

合併文章：土地法第34條之1之通知

生成時間：2025-05-01 14:27:51

相關關鍵詞：債權行為，共有人，土地法，土地法第34條之1，物權行為，處分，負擔行為，買賣契約

土地法第34條之1之通知, 許文昌老師

文章編號：905406

發布日期：2022/09/08

關鍵詞：共有人，土地法第34條之1，買賣契約

文章資訊

- 文章編號：905406
- 作者：許文昌
- 發布日期：2022/09/08
- 關鍵詞：共有人、土地法第34條之1、買賣契約
- 爬取時間：2025-02-02 19:48:47
- 原文連結：[閱讀原文](<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=905406>)

內文

共有人依土地法第34條之1規定出售共有不動產時，應於訂定買賣契約之前，以書面通知他共有人；其目的在使他共有人知悉出售事宜，俾他共有人心理有所準備。嗣於訂定買賣契約之後，應再次以書面通知不同意共有人；其目的在使不同意共有人知悉買賣契約之內容，以決定是否行使優先購買權。

土地法第34條之1第2項規定：「共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。」所稱事先，應指訂定契約之前，故屬於上開第一次通知。

總之，第一次通知應於訂定契約之前，第二次通知應於訂定契約之後。況第一次通知與第二次通知之目的不同，因此不可合併為一次通知，然，現行實務卻合併為一次通知，違反土地法第34條之1第2項規定。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

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

關鍵詞: 土地法, 處分, 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