

合併文章：土地法第34條之1第1項多數決處分之適用範圍

生成時間：2025-04-24 19:12:02

相關關鍵詞：信託，共有物分割，土地法，土地法第34條，所有權移轉

土地法第34條之1第1項多數決處分之適用範圍，曾榮耀老師

文章編號：902606

發布日期：2021/12/07

關鍵詞：土地法，共有物分割，信託，所有權移轉

文章資訊

- 文章編號：902606
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2021/12/07
- 關鍵詞：土地法、共有物分割、信託、所有權移轉
- 爬取時間：2025-02-02 19:39:43
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902606)

內文

各位同學好

今日專欄說明有關土地法第34條之1第1項多數決處分之適用範圍

依據土地法第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。」

其中，「處分」依據土地法第三十四條之一執行要點第3點：「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。」

其相關排除適用範圍茲說明如下：

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地法第34條之1第1項多數決之性質, 曾榮耀老師

文章編號: 418020

發布日期: 2020/03/12

關鍵詞: 土地法第34條

文章資訊

- 文章編號: 418020

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2020/03/12

- 關鍵詞: 土地法第34條

- 爬取時間: 2025-02-02 20:53:42

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418020>)

內文

各位同學好

今日專欄為各位說明有關土地法第34條之1第1項多數決之性質

先參考105年不動產經紀人選擇題第14題:

甲、乙、丙等三人共同共有A屋, 甲與乙擅自於105年8月8日將A屋出賣於丁。下列敘述何者錯誤? (A) 如採處分權說, 且甲與乙債務不履行, 則丙亦應負損害賠償責任 (B) 如採代理權說, 則丙應負擔法律關係上出賣人的義務與責任 答案是 (A) 錯。

究竟少數共有人 (他共有人) 對於多數決出賣契約是否應負責任, 兩說有所不同:

- A. 代理權說 (34-1執行要點、最高法院83台上1761判決)

1. 法定代理權: 源於法律所賦予之代理權, 代理他共有人處分行為。即取得未同意共有人之法定代理權而為締約。

2. 其法律效果歸屬本人, 亦即被迫加入債權契約, 應負法律關係上出賣人義務與責任。

3. 交易相對人亦得以未同意之共有人為被告, 請求履行買賣契約之內容。

- B. 處分權說 (最高法院87台上866判決、88台上1703判決)

1. 處分權乃基於實體法規定而生，並非代理未同意出賣共有人與買受人訂立買賣契約。
2. 買賣契約屬債權契約，不以有處分權為必要，故未得他共有人同意，買賣契約當然有效，但契約對未同意之他共有人無拘束力。
3. 未同意出售之共有人並未與買受人訂立買賣契約，自不能因其應有部分一併出售並移轉與買受人，且得領取買賣價金，而謂與買受人間有買賣關係存在。即不存在買賣關係。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下