檔　　號:
保存年限:

內政部 函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：胡欣怡
聯絡電話：(02)2356-5243
傳真：(02)2356-6315
電子信箱：moi1818@moi.gov.tw

受文者：苗栗縣政府

發文日期：中華民國115年8月4日
發文字號：台內地字第1150262580號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：共有人依土地法第34條之1規定處分共有土地，其他應有部分為數人公同共有時，他公同共有人之一無須經全體公同共有人同意，得單獨行使優先購買權；本部93年11月30日內授中辦地字第0930016195號函自即日停止適用，請查照並轉知所屬。

說明：

一、依據本部115年4月14日研商共有人依土地法第34條之1規定處分共有土地涉及他公同共有人行使優先購買權疑義事宜會議結論一續辦，兼復桃園市政府113年12月18日府地籍字第1130352674號函。

二、按土地法第34條之1（以下簡稱本條）規定：「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（第1項）。……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（第4項）。前四項

規定，於公同共有準用之（第5項）。……」揆其立法意旨，係在兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第819條第2項、第828條第3項規定之適用，以解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用（司法院釋字第562號解釋理由書參照）。

三、查共有人出賣土地，無論該土地係分別共有或公同共有或分別共有與公同共有併存，於他共有人行使優先購買權而取得該土地時，共有關係將得以簡化。且本條之優先購買權兼有保障不同意共有人權益之功能，衡酌本條關於優先購買權之規定並未就分別共有人或公同共有人有所區別，且優先購買權行使之結果，亦未侵害公同共有人全體利益。又本條既為民法有關共有土地之處分、變更及設定負擔時之特別規定，應予優先適用。爰部分公同共有人依本條行使優先購買權時，得單獨行使，以符本條上開促進土地有效利用之立法目的。至具體個案中，若共有人間就優先購買權之行使仍存有爭執，核屬私權事項，應循司法途徑解決。

四、本部93年11月30日內授中辦地字第0930016195號函，因與前開見解已有不同，應予停止適用。

正本：社團法人中華民國地政士公會全國聯合會、各直轄市政府、縣(市)政府
副本：法務部、本部法制處 電子公文交換章 2026/08/04 16:12:14