發文字號：臺北市政府法規委員會 89.09.20 北市法一字第 8920694900 號函

發文日期：民國 89 年 09 月 20 日

要　　旨：有關共有土地或建築改良物之處分、變更及設定負擔，土地法規定係屬特別規定而排除民法適用，其立法意旨在於保護多數共有人之利益及促進共有物之有效利用，避免因共有物處分均應得全體共有人同意，致處分難行

主旨：有關部分共有人依土地法第三十四條之一申請為地上權設定登記時，他共有人如主張該申請為地上權設定登記之部分共有人與地上權人所訂地租及其他約定事項均極不合理，嚴重損害渠等權益，而以書面提出異議時，登記機關得否據以駁回該地上權設定登記之申請疑義乙案，本會復如說明，請查照。

說明：

一、復貴處八十九年八月三十日北市地一字第八九二二〇五五五〇〇號函。

二、按土地法第三十四條之一第一項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，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。」同條第三項規定：「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，應代他共有人聲請登記。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。」是有關共有土地或建築改良物之處分、變更及設定負擔，土地法之上開規定係屬特別規定而排除民法相關規定之適用，其立法意旨在於保護多數共有人之利益及促進共有物之有效利用，避免因共有物之處分、變更及設定負擔依民法規定均應得全體共有人同意，致使處分窒礙難行。

三、土地法上開規定之立法意旨既為保護多數共有人之利益及促進共有物之有效利用，則只要部分共有人就共有土地或建築改良物為上開行為時具備法定要件，即符合共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意，或共有人之應有部分合計已逾三分之二者，其人數不予計算之規定，則該部分共有人之處分行為即屬有效，至該處分行為之對價或補償之多寡，土地法第三十四條之一在所不問而僅於該條第三項規定「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。……」換言之，他共有人如就對價或補償之金額有所疑義要不影響該條第一項共有人所為處分行為之效力，登記機關自無由因他共有人之異議而依土地登記規則第五十七條規定駁回該部分共有人有關地上權設定登記之申請。內政部訂頒之土地法第三十四條之一執行要點第八點第（二）款：「……至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。」之規定即本此意旨，併予指明。