

土地法第 34 條之 1 實務解析

1. 適用標的物權利範圍

- #1. 共有物為分別共有者，共有物所有權全部為之。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 1 點)
- #2. 共有物所有權全部為共同共有者，共有物所有權全部為之
- #3. 共有物應有部分為共同共有者，就該應有部分為之。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 2 點)
- #4. 共有物分別共有與共同共有併存，得就所有權全部為之，亦得就共同共有應有部分為之。

2. 人數及應有部分計算

#1. 人數及應有部分適用條件

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。(土地法第 34 條之 1 執行第 1 項)

#2. 過半數、逾 2/3

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。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 6 點第 1 項)

#3. 人數及應有部分計算基準

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 6 點第 1 項)

#4. 共同共有之適用

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。(參照土地法第 34 條之 1 執行要點第 6 點第 2 項)

#5. 潛在應有部分計算應有部分

共同共有土地或建物者，各共有人之潛在應有部分，依其成立公司關係之法律規定、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。(參照土地法第 34 條之 1 執行要點第 6 點第 2 項)

#6. 分別與共同共有並併

分別共有與共同共有併存，依規定適用所有權全部時，須共同共有部分已符合規定，始得以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算，合計其分別共有人數及應有部分已過半數，或其應有部分逾三分之二者，即得依土地法第 34

條之 1 第 1 項規定處分全部共有物。(參照土地法第 34 條之 1 執行要點第 6 點第 2 項)

#7. 受限制登記人數及應有部分不計入同意

共有人之應有部分經預告登記、法院(行政執行處)查封、假扣押、假處分、破產登記或其他機關依法律所為禁止處分者，其應有部分之處分固應受限制(不得計入土地法第 34 條之 1 第 1 項之應有部分及人數)，惟不應妨礙其他共有人依土地法第 34 條之 1 權利之行使。(內政部 95 年 3 月 29 日內授中辦地字第 09507249943 號函)

3. 共有物處分之適用

#1. 以有償讓與為限

土地法第 34 條之 1 所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 3 點)

#2. 祭祀公業調解

祭祀公業管理人持憑法院調解筆錄申辦土地所有權移轉登記仍應提出同意處分之證明文件

相對人廖甲(即祭祀公業廖○○○管理人)願將系爭土地辦理所有權移轉登記予聲請人廖乙等語，然其效力僅係約定「廖甲」負有將系爭土地辦理所有權移轉登記與廖乙之債之義務，倘廖甲未得派下員全體之同意，亦未依土地法第 34 條之 1 規定辦理，遽行處分該土地，對派下員自不生效力，土地登記機關即不得將系爭土地移轉登記與廖乙，故土地登記機關責令申請人提出合乎土地法第 34 條之 1 規定之證明，或俟司法機關裁判後始予受理，似無不合。(內政部 79 年 8 月 22 日台內地字第 826100 號函)

#3. 神明會成立訴訟上和解

神明會之管理人倘未經神明會會員全體之同意，亦未依土地法第 34 條之 1 規定辦理，即與第三人成立訴訟上和解，處分以該神明會名義登記之不動產，非經神明會全體會員之承認，對於該神明會會員尚不生效力。(內政部 82 年 3 月 25 日台內地字第 8204123 號函)

#4. 協議價購

需用土地人於申請徵收土地前，與共有土地之所有權人協議價購其土地，該共有人自得依土地法第 34 條之 1 規定辦理(內政部 90 年 4 月 19 日台內地字第 9006354 號函)

#5. 信託財產處分全體受託人共同為之

同一信託之受託人有數人時，信託事務之處理除經常事務、保存行為或信託行為另有訂定外，由全體受託人共同為之。受託人意思不一致時，應得受益人全體之同意。受益人意思不一致時，得聲請法院裁定之。(信託法第 28 條第 2 項)

#6. 信託財產特約之處分

信託契約非經委託人同意，受託人絕不得處分信託財產，受託人依土地法第 34 條之 1 規定處分包含信託及其他未信託部分之全部共有土地者，未符合當事人約定之信託本旨而不應受理

信託契約第 13 條特約事項第 4 點既已約定：『除合建契約書另有約定外，非經委託人事前書面同意，受託人絕不得因委託人違反本契約或其他事由而處分信託財產。』而部分委託人未同意處分時，受託人依土地法第 34 條之 1 規定處分包含信託及其他未信託部分之全部共有土地者．．．未符合當事人約定之信託本旨而不應受理，．．．。(內政部 99.10.22 內授中辦地字第 0990051281 號函復臺北市政府地政處)

#7. 分割耕地終止租約

農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定之分割耕地終止租約，應無土地法第 34 條之 1 之適用

祭祀公業與承租人間擬依農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定分割耕地終止租約，其本質上係以無償方式將部分土地所有權分割移轉予佃農，如認有土地法第三十四條之一之適用，將強制剝奪未表示意見或不同意處分共有人之所有權，未符憲法對財產權保障之要求。準此，本件農業發展條例第 16 條第 1 項第 5 款規定之分割耕地終止租約，應無土地法第 34 條之 1 之適用。(內政部 98 年 1 月 15 日台內地字第 0970209427 號令)

#8. 共有土地權利之合併

- *1. 查「本法條第一項所稱『處分』，以土地法第 34 條之 1 所稱之處分包括共有土地權利之合併。
- *2. 「共有土地權利分割、合併者，應由共有人全體申請；標示分割或合併者，得由共有人依土地法第三十四條之一規定申請。」為地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 6 款所明示，其前段係指於申辦共有土地分割及合併時，其申請人應以共有人全體為原則；至後段所稱土地標示分割或合併，應屬例外規定之情形，即分指標示分割或共有土地之標示合併及權利合併，得由共有人依土地法第 34 條之 1 規定申請之。
- *3. 地籍測量實施規則第 224 條規定應檢附全體所有權人之協議書申辦部分，係指凡各宗土地之部分共有人，已依土地法第 34 條之 1 各項規定申辦合併複丈，由部分共有人代全體共有人檢附之協議書即視同經全體所有權人同意之協議書。
- *4. 地政機關受理此類土地合併案應審視申請人檢附之協議書內容，部分共有人與他共有人應基於同一立場，依當期公告之土地現值及各共有人之權利持分核算合併後各共有人之權利範圍，以維護少數共有人之權益。

(內政部 91 年 1 月 31 日台內中地字第 0910083243-2 號函)

#9. 繳清清差額地價

市地重劃後仍分配為共有之土地，主管機關得另開立繳款書交予擬依土地法第 34 條之 1 規定處分共有土地之他共有人，代為繳清差額地價 (內政部 83

年11月15日台(83)內地字第8313744號函)

#10. 公私共有處分

共有土地或建物為公私共有者，有土地法第34條之1之適用。(土地法第34條之1執行要點第4點第1項)

#11. 公共設施用地

公私共有之公共設施用地，依土地法第34條之1規定處分為私人所有時，仍應受都市計畫法第52條、第53條等相關規定之拘束

*1. 都市計畫法第52條規定，公有土地必須配合當地都市計畫予以處理，其為公共設施用地者，由當地直轄市、縣(市)(局)政府或鄉、鎮、縣轄市公所於興修公共設施時，依法辦理撥用。同法第53條規定及行政院69年6月25日台內字第7172號函核釋有何種公共設施保留地得出售予興建事業人、76年1月21日台(76)財字第1230號函示：公有公共設施用地，政府僅得出租或讓售予獲准投資興辦都市計畫事業之私人或團體有案，是有關公有公共設施用地之處分出售，應依上開都市計畫法及行政院函示規定辦理。

*2. 公有公共設施用地，於都市計畫法既未全面禁止私有，自不宜一律認有受土地法第14條第1項第10款規定之限制，從而公私共有尚未徵收開闢之公共設施用地，於限制出售對象之規定下，仍得依土地法第34條之1規定出售予獲准投資興辦都市計畫事業之私人或團體。

*3. 內政部88年6月7日台內地字第8806045號函，係就土地法第14條第1項第5款所稱不得私有之「公共交通道路」，核釋不包括尚未徵收開闢之計畫道路用地，亦即公私共有尚未徵收開闢之計畫道路用地，其處分時仍有土地法第34條之1之適用

*4. 共有土地處分或移轉時，於其他法律有限制或禁止規定者，自仍應受其法律規定之拘束，爰公私共有之公共設施用地，依土地法第34條之1規定處分為私人所有時，仍應受都市計畫法第52條、第53條等相關規定之拘束。

(內政部101年11月22日內授中辦地字第1016652185號函)

#12. 他共有人死亡

處分後權利已不存在已有死亡免辦理繼承登記

依土地法第三十四條之一一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。(土地法第34條之1執行要點第8點(三))

#13. 繳清增值稅

應繳清該土地應納之土地增值稅，始得申辦登記

依土地法第三十四條之一規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由同意之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。(土地法第34條之1執行要點第8點(五))

4. 共有物變更之適用

#1. 變更適用條件

土地法第 34 條之 1 所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限。
(土地法第 34 條之 1 執行要點第 3 點)

#2. 變更適用之案件

共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有土地法第 34 條之 1 之適用。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 5 點)

#3. 二宗以上合併要件

二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依**土地法第 34 條之 1** 規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依**土地法第 34 條之 1** 規定辦理。
(土地法第 34 條之 1 執行要點第 5 點)

#4. 土地合併複丈登記，未會同之共有人設定有抵押權

*1. 依土地法第 34 條之 1 規定辦理土地合併複丈登記，未會同之共有人設定有抵押權，仍宜依地籍測量實施規則第 224 條第 2 項第 1 款、第 2 款及土地登記規則第 88 條第 1 項、第 4 項規定，檢附土地所有權人與抵押權人之協議書辦理登記。(內政部 101 年 06 月 28 日內授中辦地字第 1016651125 號函)

*2. 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。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點(七))

5. 共有物設定

#1. 不適用抵押權設定

依土地法第三十四條之一(以下簡稱本法條)規定，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. 共同共有設定適用

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，得依土地法第 34 條之 1 規定辦理。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 2 點)

#3. 設定以有償為限

土地法第 34 條之 1 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 34 條之 1 執行要點第 3 點)

#4. 不動產役權

需役地與供役地部分相同之共有人，不得依土地法第 34 條之 1 設定不動產役權

需役地與供役地部分相同之共有人，得否依土地法第 34 條之 1 規定設定不動產役權 1 節，因供役地同意設定之共有人(即代理人)係代理未會同之共有

人（即本人），與需役地共有人（即代理人）為設定不動產役權之法律行為，已違反民法第 106 條禁止自己代理之規定，故仍應依本部 101 年 2 月 1 日內授中辦地字第 1016650079 號令規定辦理。（內政部 105 年 1 月 30 日台內地字第 1050401883 號函）

#5. 他共有人死亡應先辦繼承再設定地上權

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（內政部 103 年 9 月 22 日內授中辦地字第 1036038985 號函）

6. 通知

#1. 事先以書面通知不能以書面通知應公告

共有人依土地法第三十四條之一第一項規定為處分、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。於共同共有準用之。（土地法第 34 條之 1 第 2 項）

#2. 「事先」、「書面通知」或「公告」之方式及內容

*1. 應先行通知他共有人

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。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 7 點（一））

*2. 書面通知以雙掛號或郵局存證信函為之

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。（土地法第三十四條之一執行要點第 7 點（二））

*3. 公告代替通知應以住址不明或經通知而無法送達

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。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 7 點（三））

*4. 公告以佈告方式

公告可直接以佈告方式，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。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 7 點（四））

*5. 通知或公告內容敘明事項

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。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 7 點（五））

*6. 已死亡以繼承人為對象

他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。（土地法第 34 條之 1 執行要點第 7 點（六））

*7. 委託他人代為通知無須特別授權

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 34 條之 1 執行要點第 7 點（七））

#3. 達到

*1. 非對話而為意思表示者，其意思表示以通知達到相對人時，發生效力，民法第95條第一項定有明文。所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍，置於相對人隨時可了解其內容之客觀之狀態而言。(最高法院58年台上字第715號判例)

*2. 部分共有人依土地法第34條之1第4項規定出賣其應有部分時，他共有人於接到出賣通知後10日內所為之優先購買與否之表示，其生效時點應類推適用民法第95條第1項前段規定採到達主義，亦即以該優先購買與否之表示達到相對人時始發生效力。(內政部92年3月18日內授中辦地字第0920003570號函)

#4. 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

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)。(內政部79年5月23日台內地字第794199號函)

7. 領取對價或補償

#1. 申請登記提出已為受領或為其提存之證明

依土地法第34條之1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。(土地法第34條之1第3項)

#2. 申請書適當欄記明

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。(土地法第34條之1執行要點第8點(二))

#3. 對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明應並檢附繼承文件

依土地法第34條之1第3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119條規定之文件。(土地法第34條之1執行要點第8點(四))

#4. 應有部分經預告登記

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。(土地法第34條之1執行要點第8點(六)3)

8. 提存之方式

#1. 提存人

- *1. 提存人應為土地法第34條之1第1項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存。(土地法第34條之1執行要點第9點(一))
- *2. 提存書上所載提存物受取人如已死亡神明會管理人，其提存不生效力(內政部79年5月24日台(79)內地字第804869號函)

#2. 受提存人住址為日據時期之番地

他共有人之住址為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理提存。(土地法第34條之1執行要點第9點(二))

#3. 受提存人住址不詳

他共有人之住址不詳，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，並依提存法第27條準用民事訴訟法第149條規定，聲請公示送達。
- *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1177條選定之遺產管理人或依民法第1178條第2項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。無遺產管理人時，可依民法第326條規定，以不能確知孰為債權人而難為給付為由，辦理提存。
- *4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第10條、家事事件法第143條第1項、第2項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。
(土地法第34條之1執行要點第9點(三))

#4. 繼承人為提存對象提存書內記明

以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第21條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明「提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第42條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書」後，持憑法院核發之提存書，並檢附土地登記規則第119條規定之文件(繼承文件)。(土地法第34條之1執行要點第9點(四))

#5. 受預告登記人為提存對象

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。(土地法第34條之1執行要點第8點(六)3)

9. 異議之處理

#1. 涉及優先購買權之異議

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條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。(土地登記規則第 97 條第 3 項)

#2. 檢具自書遺囑及其已向法院提起訴訟之證明文件聲明異議

本案共有人之一姜○鴻既檢具原所有權人(被繼承人)所立將旨揭房地全部由其一人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，其異議內容關涉殷姜○梅等 3 人應繼分之多寡及是否符合土地法第 34 條之 1 規定處分旨揭房地，應屬與申請登記之法律關係有關之權利關係人間之爭執，登記機關得依土地登記規則第五十七條第一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. 涉及共有物分割之訴之異議

依土地法第 34 條之 1 申辦土地所有權移轉登記涉及共有物分割之訴之異議處理

遺產管理人以本案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 日台內地字第 8510170 號函)

10. 申請登記檢附文件

#1. 土地登記申請書

*1. 備註欄

- A. 依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，如有不實義務人願負法律責任(土地登記規則第 95 條、土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點(一))
- B. 受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責(土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點(二))
- C. 優先購買權人已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任(土地登記規則第 97 條第 1 項)
- D. 本件土地無出租(土地法第 104、107 條)

*2. 申請人

- A. 應列明全體共有人及其繼承人，未會同不蓋章(土地登記規則第 95 條、土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點(一))
- B. 權利人不得為同意處分或設定共有人，故不得填寫權利人兼義務人，必須分別填寫，權利人要蓋章，未會同義務人不蓋章。(內政部 101 年 02 月 01 日內授中辦地字第 1016650079 號令)

#2. 契約書

- *1. 應列明全體共有人及其繼承人，未會同不蓋章(土地登記規則第 95 條、土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點(一))

*2. 「聲請登記以外約定事項」敘明價金不分配原由

所得價款全部留存為祭祀祖先費用及改建祖祠經費，不予分配者，無法對派下員作應有之對價補償或提存，此得於契約書或切結書內敘明其原由，並註明如有不實，共有人願負法律責任，免予提出受領證明或提存證明。(內政部 73 年 10 月 30 日台內地字第 269043 號函)

編者註：依土地法第34條之1執行要點第8點修正理由二，處分以有償有限，本函似應不再適用，本函所敘：免予提出受領證明或提存證明，申請書備註欄再切結：「受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責」，有點相互衝突。

*3. 權利人不得為同意處分或設定共有人

權利人不得為同意處分或設定共有人，故不得填寫權利人兼義務人，必須分別填寫，權利人要蓋章，未會同義務人不蓋章。(內政部 101 年 02 月 01 日內授中辦地字第 1016650079 號令)

#3. 同意書

*1. 法院確定判決

當事人持憑法院確定判決申請辦理祭祀公業土地所有權移轉登記得免附派下員全體同意或土地法第 34 條之 1 規定之證明文件(內政部 81 年 12 月 10 日台內地字第 8115724 號函)

*2. 調解移轉

祭祀公業管理人持憑法院調解筆錄申辦土地所有權移轉登記仍應提出同意處分之證明文件(內政部 79 年 8 月 22 日台內地字第 826100 號函)

*3. 預告登記

共有土地或建物部分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。(內政部 95 年 3 月 29 日內授中辦地字第 09507249943 號函、(土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點(六)3))

*4. 神明會成立訴訟上和解

神明會之管理人倘未經神明會會員全體之同意，亦未依土地法第 34 條之 1 規定辦理，即與第三人成立訴訟上和解，處分以該神明會名義登記之不動產，非經神明會全體會員之承認，對於該神明會會員尚不生效力。(內政部 82 年 3 月 25 日台內地字第 8204123 號函、內政部 82 年 3 月 25 日台內地字第 8204123 號函)

#4. 通知或公告之文件

*1. 土地法第 34 條之 1 第 1 項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；登記機關無須審查其通知或公告之內容。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點(一))

- *2. 土地法第 34 條之 1 第 2 項規定對於他共有人之通知或公告，乃係部分共有人得依多數決處分之法定先行程序，部分共有人是否履行其應盡之通知義務，對他共有人之權益影響甚鉅，是登記機關宜確認部分共有人已踐行該義務，爰修正第一款規定，申請人應檢附其通知或公告文件，惟對於該等通知或公告文件之內容，涉及處分方式、價金分配、償付方法及期限等，尚非登記機關可審認，故無須審查。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點修正理由一)

#5. 受領證明文件

- *1. 依土地法第 34 條之 1 於為權利變更登記時，涉及對價或補償者，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。(土地法第 34 條之 1 第 3 項、土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點(二)、(四)、(六)3.)
- *2. 處分祭祀公業土地依土地法第三十四條之一規定，其所得價款不分配派下員者得免提出受領證明或提存證明，得於契約書或切結書內敘明其原由(內政部 73 年 10 月 30 日台內地字第 269043 號函)

#6. 提存書

- *1. 依土地法第 34 條之 1 於為權利變更登記時，涉及對價或補償者，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。(土地法第 34 條之 1 第 3 項、土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點(二)、(四)、(六)3.)
- *2. 處分祭祀公業土地依土地法第三十四條之一規定，其所得價款不分配派下員者得免提出受領證明或提存證明，得於契約書或切結書內敘明其原由(內政部 73 年 10 月 30 日台內地字第 269043 號函)
- *3. 繼承人為提存對象提存書內記明

提存書領取提存物所附條件欄內記明「提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第 42 條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書」。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點(四))

- *4. 受預告登記人為提存對象

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。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點(六)3.)

- *5. 受取人已死亡神明會管理人

提存書上所載提存物受取人如已死亡神明會管理人，其提存不生效力。(內政部 79 年 5 月 24 日台(79)內地字第 804869 號函)

#7. 印鑑證明書

- *1. 同意處分、設定共有人依土地登記規則第 40 條規定應檢附印鑑證明書。

- *2. 未能會同申請之他共有人不檢附

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，本法條第一項共有人應代他共有人申請登記。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點(一))

- *3. 預告登記請求權人印鑑證明

共有土地或建物部分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。(內政部 95 年 3 月 29 日內授中辦地字第 09507249943 號函、(土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點(六)3))

*4. 依土地法第 34 條之 1 於為權利變更登記時，涉及對價或補償者，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明，受領證明應加附印鑑證明。(參照土地法第 34 條之 1 第 3 項、土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點(二)、(四)、(六)3.)

#8. 繼承登記應檢附文件

*1. 依土地法第 34 條之 1 第 3 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 119 條規定之文件。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點(四))

*2. 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、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書後，持憑法院核發之提存書，並檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點(四))

#9. 土地增值稅證明書

應繳清該土地應納之土地增值稅，始得申辦登記

依土地法第三十四條之一規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由同意之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。(土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點(五))

#10. 所有權狀

部分共有人依土地法第三十四條之一規定就共有土地全部申請土地權利變更登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者，得免提出已登記者所有權狀或他項權利證明書，應於登記完畢時公告註銷。(土地登記規則第 35、67 條)