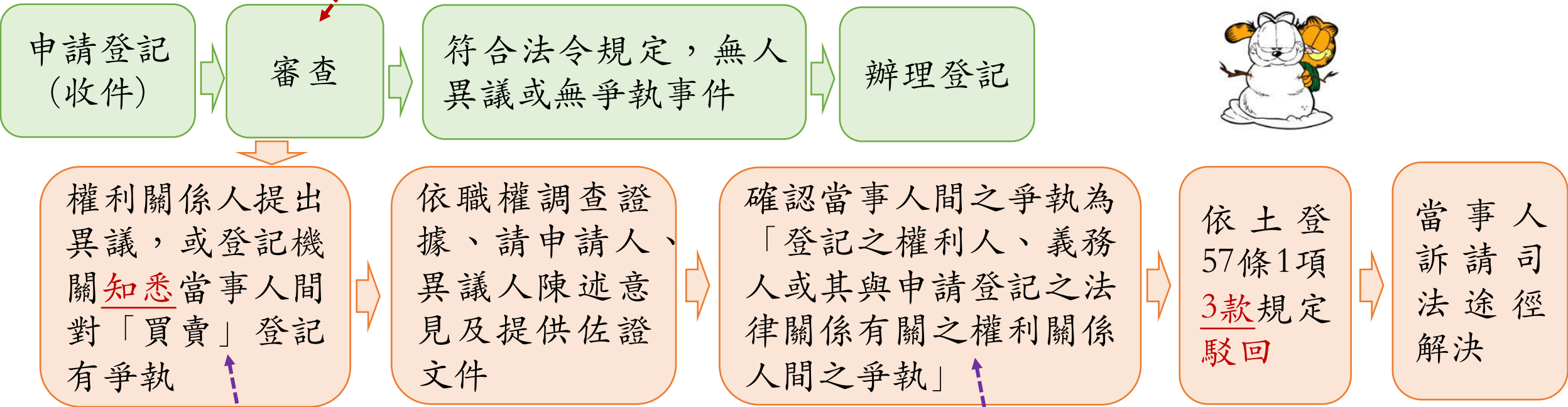
- ✓ 行政機關基於調查事實及證據之必要，得以書面通知相關之人陳述意見。(行政程序法第39條)
- ✓ 行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第39條規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。(行政程序法第102條)





# 異議處理(3/15)

- 無人異議或無爭執事件時，申請人所附本法條第2項規定通知之文件，依執行要點第9點第1款規定審查即可；依土登97條2項檢附通知優先購買權人之文件時，審查通知人、受通知人姓名及送達文件即可，內容無須審查。
- 權利關係人對上述通知文件內容有爭執時，再行審查通知內容是否符合規定及應否通知補正或駁回。



「知悉」包括權利關係人提出異議、有訴訟繫屬註記、依土登57條1項3款駁回後重新送件

異議事項非屬土登57條1項3款之爭執者(如：申請買賣登記，他共有人提起共有物分割訴訟)，不受理異議



# 異議處理(4/15)

1. 他共有人已主張優先購買權及出賣人未事先通知，提出異議(未起訴)

申請人



部分共有人依本法條第1項規定申請買賣登記，並切結他共有人已放棄優先購買權

異議人

他共有人表示已於期限內表示願優先購買及出賣人未事先通知，提出異議(未起訴)

案例參考：最高行政法院98年度判字第1101號判決、臺北高等行政法院100年度訴字第581號判決

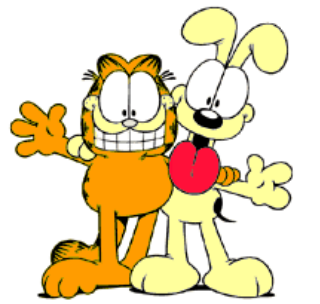
- 異議人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買(無須檢附已向法院起訴之文件)，登記機關應駁回登記之申請。未舉證證明合法行使優先購買權者，應通知異議人補正(土登57條1項3款、97條3項、行政程序法第39條第40條)
- 如異議人未以同一條件優先購買(如：斟酌單獨或共同優先承買)者，即未合法行使優先購買權，其優先購買權視為放棄，故異議不受理；如異議人檢附已向法院起訴(確認優先購買權存在)之文件，登記機關應駁回登記之申請(土登57條1項3款、執行要點第14點第4款)。
- 出賣人依本法條第2項通知異議人之日期在訂立買賣契約之後，惟在申請買賣登記前已通知優先購買權人，即符合本法條第2項之規定。



# 異議處理(5/15)

## 2. 他共有人主張出賣人未依通知條件出賣，提出異議(未起訴)

申請人



異議人

- 1) 部分共有人依本法條第1項規定申請買賣登記，並切結他共有人已放棄優先購買權
- 2) 申請標的為A、B、C地號等3筆土地
- 3) 申請人主張，依執行要點第12點規定，他共有人僅得就其共有之土地行使優先購買權，故通知異議人之內容僅載明C地號

他共有人(C地號之共有人)表示出賣人未依通知條件(通知之標的只有C地號)出賣，提出異議(未起訴)

- 執行要點第12點第2項規定，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。故他共有人亦得選擇就出賣之全部標的優先購買。
- 異議人以書面提出異議並能證明出賣人未就買賣標的全部通知，申請人依本法條第2項規定所為之通知不合法，或對於優先購買權之通知內容與買賣條件不符，無從行使優先購買權，登記機關應通知補正，已起訴者，應駁回登記之申請。(土登56條、57條1項3款)
- 如係出賣人於通知他共有人後變更買賣條件，應重新通知他共有人是否行使優先購買權。



# 異議處理(6/15)

## 3. 他共有人已主張優先購買權，提出異議(未完成簽約)

申請人

- 1) 部分共有人依本法條第1項規定申請買賣登記，並切結他共有人已放棄優先購買權
- 2) 申請人主張他共有人不願支付2%仲介費，於簽約當日未完成簽約即先行離去，其優先購買權視為放棄

異議人

他共有人表示已於期限內表示願優先購買，提出異議(未起訴)

案例參考：臺北高等行政法院100年度訴字第581號判決

- 異議人以書面提出異議並能證明於期限內向出賣人表示願意依出賣人所訂條件承買，其優先購買權不得視為放棄。惟優先購買權人未於指定日期前往訂約、付款，係屬契約不履行問題。登記機關應駁回登記之申請(無須檢附已向法院起訴之文件)。(土登97條3項、內政部86.6.30-8606585函)
- 承上，出賣人如以「已與承買人合意解除買賣契約，故他共有人之優先購買權不存在」為由，阻卻他共有人行使優先購買權者，該解約行為非正當行使權利(民法第148條)，仍應請當事人訴請司法途徑解決。



# 異議處理(7/15)

## 4. 他共有人通知不合法並已提出訴訟，提出異議

申請人

部分共有人依本法條第1項規定申請買賣登記，並切結他共有人已放棄優先購買權



異議人

- 1) 他共有人表示出賣人之通知函未載明通知人之姓名及住址，無從計算通知人數及應有部分是否已達法定要件，亦未檢附買賣契約，致無從審視買賣契約內容及條件，以判斷是否行使優先購買權
- 2) 已向法院提起確認優先購買權存在訴訟，提出異議

案例參考：最高行政法院109年度裁字第756號判決

- 他共有人主張出賣人通知函內容未載明買賣條件致無從行使優先購買權，損害其權益，並附具已向法院起訴文件者，應依土登75條1項3款駁回登記之申請。(執行要點第14點第4款)
- 如他共有人以書面提出異議，主張數宗土地併同出賣，部分共有人未記明各宗土地或建物價金，致無從就其共有之土地或建物行使優先購買權者，應依土登75條1項3款駁回登記之申請。(執行要點第14點第1款)



# 異議處理(8/15)

## 5. 承買人為地上權人，他共有人行使優先購買權，提出異議

申請人



異議人

- 1) 部分共有人依本法條第1項規定申請土地買賣登記，承買人為地上權人
- 2) 承買人(即地上權人)主張其優先購買權為物權效力之優先購買權，優先於他共有人之優先購買權，他共有人不得主張優先購買

他共有人主張其為優先購買權人，出賣人未為通知，提出異議

- 如地上權係部分共有人依本法條設定，不論地上權人有無建築房屋，他共有人仍有優先購買權(執行要點第12點第2項、內政部87.9.9-8778266函)。地上權人即承買人，無從主張優先於自己而行使優先購買權之餘地。
- 現場勘查確認地上權人無建築房屋者，不論該地上權是否依本法條第1項設定，地上權人均無優先購買權。(內政部89.6.8-8907933函、89.9.1-8910270函)
- 土地法第104條所定之優先購買權，須以行使時所有人與第三人間有買賣契約之存在為要件。如基地所有權人直接出賣予地上權人(經土地所有權人全體同意設定)，非出賣予第三人，第三人(包含次序在後之優先購買權人)無從動搖基地所有權人與地上權人之買賣契約，他共有人即不得主張優先購買權(內政部107.10.17-1070447078函)。



# 異議處理(9/15)

## 6. 他共有人對共同共有潛在應有部分及對價計算，提出異議

申請人

部分共有人依本法條第1項規定申請買賣登記

異議人

他共有人(已辦竣共同共有繼承登記)主張共同共有人就共同共有土地尚未達成協議分割，共同共有土地之潛在應有部分具有爭議及對價計算等由，提出異議



- 辦竣共同共有繼承登記者，共同共有人潛在應有部分按其法定應繼分計算(執行要點第7點第2項)。遺產分割僅涉各繼承人就被繼承人遺產分割找補之事，並不因該土地之處分(即遺產變價行為)而遭剝奪，亦無礙於共同共有土地處分合法與否之認定，故其異議不受理。
- 共有人之一檢具原所有權人(被繼承人)所立將系爭房地全部由其1人繼承之自書遺囑及其已向法院提起訴訟之證明文件聲明異議，其異議內容涉及繼承人應繼分之多寡及是否符合本法條規定處分系爭房地，登記機關得依土登57條1項3款規定駁回登記之申請。(內政部94.12.21-0940055831函)

案例參考：最高行政法院98年度判字第1046號判決

# 異議處理(10/15)



## 7. 他共有人主張提存不合法，提出異議

申請人

部分共有人依本法條第1項規定申請買賣登記

異議人

他共有人主張存證信函所載買賣金額與公契所載金額不符，不生通知優先購買效力及提存不合法(提存金額不應扣除行政救濟、利息等稅費)，提出異議



案例參考：臺北高等行政法院95年度訴字第2511號判決

- 異議人對提存金額之爭執，並非依法應予公告或停止登記之原因；異議人主張未能依公契所載總價行使優先購買權部分，僅生其他共有人應否負損害賠償責任之問題（最高法院66年台上字第1530號及68年台上字第2857號判決意旨參照），故其異議不受理。
- 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者，應依土登75條1項3款駁回登記之申請。（執行要點第14點第2款）



# 異議處理(11/15)

## 8. 他共有人主張通知優先承買程序不合法，提出異議

申請人

部分共有人依本法條第1項規定申請買賣登記

異議人

他共有人主張該優先購買之通知於郵局106.7.12退回給出賣人前，出賣人即於106.7.6刊登報紙，其通知程序不合法，提出異議



案例參考：臺北高等行政法院107年度訴字第9號判決

- 現行法令並未規範書面通知多少次或多久，才能符合「不能以書面通知者應公告」之要件，出賣人於郵局第1次投遞未成(無須等郵局退回郵件)即登報紙，仍發生書面通知、登報公告之效力。
- 異議人行使優先購買權之意思表示應以到達相對人(出賣人)時始發生效力，該意思表示既未於上開登報之期限內送達出賣人，其優先購買權視為放棄，故其異議不受理。(執行要點第13點第1款、內政部92.3.18-0920003570函)
- 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者，應依土登57條1項3款駁回登記之申請。(執行要點第8點112年修正說明、第14點第3款)

# 異議處理(12/15)



## 9. 他共有人主張買賣行為不合法，提出異議

申請人

部分共有人依本法條第1項規定申請買賣登記

異議人

1) 他共有人主張出賣人通知文件所附買賣契約之承買人欄空白，買賣契約未有效成立，無從行使優先購買權，提出異議

2) 他共有人主張出賣人通知文件所附買賣契約之承買人與申請案所附公契之承買人不同，未重新通知他共有人，提出異議



- 1) 本法條第4項所稱「同樣條件」，係指出賣人與第三人所訂契約之條件，非出賣人一方所提之條件。如出賣人未與第三人簽訂買賣契約，他共有人之優先購買權無從發生，故出賣人對優先購買權人所為之通知於法未合，登記機關應通知補正或駁回登記之申請。(土登56條、57條1項3款)
- 2) 如出賣人與第三人所訂契約(私契)條款已約定買方得指定第三人為登記名義人者，登記機關得請出賣人陳述意見並提出證據(私契、買方書面指定登記名義人之文件)後受理登記；如係出賣人變更原買賣契約條件者，應重新通知優先購買權人，登記機關應通知申請人補正。



# 異議處理(13/15)

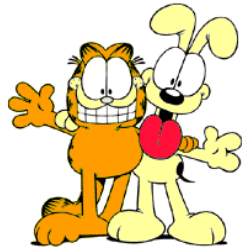
10. 他共有人以申請共有物分割調處為由，主張不應受理買賣登記，提出異議

申請人

部分共有人依本法條第1項規定申請買賣登記

異議人

- 1) 他共有人向直轄市、縣(市)政府申請共有物分割調處
- 2) 他共有人以申請共有物分割調處中為由，提出異議



案例參考：臺中高等行政法院104年度訴字第162號判決

- 本案申請登記之法律關係為買賣，與他共有人所主張共有物分割之私權爭執無涉，登記機關亦不能因他共有人申請調處，即否准該移轉登記之申請案件，故異議不受理。
- 依本法條申辦所有權買賣移轉登記期間，他共有人以該土地業另提起共有物分割之訴為由提出異議，因並非就該所有權買賣移轉登記之法律關係有爭執提起訴訟，與土登57條1項3款規定意旨不合，登記機關應不予受理其異議。(內政部85.10.24-8510170函)

# 異議處理(14/15)



11. 他共有人以共有物分割訴訟繫屬中為由，主張不應受理地上權登記，提出異議

申請人

部分共有人依本法條第1項規定申請地上權設定登記

異議人

他共有人對地上權契約內容、對價、補償等權利爭執，及共有物分割訴訟繫屬中，提出異議

案例參考：最高行政法院94年度判字第1457號判決



地上權之設定若有礙於共有物之分割，或與分割共有物之目的相悖，即難謂符合本法條第1項規定意旨之正當權利行使。本件他共有人因請求共分割共有物事件，經法院審理中，則部分共有人設定地上權之申請，即難謂符合土地法第34條之1第1項規定意旨之正當權利行使。登記機關應通知補正或駁回登記之申請。(民法第148條、土登第56條、57條)

# 異議處理(15/15)



12. 他共有人主張不動產役權租金偏離市價，  
提出異議

申請人

部分共有人依本法條第1項規定申請不動產役權設定登記

異議人

他共有人主張租金嚴重偏離市價(按當期申報地價8%計算每年租金為1,980,546元，本案設定不動產役權每年租金僅500元，差距甚大)，涉及通謀虛偽意思表示，提出異議

案例參考：最高行政法院110年度上字第205號判決



不動產役權設定契約書所載每年租金僅500元，偏離市價，影響他共有人之利益，不符合本法條第1項之立法意旨，該不動產役權設定是否真正之私權爭議，應由司法機關(民事法院)裁判確定之。登記機關應通知補正或駁回登記之申請。(民法第148條、土登第56條、57條)

# 簡報結束

