

內政部 函

地址：408205臺中市南屯區黎明路2段503號

聯絡人：曾瀝儀

聯絡電話：04-22502168

傳真：04-22502374

電子信箱：j0043@land.moi.gov.tw

受文者：花蓮縣政府

發文日期：中華民國111年10月6日

發文字號：台內地字第1110266031號

速別：普通件

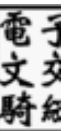
密等及解密條件或保密期限：

附件：如文

主旨：貴府函為蕭宏真君等15人申請貴縣民雄鄉菁埔段社溝小段405地號等5筆特定農業區農牧用地變更編定為同區甲種建築用地，涉及土地法第34條之1規定適用疑義1案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府111年9月16日府地用字第1110226935號函。
- 二、依土地法第34條之1第1項規定：「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3分之2者，其人數不予計算。」揆其立法意旨，在於兼顧共有人權益範圍內，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。因該法條規定，係以限制少數共有人所有權之方式，以增進公共利益，故為符合憲法保障財產權之意旨，該法條之適用範圍應限縮於可兼顧不同意少數共有人之利益之情形，並對之



花府 111/10/06



1110202413

應有合理性之補償。準此，無償性之處分與無償性設定上開物權，對於不同意共有人之所有權造成過大侵害，故不在適用之列。基於相同理由，變更亦以有償或不影響不同意共有人之利益為限（106年12月1日土地法第34條之1執行要點第3點修正說明參照）。

三、次查土地法第34條之1第1項所稱「變更」，係指變更共有物之本質或其用途而言，前經本部85年10月5日台內地字第8588001號函釋有案，是以本案共有土地擬申請由特定農業區農牧用地變更編定為同區甲種建築用地，仍應符合上開執行要點第3點規定「以有償或不影響不同意共有人之利益為限」之要件；倘申請人未能檢附有償或不影響其他共有人利益之相關證明文件，基於憲法保障財產權之意旨，自無土地法第34條之1規定適用，而應回歸民法第819條第2項、第828條第3項規定辦理。

四、隨文檢還所送申請書件1份。

正本：嘉義縣政府

副本：各直轄市政府地政局(臺北市政府地政局除外)、各縣(市)政府(嘉義縣市、金門縣及連江縣政府除外)、本部地政司(土地登記科)

