

關鍵詞：多數決（共8篇文章）

生成時間：2025-04-22 20:21:14

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：共有人，優先購買，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(三)：多數決書面通知、公告之新規定, 曾榮耀老師

文章編號：909082

發布日期：2023/09/12

其他關鍵詞：共有人

文章資訊

- 文章編號：909082
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/09/12
- 關鍵詞：共有人、多數決
- 爬取時間：2025-02-02 20:03:15
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909082>)

內文

此次土地法第34條之1執行要點修正內容最多部分，即是第八點的多數決通知、公告之相關規定，茲就此次修法重要內容說明如下：

• (一) 通知方式

原已規定方式為雙掛號之通知書或郵局存證信函，但此次針對送達地址或處所應有更詳細規範，爰增定對於他共有人應就戶籍地址為送達，而法人或非法人團體則就其事務所或營業所為送達。

• (二) 通知處所

1. 原則（以實際住居所為通知並記明） 為避免部分共有人明知他共有人實際住所，卻僅向戶籍地址通知，進而以公告方式代替通知，致損害他共有人權益，故部分共有人有下列情形，仍應查明其實際住居所、事務所實際住居所、事務所或營業所：
 - (1) 他共有人之戶籍地址無法送達
 - (2) 有戶籍法第五十條戶籍暫遷至戶政事務所情形
 - (3) 部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者 並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所，如有不實願負法律責任。」。（可用切結書替代）

2. 例外（無法知悉並記明） 無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人應於登記申請書適當欄記明「義務人確不知悉他共有人實際住居所，如有不實願負法律責任。」。（可用切結書替代）

- （三）公告代替通知之情形

以下列情形為限：

1. 他共有人住所不明或依前述規定通知無法送達。
2. 他共有人戶籍資料載有遷出國外或喪失國籍之記事，部分共有人就除戶地址通知無法送達且已依前款規定辦理（即查明實際住居所未果並記明）。
3. 他共有人於臺灣地區無戶籍，部分共有人就土地或建物登記簿地址通知無法送達且已依前款規定辦理（即查明實際住居所未果並記明）。

- （四）公告代替通知生效時點

自布告之日（村、里辦公處）或登報最後登載日起，經二十日發生通知效力。

- （五）通知、公告內容

1. 土地或建物標示
2. 處分、變更或設定方式
3. 價金分配
4. 償付方法及期限
5. 受通知人與通知人之姓名、名稱、住所、事務所或營業所（修法新增）
6. 其他事項
7. 數宗土地或建物併同出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配（修法新增）

- （六）通知對象

原則為他共有人（少數共有人），惟他共有人已死亡者，應以其繼承人或遺產管理人為通知或公告之對象。由於遺產管理人為保存遺產必要之處置得主張優先購買權，爰增訂遺產管理人為通知或公告對象。

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(二)：多數決併同其他不動產出售，他共有人得僅就其共有部分優先購買，曾榮耀老師

文章編號：908951

發布日期：2023/09/05

其他關鍵詞：共有人，優先購買權

文章資訊

- 文章編號：908951
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2023/09/05
- 關鍵詞：多數決、共有人、優先購買權
- 爬取時間：2025-02-02 20:02:44
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=908951>)

內文

此次修法，首先有關土地法第34條之1執行要點第12點第1項規範，「部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。」亦即多數共有人依據土地法第34條之1第1項多數決出賣整筆共有不動產時，少數不同意共有人得以「同樣條件」主張優先購買整筆共有不動產。

該優先購買需以「同樣條件」主張之要件，過去多有爭議，其中一種情況就是部分共有人依土地法第34條之1第1項規定出賣共有土地或建築改良物時，並以同一買賣契約合併出賣非屬他共有人共有之土地或建築改良物，則他共有人行使優先購買權時，究竟應依買賣契約之同樣條件就出賣標的全部承購？抑或得僅就其共有之標的承購？

為明確此情形之規範，此次土地法第34條之1執行要點第12點第2項修法規範：「於數宗土地或建物併同出賣，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有下列情形之一者，不在此限：

- （一）部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件。
- （二）依法令規定應併同移轉。」

舉例而言，甲乙丙共有A地，甲乙以多數決方式將A地與另外3筆甲乙自己所有之土地，共4筆土地一併出賣給K。丙於多數決出售時有優先購買權已無爭議，但原則應以「同樣條件」主張而不得變更，因而以往常有爭議是否需一次購買除自己共有的A地以外之其他土地，也就是必須將4筆土地全部買下。然而，原本A地可能只要500萬，但加上其他4筆土地可能金額高達上億，產生侵害少數共有人優先購買權之疑慮，因而避免變相以比本法條更嚴苛的條件阻止他共有人行使優先購買權而增訂上述相關條文文字。確認以後丙得僅就其共有部分之不動產（A地）進行優先購買即可，除非有使用不可分+法院判決依據或依法應併同移轉有不宜拆分購買之情形。

因此，也於執行要點第八點針對多數決之書面通知內容加入此相關規定：「(六)通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定 方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名稱、住所、事務所或營業所及其他事項。數宗土地或建物併同出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配。」

假設未記明各宗價金，則依據執行要點第十四點，於收件後至登記完畢前，他共有人以書面提出異議，主張數宗土地或建物併同出賣，部分共有人未記明各宗土地或建物價金，致他共有人無從就其共有之土地或建物行使優先購買權。登記機關應依土地登記規則第57條第1項第3款規定予以駁回。

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：有償讓與，優先購買，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

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: 優先購買, 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

交換不適用土地法第34條之1多數決, 曾榮耀老師

文章編號: 420327

發布日期: 2020/11/19

其他關鍵詞: 土地交換

文章資訊

- 文章編號: 420327

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2020/11/19

- 關鍵詞: 多數決、土地交換

- 爬取時間: 2025-02-02 21:01:30

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420327>)

內文

以往部分文章提到共有物與他人土地交換得適用多數決辦理, 惟根據內政部109年8月6日台內地字第1090129832號函, 認為共有人以交換為原因辦理所有權移轉登記無土地法第34條之1第1項規定之適用, 其理由如下, 同學們記得準備:

1. 交換土地或建物而移轉所有權, 性質上屬處分行為(物權行為)。惟倘由多數共有人代理少數共有人約定以土地或建物所有權相互交換, 其交換位置及條件等決定難謂合理, 且本法條於交換未設有優先購買權之衡平機制, 勢必侵害少數共有人權益, 未能符合財產權保障之要求。

2. 又於交換所有權移轉登記後, 該共有關係仍維持於相互移轉後所取得之共有不動產標的上, 亦與本法係為解決共有不動產糾紛之目的未合。

因此, 共有人以交換為原因辦理所有權移轉登記自無本法條第1項規定之適用, 依民法第819條第2項及第828條第3項規定, 應經共有人全體同意。

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

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

其他關鍵詞: 處分, 信託行為

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

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: 優先購買, 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