

關鍵詞：優先購買（共5篇文章）

生成時間：2025-08-14 19:02:04

土地法第34條之1執行要點修正重點(六)：多數決設定地上權並出賣，他共有人仍得優先購買，曾榮耀老師

文章編號：909273

發布日期：2023/10/03

其他關鍵詞：多數決，共有人，地上權，典權

文章資訊

- 文章編號：909273
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/10/03
- 關鍵詞：多數決、共有人、優先購買、地上權、典權
- 爬取時間：2025-02-02 20:04:00
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909273>)

內文

根據新修正的執行要點第12點：「部分共有人依本法條第一項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人仍有第一項優先購買權之適用。」

主要考量多數決之立法意旨並非以損害少數共有人權益為目的，如先依本法條規定辦理土地之地上權或典權設定，部分共有人(多數人)再依本法條第一項規定出售該共有土地時，考量該地上權人或典權人已取得之權利仍存在於該土地上，尚不因土地所有權人之不同而受影響，仍應通知他共有人(少數人)是否願意優先購買。

換言之，雖然地上權人、典權人有土地法第104條之基地優先購買權，但並不妨礙少數共有人主張執行要點第12點的共有不動產優先購買權，只是如兩者都主張，仍以土地法第104條為物權效力而優先。甚至如果多數決出賣對象為該地上權人、典權人，則因其自為買受人而無法主張優先購買，此時反而會被少數共有人行使優先購買而取得。

另執行要點第4點新增其註記規定：「依本法條第一項設定之地上權或典權，應於土地登記簿其他登記事項欄註記『本地上權或典權係依土地法第三十四條之一規定設定』。前項註記，於辦理地上權讓與或典權轉典時，應予轉載。」以避免辦理相關登記時忽略該少數人之優先購買權。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地法第34條之1執行要點修正重點(一)：多數決有償讓與對象不得為共有人之一，曾榮耀老師

文章編號：908892

發布日期：2023/08/29

其他關鍵詞：多數決，有償讓與，共有人

文章資訊

- 文章編號：908892
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/08/29
- 關鍵詞：多數決、有償讓與、優先購買、共有人
- 爬取時間：2025-02-02 20:02:32
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908892>)

內文

首先，土地法第34條之1第1項規定：「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。」此為共有不動產多數決之法源，而由於法條文字並未明確限制處分對象，故除處分給共有人以外的第三人，過去學說與實務有所爭論：究竟共有人是否得為多數決之受讓人？

按過往通說為多數決得處分給不同意共有人(少數人)，但不得處分給同意共有人(多數人)，主要理由為可藉此保障少數人之利益。

惟，此次修法已將其明確化，按土地法第34條之1執行要點第三點第二項：「有償讓與之處分行為，共有人除依本法條規定優先購買外，不得為受讓人。」亦即多數決處分只能賣給第三人，至於共有人只能依同樣條件主張優先購買，而不能直接作為買受人。其理由整理如下：

1. 承買之共有人可能與同意出賣共有人密謀合議，並參與價格決定，聯合以較低價金出售給自己，有利害衝突顯失公平情形，進而侵害他共有人權益。
2. 該共有人之應有部分實際未為處分，乃竟得就未同意處分共有人之應有部分強制予以處分。

3. 按共有人互為買賣無優先購買權之意旨，如多數共有人將全部不動產多數決處分給共有人之一，亦屬互為買賣，將因而造成其他少數共有人無法行使優先承購權。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

有關未辦繼承登記之優先購買人資格（共有人）：參109年度台上字第1546號判決, 曾榮耀老師

文章編號：907569

發布日期：2023/04/11

其他關鍵詞：繼承登記，共有人，土地

文章資訊

- 文章編號：907569
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/04/11
- 關鍵詞：繼承登記、優先購買、共有人、土地
- 爬取時間：2025-02-02 19:57:35
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=907569>)

內文

• 一、案例事實

甲、乙、丙為A地之所有權人，其應有部分各1/3，惟甲死亡後，其應有部分（下稱系爭土地持分）因無人辦理繼承登記，由臺中市政府列冊管理期滿，函請財政部國有財產署依土地法第73條之1規定，委託臺灣金融資產服務股份有限公司公開標售該系爭土地持分，由K得標。

依同條第3項及逾期未辦繼承登記土地及建築改良物標售作業要點規定，繼承人、合法使用人或其他共有人就其實際使用範圍依序有優先購買權。乙為系爭土地之共有人，惟未證明其使用範圍。丙為系爭土地之共有人，與其他共有人有默示分管協議存在，並為該土地上建物之共同共有人，試問乙、丙得否主張優先購買權？

• 二、判決要旨

首先，土地法第73條之1立法目的，係在未辦繼承登記土地或建物標售後，使具有使用事實之繼承人、合法使用人或其他共有人，就其實際使用範圍有優先購買權，俾使土地之使用與所有權能合一，以利經濟效益。

（補充：惟有學者認為此處應是兼顧確保繼承人、合法使用人等有居住事實之現使用人得以繼續居住之權益。亦即應限縮於居住之使用（陳立夫，2023，逾期未辦繼承登記不動產標售時之優先購買權，月旦法學雜誌，第332期））

（一）乙無優先購買權

乙為系爭土地之共有人，惟未證明其使用範圍，依土地法規定，僅得就實際使用範圍主張，未使用範圍即無適用餘地，而無優先購買權。

（二）丙應有優先購買權

依標售要點第11點第1項前段、第12點第1項規定，可知共有人行使土地法本條項之優先購買權，須為逾期未辦繼承登記土地或建物之共有人，及有實際使用之事實，且僅得就其實際使用之範圍主張優先購買權。至於該共有人有無使用之合法權源，則非所問。

本條項所指之其他共有人，自不以分別共有人為限，包括公司共有人，以公司共有人就該土地或建築改良物之所有權與使用權，逐漸趨於合一之故。又本條規定之優先購買權人，係立法賦予其有取得優先購買權之資格，得行使之權利係優先購買權，該權利行使既係一種資格，非行使全體公司共有人之公司共有權利，自無需由公司共有人共同為之，與公司共有人權利行使無涉。

因此，丙應有優先購買權。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

多數決與優先購買之立法目的, 曾榮耀老師

文章編號: 421205

發布日期: 2021/02/25

其他關鍵詞: 多數決, 土地法34條之1

文章資訊

- 文章編號: 421205
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2021/02/25
- 關鍵詞: 多數決、優先購買、土地法34條之1
- 爬取時間: 2025-02-02 21:04:23
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=421205>)

內文

各位同學好

今日專欄為各位同學說明有關土地法第34條之1多數決與優先購買立法目的之差異:

土地法34條之1第1項多數決: 便利不動產所有權之交易, 解決共有不動產之糾紛, 促進共有物之有效利用, 增進公共利益(釋字 § 562)。避免土地這樣的稀有資源在不利的產權結構下, 無法透過交易而發揮最大的資源效益(蘇永欽)。因此, 多數決主要是比較偏向公益性的目的, 以求提升共有土地之利用效率。

土地法34條之1第4項優先購買: 在於防止共有不動產應有部分落於外人之手, 以限制共有人人數增加, 簡化或消滅共有關係。因此, 其著重共有人之間原本複雜權屬關係之簡化, 較偏向私益性之立法目的。

尤其, 常常有同學會將多數決的目的寫成簡化或消滅共有關係, 依據一些老師之看法, 兩者不宜混淆: 按土地法34條之1第1項係去除「目前多數共有人認為其無法妥適利用共有不動產」的弊端, 而共有人依多數決出賣共有不動產全部時, 並不論買受人為一人或數人, 因此, 多數決應無簡化或消滅共有關係的立法意旨。如認為該條項的目的在於簡化或消滅共有關係, 反而可能會減少共有不動產出賣的可能性。(黃健彰、陳立夫)

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

多數決與優先購買權之比較, 曾榮耀老師

文章編號: 416132

發布日期: 2019/08/08

其他關鍵詞: 多數決, 土地法第34條之1

文章資訊

- 文章編號: 416132
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2019/08/08
- 關鍵詞: 多數決、優先購買、土地法第34條之1
- 爬取時間: 2025-02-02 20:47:21
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416132>)

內文

各位同學好

今日專欄主要釐清有關土地法第34條之1之概念。

有滿多同學常把34-1就認定為多數決, 但在寫立法目的時, 卻又寫簡化消滅共有關係, 實際上, 第1項多數決與第4項優先購買是兩回事, 觀念整理比較如下:

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

綜上, 應注意多數決處分應無簡化、消滅共有關係之意旨。

按該條係去除「目前多數共有人認為其無法妥適利用共有不動產」的弊端, 而共有人依多數決出賣共有不動產全部時, 並不論買受人為一人或數人, 因此, 該條項應無簡化或消滅共有關係的立法意旨。如認為該條項的目的在於簡化或消滅共有關係, 反而可能會減少共有不動產出賣的可能性。(參黃健彰、陳立夫老師文章)

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下