

合併文章：共有土地之分割與合併（下）

生成時間：2025-05-22 20:26:37

相關關鍵詞：共有土地分割，共有土地合併，土地增值稅，土地法第34條之1，土地登記

共有土地之分割與合併（下），許文昌老師

文章編號：420996

發布日期：2021/01/21

關鍵詞：共有土地分割，共有土地合併，土地法第34條之1

文章資訊

- 文章編號：420996
- 作者：許文昌
- 發布日期：2021/01/21
- 關鍵詞：共有土地分割、共有土地合併、土地法第34條之1
- 爬取時間：2025-02-02 21:03:44
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420996>)

內文

- （三）土地法第34條之1多數決：
 1. 共有土地分割：茲分標示分割與權利分割分別說明：
 1. 標示分割：標示分割屬於土地法第34條之1第1項所稱「變更」，故標示分割得適用土地法第34條之1多數決。
 2. 權利分割：權利分割雖屬處分行為，惟多數人代理少數人決定分割後所分配之土地位置，難謂公平合理；況共有土地無法協議分割，尚得聲請法院裁判分割。因此，權利分割不得適用土地法第34條之1多數決。
 2. 共有土地合併：土地法第三十四條之一執行要點第5點第1項規定：「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。」準此，共有土

地之合併得適用土地法第34條之1多數決

二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依土地法第34條之1規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依土地法第34條之1規定辦理（土地法第三十四條之一執行要點第5點第2項）。又，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（土地法第三十四條之一執行要點第8點第7款）。如甲、乙、丙三人共有一筆A地，應有部分各三分之一，A地公告土地現值300萬元，丁、戊二人共有一筆B地，丁之應有部分四分之三，戊之應有部分四分之一，B地公告土地現值400萬元。今擬將A地與B地合併為一筆C地，甲、乙、丁三人同意，丙、戊二人反對，則A地之同意共有人數超過二分之一，應有部分超過二分之一，符合土地法第34條之1第1項多數決門檻；B地之同意共有人應有部分超過三分之二，人數不計算，亦符合土地法第34條之1第1項多數決門檻。因此，A地與B地之合併得適用土地法第34條之1多數決。合併後之C地應有部分如下：[圖片1]

上例之合併，依土地稅法施行細則第42條第4項規定，不徵土地增值稅。總之，共有土地合併，不論標示合併或權利合併，皆得適用土地法第34條之1多數決。惟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。

文章圖片

$$\begin{array}{lcl} \text{甲} & : & \frac{100}{700} = \frac{1}{7} \\ \text{乙} & : & \frac{100}{700} = \frac{1}{7} \\ \text{丙} & : & \frac{100}{700} = \frac{1}{7} \\ \text{丁} & : & \frac{300}{700} = \frac{3}{7} \\ \text{戊} & : & \frac{100}{700} = \frac{1}{7} \end{array}$$

文章圖片

$$\begin{array}{lcl}
 \text{甲} & : & \frac{100}{700} = \frac{1}{7} \\
 \text{乙} & : & \frac{100}{700} = \frac{1}{7} \\
 \text{丙} & : & \frac{100}{700} = \frac{1}{7} \\
 \text{丁} & : & \frac{300}{700} = \frac{3}{7} \\
 \text{戊} & : & \frac{100}{700} = \frac{1}{7}
 \end{array}$$

文章圖片

$$\begin{array}{lcl}
 \text{甲} & : & \frac{100}{700} = \frac{1}{7} \\
 \text{乙} & : & \frac{100}{700} = \frac{1}{7} \\
 \text{丙} & : & \frac{100}{700} = \frac{1}{7} \\
 \text{丁} & : & \frac{300}{700} = \frac{3}{7} \\
 \text{戊} & : & \frac{100}{700} = \frac{1}{7}
 \end{array}$$

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

共有土地之分割與合併（中），許文昌老師

文章編號：420932

發布日期：2021/01/14

關鍵詞：共有土地分割，共有土地合併，土地增值稅

文章資訊

– 文章編號：420932

– 作者：許文昌

– 發布日期：2021/01/14

– 關鍵詞：共有土地分割、共有土地合併、土地增值稅

– 爬取時間：2025-02-02 21:03:30

– 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420932>)

內文

•（二）土地增值稅：一般而言，標示變更登記應先申請土地複丈，所有權移轉登記應先繳納土地增值稅。

1. 共有土地分割：共有土地分割如僅涉及標示變更，不徵土地增值稅。但如涉及權利變更，土地增值稅課徵規定如下：

1. 分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分價值相等者，免徵土地增值稅。土地價值之計算，以共有土地分割時之公告土地現值為準（土地稅法施行細則第42條第2項及第5項）。

2. 分別共有土地分割後，各人所取得之土地價值與其分割前應有部分不平等者，其價值減少，就其減少部分課徵土地增值稅（土地稅法施行細則第42條第2項）。其納稅義務人（司法院釋字第173號）如下：

1. 共有土地之分割，共有人因分割所取得之土地價值，與依其應有部分所算得之價值較少而未受補償時，自屬無償移轉之一種，應向取得土地價值增多者，就其增多部分課徵土地增值稅。

2. 共有土地之分割，共有人因分割所取得之土地價值，與依其應有部分所算得之價值較少而受有補償時，自屬有償移轉之一種，應向取得土地價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。

2. 共有土地合併：共有土地合併，雖僅辦理標示變更登記，其土地增值稅課徵規定如下

1. 土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值相等者，免徵土地增值稅。土地價值之計算，以土地合併時之公告土地現值為準（土地稅法施行細則第42條第4項及第5項）。

2. 土地合併後，各共有人應有部分價值與其合併前之土地價值不相等者，其價值減少，就其減少部分課徵土地增值稅（土地稅法施行細則第42條第4項）。其納稅義務人（司法院釋字第173號）如下：

1. 土地合併後，共有人應有部分價值，與依其合併前之土地價值減少而未受補償時，自屬無償移轉之一種，應向取得應有部分價值增多者，就其增多部分課徵土地增值稅。

2. 土地合併後，共有人應有部分價值，與依其合併前之土地價值減少而受有補償時，自屬有償移轉之一種，應向取得應有部分價值減少者，就其減少部分課徵土地增值稅。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

共有土地之分割與合併（上），許文昌老師

文章編號：420838

發布日期：2021/01/07

關鍵詞：共有土地分割，共有土地合併，土地登記

文章資訊

- 文章編號：420838

- 作者：許文昌

- 發布日期：2021/01/07

- 關鍵詞：共有土地分割、共有土地合併、土地登記

- 爬取時間：2025-02-02 21:03:13

- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420838>)

內文

茲分土地登記、土地增值稅及土地法第34條之1多數決等三方面說明。

• （一）土地登記：

1. 共有土地分割：共有土地分割如涉及標示變更（即標示分割）及權利變更（即權利分割），應先辦理標示變更登記，再辦理所有權移轉登記。如甲、乙二人共有一筆A地，應有部分各二分之一，今擬將A地分割為B地及C地，B地歸甲所有，C地歸乙所有。辦理過程如下：

[圖片1]

首先，申請土地複丈，將A地一筆地號分割為B地與C地二筆地號，並辦理標示變更登記。辦竣後，B地及C地之權利範圍分別為甲應有部分二分之一，乙應有部分二分之一。接著，辦理所有權移轉登記，B地之乙的二分之一移轉於甲，C地之甲的二分之一移轉於乙。最後，甲取得B地之所有權全部，乙取得C地之所有權全部。綜上，共有土地分割如涉及標示變更及權利變更，應分兩階段辦理登記。亦即，先辦理標示變更登記，再辦理所有權移轉登記（詳土地登記規則第105條）。須注意者，共有土地分割如僅涉及標示變更而未涉及權利變更，則僅辦理標示變更登記；如僅涉及權利變更，而未涉及標示變更，則僅辦理所有權移轉登記。

2. 共有土地合併：共有土地合併，不問有無涉及權利變更，僅辦理標示變更登記。如甲、乙二人共有一筆A地，應有部分各二分之一，丙、丁、戊三人共有一筆B地，應有部分各三分之一，今擬將A地與B地合併為C地，應有部分各五分之一。辦理過程

如下：

[圖片2]

上例，共有土地合併涉及標示變更（即標示合併）及權利變更（即權利合併），因無法分兩階段辦理登記，故僅辦理標示變更登記，無須辦理所有權移轉登記。

文章圖片



文章圖片



文章圖片



注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下