

關鍵詞：處分（共3篇文章）

生成時間：2025-05-07 20:41:47

土地法第34條之1之處分, 許文昌老師

文章編號：903561

發布日期：2022/03/10

其他關鍵詞：土地法, 債權行為, 負擔行為, 物權行為

文章資訊

- 文章編號：903561
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/03/10
- 關鍵詞：土地法、處分、債權行為、負擔行為、物權行為
- 爬取時間：2025-02-02 19:42:47
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=903561>)

內文

土地法第34條之1所稱處分是否及於負擔行為？

- （一）處分之涵義 處分之意涵有廣狹之分。
 1. 最廣義之處分：指法律上之處分與事實上之處分。法律上之處分包括債權行為性質之負擔行為及物質性質之處分行為。
 2. 廣義之處分：指法律上之處分，不包括事實上之處分。法律上之處分包括債權行為性質之負擔行為及物權行為性質之處分行為。
 3. 狹義之處分：僅指物權行為性質之處分行為，不包括事實上之處分及債權行為性質之負擔行為。
- （二）土地法第34條之1所稱處分之見解
 1. 採廣義解釋：土地法第34條之1所稱處分，包括債權行為性質之負擔行為及物權行為性質之處分行為。例如，買賣屬於債權性質之負擔行為。部分共有人就共有不

動產所訂立之買賣契約如未達土地法第34條之1第1項之同意門檻（即共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不計），則買賣契約無效。

2. 採狹義解釋：土地法第34條之1所稱之處分，僅指物權行為性質之處分行為，不包括債權行為性質之負擔行為。例如，買賣屬於債權性質之負擔行為。部分共有人就共有不動產所訂立之買賣契約，如未達土地法第34條之1第1項之同意門檻，則買賣契約仍然有效。

3. 私見認為應採狹義解釋，其理由如下：（1）負擔行為之有效成立不以有處分權為必要。縱係無處分權之人所訂立之買賣契約，不因之無效。此為負擔行為之固法理。因此，土地法第34條之1第1項不應違背上開法理。換言之，土地法第34條之1第1項多數決應僅及於物權行為性質之處分行為，不及於債權行為性質之負擔行為。（2）一般咸認民法第819條第2項之處分，僅指物權行為性質之處分行為，不包括債權行為性質之負擔行為。土地法第34條之1第1項為民法第819條第2項之特別法，兩者之處分意涵理應相同。

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: 信託行為, 多數決

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

共有土地處分之適用情形(一), 曾榮耀老師

文章編號: 419379

發布日期: 2020/08/13

其他關鍵詞: 共有物權利分割

文章資訊

- 文章編號: 419379

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2020/08/13

- 關鍵詞: 處分、共有物權利分割

- 爬取時間: 2025-02-02 20:58:23

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=419379>)

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「共有物權利分割」不適用多數決之理由予以整理說明（105地特四等考題）：

1. 就目的而言：共有物分割後可能導致土地細分，未必與土地法第34條之1欲達成促進土地利用之目的相符。

2. 就共有物分割方法而言：依民法規定包括全體共有人協議、法院判決確定、訴訟上和解或調解成 或依土地法第34條之2經由直轄市或縣市 動產糾紛調處委員會作成調處結果且無訴請司法機關。因此，從共有物分割方法而言，多數見解認為，除全體協議外，如協議不成，任何人尚得透過調處、裁判等方式達成分割目的，不致嚴重影響共有物之利用。

3. 就他共有人權益而言：共有物分割涉及土地權利變更，又其涉及權利範圍、位置等重要權利內容變更，由於分割後各共有人各自單獨取得其分割後土地，如分割以

多數決方式行之，則可能影響部份共有人權利，例如多數共有人分割後使少數共有人土地形成袋地，使價值分配形成不公平情形(高欽明，2019)。換言之，應有部分較多之共有人利用有利於己之方式申請共有物分割，將損害於他共有人之權利(黃暖方，2003)。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下