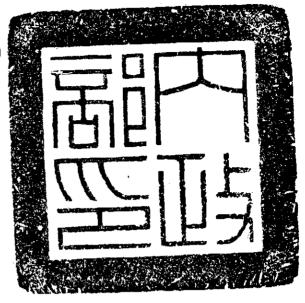
檔 號: 保存年限:

內政部

發文日期:中華民國 101 年 2 月 1 日

發文字號:內授中辦地字第1016650079



·、查部分公同共有人或分別共有人得否依土地法第三十四條之 一規定就整筆土地處分或設定用益物權予同意處分或設定用 益物權之共有人之一或數人,經函准法務部一百零一年一月 四日法律字第一〇〇〇〇二三八三三號函略以,部分共有人 依土地法第三十四條之一第一項規定,於共有土地或建築改 良物上為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或 典權時,因係同意處分之共有人代不同意之共有人處分其所 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,此觀之 同法條第三項規定「應代他共有人申請登記」足資證明。又 民法第一百零六條關於禁止雙方代理之規定,於意定代理及 法定代理均有其適用(最高法院六十五年台上字第八四〇號判 例參照)。又查土地法第三十四條之一之立法意旨在於兼顧共 有人之權益範圍內,解決因少數共有人不予同意,即無從處 分共有物之困難,爰限制少數共有人所有權之方式並賦予部 分共有人得處分共有物之權,以促進共有土地或建築改良物 之有效利用,增進公共利益。惟倘多數共有人代理少數共有 人將共有土地或建築改良物全部處分或設定用益物權予同意 處分或設定用益物權之共有人之一或數人,其價金、用益物 權租金、使用方法等之決定難謂合理,縱少數之共有人有優 先購買權,但可能因無力優先購買而導致其權益受損,故土

装

線

地法第三十四條之一規定仍有民法第一百零六條禁止自己或 雙方代理規定之適用,亦即部分公同共有人或分別共有人不 得依土地法第三十四條之一規定,就共有土地或建築改良物 全部處分或設定用益物權予同意處分或設定用益物權之共有 人之一或數人。

- 二、本部九十七年六月十二日內授中辦地字第①九七〇〇四六三 一一號函釋有違民法第一百零六條禁止自己代理規定,應予 停止適用;另本部九十九年八月二十七日內授中辦地字第〇 九九〇七二五二七八號令說明二刪除「另參依本部九十七年 六月十二日內授中辦地字第〇九七〇〇四六三一一號函釋意 旨,如同意設定地上權之共有人人數及應有部分符合土地法 第三十四條之一規定時,即得依法設定地上權,不因其是否 同為地上權人而受影響。」等文字。
- 三、本解釋令自即日生效。

部长一直样

. .

緽