司法院大法官作成釋字第五六二號解釋

公同共有不動產有部分應共有人全體同意不得處分、變更或設定負擔

土地法第34條之1第1項相關執行要點

行政院新聞局出版事業登記證局版北市誌字第貳陸肆號
中華郵政北臺字第〇一七六號執照登記為雜誌類　每逢週三出版
司法周刊　黃少谷
第一一四二期
JUDICIAL WEEKLY
發行人：蔣次寧
每期一張　全年四〇〇元
發行所：司法院
地址：臺北市重慶南路1段124號
發行部電話：六七七八一六三二
編輯部電話：六七七八一六三二
傳真機：八九七八一六三二
郵撥帳號：一〇五五五五八一〇
印刷者：裕日板橋市光觀街三一一〇號
印刷公司：電話〇二九八九八三二
地址：臺北縣三重市大同路二段三十五巷七一一號

【本刊訊】司法院大法官於九十二年七月十一日舉行之第一二二三次會議中，就黃永添認最高法院八十九年度台上字第一九八三號判決所適用之「土地法第三十四條之一執行要點」第十二點規定，有違憲疑義，聲請解釋案，作成釋字第五六二號解釋。

解釋文

土地法第三十四條之一第一項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，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。」同條第五項規定：「前四項規定，於公同共有準用之。」其立法意旨在於兼顧共有人權益之範圍內，促進共有物之有效利用，以增進公共利益。同條第一項所稱共有土地或建築改良物之處分，如為讓與該共有物，即係讓與所有權；而共有物之應有部分，係指共有人對共有物所有權之比例，性質上與所有權並無不同。是不動產之應有部分如屬公同共有者，其讓與自得依土地法第三十四條之一第五項準用第一項之規定。內政部七十七年八月十八日臺(77)內地字第六二一七號函頒修正之土地法第三十四條之一執行要點第十二點規定：「分別共有土地或建物之應有部分為數人所公同共有，公同共有人就該應有部分為處分、變更或設定負擔，無本法條第一項之適用」，於上開範圍內，就公同共有人公同共有不動產所有權之行使增加土地法上揭規定所無之限制，應不予適用。

解釋理由書

共有乃一物之所有權由二人以上共同享有之制度，係基於社會生活需要而存在，然各共有人因均享有同一之所有權，其權利之行使遂受相互之限制（民法第八百十九條第二項、第八百二十八條參照），自不免影響共有物用益及處分之順利進行，甚而有礙共有物之自由流通，致生社會經濟上之不利益。土地法第三十四條之一第一項至第五項規定：「共有土地或建築改良物之處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，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。」「共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。」「第一項共有人對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。」「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。」「前四項規定，於公同共有準用之。」「其立法意旨係在於兼顧共有人權益範圍內，排除民法上揭第一項規定，亦可便利不動產所有權之交易，或進而減少共有人之人數，或消滅共有關係，促進共有物之有效利用，實現土地法首揭規定之立法意旨。是以，公同共有不動產應有部分之讓與，若得準用土地法第三十四條之一第一項規定，亦可便利不動產所有權之交易，或進而減少共有人之人數，或消滅共有關係，促進共有物之有效利用，實現土地法首揭規定之立法意旨。是以，公同共有不動產應有部分之讓與，自得依