

正本

中華民國地政士公會全國聯合會 轉 知

中華民國106年6月2日
全地公(8)字第1068278號
(e: 1068133)

社團
法人 台北市地政士公會 轉通知

中華民國 106 年 6 月 2 日
(106)北市地公(9)字第 0837 號

臺北市建國北路一段156號9樓

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國106年5月26日

發文字號：台內地字第1061304248號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨

主旨：檢送本部106年4月20日研商土地法部分條文修正草案第5
次會議紀錄1份，請查照。

正本：謝在全教授、溫豐文教授、吳萬順先生、林旺根理事長、紀聰吉教授、張珮琦
律師、黃柄縉法官、陳立夫教授、中華民國地政士公會全國聯合會、司法院、
法務部、財政部、財政部賦稅署、財政部國有財產署、行政院農業委員會、各
直轄市、縣（市）政府、本部營建署、法規委員會

副本：本部地政司（測量科、地用科、土地編定管制科）（均含附件）

部長 葉俊榮

研商土地法部分條文修正草案第 5 次會議紀錄

壹、時間：106 年 4 月 20 日（星期四）上午 9 時 30 分

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 2 會議室

參、主持人：王司長靚琇
記錄：周于晴、紀青佑、呂宛竹
胡欣怡、張翠恩

肆、出席人員：如後附簽名冊。

伍、討論重點：如後附會議發言摘要。

陸、會議結論：

一、土地法第 34 條之 1（以下簡稱本條）之修正草案條文，係在維持本條原立法目的及合於憲法之意旨下所提出，一方面為促進共有物之有效利用，一方面兼顧少數共有人權益。本條之修正，除應考量對共有人程序保障外，同時也要兼顧實務之執行。

二、部分與會人員提出本條立法目的究否仍維持共有物之有效利用，抑或應檢討現行所遭遇問題並重新定義其立法意旨，請業務單位研析補充論述及重擬修正條文後，擇期開會研商。

柒、散會：中午 12 時 30 分。

研商土地法部分條文修正草案第5次會議發言摘要

王靚琇司長

本次修正草案主要參酌之前各與會人員之指導以及本部法規委員會之意見，將土地法第34條之1架構再做整理，爰邀請大家再次提供意見。

陳杰宗專門委員

本部法規委員建議在本法草案應就促進土地有效利用這方面再著墨。修正後之草案仍維持原來方向，只是在通知程序做一些變動，因為第34條之1修正強調的是兼顧事先的程序保障跟事後的救濟程序。由於實務操作上，事先通知跟通知行使優先購買權均合併為1次通知，事前之程序保障似乎有所欠缺，故本次變動比較大的部分是買賣而為讓與之處分，於30日前要先通知其他共有人。至優先購買權的部分，應再踐行第2次通知，如此保障程序會較完整。原則上草案第34條之1條文係關於土地之處分，第34條之3之條文則是關於優先購買權之規定。

業務單位補充說明

依據內政部65年至69年間之函令解釋，土地法第34條之1事先通知之時點，應係在共有人達一定門檻訂立契約前，與現行實務作法不同，修正後草案條文將此部分更明確規定（案件流程詳見模擬圖）。另為保障共有人權益，修正後條文規定，倘共有人未收到第1次通知，於收到第2次通知的15日內，可主張優先購買權，或選擇訴請撤銷之前同意處分之共有人與第三人訂立之買賣契約。

陳立夫教授

一、現行土地法第34條之1中規範流程本來就是二次通知，第2項規定的事前通知，在法解釋上一定是準備處分而訂定契約前就要通知。應該反思現行實務做法有沒有符合法的意旨，是否違反法律規定。現行執行要點中對於踐行事先通知程序的相關事項，地政機關均不予審查，只要求申請人於申請書適當欄位切結方式辦理。此實乃違反土地法第34條之1第2項規定意旨。再者，涉及到多數決處分時，他共有人有優先購買權，但優先購買權有沒有確實履行通知等問題，目前地政機關亦未加以審查。共有土地出售，簽

訂契約前的事先通知，跟簽訂共有土地買賣契約後通知行使優先購買權兩者本來就是不一樣的行為，地政機關在登記過程中不予審查，由當事人自行切結，才產生現行將事先通知跟通知優先購買合為一次通知的結果。另一個問題是，多數共有人出售共有土地，但未依規定事先通知他共有人，而將共有土地出售予第三人時，其法律效果如何？謝大法官在其大作民法物權論中將它解釋為內部關係，是共有人間請求損害賠償的問題，對買賣契約不發生影響。可是我認為事先通知他共有人不是民法本身存在的內部關係，而是土地法為促進第1項的立法目的之下，為保護土地權利將被強制出售之他共有人，而課予共有人應踐行的法定義務，這是一種外在限制。因此，得解為違反規定時，他共有人可以主張：就其共有土地權利部分之買賣契約或是處分行為違法無效。

二、我個人並沒有反對土地法第34條之1的修正，而且認為應該要修正，只是要如何修正的問題。修法時當然必須要知道現在的問題在哪裡。土地法第34條之1規定的主要問題所在，就是是否合憲。雖然，本條從民國64年修法增訂以來已經40幾年了；但不能夠因為40幾年來都這樣執行所以認為規定沒有此問題。司法院釋字562號解釋的重點，是共有土地應有部分如屬公司共有者，到底能不能以多數決處分；解釋範圍僅止於此，本號解釋並沒有觸及土地法34條之1整體規定到底是否合憲，所以不能夠直接援引釋字562號解釋作為現行條文合憲的論證。具體而言，現行法規範下，共有人以多數決將共有土地處分給更多人，或是處分後承受人開始養地，不再做有效利用，基於法律保留原則，這些行為都是被允許的，卻與土地法第34條之1規定為促進土地有效利用的立法意旨不符，違反憲法比例原則的規定。

三、保護他共有人權益和促進土地有效利用，是兩個不同層次的問題。現在的修法方向雖然將他共有人優先購買權明文化，雖可解決共有人以多數決出售共有土地時，他共有人有無優先購買權的解釋上爭議。現修法草案是為了保護他共有人，而賦予其優先購買權，並規定涉及不同共有人時要分別立契。但是，共有人可能沒有能力對土地加以有效利用，則不能達到立法

目的。再者，要促進土地有效利用可能要與周邊土地整體開發，而必須一併出售，但為保護他共有人，契約要分別訂定，結果各他共有人僅把自己有修先購買權的土地買回去，結果使得原訂出售土地權源分散，而不能達到促進土地有效利用的目的。所以修法的時候，必須確認把立法目的和價值觀，才知道條文應該要如何重整修正。

四、民國64年增訂本條文當時的時空背景是，沒有公寓大廈管理條例，也沒有都市更新條例。可是目前公寓大廈管理條例已有關於老舊建物改建的規定，其目的亦為促進不動產的利用；都市更新條例更是如此。再者，民法第824條規定已經修法，共有物分割方法也多元化，均足以協助土地有效利用，本條條文還留下多少守備的空間？今天決定要修法或是要廢止的時候，可能要把土地法第34條之1的定位考量清楚。又民國64年土地法第34條之1修法當時的過程，依立法院公報內容並未顯示有促進土地流通的立法目的，是在司法院釋字第562號解釋中才出現。可是第562號解釋最後講的還是促進共有物的有效利用，增進公共利益，故流通不是真正土地法第34條之1的立法目的。現在隨著時代變遷或需求等來改變立法目的進行修法也可以；但其立法目的是不是能夠真正掌握，還是說僅建構在原來規定的基礎上，可能方向會有偏差。我也贊同大法官提出新的方案，可是如果我們把它解讀為現行修法方向改成民法共有不動產變價分割的特別程序規範，又會影響到原來所提草案方向及原來的問題究竟在哪裡？相關內容可能要做必要的說明。

五、倘以變價分割方向進行，是改變現行法之立法。土地法第34條之1第1項至第3項係促進土地的有效利用，功成身退也好、不合時宜也好，現在要修法改為變價分割，其有一個重要的核心點，就是消滅或簡化共有關係，此於立法目的上是有很大幅度的轉變，所以為什麼有這樣的立法目的存在，其說理需再強化。再者，依此修法方向，民法第824條已對於分割方法做了某些規定，現在土地法又要就第824條做一些特別規範，則制定特別法的目的亦要再予說明清楚，才能說這樣一個特別法的規定是合憲的。以歷年大法官對於憲法第15條規定的解釋，或學說上對於憲法第15條所謂財產

權保障而言，其意涵包含存續性保障，故優先的是存續性保障，當沒辦法維持存續性保障時，才轉為價值性保障。如果修法是要消滅共有關係而變價，可能大部分共有人拿不到原來自己的土地。在此種情況下不能維持既有財產權的存續，轉變為變賣之後拿到價金，屬價值的保障，這樣的立法目的是否有必要？

溫豐文教授

- 一、本草案修正之大前提先要決定是廢止或是繼續保留條文。若廢止就不需討論，若要保留條文，要有修法原則的說明，再列舉修法的目的，像是促進土地利用、促進土地流通、兼顧少數共有人權益等；又究竟要怎麼兼顧，可從程序及實體上著手，可能都要列點說明，最後再列修正條文，這樣會比較清楚。法規會退回之前的修正草案，似乎無具體修正建議，如果有，那些意見如原版本可修正即予修改。
- 二、現行條文規定「應」事先通知是強制規定，所以沒有踐行事先通知時，法律效果解為無效就沒有得撤銷的問題。另外，在辦理共有土地多數決移轉登記時，大多沒有通知他共有人，應該請各地政機關針對此部分加以審查。
- 三、民法規定共有物分割分為協議分割及裁判分割，協議分割要全體同意，協議不成才請求法院裁判分割。但土地法第34條之1裡的「買賣」往往要先有承買人，但若是變價分割，共有人決定變價後要賣出的對象可能還不存在，如果這樣，土地法第34條之1的承買人是否還有存在的價值，可能要思考一下。據我了解，在郊區裡的共業地，即祖先留下來之土地，有辦法的人大都搬出去住到外面發展，沒有辦法的人才留著在原地居住。有辦法搬出去住的人不一定使用，就把祖先的土地透過多數決賣掉，沒有辦法的人其土地也因此一起被賣掉，結果他拿了價金要再去買其他土地，幾乎不可能，所以居住在這裡的人不只是財產權，而是生存權受影響。生存權應優先受到保障，所以我建議對於少數共有人不願意變價分割者，其部分可請求分割出來。當然分割不一定就能分割，如造成畸零地或是耕地少於0.25公頃，均不能分割。如果土地能夠利用的話，同意處分之共有人部分要變價就去變價，不同意共有人的部分割出來，生存權應該給予保護，即

是從少數權益保護這點來考慮，依民法第824條規定，共有物之分割方法本來就有原物分割、變價分割、部分原物分割部分維持共有或變價分割等等。

謝在全教授

一、現行問題根源在於土地法第34條之1是否合憲，修正時，本條立法意旨何在？是否可以符合憲法的規定？恐怕必須先釐清。尤其談到司法院釋字第562號解釋，前次已經報告，大法官是做合憲性解釋，適用上要兼顧共有人權益範圍內，促進土地有效利用，增進公共利益，才符合所謂的合憲，並不是當然合憲。最近看到最高法院幾個判決，103年台上字第2333號，共有人本身是否得為承受人，這個判決也是在兼顧共有人的權益下所做的限縮解釋；105年台上字第1533號關於設定地上權之判決，也注意到要以有償為限。最高法院已經注意到562號解釋所要求的，兼顧其他共有人權益才合憲的問題，所以必須要為土地法第34條之1修正案找到合憲的根據，如果找不到，本條可能要面臨廢止的命運。當然實務界對此都不是很贊成，但如果不廢止，本條條文一定要修正，不修正時，有太多問題。我今天提出的修正構想可能跟大家不同方向，但條文結構構造是一樣的，重點是根據現有修正草案，基本上等於變賣共有物以價金分配各共有人，也就是共有物協議分割方法的變形，不如就將此變形明文化。明文化有兩個好處，第一是可以避免刪除設定用益物權後引來的質疑，也避免實務上可能就用益物權予以類推適用的後果。另外，可以避開不動產可以適用土地法第34條之1處分，動產卻不得以多數決處分，輕重失衡的問題。如果這樣的想法可行，那麼把法條文字稍作修正後，雖然維持整個架構不變，但立法意旨完全不一樣，甚至可更進一步讓調處機構直接以變價分割作成調處的方案，調處方案送達當事人之後，當事人不起訴就直接當成是執行名義的一種，得據此申請強制執行，也可以自行變價。自行變價的情況下，當然還是會回到跟多數決讓與相同的情況，條件都是依現行考量的條件去處理。為了避免討論失焦，各位認為這方案不可行，要支持內政部的草案，我也支持，設法把這個草案做得更好，但如果認為這個想法可行，希望聽取大

家的意見。

二、土地法第34條之1的立法例，只找到阿爾及利亞1個，先進國家從未看到這樣的立法例。再者，也非常贊成陳教授所說，立法意旨一定要明確，因立法意旨存在後，整個架構及未來適用就站在立法意旨上去做。另要說明的是，第562號解釋提到的立法意旨是大法官找的，因本條64年係由立法委員立法，根本未談到立法目的，當時也只講到促進共有物有效利用，而未談到自由流通。以自由流通為目的之理由，是因這次討論把它限制在只以買賣為限的讓與，後面雖然寫有效利用，其實做不到，只能說間接促使有效利用。

三、土地法第34條之1當時的立法時空背景，目前多數的問題都不存在了，像是繼承人無法辦理繼承登記的問題，現在已由土地法第73條之1來處理；再者，像是都市計畫之執行，也有都市發展相關法規，這方面已經做得非常健全；另外還有稅捐的問題，在稅捐稽徵法方面也都有相關規定，故當時制定土地法第34條之1的立法理由，確實可以說已經不存在，所以站在這個角度上，個人認為土地法第34條之1已經完成它的歷史任務。又本法條之範圍修正為以「買賣」為主，這只能達到促進流通，若要保障有效利用不一定能做到，甚至共有物分割也一樣，不管是裁判分割、協議分割，一旦採取變價分割的方法變賣整筆不動產，究竟可以由多數共有人買，還是只能一個人買，法律照樣不能限制。分割的目的是消滅共有關係，但是消滅共有關係後，會不會又產生新的共有關係，以至於買了以後會不會做有效利用，民法也沒有辦法規範，所以這一點在實務上一直是難以解決的問題。若是採取個人拙見，共有物分割可直接採取變價分割，這個變價分割跟法院裁判無關，這是協議分割的一種變通方式，如此就可以破除原物變價分配有困難的問題，也就是說這是一個可以使用多數決的分割方法，在這情況下就可以消滅共有關係，促進共有物的效益，間接促進不動產流通。

四、為何建議改成共有物協議分割的另外一個特殊方法，係因土地法第34條之1在修正後僅適用於買賣，實質上就是變價分割，亦即把共有不動產賣掉

後，大家分錢，故可做共有物變價分割的另外一個思考，在立法目的上可能較好說明。如林理事長所言，消滅共有關係向為民法所追求的目的，在此目的下，所碰到的問題，第1個為有償，已可兼顧少數共有人的權益，這一點草案條文以買賣為限有做到；再來是程序保障，如同司裡面一直談到的，在程序保障做了很多努力，當然是不是要更細緻化，又是另一件事。在這樣的架構下，只是把它轉化為變價分割方法，立法目的較好闡述，程序保障再予細緻化。至於現行作法買賣先找好買受人，如果改為變價分割，也可以先找好買受人再談，那是實務上如何操作的問題，現有架構不變。假設是維持原有版本，我就不必再另提版本。

五、至於撤銷權行使問題是要不要有時間限制？或是撤銷權到優先購買權時一併處理，都有待進一步研討。總之，必須考慮用哪種方式較可滿足大法官最近幾號解釋非常強調基於人民基本權之維護，必須遵守程序保障的問題。

黃炳緝法官

一、提供實務操作上可能會面臨到的一些問題供參，首先，如果草案「事前通知」是將現行規定更明確化的話，最大的差別是在於法律效果，這部分並沒有在修正說明加以敘明，所以會導致解釋上到底是無效還是得撤銷的疑義。若是得撤銷，那有沒有除斥期間的相關規定？另外現行規定並沒有明確規範通知內容的範圍，草案將參考價金償付條件及期限等一併規範於通知內容中，為何償付條件是出賣條件之一？還有期限所指為何？而且共有人可能人數眾多，送達時間點可能會差距很大，時間如果拉的非常長，有沒有可能導致契約條件有所變更？雖然條文說是參考價金，是否會有人認為價金差距過大導致不具參考性，遂主張通知不合法進而請求撤銷，實務上會產生相當大的疑義。所謂未依前項規定通知，是指沒有通知才能主張撤銷？還是沒有依照相關規定通知，例如說出賣條件未敘明，或是說不符合30日的規定，亦可以主張？建議在條文或是修正說明中加以明確化，否則將來實務可能會有非常多爭議。

二、此條文在實務操作上遇到非常多的問題，加上之前修正方向已經做了一些

限縮，譬如以讓與之買賣為限。換言之，如果今天是消滅共有關係，部分不能滿足的人可以拿到錢的話，那實際上有人用這一條或用協議和裁判分割或用特別的規定其實已經可以滿足他了，既然實務操作上遇到那麼多困難，是否回歸原來的規定。但依第34條之1或變價分割還有1個差別，假設我是少數不同意共有人，尚有1個優先購買之權利，倘若是用變價分割，我的選擇只有1個，就是拿到錢。

三、如果用裁判分割的方法，變價分割一定不能原物分割，可以考慮幾個方向，一個是用調處方法去做規定，另一個方法是修民法，將變價分割不以原物分割為限。目前裁判分割為什麼會花很多時間，實因原則上是不能原物分割才用變價分割，對法官來說原物分割之裁判時應考量的因素太多。如果今天我們只考慮到少數共有人的填補是否確實，只要有1個合理的鑑價機制，不管事先有沒有人把價格談定，或有無公正單位出具1個價格評估報告，依現有規定就可以把所有的問題解決掉。

四、溫老師提到生存權的問題，我們之前討論修正前草案第34條之3第4項已經可以處理，之前幾次會議的討論應該有其歷史經驗和目的，很多地方已調和出一個大家可以接受的價值觀，收到這次開會通知反而有點意外為什麼方向不太一樣。例如從第34條之1的一開始就講到第3項及第4項規定會有窒礙難行或者不周延的地方，但從相關說明裡看不出來為什麼往上報後再回來我們要討論的這些問題。我覺得我們之前已經思考過且還不錯的東西，為何在修正之後的草案條文不見了？反而加了一些說明是現行條文有規定就應該要做，這樣做會否產生更多問題，這是我們所質疑的地方。

林旺根榮譽理事長

一、這個議題涉及三層面，一為內部意識形成，一為多數決後是否有效利用，以及後續法條設計，本條自64年執行以來地政機關一直規避所謂內部意識形成階段，如何形成多數合意與少數通知過程，如要在條文內作安排，應有更細緻的討論，條文安排也必須考慮到地政機關執行面。外部契約成立或不一致時之撤銷權行使，同意黃法官所提意見。至陳立夫教授所述後續部分，我發表都更的文章有提過，對於不同意戶之處理，如日本區分所有

法規定，區分所有權團體(管理組合)的重建意識形成，是透過集會決議達成，至於所謂少數不同意之人，會因此而被價購出讓其區分所有權，但為避免淪於被多數人利用以此強烈手段，逼迫少數人，該國的加速大樓重建法也規定，於2年未重建後有原價買回之機制，以保護少數人之權益。我國，不論是都更條例或土地法，難以就內部意思形成之詳細程序妥為安排，不免有缺漏之憾，然而，本法條立法的時空背景與現在不同，如民法修正後就共有物分割已有規定等，故可討論像謝大法官所說採變價分割之特別程序，如談公共性或土地利用，除了三七五減租條例有照價買回機制外，土地法第34條之1再予增訂，茲事體大。

二、共有人有隨時請求消滅共有之權利，如透過更嚴謹就內部意識形成為細緻的設計，避免淪為黑箱，會商過程如無法透明，不論比例多少仍有可能黑箱。而行政介入私權問題必須有公開或妥適條件安排，價金補償及期限而必須清楚作交待，現行法未規定該意識形成對外發生之法律效果，無得撤銷或無效之規定，現今，如要增設規定應審慎評估。另處分並不困難，立法目的應予限縮，而事後利用是否要審查，因無配套，地政機關也作不到，故似可採變價分割方式處理。

三、因土地法第34條之1實務上產生了很多問題，所以才會把原條文的處分限縮到買賣；又修正草案到法規會的時候，其他委員也有質疑，買賣之後還是賣給一堆共有人，這是否符合立法目的？到底有沒有促進土地有效利用？到底行政機關要如何管控後續的部分？那我們要不要再加上條文規範？以瓏山林的例子來說，我們究竟是允許還是不允許？現在已經發生很多嚴重的問題，幾次會議下來我們都只限縮在買賣處分的部分，所以我贊成謝大法官所說，共有人不想共有，這是他基本的「從」權利，用土地法第34條之1多數決分割的方式就是一條路，這可以解讀為變價分割的特別程序，只不過我們必須就變價分割的特別程序再做更細緻的處理規定。總結來說，促進共有土地流通這一點在合憲性上可以被支撐的時候，那分割權的行使也是共有人的權利，如此變價的特別程序是不是可以留下來。

四、原來提給法規會的草案，於申請調處分割時，可以停止前面欲以多數決處

分之程序，維持財產權與財產權的變價。現在修正後草案第34條之1增訂內部溝通過程、擬所謂參考價金，都沒有什麼實質的意義，是不是可以利用第34條之6調處機制，提出一個處分計畫，透過機關或委員會認可。至少所謂正當性這點，可透過一個處分計畫的認可程序，再進行後續的部分。我要再特別指出，早期從民國64年到78年間的實務見解，依土地法第34條之1第1、2、3項所為之處分，他共有人都沒有優先購買權，直到78年最高法院民事庭第12次會議做成決議之後，行政機關才改變見解，他共有人才有優先購買權；所以從立法設計去分析，究應如何事先通知，可能是「事後孔明」的推導而來。因此，內部意思形成的部分到後來執行要點都變成切結而聊備一格，如後面程序處分具有正當性，前面的通知內容是否與最後買賣內容一致已無意義，故認為應把它合在一起。

五、原來參與者對於原修正意見並無歧見，所謂看法分歧，是因對現在修正的版本有意見，建議下次會議可用原版本及謝大法官所提版本來做討論，可更快速整合。至於立法目的說明，可從64年到現在之轉折及現在所採之緣由予以說明予法規會接受，並對於現行條文再來檢視。

張珮琦律師

一、土地法第34條之1存廢確實值得討論，但其存在係給共有土地一個利用之方式與機會，但也必須考量保障少數共有人權益，保障分為程序上與實體上保障。以程序來說，實務上運作當事人一定會先簽約，只是簽約時通常會有但書條件，以確保條件是一致的。二段式通知會有問題，第一段通知時，如果還沒簽約，怎可能確認第二段通知的條件會與第一段通知一樣。其次，實務上常有拒收，拒收是無法直接聲請公示送達。如採兩段通知，第1次送達時間拖延，時間差可能造成交易條件會調整，買方也可能因為市場波動調整價金，此時，是否可認為第2次合約內容不合理？又假使第1次已合法送達，第2次未送達或拒收，能否撤銷買賣契約條文？依據目前草案，第1次未送達可以撤銷，但第2次未送達反而不能撤銷，輕重失衡。現行實務之所以會產生第34條之1以切結方式處理，有部分問題就是因無法送達。假使在現行條文裡規定未踐行送達，得撤銷第34之1買賣契約，

是否就能解決目前實務之問題？程序上的保障，應著重在讓少數共有人確實知悉多數共有人要按第34條之1處分共有土地，且清楚出售條件。

二、出售條件或價金有無刻意損害少數共有人，可考慮引進如調處委員會請專家學者或估價師來衡酌，當然還是要有配套設計。共有人是否得為受讓人，本次修正條文未提及，但考量利益衝突問題，個人還是認為不得為受讓人較為妥適。至於變價分割部分，依現行條文規定，分割須先原物分割，其次才是變價分割，倘透過修法將變價分割變為分割選項之一，法官如何認定原物分割或變價分割何者有利，是否可能變成在法院纏訟多年無法決定？又變價分割無對造簽約，判決後還是會回到法院用強制執行方式處理，對於少數共有人而言，這樣是否真的是最有利的方式？對於少數共有人而言，大部分在乎的應該是出售條件是否合理，至於有其他原因不願出售者，是否應該賦予伊相對應的權利對抗分割。

三、針對少數共有人之生存權保障部分，從實質權利來講，縱使不在土地法第34條之1規定，民法第767條已規定所有權人得請求佔用人返還予全體共有人，少數共有人不能擅自佔用使用共有土地。土地法第34條之1之修正有很重要之意義，實務上第34條之1真的存有很多問題，當然我也知道修這個法確實相當不容易，可是遲遲未修亂象繼續存在，拖愈久問題就愈多。

紀聰吉教授

這樣討論下去應該不會有具體結論，建議先就變價分割考量，謝教授條文既然都整理好，先考量或許可採行，如果不可行，亦可讓現行條文修正後更合憲。耕地三七五減租條例有可照價收買之強制規定，以促進土地利用之目的，亦可考量。如進行條文討論的話相關意見再予提供參考。

吳萬順先生

一、土地法第34條之1原來的立法目的很多都已經達成了，但是我認為社會上還是有其需要，所以應針對現行的規定不合理或是沒有保障到他共有人的部分，加以重新規範，讓整個程序能夠更完整。從民國64年立法到現在的條文，如在這時廢止，除非有很堅強的理由能表示這個條文存在對社會造成妨害、侵害，或者是重大的不利益。如果就可以修正的部分來修正，以

後可以繼續使用這個條文來處理共有土地。又這個條文的修正主要是在防止少數共有人藉機刁難、或者找不到其他共有人，導致處理共有土地產生困難。有時候共有土地不一定能藉由分割來解決問題，它必須整體利用，土地的價值才會高。那如果要共有人使用變價分割或者是變價買賣，那可能在法條裡面也要先有所規定，基本上不要侵害到他共有人的權益。

二、在內政部地政司的立場，如果把它廢掉是最簡單的，因為只要寫一些廢止理由就可送到立法院。但我覺得土地法不單純是私法，也不能和民法等同而論，它具有行政法的性質在內。今天內政部是站在協助民眾解決問題的立場，還是站在保護釘子戶的立場？這個問題就很明顯。

法務部高慧芬科長

本修正案似乎還有很多爭議點，修法方向似尚未確定，意見也相當分歧。今天會議資料的修正草案條文對照表，已分列貴部法規會審查後退回之修正前後草案條文之對照，針對貴部地政司本次提出之修正後條文也有說明，但是究竟貴部法規會前次審查後退回的意旨為何？會議資料並未清楚呈現及說明，是希望本條文往什麼方向修正？是否著重在處理釋字562號解釋意旨？這次修正後的條文對照修正前的條文，已挪移很多條次順序，建議是否先整理並列明本修正案想要達到的修正目的，先行確定修法方向，否則如果現在進行逐條討論，大家還是沒有共識。

另外，土地法第34條之1如予刪除，則回歸適用民法，又土地法第34條之1執行要點第12點於大法官解釋意旨之範圍內應不予適用，故本修正案須回應釋字562號解釋指出的問題，亦即公同共有人就其應有部分之處分、變更或設定負擔無土地法第34條之1第1項之適用，係增加土地法所無之限制；又本條文於實務執行上發生的問題似亦應一併於本次修法時解決。故建議本修正案先列出修法方向的重點及問題，可能比較容易聚焦及便於進行後續討論。

中華民國地政士公會全國聯合會陳文旺秘書長

就內政部草案擬於修正現行規定的精神予以支持，另大部分共有人決定買賣主要條件時，建議參考公寓大廈管理條例或公司法相關規定之法例意旨，可召開共有人會議討論，讓不同意共有人也可參與討論，或將會議結論送達未參

加之共有人，非多數人黑箱作業凌遲少數共有人，或許少數人參與會議也可能說服多數共有人而訂定更有利於全體共有人之買賣條件；以及避免舞弊營私之情況發生。

中華民國地政士公會全國聯合會黃志偉榮譽理事長

- 一、土地的最高原則應是地盡其利、地利共享，土地法第34條之1已經在外面社會普遍實施了，很多不動產之興建也跟本條多數決有關，甚至民法物權編的修正也多了多數決的規定，像是共有物管理以前是需要全體同意，修法後也改為多數決。所以我認為土地法第34條之1之存在還是有其必要性。
- 二、現在促進土地利用的目標已經變質成為炒作房地產，不過以農舍來說，以前也有炒作的問題，但現在申請興建農舍，需要檢附農舍的計畫書，審核核准後才能興建，所以未來的土地利用可以考慮參照農舍興建辦法來把關。
- 三、草案條文中「參考價金」的定義相當分歧，像是渴望的價格、最低的市價、最高的市價、公評的價格等等，所以在文字上可否說明得明確一點？
- 四、草案條文第34條之6提到，經過兩次調處通知不到場者，調處委員會可以予以裁處，作成調處結果，如此建議是否可以多加「無法達成協議者也可以予以裁處，作成調處結果」？否則會被質疑，兩次通知不到就可做出調處結果，那為何共有人不同意就不能裁處？是否可以趁這個機會調整條文？

本部法規會魏正卓專員

各位專家學者及長官都提了很多的建議，而且都是因背後某些爭議點而來的建議，所以我們要先回頭去看有哪些爭議點，將這些爭議點列出來之後，再用歸類或是邏輯的方式檢視這些爭議點是發生在整個共有物處分的哪個階段，把這些爭議點群組化歸類後，再去討論針對這些爭議點能夠改善的措施。又這些改善措施可能有很多種方案可以選擇，故接下來我們再來討論，這些改善措施以釋字562號建議的3種合憲性標準來說，是否能通過合憲性標準的檢視，如果可以通過就保留下來，之後再往下討論執行面。

王靚琇司長

請業務單位依與會人員與提建議補充相關論述並擬具草案條文後再擇期召開會議。又本案如再次提送本部法規委員會時，建議該會邀請參與討論之專家學者參加法規審查會議。今天會議到此結束，謝謝大家。