

圖解「土地法 34 條之 1 執行要點」完全分析（含新修正條文）

—鄭竹祐

目錄：

- 一、甲乙丙丁共有 A 地，甲乙丙欲依土地法 34 條之 1 出售 A 地的 $\frac{3}{4}$ ，殘餘 $\frac{1}{4}$ ，是否可行？又如果甲乙丙先發動多數決標示分割出 A1+A2，再多數決出售 A1，A2 不出售，是否可行？【執行要點第一點】
- 二、甲死亡後，A 地由繼承人乙丙丁戊繼承為共同共有，乙丙丁三人可否發動土 34-1 依照應繼分計算來多數決出售土地？【執行要點第二點】
- 三、甲乙丙丁共有 A 地，因無法全體協議同意分割，甲乙丙三人可否依土地法 34 條之 1 多數決同意分割共有物？【執行要點第三點第一項】
- 四、甲乙丙丁戊共有 A 地各 $\frac{1}{5}$ ，今甲乙丙丁依土地法 34 條之 1 將 A 地全部出售予甲取得，是否可行？【執行要點第三點第二項】
- 五、甲乙丙丁戊共有 A 地各 $\frac{1}{5}$ ，今甲乙丙丁依多數決將 A 地設定地上權予第三人庚，登記簿應做何註記？其涵義為何？【執行要點第四點】
- 六、A 地為自然人甲乙丙丁各 $\frac{1}{6}$ ，國有部分 $\frac{1}{6}$ ，台南市有 $\frac{1}{6}$ ，甲乙丙丁是否有權利發動土地法 34 條之 1 出售整筆土地？程序上應注意什麼？【執行要點第五點】
- 七、甲乙丙丁共有 A 地一筆各 $\frac{1}{4}$ ，甲乙丙戊共有 B 地一筆各 $\frac{1}{4}$ ，今甲乙丙三人同意可否辦理標示合併及分割？應否寄存證信函通知丁、戊並等待 15 日？又何謂多數決界址調整及調整地形？【執行要點第六點第一項】
- 八、甲乙丙丁共有 A 地一筆各 $\frac{1}{4}$ ，甲乙丙戊共有 B 地一筆各 $\frac{1}{4}$ ，今 A 地之甲乙及 B 地之甲乙戊同意下，可否辦理多數決合併？【執行要點第六點第二項】
- 九、甲乙丙丁共有 A 地，甲 $\frac{1}{3}$ 、乙 $\frac{1}{3}$ 、丙 $\frac{1}{6}$ 、丁 $\frac{1}{6}$ ，在甲、乙同意之情況下，可否多數決出售 A 地？【執行要點第七點第一項】
又如 A 地為甲乙丙各 $\frac{1}{3}$ ，甲乙原欲以多數決出售 A 地，訂約後發現丙已死亡，繼承人為丁戊，此時甲乙是否仍可再以土 34-1 出售？【執行要點第七點第一項】
- 十、甲單有 A 地，死亡後由繼承人配偶乙及子女丙丁戊己登記為共同共有，問：在乙丙丁之同意下，可否多數決出售 A 地？【執行要點第七點第二項】
- 十一、A 地為甲乙丙各 $\frac{1}{3}$ ，丙死亡後由戊己庚共同共有，問下列情況可否多數決出售 A 地？【執行要點第七點第三項】
 - (1) 甲乙戊己同意。
 - (2) 甲乙戊同意。

(3) 如果丙死亡後繼承人為甲戊己共同共有，甲乙同意。

(4) 如果丙死亡後繼承人為甲戊己共同共有，甲乙戊同意。

十二、甲乙丙共有 A 地各 1/3，今甲乙欲以多數決出售 A 地，地政機關認為甲乙通知丙之日期係在訂約後，不符合先行之通知之意旨，是否有理由？

【執行要點第八點（一）】

十三、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，今甲乙丙欲依土地法 34-1 多數決出售 A 地，發現丁最後之戶籍顯示遷出國外，戊則無台灣地址，未於台灣設籍，只顯示登記簿之美國住址，此時應如何通知？【執行要點第八點（二）】

十四、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙欲依土 34-1 出售 A 地，但丁之戶籍地顯示查無此人，戊則未居住在戶籍地，請依下列情況分析：【執行要點第八點（三）】

(1) 甲乙丙確知丁、戊之實際住居所，此時應如何處理？

(2) 甲乙丙不知丁、戊其他住居所，此時應如何處理？

十五、甲乙丙丁戊己庚共有 A 地各 1/7，甲乙丙丁欲依土地法 34 條之 1 多數決出售 A 地，問下列情況可否以公告代替書面通知？【執行要點第八點（四）】

(1) 通知戊之戶籍地結果查無此人。

(2) 通知已遷出國外之己，就其除戶地址通知，結果查無此人。

(3) 通知未在國內設籍之庚，就其登記簿之美國住址通知，結果查無此人。

十六、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙想通知丁戊，但戶籍地查無此人，甲乙丙可否在村辦公室處公告代替通知？或需以登報方式辦理？又公告後經過幾天發生效力？【執行要點第八點（五）】

十七、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙欲依土 34-1 出售 A 地，且併同甲單有之 B 地併同出售，此時甲乙丙通知丁戊應包含哪些內容？【執行要點第八點（六）】

十八、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁欲依土 34-1 出售 A 地時，發現戊已死亡，繼承人為庚辛，此時甲乙丙丁應通知誰？

又如戊死亡無人繼承，甲乙丙丁又應如何處理通知事宜？【執行要點第八點（七）】

十九、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁欲依土 34-1 出售 A 地，並委任地政士辛代為處理，問存證信函的通知人及代理人應如何表達？應否出具特別授權書？【執行要點第八點（八）】

二十、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙欲多數決出售 A 地，問甲乙丙應如何切結？應否檢附通知之存證信函？登記申請書及契約書如何表達？

【執行要點第九點（一）】

- 二十一、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙欲多數決出售 A 地，對丁戊應受領之價金應如何處理？甲乙丙應作何切結？【執行要點第九點（二）】
- 二十二、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙欲多數決出售 A 地時，發現戊已死亡，甲乙丙應否查出戊之繼承人，幫戊辦理繼承登記後才能繼續辦多數決出售？【執行要點第九點（三）】
- 二十三、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁欲多數決出售 A 地，發現戊已死亡，其繼承人為辛壬，經通知辛壬受領價金，辛壬如表示欲受領，應準備哪些文件？【執行要點第九點（四）】
- 二十四、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙欲多數決出售 A 地，此時增值稅應如何申報？甲乙丙有無義務為丁戊繳稅？【執行要點第九點（五）】
- 二十五、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁欲多數決出售 A 地時，發現戊之持分 1/5 被查封，此時甲乙丙丁如何處理？【執行要點第九點（六）第一款、第二款】
- 二十六、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁欲多數決出售 A 地時，發現戊之持分 1/5 設定了預告登記予請求權人辛，日後預約出賣予辛，此時甲乙丙丁應如何處理？【執行要點第九點（六）第 3 款】
- 二十七、甲乙丙共有 A 地各 1/3，面積 3000 m²，A 地公告現值 12000 元/m²，甲乙丁共有 B 地各 1/3，面積 900 m²，公告現值 9000 元/m²，甲乙二人欲發動多數決標示合併，問：甲乙丙丁之權利範圍如何決定？【執行要點第九點（七）】
- 二十八、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁欲多數決出售 A 地，關於通知戊之實際住居所、確依土地法 34 條之 1 第 1 項到第 3 項規定辦理及受領對價或補償部分，應如何以切結書表達？【執行要點第十點】
- 二十九、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，今甲乙丙丁以多數決將 A 地出售予庚，因戊不願受領，此時應由何人幫戊辦理提存？【執行要點第十一點（一）】
- 三十、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁以多數決將 A 地出售，但戊之戶籍地址為「台中州北斗郡溪心寮 100 番地」，此時應如何辦理提存？【執行要點第十一點（二）】
- 三十一、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁欲以多數決出售 A 地，發現戊之戶籍住址為「台中州北斗郡溪心寮 100 番地」，請依下列情況判斷應如何辦理提存：【執行要點第十一點（三）】
- (1) 查無戊死亡記事之戶籍。
 - (2) 查到戊已死亡，繼承人為庚辛。
 - (3) 查到戊已死亡，但無繼承人。
 - (4) 查到戊有失蹤報案單，財產管理人為庚。
- 三十二、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁以多數決出售時，發現戊已死亡

，故以戊之繼承人辛、壬辦理提存，此時對戊死亡時之遺產稅應如何交待？【執行要點第十一點（四）】

三十三、甲乙丙丁戊共有 A 地各 $1/5$ ，甲乙丙依多數決出售 A 地時，丁戊有無優購權？請依下列情況判斷優購權之範圍：【執行要點第十二點第一項、第三項】

(1) 丁戊均主張優購。

(2) 丁主張優購，戊未主張。

三十四、甲乙丙共有 A 地各 $1/3$ ，甲乙丙共有 B 地各 $1/3$ ，甲單有 C 地全部，今甲乙二人同意將 A、B 二地以多數決併同 C 地一起出售，問下列情況如何判斷優購權：【執行要點第十二點第二項（一）】

(1) 丙主張 A、B、C 三筆均優購。

(2) 丙主張優購買 A、B，不買 C 地。

(3) 丙主張優購買 A 地，不買 B、C 地。

三十五、甲乙丙共有 A 地耕地各 $1/3$ ，上有甲興建之 B 農舍全部，今甲乙二人發動多數決出售 A 地，併同甲之 B 農舍一起出售，問：丙可否拒絕購買沒有持分之 B 農舍，只買有持分之 A 地？【執行要點第十二點第二項（二）】

三十六、甲乙丙共有 A 地各 $1/3$ ，甲乙二人以多數決設定地上權予庚，登記完畢後甲乙二人再以多數決欲出售 A 地予戊，問：此時未會同共有人丙及地上權人庚，誰之優先購買權先適用？【執行要點第十二點第四項】

三十七、甲乙丙丁戊共有 A 地各 $1/5$ ，甲乙丙丁以多數決出售 A 地時，戊在接到出賣通知後有幾天的時間可以考慮優先購買權？主張優購權之通知是在期限屆滿前寄出即可，或須到達甲乙丙三人？【執行要點第十三點（一）】

三十八、甲乙丙丁戊共有 A 地各 $1/5$ ，甲乙丙丁以多數決出售 A 地，因為戊遷出國外，對除戶地址之通知亦無人受領，此時甲乙丙丁應否聲請公示送達，或可直接登報代替通知？【執行要點第十三點（二）】

三十九、甲乙丙共有區分所有建物之 A 專有部分各 $1/3$ ，對 B 基地持分各 $1/100$ ，今甲乙欲以多數決出售 A 專有 + B 基地，問：B 基地之其他共有人戊有無持分優購權？【執行要點第十三點（三）】

四十、甲乙丙共有區分所有建物之 A 專有部分各 $1/3$ ，對 B 基地持分各 $1/100$ ，今甲欲出售 A 專有持分 $1/3$ + B 基地持分 $1/100$ 予他人，問：乙丙有無優購權？【執行要點第十三點（四）】

四十一、甲乙丙共有 A 地各 $1/3$ ，甲出售其 $1/3$ 時並未通知乙丙是否優購，問：此時乙丙二人可否主張塗銷甲之買賣移轉登記，或主張損害賠償？

【執行要點第十三點（五）】

四十二、請依下列情況分別判斷優購權之先後：

- (1) A地為甲乙丙共有各 $\frac{1}{3}$ ，共同出租予丁興建房屋，甲欲出售持分 $\frac{1}{3}$ 時，乙丙之優購權與丁之優購權誰先適用？【執行要點第十三點（六）】
- (2) 有一棟區分所有建物，專有部分有A、B、C三戶，分別為甲乙丙所有，但基地D為丁乙丙所有各 $\frac{1}{3}$ ，丁欲出售D基地 $\frac{1}{3}$ 時，甲及乙丙均主張優購，誰先適用？
- (3) 有一棟區分所有建物，專有部分有A、B、C三戶，A戶為甲辛共有各 $\frac{1}{2}$ ，B戶為乙所有，C戶為丙所有，D基地為丁乙丙所有各 $\frac{1}{3}$ ，今甲欲出售A戶 $\frac{1}{2}$ 時，辛及丁之優購權，誰先適用？

四十三、甲乙丙丁戊共有A地各 $\frac{1}{5}$ ，甲乙丙丁欲多數決出售A地時，發現戊之持分 $\frac{1}{5}$ 被查封，此時戊可否主張優先購買權？【執行要點第十三點（七）】

四十四、甲乙丙共有A地各 $\frac{1}{3}$ ，甲之持分 $\frac{1}{3}$ 被法院拍賣，由丁得標，丁向地政機關申請辦理拍賣所有權移轉時，應否檢附優購權人放棄優購權切結書？【執行要點第十三點（八）】

四十五、請分析下列優購權情況如何處理？【執行要點第十三點（九）】

- (1) 甲乙丙丁戊共有A地各 $\frac{1}{5}$ ，戊出售其 $\frac{1}{5}$ 予丁時，甲乙丙是否有優購權？
- (2) 甲乙丙丁戊共有A地各 $\frac{1}{5}$ ，戊出售其 $\frac{1}{5}$ 予第三人庚時，甲乙丙同時主張優購，應如何處理？

四十六、甲乙丙丁戊公司共有A地全部，今甲乙丙多數決出售A地時，丁戊二人主張優先購買，問其比例如何決定？【執行要點第十三點（十）】

四十七、甲乙丙丁戊共有A地各 $\frac{1}{5}$ ，甲欲出售其持分 $\frac{1}{5}$ 時，應如何檢討切結書敘述優購權之情形？【執行要點第十三點（十一）】

四十八、甲乙丙共有A地各 $\frac{1}{3}$ ，甲乙丙共有B地各 $\frac{1}{3}$ ，甲單有C地全部，請依下列情況判斷地政機關能否駁回買賣案件：【執行要點第十四點】

- (1) 甲乙以多數決出售A地，丙主張在期限內有主張優先購買權並提示存證信函。
- (2) 甲乙將A、B二地多數決出售併同C地全部一起出售，丙主張甲乙通知時沒有標明各宗土地價金。
- (3) 甲乙以多數決出售A地，丙主張地上物及整合費用之補償不合理，並向法院起訴。
- (4) 甲乙將A、B二地多數決出售，丙主張甲乙通知之地址並非丙之實際住居所。

- (5) 甲乙將 A 地多數決出售，優購權通知丙之戶籍地遭招領逾期退回，甲乙主張是丙之實際住居所故通知有效，其優購權已超過 15 日視為放棄，丙持反對意見並向法院起訴。

前言：

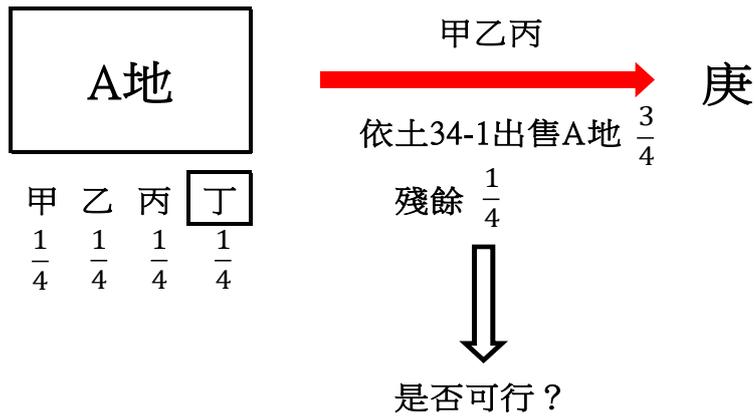
土地法 34 條之 1 之執行，向來是共有土地利用中一個相當重要的工具，所以研究不動產多數決出售之從業人員，一定要研究基本子法，就是「土地法 34 條之 1 執行要點」，本文擬從逐條分析之角度，解析上開執行要點，把每一條之精髓逐一搭配圖示去分析，包含最新修正之條文，期待能使實際執行之地政士，能從中獲得了解與啟發。

內文：

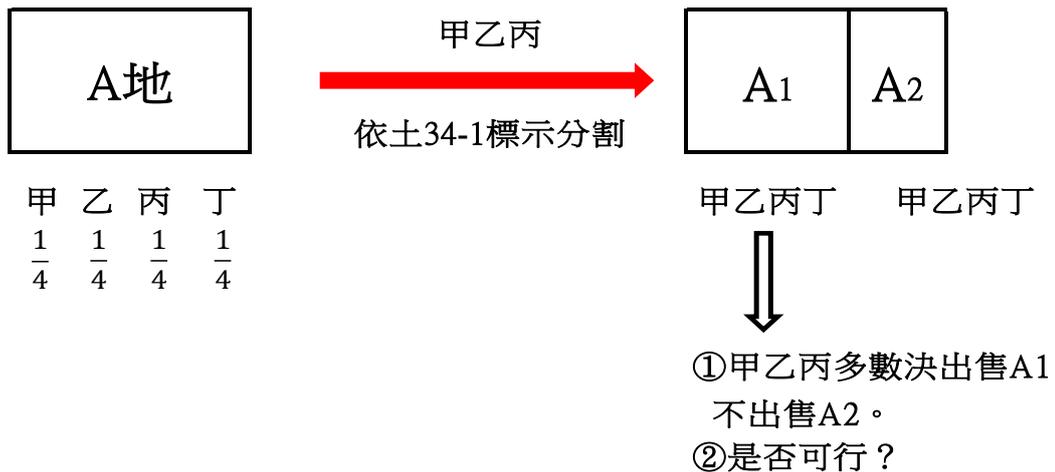
一、甲乙丙丁共有A地，甲乙丙欲依土地法34條之1出售A地的 $\frac{3}{4}$ ，殘餘 $\frac{1}{4}$ ，是否可行？又如果甲乙丙先發動多數決標示分割出A1+A2，再多數決出售A1，A2不出售，是否可行？

【圖示】：

圖一



圖二



【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第一點：

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。

【提示】：

1. 多數決出售原則上只能就整筆土地出售，不能夠出售部分持分，再殘餘一些持分。
2. 如果是標示分割出幾筆地號，再就部份地號多數決出售，部分地號不出售，這樣可以。

二、甲死亡後，A地由繼承人乙丙丁戊繼承為共同共有，乙丙丁三人可否發動土34-1依照應繼分計算來多數決出售土地？

【圖示】：



【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第二點：

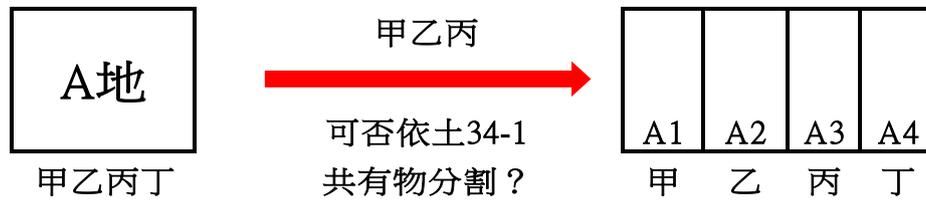
共有土地或建物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。

【提示】：

共同共有還是可以適用多數決出售，應該要製作繼承系統表，來判斷應繼分，作為計算之標準。

三、甲乙丙丁共有 A 地，因無法全體協議同意分割，甲乙丙三人可否依土地法 34 條之 1 多數決同意分割共有物？

【圖示】：



【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第三點第一項：

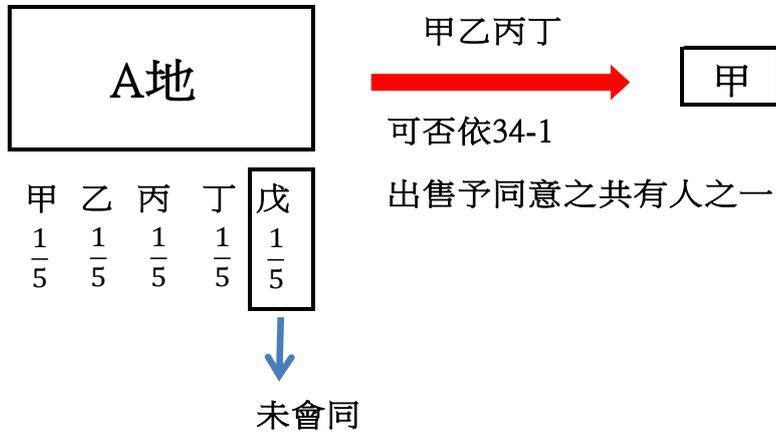
本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為、交換所有權及共有物分割；所定變更，以有償或不影響他共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。

【提示】：

多數決處分會因為法律關係之不同，而針對特定法律行為明定不予適用，最常見就是贈與、信託、共有物分割、交換。

四、甲乙丙丁戊共有 A 地各 $\frac{1}{5}$ ，今甲乙丙丁依土地法 34 條之 1 將 A 地全部出售予甲取得，是否可行？

【圖示】：



【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第三點第二項：

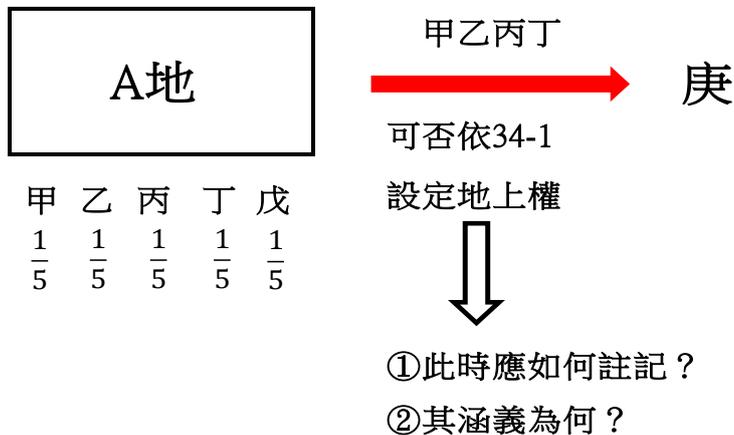
前項有償讓與之處分行為，共有人除依本法條規定優先購買外，不得為受讓人。

【提示】：

1. 多數決出售時，承買人不可以是同意的共有人之一，否則會有違反自己代理禁止的問題。
2. 有時共有人會刻意設計一位同意的共有人當買方，想要排除其他未會同共有人的優購，因為此條之限制，故不可行。

五、甲乙丙丁戊共有 A 地各 $\frac{1}{5}$ ，今甲乙丙丁依多數決將 A 地設定地上權予第三人庚，登記簿應做何註記？其涵義為何？

【圖示】：



【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第四點：

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」。

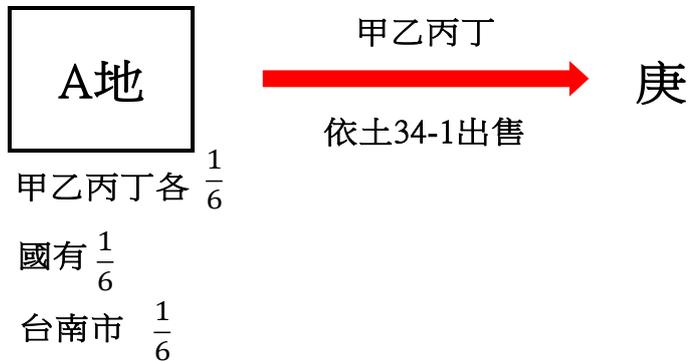
前項註記，於辦理地上權讓與或典權轉典時，應予轉載。

【提示】：

為了怕案件銷毀，日後無法判斷該地上權係經多數決同意設定或全體同意設定，影響到多數決出售時未會同共有人優購權先後之判斷，故發明了加註規定。

六、A地為自然人甲乙丙丁各 $\frac{1}{6}$ ，國有部分 $\frac{1}{6}$ ，台南市有 $\frac{1}{6}$ ，甲乙丙丁是否有權利發動土地法34條之1出售整筆土地？程序上應注意什麼？

【圖示】：



- ⇒ ①公私共有之土地，可否由私人多數決出售？
②程序上應注意什麼？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第五點：

共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。

私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理機關於接獲部分共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。

【提示】：

1. 公私共有仍可適用土地法34條之1，發動方可寄存證信函給國有財產署或其他公法人管理機關。
2. 公部門如願受領價金，會提示帳號供匯款並出具公文證明已受領，否則也可以為其提存。

七、甲乙丙丁共有 A 地一筆各 $\frac{1}{4}$ ，甲乙丙戊共有 B 地一筆各 $\frac{1}{4}$ ，今甲乙丙三人同意可否辦理標示合併及分割？應否寄存證信函通知丁、戊並等待 15 日？又何謂多數決界址調整及調整地形？

【圖示】：



- ➡ ①甲乙丙三人同意可否多數決辦理標示合併及分割？
 ②應否寄存證信函通知丁、戊？應否等待15日？
 ③又何謂多數決界址調整及調整地形？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第六點第一項：

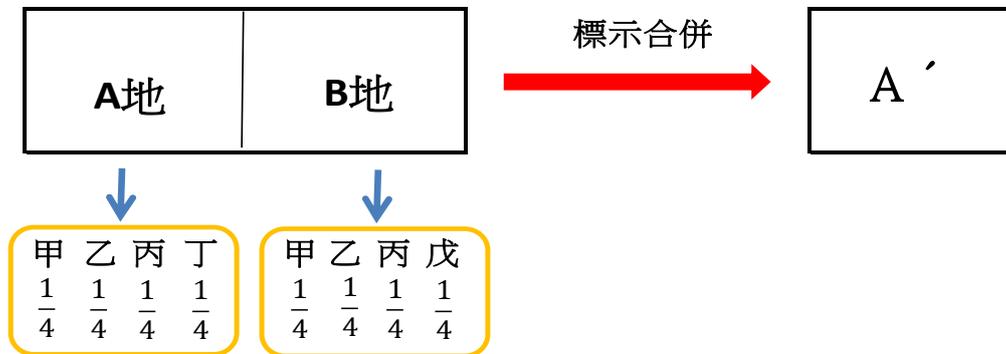
共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。

【提示】：

1. 多數決可適用標示合併或標示分割。
2. 標示合併或分割並非權利變更登記，未會同共有人無優先購買權，所以只要盡到通知義務即可，不用等待 15 日。
3. 多數決界址調整是將曲折之地籍線調整平直之謂。
4. 多數決調整地形是依建築法 44 條、45 條規定配合留設給足夠畸零地興建建物之面積之謂。

八、甲乙丙丁共有 A 地一筆各 $\frac{1}{4}$ ，甲乙丙戊共有 B 地一筆各 $\frac{1}{4}$ ，今 A 地之甲乙及 B 地之甲乙戊同意下，可否辦理多數決合併？

【圖示】：



⇨ A地之甲乙+B地之甲乙戊同意，可否多數決標示合併？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第六點第二項：

二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。

【提示】：

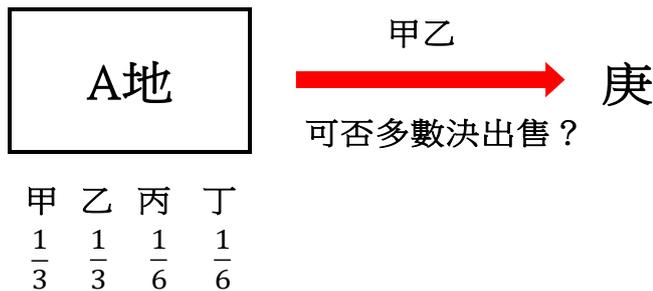
多數決可以辦理標示合併，應依各筆土地分別判斷是否足夠比例。

九、甲乙丙丁共有 A 地，甲 $\frac{1}{3}$ 、乙 $\frac{1}{3}$ 、丙 $\frac{1}{6}$ 、丁 $\frac{1}{6}$ ，在甲、乙同意之情況下，可否多數決出售 A 地？

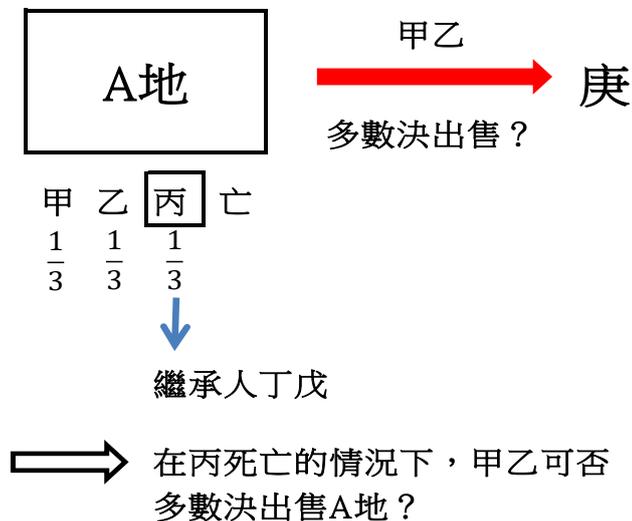
又如 A 地為甲乙丙各 $\frac{1}{3}$ ，甲乙原欲以多數決出售 A 地，訂約後發現丙已死亡，繼承人為丁戊，此時甲乙是否仍可再以土 34-1 出售？

【圖示】：

圖一



圖二



【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第七點第一項：

本法條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，

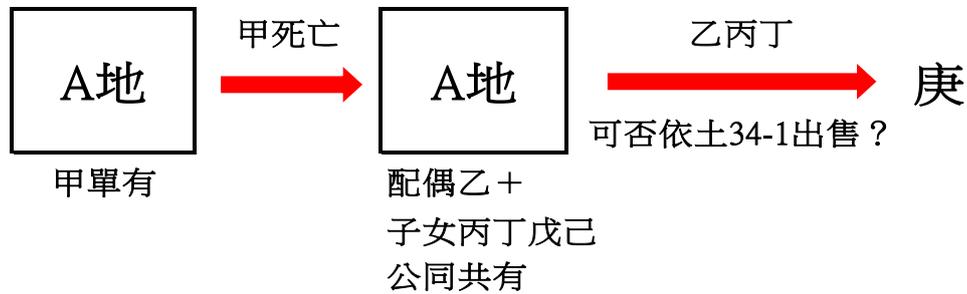
共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。

【提示】：

1. 多數決出售計算是否超過比例時，不包含本數，應超過 $1/2$ 或 $2/3$ 。
2. 發現共有人如有死亡，得以契約向戶政機關查明繼承人再加以通知，不需為其辦理繼承登記。

十、甲單有 A 地，死亡後由繼承人配偶乙及子女丙丁戊己登記為共同共有，
問：在乙丙丁之同意下，可否多數決出售 A 地？

【圖示】：



【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第七點第二項：

前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。

【提示】：

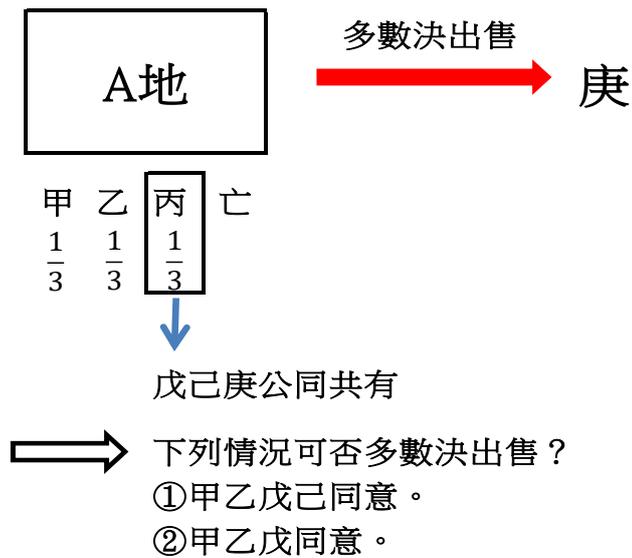
共同共有狀態下仍可多數決出售土地，應依共有人數及應繼分計算，需注意民法 1144 條關於應繼分之判斷標準。

十一、A地為甲乙丙各 $\frac{1}{3}$ ，丙死亡後由戊己庚共同共有，問下列情況可否多數決出售A地？

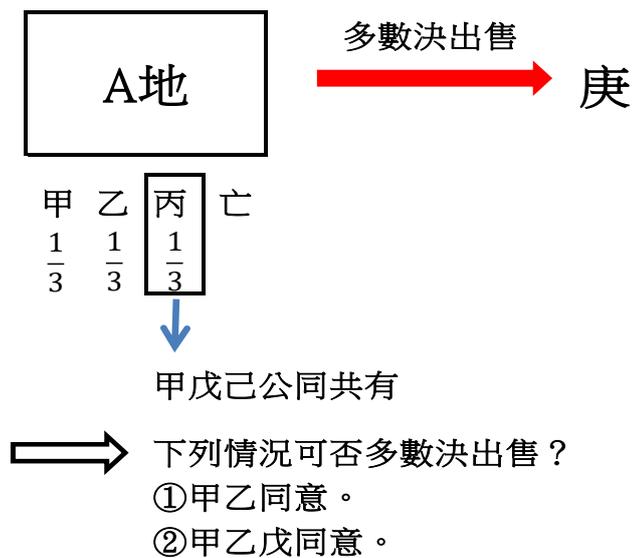
- (1) 甲乙戊己同意。
- (2) 甲乙戊同意。
- (3) 如果丙死亡後繼承人為甲戊己共同共有，甲乙同意。
- (4) 如果丙死亡後繼承人為甲戊己共同共有，甲乙戊同意。

【圖示】：

圖一



圖二



【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第七點第三項：

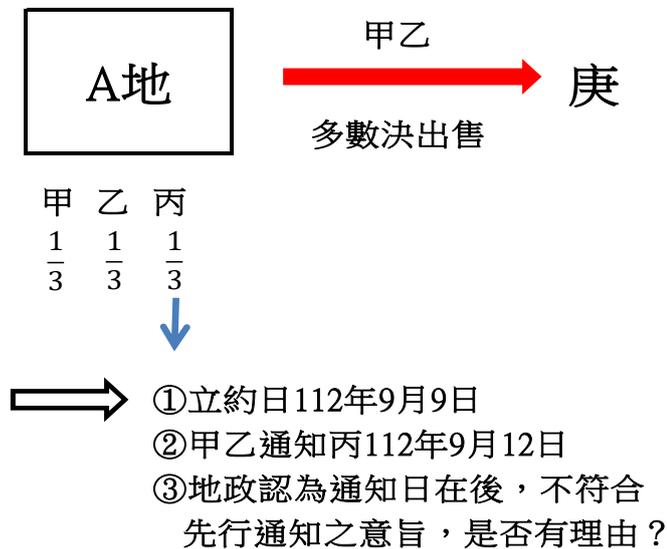
分別共有與共同共有併存之土地或建物，部分共同共有人已符合本法條第一項規定，且另有分別共有之共有人同意者，於計算共有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意之人數及其潛在應有部分併入計算。同意之分別共有人與共同共有人有部分相同者，不重複計算該同意人數。

【提示】：

1. 分別共有跟共同共有併存之情況下，應注意先判斷共同共有之同意人及應繼分有無超過比例，再將同意人之人數與應繼分，與同意之分別共有人結盟，加計其人數及持分。
2. 如果共同共有的部分，其人數及應繼分沒有超過比例，那就一個人都不能計算，只能算分別共有人的部分。
3. 共有人死亡，如果部分繼承人想要出售，應注意：
 - (1) 需辦至共同共有的狀態，才能會同出售。
 - (2) 該共同共有的部分，同意人及應繼分需超過比例，才能跟分別共有人結盟。
 - (3) 如果沒辦法超過比例，沒辦共同共有登記也沒關係，因為反正不能拿出來計算。
 - (4) 對共同共有之部分，如果不能配合全部同意，就不能就未超過比例而願意出售之共同共有人發給價金，否則會有違法代為分割遺產之問題。

十二、甲乙丙共有 A 地各 $\frac{1}{3}$ ，今甲乙欲以多數決出售 A 地，地政機關認為甲乙通知丙之日期係在訂約後，不符合先行之通知之意旨，是否有理由？

【圖示】：



【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第八點（一）：

本法條第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：

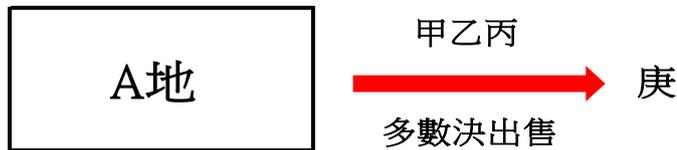
（一）部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔前，應先行通知他共有人。

【提示】：

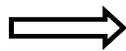
訂立債權契約（買賣契約）後才能夠確定標的物及金額及相關內容，故通知未會同共有人之時間點應在訂約之後。

十三、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，今甲乙丙欲依土地法 34-1 多數決出售 A 地，發現丁最後之戶籍顯示遷出國外，戊則無台灣地址，未於台灣設籍，只顯示登記簿之美國住址，此時應如何通知？

【圖示】：



甲	乙	丙	丁	戊
$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$



- ①甲乙丙通知丁、戊。
- ②丁之戶籍為遷出國外，戊未在台灣設籍，無台灣住址，登記簿為美國住址。
- ③應如何通知？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第八點（二）：

本法條第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：

（二）書面通知應以雙掛號之通知書或郵局存證信函，送達他共有人之戶籍地址；如為法人或非法人團體，應送達其事務所或營業所地址。但他共有人已遷出國外或無戶籍者，依第四款第二目或第三目規定辦理。

【提示】：

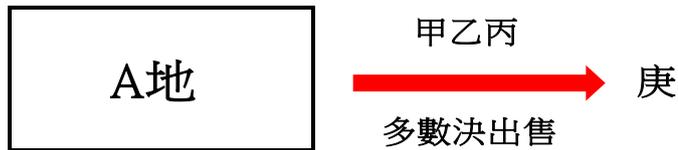
土 34-1 第 2 項送達之架構分析

1. 原則：查出未會同共有人之戶籍地址來通知。
2. 例外：沒有戶籍地或戶籍地有瑕疵
 - （1）遷出國外或喪失國籍：就除戶地址通知。
 - （2）國內無戶籍：例如在美國出生，台灣未設籍，就可對登記簿住址通知。
3. 通知時招領逾期或查無此人被退回
 - （1）知道受通知人實際之住居所，可以就已知之住居所通知，並切結受通知之處所確實是實際住居所。
 - （2）不知道受通知人實際之住居所，就直接登報公告並切結不知通知人實際之住居所。登報後要滿 20 日才發生效力。

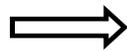
十四、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙欲依土 34-1 出售 A 地，但丁之戶籍地顯示查無此人，戊則未居住在戶籍地，請依下列情況分析：

- (1) 甲乙丙確知丁、戊之實際住居所，此時應如何處理？
- (2) 甲乙丙不知丁、戊其他住居所，此時應如何處理？

【圖示】：



甲	乙	丙	丁	戊
$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$



- ①甲乙丙欲通知丁、戊。
- ②丁之戶籍地回函查無此人，戊未居住戶籍地。
- ③如果甲乙丙知道丁、戊之實際住居所，應如何處理？
- ④如果甲乙丙不知丁、戊之實際住居所，應如何處理？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第八點（三）：

本法條第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：

- (三) 他共有人之戶籍地址無法送達、有戶籍法第五十條戶籍暫遷至戶政事務所情形或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。」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。」。

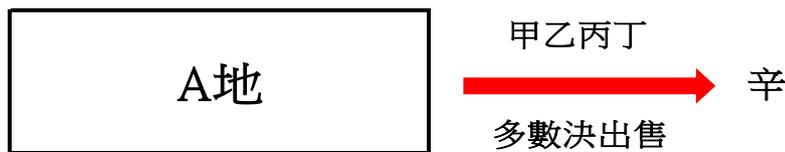
【提示】：

對未會同共有人如果依戶籍地通知不到，可以嘗試通知已知悉之實際住居所，如果通知到了，就可以切結通知之住所確實是實際住居所。假設不知實際住哪裡，就直接登報代替通知，但也要切結確實不知悉實際住居所。

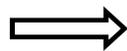
十五、甲乙丙丁戊己庚共有 A 地各 $\frac{1}{7}$ ，甲乙丙丁欲依土地法 34 條之 1 多數決出售 A 地，問下列情況可否以公告代替書面通知？

- (1) 通知戊之戶籍地結果查無此人。
- (2) 通知已遷出國外之己，就其除戶地址通知，結果查無此人。
- (3) 通知未在國內設籍之庚，就其登記簿之美國住址通知，結果查無此人。

【圖示】：



甲	乙	丙	丁	戊	己	庚
$\frac{1}{7}$						



- ① 甲乙丙丁欲通知戊己庚。
- ② 戊之戶籍地查無此人，已遷出國外，就其除戶地址通知查無此人，庚在國內未設籍，就其美國住址通知查無此人。
- ③ 甲乙丙丁可否登報代替通知？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第八點（四）：

本法條第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：

（四）不能以書面通知而以公告代替者，以下列情形為限：

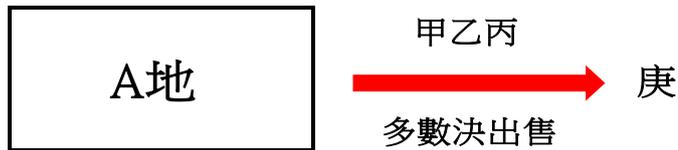
1. 他共有人住所不明或依前二款規定通知無法送達。
2. 他共有人戶籍資料載有遷出國外或喪失國籍之記事，部分共有人就除戶地址通知無法送達且已依前款規定辦理。
3. 他共有人於臺灣地區無戶籍，部分共有人就土地或建物登記簿地址通知無法送達且已依前款規定辦理。

【提示】：

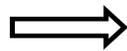
此次之修正，以公告代替通知之條件趨於嚴格，必須成就條文所規定之態樣才能夠執行登報。

十六、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙想通知丁戊，但戶籍地查無此人，甲乙丙可否在村辦公室處公告代替通知？或需以登報方式辦理？又公告後經過幾天發生效力？

【圖示】：



甲	乙	丙	丁	戊
$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$



- ①甲乙丙欲通知丁、戊。
- ②但戶籍地查無此人。
- ③甲乙丙可否在村辦公處公告？
或需登報？
- ④要經過幾天生效？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第八點（五）：

本法條第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：

（五）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。

【提示】：

公告的方式有二種，一是經村里長簽證後在村里辦公處公告（張貼），一是在公開發行之報紙刊登。這次的修正加上公告後要滿 20 日才發生送達效力的規定，所以申請登記之時間會延長。

十七、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙欲依土 34-1 出售 A 地，且併同甲單有之 B 地併同出售，此時甲乙丙通知丁戊應包含哪些內容？

【圖示】：



- ⇒ ①甲乙丙多數決出售A地+甲併同出售B地。
②甲乙丙通知丁戊之存證信函應包含哪些內容才合法？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第八點（六）：

本法條第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：

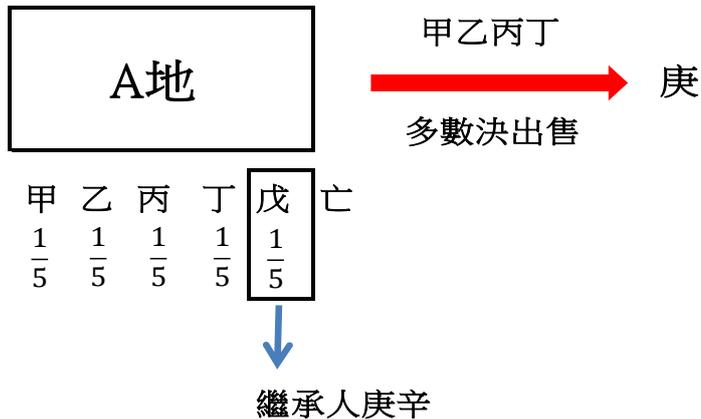
（六）通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名稱、住所、事務所或營業所及其他事項。數宗土地或建物併同出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配。

【提示】：

共有之土地多數決出售時，如果搭售其他土地，使得未會同共有人在某些土地有持分，某些土地無持分，為了要讓未會同共有人有權利可以選擇只買他有持分的那筆，法條規定必須將各筆土地之出售價格，分別記明，否則未會同共有人有權利向地政異議，駁回買賣之申請。

十八、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁欲依土 34-1 出售 A 地時，發現戊已死亡，繼承人為庚辛，此時甲乙丙丁應通知誰？
又如戊死亡無人繼承，甲乙丙丁又應如何處理通知事宜？

【圖示】：



- ⇒ ①甲乙丙欲通知戊時，發現戊已死亡，調查出繼承人為庚辛。
②甲乙丙丁應通知戊或庚辛？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第八點（七）：

本法條第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：

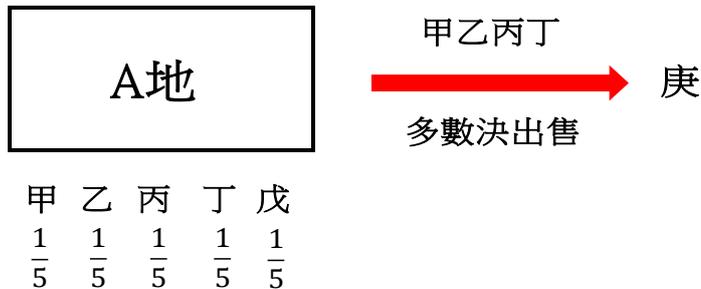
（七）他共有人已死亡者，應以其繼承人或遺產管理人為通知或公告之對象。

【提示】：

多數決出售時，如果發現共有人已死亡，就要調查出繼承人來通知，倘設是無人繼承，那就要通知遺產管理人，如果遺產管理人還沒有選任或指定，應該要先選任或指定（親屬會議或法院），程序上會比較冗長。

十九、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁欲依土 34-1 出售 A 地，並委任地政士辛代為處理，問存證信函的通知人及代理人應如何表達？應否出具特別授權書？

【圖示】：



- ⇒
- ①甲乙丙丁委任地政士辛代為處理通知事宜。
 - ②存證信函的通知人及代理人如何表達？
 - ③應否出示特別授權書？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第八點（八）：

本法條第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：

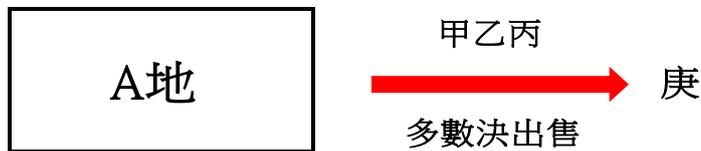
（八）委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

【提示】：

存證信函的寄件人就是欲出賣的共有人，如果人數太多，可以用附表。收件人就是未會同之共有人，人數太多也可以用附表。通常在寄存證信函的內容中，應列明通知人及受通知人，通知人之下方可列明代理人○○○地政士，藉以表達是本案之受任人，無須付特別授權書。

二十、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙欲多數決出售 A 地，問甲乙丙應如何切結？應否檢附通知之存證信函？登記申請書及契約書如何表達？

【圖示】：



甲	乙	丙	丁	戊
$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$

- ⇒
- ①甲乙丙依土34-1出售，案件上應如何切結？
 - ②應否檢附通知之存證信函？
 - ③登記申請書及契約書應如何列明共有人？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第九點（一）：

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、名稱與住所、事務所或營業所及通知人之姓名、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。

【提示】：

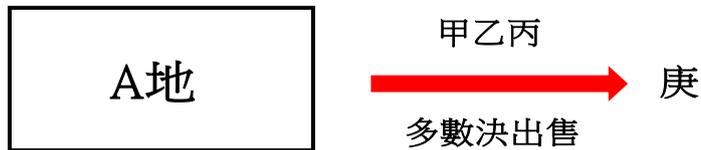
1. 土 34-1 切結語：

- （1）確依土地法 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理。
- （2）受領之對價或補償如有錯誤願負法律責任。
- （3）紙本切結書：關於優購權通知。

2. 登記申請書要列明全體共有人，不管有同意還是沒同意的都列明，不同意的可以括號加註一下是未會同共有人。

二十一、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙欲多數決出售 A 地，對丁戊應受領之價金應如何處理？甲乙丙應作何切結？

【圖示】：



甲	乙	丙	丁	戊
$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$

- ⇒ ①甲乙丙對丁戊應領之價金如何處理？
②對價金應如何切結？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第九點（二）：

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：

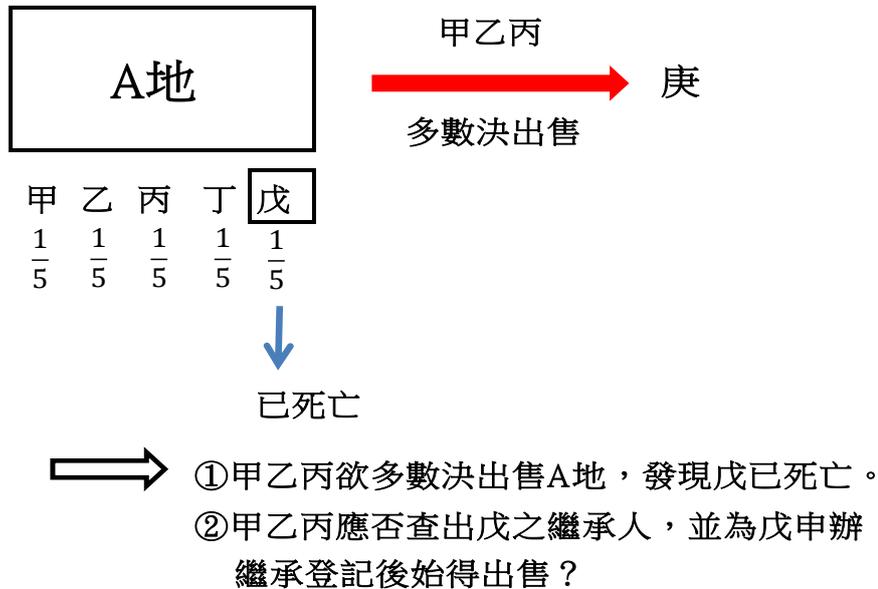
（二）涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。

【提示】：

對未會同共有人應受領之價金，應先通知是否受領，如果期限內不領才可以提存。申請登記時要由出賣人切結受領之對價或補償如有錯誤願負法律責任。

二十二、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙欲多數決出售 A 地時，發現戊已死亡，甲乙丙應否查出戊之繼承人，幫戊辦理繼承登記後才能繼續辦多數決出售？

【圖示】：



【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第九點（三）：

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：

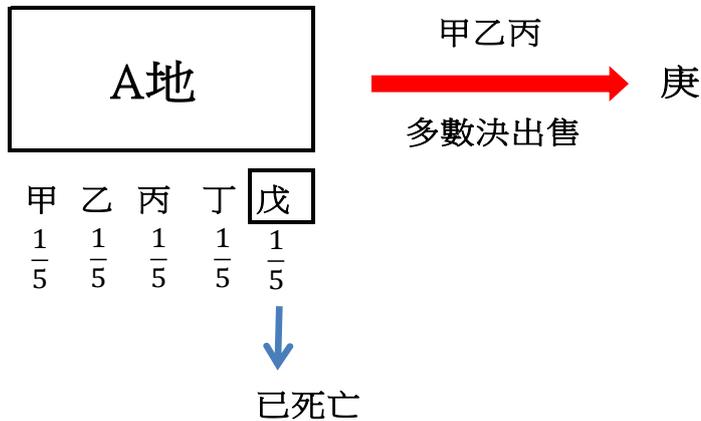
（三）依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。

【提示】：

不用先幫未會同共有人辦繼承，只要查出繼承人來通知就可以了。

二十三、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁欲多數決出售 A 地，發現戊已死亡，其繼承人為辛壬，經通知辛壬受領價金，辛壬如表示欲受領，應準備哪些文件？

【圖示】：



- ⇒ ①甲乙丙欲多數決出售A地，發現戊已死亡，查出其繼承人為辛壬。
②經通知辛壬表示願受領價金。
③辛壬應準備哪些文件？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第九點（四）：

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：

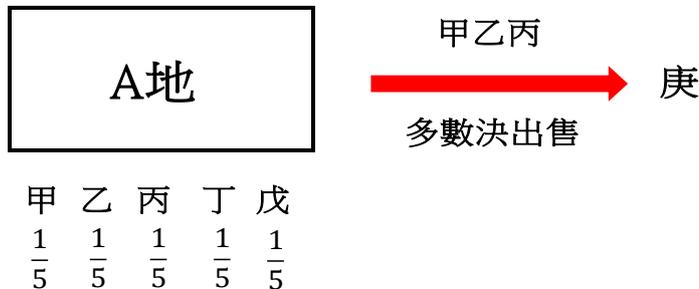
- （四）依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件，其中繼承系統表應由部分共有人全體記明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任字樣。

【提示】：

以繼承人身分受領價金，代表遺產稅還沒有申報，受領時應檢附受領證明書、繼承系統表、死亡除戶謄本、現戶戶籍謄本、遺產稅證明書等文件。

二十四、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙欲多數決出售 A 地，此時增值稅應如何申報？甲乙丙有無義務為丁戊繳稅？

【圖示】：



- ⇒ ①甲乙丙如何申報增值稅？
②應否為丁戊代申報代繳稅？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第九點（五）：

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：

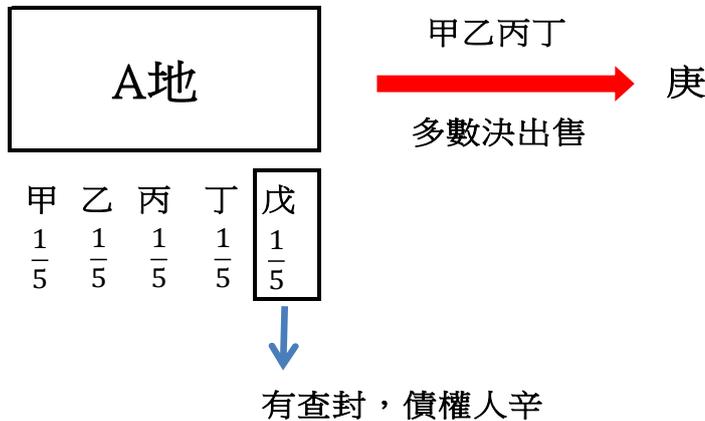
- （五）依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由部分共有人申報土地移轉現值。但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。

【提示】：

1. 未會同人之增值稅應由出售之共有人代理申報、代為繳稅後，再從提存之金額中扣除。
2. 如果是農業用地，出售之共有人可以申請整筆土地之農用證明，代他共有人申請不課徵增值稅，但這是出售共有人之選擇，如果不願代為申請不課徵，那未會同共有人又沒有自己申請，就要繳稅。

二十五、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁欲多數決出售 A 地時，發現戊之持分 1/5 被查封，此時甲乙丙丁如何處理？

【圖示】：



- ⇒ ①甲乙丙欲多數決出售A地，發現未會同共有人戊有查封。
②甲乙丙是否仍可發動土地法34-1？
③查封是否會影響多數決出售？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第九點（六）第1款、第2款：

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：

（六）他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：

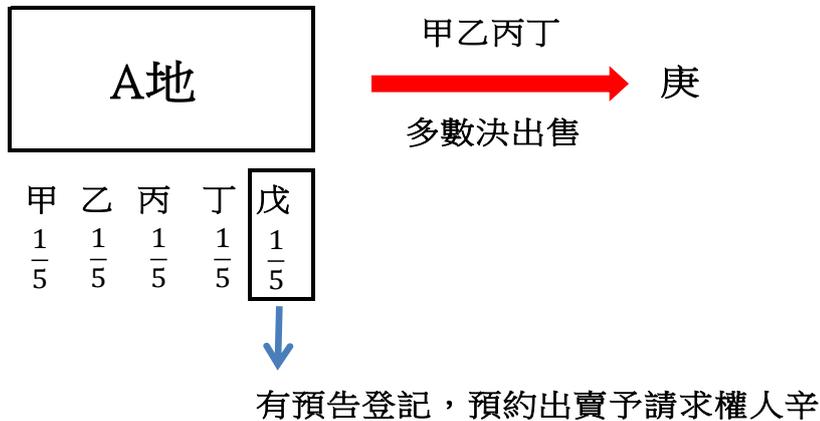
1. 他共有人之應有部分經法院或法務部行政執行署所屬行政執行分署（以下簡稱行政執行分署）囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第一百四十一條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。
2. 他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託機關意見後，依前目規定辦理。

【提示】：

1. 共有人之持分有查封，不可以當會同出售之共有人，案件在送進地政後，應由地政行文給法院詢問意見，如果法院認為沒有影響查封，那案件就能辦理。反之，如果認為有影響，案件就不能辦。
2. 法院會同意的機會是，如果在提存時將查封字號轉載至提存書，對查封之債權人比較有機會認定沒影響。

二十六、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁欲多數決出售 A 地時，發現戊之持分 1/5 設定了預告登記予請求權人辛，日後預約出賣予辛，此時甲乙丙丁應如何處理？

【圖示】：



- ⇒ ①甲乙丙丁欲多數決出售A地，發現未會同共有人戊設定預告登記，預約出賣予請求人辛。
②甲乙丙丁是否仍可發動土地法34-1？
③預告登記是否會影響多數決出售？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第九點（六）第3款：

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：

（六）他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：

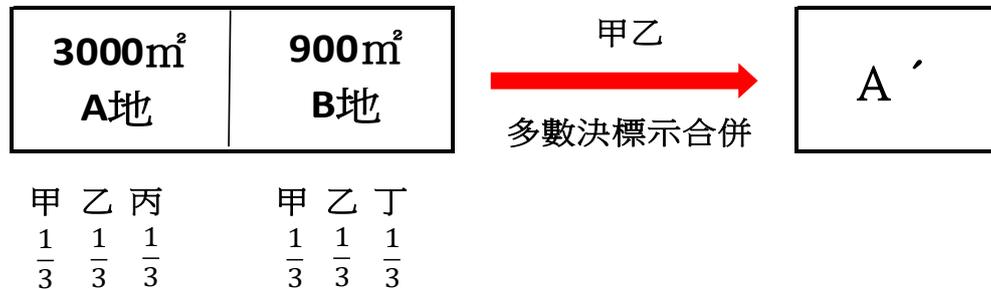
3. 他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領與經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。

【提示】：

預告登記基本上不能擋 34 條之 1，只要在提存時將預告登記轉載至提存書，註明請求權人同意才可以領取，這樣地政在登記完畢後就會把預告登記塗銷了。

二十七、甲乙丙共有 A 地各 $\frac{1}{3}$ ，面積 3000 m^2 ，A 地公告現值 12000 元/m^2 ，甲乙丁共有 B 地各 $\frac{1}{3}$ ，面積 900 m^2 ，公告現值 9000 元/m^2 ，甲乙二人欲發動多數決標示合併，問：甲乙丙丁之權利範圍如何決定？

【圖示】：



- ⇒ ①甲乙欲發動多數決合併A、B二地。
 ②A地公告現值 12000 元/m^2 ，B地公告現值 9000 元/m^2 。
 ③合併後甲乙丙丁之權利範圍如何決定？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第九點（七）：

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：

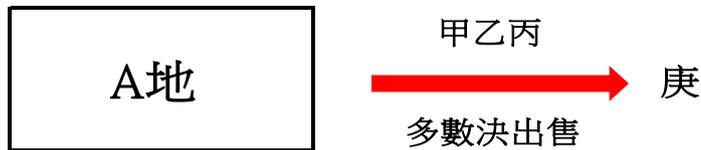
（七）申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。

【提示】：

1. 多數決合併應按各共有人之公告現值比例決定權利範圍，不用檢討權利範圍協議書。
2. 本案合併後，甲與乙之權利範圍為 $1470/4410$ ，丙為 $1200/4410$ ，丁為 $270/4410$ 。

二十八、甲乙丙丁戊共有 A 地各 $\frac{1}{5}$ ，甲乙丙欲多數決出售 A 地，關於通知丁戊之實際住居所、確依土地法 34 條之 1 第 1 項到第 3 項規定辦理及受領對價或補償部分，應如何以切結書表達？

【圖示】：



甲	乙	丙	丁	戊
$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$

⇒ 關於下列事項應如何切結？

- ①通知丁戊實際住居所。
- ②依土地法34條之1第1項至第3項規定辦理。
- ③丁戊應受領之對價或補償

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十點：

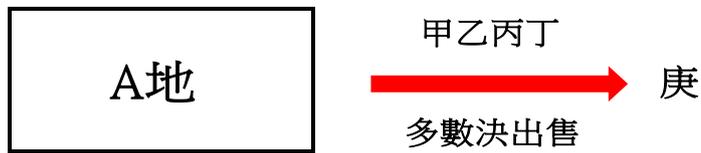
部分共有人依第八點第三款、前點第一款或第二款規定應於登記申請書適當欄記明之事項，得以附具切結書方式為之。

【提示】：

這次的修正發現登記申請書備註欄的欄位太小，所以如果切結語寫不下，可以用切結書的方式處理。

二十九、甲乙丙丁戊共有 A 地各 $\frac{1}{5}$ ，今甲乙丙丁以多數決將 A 地出售予庚，因戊不願受領，此時應由何人幫戊辦理提存？

【圖示】：



甲	乙	丙	丁	戊
$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$

- ⇒ ①甲乙丙丁通知戊是否受領價金。
②戊沒有回應。
③應由何人為戊辦理提存？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十一點（一）：

依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：

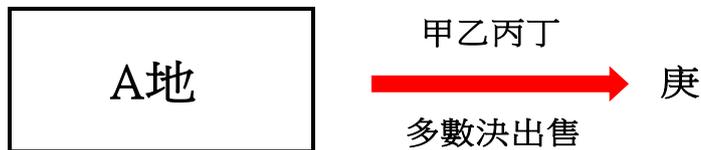
（一）提存人應為本法條第一項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存。

【提示】：

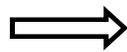
1. 提存人只要任何一個要出售的共有人擔任即可。
2. 通知優購權時則要全部同意出售的人當通知人，缺一不可。

三十、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁以多數決將 A 地出售，但戊之戶籍地址為「台中州北斗郡溪心寮 100 番地」，此時應如何辦理提存？

【圖示】：



甲	乙	丙	丁	戊
$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$



- ①甲乙丙丁欲通知戊是否受領價金。
- ②但戊之戶籍住址為「台中州北斗郡溪心寮100番地」。
- ③甲乙丙丁如何為戊辦理提存？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十一點（二）：

依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：

（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。

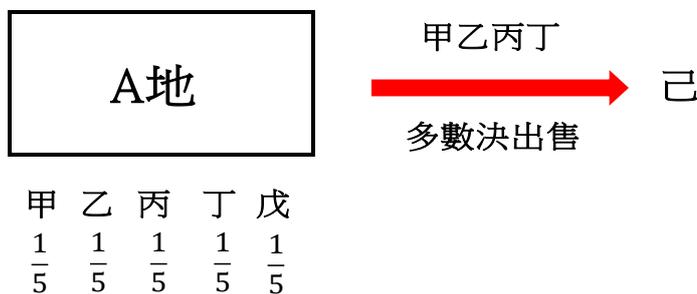
【提示】：

日據時期的番地號住址可以向戶政機關查詢現在的住址作為通知依據，但事實上戶政也查不到，所以最後應該會進入公告程序，要視法院的要求，有可能補登報就好，也有可能要求公示送達。

三十一、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁欲以多數決出售 A 地，發現戊之戶籍住址為「台中州北斗郡溪心寮 100 番地」，請依下列情況判斷應如何辦理提存：

- (1) 查無戊死亡記事之戶籍。
- (2) 查到戊已死亡，繼承人為庚辛。
- (3) 查到戊已死亡，但無繼承人。
- (4) 查到戊有失蹤報案單，財產管理人為庚。

【圖示】：



- ⇒ ①甲乙丙丁欲通知多數決出售A地，發現戊之戶籍住址為「台中州北斗郡溪心寮100番地」。
- ②請判斷下列情況如何為戊提存：
- 1.查無戊死亡記事之戶籍。
 - 2.查到戊已死亡，繼承人為庚辛。
 - 3.查到戊已死亡，但無繼承人。
 - 4.查到戊有失蹤報案單，財產管理人為庚。

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十一點（三）：

依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：

（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。

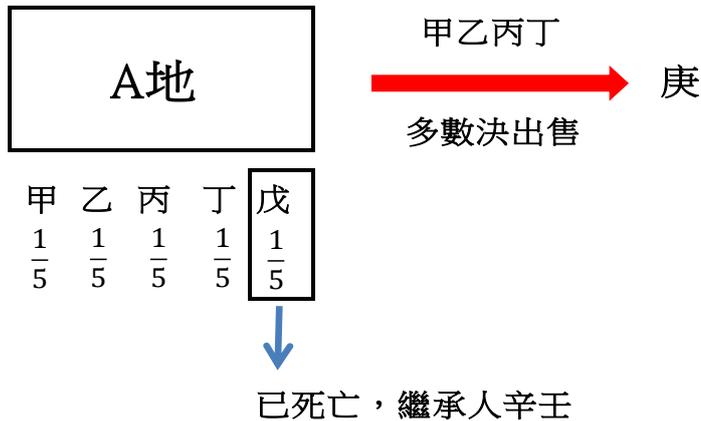
4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、家事事件法第一百四十三條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。

【提示】：

登記上之共有人，如果是日據時期番地號，應屬於住所不詳，應該進一步向戶政清查生死狀況及繼承人資料或遺產管理人或失蹤人之財產管理人，來續行提存事宜。

三十二、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁以多數決出售時，發現戊已死亡，故以戊之繼承人辛、壬辦理提存，此時對戊死亡時之遺產稅應如何交待？

【圖示】：



- ⇒ ①甲乙丙丁欲多數決出售A地，發現戊已死亡。
②以繼承人辛壬為受領權人辦理提存時，遺產稅部分應在提存書做什麼加註？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十一點（四）：

依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：

（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。

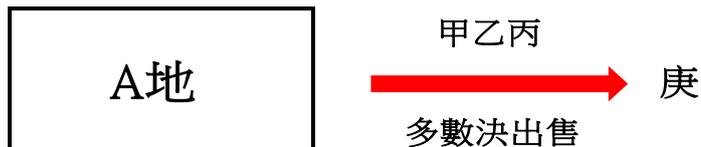
【提示】：

提存時如果是以前未辦理繼承之繼承人為對象，代表遺產稅沒有申報，務必註記在提存書上，以防止逃漏遺產稅。

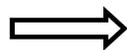
三十三、甲乙丙丁戊共有 A 地各 $\frac{1}{5}$ ，甲乙丙依多數決出售 A 地時，丁戊有無優購權？請依下列情況判斷優購權之範圍：

- (1) 丁戊均主張優購。
- (2) 丁主張優購，戊未主張。

【圖示】：



甲	乙	丙	丁	戊
$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$



- ① 甲乙丙欲多數決出售 A 地。
- ② 請依下列情況判斷優購權之範圍：
 1. 丁戊均主張優購。
 2. 丁主張優購，戊未主張。

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十二點第一項、第三項：

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。

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。

【提示】：

多數決出售時，未會同共有人有依比例優購之權，如果部分願優購，部分不優購，那不優購共有人之持分，也在出售之範圍。

三十四、甲乙丙共有A地各1/3，甲乙丙共有B地各1/3，甲單有C地全部，今甲乙二人同意將A、B二地以多數決併同C地一起出售，問下列情況如何判斷優購權：

- (1)丙主張A、B、C三筆均優購。
- (2)丙主張優購買A、B，不買C地。
- (3)丙主張優購買A地，不買B、C地。

【圖示】：



- ⇒ ①甲乙發動多數決，將A+B地併同甲單有之C地出售。
- ②問下列情況如何判斷優購權？
- 1.丙主張A、B、C三筆均優購。
 - 2.丙主張買A、B地，不買C地。
 - 3.丙主張買A地，不買B、C地

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十二點第二項（一）：

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：

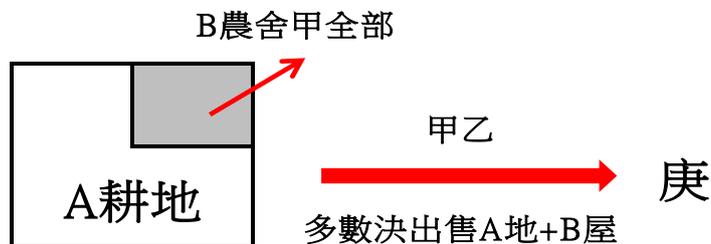
（一）部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件。

【提示】：

1. 在出售之標的中，如有部分土地是多數決出售、部分是單有一起出售。本次的修正，賦予未會同共有人選擇權，可以主張只買自己有持分的那些土地，也可以全部都買。
2. 除非出賣人可以證明單有的那些會一起出售，是因為有使用上不可分性，且有判決書，這樣才能要求未會同共有人要一起優購。

三十五、甲乙丙共有 A 地耕地各 1/3，上有甲興建之 B 農舍全部，今甲乙二人發動多數決出售 A 地，併同甲之 B 農舍一起出售，問：丙可否拒絕購買沒有持分之 B 農舍，只買有持分之 A 地？

【圖示】：



甲	乙	丙
$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$

- ⇒ ①甲乙發動多數決出售A耕地併同甲之B農舍一起出售。
 ②丙可否只優先購買A耕地，不買B農舍？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十二點第二項（二）：

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：

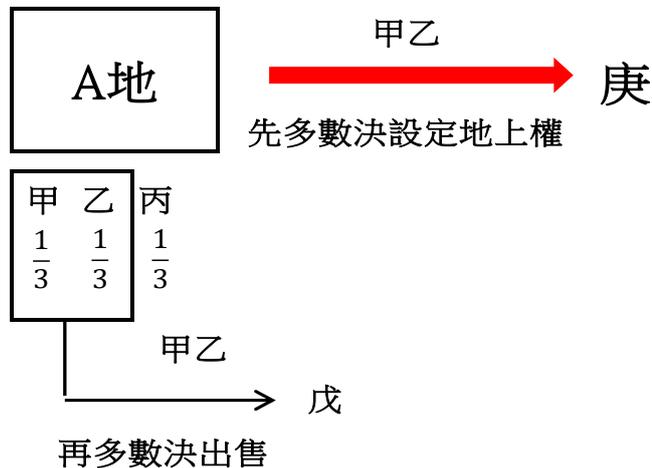
（二）依法令規定應併同移轉。

【提示】：

農舍與坐落用地是農發條例第 18 條第 4 項規定要併同移轉的，就算沒有判決書未會同共有人也不能主張只買自己有持分的農地或農舍，應共有農地及單有農舍一起承買。

三十六、甲乙丙共有 A 地各 $\frac{1}{3}$ ，甲乙二人以多數決設定地上權予庚，登記完畢後甲乙二人再以多數決欲出售 A 地予戊，問：此時未會同共有人丙及地上權人庚，誰之優先購買權先適用？

【圖示】：



- ⇒ ①甲乙先多數決設定地上權予庚後，
再多數決出售予戊
②未會同共有人丙及地上權人庚，
誰之優購權先適用？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十二點第四項：

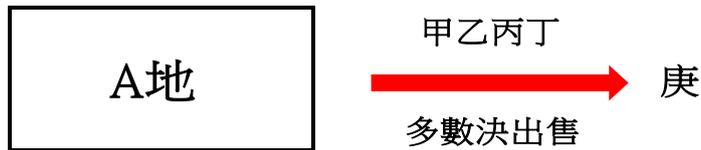
部分共有人依本法條第一項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人仍有第一項優先購買權之適用。

【提示】：

因為未會同共有人沒有「優先設定地上權」的權利，所以當共有人發動多數決設定地上權後，又要多數決出售時，未會同共有人之優購權應該要大於地上權人，始符合公平正義。

三十七、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁以多數決出售 A 地時，戊在接到出賣通知後有幾天的時間可以考慮優先購買權？主張優購權之通知是在期限屆滿前寄出即可，或須到達甲乙丙三人？

【圖示】：



甲	乙	丙	丁	戊
$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$

- ⇒
- ①甲乙丙丁通知戊是否優購。
 - ②戊接到後有幾天的時間考慮？
 - ③戊如果要優購，是在期限屆滿前寄出就好，還是要再屆滿前到達給甲乙丙丁？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十三點（一）：

本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

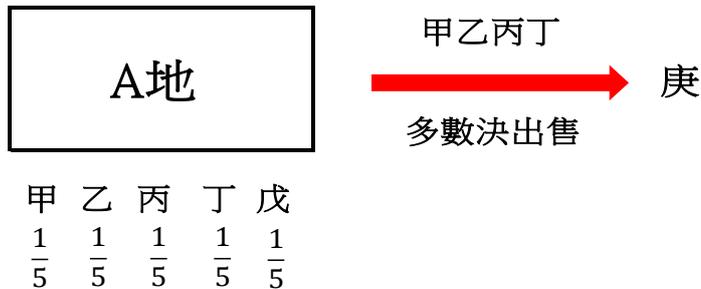
- （一）他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。

【提示】：

優購權之除斥期間為 15 日，採取達到主義，如果主張優購，一定要在 15 日內「達到」通知人，而不是寄出而已。

三十八、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁以多數決出售 A 地，因為戊遷出國外，對除戶地址之通知亦無人受領，此時甲乙丙丁應否聲請公示送達，或可直接登報代替通知？

【圖示】：



- ⇒
- ①甲乙丙丁欲通知戊是否「優先承買」。
 - ②發現戊之戶籍記載遷出國外，故對除戶地址通知。
 - ③戊之除戶地址無人受領。
 - ④此時甲乙丙丁應否聲請「公示送達」？
或可直接「登報」來通知？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十三點（二）：

本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

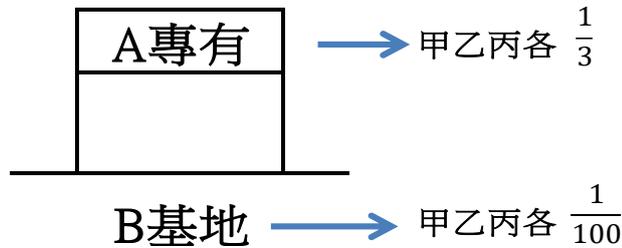
（二）他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。

【提示】：

這一點目前在執行要點都沒有交待，算一個重大漏失，理論上優購權之通知應該要依民法 97 條，如果通知不到應聲請公示送達，但有些審查認為可以準用土地法 34 條之 1，直接公告就好，建議在執行時應該先跟地政溝通。

三十九、甲乙丙共有區分所有建物之 A 專有部分各 $\frac{1}{3}$ ，對 B 基地持分各 $\frac{1}{100}$ ，今甲乙欲以多數決出售 A 專有 + B 基地，問：B 基地之其他共有人戊有無持分優購權？

【圖示】：



- ⇒ ①甲乙欲以多數決出售A專有全部 + B基地 $\frac{3}{100}$ 。
②B基地其他共有人戊有無優購權？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十三點（三）：

本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

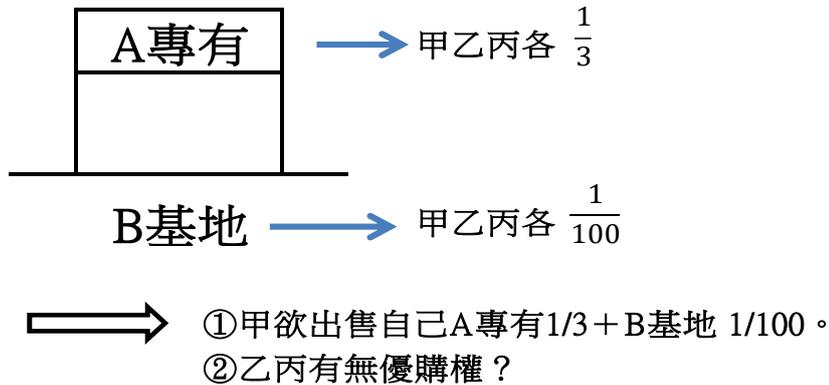
（三）區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。

【提示】：

區分所有建物的基地持分應與專有部分併同移轉，所以基地其他共有人無持分優購權。

四十、甲乙丙共有區分所有建物之A專有部分各 $\frac{1}{3}$ ，對B基地持分各 $\frac{1}{100}$ ，今甲欲出售A專有持分 $\frac{1}{3}$ +B基地持分 $\frac{1}{100}$ 予他人，問：乙丙有無優購權？

【圖示】：



【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十三點（四）：

本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

（四）區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有優先購買權之適用。

【提示】：

區分所有建物之專有部分是多人共有者，當然也適用持分出售時他共有人有優先購買權。

四十一、甲乙丙共有A地各 $\frac{1}{3}$ ，甲出售其 $\frac{1}{3}$ 時並未通知乙丙是否優購，
問：此時乙丙二人可否主張塗銷甲之買賣移轉登記，或主張損害賠償？

【圖示】：



甲 乙 丙
 $\frac{1}{3}$ $\frac{1}{3}$ $\frac{1}{3}$

- ⇒ ①甲出售持分 $\frac{1}{3}$ 予庚時 未通知乙丙是否優購。
②乙丙可否主張塗銷甲庚之移轉登記？
或主張損害賠償？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十三點（五）：

本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

（五）本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。

【提示】：

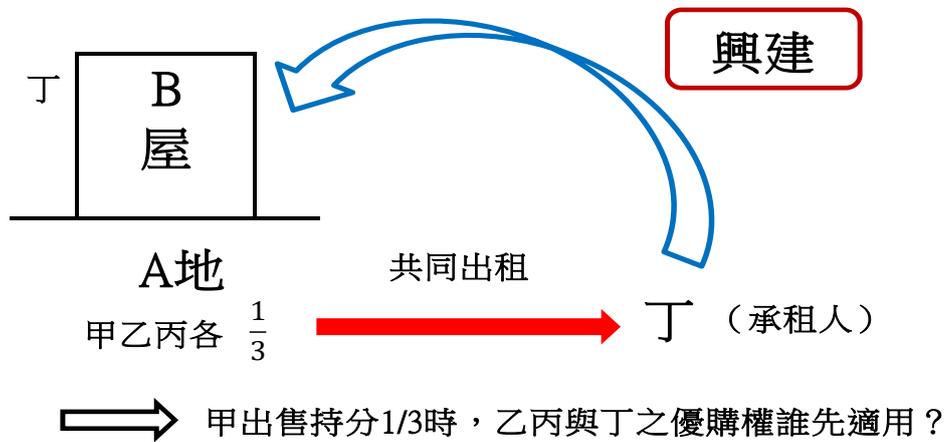
本條在明定土地法 34 條之 1 的優購權，即使被侵害，也只能請求損害賠償，是一種債權效力，不能請求塗銷當事人之移轉。

四十二、請依下列情況分別判斷優購權之先後：

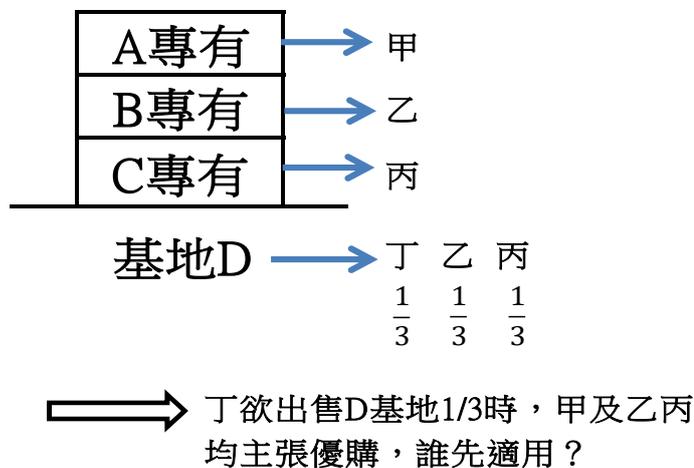
- (1) A地為甲乙丙共有各 $\frac{1}{3}$ ，共同出租予丁興建房屋，甲欲出售持分 $\frac{1}{3}$ 時，乙丙之優購權與丁之優購權誰先適用？
- (2) 有一棟區分所有建物，專有部分有A、B、C三戶，分別為甲乙丙所有，但基地D為丁乙丙所有各 $\frac{1}{3}$ ，丁欲出售D基地 $\frac{1}{3}$ 時，甲及乙丙均主張優購，誰先適用？
- (3) 有一棟區分所有建物，專有部分有A、B、C三戶，A戶為甲辛共有各 $\frac{1}{2}$ ，B戶為乙所有，C戶為丙所有，D基地為丁乙丙所有各 $\frac{1}{3}$ ，今甲欲出售A戶 $\frac{1}{2}$ 時，辛及丁之優購權，誰先適用？

【圖示】：

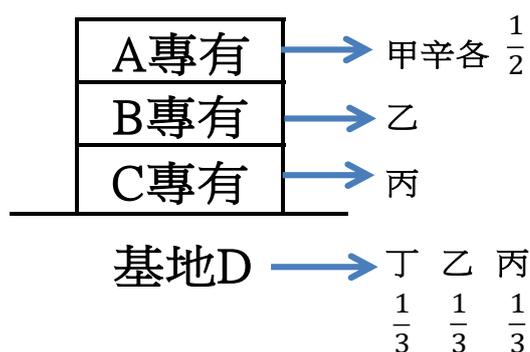
圖一



圖二



圖三



⇒ 甲欲出售A專有 $\frac{1}{2}$ 時，辛及丁均主張優購，誰先適用？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十三點（六）：

本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

- （六）本法條之優先購買權與土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定。但與民法物權編施行法第八條之五第五項規定之優先購買權競合時，優先適用本法條之優先購買權。

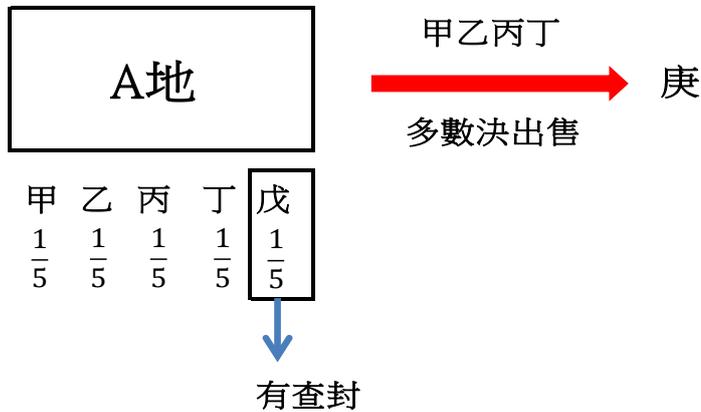
【提示】：

依題意分析如下：

1. 圖一是租地建屋承租人，有土地法 104 條物權效力之優購，效力優先於乙丙債權效力之持分優購權。
2. 圖二丁有基地持分沒有專有部分建物，應優先出售給有專有部分而沒有基地持分之甲。
3. 圖三 A 戶的甲辛有專有部分而無基地持分，甲出售 A 戶的 $\frac{1}{2}$ 時，辛的持分優購權應優先於只有基地沒有專有部份之丁。

四十三、甲乙丙丁戊共有 A 地各 1/5，甲乙丙丁欲多數決出售 A 地時，發現戊之持分 1/5 被查封，此時戊可否主張優先購買權？

【圖示】：



- ⇒ ①甲乙丙丁欲多數決出售A地，發現戊之持分1/5有查封。
②應否仍需通知戊是否優購？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十三點（七）：

本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

（七）共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。

【提示】：

查封不影響共有人優購權之行使，但一般人不會優購，因為優購後被債權人發現會一起查封。

四十四、甲乙丙共有 A 地各 $\frac{1}{3}$ ，甲之持分 $\frac{1}{3}$ 被法院拍賣，由丁得標，丁向地政機關申請辦理拍賣所有權移轉時，應否檢附優購權人放棄優購權切結書？

【圖示】：



甲	乙	丙
$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$	$\frac{1}{3}$

- ⇒ ①丁向地政事務所申請拍賣所有權移轉取得甲之 $\frac{1}{3}$ 。
②應否檢附乙丙已放棄優購權之切結書？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十三點（八）：

本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

- （八）權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主管機關依法辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。

【提示】：

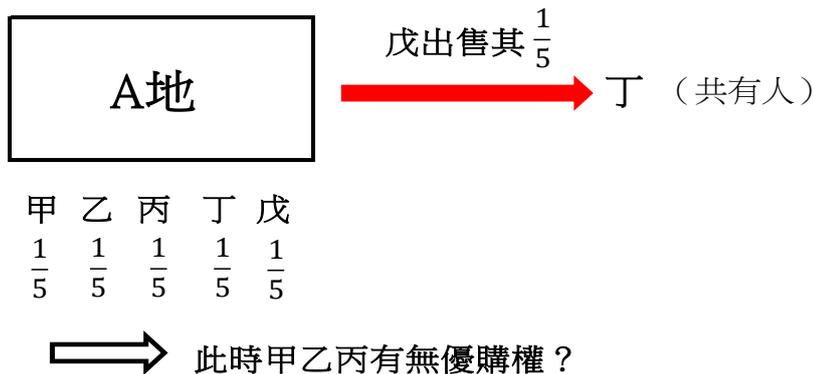
持分拍賣時，法院已經審查並通知優購權人（共有人）了，所以地政不用再審查一次。

四十五、請分析下列優購權情況如何處理？

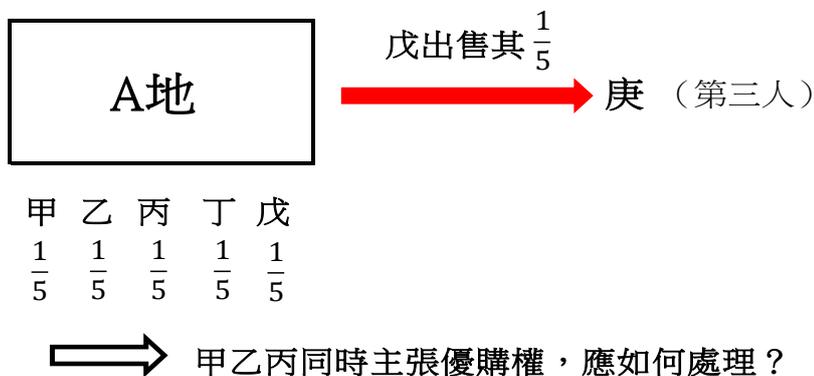
- (1) 甲乙丙丁戊共有 A 地各 $\frac{1}{5}$ ，戊出售其 $\frac{1}{5}$ 予丁時，甲乙丙是否有優購權？
- (2) 甲乙丙丁戊共有 A 地各 $\frac{1}{5}$ ，戊出售其 $\frac{1}{5}$ 予第三人庚時，甲乙丙同時主張優購，應如何處理？

【圖示】：

圖一



圖二



【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十三點（九）：

本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

- (九) 共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比

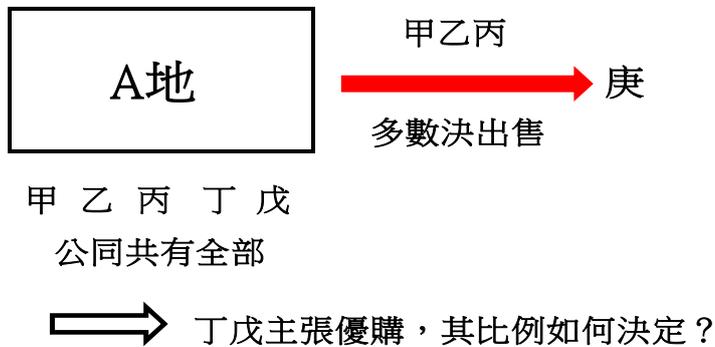
例定之。

【提示】：

共有人賣持分給共有人，因為已經達到簡化人數之精神，所以其他共有人無優購。如果是賣給外人，那其他共有人有相同地位之優購權，如有 2 人以上要優購，應依其持分比例共同優購。

四十六、甲乙丙丁戊公司共有 A 地全部，今甲乙丙多數決出售 A 地時，丁戊二人主張優先購買，問其比例如何決定？

【圖示】：



【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十三點（十）：

本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

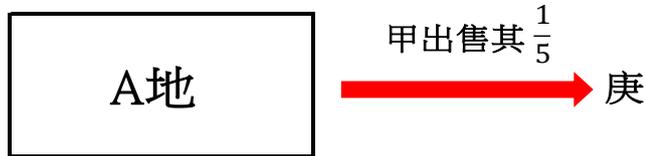
（十）土地或建物之全部或應有部分為共同共有，部分共同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他共同共有人得就該共同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比例計算之。

【提示】：

共同共有的多數決出售，是以潛在持分（應繼分）比例來決定共同優購之權利範圍。

四十七、甲乙丙丁戊共有 A 地各 $\frac{1}{5}$ ，甲欲出售其持分 $\frac{1}{5}$ 時，應如何檢討切結書敘述優購權之情形？

【圖示】：



甲	乙	丙	丁	戊
$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$	$\frac{1}{5}$

- ⇒
- ①甲出售持分 $\frac{1}{5}$ 予庚時，對於乙丙丁戊之優購應如何切結？
 - ②應切結於登記申請書備註欄，或檢附切結書辦理？

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十三點（十一）：

本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

（十一）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。

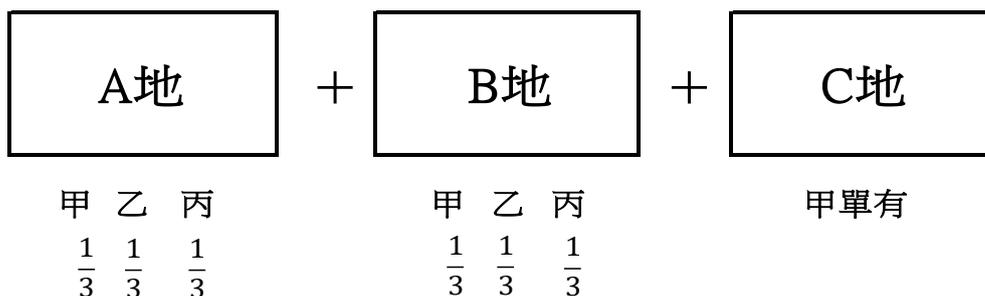
【提示】：

切結書是這次修正的重要發明，不管是多數決出售或僅出售持分。都要檢附切結書交待通知優購之方式及效果，不能夠再註記於申請書備註欄。

四十八、甲乙丙共有 A 地各 1/3，甲乙丙共有 B 地各 1/3，甲單有 C 地全部，請依下列情況判斷地政機關能否駁回買賣案件：

- (1) 甲乙以多數決出售 A 地，丙主張在期限內有主張優先購買權並提示存證信函。
- (2) 甲乙將 A、B 二地多數決出售併同 C 地全部一起出售，丙主張甲乙通知時沒有標明各宗土地價金。
- (3) 甲乙以多數決出售 A 地，丙主張地上物及整合費用之補償不合理，並向法院起訴。
- (4) 甲乙將 A、B 二地多數決出售，丙主張甲乙通知之地址並非丙之實際住居所。
- (5) 甲乙將 A 地多數決出售，優購權通知丙之戶籍地遭招領逾期退回，甲乙主張是丙之實際住居所故通知有效，其優購權已超過 15 日視為放棄，丙持反對意見並向法院起訴。

【圖示】：



⇒ 請判斷下列情況地政有無權利駁回案件：

- ① 甲乙多數決出售 A 地，丙主張有在期限內主張優購，並提示存證信函。
- ② 甲乙多數決出售 A + B，併同甲之 C 地，丙主張甲乙通知時沒有標明各宗土地價金。
- ③ 甲乙多數決出售 A 地，丙主張地上物及整合費用不合理並向法院起訴。
- ④ 甲乙將 A、B 二地多數決出售，丙主張甲乙通知之地址並非丙之實際住居所。
- ⑤ 甲乙將 A 地多數決出售，通知丙之戶籍地逾期被退回，甲乙主張丙之優購已逾期，丙不同意並起訴。

【參考法令】：

土地法第三十四條之一執行要點第十四點：

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。

【提示】：

以前對於土地法 34 條之 1 的私權爭執如何定義，並沒有明確規定，造成登記機關也很模糊，到底要不要要求當事人去起訴，或者只要有異議函就可以駁回案件，沒有很明確。本次制定駁回的準則，是一個重要的規範。