

共有物法律關係與土地法第34-1

授課單位：建業法律事務所

講師：張少騰主持律師

日期：111年11月8日

01

共有法律關係介紹

- 一. 前言：
- 二. 共有類型

02

民法規定

- 一. 共有物之內部關係
 - 處分
 - 管理
- 二. 共有物之外部關係
 - 請求權
- 三. 共有之物分割
 - 分割請求權
 - 分割方法
 - 分割效力
 - 分割登記

03

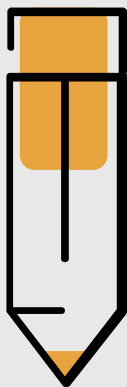
土地法第34-1條規定

- 一. 法規規定
- 二. 適用時機及範圍
- 三. 行使方式-多數決
- 四. 通知及公告
- 五. 優先購買權
 - 案例
 - 相關新聞
- 六. 共有物分割

04

結論

- 一. 結論
- 二. 民法與土地法差異



共有法律關係介紹

前言

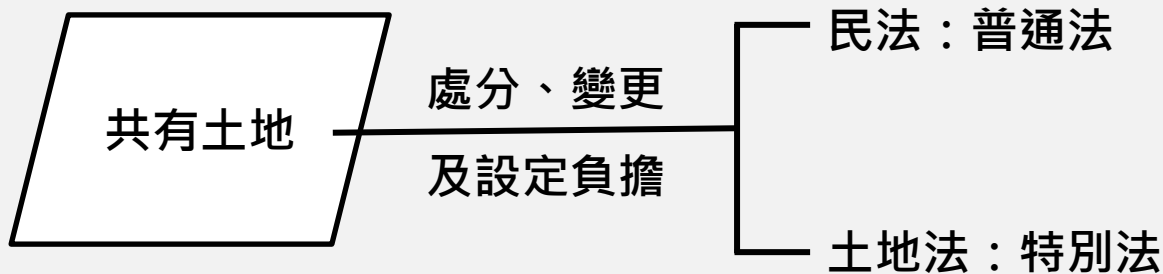
定義

- 數人共同享有一物之所有權，此數人稱為共有人，該物稱為共有物。而土地之共有，即指數人對同一土地共同享有所有權。

類型

- 分別共有
- 共同共有

法律適用



※ 同一事件在特別法與普通法皆有規定時，特別法優先於普通法而適用

共有之類型

1. 分別共有



何謂應有部分？

- 定義

數人按其應有部分，對於一物有所有權者，為共有人。各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。（民法第817、818條）

2. 共同共有

- 定義

依法律規定、習慣或法律行為，成一共同關係之數人，基於其共同關係，而共有一物者，為共同共有人。各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部。（民法第827條）

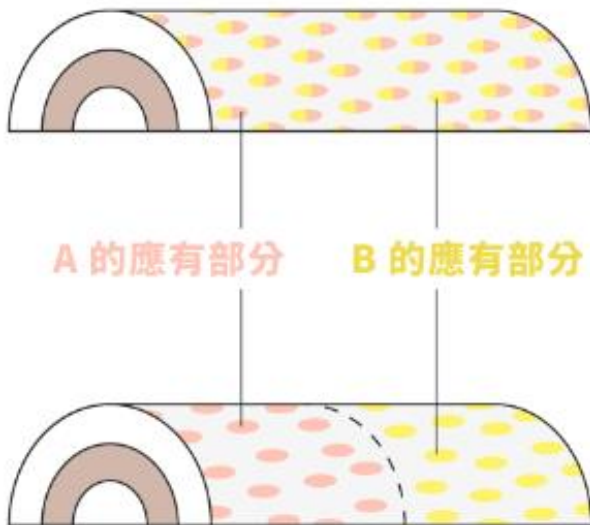
- 型態

遺產繼承、合夥財產、祭祀公業財產或夫妻共同財產制之共同財產。

何謂應有部分？

舉例：一條瑞士捲由A、B各半持有

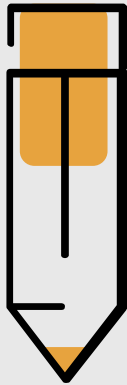
應有部分的示意圖



各自的應有部分
散落在瑞士捲的任何角落
(可以把圓圈想成小分子)

若要讓 A 和 B 各自取得一半的瑞士捲，那就直接切半分給 2 人即可，A 和 B 可以各自取得單獨所有權
(結束共有關係)

法律百科
Legispedia



民法規定

共有物之內部關係-處分

分別共有處分

民法第819條

- I. 各共有人，得自由處分其應有部分。
- II. 共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。

共同共有處分

民法第828條

- I. 共同共有人之權利義務，依其共同關係所由成立之法律、法律行為或習慣定之。
- II. 第八百二十條、第八百二十一條及第八百二十六條之一規定，於共同共有準用之。
- III. 共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。

民法 第820條

- I. 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。
- II. 依前項規定之管理顯失公平者，不同意之共有人得聲請法院以裁定變更之。
- III. 前二項所定之管理，因情事變更難以繼續時，法院得因任何共有人之聲請，以裁定變更之。
- IV. 共有人依第一項規定為管理之決定，有故意或重大過失，致共有人受損害者，對不同意之共有人連帶負賠償責任。
- V. 共有物之簡易修繕及其他保存行為，得由各共有人單獨為之。



最高法院107年度台上字第1262號判決

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 2/3者，其人數不予計算。民法第820條第1項定有明文。**所稱管理，係指共有物保存、改良、利用等行為**，以保全或增加共有物價值、促使共有物有效利用，此與共有物之處分行為（民法第819條第2項、土地法第34條之1第1項規定）不同。

共有物之內部關係-管理

保存行為

- 定義：係指以防止共同共有物之滅失、毀損或其權利喪失、限制等為目的，維持其現況之行為。
- 例如：受領共有物交付、簡易修繕漏水房屋
- 共有物之保存行為得由共有人單獨為之，乃因保存行為於全體共有人均有利無害，且性質上多須急速為之，方不致坐失良機。（臺灣高等法院臺中分院107年度重上字第152號判決）

改良行為

- 定義：係指不變更共有物之性質，而增加其經濟價值之行為
- 例如：如開墾荒地為農田、將農地坵塊加大以利機械耕作等
- 改良行為，不若保存行為之須緊急措置及顯具必要性，且須費通常較鉅，所可能獲得之效用或價值，又非必然，故與各共有人利害攸關，自不能任令共有人單獨處理。（臺灣高等法院101年度家上易字第27號判決）

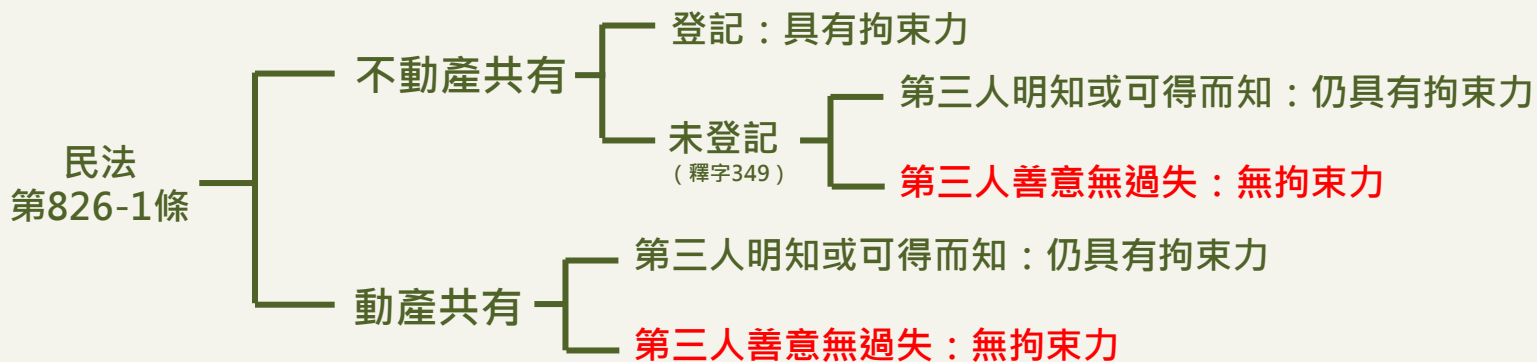
利用行為

- 定義：係以滿足共有人共同需要為目的，不變更共有物之性質，為使用收益之行為。
- 倘對共有物之利用，程度上已達變更共有物原來之用益狀況，使共有人原有之用益權受剝奪，且回復原狀將有困難者，則屬民法第819條第2項所指共有物變更之情形，應得全體共有人之同意，不得依民法第820條第1項規定，以多數決為之。（最高法院109年度台上字第2830號判決）

民法 第826-1條

登記對抗效

- I. 不動產共有人間關於共有物使用、管理、分割或禁止分割之約定或依第八百二十條第一項規定所為之決定，於登記後，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，具有效力。其由法院裁定所定之管理，經登記後，亦同。
- II. 動產共有人間就共有物為前項之約定、決定或法院所為之裁定，對於應有部分之受讓人或取得物權之人，以受讓或取得時知悉其情事或可得而知者為限，亦具有效力。
- III. 共有物應有部分讓與時，受讓人對讓與人就共有物因使用、管理或其他情形所生之負擔連帶負清償責任。



民法 第821條

- 各共有人對於第三人，得就共有物之全部為本於所有權之請求。但回復共有物之請求，僅得為共有人全體之利益為之。

1. 所有人之物上請求權 (V)

依民法第821條但書之規定，各共有人主張所有物返還請求權（民法第767條第1項前段）時，須為「共有人全體之利益」方得為之。

2. 不動產相鄰關係所生之權利 (V)

3. 債權請求權 (X)

債權請求權不在民法第821條所謂本於所有權之請求範圍內，故債權請求權於給付可分時得按其應有部分請求損賠或返還；於給付不可分時則應適用民法第293條第1項規定，「數人有同一債權，而其給付不可分者，各債權人僅得請求向債權人全體為給付，債務人亦僅得向債權人全體為給付。」

共有物之分割-分割請求權

民法 第823條

- I. 各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。
- II. 前項約定不分割之期限，不得逾五年；逾五年者，縮短為五年。但共有之不動產，其契約訂有管理之約定時，約定不分割之期限，不得逾三十年；逾三十年者，縮短為三十年。
- III. 前項情形，如有重大事由，共有人仍得隨時請求分割。

分割請求權

(民法第823條第1項)

原則：各共有人均得請求分割共有物

例外：① 因物之使用目的不能分割
② 契約訂有不分割之期限

共有物之分割-分割方法

民法 第824條

協議分割

I. 共有物之分割，依共有人協議之方法行之。

裁判分割

II. 分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：

原物分配

一. 以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。

變價分配

二. 原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。

原物分配兼
金錢補償

III. 以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。

IV. 以原物為分配時，因共有人之利益或其他必要情形，得就共有物之一部分仍維持共有。

V. 共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。

VI. 共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適當者，仍分別分割之。

VII. 變賣共有物時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之。

14

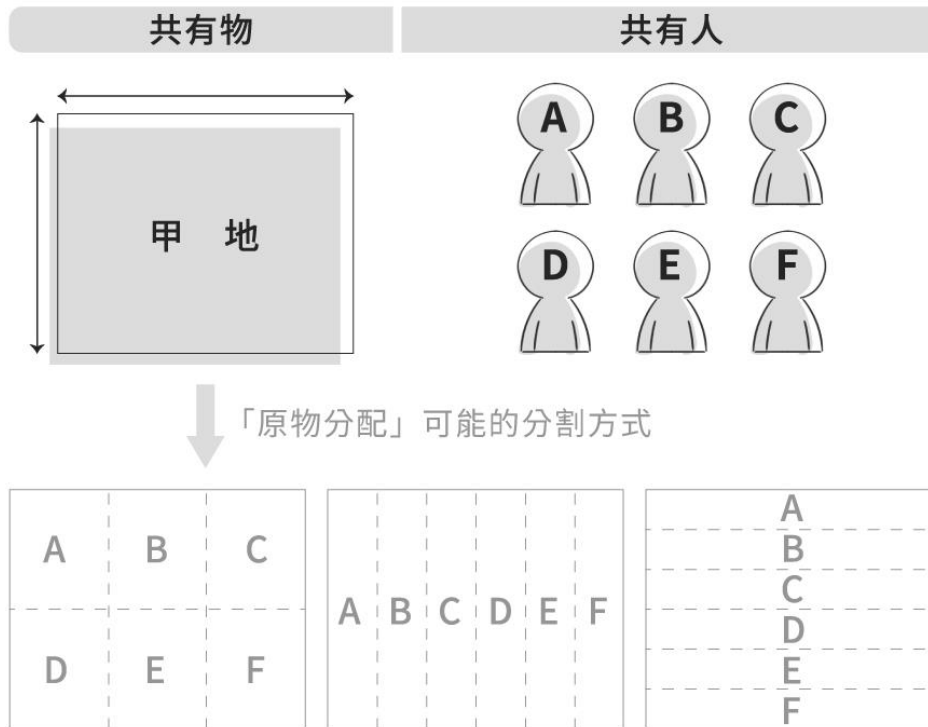
共有物之分割-分割方法

原物分配

原物分配

將共有物直接分割成數個部分後，再依照應有部分的比列，分配給各共有人

例如：A到F這6個人共有一塊甲地，每個人的應有部分均為1 / 6



資料來源：法律百科 <https://www.legis-pedia.com/article/housing-land-neighbors/961>

法律百科
legis-pedia

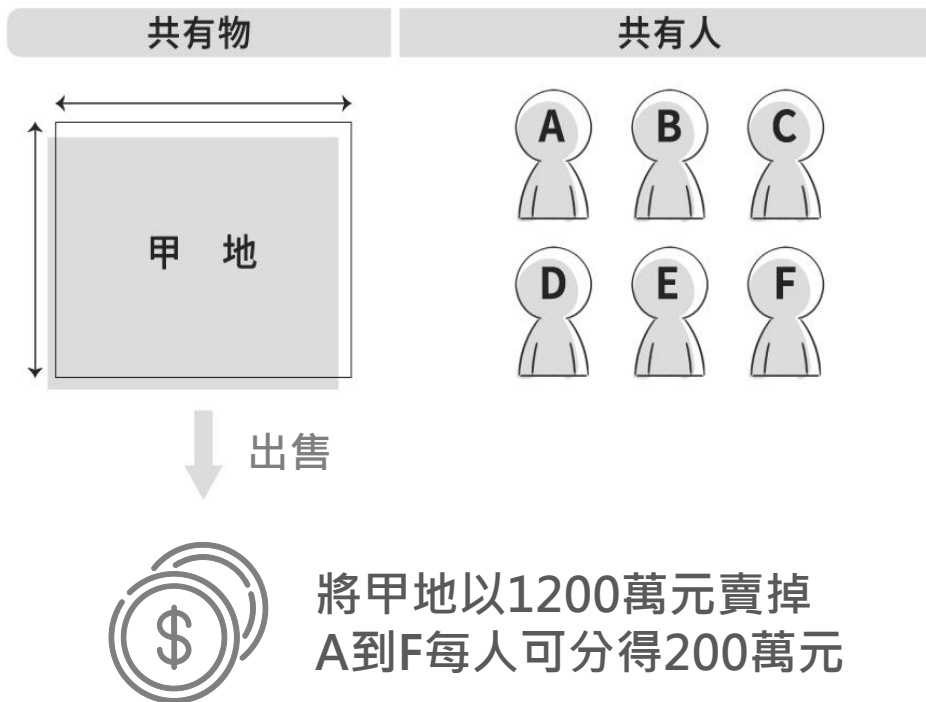
共有物之分割-分割方法

變價分配

變價分配

將共有物變賣後，由共有人按應有部分的比例來分錢（而不是分配共有物）。

例如：A到F這6個人共有一塊甲地，每個人的應有部分均為1 / 6



共有物之分割-分割效力

民法 第824-1條

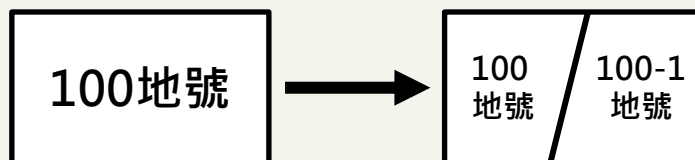
- I. 共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。
- II. 應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：
 - 一、權利人同意分割。
 - 二、權利人已參加共有物分割訴訟。
 - 三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。
- III. 前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第八百八十一條第一項、第二項或第八百九十九條第一項規定。
- IV. 前條第三項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。
- V. 前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第二項但書之抵押權。

共有物之分割-分割登記

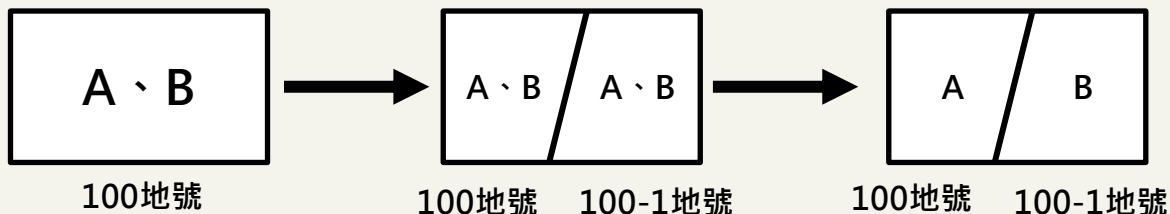
共有土地分割登記

- 共有土地分割如涉及標示變更（即標示分割）及權利變更（即權利分割），應先辦理標示變更登記，再辦理所有權移轉登記。（土地登記規則第105條）

標示變更登記



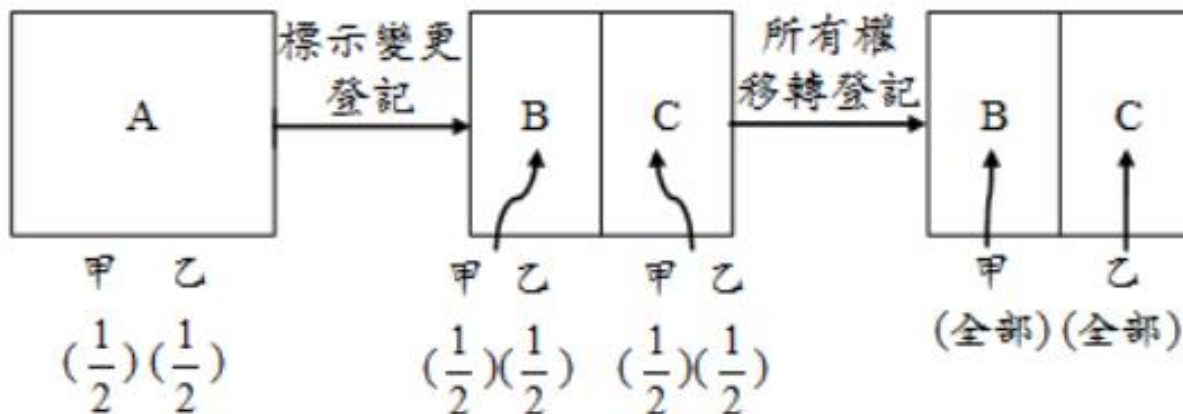
所有權移轉登記

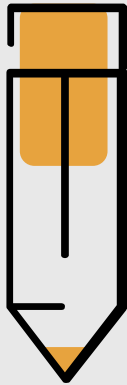


共有物之分割-分割登記

共有土地分割登記

- 舉例：甲、乙二人共有一筆A地，應有部分個二分之一，今擬將A地分割為B地及C地，B地歸甲所有，C地歸乙所有





土地法第34-1條規定

土地法第34條之1

※立法意旨：兼顧共有人權益之範圍內，促進共有物之有效利用，以增進公共利益。（釋字第562號）

多數決

- I. 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。
- II. 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。
- III. 第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。
- IV. 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。
- V. 前四項規定，於公同共有準用之。
- VI. 依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。

優先承購

適用時機及範圍

適用時機

需就共有物之全部為之

- 依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）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**。（土地法第三十四條之一執行要點第1點）

適用範圍

需為處分、變更及設定負擔

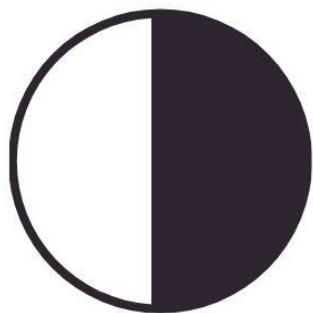
- 共有土地或建物之應有部分為共同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。（土地法第三十四條之一執行要點第2點）
- 本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割；所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。（土地法第三十四條之一執行要點第3點）

多數決

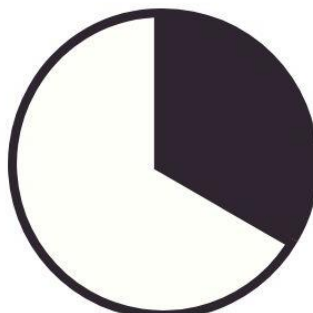
土地法第34條之1第1項

- 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。

土地法 34 - 1 第一項



逾 1/2 的共有人同意，
且這 1/2 共有人的土地
持份相加後大於 50%



持份逾 2/3，則可以不
用去計算人數的多寡

行使方式-多數決

人數及應有部分計算方式

土地法第三十四條之一執行要點第6點

- I. 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。
- II. 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，其比率視為不明，推定為均等。
- III. 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。

土地法第三十四條之一執行要點第6點 解析

- **過半數、逾2/3 (土地法第三十四條之一執行要點第6點第1項前段)**

土地法第34條之1第1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。
- **人數及應有部分計算基準 (土地法第三十四條之一執行要點第6點第1項後段)**

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。
- **共同共有之適用 (土地法第三十四條之一執行要點第6點第2項前段)**

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。
- **潛在應有部分計算應有部分 (土地法第三十四條之一執行要點第6點第2項後段)**

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，其比率視為不明，推定為均等。
- **分別與共同共有並併 (土地法第三十四條之一執行要點第6點第3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。

排除土地法第34條之1第1項多數決之適用

1. 管理行為（如出租）
2. 設定擔保物權
3. 無償處分行為（如贈與、設定抵押）
4. 共有物之分割

- 標示分割：標示分割屬土地法第34條之1第1項所稱「變更」，故標示分割得適用土地法第34條之1多數決。
- 權利分割：權利分割雖屬處分行為，為多數人代理少數人決定分割後所分配之土地位置，難謂公平合理；況共有土地無法協議分割，尚得生清法院裁判分割。因此，權利分割不得適用土地法第34條之1多數決。

通知及公告

事先以書面通知不能以書面通知應公告

土地法第34條之1第2項


- 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。

「事先」、「書面通知」或「公告」之方式及內容

土地法第三十四條之一執行要點第7點

本法條第二項所定事先、書面通知及公告，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、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。
- (二) 書面通知應視實際情形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。
- (三) 公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。
- (四) 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。
- (五) 通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項。
- (六) 他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。
- (七) 委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

 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，通知是否生效？

【內政部79年5月23日台內地字第794199號函】

經函准法務部前開函以：「按非對語而為意思表示者，其意思表示以通知達到相對人時發生效力，民法第95條第1項前段定有明文。所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍內，相對人隨時可了解其內容之客觀狀態而言。若表意人以書信為意思表示，該書信達到相對人，相對人無正當理由而拒絕接收時，該書信既已達到相對人之支配範圍內，相對人隨時可了解其內容，應認為已達到而發生效力（參照最高法院58年台上字第715號判例及75年度台抗字第255號裁定）。關於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。」

優先購買權

優先購買權

土地法第34條之1第4項

- 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。

優先購買權辦理方式

土地法第三十四條之一執行要點第11點

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。
- (二) 他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (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。
- (十) 土地或建物之全部或應有部分為公同共有，部分公同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他公同共有人得就該公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。

優先購買權

優先購買權之意義

- 所有人於出賣其財產權時，特定人依契約約定或法律規定，有一出賣人與承買人所約定之同一條件，主張優先購買該買賣標之物之權。

立法意旨

- 簡化或消滅共有關係，以限制共有人數增加，避免土地畸零分散，促進共有土地之管理與利用。

適用要件

- 優先購買權之發生，須以共有人出賣其應有部分於第三人為基礎，且共有人與第三人間買賣契約須有效，因此須以買賣為前提，交換、贈與或繼承不包括在內。此外，因法院拍賣共有土地或建築物、準用買賣規定之互易亦可適用。
- 他共有人依出賣人與第三人所訂之相同條件購買。
- 他共有人需於出賣通知到達後十五日內表示。（土地法第第三十四條之一執行要點第11點第1款）

效力

債權效力

- 共有人依土地法第34條之1第4項規定，行使優先承購權，僅有債權效力，與同法第104條第1項之地上權人優先購買權，具相對的物權效不同。（最高法院108年度台上字第353號判決）
- 土地法第34條之1第4項並未如同法第104條第2項後段設有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之明文，故土地法第34條之1第4項規定之優先承購權僅具債權效力。優先承購權人於他共有人出賣其應有部分予第三人時，固得行使優先承購權而與該共有人訂立同樣條件之買賣契約，然倘該共有人本於其與第三人之買賣契約而將出售之應有部分移轉登記予第三人，優先承購權人不得主張該買賣為無效而塗銷其移轉登記。

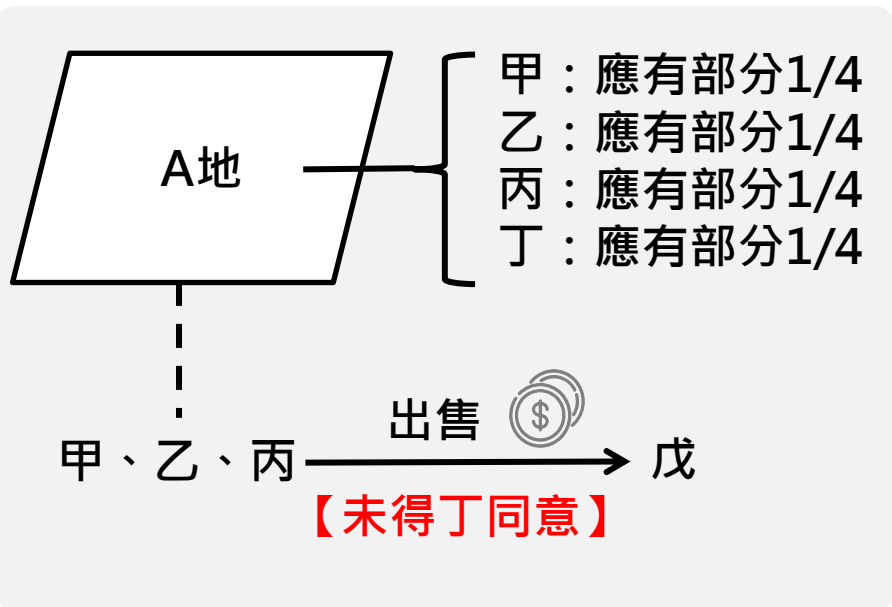
排除優先購買權之適用

1. 共有人間互為買賣應有部分
2. 區分所有建築物連同基地應有部分之所有權出賣時
 - 基於處分不可分 (土地登記規則第98條)
3. 共有物遭拍賣
 - 若承認共有人之優先承買權將發生「出賣人及買受人」之問題

優先購買權



甲、乙、丙、丁共有A地一筆，應有部分各四分之一。甲、乙、丙未得丁之同意，亦未知會丁，即將A地全部出賣於戊。丁就該土地之買賣有無優先購買權？



- 共有人出賣共有土地之全部，就各共有人而言，仍為出賣其應有部份，不過對於不表同意之共有人之應有部份，有權代為處分而已，並非以此剝奪其優先承購之權利。因此，丁仍可據此主張優先承買權。
- 惟優先承買權僅具債權效力，亦即甲、乙、丙若未通知丁為優先承買，而逕行將該土地轉讓給戊，戊仍合法取得該土地所有權，丁僅得向甲乙丙請求損害賠償。

優先購買權案例



甲、乙共有一筆土地，甲持分為 $\frac{2}{3}$ 、乙持分為 $\frac{1}{3}$ ，甲同意將土地出售給A建商，乙則不同意，甲可否依土地法第34-1條將全部土地出售給A建商？



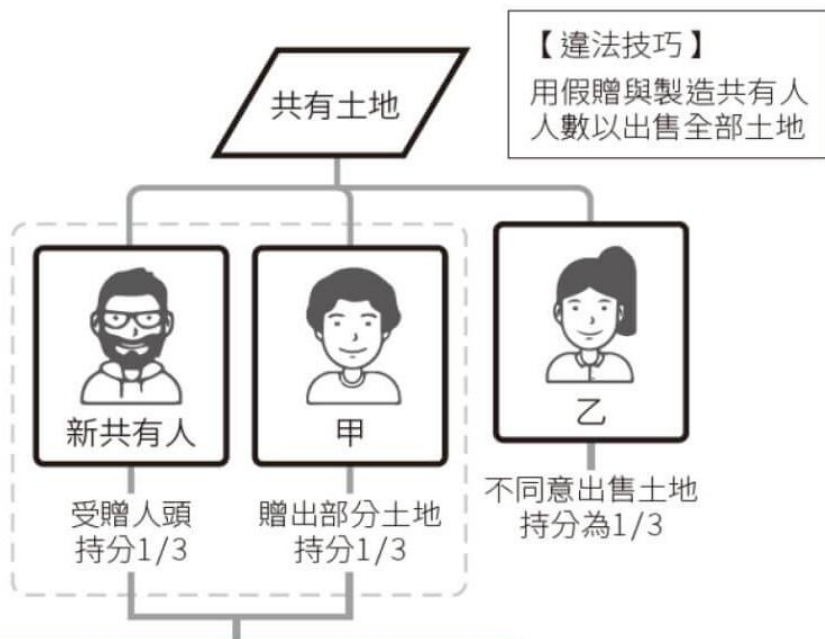
- 土地法第34-1條地1項規定，「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」
- 甲票數未達門檻（未「超過」 $\frac{2}{3}$ ），無法依多數決出售全部土地。

資料來源：建商如何發動多數共有人行使土地法第34-1條之多數決？

<https://archbook.com.tw/2021/12/03/%e4%b8%8d%e5%8b%95%e7%94%a2%e6%94%bb%e9%98%b2%e8%a9%b1%e8%a1%93%e3%80%90%e4%bb%a5%e5%a4%a7%e5%90%83%e5%b0%8f%e3%80%91%e5%bb%ba%e5%95%86%e5%a6%82%e4%bd%95%e7%99%bc%e5%8b%95%e5%a4%9a%e6%95%b8%e5%85%b1/>

優先購買權案例

甲、乙共有一筆土地，甲持分為2/3、乙持分為1/3，甲同意將土地出售給A建商，乙則不同意，甲可否依土地法第34-1條將全部土地出售給A建商？



共有人人數過半，持分也過半，
藉以執行土地法 § 34-1，出售全部土地

※ 違法假贈與：

- 實務上或有建商為解決困境，而以「假贈與、真買賣」的方式規避土地法第34-1的優先購買權，因上述規定僅有規範「買賣」而未規範「贈與」行為。因此建商會請共有先贈與土地持分的一小部分，以取得土地所有權持分成為「土地共有人」後，再進行買賣。此種「假贈與」行為將可能構成犯罪行為。

資料來源：建商如何發動多數共有人行使土地法第34-1條之多數決？

<https://archbook.com.tw/2021/12/03/%e4%b8%8d%e5%8b%95%e7%94%a2%e6%94%bb%e9%98%b2%e8%a9%b1%e8%a1%93%e3%80%90%e4%bb%a5%e5%a4%a7%e5%90%83%e5%b0%8f%e3%80%91%e5%bb%ba%e5%95%86%e5%a6%82%e4%bd%95%e7%99%bc%e5%8b%95%e5%a4%9a%e6%95%b8%e5%85%b1/>

地主假贈與真買賣 檢起訴偽造文書



2015/07/29 14:36

〔記者吳昇儒／台北報導〕新北市一名鄭姓地主為了閃避土地持分人的優先購買權，竟將百分之一的土地贈與買家，再以千萬元市價將新店一處畸零地售出，想要購買該地的林姓土地持分人發現後，認為自己權益受損，告鄭姓地主及王姓代書偽造文書。台北地檢署今日偵結，認為鄭女確實是假贈與真買賣，且與代辦手續的王姓代書涉犯使公務員登載不實罪，將兩人起訴。

檢察官調查，鄭女想要將土地賣給出價較高的買家，不想販售給一樣持分土地的林姓地主，便想到用贈與的方式，將百分之一的土地先送給買家，讓他也成為土地持分人後，也享有優先購地的權益，藉此合法將土地賣給對方。

但是同樣持有該地段部分土地的林男認為，此舉影響自身權益，遂告發鄭女即辦理過戶的王姓代書。

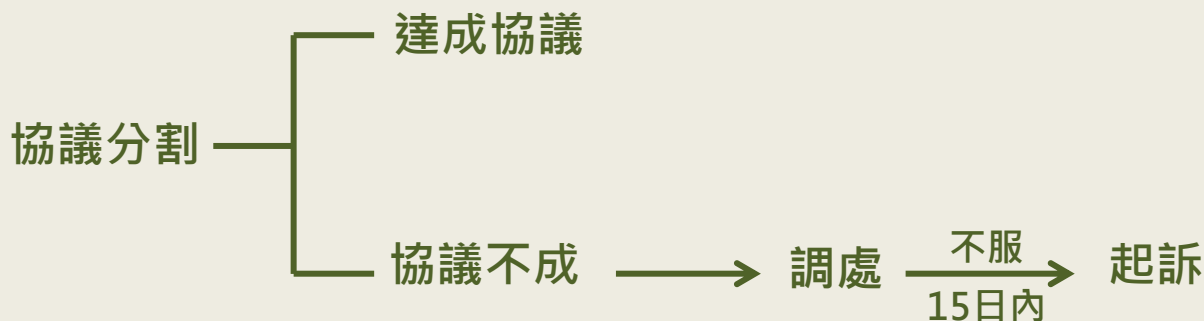
檢察官認為，鄭女無故將部分土地贈與買家，事後再賣給對方，如果是單純買賣，這並不合理，顯然是為了規避規避土地優先購買權，今日依偽造文書罪嫌將鄭女、王姓代書起訴。

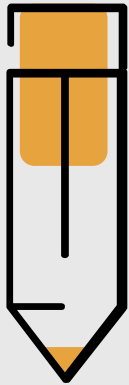
資料來源：自由時報·地主假贈與真買賣 檢起訴偽造文書·<https://news.ltn.com.tw/news/society/breakingnews/1394365>

共有物分割

土地法第34條之1第6項

- 依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。





結 論

結論

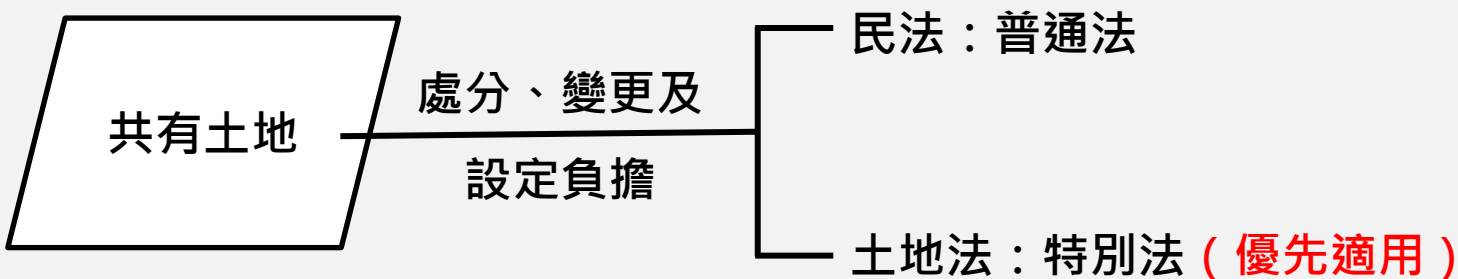
定義

- 數人共同享有一物之所有權，此數人稱為共有人，該物稱為共有物。而土地之共有，即指數人對同一土地共同享有所有權。

類型

- 分別共有
- 共同共有

法律適用



※ 同一事件在特別法與普通法皆有規定時，特別法優先於普通法而適用

共有處分、變更、設定於民法及土地法規定之差異

差異		民法 (民法第819條、第828條)	土地法 (土地法第34條之1第2項)
適用客體		共有物 (共有動產、不動產)	共有土地及建築改良物
適用行為	處分	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有償或無償 2. 法律行為或事實行為 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有償 (不含贈與、權利分割信託) 2. 法律行為
	變更	有償或無償	有償
	設定	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有償或無償 2. 適用所有她項權利設定 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 有償 2. 僅適用設定地上權、農育權 不動產役權或典權
同意比例		須共有人全體之同意	僅須人數過半及應有部分合計過半同意即可 (或應有部分逾2/3)

資料來源：共有處分、變更、設定於民法及土地法知識用差異 · <https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=418934> 。

40

報告完畢 謝謝指教

建業法律事務所

台北市信義路五段7號62樓 台北101大樓

Tel : + 886 2-81011973

Fax : + 886 2-81011972

Website: www.chienyeh.com.tw