

分別共有與公司共有併存之共有土地或建物，依土地法第34條之 1規定處分全部土地或建物時，同意處分之共有人數及其應有部分計算方式

發文機關：內政部

發文字號：內政部 109.12.29. 台內地字第1090266307號函

發文日期：民國109年12月29日

一、（略）。

二、依土地法第三十四條之一執行要點第 6點（以下簡稱本點）規定：「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（第 1項）。……分別共有與公司共有併存之土地或建物，部分公司共有人已得依本法條規定處分其公司共有之應有部分，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 1項共有人數及其應有部分時，該公司共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算（第 3項）。」茲查 101年修正增訂本點第 3項規定之修正理由，主要係考量分別共有與公司共有併存之土地或建物，其分別共有之應有部分與公司共有之潛在應有部分仍有不同，尚不宜混淆並逕予合併計算其同意之應有部分，爰參依本部95年 9月 5日內授中辦地字第0950050486號函釋意旨，鑑於各公司共有人間所基於公司關係共有共有物之應有部分，全體公司共有人與其他分別共有人間仍屬分別共有，故明定部分公司共有人已得依土地法第34條之 1第 1項規定處分其公司共有之應有部分者，其公司共有部分始可併入計算。至以該公司共有人數及應有部分之計算方式，則因考量其情形與本點第 1項後段共有人死亡情形雷同，處理方式應予一致，爰併予明定以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算，合先敘明。

三、承上，就貴會來函所舉案例：甲地，A 應有部分三分之二，餘應有部分三分之一由 B、C、D三人繼承為公司共有（潛在應有部分各九分之一）之情形，若經公司共有人 B、C二人同意而得依土地法第34條之 1第 1項規定處分其公司共有之應有部分，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 3人（A、B、C），同意之應有部分（含潛在應有部分）為九分之八；又若公司共有之應有部分僅有 B同意處分，因未達土地法第34條之 1第 1項規定之比例，則其人數及及潛在應有部分將不予併入計算。

四、另本部95年 9月 5日內授中辦地字第0950050486號函所指「如部分公司共有人已得處分其公司共有之應有部分，且另有其他分別共有部分之共有人同意處分全部共有物，符合前開本法條第 1項之規定，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，應即得依該項規定處分全部共有物」文義似未明確，與上開要點規定未盡相符，為避免爭議，應予停止適用。