

土地法第三十四條之一執行要點修正運用及爭議問題探討

一、共有人出賣應有部分優先購買權相關事宜

1. 共有人出賣應有部分優先購買權

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。(土地法第34條之1第4項)

前四項規定，於公同共有準用之。(土地法第34條之1第5項)

2. 檢附文件

#1. 申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第三十二條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，**或**於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。(土地登記規則第97條第1項)

#2. 優先購買權人已放棄或視為放棄優先購買權者，出賣人應依土地登記規則第九十七條第一項規定附具切結書之規定辦理，**切結書內容**應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由出賣人記明「如有不實願負法律責任」，**不適用**同條項於登記申請書適當欄記明之方式。(土地法第三十四條之一執行要點第13點第11款)

3. 區分所有建物涉土地法第34條之1第4項(優先購買權)規定之執行 內政部112年12月15日台內地字第1120267939號函

#1. 民法第799條第1項及第3項分別規定：「稱區分所有建築物者，謂數人區分一建築物而各專有其一部，就專有部分有單獨所有權，並就該建築物及其附屬物之共同部分共有之建築物。」及「專有部分得經其所有人之同意，依規約之約定供區分所有建築物之所有人**共同使用**。」

#2. 故專有部分可依規約之約定作為社區共同使用之公共設施。

#3. 另建築基地以私設通路連接建築線申請建築者，該通路為建築基地外之私設通路，雖非屬建築基地之一部分（本部106年3月28日內授營建管字第1060804569號函參照）但實務上與建築基地間仍具一體使用性質。

#4. 按土地法第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，其立法目的為簡化共有關

係，進以促進合理利用。

- #5. 公寓大廈社區內之設施，若形式上以住戶各有若干應有部分登記，但使用機能或效用係經常性、繼續性附隨或幫助區分所有建物之效用而存在，在一般交易上亦均一併處分，解釋上應屬區分所有建物之從物，依民法第68條第2項規定，此類建物於買賣時，亦毋庸通知他共有人行使優先承購權（最高法院99年度台抗字第916號民事裁定參照）。
- #6. 前開約定共用之專有部分與非建築基地之私設通路，係為幫助區分所有建物之效用而存在，法令上雖無併同移轉之限制，惟在一般交易上均一併處分，雖其形式上常以住戶各有若干應有部分之方式持有，但若繼續維持共有關係，與當初規劃及實際利用狀態並無妨礙。
- #7. 為兼顧交易習慣與登記實務作業，有關約定共用專有部分或私設通路，與同區分所有建築物之其他專有部分併同移轉時，如經申請人於該登記案件之申請書備註欄自行切結「本案移轉之○○建號確實為社區公共設施性質或○○地號確實為供社區聯外之私設通路」者，依前揭說明，因毋庸通知他共有人行使優先承購權，自無須依修正後土地法第三十四條之一執行要點第13點第11款規定辦理。倘當事人間有所爭執，應循司法途徑解決。
- #8. 形式上以專有部分登記之建物，該建物出賣若干應有部分時未如前述併同移轉，除本部95年1月17日內授中辦地字第0950724925號函所定，停車位或攤位連同所屬基地應有部分一併移轉之情形，或有類似區分所有建物情形者外，仍有前開要點規定之適用（最高法院95年度台抗字第703號民事裁定、臺灣高等法院暨所屬法院110年法律座談會民事類提案第6號研討結果參照）。

二、共有物全部之處分優先購買權人

同意處分共有人有優購權？

1. 土地法第34條之1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、交換所有權及共有物分割；所定變更，以有償或不影響他共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。

前項有償讓與之處分行為，共有人除依本法條規定優先購買外，不得

為受讓人。

2. 修正說明二

考量共有人倘同為受讓人時，除可能產生密謀合議而侵害他共有人權益之情形外，該共有人之應有部分實際未為處分，乃竟得就未同意處分共有人之應有部分強制予以處分，並參與其價格之決定，即有利害衝突顯失公平情形，並妨害他共有人之優先承購權，亦難認正當(最高法院七十二年度台抗字第九四號裁定、一百零三年台上字第二三三三號判決、一百零五年台上字第一七〇〇號判決、內政部一百零一年二月一日內授中辦地字第一〇一六六五〇〇七九號令參照)，爰增訂第二項部分共有人與未行使優先購買權之他共有人皆不得為依本法條第一項有償讓與時之受讓人規定，以落實憲法保障財產權之意旨。

3. 最高法院七十二年度台抗字第九四號裁定

土地法第三十四條之一第四項規定共有人出賣應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，其立法意旨無非為第三人買受共有人之應有部分時，承認其他共有人享有優先承購權，簡化共有關係。若共有人間互為買賣應有部分時，即無上開規定適用之餘地。相對人既為土地共有人之一，則其於執行法院拍賣程序中買受共有人陳甲、陳乙之應有部分，其他共有人即不得主張優先承購權。

4. 最高法院 103 年度台上字第 2333 號判決

部分共有人依土地法第三十四條之一第一項規定處分共有土地之全部，對於未同意處分共有人之應有部分，係依法律規定而有權處分，惟仍應兼顧其權益，並符公平原則。此項處分不包括分割，其承受人雖不以共有人以外之人為限，惟倘同意處分之共有人兼為承受人，其應有部分實際未為處分，乃竟得就未同意處分共有人之應有部分強制予以處分，並參與其價格之決定，即有利害衝突顯失公平情形，難認正當。況承受人既為共有人，他共有人即無優先承購權，則處分之結果，不啻將共有土地全部分割歸其取得，且依其決定之價格補償未同意處分之共有人，要非法之所許。是共有人為承受人時，其人數及應有部分不得計入同意處分之共有人數及應有部分。

5. 最高法院 105 年度台上字第 1700 號判決

按部分共有人依土地法第三十四條之一第一項規定處分共有土地之全部，對於未同意處分共有人之應有部分，係依法律規定而有權處分，惟仍應兼顧其權益，並符公平原則。此項處分之承受人雖不以共

有人以外之人為限，惟倘同意處分之共有人兼為承受人，其應有部分實際上並未為處分，如就未同意處分共有人之應有部分強制予以處分，即有利害衝突顯失公平情形，是共有人為承受人時，其人數及應有部分應不得計入同意處分之共有人數及應有部分，始為公允。

6. 內政部 101 年 2 月 1 日內授中辦地字第 1016650079 號令

部分共同共有人或分別共有人不得依土地法第 34 條之 1 規定，就共有土地或建築改良物全部處分或設定用益物權予同意處分或設定用益物權之共有人之一或數人

7. 法務部 95 年 08 月 04 日法律字第 0950700558 號函

共同共有人辦理買賣所有權移轉登記予共同共有人之一，當權利人兼具義務人身分時，義務人得否計入土地法規定同意處分之共有人疑義

同意處分共有物之人數及應有部分如已符合前開土地法規定，即得依前開規定處分共有物，縱事後由原同意處分之共有人之一承買共有物，而生權利混同之效果，亦不影響原同意處分人數及應有部分之計算。

8. 台南市政府府法濟字第 1100973477 號訴願決定書

土地買賣登記案件，審認系爭土地共有人數共 21 人，其中訴願人（原權利範圍 50 分之 1）、承買人黃○○（原權利範圍 100 分之 21）皆為原共有人之一，原處分機關經扣除訴願人及承買人之應有部分及人數後，同意出售之共有人數，同意之應有部分合計，皆逾半數，亦符合應有部分逾 3 分之 2，其人數不予計算之規定，已達土地法第 34 條之 1 第 1 項之處分規定條件，乃准予辦理。是以，本件依土地法第 34 條之 1 規定所為土地所有權買賣移轉登記案件，經扣除承買共有人之應有部分後，其餘同意處分之原共有人之應有部分仍逾 3 分之 2，符合上揭規定，原處分機關所為系爭土地之所有權移轉登記，並無不合。

9. 高雄高等行政法院 110 年度訴字第 365 號判決

買受人雖為共有人之一，但其應有部分並不計入同意比例，也就是說買受人並不是「同意處分」之共有人，當然就沒有最高行政法院 105 年度判字第 37 號判決所指「多數共有人代理少數共有人將共有土地……全部處分予同意處分之共有人」而違反民法第 106 條禁止自己或雙方代理規定之情形。

三、共有人、承租人、地上權人或典權人優先購買權

1. 增訂第四點條文

依本法條第一項設定之地上權或典權，應於土地登記簿其他登記事項欄註記「本地上權或典權係依土地法第三十四條之一規定設定」。

前項註記，於辦理地上權讓與或典權轉典時，應予轉載。

2. 增訂第四點條文說明二

為利登記實務作業，並配合修正規定第十二點第四項判斷地上權或典權之設定樣態，以免因登記原案銷毀無法辨識共有人之優先購買權是否存在，爰增訂本點規定。

3. 增訂第十二點第四項條文

部分共有人依本法條第一項規定先設定地上權或典權後處分土地，他共有人仍有前項優先購買權之適用。

4. 增訂第十二點第三項條文

多人主張優先購買權時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。

5. 增訂第十二點第四項條文說明

本法條之立法意旨並非以損害少數共有人權益為目的，如先依本法條規定辦理土地之地上權或典權設定，部分共有人再依本法條第一項規定出售該共有土地時，考量該地上權人或典權人已取得之權利仍存在於該土地上，尚不因土地所有權人之不同而受影響，參照內政部八十七年九月九日台內地字第八七七八二六六號函意旨，仍應通知他共有人是否願意優先購買，爰增訂第四項規定。

6. 增訂第十二點第三項條文說明

為使第一項多數他共有人同時主張優先購買時比例之計算明確化，爰參依修正規定第十三點第十款多人主張優先購買權時之比例計算方式，增訂第三項規定。

7. 部分共有人擬依土地法第34條之1規定處分共有土地予該筆土地之地上權人（亦為基地承租人）疑義

如基地所有權人並非出賣予第三人，而係直接出賣予地上權人或基地承租人，第三人（包含優先次序在後之優先購買權人）自亦無從動搖基地所有權人與地上權人或基地承租人之買賣契約，始能符合土地法第104條及民法第426條之2之立法目的。（內政部107年10月17日台內地字第1070447078號函）

8. 多數決出租

共有物之管理，除契約另有約定外，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。(民法第820條第1項)

9. 民法第 422 條之 1

租用基地建築房屋者，承租人於契約成立後，得請求出租人為地上權之登記。

10. 民法第 425 條

出租人於租賃物交付後，承租人占有中，縱將其所有權讓與第三人，其租賃契約，對於受讓人仍繼續存在。

前項規定，於未經公證之不動產租賃契約，其期限逾五年或未定期限者，不適用之。

11. 土地法第 104 條

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。

前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。

#11-1. 未為房屋之建築縱有其他工作物或竹木仍無該條項之優先購買權

土地法第一百零四條第一項修正理由、司法實務見解與學者見解，地上權人、典權人或承租人於基地上如未為房屋之建築者，縱有其他工作物或竹木於該基地上，於該基地出賣時，仍無該條項之優先購買權。(內政部八十九年六月八日台(89)內地字第八九〇七九三三號函)

#11-2. 設定地上權土地除地上權人即係承買人之情形者外應檢附證明文件；如未能檢附，應由土地所有權人向地政事務所申請勘查

經設定地上權之土地，於申辦買賣所有權移轉登記時，除地上權人即係承買人之情形者外，應由土地所有權人檢附地上權人放棄優先購買權證明書或視為放棄之證明文件；如未能檢附，應由土地所有權人向地政事務所申請勘查，該基地上確未為房屋之建築者，始得准予辦理所有權移轉登記。(內政部八十九年九月一日台(八九)內地字第八九一〇二七〇號函)

12. 土地法第 107 條

出租人出賣或出典耕地時，承租人有依同樣條件優先承買或承典之權。第一百零四條第二項之規定，於前項承買承典準用之。

13. 設定典權

#1. 民法第911條

稱典權者，謂支付典價在他人之不動產為使用、收益，於他人不回贖時，取得該不動產所有權之權。(民法第911條)

#2. 民法第912條

典權約定期限不得逾三十年。逾三十年者縮短為三十年。(民法第912條)

#3. 民法第913條

典權之約定期限不滿十五年者，不得附有到期不贖即作絕賣之條款。典權附有絕賣條款者，出典人於典期屆滿不以原典價回贖時，典權人即取得典物所有權。

絕賣條款非經登記，不得對抗第三人。

#4. 典權定有期限者，於期限屆滿後，出典人得以原典價回贖典物。

出典人於典期屆滿後，經過二年，不以原典價回贖者，典權人即取得典物所有權。(民法第923條)

四、適用之不動產權利範圍

1. 依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）第一項規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 1 點）

2. 共有土地或建物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 2 點）

3. 分別共有與共同共有併存之土地或建物，部分共同共有人已符合本法條第一項規定，且另有分別共有之共有人同意者，於計算共有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意之人數及其潛在應有部分併入計算。同意之分別共有人與共同共有人有部分相同者，不重複計算該同意人數。（土地法第34條之1執行要點第7點第3項）

4. 適用之權利範圍

#1. 分別共有：所有權全部

#2. 所有權全部共同共有：所有權全部

#3. 應有部分共同共有：應有部分

#4. 所有權全部包含分別共有與共同共有(併存)

*1. 所有權全部適用，合併計算應有部分時，應有部分共同共有必需已符合土地法第 34 條之 1 第 1 項之規定始得併入分別共有計算

*2. 應有部分共同共有:應有部分全部

*3. 應有部分有二個以上共同共有者，各該應有部分可分別適用

五、人數、應有部分計算

1. 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。(土地法第三十四條之一第一項)
2. 土地法第三十四條之一第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 7 點第 1 項)
3. 土地法第 34 條之 1 執行要點第 7 點第 1 項共有人數及應有部分之計算，於共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，依其成立共同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比例視為不明，推定為均等。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 7 點第 2 項)
4. 分別共有與共同共有併存之土地或建物，部分共同共有人已符合本法條第一項規定，且另有分別共有之共有人同意者，於計算共有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意之人數及其潛在應有部分併入計算。同意之分別共有人與共同共有人有部分相同者，不重複計算該同意人數。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 7 點第 3 項)
5. 第七點第三項修正說明四

為減少實務執行計算人數之爭議，並落實司法院釋字第五六二號解釋應保障少數共有人權益之意旨，爰於第三項增訂分別共有與共同共有併存，且同意之分別共有人與共同共有人部分相同之土地或建物同意處分人數之計算方式。

範例

舉例甲地，A 應有部分三分之二，餘應有部分三分之一由 A、B、C 三人繼承為共同共有（潛在應有部分各九分之一）之情形，

*1. 若經共同共有人 A、B 二人同意而得依本法條第一項規定處分其共同共有之潛在應有部分，且 A 亦同意處分全部共有物者，則合併計算後之同意人數為 2 人（A、B），同意之應有部分（含潛在應有部分）為九分之八；

*2. 又若共同共有之應有部分僅有 A 同意處分，因未達本法條第一項規定之比例，則其共同共有之人數及潛在應有部分將不予併入計算。

6. 人數及應有部分計算

#1. 共有人數及應有部分合計均超過半數

#2. 應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計

#3. 共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。

#4. 共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。

#5. 共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。

#6. 共同共有土地或建物者，潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。

#7. 各共有人之潛在應有部分，依其成立共同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比例視為不明，推定為均等。

#8. 分別共有與共同共有併存之土地或建物

#8-1. 共同共有人數及潛在應有部分併入分別共有計算，部分共同共有人先已符合本法條第一項規定始可併入計算

#8-2. 另有分別共有之共有人同意者，於計算共有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意之人數及其潛在應有部分併入計算。

#8-3. 同意之分別共有人與共同共有人有部分相同者，不重複計算該

同意人數；潛在應有部分得併入計算。

六、書面通知他共有人方式、公告及內容(第八點)

1. 通知送達地方

#1. 自然人

#1-1. 送達他共有人之戶籍地址

#1-2. 他共有人之戶籍地址無法送達，

*1. 部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者，應就其實際住居所通知，並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所，如有不實願負法律責任。」

*2. 無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人應於登記申請書適當欄記明「義務人確不知悉他共有人實際住居所，如有不實願負法律責任。」。

*3. 不能以書面通知而以公告代替。

#1-3. 他共有人住所不明，不能以書面通知而以公告代替。

#1-4. 他共有人已遷出國外或無戶籍者，戶籍資料載有遷出國外或喪失國籍之記事，部分共有人就除戶地址通知無法送達且

*1. 部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者，應就其實際住居所通知，並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所，如有不實願負法律責任。」；

*2. 無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人應於登記申請書適當欄記明「義務人確不知悉他共有人實際住居所，如有不實願負法律責任。」。

*3. 不能以書面通知而以公告代替。

#1-5. 他共有人於臺灣地區無戶籍，部分共有人就土地或建物登記簿地址通知無法送達且

*1. 部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者，應就其實際住居所通知，並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所，如有不實願負法律責任。」

*2. 無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人應於登記申請書

適當欄記明「義務人確不知悉他共有人實際住居所，如有不實願負法律責任。」。

*3. 不能以書面通知而以公告代替。

#1-6. 他共有人之有戶籍法第五十條戶籍暫遷至戶政事務所情形，

*1. 部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者，應就其實際住居所通知，並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所，如有不實願負法律責任。」

*2. 無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人應於登記申請書適當欄記明「義務人確不知悉他共有人實際住居所，如有不實願負法律責任。」。

*3. 不能以書面通知而以公告代替。

註：

1. 部分共有人依第八點第三款、前點第一款或第二款規定應於登記申請書適當欄記明之事項，得以附具切結書方式為之。（土地法第三十四條之一執行要點第十點）

2. 有關修正後土地法第三十四條之一執行要點之執行，要點第13點第11款規定之切結書，須包括通知方式、優先購買權人主張情形等，為利實務彈性運用，茲檢送該切結書範例1份(內政部112年8月29日台內地字第1120265750號函)範例

#2. 法人或非法人團體

#2-1. 如為法人或非法人團體，應送達其事務所或營業所地址。

#2-2. 不能以書面通知而以公告代替。

#3. 不得逕認戶籍地為住所

戶籍地址乃依戶籍法所為行政管理之登記事項，倘有客觀事證，可認實際住所另設他處者，不得逕認戶籍地為住所。同意出賣土地之部分共有人中，倘有知悉他共有人實際住所，卻僅向戶籍地址通知而無法送達者，難謂「住址不明」，自不得逕以公告代替通知。(最高法院106年度台上字第 2071號民事判決)

#4. 部分共有人仍應查明其實際住居所、事務所或營業所

為避免部分共有人明知他共有人實際住所，卻僅向戶籍地址通知，進而以公告方式代替通知，致損害他共有人權益，故部分共有人仍應查明其實際住居所、事務所或營業所，爰於第三款定明他共有人

之戶籍地址無法送達、有戶籍法第五十條規定全戶遷離戶籍地，未申請遷徙登記，全戶戶籍暫遷至該戶政事務所或部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地址之情形，應送達實際住所。又因他共有人實際住所非登記機關能查明之範疇，故由部分共有人依實際情形切結並負法律責任。(土地法第三十四條之一執行要點第八點說明五)

#5. 相對人受招領通知發生效力

#5-1. 依最高法院民事大法庭一百零九年度台上大字第~~九〇八~~號裁定，郵件由郵務機關製作招領單，依一般社會觀念，可期待相對人受通知時起進入相對人之支配範圍，置於相對人可隨時了解內容之狀態，應認表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取郵件為必要。如當事人間對客觀上能否領取郵件有所爭執，因非屬登記機關所能判斷事項，得依修正規定第十四點辦理。(土地法第三十四條之一執行要點第八點說明六前段)

#5-2. 表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要。(最高法院109年度台上大字第908號民事裁定)

#6. 無正當理由而拒收

以郵局存證信函通知優先購買權人，如該優先購買權人無正當理由而拒收，其通知仍生效力

基地或房屋所有權人依土地法第104條規定，對於優先購買權人所為之出賣通知，雖非屬意思表示，而係屬準法律行為，惟得類推適用上開法條之規定。即以出賣通知已達到優先購買權人之支配範圍內，該優先購買權人隨時可了解其內容時，即發生效力。如該優先購買權人無正當理由而拒絕收受，其通知仍發生效力。(內政部79年5月23日台內地字第794199號函)

#7. 文書付與公寓大廈管理員為合法送達

受公寓大廈管理委員會僱用之管理員，性質上屬全體住戶之受僱人，郵政機關之郵差送達文書於住居所、事務所或營業所，不獲會晤應受送達人，將文書付與公寓大廈管理員者，為合法送達，該管理員何時將文書轉交應受送達人，對已生之合法送達效力無影響。(最高

法院111年度台抗字第160號民事裁定)

#8. 遷出國外、喪失國籍

第二目參考民事訴訟法第一條第二項規定，他共有人戶籍資料載有遷出國外，以其在國內最後除戶戶籍地址通知而無法送達，並已依第三款規定查明其實際住所未果而以切結方式辦理者，列入得以公告方式辦理之範疇；他共有人喪失國籍之情形，就其除戶地址寄發通知而無法送達者，並已依第三款規定查明其實際住所未果而以切結方式辦理者，亦同。(土地法第三十四條之一執行要點第八點說明六(2))

#9. 臺灣地區無戶籍

對於他共有人於臺灣地區無戶籍，登記簿所載地址為國外地址，經部分共有人以他共有人登記簿地址為書面通知後，仍無法送達或無法判斷是否送達成功，並依第三款規定查明其實際住所未果而以切結方式辦理者，考量客觀上已難得知確實住所，得以公告方式替代。(土地法第三十四條之一執行要點第八點說明六(3))

#10. 知悉實際住居所未寄送造成損害賠償

出賣系爭土地，通知被上訴人行使優先承購權時，明知被上訴人未居住於台北市○○○路地址，且知被上訴人尚有新北市○○區及台北市○○路地址可資聯絡，竟不向上開二址寄送優先承購通知，違反土地法第34條之1第2項之通知義務。被上訴人有足夠資力，前曾向上訴人表明購買系爭土地之意願，乃上訴人未踐行土地法第34條之1第2項規定之通知義務，侵害被上訴人之優先承購權，已違反保護他人之法律。(最高法院112年度台上字第19號民事裁定)

3. 公告

#1. 先以書面，不能以書面通知應公告

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。(土地法第三十四條之一第二項)

#2. 公告無再適用民法第九十七條規定之餘地

土地所為之處分行為不能依土地法第三十四條之一第二項規定以書面通知相對人甚為顯然。依法抗告人自得依該條項後段之規定將所為之處分公告之。且該條項關於公告之規定，係就共有土地處分之特別規定，已無再適用民法第九十七條規定之餘地。(臺灣高等法院80年度抗字第595號民事裁定)

*1. 優先購買權人住址無法查明，應以公示送達方式辦理通知

土地法第104條有關通知優先購買權人優先購買之規定，如優先購買權人之住址確無法查明，應參照依民法第97條之規定，以公示送達方式辦理。(內政部76年5月20日台內地字第503424號函)

*2. 民法第四百二十五條之一之執行，應限於在該法條增訂施行後，土地及其上房屋同時或先後讓與相異之人時，始有其適用。至民法第四百二十五條之一有關租賃關係於類推民法第四百二十六條之二及土地法第一百零四條有關基地租賃優先承買權之規定，出賣人若以書面通知優先承買人而通知不到時，亦自得類推適用民法第九十七條規定。(內政部92年11月26日內授中辦地字第0920018954號函)

*3. 因法院實務見解，他共有人住所不明或經通知而無法送達之情形者，並無民法第九十七條公示送達之適用(臺灣高等法院八十年度抗字第五九五號裁定參照)。(內政部112年3月29日召開續商「土地法第三十四條之一執行要點」修正草案會議紀錄第七點說明三；施行條文說明未列入)

#3. 公告以布告或登報方式

公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之，並自布告之日或登報最後登載日起，經二十日發生通知效力。(土地法第三十四條之一執行要點第八點(五))

#4. 公告或登報方式

另為利公告或登報方式之執行，參考民事訴訟法第一百五十二條前段規定，於後段增訂自公告之日或登報(由部分共有人依實際情形刊登國內或國外報紙)最後登載日起，經二十日發生通知效力。(土地法第三十四條之一執行要點第八點說明七)

4. 通知或公告之內容

#1. 內容

通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名稱、住所、事務所或營業所及其他事項。(土地法第三十四條之一執行要點第八點(六))

#2. 未載明通知人之姓名及住址、亦未檢附買賣契約

寄發之存證信函未載明通知人之姓名及住址，致無從計算通知人數及應有部分是否已達法定要件，亦未檢附與○○公司間買賣契約，致無從審視買賣契約內容及條件，以判斷是否行使優先購買權等語，足見被上訴人除爭執優先購買權之行使，尚對系爭登記申請案之法律關係即該買賣行為是否成立有效為爭執。地政所辦理系爭登記申請案時，即有進一步查明系爭登記申請案之權利人、義務人或與該法律關係有關之權利關係人間，亦即依土地法第34條之1第1項處分系爭土地之共有人間，就該買賣關係究有無私權爭執，而有土地登記規則第57條第1項第3款規定應駁回申請登記之情。（最高行政法院109年度上字第756號判決）

#3. 提供買賣之一切條件

由於出賣之共有人與他人所訂買賣契約之一切條件，優先承購權人必須均表接受，始得行使優先購買權，已如前述，故而須將買賣之一切條件通知他共有人，乃出賣共有人依法應負的義務，其應負最大之誠信通知原則，始足以落實立法本旨，為使他共有人瞭解買賣條件之需，出賣共有人自應充分提供買賣之一切條件，供他共有人評估是否優先承買，是而出賣之共有人與買方訂有買賣契約書，出賣之共有人若未將契約所定條件，完全告知他共有人，則自應將契約書（影本）交付他共有人，始符法律規定「書面通知他共有人」之本旨，俾供他共有人其評估是否行使優先權利。（臺灣高等法院花蓮分院109年度上更一字第5號民事判決）

5. 通知效力

#1. 因優先承購人必須全部接受出賣之共有人與他人所訂契約之一切條件，始得合法行使優先購買權，故而就攸關買賣之一切條件，均應通知使該共有人知悉，俾供其在期間內評估行使優先承購與否，始足落實優先承購權之立法意旨，並避免出賣之共有人掩飾買賣條件，害及他共有人之利益。職是，出賣共有人無論係自為或委託他人代為之通知，所為通知若未盡誠信本旨，該被通知之他共有人致無從評估行使優先權與否，自不生通知效力。（臺灣高等法院花蓮分院109年度上更一字第5號民事判決）

#2. 通知內容重點

*1. 依土地法第34條之1第4項、第5項規定出售該系爭土地公同共有部分，於108年1月10日與參加人簽訂如原判決附件所示之買賣契約

書（下稱系爭契約），其等於同年3月28日所寄存證信函未載明系爭契約之全部條件，不發生通知被上訴人行使優先承買權之效力。（最高法院111年度台上字第1620號民事裁定）

*2. 共有人出賣其土地或建築改良物之應有部分時，自應將出賣該應有部分之「同樣條件」通知他共有人，俾他共有人得請求以「同樣條件」訂立買賣契約，否則，即難認已合法通知行使優先承購權。（臺灣高等法院110年度重上字第517號民事判決）

*3. 土地法第34條之1第4項所稱共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，對於該共有人有請求以「**同樣條件**」訂立買賣契約之權而言。故共有人出賣其土地或建築改良物之應有部分時，自應將出賣該應有部分之「同樣條件」通知他共有人，俾他共有人得請求以「同樣條件」訂立買賣契約，否則，即難認已合法通知行使優先承購權，有最高法院105年度台上字第1025號裁判要旨可供參照。

*4. 付款期程分三期給付價款，關係買方應如何付款、能否如期給付，否則違約，自屬買賣契約之重要交易條件，且契約第4條稅費負擔約定：……均屬相關稅費、必要費用由何人負擔等重要交易條件，契約第6條更約定雙方之違約責任，均屬履行契約之重要條款，自應通知上訴人知悉此出賣系爭土地共同共有部分之重要條件，以判斷並決定是否行使優先承買權。

6. 通知人

#1. 委託他人通知無須特別授權

委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。（土地法第三十四條之一執行要點第八點(八)）

#2. 共有人之1於同年3月28日發函通知伊設定不動產役權（下稱系爭通知），未由同意設定共有人等3人共同通知，且未合法送達上訴人，是否違反土地法第三十四條之一第2項規定？

土地法第三十四條之一第2項所規定之通知義務，純屬共有人或共同共有人間之內部關係，如未踐行此項通知義務，僅生應否負損害賠償責任之問題，對於設定物權之效力尚無影響。

#3. 權利人依土地登記規則第27條第4款及第102條規定，單獨申請土地所有權移轉登記，有關優先購買權之處理

法院於命被告應履行買賣契約義務，辦理所有權移轉登記予原告之判決主文與內容，倘未提及優先購買權人已放棄其優先權，而系爭不動產之買賣，依法涉及優先購買權情事者，權利人持憑該判決依土地登記規則第26條第4款規定，單獨申辦所有權移轉登記時，仍應依土地登記規則第77條規定辦理。至於出賣人如未依法通知優先購買權人，得由權利人代為通知。又權利人依土地登記規則第84條規定，單獨申辦承買土地所有權移轉登記時亦同。(內政部81年3月26日台內地字第8172206號函)

7. 受通知人

#1. 已死亡以繼承人為對象

他共有人已死亡者，應以其繼承人或遺產管理人為通知或公告之對象。(土地法第三十四條之一執行要點第八點(七))

#2. 通知全體共同共有人

基地所有權人出售基地，依法「通知」地上權人時，如基地之地上權為共同共有者，應向共有人全體為之(內政部75年2月13日台內地字第384485號函)

七、數宗土地或建物併同出賣

1. 各宗價金分配

通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名稱、住所、事務所或營業所及其他事項。數宗土地或建物併同出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配。(土地法第三十四條之一執行要點第八點(六))

2. 不動產合併出售有無優購權

他共有人對無優先承購權土地部分，可主張一併承購

針對有優先承購權與其他無優先承購權之不動產併同出賣時，**他共有人於主張優先購買時，是否需一併承購**，法院實務上見解不同。考量本法條優先承購權之規定，寓有促進土地資源有效利用之目的及保護他共有人固有權益，故原則上只能承購有優先承購權之土地，惟對於無優先承購權之土地部分，如性質上具有使用不可分部分，或有不能分割之情形者，則不在此限。逾此部分，優先承購權人應無一併承買之權利，以免使優先購買權之效力過度擴張，致失立法意旨。又

出賣人如願將其他無優先購買權之買賣標的物，一併出售於行使優先承購權者，屬契約自由問題，應無須一併承購(謝在全，民法物權論上冊，二〇二〇年九月修訂七版，第三百六十九頁至第三百七十頁參照)。爰於後段增訂數宗土地或建物併同出賣時，通知或公告之內容應分別記明各宗土地或建物之價金，以利他共有人行使優先承購權。

(土地法第三十四條之一執行要點第八點說明八)

3. 他共有人僅就共有行使不動產優先購買權

前項情形，於數宗土地或建物併同出賣，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有下列情形之一者，不在此限：

(一)部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件。

(二)依法令規定應併同移轉。

(土地法第三十四條之一執行要點第十二點第2項)

4. 除經確定判決外他共有人僅得就部分共有標的行使優購權

對數筆共有土地得否主張不全部優購

#1. 本點第一項所謂「同一條件」係指出賣之部分共有人與他人所訂契約或他人承諾之一切條件而言，惟當數宗土地或建物依本法條第一項規定處分，於有優先購買權與無優先購買權之不動產併同出賣時，為維護他共有人主張優先購買之選擇權，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權，以避免變相以比本法條更嚴苛的條件阻止他共有人行使優先購買權，爰增訂第二項規定。至數宗土地或建物之後續整合利用，非本法條涵蓋範圍。前述情形茲舉例分述之：

(1)如甲、乙、丙共有A地，甲、乙共有B地，甲、乙依本法條第一項規定將A、B兩地併同出賣，此時丙得僅就A地表示優先購買。

(2)如甲、乙、丙均共有A、B兩地，甲、乙依本法條第一項規定將A、B兩地併同出賣，此時丙得就A地及B地表示優先購買，但因丙亦為B地之共有人，不得僅就A地表示優先購買，以避免權利濫用。

#2. 為使數宗土地或建物合理及有效利用，如依法令規定應併同移轉、具使用上不可分性並經法院判決確定(與法院確定判決有同一效力者，如訴訟外紛爭解決機制之調解、仲裁等亦同)該優先購買權之行使應就該數宗土地或建物全部為之，爰增訂第二項規定但書。又該法院確定判決係指確認優先購買權存在與否之判決。

土地法第三十四條之一執行要點第十二點對第二項說明二、三

八、申請權利變更登記時規定

1. 第九點條文

依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：

- (一) 部分共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為事先通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；通知或公告之內容，除受通知人姓名及住所、通知人之姓名、土地或建物標示外，登記機關無須審查。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，部分共有人應代他共有人申請登記。
- (二) 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。
- (三) 依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。
- (四) 依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件，其中繼承系統表應由部分共有人全體記明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任字樣。
- (五) 依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由部分共有人申報土地移轉現值。但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。
- (六) 他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：
 1. 他共有人之應有部分經法院或法務部行政執行署所屬行政執行分署（以下簡稱行政執行分署）囑託查封、假扣押、假處分、破

產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第一百四十一條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。

2. 他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託機關意見後，依前目規定辦理。
3. 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同意之證明文件及印鑑證明。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。

(七)申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。

2. 第九點修正說明

二、第一款「本法條第一項共有人」修正為「部分共有人」，理由同第一點說明二。另對於他共有人之通知或公告內容，係屬私權事項，登記機關自無庸審查，惟考量實務執行時，通知或公告內容仍須與受理登記案件有最低限度之關聯，為避免爭議，爰增訂登記機關須審查之項目，其餘內容係屬當事人私法間法律關係，若具體個案涉訟，仍應以法院裁判為準。又本款所稱受通知人之住所，為第八點規定應通知之戶籍地址或相關住所，併予指明。

四、為明定未會同共有人死亡時，申請登記案件繼承系統表之辦理方式，爰增訂第四款後段規定，由同意之部分共有人全體記明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任字樣。

3. 他共有人之一死亡，部分共有人仍需俟完成繼承登記後，始得依土地法第 34 條之 1 規定申辦地上權設定登記

按土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 3 款規定：「依本法

條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。」係考量符合土地法第 34 條之 1 第 1 項規定條件之共有人就共有土地或建物為全部處分後，已死亡之他共有人之共有權利將不存在，要求其繼承人先完成繼承登記後，始得由同意處分之共有人申辦所有權移轉登記，並無實益，故為簡化登記程序，該款明定如處分後共有權利已不存在，部分共有人始得直接申請所有權移轉登記。本案地上權設定登記後，並無影響土地共有人間共有權利之存在，自不得援引適用。(內政部 103 年 9 月 22 日內授中辦地字第 1036038985 號函)

4. 申請登記相關規定

- #1. 登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。
- #2. 檢附已為事先通知或公告之文件。
- #3. 登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。
- #4. 應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件。
- #5. 登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。
- #6. 已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條規定情形者外(檢附印鑑證明書)，應親自到場核對身分。
- #7. 他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記，檢附土地登記規則第 119 條繼承文件，繼承人領價金應另加附遺產稅單。

註：至於部分共有人依本法條處分全部共有土地或建築改良物，對他共有人應得之對價或補償，倘係提出不同意處分之共有人已受領之證明等文件者，既非依法提存，其於申請權利變更登記時，並無免除繼承人檢附稅捐稽徵機關核發遺產稅相關證明文件，始得辦理產權移轉登記之義務，故亦應請他共有人之繼承人提供遺產稅之相關證明文件，俾利租稅保全。(內政部 109 年 4 月 17 日台內地字第 1090262024 號函)

- #8. 繼承系統表應由部分共有人全體記明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任字樣。
- #9. 由部分共有人申報土地移轉現值。但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。
- #10. 他共有人之應有部分經限制登記者，登記機關洽限制登記機關是否有礙執行，有礙駁回，無礙登記，限制登記轉載。
- #11. 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。
- #12. 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○○○同意之證明文件及印鑑證明，始得領取」。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。
- #13. 申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。
- #14. 以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明相關被繼承人姓名及提存物受取人領取提存物時，「應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附被繼承人○○○之遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書、不計入遺產總額證明書、逾核課期間證明書或逾徵收期間證明書，始得領取」。

九、提存之方式

1. 第十一條文

依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：

- (一) 提存人應為本法條第一項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存。
- (二) 他共有人之住所為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住所向法院辦理提存。
- (三) 他共有人之住所不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：

1. 他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法規定辦理。
2. 他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。
3. 他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。
4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、家事事件法第一百四十三條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。

(四)以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明相關被繼承人姓名及提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書、不計入遺產總額證明書、逾核課期間證明書或逾徵收期間證明書。

2. 第十一點修正說明

四、第三款各目修正說明如下：

(3)依提存法施行細則第四條第二項規定：「債權人已死亡，其繼承人有無不明，且無從依法選任遺產管理人或有其他類此情形者，提存人得以不能確知孰為債權人而難為給付為由，聲請提存。」為避免民眾誤解可不選任遺產管理人，而得逕依民法第三百二十六條規定辦理提存，爰刪除第三目後段規定。

五、辦理提存係以他共有人之繼承人為提存對象，而非已死亡之共有人，故僅需載明檢附遺產稅相關完稅文件，且本點為辦理提存方式，而非申請登記應附文件，為避免語意混淆，爰第四款酌作文字修正。另因他共有人之繼承關係可能包括再轉繼承，為免漏報遺產稅，於本款定明提存書領取提存物所附條件欄應記明相關被繼承人姓名，以資明確。

3. 提存相關規定

- #1. 提存人應為本法條第一項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存，不可為承受人。
- #2. 他共有人之住所不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法規定辦理。

- #3. 他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。
- #4. 他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。
- #5. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、家事事件法第一百四十三條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。
- #6. 以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明相關被繼承人姓名及提存物受取人領取提存物時，「應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附被繼承人○○○之遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書、不計入遺產總額證明書、逾核課期間證明書或逾徵收期間證明書，始得領取」。

註：他共有人已死亡，由繼承人辦畢公同共有繼承登記，並於未會同申請登記之再轉繼承人之登記簿所有權部其他登記事項欄註記「未繳清遺產稅，不得繕發所有權狀」，如部分共有人依本法條規定就共有物全部為處分，得否依上開執行要點規定辦理 1 節，查已依上開規定提存案件，部分共有人於申辦權利變更登記時，雖未會同之共有人有未繳清遺產稅之情形，惟對於保全其遺產稅稅捐已於受取人領取提存物時管制，不因繼承人是否已辦畢繼承登記而有不同，故仍得依土地法第三十四條之一執行要點第 9 點第 4 款規定辦理。
（內政部 109 年 4 月 17 日台內地字第 1090262024 號函）

- #7. 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○○○同意之證明文件及印鑑證明，始得領取」。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。

十、符合提出異議情形登記機關駁回案件

1. 第十四點條文

部分共有人依本法條規定處分、變更或設定他項權利，除土地登記規則第九十七條第三項所定情形外，於收件後至登記完畢前，他共有人以書面提出異議，主張下列情形者，登記機關應依同規則第五十七條第一項第三款規定予以駁回：

- (一)數宗土地或建物併同出賣，部分共有人未記明各宗土地或建物價金，致他共有人無從就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有第十二點第二項但書情形者，不在此限。
- (二)就其應得對價、補償及買賣條件等私權事項有爭執，並附具已向法院起訴文件。
- (三)就書面通知不符第八點第二款至第四款規定有爭執。
- (四)其他損害其權益之情形，並附具已向法院起訴文件。

2. 第十四點修正說明

- 一、本點新增。
- 二、我國法制規劃上，自始將「民事私權爭議」劃歸普通法院民事庭審理，從國家任務分工及資源配置之效率性言之，土地登記機關不應再就登記事項所涉及之「民事私法爭議」為審查(最高行政法院一百零六年度判字第三二〇號判決參照)。又土地登記規則第九十七條第三項雖有優先購買權人以書面提出異議應予駁回之規定，惟實務上異議態樣繁多，為使登記機關有一致處理方式，並落實司法院釋字第五六二號解釋應保障少數共有人權益之意旨，爰增訂本點。
- 三、依修正規定第八點第六款之修正說明，部分共有人將數宗土地或建物併同出賣，應分別記明各宗土地或建物價金，以供他共有人考量是否就其共有之土地或建物優先購買。倘其未於通知或公告內記明各宗土地或建物價金致他共有人無從就其共有之土地或建物行使優先購買權時，經他共有人提出異議，因是否記明價金非登記機關審查範疇，故除部分共有人能提出第十二點第二項但書規定之文件外，登記機關應予駁回，爰增訂第一款規定。
- 四、共有人間對於對價補償、買賣條件、抵押權處理、價金償付方法及期限等情形之爭執，如已向法院起訴者，屬民事法院審查範疇，登記機關不應再予處理，爰增訂第二款規定。
- 五、因他共有人依修正規定第八點第二款至第四款規定以書面通知之處所，係由部分共有人自行查明，當事人間如有爭執，尚非登記機關可審認事項，爰增訂第三款規定。
- 六、實務上提出異議之態樣複雜，故為保留彈性，爰增訂第四款規定，由他共有人自行主張並檢附已向法院起訴文件。

3. 申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執

依土地登記規則第 57 條第 1 項規定，登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。其所稱「爭執」指對於申請登記之法律關係有爭執而言，故登記機關於登記案件處理中接獲異議時，自當就異議內容審究當事人間對於申請登記之法律關係有無爭執。(內政部 99.10.22 內授中辦地字第 0990051281 號函)

4. 登記機關對私權糾紛，並無實質審查權限，應由司法機關經審理

因登記機關對申請土地登記原因所涉之私權糾紛，並無實質審查權限，其權利歸屬之認定，應由司法機關經審理以裁判確定之，此為權力分立之本質。是以，於涉及私權爭議之司法機關終局裁判未確定前，登記機關本不得逕為私權認定並為相關土地登記處分，乃明定登記機關就相關登記申請應予駁回；經依此駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。(最高行政法院 110 年度上字第 205 號判決羅東)

5. 異議情形彙整

- #1. 以土地業已提起共有物分割之訴，涉及私權爭執為由，請求駁回登記之申請，與土地登記規則第 57 條第 1 項規定意旨不合，登記機關應不予受理。(內政部 85 年 10 月 24 日台(85)內地字第 8510170 號函)
- #2. 共有人之一既檢具繼承之自書遺囑及其已向法院提起訴訟之證明文件聲明異議，得依土地登記規則第 57 條第 1 項規定駁回登記之申請，俟該訴訟案件判決確定後，再另依判決結果申辦登記。(內政部 94 年 12 月 21 日內授中辦地字第 0940055831 號函)
- #3. 得依土地登記規則第 57 條第 1 項規定駁回登記之申請，俟該訴訟案件判決確定後，再另依判決結果申辦登記。(內政部 94 年 12 月 21 日內授中辦地字第 0940055831 號函)
- #4. 申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。(土登記規則第 97 條第 3 項)
- #5. 數宗土地或建物合併出賣，部分共有人未記明各宗價金致他共有人無從就其共有之土地或建物行使優先購買權，登記機關應依同規則第五十七條第一項第三款規定予以駁回。但依法令規定應併同移轉、使用上具不可分性並經法院判決確定，不在此限。

- #6. 就對價、補償或買賣條件有爭執，並附具已向法院起訴文件，登記機關應依同規則第五十七條第一項第三款規定予以駁回。
- #7. 就書面通知不符第七點第三款規定而有爭執，登記機關應依同規則第五十七條第一項第三款規定予以駁回。
- #8. 其他有損害其權益，並附具已向法院起訴文件，登記機關應依同規則第五十七條第一項第三款規定予以駁回。

台南市地政士公會教育訓練113年9月