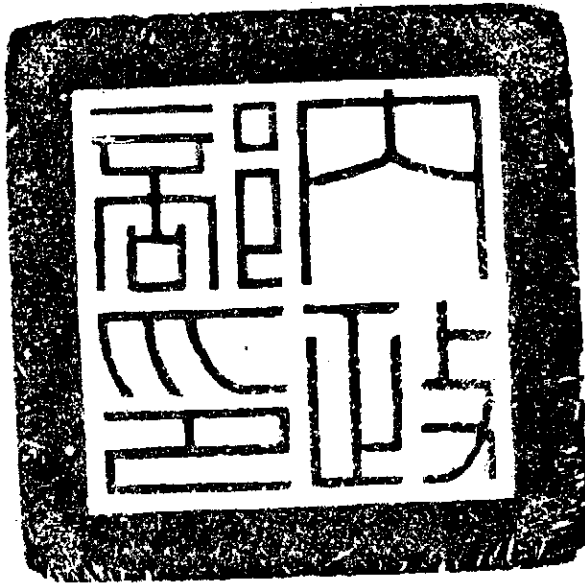


內政部 令

發文日期：中華民國 101 年 2 月 1 日
發文字號：內授中辦地字第 1016650079



- 一、查部分共同共有人或分別共有人得否依土地法第三十四條之一規定就整筆土地處分或設定用益物權予同意處分或設定用益物權之共有人之一或數人，經函准法務部一百零一年一月四日法律字第一〇〇〇〇二三八三三號函略以，部分共有人依土地法第三十四條之一第一項規定，於共有土地或建築改良物上為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權時，因係同意處分之共有人代不同意之共有人處分其所有權，其性質係代理權之性質，且係依法取得之代理權，並非基於不同意共有人之授權，故屬法定代理權性質，此觀之同法條第三項規定「應代他共有人申請登記」足資證明。又民法第一百零六條關於禁止雙方代理之規定，於意定代理及法定代理均有其適用(最高法院六十五年台上字第八四〇號判例參照)。又查土地法第三十四條之一之立法意旨在於兼顧共有人之權益範圍內，解決因少數共有人不予同意，即無從處分共有物之困難，爰限制少數共有人所有權之方式並賦予部分共有人得處分共有物之權，以促進共有土地或建築改良物之有效利用，增進公共利益。惟倘多數共有人代理少數共有人將共有土地或建築改良物全部處分或設定用益物權予同意處分或設定用益物權之共有人之一或數人，其價金、用益物權租金、使用方法等之決定難謂合理，縱少數之共有人有優先購買權，但可能因無力優先購買而導致其權益受損，故土

裝

訂

線

地法第三十四條之一規定仍有民法第一百零六條禁止自己或雙方代理規定之適用，亦即部分共同共有人或分別共有人不得依土地法第三十四條之一規定，就共有土地或建築改良物全部處分或設定用益物權予同意處分或設定用益物權之共有人之一或數人。

二、本部九十七年六月十二日內授中辦地字第0九七00四六三一號函釋有違民法第一百零六條禁止自己代理規定，應予停止適用；另本部九十九年八月二十七日內授中辦地字第0九九0七二五二七八號令說明二刪除「另參依本部九十七年六月十二日內授中辦地字第0九七00四六三一號函釋意旨，如同意設定地上權之共有人人數及應有部分符合土地法第三十四條之一規定時，即得依法設定地上權，不因其是否同為地上權人而受影響。」等文字。

三、本解釋令自即日生效。

部長 江宜樺