

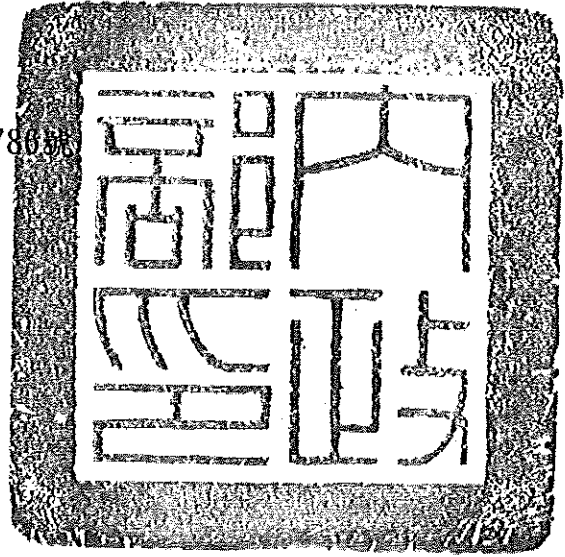
檔 號：

保存年限：

## 內政部 令

發文日期：中華民國101年10月3日

發文字號：內授中辦地字第1016651786號



修正「土地法第三十四條之一執行要點」，自即日生效。

附修正「土地法第三十四條之一執行要點」

部長李鴻源

裝

訂

線



【公布日期文號】內政部 101 年 10 月 3 日內授中辦地字第 1016651786  
號令

【要旨】修正「土地法第三十四條之一執行要點」，自即日生效。

【內容】

修正「土地法第三十四條之一執行要點」，自即日生效。

附修正「土地法第三十四條之一執行要點」

### 土地法第三十四條之一執行要點

- 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。
- 二、共有土地或建物之應有部分為公同共有者，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。
- 四、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。
- 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。  
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。
- 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。  
前項共有人數及應有部分之計算，於公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，依其成立公同關係之法律規定、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。

分別共有與公同共有併存之土地或建物，部分公同共有人已得依本法條規定處分其公同共有之應有部分，且另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第一項共有人數及其應有部分時，該公同共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算。

七、本法條第二項所稱事先、書面通知或公告，其方式及內容依下列之規定：

- (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。
- (二) 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。
- (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。
- (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。
- (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、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。
- (六) 他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。
- (七) 委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

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：

- (一) 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。

- (二) 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。
- (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。
- (五) 依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由同意之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。

九、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：

- (一) 應以本法條第一項共有人為提存人。
- (二) 他共有人之住址為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理提存。
- (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：

- 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。
- 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。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、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。

- (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件。

十、本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：

- (一) 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。
- (二) 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。
- (三) 他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。
- (四) 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。
- (五) 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本法條優先購買權之適用。
- (六) 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。
- (七) 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。

- (八) 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。
- (九) 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。
- (十) 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率定之。
- (十一) 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率計算之。



土地法第三十四條之一執行要點修正對照表

修正規定	現行規定	說 明
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、 <u>農育權</u> 、 <u>不動產役權</u> 或典權，應就共有物之全部為之。	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、 <u>永佃權</u> 、地役權或典權，應就共有物之全部為之。	配合土地法第三十四條之一，於一百年六月十五日公布修正共有土地或建物得依多數決方式設定物權種類之規定，修正部分文字。
二、共有 <u>土地或建物</u> 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、 <u>農育權</u> 、 <u>不動產役權</u> 或典權，得依本法條規定辦理。	二、共有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、 <u>永佃權</u> 、地役權或典權，得依本法條規定辦理。	為統一文字用語及同第一點理由，修正部分文字。
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。	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。	未修正。
四、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 <u>土地或建物</u> 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， <u>其</u> 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。	四、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。但公有土地為直轄市或縣（市）有時，各該土地之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。	修正部分文字，以資明確。
五、共有土地或建物標示之 <u>分割、合併、界址調整及調整地形</u> ，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	五、共有土地或建物標示之分割及合併，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	配合內政部八十六年二月二十日台內地字第八六七八五一四號函規定，土地界址調整及調整地形，有土地法第三十四條之一之適用，爰第一項

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。	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。	增列界址調整及調整地形之適用。
	六、(刪除)	點次刪除。
<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><u>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。</u></p> <p><u>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本法條規定處分其共同共有之應有部分，且另有分別共有之物者，於計算本法條第一項</u></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」，係指共有人數及應有部分合計均超過半數而言；「應有部分合計逾三分之二」，係指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計而言。關於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、點次調整；第一項酌作修正。</p> <p>二、參依內政部九十四年五月九日內授中辦地字第○九四○七二五○二六號令釋及民法第八百十七條、第八百二十八條規定意旨，共同共有人依土地法第三十四條之一第五項準用第一項之規定處分全部共同共有物時(含共有物之應有部分為共同共有，該應有部分之處分)，應經共同共有人過半數及其潛在的應有部分(例如祭祀公業派下員比率為潛在房分比率等)合計過半數之同意，始得為之。而共同共有土地之潛在應有部分，依其共同關係所由成立之法律、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，爰增訂第二項有關共同共有土地或建物依本法條規定為處分、變更或設定負擔時，其共有人數及潛在應有部分計算之規定。</p> <p>三、另參依內政部九十五年九月五日內授中辦地字第○九五○○五○四八六號函釋意旨，分別共有與共同共有</p>

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。

併存之土地或建物，各共同共有人間雖係基於共同關係共有共有物之應有部分，但全體共同共有人與其他分別共有人間仍屬分別共有，如部分共同共有人已得依土地法第三十四之一規定，處分其共同共有之應有部分，且另有其他分別共有部分之共有人同意處分全部共有物，合計其共有人數及應有部分已符合該法條第一項之規定，應得依該項規定處分全部共有物。至類此分別共有與共同共有併存之土地或建物之處分，如何依土地法第三十四條之一第一項規定計算同意處分之共有人數及其應有部分，查民法第一千一百五十一條明定，繼承人有數人時，在分割遺產前，各繼承人對於遺產全部為共同共有，而土地法第三十四條之一第一項所稱應有部分，於共同共有之土地或建物者，應為各共同共有人之潛在應有部分，且關於共有人數及應有部分之計算，本點第一項已規定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。其情形與共有土地或建物為分別共有與公同共有併存者雷同，故為兼顧保障公同共有人之權益，並與本點第一項處理方式一致，爰增訂第三項，明定以同意處分之公同共有人數及其潛在應有部分併入計算之方式辦理，以利實務作業執行。
<p><u>七、本法條第二項所稱事先、書面通知或公告，其方式及內容，依下列之規定：</u></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，以一般之通知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</p>	<p>八、本法條第二項「事先」、「書面通知」或「公告」之方式及內容，依下列之規定：</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，以一般之通知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</p>	<p>點次調整，並酌作修正。</p>

<p>標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人及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>標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人及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>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：</p> <p>(一) 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</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：</p> <p>(一) 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，並於登記申請書備註欄記明「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。至未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須本人親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，本法條第一項之部分</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、第一款、第二款配合土地登記規則用語，將登記申請書之「備註」欄修正為「適當」欄，並酌作文字修正。</p> <p>三、依第六點至第九點規定，他共有人發生繼承事實時，應將其繼承人數及應繼分併入計算共有人數及應有部分，為通知（或公告）、清償或辦理提存時，亦應以之為對象，故為利登記機關審查及於登記完畢後通知之需要，爰於第一款增列「及其繼承人」等文字。</p> <p>四、依本法條第三項規定對他共人應得之對價或補償，如他共有人已死亡，除得由其繼承人受領外，尚有依法為其提存之情形，爰第四款增列「或為其提存」等文字。另為統一文字用語及使條文文意明確，第</p>

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。

(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

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之證明或已依法提存之證明文件，並於申請書備註欄記明「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，應於契約書記明事由，並記明「如有不實，共有人願負法律責任」後免於提出證明。至對價或補償之多寡，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，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

三款及第五款規定酌作文字修正。

五、參依土地登記規則第一百四十一條規定及內政部九十五年三月二十九日內授中辦地字第○九五○七二四九九四三號函釋意旨，共有人之應有部分經限制登記者，僅限制該共有人處分其應有部分，並不得將之計入土地法第三十四條之一第一項之共有人數及應有部分，但無礙其他共有人依該法條規定行使其權利。又配合一百零一年六月一日施行之家事事件法第八十五條至第八十七條已有「暫時處分」之規定，及依九十七年四月十一日施行之消費者債務清理條例第八十七條規定辦理之清算登記亦屬限制登記，爰增訂第六款規定，原第六款移列為第七款。

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。

(五)依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由同意之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

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之證明時，應檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。

(五)依本法條第一項或第六項規定得由部分共有人或同意調處之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)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

<p>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>九、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：</p> <p>(一)應以本法條第一項共有人為提存人。</p> <p>(二)他共有人之住址為日據時期之番地，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，<u>經舉證客觀上仍無法查明時</u>，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</li> </ol>	<p>十、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：</p> <p>(一)應以本法條第一項共有人為提存人。</p> <p>(二)他共有人之住址為日據時期之番地，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，並依提存法第十條第三項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</li> </ol>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、按九十六年十二月十二日修正後之提存法第九條第一項第五款規定，提存人應於提存書分別載明受取權人之姓名及住、居所等，及如有欠缺，提存所得依同法第十條第三項規定，限期命為補正。是部分共有人依土地法第三十四條之一處分共有土地全部，依同條第三項規定就不同意處分之他共有人應得之對價或補償辦理提存時，如地籍資料他共有人之住所記載不全或不詳時，除經舉證已用相當之方式探查，仍不知他共有人（即受取權人）應為送達之處所，始得依提存法第二十七條準用民事訴訟法第一百四十九條關於公示送達之規定外，仍應就提存書應記載事項為查明及補正。為避免同意處分之共有人未舉證無法查知他共有人住址而逕為提存致遭退補，爰於第三款序文增列部分文字，以資明確。</p> <p>三、配合提存法於九十六年十二月十二日修正，原第十條第三項移列至第二十七條、原第十七條條次變更為第二十一條，修正第三</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。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、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。

(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件。

項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。倘無上述遺產管理人時，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、非訟事件法第四十九條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。

(四)以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第十七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完(免)納證明書」後，持憑法院核發之提存書，並檢附繼承人現在之戶籍謄本及繼承系統表，且於繼承系統表記明「如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責

款第一目及第四款；另配合非訟事件法於九十四年二月五日修正，原第四十九條條次變更為第一百零九條，爰修正第三款第四目規定。

- 四、按遺產及贈與稅法第四十二條規定，辦理遺產之產權移轉登記時，納稅義務人應檢附稽徵機關核發之遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書。上開證明書均係稽徵機關在不影響遺產稅款徵起之前提下所核發，是以，除遺產稅完(免)納證明書外，納稅義務人亦得檢附上開條文所定之遺產稅各類同意移轉證明書（例如：遺產稅逾核課期間案件同意移轉證明書、遺產稅逾徵收期間案件同意移轉證明書等）或不計入遺產總額證明書領取提存物（財政部一〇一年三月二十日台財稅字第一〇一〇〇〇六二三六〇號函參照），另為與第八點第四款後段文字一致，爰修正第四款規定。

	任。」並簽名後申辦登記。	
<p>土、本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：</p> <p>(一)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。</p> <p>(二)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<u>他共有人</u>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。<u>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。</u></p> <p>(三)他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。</p> <p>(四)區分所有建物之<u>專有部分</u>連同其基地</p>	<p>十一、本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：</p> <p>(一)部分共有人依本條規定出賣共有土地，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。</p> <p>(二)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，即優先購買權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。</p> <p>(三)他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。</p> <p>(四)區分所有建物連同其基地應有部分一併移轉與同一人者，他共有人無本條<u>項</u>優先購買權之適用。</p> <p>(五)本條<u>項</u>規定之優先購買權係屬債權性</p>	<p>一、點次調整。</p> <p>二、酌作文字修正，俾統一文字用語及使文字語意明確。</p> <p>三、有關他共有人以書面為優先購買與否之表示者，其生效時點，參依內政部九十二年三月十八日內授中辦地字第○九二○○○三五七○號函釋，應類推適用民法第九十五條第一項前段規定，亦即以該優先購買與否之表示達到同意處分之共有人時，始發生效力。為減少實務執行疑義，爰增列第二款後段文字。</p> <p>四、配合土地登記規則第九十八條規定，修正第四款部分文字。</p> <p>五、按土地登記規則第九十八條規定，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時，他共有人無土地法第三十四條之一第四項優先購買權之適用，係為貫徹土地法第一百零四條使基地與地上建物所有權合一之精神，僅於專有部分全部連同所屬基地應有部分一併移轉與同一人時始有適用（內政部九十五年一月十七日內授中辦地字第○九五○七二四九二五號函參照），故於共有專</p>

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。

(五) 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本法條優先購買權之適用。

(六) 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。

(七) 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

質，如出賣人違反此項義務將其應有部分之土地所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人如認為受有損害，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或第一百零七條之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條或第一百零七條規定。

(七) 共有人之應有部分被法院查封，不影響其優先購買權之行使。

(八) 權利人持執行法院依強制執行法第九十七條發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分土地移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。

(九) 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，至優先購買權人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之

有部分，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仍應適用本法條之優先購買權，以簡化共有關係。為免實務執行有所混淆，爰增訂第五款規定，原第五款至第九款分別移列為第六款至第十款。

六、依民法物權編施行法第八條之五第三項規定，該法修正施行前區分所有建物之專有部分與其基地權利已分屬不同人所有，於有基地權利分離出賣之情形時，其專有部分之所有人有依相同條件優先承買之權利，且其承買之權利優先於本法條共有人之優先承買權。另參依法務部九十九年十月十一日法律字第○九九九○三九六七○號函釋，土地法第三十四條之一第四項關於共有人之優先購買權與民法物權編施行法第八條之五第五項有關基地所有人無專有部分之優先購買權，於專有部分持分出售發生競合時，應以上開土地法共有人優先購買權優先於民法物權編施行法第八條之五第五項規定之優先購買權，爰於第七款增列部分文字。

七、查封僅係限制登記之一種，為避免有所遺漏，修正第八款部分文字。

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。

(八)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。

(九)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。

(十)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率定之。

(十一)土地或建物之全部或應有部分為共同共有，部分

部分應按各主張優先購買權人之應有部分比率定之。

八、按公法上金錢給付義務案件業於九十年一月一日由法院執行改由行政執行處執行，又行政執行處因法務部組織改造自一百零一年一月一日起改制為行政執行分署。另主管機關依法規辦理標售或讓售土地或建物時，均應查明有無優先承買權之適用及確認無人優先購買後，始得通知得標人或受讓人繳款並發給權利移轉證書，故登記機關於受理是類所有權移轉登記案件時，應無再審查優先購買權人有無放棄優先承購權之必要，爰修正第九款規定。

九、參依最高法院七十二年度台抗字第九十四號判例及八十三年台上字第一七一三號裁判意旨，共有人間互為買賣應有部分，他共有人無本法條優先購買權適用，爰於第十款增加除外規定。

十、參依內政部九十四年五月九日內授中辦地字第○九四○七二五○二六號令釋，公同共有人（派下員）得就全部公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率計算之，爰增訂第十一款。

<p><u>公司共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他公司共有人得就該公司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率計算之。</u></p>		
	<p>十二、公司共有土地或建物之處分或變更，除法律或契約另有規定外，以共有人過半數之同意行之。</p>	<p>一、<u>本點刪除。</u>  二、按公司共有土地或建物依本法條第五項準用第一項規定為處分或變更時，其共有人數及應有部分之計算方式已納入第六點第二項規定，爰刪除本點規定。</p>

