

關鍵詞：土地法第34條（共3篇文章）

生成時間：2025-07-25 20:35:33

## 依土地法第34條之1第1項設定地上權或典權後再出賣土地之優先購買權, 許文昌老師

文章編號：909682

發布日期：2023/11/16

其他關鍵詞：地上權，典權，優先購買權，土地法第104條

### ## 文章資訊

- 文章編號：909682
- 作者：許文昌
- 發布日期：2023/11/16
- 關鍵詞：地上權、典權、優先購買權、土地法第34條、土地法第104條
- 爬取時間：2025-02-02 20:05:44
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909682)

### ## 內文

部分共有人依土地法第34條之1第1項規定設定地上權或典權後，再依土地法第34條之1第1項規定出賣土地，他共有人有土地法第34條之1之優先購買權（土地法第三十四條之一執行要點第12點第4項）。析言之：

- （一）部分共有人依土地法第34條之1第1項規定設定地上權或典權，他共有人無優先承受權。但，部分共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣土地，他共有人有優先承受權。
- （二）上開優先購買權之行使，如與土地法第104條或民法第919條之優先購買權競合時，因土地法第104條及民法第919條之優先購買權具有物權效力，土地法第34條之1之優先購買權僅具債權效力，因此土地法第104條及民法第919條之優先購買權優先行使。

茲舉二例說明：

• (一) 甲、乙、丙三人共有一筆土地，應有部分均等。甲、乙二人同意設定地上權於丁，丙表示反對，於是甲、乙二人依土地法第34條之1第1項多數決設定地上權於丁。嗣，甲、乙二人同意出賣該土地於戊，丙表示反對，於是甲、乙二人又依土地法第34條之1第1項多數決出賣於戊。

1. 如丁在該土地上無房屋建築存在，則丁無土地法第104條之優先購買權。另，丙有土地法第34條之1之優先購買權。因此，優先購買權由丙行使。

2. 如丁在該土地上有房屋建築存在，則丁有土地法第104條之優先購買權。另，丙有土地法第34條之1之優先購買權。二者競合時，前者優先於後者而行使。因此，優先購買權由丁先行使。

• (二) 甲、乙、丙三人共有一筆土地，應有部分均等。甲、乙二人同意設定典權於丁，丙表示反對，於是甲、乙二人依土地法第34條之1第1項多數決設定典權於丁。嗣，甲、乙二人同意出賣該土地於戊，丙表示反對，於是甲、乙二人又依土地法第34條之1第1項多數決出賣於戊。

1. 如丁在該土地上無房屋建築存在，則丁雖無土地法第104條之優先購買權，但有民法第919條之優先購買權。另，丙有土地法第34條之1之優先購買權。二者競合時，前者優先於後者而行使。因此，優先購買權由丁先行使。

2. 如丁在該土地上有房屋建築存在，則丁有土地法第104條之優先購買權及民法第919條之優先購買權。另，丙有土地法第34條之1之優先購買權。二者競合時，前者優先於後者而行使。因此，優先購買權由丁先行使。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 依土地法第34條之1多數決於自己土地設定不動產役權， 許文昌老師

文章編號：901488

發布日期：2021/08/26

## ## 文章資訊

- 文章編號：901488
- 作者：許文昌
- 發布日期：2021/08/26
- 關鍵詞：土地法第34條
- 爬取時間：2025-02-02 19:35:42
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=901488>)

## ## 內文

民法第859條之4規定：「不動產役權，亦得就自己之不動產設定之。」準此，倘共有人依土地法第34條之1第1項規定，採多數決於自己土地設定不動產役權，是否可行？答案為不可行，理由如下：

- （一）依土地法第三十四條之一執行要點第3點規定，設定不動產役權以有償為限。因此，倘共有人依土地法第34條之1採多數決於自己土地設定不動產役權，係以無償為之，故非法所許。
- （二）倘需役地與供役地之共有人相同，同意之共有人代理不同意之共有人，將供役地設定不動產役權予需役地之同意共有人。此違反民法第106條禁止自己代理之規定。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第34條之1第1項多數決之性質, 曾榮耀老師

文章編號: 418020

發布日期: 2020/03/12

## ## 文章資訊

- 文章編號: 418020

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2020/03/12

- 關鍵詞: 土地法第34條

- 爬取時間: 2025-02-02 20:53:42

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418020>)

## ## 內文

各位同學好

今日專欄為各位說明有關土地法第34條之1第1項多數決之性質

先參考105年不動產經紀人選擇題第14題:

甲、乙、丙等三人共同共有A屋, 甲與乙擅自於105年8月8日將A屋出賣於丁。下列敘述何者錯誤? (A)如採處分權說, 且甲與乙債務不履行, 則丙亦應負損害賠償責任(B)如採代理權說, 則丙應負擔法律關係上出賣人的義務與責任答案是(A)錯。

究竟少數共有人(他共有人)對於多數決出賣契約是否應負責任, 兩說有所不同:

- A. 代理權說(34-1執行要點、最高法院83台上1761判決)

1. 法定代理權: 源於法律所賦予之代理權, 代理他共有人處分行為。即取得未同意共有人之法定代理權而為締約。

2. 其法律效果歸屬本人, 亦即被迫加入債權契約, 應負法律關係上出賣人義務與責任。

3. 交易相對人亦得以未同意之共有人為被告, 請求履行買賣契約之內容。

- B. 處分權說(最高法院87台上866判決、88台上1703判決)

1. 處分權乃基於實體法規定而生, 並非代理未同意出賣共有人與買受人訂立買賣契約。

2. 買賣契約屬債權契約，不以有處分權為必要，故未得他共有人同意，買賣契約當然有效，但契約對未同意之他共有人無拘束力。

3. 未同意出售之共有人並未與買受人訂立買賣契約，自不能因其應有部分一併出售並移轉與買受人，且得領取買賣價金，而謂與買受人間有買賣關係存在。即不存在買賣關係。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*