

合併文章：共有土地處分之適用情形(二)

生成時間：2025-08-14 19:02:15

相關關鍵詞：信託行為，共有物權利分割，多數決，處分

共有土地處分之適用情形(二)，曾榮耀老師

文章編號：419490

發布日期：2020/08/20

關鍵詞：處分，信託行為，多數決

文章資訊

- 文章編號：419490
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2020/08/20
- 關鍵詞：處分、信託行為、多數決
- 爬取時間：2025-02-02 20:58:44
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419490>)

內文

各位同學好

根據土地法第34條之1規定，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。

其中，所謂處分為何意？亦即何種處分行為方能適用多數決？

根據土地法第34條之1執行要點規定，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。因而本次專欄針對「信託行為」不適用多數決之理由予以整理說明（105地特三等考題）：

1. 依目的而言：依信託法第一條規定，稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財

產之關係。因此，信託係以委託人與受託人間具有強烈信賴關係為其基礎，而以多數決方式，他不同意共有人並無該信賴基礎，與信託之本旨不符，故不適用之。信託之目的係以為他人管理財產而設，且移轉時既未取得對價或補償，與土地法第34條之1係基於所有權社會化，為促進土地利用而規範，兩者意旨略有不同(林旺根老師)。

2. 依立法而言：土地法第34條之1增訂時間早於信託法公布施行，故當初訂定範圍並不包含信託行為。(高欽明老師)

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

共有土地處分之適用情形(一), 曾榮耀老師

文章編號: 419379

發布日期: 2020/08/13

關鍵詞: 處分, 共有物權利分割

文章資訊

- 文章編號: 419379

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2020/08/13

- 關鍵詞: 處分、共有物權利分割

- 爬取時間: 2025-02-02 20:58:23

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419379>)

內文

各位同學好

根據土地法第34條之1規定, 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。

其中, 所謂處分為何意? 亦即何種處分行為方能適用多數決?

根據土地法第34條之1執行要點規定, 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。因而本次專欄針對「共有物權利分割」不適用多數決之理由予以整理說明(105地特四等考題):

1. 就目的而言: 共有物分割後可能導致土地細分, 未必與土地法第34條之1欲達成促進土地利用之目的相符。

2. 就共有物分割方法而言: 依民法規定包括全體共有人協議、法院判決確定、訴訟上和解或調解成 或依土地法第34條之2經由直轄市或縣市 動產糾紛調處委員會作成調處結果且無訴請司法機關。因此, 從共有物分割方法而言, 多數見解認為, 除全體協議外, 如協議不成, 任何人尚得透過調處、裁判等方式達成分割目的, 不致嚴重影響共有物之利用。

3. 就他共有人權益而言: 共有物分割涉及土地權利變更, 又其涉及權利範圍、位置等重要權利內容變更, 由於分割後各共有人各自單獨取得其分割後土地, 如分割以

多數決方式行之，則可能影響部份共有人權利，例如多數共有人分割後使少數共有人土地形成袋地，使價值分配形成不公平情形(高欽明，2019)。換言之，應有部分較多之共有人利用有利於己之方式申請共有物分割，將損害於他共有人之權利(黃暖方，2003)。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下