

# 土地法第三十四條之一執行要點

15.民國101年10月03日內政部令修正第1、2、4~10點（第11、12點刪除）

## 【頁伍-12】

辦理標售或讓售所發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。

- 十 共有人出賣其應有部分，除買受人同為共有人外，他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權；他共有人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比率定之。
- 十一 地或建物之全部或應有部分為共同共有，部分共同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他共同共有人得就該共同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比率計算之。

~~本~~本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：

- ~~一~~部分共有人依本條規定出賣共有土地，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分，並非剝奪他共有人之優先承購權，故應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。
- ~~二~~徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第一百零四條第三項規定，即優先購買權人於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先購買權視為放棄。

~~三~~他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。

~~四~~區分所有建物連同其基地應有部分一併移轉與同一人者，他共有人無本條項優先購買權之適用。

~~五~~本條項規定之優先購買權係屬債權性質，如出賣人違反此項義務將其應有部分之土地所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人如認為受有損害，得依法向該共有人請求損害賠償。

~~六~~本法條之優先購買權與土地法第一百零四條或第一百零七條之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條或第一百零七條規定。

~~七~~共有人之應有部分被法院查封，不影響其優先購買權之行使。

~~八~~權利人持執行法院依強制執行法第九十七條發給之權利移轉證書，向地政機關申辦共有人之應有部分土地移轉登記，無須檢附優先購買權人放棄優先承購權之證明文件。

~~九~~他共有人對共有人出賣應有部分之優先購買權，均有同一優先權，至優先購買權人均主張或多人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買權人之應有部分比率定之。

~~公~~共同共有土地或建物之處分或變更，除法律或契約另有規定外，以共有人過半數之同意行之。