

合併文章：土地法第34條之1之修法方向

生成時間：2025-04-24 19:12:02

相關關鍵詞：不動產役權，典權，土地法第34條之1，地上權，農育權

土地法第34條之1之修法方向, 許文昌老師

文章編號：904954

發布日期：2022/07/14

關鍵詞：土地法第34條之1，地上權，農育權，不動產役權，典權

文章資訊

- 文章編號：904954
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/07/14
- 關鍵詞：土地法第34條之1、地上權、農育權、不動產役權、典權
- 爬取時間：2025-02-02 19:47:19
- 原文連結：[閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=904954>)

內文

◎試擬土地法第34條之1之修法方向，以保障不同意共有人之權益？

【解答】

土地法第34條之1共有土地或建築改良物之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，採多數決行之，然對於少數不同意共有人之保障仍嫌不足。因此，如何保障不同意共有人之權益，乃土地法第34條之1之未來修法重點。茲擬訂修法方向如下：

- （一）處分僅限於買賣：土地法第34條之1所稱處分，限縮在買賣（包括標售、拍賣等）。因為買賣，不同意共有人尚有優先購買權，以為制衡。如果不是買賣，不同意共有人將無優先購買權，喪失制衡手段。

- （二）提高多數決同意門檻：現行同意門檻為以共有人過半數及其應有部分合計過半數，或應有部分合計逾三分之二，人數不予計算。修法之同意門檻宜提高為共有人逾三分之二及其應有部分合計逾三分之二，或應有部分合計逾四分之三，人數不予計算。
- （三）設定用益物權適用優先權機制：現行僅買賣，不同意共有人有優先購買權；至於設定地上權、農育權、不動產役權或典權，不同意共有人並無優先承受權。為避免共有人以多數決低價設定地上權、農育權、不動產役權或典權予自己人，應賦予不同意共有人優先承受權，以為制衡。
- （四）增訂共有人之損害賠償責任：同意之共有人以多數決為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，如有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地法第34條之1修正, 曾榮耀老師

文章編號: 410429

發布日期: 2017/12/07

關鍵詞: 土地法第34條之1

文章資訊

- 文章編號: 410429
- 作者: 曾榮耀
- 發布日期: 2017/12/07
- 關鍵詞: 土地法第34條之1
- 爬取時間: 2025-02-02 20:28:26
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=410429>)

內文

各位同學好

這週地特考試將近, 先預祝各位考生考運亨通~另12/1土地法第34條之1執行要點業經內政部修正發布, 雖然地特考題應早已出完, 不會特別出修正地方, 但如有考到相關內容, 則仍然可以提到本次修正內容。因此, 本次專欄茲帮大家整理重點如下:

第三點(重大修正→注意不包含事實上處分行為; 另信託與分割之理由跟講義相同, 講義更完整, 請參「土地法講義」第一回, 曾榮耀, 2017)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; 所定變更, 以有償或不影響不同意共有人之利益為限; 所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權, 以有償為限。

修正理由: 本法條之規定, 係以限制少數共有人所有權之方式, 以增進公共利益, 故為符合憲法保障財產權之意旨, 該法條之適用範圍應限縮於可兼顧不同意少數共有人之利益之情形, 並對之應有合理性之補償。準此, 無償性之處分與無償性設定上開物權, 對於不同意共有人之所有權造成過大侵害, 故不在適用之列。基於相同理由, 變更亦以有償或不影響不同意共有人之利益為限, 例如共有土地或建物標示之分割、合併。至於事實上之處分行為, 恆使共有不動產歸於消滅, 且以無償為常, 對不同意之共有人無補償之道, 亦不包含之。無償性之處分行為、事實上處分行為及共有不動產涉及性質之變更, 影響不同意共有人之利益, 且無補償之道, 應作不包括之限制解釋。

第七點（重大修正→原本得以一般通知書為之，修正為以雙掛號通知）（二）書面通知應視實際情形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。

第八點（重大修正→多數決除列明、記明、證明與無須簽名外，應檢附已為通知或公告之文件＝土登考題，要注意！）本法條第一項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；登記機關無須審查其通知或公告之內容。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，本法條第一項共有人應代他共有人申請登記。

修正理由：對於他共有之人之通知或公告，乃係部分共有人得依多數決處分之法定先行程序，部分共有人是否履行其應盡之通知義務，對他共有之人之權益影響甚鉅，是登記機關宜確認部分共有人已踐行該義務，爰修正第一款規定，申請人應檢附其通知或公告文件，惟對於該等通知或公告文件之內容，涉及處分方式、價金分配、償付方法及期限等，尚非登記機關可審認，故無須審查。

第九點（重大修正→提存得由其中一人或數人辦理提存）（一）提存人應為本法條第一項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存。

修正理由：因連帶債務人中之一人為清償、提存等而債務消滅者，他債務人亦同免其責任。故共有人辦理提存時，不論以本法條第一項之同意處分之共有人全體或部分為提存人，均已達對價清償之目的。

第十點（重大修正→直接規定多數決處分整筆地時，其他不同意共有人得主張優先購買整筆土地；另於第十一點配合刪除多數決處分應先「通知」是否願意購買之規定）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。

修正理由：

1. 基於本法條施行以來，部分共有人以極不相當之對價將共有土地全部出賣予第三人，形成他共有人權利遭排擠之弊端，考量倘不允許他共有人以同一價格優先購買，將有悖社會公平原則。
2. 部分共有人依本法條第一項規定出賣全部共有土地或建物時，乃出賣共有物全部之所有權，亦即為各共有人應有部分之總和，故為平衡當事人之利益及保障他共有之人之權益，他共有人對共有土地全部應享有優先購買權（其他理由請詳參「土地法講義」第一回，曾榮耀，2017）
3. 本法條第一項規定出賣全部共有土地之情形，「應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買」，始得出賣，增加本法條第一項所無之限制，且對於該項關於多數共有人處分全部共有物之權限規定，旨在保護多數共有之人之利益及促進共有土地或建築改良物之有效利用之立法目的，與同法條第四項，各共有人處分其應有部分時，應優先保護共有人利益之立法目的，有所混淆，使本法條第一項之立法目的難於實現，故原第一款後段之規定應不予適用。

第十一點（重大修正→優先購買權表示期間由10日延長為15日→要注意!!!）（一）他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。

修正理由：為維護少數共有人權益，本法條事前程序之保障應有更嚴謹之規定，爰參酌民法物權編施行法第八條之五第七項規定，將現行規定第二款規定他共有人應於接獲出賣通知後表示優先購買之一定期間由十日延長修正為十五日，並刪除「徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第一百零四條第二項規定」文字。

請參考：修正土地法34-1執行要點及對照表

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下