

※有關土地法第34條之1之適用上疑義乙案

發文機關：臺北市政府法規委員會

發文字號：臺北市政府法規委員會95.04.06.北市法二字第09530726300號函

發文日期：民國95年4月6日

主旨：有關土地法第34條之1之適用上疑義，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局95年4月3日北市工授建字第09561415100號函。

二、土地法第34條之1乃係就「共有人處分共有物（或設定用益物權）之處分條件」、「通知義務」與「優先承購權」所設之規定。其法條結構為：部分共有人依多數決原則（應有部分逾三分之二或人數合計過半）處分共有物者，就處分共有物之共有人而言，仍屬出賣其應有部分，故可適用第4項「應有部分優先承購權」之規定（78.5.23最高法院78年第12次民事庭決議）。為保障其他共有人所享有之優先承購權，該處分共有物之共有人，應依第2項規定，事先以書面記載「應有部分出賣予第三人之買賣條件」通知其他共有人，使其得以決定是否行使優先承購權。故實務通說均認為，第2項「通知程序及告知義務履行」之規範目的，乃在確保僅有債權效力之優先購買權。違反通知義務致侵害其他共有人之權利者，即生損害賠償之問題，惟不影響處分之效力（處分行為是否有效，僅取決於是否經多數決或同意）。據此，土地法34條之1第1項、第2項及第4項應一併觀察，不應割裂而分別解釋。基於前揭規範目的，倘處分共有人中之一人已對他共有人為通知者，應足以保障其知的權利，並及時行使優先購買權；另查土地法第34條之1執行要點（民國94年3月29日修正）第八點規定，亦僅針對通知程序、方式（書面通知或公告）等事項另作補充，就通知主體（通知義務人）部分，尚無特別要求須「全體」同意處分之共有人，一併通知或分別通知，故本會以為，在足以確保他共有人知的權利之前提下，由部分同意處分之共有人通知即可。

三、另有關同意處分共有人之通知義務，性質上可應歸類為不可分債務，依民法第292條規定準用有關連帶債務（第274條）之規定，債務人一人之通知（義務之履行），應可解為對其他同意處分之共有人，亦生效力（債務人一人所生事項，效力及於他債務人之事項）。另依土地法第34條之1執行要點第八點、（五）規定，通知或公告內容應記明受通知人及「通知人」之姓名住址及「其他事項」，似可推知此項通知義務應得由共有人中之一人即可，惟其書面或公告仍應載明各同意處分之共有人（人數逾半），及其應有部分（持分逾三分之二）等相關事項，以期明瞭。

備註：本件函釋所引之「土地法第三十四條之一執行要點」第8點規定業修正為第7點，併予提醒。