

彰化縣地政士公會 會刊 第388期

目 錄	作者/出處	頁
會務報導	會刊編輯委員會	2
判解新訊	會刊編輯委員會	6
函釋、法規新訊	會刊編輯委員會	8



發行：彰化縣地政士公會 理事長 陳仕昌
編輯：會刊編輯委員會
主任委員：林文新
副主任委員：陳素珍
會址：彰化縣員林市惠明街 278 號
電話：(04)835-2525 傳真：(04)833-7725
網址：<http://www.chcland.org.tw>

會務報導

- 112/08/01 臺南市政府地政局函原訂 112 年 7 月 27 日舉行之第 40 屆全國地政盃活動競賽第 2 次領隊會議，因本市於該日風雨過大宣布災防假停止上班，故本會議延至 11 年 8 月 3 日(星期四)下午 2 時於本市政府永華行政中心 11 樓訓練教室召開，請查照。
- 112/08/01 中華民國地政士公會全國聯合會函敬邀 貴會所屬地政士會員及其眷屬參加中華民國中樞暨各界慶祝 112 年國慶大會典禮，轉請查照。
- 112/08/01 全聯會轉知新北市政府地政局函為宣導地政相關業務及便民措施，本局業已成立「新北地政局」臉書粉絲專業及「地事 COVER 你」Podcast 頻道，請鼓勵所屬搜尋追蹤及訂閱或掃描海報上 QR-code 連結追蹤、訂閱，請查照。
- 112/08/01 全聯會轉知行政院公共工程委員會函修正「採購評選委員專家學者專長類科別一覽表」，名稱並修正為「各機關採購評選委員會專家學者參考名單資料庫專長類科別一覽表」，並自即日起生效，請查照並轉知所屬(轄)機關(構)。
- 112/08/01 全聯會轉知內政部函轉知聯合國安全理事會第 1267/1989/2253 號制裁委員會制裁名單更新訊息，已刊登於本部地政司網站防制洗錢專區 (<https://www.land.moi.gov.tw/chhtml/news/91>)，請轉知地方公會通知所屬會員。
- 112/08/03 行文彰化縣地方稅務局本會為增進會員對地價稅稽徵實務之瞭解，舉辦會員專業教育講習，敬請指派講師協助宣導，如說明，請查照。
- 112/08/03 行文各會員本會舉辦 112 年度第 2 期地政士專業訓練研習班，請查照。
- 112/08/03 行文各會員為舉辦「國土計畫之土地開發商機」教育講習，請查照。
- 112/08/03 南投縣地政士公會第十一屆第一次會員大會、第十一屆理、監事選舉暨聯歡晚會，由陳理事長仕昌、曹常務監事芳榮、楊理事鈿浚、陳理事冠志及潘總幹事思妤出席參加。
- 112/08/04 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人黃顯躍之遺產管理人，請查照。
- 112/08/04 社團法人屏東縣地政士公會函本會業於 112 年 7 月 7 日(五)假屏東市和樂餐廳召開本會第 11 屆第 1 次會員大會暨 30 周年慶祝活動圓滿完竣，承蒙長官、貴賓親駕或派員蒞臨指導或惠賜賀儀，倍增大會光彩，隆情厚誼，崑此奉謝，特函通知改選結果詳如說明。
- 112/08/04 彰化縣政府副知有關本縣鄭慧妃地政士申請註銷地政士開業執照案，經本府公告註銷，請依說明辦理，請查照。
- 112/08/04 彰化縣政府副知有關林季錚地政士事務所檢附個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法 1 份報請備查，符合相關規定，予以備查，請查照。
- 112/08/07 中華民國地政士公會全國聯合會函本會與內政部聯合主辦『土地法第三十四條之一法理與私權實務研習營』之 2 天 1 夜活動，敬邀 貴會轉知所屬會員踴躍報名參加，請查照。
- 112/08/07 彰化縣政府副知有關柯詔仁地政士申請終止僱用登記助理員李傳茹，及僱用洪翊喬為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 112/08/07 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士，茲推薦本會莊谷中地政士擔任被繼承人黃顯躍之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 112/08/07 行文彰化縣政府(社會處)、彰化縣政府(地政處) 檢送本會第十一屆第十次理監事聯席會會議紀錄乙份，請予備查。

- 112/08/07 行文各前理事長、各理監事全聯會與內政部聯合主辦「土地法第三十四條之一法理與私權實務研習營」2 天 1 夜活動，本會分配名額 12 人(額滿為止)，本次研習營課程可折抵地政士專業訓練時數證明 10 小時，有意參加者請於 112 年 8 月 21 日前逕向本會報名，請查照。
- 112/08/07 通知全體理、監事參加林理事文新之妻林媽謝綦臻老夫人往生告別式【112/08/14(一)上午 7:00】
- 112/08/08 彰化縣政府通知召開「112 年地政節擴大慶祝活動暨頒獎典禮(建縣三百、地政精彩)」籌備會【112/08/16(三)14:00，縣府 1 樓視聽簡報室】
- 112/08/09 彰化縣政府函有關本縣不動產糾紛調處委員將於 112 年 10 月 15 日任期屆滿，惠請貴會推薦代表 1 人，俾利委員遴選事宜，請查照。
- 112/08/09 行文彰化縣政府(地政處)為推薦本會陳理事長仕昌為本縣「不動產糾紛調處委員」，請查照。
- 112/08/09 行文彰化縣政府(地政處)本會會員鄭士從申請終止登記助理員鄭媛予之僱傭關係並申請林孟豆為登記助理員，請鑒核。
- 112/08/10 彰化縣政府副知有關曹明義先生申請換發地政士開業執照案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予辦理，請貴所依規定辦理，請查照。
- 112/08/10 彰化縣政府函為內政部辦理 112 年度地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐非現地(書面)查核，請貴公會配合宣導業者及從業人員應配合業務查核，請查照。
- 112/08/11 社團法人苗栗縣地政士公會函通知本會舉辦「不動產分割案件研析」專題講習，敬請踴躍報名參加。
- 112/08/11 彰化縣政府副知有關陳振魏地政士申請僱用陳昭睿為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請貴所依規定辦理，請查照。
- 112/08/11 彰化縣政府函檢送 112 年 7 月本縣地政士開業及異動登記清冊 1 份，請查照。
- 112/08/11 財政部中區國稅局函為擬訂「稽徵機關核算 112 年度執行業務者收入標準」及「112 年度執行業務者費用標準」，請於 112 年 8 月 17 日前提提供修定意見或反映事項至本局員林稽徵所憑辦，請查照。
- 112/08/14 全聯會轉知內政部函為辦理本部 112 年度地政士及不動產經紀業防制洗錢及打擊資恐非現地(書面)查核，請貴會協同地方公會配合宣導業者及從業人員應配合本次業務查核，請查照。
- 112/08/14 全聯會轉知內政部函為利民眾辨識合法業者，請持續推動合法業者識別標誌制度，並請轉知各直轄市、縣(市)公會督促所屬會員於營業處所明顯處張貼合法業者識別標誌，請查照。
- 112/08/14 退會申請書-楊昌隆地政士本人因退休，將退出彰化縣地政士公會之會員。
- 112/08/14 行文會員白玉慈申請補發會員證書一份，請查收。
- 112/08/14 行文彰化縣政府(地政處)、彰化縣政府(社會處)、楊昌隆地政士，本會會員楊昌隆地政士申請退會，茲檢送出會名冊一份，請惠予登錄。
- 112/08/14 林理事文新之妻林媽謝綦臻老夫人往生告別式，本會除致花圈一對敬表哀悼之意，依婚喪禮儀辦法致奠儀金，並由陳理事長仕昌、黃常務理事琦洲、王常務理事文斌、詹理事碧玲、詹理事智淵、謝理事靜怡、賴理事靜玉、黎理事雲珍及陳監事美單、柯監事焜耀前往參加往生告別式。
- 112/08/15 臺南市政府地政局函檢送「第 40 屆全國地政盃活動競賽」第 2 次領隊會議紀錄乙份，請查照。
- 112/08/16 彰化縣政府召開「112 年地政節擴大慶祝活動暨頒獎典禮(建縣三百、地政精彩)」籌備會，由陳理事長仕昌及王常務理事文斌出席參加。
- 112/08/17 彰化縣地方稅務局函貴會訂於 112 年 9 月 14 日(星期四)及 9 月 15 日(星期五)

- 於本局及員林分局舉辦會員專業教育講習協助宣導一案，敬表同意，請查照。
- 112/08/17 彰化縣政府副知有關洪健彰先生申請核發地政士開業執照案，經核符合地政士法第 7 條等規定，准予辦理，請貴所依規定辦理，請查照。
- 112/08/18 台灣糖業股份有限公司中彰區處函檢送本區處經管彰化縣溪湖鎮湖東段 1117 地號等 2 筆面積計 361.05 m²及南投縣埔里鎮小埔社段 185-1258 地號等 3 筆面積計 2,792 m²土地(分 3 標)公告，請惠予張貼公告週知，請查照。
- 112/08/18 行文彰化縣政府(地政處)本會會員李靜美申請終止登記助理員陳宣雯之僱傭關係並申請陳伯銓為登記助理員，請 鑒核。
- 112/08/18 社團法人新北市地政士公會第 11 屆第 3 次會員代表大會，由陳理事長仕昌、詹理事智淵出席參加。
- 112/08/19 本會假大葉大學外語大樓 J320 教室(大村鄉學府路 168 號)舉辦 112 年度第 2 期地政士專業訓練研習班。
- 112/08/22 彰化縣政府副知黃素芬地政士申請地政士開業執照加註延長有效期限案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予延長執照有效期限至民國 116 年 10 月 13 日及換新執照，請文到後即到府領取執照，請查照。
- 112/08/23 彰化縣政府副知鄭士從地政士申請終止僱用登記助理員鄭媛予女士，及僱用林孟豆女士為登記助理員案，經核符合地政士法第 29 條等相關規定，予以備查，請查照。
- 112/08/23 彰化縣政府副知會員劉木卿先生申請換發地政士開業執照案，經核符合地政士法第 8 條等規定，准予備查，請貴所依規定辦理，請查照。
- 112/08/23 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士擔任失蹤人黃慶仁之財產管理人，請查照惠復。
- 112/08/23 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士擔任失蹤人黃昭宗之財產管理人，請查照惠復。
- 112/08/23 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人李睿明之遺產管理人，請查照惠復。
- 112/08/24 法務部行政執行署彰化分署函本分署定於 112 年 9 月 5 日(星期二)下午 2 時 30 分於本分署 4 樓拍賣室進行不動產拍賣事宜，並於同日下午 3 時開標，請轉知貴會會員踴躍前來參與投標競買，請查照。
- 112/08/24 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人蔡月鳳之遺產管理人，請查照惠復。
- 112/08/24 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士，茲推薦本會莊谷中地政士擔任失蹤人黃昭宗之財產管理人之人選，如說明，請查照。
- 112/08/24 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、林水華地政士，茲推薦本會林水華地政士擔任被繼承人李睿明之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 112/08/24 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、周慶松地政士，茲推薦本會周慶松地政士擔任失蹤人黃慶仁之財產管理人之人選，如說明，請查照。
- 112/08/24 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士，茲推薦本會莊谷中地政士擔任被繼承人蔡月鳳之遺產管理人之人選，如說明，請查照。
- 112/08/25 行文各會員為參與彰化縣政府舉辦 112 年地政節擴大慶祝活動暨頒獎典禮(建縣三百、地政精彩)，敬請會員踴躍參加，活動相關計劃事項及報名方式詳如說明，請查照。
- 112/08/27 本會假大葉大學外語大樓 J320 教室(大村鄉學府路 168 號)舉辦 112 年度第 2 期地政士專業訓練研習班。
- 112/08/27 行文 112 年度第 2 期地政士專業訓練研習班學員參加本會 112 年 8 月 19、27 日於

大葉大學外語大樓 J320 教室(大村鄉學府路 168 號)舉辦 112 年度第 2 期地政士專業訓練研習班—『國土計畫法立法重點/彰化縣國土計畫概要/國土計畫土地使用管制規劃方向』,依「與地政士專業訓練相當之證明文件及得折算專業訓練時數規定」第五點,得折算地政士專業訓練時數 12 小時,特此證明。

- 112/08/28 行文彰化縣政府(地政處)本會會員彭維錠申請陳玟汝為登記助理員,請鑒核。
- 112/08/29 彰化縣政府函有關內政部不動產成交資訊及預售屋資訊申報網及地政線上申辦系統,於 112 年 8 月 31 日中午 12 時起暫停服務,並於 112 年 9 月 1 日上午 8 時重啟服務,請查照並轉知所屬會員知悉。
- 112/08/29 全聯會轉知內政部函本部不動產成交資訊及預售屋資訊申報網及地政線上申辦系統,於 112 年 8 月 31 日中午 12 時起暫停服務,並於 112 年 9 月 1 日上午 8 時重啟服務,請查照。
- 112/08/29 彰化縣政府副知有關林季錚地政士遷入臺中市執業,本府依法註銷本縣地政士登記,檢附公告 1 份,請依規定辦理,請查照。
- 112/08/29 彰化縣政府函檢送本府 112 年 8 月 16 日「112 年地政節擴大慶祝活動暨頒獎典禮(建縣三百、地政精彩)籌備會」紀錄 1 份,請查照。
- 112/08/29 社團法人新北市地政士公會函本會第 11 屆第 3 次會員代表大會業於民國 112 年 8 月 18 日召開完畢,承蒙各位長官暨同業先進蒞臨指導,或賜贈花籃祝賀,倍增大會光彩,隆情厚誼,不勝感激,特再函表謝忱。
- 112/08/29 全聯會轉知內政部函為持續推動不動產移轉一站式服務並提升為民服務效能,自 112 年 10 月 1 日起,民眾申報遺產稅或贈與稅並經國稅局核發相關證明書後,申請土地或建物所有權移轉登記時,受理登記機關得依民眾提供之證明書案號,透過系統查驗,以簡化其應附之紙本文件,請查照並轉知所屬。
- 112/08/29 全聯會轉知內政部函「土地法第三十四條之一執行要點」,業經本部於 112 年 8 月 22 日以台內地字第 1120263067 號令修正發布,檢送發布令、修正規定及修正規定對照表各 1 份,請查照並轉知所屬。
- 112/08/29 行文各會員為與彰化縣政府地政處舉辦 112 年度會員教育講習,請查照。
- 112/08/29 通知全體理、監事參加田中地政事務所蘇主任添旺之父蘇公水井老先生往生告別式【112/09/02(六)上午 7:40】
- 112/08/30 臺灣彰化地方法院家事法庭函請推薦貴會所屬地政士(至少三名)擔任被繼承人高餘化之遺產管理人,請查照惠復。
- 112/08/30 行文臺灣彰化地方法院家事法庭、莊谷中地政士,茲推薦本會莊谷中地政士擔任被繼承人高餘化之遺產管理人之人選,如說明,請查照。
- 112/08/31 彰化縣政府副知會員李靜美地政士申請開業執照加註延長有效期限、事務所地址變更案,經核符合地政士法第 8、9 條等規定,予以加註延長有效期限至民國 116 年 11 月 19 日及事務所地址變更備查,請依規定辦理,請查照。
- 112/08/31 彰化縣政府函「預售屋及新建成屋買賣契約讓與或轉售審核辦法」,業經內政部於 112 年 6 月 15 日台內地字第 1120263779 號令訂定發布,如需訂定發布規定,請至行政院公報資訊網(網址 <https://gazette.nat.gov.tw/egFront/>)下載,請查照並轉知所屬員會。
- 112/08/31 全聯會轉知財政部賦稅署函所詢未辦保存登記建物之房屋稅納稅義務人向地方稅稽徵機關申請該建物全體共有人稅籍資料疑義案,請查照。
- 112/08/31 全聯會轉知內政部函有關修正後土地法第三十四條之一執行要點之執行,請查照並轉知所屬。

判 解 新 訊



夫妻剩餘財產分配應以平均分配為原則，惟如夫妻之一方對於婚姻及家庭之圓滿，情感之維持與家庭經濟穩定之協力明顯減損，平均分配剩餘財產差額顯失公平時，法院自得予以調整其分配數額

裁判字號：111 年度台上字第 2115 號

裁判日期：民國 112 年 06 月 08 日

要 旨：民法第 1030 條之 1 規定之夫妻剩餘財產分配請求權，乃立法者就夫或妻對家務、教養子女、婚姻共同生活貢獻之法律上評價，所彰顯者係夫妻對於婚姻共同生活之貢獻，除考量夫妻對婚姻關係中經濟上之給予外，尚包含情感上之付出，且可因夫妻關係之協力程度予以調整或免除。是夫妻剩餘財產分配固應以平均分配為原則，惟如夫妻之一方對於婚姻及家庭之圓滿，情感之維持與家庭經濟穩定之協力明顯減損，平均分配剩餘財產差額顯失公平時，法院自得予以調整其分配數額。

稅捐稽徵法第 24 條第 1 項規定，機關以行為人欠繳稅額為由，對其財產施予禁止處分，其禁止範圍之價值必須相當於行為人之所欠稅額

裁判字號：111 年度上字第 326 號

裁判日期：民國 112 年 05 月 04 日

要 旨：依稅捐稽徵法第 24 條第 1 項之規定，機關若以行為人欠繳稅額為由，對其財產施予禁止處分，其禁止範圍之價值必須相當於行為人之所欠稅額，如有超額，即有濫行禁止，損害人民對於其財產之用益權能。110 年 12 月 17 日修正同條第 2 項規定，將禁止處分應視欠稅情形為合理調整之要件明文化，課予稽徵機關此一職權義務。故從保障人民財產權之角度，稽徵機關於作成禁止處分後，遇有欠稅金額下降時，有為合理調整的義務。

起造人使用他人土地興建建物之權源，原因多端，尚不能以土地所有人出具使用權同意書，即推認起造人於建物完成後仍得無償使用該土地

裁判字號：111 年度台上字第 1704 號

裁判日期：民國 112 年 07 月 20 日

要 旨：土地使用權同意書，乃起造人使用他人土地興建建物，於申請建造執照或雜項執照時，應備具之土地權利證明文件，起造人使用他人土地興建建物之權源，原因多端，尚不能以土地所有人出具使用權同意書，即推認起造人於建物完成後仍得無償使用該土地。又土地及其上之建物係屬不同權利客體，建物所有人如同為坐落基地之土地共有人，其使用之土地，苟超出其土地應有部分比例者，亦不能認建物之特定部分有使用土地之正當權源，其餘建物部分係無權使用，僅能就超出行使權利比例範圍，依相關法律關係資以解決。依建築法第 11 條第 1 項後段規定，建築基地原為數宗者，於申請建築前應合併為一宗，惟實務上仍不乏基地為多數地號之情形。區分所有建築物之基地為何，於區分所有權登記後，應以登記謄本所載為準。

繼續性之契約已開始履行者，如無因嗣後之債務不履行情事，使契約關係溯及消滅之必要，原則上雖應以終止之方法消滅其契約關係，惟究不得因此即謂已履行之繼續性契約，當事人均不得行使解除權

裁判字號：112 年度台上字第 1088 號

裁判日期：民國 112 年 06 月 01 日

要旨：繼續性之契約已開始履行者，如無因嗣後之債務不履行情事，使契約關係溯及消滅之必要，原則上雖應以終止之方法消滅其契約關係，惟究不得因此即謂已履行之繼續性契約，當事人均不得行使解除權。於繼續性質之租賃契約，民法債編「租賃」就承租人之終止權固已有特別規定，但在出租人依約交付合於債之本旨之租賃物與承租人前，承租人要非不得依法行使解除權，以解除租賃契約。



Me & Friends 😊

函釋、法規新訊

修正「土地法第三十四條之一執行要點」

中華民國一百十二年八月二十二日內政部台內地字第 1120263067 號令修正發布全文 14 點；並自一百十三年一月一日生效

- 一、依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）第一項規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之。
- 三、本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為、交換所有權及共有物分割；所定變更，以有償或不影響他共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。
前項有償讓與之處分行為，共有人除依本法條規定優先購買外，不得為受讓人。
- 四、依本法條第一項設定之地上權或典權，應於土地登記簿其他登記事項欄註記「本地上權或典權係依土地法第三十四條之一規定設定」。
前項註記，於辦理地上權讓與或典權轉典時，應予轉載。
- 五、共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。
私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理機關於接獲部分共有人之通知後，以其處分係依據法律之規定，應即報請該管區內民意機關備查。
- 六、共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。
二宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。
- 七、本法條第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。
前項共有人數及應有部分之計算，於共同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各共有人之潛在應有部分，依其成立共同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比例視為不明，推定為均等。分別共有與共同共有併存之土地或建物，部分共同共有人已符合本法條第一項規定，且另有分別共有之共有人同意者，於計算共有人數及其應有部分時，該共同共有部分，以同意之人數及其潛在應有部分併入計算。同意之分別共有人與共同共有人有部分相同者，不重複計算該同意人數。
- 八、本法條第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：
（一）部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔前，應先行通知他

共有人。

- (二) 書面通知應以雙掛號之通知書或郵局存證信函，送達他共有人之戶籍地址；如為法人或非法人團體，應送達其事務所或營業所地址。但他共有人已遷出國外或無戶籍者，依第四款第二目或第三目規定辦理。
 - (三) 他共有人之戶籍地址無法送達、有戶籍法第五十條戶籍暫遷至戶政事務所情形或部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者，應就其實際住居所通知，並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所，如有不實願負法律責任。」無法知悉他共有人實際住居所者，部分共有人應於登記申請書適當欄記明「義務人確不知悉他共有人實際住居所，如有不實願負法律責任。」。
 - (四) 不能以書面通知而以公告代替者，以下列情形為限：
 1. 他共有人住所不明或依前二款規定通知無法送達。
 2. 他共有人戶籍資料載有遷出國外或喪失國籍之記事，部分共有人就除戶地址通知無法送達且已依前款規定辦理。
 3. 他共有人於臺灣地區無戶籍，部分共有人就土地或建物登記簿地址通知無法送達且已依前款規定辦理。
 - (五) 公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之，並自布告之日或登報最後登載日起，經二十日發生通知效力。
 - (六) 通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名稱、住所、事務所或營業所及其他事項。數宗土地或建物併同出賣時，應另分別記明各宗土地或建物之價金分配。
 - (七) 他共有人已死亡者，應以其繼承人或遺產管理人為通知或公告之對象。
 - (八) 委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。
- 九、依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：
- (一) 部分共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；通知或公告之內容，除受通知人姓名、名稱與住所、事務所或營業所及通知人之姓名、土地或建物標示外，登記機關無須審查。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，部分共有人應代他共有人申請登記。
 - (二) 涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。

- (三) 依本法條規定處分全部共有土地或建物，如處分後共有權利已不存在，而他共有人已死亡有繼承人或死亡絕嗣者，部分共有人得直接申辦所有權移轉登記，免辦繼承或遺產管理人登記。
 - (四) 依本法條第三項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第一百十九條規定之文件，其中繼承系統表應由部分共有人全體記明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任字樣。
 - (五) 依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由部分共有人申報土地移轉現值。但申報人應繳清該土地應納之土地增值稅及有關稅費後，始得申辦土地權利變更登記。
 - (六) 他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：
 - 1. 他共有人之應有部分經法院或法務部行政執行署所屬行政執行分署（以下簡稱行政執行分署）囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者，登記機關應依土地登記規則第一百四十一條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形，無礙執行效果者，應予受理登記，並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人；有礙執行效果者，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。
 - 2. 他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者，登記機關應洽原囑託機關意見後，依前目規定辦理。
 - 3. 他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者，應提出該共有人已受領與經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明；為該共有人提存者，應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時，須檢附預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明。登記機關應逕予塗銷該預告登記，於登記完畢後通知預告登記請求權人。
 - (七) 申請合併之共有土地地價不一者，合併後各共有人之權利範圍，應以合併前各共有人所有土地之地價與各宗土地總地價之和之比計算，並不得影響原設定之他項權利。
- 十、部分共有人依第八點第三款、前點第一款或第二款規定應於登記申請書適當欄記明之事項，得以附具切結書方式為之。
- 十一、依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：
- (一) 提存人應為本法條第一項之共有人，並得由其中一人或數人辦理提存。
 - (二) 他共有人之住所為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住所向法院辦理提存。
 - (三) 他共有人之住所不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：
 - 1. 他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法規定辦理。
 - 2. 他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。

3. 他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。
4. 他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、家事事件法第一百四十三條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。

- (四) 以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明相關被繼承人姓名及提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書、不計入遺產總額證明書、逾核課期間證明書或逾徵收期間證明書。

十二、部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。

前項情形，於數宗土地或建物併同出賣，他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有下列情形之一者，不在此限：

- (一) 部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件。
- (二) 依法令規定應併同移轉。

多人主張優先購買權時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。

部分共有人依本法條第一項規定設定地上權或典權後出賣土地，他共有人仍有第一項優先購買權之適用。

十三、本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：

- (一) 他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。
- (二) 他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。
- (三) 區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者，他共有人無本法條優先購買權之適用。
- (四) 區分所有建物之專有部分為共有者，部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時，該專有部分之他共有人有優先購買權之適用。
- (五) 本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，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、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定之優先購買權競合時，應優先適用土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定。但與民法物權編施行法第八條之五第五項規定之優先購買權競合時，優先適用本法條之優先購買權。
- (七) 共有人之應有部分經限制登記者，不影響其優先購買權之行使。
- (八) 權利人持執行法院或行政執行分署依強制執行法或主管機關依法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。

- (九) 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例定之。
- (十) 土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例計算之。
- (十一) 優先購買權人已放棄或視為放棄優先購買權者，出賣人應依土地登記規則第九十七條第一項規定附具切結書之規定辦理，切結書內容應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由出賣人記明「如有不實願負法律責任」，不適用同條項於登記申請書適當欄記明之方式。

十四、部分共有人依本法條規定處分、變更或設定他項權利，除土地登記規則第九十七條第三項所定情形外，於收件後至登記完畢前，他共有人以書面提出異議，主張下列情形者，登記機關應依同規則第五十七條第一項第三款規定予以駁回：

- (一) 數宗土地或建物併同出賣，部分共有人未記明各宗土地或建物價金，致他共有人無從就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有第十二點第二項但書情形者，不在此限。
- (二) 就其應得對價、補償及買賣條件等私權事項有爭執，並附具已向法院起訴文件。
- (三) 就書面通知不符第八點第二款至第四款規定有爭執。
- (四) 其他損害其權益之情形，並附具已向法院起訴文件。