

## 土地法第 34-1 條之通知義務 -

### 最高法院 109 年度台上大字第 2169 號民事裁定

施昕佑 經理

#### 一、前言

民法第 819 條共有物之處分、變更及設定負擔，應得共有人全體之同意，然在繼承之土地上要做到全體共有人同意，往往窒礙難行。故於 1975 年 7 月新增訂土地稅法第 34-1 條，其目的即在解決此種共有物之分割或其他處分，所遭遇之極多困難，非但人民深以為苦，政府施政亦常受其阻礙之窘境。希望以該條解決共有不動產之糾紛，促進土地利用，便利地籍管理及稅捐課徵之目的。然該條文在實務上處理得當，亦不失為一種合法收購其他共有人土地之手段，本件亦是因此所生之爭議。

#### 二、基礎事實

甲、乙、丙 3 人共有土地，應有部分各 3 分之 1。甲、乙 2 人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，將共有土地出賣予 A，並辦畢所有權移轉登記，惟未依同條第 2 項規定通知丙行使優先承購權，嗣丙知悉上情，於第一審依民法第 184 條、第 185 條規定起訴，請求甲、乙連帶賠償，並於第二審基於同一基礎事實，追加依民法第 226 條第 1 項規定為請求。

#### 三、爭點

土地共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定出賣共有之土地，未依同條第 2 項規定通知他共有人，並辦畢所有權移轉登記，他共有人於移轉登記後知悉上情，得否依給付不能之法律關係，請求出賣土地之共有人賠償損害？

#### 四、大法庭統一見解

##### (一) 土地稅法第 34-1 條之規定

按共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，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。土地或建築改良物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，土地法第 34 條之 1 第 1 項、第 4 項定有明文。部分共有人依該條第 1 項規定，出賣共有土地全部，就各該共有人言，仍為出賣其應有部分，為處分之共有人，除本於自己權利處分其應有部分外，另係基於法律之授權代為處分他共有人之應有部分，並非以此剝奪他共有人依同條第 4 項規定享有之優先承購權，是共有人依首揭規定出賣共有土地之全部時，他共有人自仍有優先承購之權利。

##### (二) 優先承購權僅具債權效力

土地法第 34 條之 1 第 4 項並未如同法第 104 條第 2 項後段設有出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約

不得對抗優先購買權人之明文，故土地法第 34 條之 1 第 4 項規定之優先承購權僅具債權效力。優先承購權人於他共有人出賣其應有部分予第三人時，固得行使優先承購權而與該共有人訂立同樣條件之買賣契約，然倘該共有人本於其與第三人之買賣契約而將出售之應有部分移轉登記予第三人，優先承購權人不得主張該買賣為無效而塗銷其移轉登記。

(三) 優先承購權僅係共有人間之權利義務關係

因土地法第 34 條之 1 第 4 項所定之優先承購權僅係共有人間之權利義務關係，並無對抗第三人之效力，故出賣應有部分之共有人之通知義務，純屬共有人間之內部關係，共有人未踐行此項通知義務，逕出售其應有部分予他人並辦畢移轉登記，對他共有人僅生應否負損害賠償責任之問題，不影響其出售、處分之效力。

(四) 違反通知義務之法律效果

出賣之共有人違反通知義務，致未受通知之他共有人無從行使優先承購權，倘構成侵權行為致該共有人因此受有損害，自得依侵權行為之法則請求出賣之共有人負損害賠償責任。

## 五、結論

土地共有人違反土地法第 34 條之 1 第 2 項之通知義務，並辦畢所有權移轉登記時，出賣之共有人就其應有部分已無從與他共有人成立買賣契約。他共

有人於移轉登記後始知上情，因優先承購權僅係共有人間之權利義務關係，並無對抗第三人之效力，故出賣應有部分之共有人之通知義務，純屬共有人間之內部關係，自不得依給付不能之法律關係，請求出賣之共有人賠償損害。他共有人僅能依侵權行為請求出賣之共有人負損害賠償責任。

意即多數共有人若執意處分土地，他共有人僅能依侵權行為請求賠償，然即便有侵權行為產生，要「證明」該共有人之「損害」及計算「損害範圍」亦是一件難事，正如原告一審依民法第 184 條侵權行為本案一路由 102 年纏訟至今，仍未定讞可見一般。

此與企業併購法之現金逐出亦有異曲同工之妙，少數共有人最終能爭執之處僅有「價格」是否合理，然多數共有人若操作得當，價格部分亦難以爭執並推翻，如此他共有人之權利是否遭受侵害而求償無門？又該決議出現後，是否又會為共有土地之處分增添新操作及爭議，亦值得後續觀察。

中山普萊聯合會計師事務所  
Chungsun Prime Certified Public Accountants