

監察院調查「地政機關辦理土地法第 34 條之 1 登記爭議案」，協助小蝦米對抗大鯨魚，促使內政部修正法制缺失與漏洞，避免大吃小、強凌弱、眾暴寡的亂象一再發生，維護弱勢民眾之財產權與生存權

~緣起與發現~

土地法於民國（下同）64 年增訂第 34 條之 1，以「多數決」方式排除民法「共有物處分，應得共有人全體同意」之規定，其立法目的係為在兼顧共有人權益範圍內，促進共有不動產之有效利用。然監察院調查發現，實務辦理土地法第 34 條之 1 案件過程，常有未能兼顧他共有人權益之疑慮，導致大吃小、強凌弱、眾暴寡等糾紛頻傳，顯見土地法第 34 條之 1 存在重大的法制缺失與漏洞。

監察院調查指出，臺中市太平區的「太平遊樂大樓」係一地上 4 層、地下 1 層之區分所有建物，其中荒廢的 2 至 4 樓及地下室為單獨所有，僅 1 樓店舖攤位屬共有物，故各樓層使用上並非「不可分」。然本案 109 年買賣及申辦移轉登記過程，多數決共有人（僅 1 人，單獨所有 2 至 4 樓及地下室，並持分共有 1 樓店舖攤位）卻將整棟建物坐落之全部基地併同 1 樓共有建物作為土地法第 34 條之 1 處分客體，再將優先承購標的擴及單獨所有的 2 至 4 樓及地下層建物，導致優先承購門檻高達新臺幣（下同）4 億 4,903 萬 1,000 元，迫使較少資力之不同意他共有人無力優先承購；再者，陳訴人主張，系爭不動產坐落於商業精華地段，渠原有持分位於 1 樓三角窗店面，樓層別效用理應大於 2 至 4 樓及地下室，然多數決共有人僅為渠提存 80 萬元對價補償，遠低於當初購入價格及每年營業收入，即強制剝奪渠賴以維生之不動產，已嚴重侵害其生存權與財產權。對照媒體報

導1該物件於 112 年 4 月再度交易，成交金額高達 6.8 億元，等於 3 年獲利 2.3 億，其相對剝奪感甚鉅。

監察院進一步查出，內政部定有土地法第 34 條之 1 執行要點作為地政機關審查之依據，然該要點第 8 點卻規定，有關他共有人的權利保障如事先通知、對價給付、優先承買權之主張，僅須由登記申請人於登記申請書適當欄記明依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任，登記機關無須審查其通知或公告之內容，以致他共有人對前項權利有爭議時，申請人亦得依據切結事項即據以辦理並完成登記，不啻為求登記機關之方便及迅行登記而將問題與爭訟成本轉嫁他共有人承受，不僅逾越母法保障他共有人之意旨及逸脫行政程序法本賦予登記機關之職權調查權限及義務，更嚴重影響他共有人之財產權及訴訟權益，經核確有缺失。行政院允應督飭所屬積極研議改進，以維憲法保障人民財產權之宗旨。

~改善與處置結果~

監察院提出糾正後，協助小蝦米對抗大鯨魚，引發各界廣大的關注與迴響，重新審視土地法第 34 條之 1 爭議問題，業於 112 年 11 月 19 日召開「土地法第 34 條之 1 爭議問題研討會」進行研討。尤為重要的是，藉由監察院持續地監督追蹤，促使內政部密集邀請有關機關、團體研商，迅速修正土地法第 34 條之 1 執行要點，包括：(1) 明定應通知他共有人之處所、公告代替通知之樣態及效力發生時點；(2) 增加登記機關應審查通知之內容；(3) 數宗土地或建物合併出賣時，除法令規定及具使用上不可分性外，他共有人得僅就其共有之土地或建物主張優先購買等規定，可大幅提升對

¹ETtoday 新聞雲(112 年 5 月 18 日記者陳筱惠 / 臺中報導)「太平逾 30 年廢墟鍍金 3 神秘自然人花 6.8 億將『打掉重練』」參照(<https://house.ettoday.net/news/2501047>，112 年 12 月 22 日搜尋)。

共有人程序與實質之保障，有效避免強凌弱、眾暴寡情事一再發生。此外，監察院亦要求內政部持續督促輔導落實地政士懲戒及倫理規範機制，提升地政士執業倫理並遵守法令，以保障民眾不動產登記之權益。

[糾正案](#)

[調查案](#)

土地法第34條之1爭議問題研討會

09:00-09:30 報到
09:30-09:45 主辦單位代表及貴賓致詞
監察委員：施錦芳委員
內政部 地政司：王成機司長
全國律師聯合會：尤美女理事長
政大不動產研究中心：楊松齡主任
09:45-09:50 大合照
09:50-10:20 專題報告：土地法第34條之1執行要點修正簡介
報告人：內政部地政司 王成機司長

2023

星期日

11/19

臺大法學院霖澤館一樓國際會議中心
臺北市大安區羅斯福路四段一號

第一場 以多數決處分、變更共有土地或建築改良物之問題與修法建議

10:20-10:25	引言	引言人：楊松齡主任 政大不動產研究中心
10:25-10:55	地政實務面	報告人：莊谷中主任委員 中華民國地政士公會全聯會地政研究委員會
10:55-11:25	司法實務面	報告人：吳任偉主任律師 永然聯合法律事務所
11:25-11:45	與談	與談人：陳立夫教授 國立政治大學地政系
11:45-11:55	綜合QA	主持人：楊松齡主任 政大不動產研究中心
11:55-12:00	大合照	
12:00-13:30	中午休息及用餐	

第二場 以多數決設定地上權、農育權、不動產役權或典權之問題與修法建議

13:30-13:35	引言	引言人：鄭冠宇院長 東吳大學法學院
13:35-14:05	地政實務面	報告人：林旺根榮譽理事長 中華民國地政士公會全聯會
14:05-14:35	司法實務面	報告人：林明忠主持律師 立勤國際法律事務所
14:35-14:55	與談	與談人：謝哲勝院長 國立中正大學法學院
14:55-15:05	綜合QA	主持人：鄭冠宇院長 東吳大學法學院
14:05-15:10	大合照	
15:10-15:20	休息	

第三場 登記機關審查義務之問題與修法建議

15:20-15:25	引言	引言人：陳金村主持律師 吉村律師事務所
15:25-15:55	地政實務面	報告人：黃志偉榮譽理事長 中華民國地政士公會全聯會
15:55-16:15	司法實務面	報告人：陳冠甫律師 宏道法律事務所
16:15-16:35	與談	與談人：陳明燦教授 台北大學不動產與城鄉環境學系
16:35-16:50	綜合QA	主持人：陳金村主持律師 吉村律師事務所
16:50	大合照、閉幕、賦歸	

主辦單位：
國立政治大學不動產研究中心、全國律師聯合會不動產委員會
協辦單位：
政大地政碩專班校友會

 政大不動產研究中心  全國律師聯合會

 全國律師聯合會 