

## 合併文章：土地法第三十四條之一執行要點之修正重點(三)

生成時間：2025-04-20 22:10:35

相關關鍵詞：土地法第34條之1，土地法第三十四條之一

### 土地法第三十四條之一執行要點之修正重點(三), 許文昌老師

文章編號：412057

發布日期：2018/05/03

關鍵詞：土地法第三十四條之一，土地法第34條之1

#### ## 文章資訊

- 文章編號：412057
- 作者：許文昌
- 發布日期：2018/05/03
- 關鍵詞：土地法第三十四條之一、土地法第34條之1
- 爬取時間：2025-02-02 20:33:48
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412057>)

#### ## 內文

土地法第三十四條之一執行要點於民國106年12月1日修正發布，修正前之第10點第2款規定：「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，即他共有人於接到出賣通知後十日內不表示者，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。」修正後之第11點第1款規定：「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。」兩者不同在優先購買權人接到出賣通知後之回覆期限，修正前為10日，修正後為15日。其變更理由如下：

- （一）為加強維護優先購買權人之權益，拉長回覆期限。
- （二）回覆期限原參照土地法第104條第2項，改參照民法物權編施行法第8條之5第7項。前者法條較舊，後者法條較新。

**【補充】**

- T. ABLE\_PLACEHOLDER\_1

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第三十四條之一執行要點之修正重點(二), 許文昌老師

文章編號: 412003

發布日期: 2018/04/26

關鍵詞: 土地法第三十四條之一, 土地法第34條之1

## ## 文章資訊

- 文章編號: 412003
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/04/26
- 關鍵詞: 土地法第三十四條之一、土地法第34條之1
- 爬取時間: 2025-02-02 20:33:37
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=412003>)

## ## 內文

土地法第三十四條之一執行要點於民國106年12月1日修正發布, 修正前之第10點第1款規定:「部分共有人依本法條規定出賣共有土地或建物, 就該共有人而言, 仍為出賣其應有部分, 對於他共有人之應有部分, 僅有權代為處分, 並非剝奪他共有人之優先承購權, 故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。」修正後之第10點規定:「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。」兩者不同在修正前之優先購買權的客體為同意共有人之應有部分, 修正後之優先購買權的客體為共有物全部。

部分共有人依土地法第34條之1第1項出賣共有土地全部時, 不同意共有人得依該條第4項對共有土地全部主張優先購買權, 而非僅對同意共有人之應有部分有優先購買權。其理由如下:

- (一) 土地法第34條之1第4項所稱同一價格, 係指同一條件。因此, 部分共有人依土地法第34條之1第1項出售共有土地全部時, 應就該全部土地之同一條件通知不同意共有人是否主張優先購買權。
- (二) 部分共有人依土地法第34條之1第1項出售共有土地全部時, 就該共有人個體而言, 仍為出售其應有部分, 對於不同意共有人之應有部分, 僅有權代為處分, 因此有土地法第34條之1第4項優先購買權之適用。又, 各共有人應有部份之總和等於共有土地全部, 故不同意之共有人對共有土地全部有優先購買權。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第三十四條之一執行要點之修正重點(一), 許文昌老師

文章編號: 411914

發布日期: 2018/04/19

關鍵詞: 土地法第三十四條之一, 土地法第34條之1

## ## 文章資訊

- 文章編號: 411914
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2018/04/19
- 關鍵詞: 土地法第三十四條之一、土地法第34條之1
- 爬取時間: 2025-02-02 20:33:21
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=411914>)

## ## 內文

土地法第三十四條之一執行要點於民國106年12月1日修正發布, 其中第3點, 修正前之條文: 「本法條第一項所稱處分, 指法律上及事實上之處分。但不包括贈與等無償之處分、信託行為及共有物分割。」修正後之條文: 「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。」修正前後差異甚大。

土地法第34條之1第1項所定之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權, 為顧及少數不同意共有人之權益, 適用範圍應予限縮。茲分析如下:

- (一) 處分:
  1. 處分, 限於有償讓與; 亦即, 以有對待利益之法律行為 (如買賣、交換、合併等) 為限。
  2. 處分, 不包括無償性之處分 (如贈與、拋棄等) 及事實上之處分 (如共有土地興建房屋、共有建物拆除等)。前者, 不同意共有人喪失不動產而未得到補償, 影響其利益甚鉅; 後者, 造成標的物性質之變更、改造或毀損, 且常以無償為之, 不同意共有人未受合理保障。

3. 處分，不包括信託行為及共有物分割。前者，須具有強烈信賴關係為基礎，故須全體委託人同意，始足當之；況土地法第34條之1所定處分係於信託法公布施行前所作規定，故當時之處分未包括信託行為在內。後者，所稱共有物分割，指權利分割，分割方式恐造成不同意共有人之利益受損；況協議分割不成，尚有裁判分割以滋解決，不致妨礙共有物之利用。

•（二）變更：所稱變更，如共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整、調整地形等；並以有償或不影響不同意共有人之利益為限。

•（三）設定地上權、農育權、不動產役權或典權：

1. 現行他項權利共七種，其中永佃權、耕作權及抵押權之設定不得適用土地法第34條之1第1項。其理由如下：

1. 永佃權：永佃權以民國99年8月2日前發生者為限，故民國99年8月3日後無新設定之永佃權。

2. 耕作權：耕作權成立於土地法第133條之公有荒地招墾及山坡地保育利用條例第37條之山坡地範圍內山地保留地輔導原住民開發，故無共有土地情形。

3. 抵押權：抵押權為擔保物權，不以占有為要件，故無須以多數決促進共有不動產利用；況共有人得單獨將其持分不動產設定抵押權，權利行使應無問題。

2. 設定地上權、農育權、不動產役權或典權等四種用益物權，以有償為限，以保護不同意共有人之利益。

1. 地上權、農育權及不動產役權皆不以支付地租為要件，故有償行為或無償行為皆可成立地上權、農育權或不動產役權。惟適用土地法第34條之1第1項僅限於有償行為。

2. 典權必須支付典價，始可成立，故典權必定為有償行為。典權適用土地法第34條之1第1項應無疑義。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*