

# 合併文章：土地法第34條之1實例研習

生成時間：2025-04-20 21:33:40

相關關鍵詞：土地法第34條之1，土地法第43條

## 土地法第34條之1實例研習, 許文昌老師

文章編號：421206

發布日期：2021/02/25

### ## 文章資訊

- 文章編號：421206
- 作者：許文昌
- 發布日期：2021/02/25
- 爬取時間：2025-02-02 21:04:24
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=421206)

### ## 內文

甲、乙二人共有A地，甲之應有部分為三分之二，乙之應有部分為三分之一。今，甲擅自將A地出賣於丙，其效力如何？乙得否依據該契約請求丙給付價金？丙得否依據該契約請求乙移轉A地所有權？另，甲擅自將A地處分於丙，其效力如何？

#### 【解答】

- (一) 法律行為分為負擔行為（即債權行為）與處分行為（即物權行為）。土地法第34條之1第1項所稱處分，指處分行為而言。因此，甲擅自將A地出賣於丙，買賣係屬債權行為，不以有處分權為必要，故買賣契約（即債權行為）有效。日後，甲無法履約，應自負債務不履行責任。
- (二) 乙並非買賣契約之當事人，乙與丙之間既無債權債務關係，因此乙不得依據該契約請求丙給付價金。同理，丙不得依據該契約，請求乙移轉A地所有權。
- (三) 甲同意出售，乙不同意出售，同意之人數剛好為二分之一而未超過二分之一，同意之應有部分剛好為三分之二而未逾三分之二，不符合土地法第34條之1第1項同意之門檻（同意門檻有二種情形：①人數超過1/2，持分超過1/2；②持分超過2/3

，人數不計），故甲之處分行為（即物權行為）無效。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第34條之1實例研習(二), 許文昌老師

文章編號: 420269

發布日期: 2020/11/12

### ## 文章資訊

- 文章編號: 420269

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/11/12

- 爬取時間: 2025-02-02 21:01:20

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420269>)

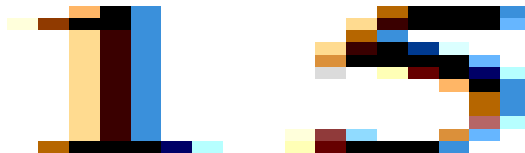
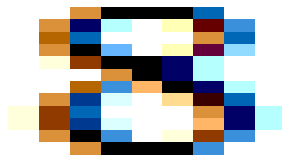
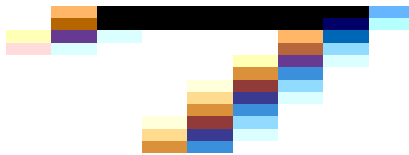
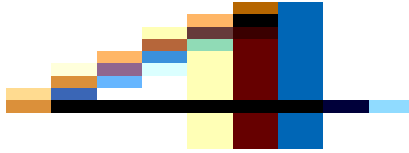
### ## 內文

甲、乙、丙三人共有一筆土地，應有部分各三分之一。之後，丙死亡，由A、B、C、D、E五人公同共有繼承，應繼分各五分之一。今，甲、A、B、C四人同意出售該地於丁，但乙、D、E三人反對，則出售是否可行？

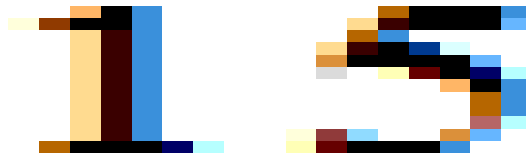
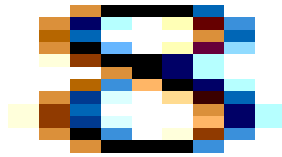
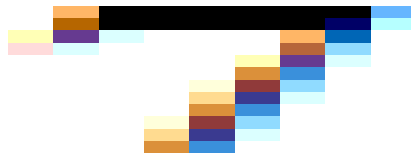
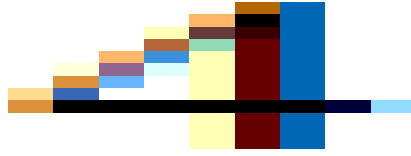
#### 【解答】

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。」又，土地法第三十四條之一執行要點第6點第3項規定：「分別共有與公同共有併存之土地或建物，部分公同共有人已得依本法條規定處分其公同共有之應有部分，且另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第一項共有人數及其應有部分時，該公同共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算。」準此，甲、A、B、C四人同意，但乙、D、E三人反對，同意之共有人數為[圖片1]，已逾半數，且同意之應有部分與潛在應有部分（指應繼分）為[圖片2]，已逾半數，故出售可行。

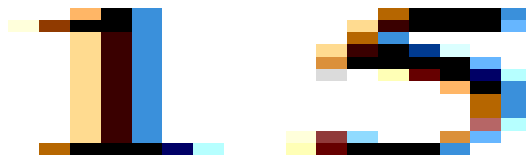
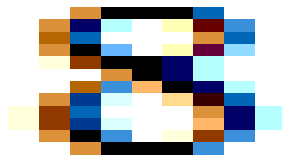
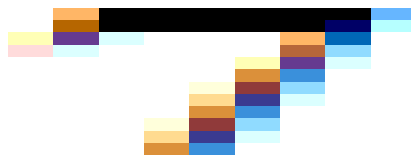
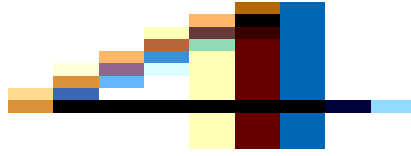
### ## 文章圖片



## 文章圖片



## 文章圖片



---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第34條之1實例研習(一), 許文昌老師

文章編號: 420164

發布日期: 2020/11/05

## ## 文章資訊

- 文章編號: 420164

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/11/05

- 爬取時間: 2025-02-02 21:00:58

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=420164>)

## ## 內文

甲、乙、丙三人共有一筆土地，應有部分各三分之一。甲、乙二人同意出售該地於丁，但丙反對，則出售是否可行？嗣出售因故作罷。不久，丙死亡，由戊、己、庚三人共同共有繼承，應繼分各三分之一。今，甲、乙二人同意出售該地於辛，但戊、己、庚三人反對，則出售是否可行？

### 【解答】

• (一) 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。」準此，甲、乙二人同意，但丙反對，同意之共有人人數為[圖片1]，已逾半數；且同意之應有部分為[圖片2]，已逾半數。故出售可行。

• (二) 土地法第三十四條之一執行要點第6點第3項規定：「分別共有與共同共有併存之土地或建物，部分共同共有人已得依本法條規定處分其共同共有之應有部分，且另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第一項共有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算。」準此，甲、乙二人同意，戊、己、庚反對，雖同意之應有部分為[圖片3]，已逾半數，然同意共有人人數為[圖片4]，未逾半數。又，同意之應有部分剛好為[圖片5]，而未逾[圖片6]，因此人數仍應予計算。故出售不可行。

## ## 文章圖片









## 文章圖片







## 文章圖片







---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



## 土地法第73條之1實例研習, 許文昌老師

文章編號: 418213

發布日期: 2020/04/01

### ## 文章資訊

- 文章編號: 418213

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/04/01

- 爬取時間: 2025-02-02 20:54:19

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418213)

### ## 內文

未辦繼承土地一宗, 繼承人甲、乙二人。該宗土地等分為三部分, 左邊部分由甲占有使用, 中間部分由丙無權占有使用, 右邊部分由丁合法占有使用。國有財產署依土地法第73條之1公開標售, 並由戊標得, 則何人有優先購買權?

#### 【解答】

- (一) 土地法第73條之1第3項規定: 「依第二項規定標售土地或建築改良物前應公告三十日, 繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。但優先購買權人未於決標後十日內表示優先購買者, 其優先購買權視為放棄。」準此, 繼承人、合法使用人或其他共有人就其使用範圍依序有優先購買權。
- (二) 本題, 該宗土地之左邊部分由繼承人甲占有使用, 故甲對該宗土地之左邊部分有優先購買權。該宗土地之中間部分由無權使用人丙占有使用, 故丙對該宗土地之中間部分無優先購買權。該宗土地之右邊部分由合法使用人丁占有使用, 故丁對該宗土地之右邊部分有優先購買權。
- (三) 總之, 甲、丁二人各自就其使用範圍有優先購買權, 而非就該宗土地全部有優先購買權。若甲、丁二人皆主張優先購買, 該宗土地應分割為三筆, 左邊一筆由甲購買, 中間一筆由戊購買, 右邊一筆由丁購買。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第104條實例研習, 許文昌老師

文章編號: 417612

發布日期: 2020/01/22

### ## 文章資訊

- 文章編號: 417612

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2020/01/22

- 爬取時間: 2025-02-02 20:52:20

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417612>)

### ## 內文

甲有一筆A地, 先將右半部分設定地上權予乙, 乙隨即興建合法建物一棟; 再將左半部分設定地上權予丙, 丙隨即興建違章建築一棟。今甲擬將A地全部出售於丁, 則何人有優先購買權? 若A地由乙優先購買, 則乙之地上權及丙之地上權是否消滅?

#### 【解答】

• (一) 土地法第104條第1項規定: 「基地出賣時, 地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時, 基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。」地上權人、典權人或承租人須於基地上有房屋建築存在, 始有土地法第104條之適用; 至於該房屋為合法建物或違章建築, 則非所問。本題乙、丙二人均於基地上有房屋建築, 因此, 乙、丙二人均有優先購買權。又, 乙之地上權登記在先, 丙之地上權登記在後, 故乙之優先購買權優先於丙之優先購買權而行使。

• (二) 民法第762條規定: 「同一物之所有權及其他物權, 歸屬於一人者, 其他物權因混同而消滅。但其他物權之存續, 於所有人或第三人有法律上之利益者, 不在此限。」準此, A地由乙優先購買, 則乙之地上權因混同, 辦竣塗銷登記而消滅。然, 丙之地上權仍存在, 不受影響。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第43條之1實例研習, 許文昌老師

文章編號: 417026

發布日期: 2019/11/21

## ## 文章資訊

- 文章編號: 417026

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/11/21

- 爬取時間: 2025-02-02 20:50:15

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417026>)

## ## 內文

甲、乙二人共有A地一筆，甲之應有部分五分之四，乙之應有部分五分之一。試問：(一)甲將其應有部分設定地上權於丙，是否可行？(二)甲將其應有部分設定抵押權於丁，是否可行？(三)甲將其應有部分出售於戊，是否可行？(四)甲未經乙之同意，將A地設定地上權於己，是否可行？(五)甲未經乙之同意，將A地設定抵押權於庚，是否可行？(六)甲未經乙之同意，將A地出售於辛，是否可行？

### 【解答】

- (一) 甲將其應有部分設定地上權於丙：地上權屬於用益物權，著重使用價值，故須占有他人之土地，以實現其利益。又，應有部分（即持分）乃對共有土地之抽象劃分，無法具體指明共有土地之某特定部分。因此，甲將其應有部分設定地上權於丙，為不可行。
- (二) 甲將其應有部分設定抵押權於丁：抵押權屬於擔保物權，著重交換價值，故無須占有他人之土地，以實現其價值。因此，甲將其應有部分設定抵押權於丁，為可行。
- (三) 甲將其應有部分出售於戊：民法第819條第1項規定：「各共有人，得自由處分其應有部分。」又，土地法第34條之1第4項規定：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」準此，甲將其應有部分出售於戊，為可行。惟乙得以同一條件主張優先購買。
- (四) 甲未經乙之同意，將A地設定地上權於己：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。」準此，甲之應有部分五分之四，已超過三分之二，

其人數不予計算，故甲未經乙之同意，將A地設定地上權於己，為可行。附帶一提的是，因土地法第34條之1第4項僅適用於出售，故乙不得主張優先承受。

- （五）甲未經乙之同意，將A地設定抵押權於庚：土地法第34條之1第1項設定他項權利僅限於四種用益物權（即地上權、農育權、不動產役權及典權），不包括擔保物權（即抵押權）。因此，甲未經乙之同意，將A地設定抵押權於庚，為不可行。

- （六）甲未經乙之同意，將A地出售於辛：土地法第34條之1第1項所稱處分，包括買賣。又，甲之應有部分五分之四，已超過三分之二，其人數不予計算。因此，甲未經乙之同意，將A地出售於辛，為可行。附帶一提的是，乙得依土地法第34條之1第4項主張優先購買。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第43條實例研習, 許文昌老師

文章編號: 416879

發布日期: 2019/11/07

## ## 文章資訊

- 文章編號: 416879

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2019/11/07

- 爬取時間: 2025-02-02 20:49:46

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=416879>)

## ## 內文

甲長年旅居國外，其名下有一筆建地，好友乙將其侵占並移轉登記為己有。多年後，乙死亡由其子丙繼承，並辦竣繼承登記。甲回國後發現上情，訴請法院塗銷丙之所有權。丙依據土地法第43條主張本人係善意第三人，因信賴登記所繼承取得之權利，具有不可推翻之效力。是否可行？

### 【解答】

土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」又，民法第759條之1第2項規定：「因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」據此，土地登記絕對效力之構成要件有三：①須原登記物權有不實情事，②須因法律行為而為物權變動，③須第三人為善意。本案，丙取得之權利係基於自然事實（即繼承），而非法律行為，故丙不得主張土地法第43條之保護。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第34條之1實例研習(五), 許文昌老師

文章編號: 413935

發布日期: 2018/11/30

## ## 文章資訊

- 文章編號: 413935

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/11/30

- 爬取時間: 2025-02-02 20:40:00

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413935)

## ## 內文

甲、乙、丙三人共有一筆土地，應有部分各三分之一，甲、乙二人未經丙之同意先將該筆土地設定地上權於丁，則丙是否有優先承受權？不久，又將該筆土地出售於戊，則丙、丁是否有優先承受權？

### 【解答】

• (一) 設定地上權：土地法第34條之1第4項規定：「共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」準此，優先承受權僅限於買賣，不包括設定地上權、農育權、不動產役權及典權。故甲、乙二人未經丙之同意將該筆土地設定地上權於丁，丙不得主張優先承受該地上權。

• (二)

出售土地：甲、乙二人未經丙之同意將該筆土地出售於戊，分下列二種情形說明：

1. 丁在土地上興建房屋：丙依據土地法第34條之1有優先購買權，丁依據土地法第104條有優先購買權。惟前者僅具債權效力，後者則具物權效力。故丁之優先購買權優先於丙之優先購買權而行使。

2. 丁未在土地上興建房屋：丙依據土地法第34條之1有優先購買權，但丁因在該土地上無房屋存在，未符合土地法第104條之要件，故無優先購買權。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第34條之1實例研習(四), 許文昌老師

文章編號: 413838

發布日期: 2018/11/26

### ## 文章資訊

- 文章編號: 413838

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/11/26

- 爬取時間: 2025-02-02 20:39:44

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413838)

### ## 內文

甲、乙二人共有一筆土地，甲之應有部分四分之三，乙之應有部分四分之一。嗣乙死亡，乙之應有部分由丙與丁二人繼承，丙之應繼分五分之四，丁之應繼分五分之一。(一)甲未經乙同意將該地全部出售於戊，是否可行？如丙、丁二人均行使優先購買權，應如何處理？(二)丙未經丁同意將應有部分四分之一出售於庚，是否可行？如甲、丁二人均行使優先購買權，應如何處理？

#### 【解答】

• (一) 就共有土地全部而言：甲之應有部分四分之三，已超過三分之二，人數不予計算。故甲未經乙同意將該地全部出售於戊，為可行。此時，其他共有人丙、丁二人有優先購買權。如丙、丁二人均行使優先購買權，則按二人之潛在應有部分（即應繼分）定之。即丙優先購買五分之三，丁優先購買二十分之三。

丙：[圖片1]

丁：[圖片2]

• (二) 就應有部分四分之一而言：將應有部分四分之一視為一物，丙之潛在應有部分（即應繼分）五分之四，已超過三分之二，人數不予計算。故丙未經丁同意將應有部分四分之一出售於庚，為可行。此時，其他共有人甲、丁二人有優先購買權。如甲、丁二人均行使優先購買權，則按甲之應有部分與丁之潛在應有部分（即應繼分）之比率定之。即甲優先購買六十四分之十五，丁優先購買六十四分之一。

甲：[圖片3]

丁：[圖片4]

## 文章圖片

$$\frac{3}{4} \times \frac{4}{5} = \frac{3}{5}$$

$$\frac{3}{4} \times \frac{1}{5} = \frac{3}{20}$$



$$\frac{1}{4} \times \frac{\frac{3}{4}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{15}{64}$$

$$\frac{1}{4} \times \frac{\frac{1}{20}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{1}{64}$$

## 文章圖片

$$\frac{3}{4} \times \frac{4}{5} = \frac{3}{5}$$

$$\frac{3}{4} \times \frac{1}{5} = \frac{3}{20}$$

$$\frac{1}{4} \times \frac{\frac{3}{4}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{15}{64}$$

$$\frac{1}{4} \times \frac{\frac{1}{20}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{1}{64}$$

## 文章圖片

$$\frac{3}{4} \times \frac{4}{5} = \frac{3}{5}$$

$$\frac{3}{4} \times \frac{1}{5} = \frac{3}{20}$$

$$\frac{1}{4} \times \frac{\frac{3}{4}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{15}{64}$$

$$\frac{1}{4} \times \frac{\frac{1}{20}}{\frac{3}{4} + \frac{1}{20}} = \frac{1}{64}$$

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第34條之1實例研習(三), 許文昌老師

文章編號: 413831

發布日期: 2018/11/23

### ## 文章資訊

- 文章編號: 413831

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/11/23

- 爬取時間: 2025-02-02 20:39:40

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413831)

### ## 內文

甲死亡後遺留一筆土地，由其子女乙、丙、丁辦竣公同共有繼承，應繼分乙為三分之二，丙為六分之一，丁為六分之一。乙、丙、丁三人訂立分管契約，丁以其分管土地出租於戊，戊於其上興建房屋一棟，試問：(一)乙未經丙、丁二人之同意將該筆土地出售於庚，則買賣契約是否有效？(二)乙、丙二人未經丁之同意將該筆土地出售於辛，則何人有優先購買權？(三)乙、丙二人未通知優先購買權人而將該筆土地出售於辛，並已辦竣所有權移轉登記，則優先購買權人如何主張其權利？

#### 【解答】

• (一) 土地法第三十四條之一執行要點第6點第2款規定：「前項共有人數及應有部分之計算，於公同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各共有人之潛在應有部分，依其成立公同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。」準此，應繼分視為潛在應有部分，而準用土地法第34條之1第1項規定。另，適用土地法第34條之1之同意門檻有二種情形，第一種情形為人數超過一半，應有部分亦超過一半，第二種情形為應有部分超過三分之二，人數不予計算。據此，如果適用第一種情形，本題同意人數為三分之一，未超過二分之一；如果適用第二種情形，乙之應繼分剛好等於三分之二，未超過三分之二。故乙未經丙、丁二人同意將該筆土地出售於庚，則買賣契約無效。

• (二) 乙、丙二人依土地法第34條之1第1項，未經丁之同意將該筆土地出售於辛，則同意共有人乙、丙二人無優先購買權，不同意共有人丁依土地法第34條之1第4項有優先購買權，承租人戊依土地法第104條有優先購買權。丁之優先購買權僅具債權效力，戊之優先購買權則具物權效力。故戊之優先購買權優先於丁之優先購買權而行使。

- （三）若乙、丙二人未通知戊，而將該筆土地出售於辛，則戊得主張移轉登記無效，而塗銷辛之所有權登記。若乙、丙二人未通知丁，而將該筆土地出售於辛，則移轉登記仍然有效，丁僅得向乙、丙二人請求損害賠償。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第104條實例研習, 許文昌老師

文章編號: 413830

發布日期: 2018/11/22

### ## 文章資訊

- 文章編號: 413830

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/11/22

- 爬取時間: 2025-02-02 20:39:40

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413830>)

### ## 內文

甲將一筆土地的一半, 先設定典權於乙, 乙闢建為籃球場, 接著甲再將同筆土地的另一半設定地上權於丙, 丙興建房屋居住。不久, 甲將該筆土地出售於丁, 請問何人有優先購買權? 所依據法條為何? 何人優先行使?

#### 【解答】

(一) 典權人乙在該筆土地上未有房屋建築, 故乙不得主張土地法第104條之優先購買權; 但因係典權關係, 故乙得主張民法第919條之優先購買權。

(二) 地上權人丙在該筆土地上有房屋建築, 故丙得主張土地法第104條之優先購買權。

(三) 民法第919條之優先購買權有物權效力, 土地法第104條之優先購買權亦有物權效力。二者競合時, 登記在先之優先購買權優先於登記在後之優先購買權而行使。因此, 乙基於民法第919條之優先購買權優先行使。

---

\*注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*



## 土地法第34條之1實例研習(二), 許文昌老師

文章編號: 413787

發布日期: 2018/11/16

### ## 文章資訊

- 文章編號: 413787

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/11/16

- 爬取時間: 2025-02-02 20:39:35

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413787)

### ## 內文

甲、乙、丙、丁、戊五人合夥購買土地一筆，投資額分別為3,000萬元、2,000萬元、500萬元、300萬元及200萬元。該土地登記為五人共同共有。試問：

(一)甲請求分割該共有土地，是否可行？

(二)甲、乙二人同意將該地全部出售於庚，是否可行？ (三)前款出售時，何人有優先購買權？如優先購買權人全體均主張時，應如何處理？

#### 【解答】

• (一) 民法第668條規定：「各合夥人之出資及其他合夥財產，為合夥人全體之共同共有。」民法第829條規定：「共同關係存續中，各共同共有人，不得請求分割其共同共有物。」準此，甲不得請求分割該共有土地。

• (二) 土地法第34條之1第1項規定，於共同共有準用之。亦即，共同共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農役權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其潛在應有部分合計過半數之同意行之。但其潛在應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。準此，甲、乙、丙、丁、戊之潛在應有部分（即投資額）分別為[圖片1]。甲、乙二人之潛在應有部分六分之五，已超過三分之二，人數不予計算。故甲、乙二人同意將該地全部出售於庚為可行。

• (三) 土地法第三十四條之一執行要點第11點第10款規定：「土地或建物之全部或應有部分為共同共有，部分共同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他共同共有人得就該共同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比例計算之。」準此，丙、丁、戊三人有優先購買權。三人均主張優先購買權時，丙之優先購買權範圍為[圖片2]，丁之優先購買權範圍為[圖片3]，戊之優先購買權範圍為[圖片4]。

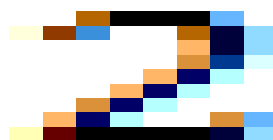
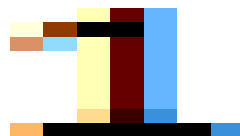
丙：[圖片5]

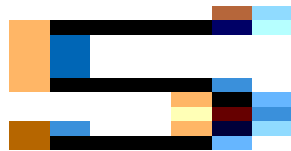
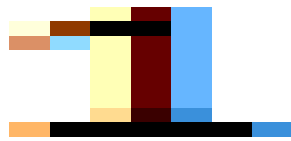
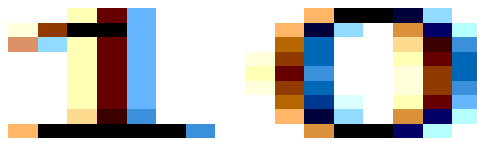
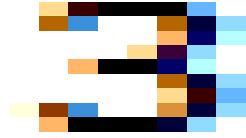
丁：[圖片6]

戊：[圖片7]

## 文章圖片

1 1 1 1 1  
\_ \ \_ \ \_ \ \_ \ \_  
2 3 12 20 30





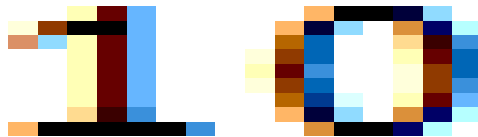
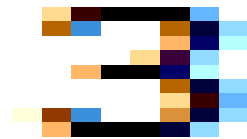
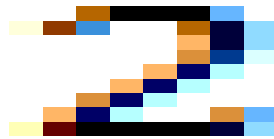
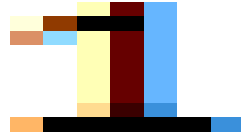
$$\frac{\frac{1}{12}}{\frac{1}{12} + \frac{1}{20} + \frac{1}{30}} = \frac{1}{2}$$

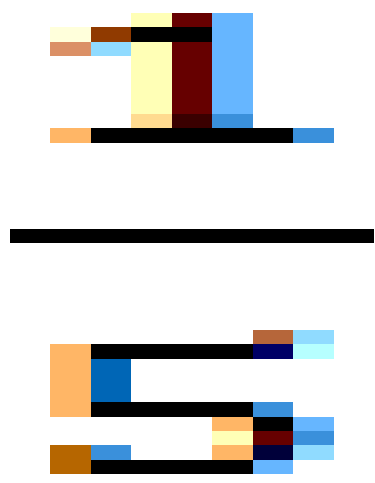
$$\frac{\frac{1}{20}}{\frac{1}{12} + \frac{1}{20} + \frac{1}{30}} = \frac{3}{10}$$

$$\frac{\frac{1}{30}}{\frac{1}{12} + \frac{1}{20} + \frac{1}{30}} = \frac{1}{5}$$

## 文章圖片

$$\frac{1}{2} \quad \frac{1}{3} \quad \frac{1}{12} \quad \frac{1}{20} \quad \frac{1}{30}$$





$$\frac{\frac{1}{12}}{\frac{1}{12} + \frac{1}{20} + \frac{1}{30}} = \frac{1}{2}$$

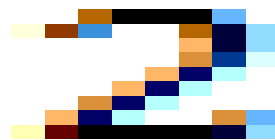
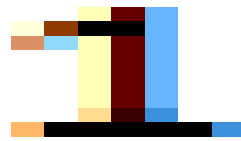
$$\frac{\frac{1}{20}}{\frac{1}{12} + \frac{1}{20} + \frac{1}{30}} = \frac{3}{10}$$

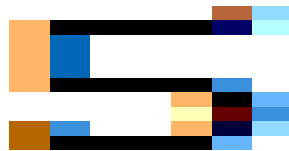
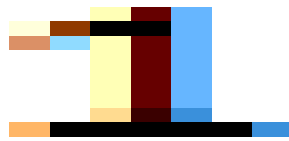
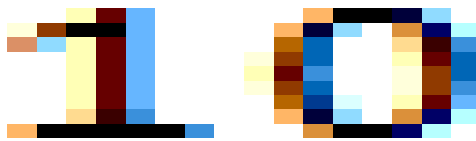
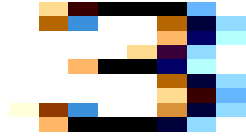
$$\frac{\frac{1}{30}}{\frac{1}{12} + \frac{1}{20} + \frac{1}{30}} = \frac{1}{5}$$

## 文章圖片



1	1	1	1	1
—	↘	—	↘	—
2	3	12	20	30





$$\frac{\frac{1}{12}}{\frac{1}{12} + \frac{1}{20} + \frac{1}{30}} = \frac{1}{2}$$

$$\frac{\frac{1}{20}}{\frac{1}{12} + \frac{1}{20} + \frac{1}{30}} = \frac{3}{10}$$

$$\frac{\frac{1}{30}}{\frac{1}{12} + \frac{1}{20} + \frac{1}{30}} = \frac{1}{5}$$

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第34條之1實例研習(一), 許文昌老師

文章編號: 413703

發布日期: 2018/11/05

## ## 文章資訊

- 文章編號: 413703

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/11/05

- 爬取時間: 2025-02-02 20:39:14

- 原文連結: [閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=413703)

## ## 內文

甲、乙、丙三人共有土地一筆，應有部分各為三分之一。丁於丙之應有部分辦理預告登記，嗣甲、乙二人同意將該筆土地全部出售於戊，則丙是否有優先購買權？如果該筆土地全部出售於戊，丁之預告登記能否與之對抗？

### 【解答】

• (一) 預告登記是限制登記之一種。限制登記僅限制登記名義人「處分」，並未限制登記名義人「購買」。因此，甲、乙二人依土地法第34條之1第1項將該筆土地全部出售於戊，則丙得依同法條第4項主張優先購買權。

• (二) 土地法第三十四條之一執行要點第8點第6款第3目規定：「他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領及經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人之同意書及印鑑證明領取之證明文件。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。」準此，該筆土地全部出售於戊，丙應得之對價依上開規定經受領或予以提存後，登記機關逕為塗銷丁之預告登記。換言之，丁之預告登記不能與之對抗。

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

# 土地法第34條之1實例研習, 許文昌老師

文章編號: 411494

發布日期: 2018/03/08

關鍵詞: 土地法第34條之1

## ## 文章資訊

- 文章編號: 411494

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2018/03/08

- 關鍵詞: 土地法第34條之1

- 爬取時間: 2025-02-02 20:31:55

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=411494>)

## ## 內文

甲、乙、丙三人共有一筆土地，每人持分相等。僅甲、乙二人同意遂將該土地依土地法第34條之1出售於A、B、C、D四人共有，試問此處分是否可行？又，甲、乙、丙三人全體同意將該土地出售於A、B、C、D四人共有，試問此處分是否可行？

### 【解答】

- (一) 該土地原為三人共有，依土地法第34條之1規定出售於四人共有。共有人數未減少，反而增加，違反土地法第34條之1之立法意旨(即減少共有人數)，故其處分不可行。
- (二) 該土地原為三人共有，經全體共有人同意而非依土地法第34條之1規定，將該土地出售於四人共有，因此不受土地法第34條之1之立法意旨的拘束，故其處分可行。

好書報報～許文昌主編土地法規(小法典)第七版新鮮問世！

土地法規屬於經濟社會立法。由於經濟社會變動快速，土地法規因而變動頻繁，致本書每次改版增刪幅度頗大。

本次改版，除更新原法規及添加新試題外，另增加建物所有權第一次登記法令補充規定、國土計畫法施行細則、都市危險及老舊建築物加速重建條例、租賃住宅市場發展及管理條例等新法規，俾本書更加充實而完整。每經一次改版，本書內容就向前邁進一步。追求完美，止於至善。

值得一提的是，司法院大法官解釋(不動產部分)逐號析論，坊間難得一見。

本書由元照出版公司發行

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*

## 土地法第43條之實例研習, 許文昌老師

文章編號: 409335

發布日期: 2017/07/27

關鍵詞: 土地法第43條

### ## 文章資訊

- 文章編號: 409335
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2017/07/27
- 關鍵詞: 土地法第43條
- 爬取時間: 2025-02-02 20:24:20
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=409335>)

### ## 內文

甲有一筆土地, 誤登於乙名下。不久, 乙高價出售於丙。經過不久, 丙又高價出售於丁。今甲主張該土地為其所有, 請求丁返還。試就下列四種情形分別說明該土地之權利歸屬? (一) 丙為善意第三人, 丁為善意第三人。 (二) 丙為善意第三人, 丁為惡意第三人。 (三) 丙為惡意第三人, 丁為善意第三人。 (四) 丙為惡意第三人, 丁為惡意第三人。

#### 【解答】

- (一) 丙為善意第三人, 故丙已依土地法第43條而取得該土地所有權。又, 丙為真正所有權人, 丁不論善意或惡意, 皆取得該土地所有權。換言之, 該土地所有權歸屬於丁, 丁得拒絕返還該土地。
- (二) 丙為善意第三人, 故丙已依土地法第43條而取得該土地所有權。又, 丙為真正所有權人, 縱丁為惡意第三人, 不生無權處分問題, 故丁取得該土地所有權。換言之, 該土地所有權歸屬於丁, 丁得拒絕返還該土地。
- (三) 丙為惡意第三人, 無法受土地法第43條之保護, 故丙為非真正所有權人。又, 丁向丙購買該土地, 丁為善意第三人, 依土地法第43條而取得該土地所有權。換言之, 該土地所有權歸屬於丁, 丁得拒絕返還該土地。
- (四) 丙為惡意第三人, 無法受土地法第43條之保護, 故丙為非真正所有權人。又, 丁為惡意第三人, 亦無法受土地法第43條之保護, 故丁為非真正所有權人。換言之, 甲得主張該土地為其所有, 請求丁返還。



順便一提的是，許老師的土地法規課程將於今年(106年)7月30日(星期日)開課，一年只上這一次，錯過可惜！

---

\*注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下\*