

發文方式：郵寄

檔 號：

保存年限：

臺南市議會 函

地址：708008臺南市安平區永華路2段2號

承辦人：李佳蓉

電話：06-3903952

傳真：06-2971105

電子信箱：besel@mail.tncc.gov.tw

受文者：本會工務委員會

發文日期：中華民國110年12月2日

發文字號：南議工務字第1100012030號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明二

主旨：轉知臺南市政府函請本會備查，關於該府收受共有人所通知依土地法第34條之1第1項規定出售本市下營區下營段3389及3391地號等2筆公私有土地1案，請查照。

說明：

- 一、依據臺南市政府110年10月28日府地籍字第1101308132號函辦理。
- 二、本案附件亦置於本會雲端平台系統 (<https://cloud-c.tncc.gov.tw/> 【檔案總管/公文附件 (1100012030)】) 項內，請逕行下載。

正本：本會全體議員

副本：本會工務委員會、本會議事組

議長 郭信良



1100010226

檔 號：
保存年限：

臺南市政府 函

地址：708臺南市安平區永華路二段6號9樓
承辦人：戴詒芬
電話：06-2991111 #8409
傳真：06-2982768
電子信箱：tkf802@mail.tainan.gov.tw

受文者：台南市議會

發文日期：中華民國110年10月28日

發文字號：府地籍字第1101308132號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：土地地籍圖資查詢資料及相關法令各1份 (1308132A00_ATTCH3.pdf、1308132A00_ATTCH5.pdf)

主旨：為共有人依土地法第34條之1第1項規定出售本市下營區下營段3389及3391地號等2筆公私共有土地通知本府1案，請予備查。

說明：

一、依據李佳芳君等2人110年9月27日永樂郵局第228號存證信函辦理。

二、查土地法第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三分之二者，其人數不予計算。」。另依土地法第34條之1執行要點第4點第2項但書規定：「...但公有部分為直轄市或縣（市）有時，其管理機關於接獲共有人之通知後，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。」。本案2筆土地所有權人皆為3人，同意處分之他共有人皆為2人，其同意處分之

電子
文
騎



應有部分合計為2402分之2287（3389地號）及3104分之2000（3391地號），同意人數及其應有部分皆過半數同意，已符合前開處分規定。

三、隨文檢附旨案土地地籍圖資查詢資料及相關法令各1份。

正本：台南市議會

副本：臺南市政府地政局（地籍科）



臺南市 下營區 4312下營段 3389-0000地號

(如需登記謄本，請向各地政事務所申請)

土地標示部

縣市	臺南市
鄉鎮市區	下營區
地段	4312 下營段
地號	3389-0000
登記日期	民國060年08月27日
登記原因	土地重劃
地目	田
等則	13
面積	2,402.00平方公尺
使用分區	特定農業區
使用地類別	農牧用地
公告現值年月	民國110年01月
公告土地現值	780 元/平方公尺
公告地價年月	民國109年01月
公告地價	190 元/平方公尺
其他登記事項	(空白)
地價備註事項	(空白)

本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

臺南市 下營區 4312下營段 3389-0000地號

(如需登記謄本，請向各地政事務所申請)

土地所有權部

縣市	臺南市		
鄉鎮市區	下營區		
地段	4312 下營段		
地號	3389-0000		
登記次序	0003		
登記日期	民國100年02月15日		
登記原因	接管		
原因發生日期	民國099年12月25日		
所有權人姓名	臺南市		
統一編號	0006700000		
出生日期	---年--月--日		
住址	(空白)		
管理者	臺南市政府地政局		
住址	臺南市安平區永華路二段 6 號九樓		
統一編號	36724697		
權利範圍	2402分之115		
權狀字號	---字第-----號		
當期申報地價年月	109年01月		
當期申報地價	190 元/平方公尺		
前次移轉現值或原規定地價			
年月	066年10月	地價	40 元/平方公尺
歷次取得權利範圍	2402分之115		
其他登記事項	申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記		
地價備註事項	(空白)		

前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

本查詢資料之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

臺南市 下營區 4312下營段 3389-0000地號

(如需登記謄本，請向各地政事務所申請)

土地所有權部

縣市	臺南市		
鄉鎮市區	下營區		
地段	4312 下營段		
地號	3389-0000		
登記次序	0004		
登記日期	民國106年12月22日		
登記原因	買賣		
原因發生日期	民國106年11月27日		
所有權人姓名	曾兆莆		
統一編號	R121164648		
出生日期	民國045年09月24日		
住址	臺南市佳里區安西里 1 0 鄰安西路 3 5 7 號		
相關他項登記次序	0002-000		
權利範圍	2402分之1144		
權狀字號	110南麻字第018500號		
當期申報地價年月	109年01月		
當期申報地價	152 元/平方公尺		
前次移轉現值或原規定地價年月	070年04月	地價	40 元/平方公尺
歷次取得權利範圍	2402分之1144		
其他登記事項	(空白)		
地價備註事項	(空白)		

前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

本查詢資料之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

臺南市 下營區 4312下營段 3389-0000地號

(如需登記謄本，請向各地政事務所申請)

土地所有權部

縣市	臺南市		
鄉鎮市區	下營區		
地段	4312 下營段		
地號	3389-0000		
登記次序	0005		
登記日期	民國110年08月17日		
登記原因	夫妻贈與		
原因發生日期	民國110年08月06日		
所有權人姓名	李佳芳		
統一編號	T220634083		
出生日期	民國056年08月16日		
住址	臺南市佳里區安西里 1 0 鄰安西路 3 5 7 號		
相關他項登記次序	0002-000		
權利範圍	2402分之1143		
權狀字號	110南麻字第018501號		
當期申報地價年月	109年01月		
當期申報地價	152 元/平方公尺		
前次移轉現值或原規定地價			
年月	070年04月	地價	40 元/平方公尺
歷次取得權利範圍	2402分之1143		
其他登記事項	(空白)		
地價備註事項	(空白)		

前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

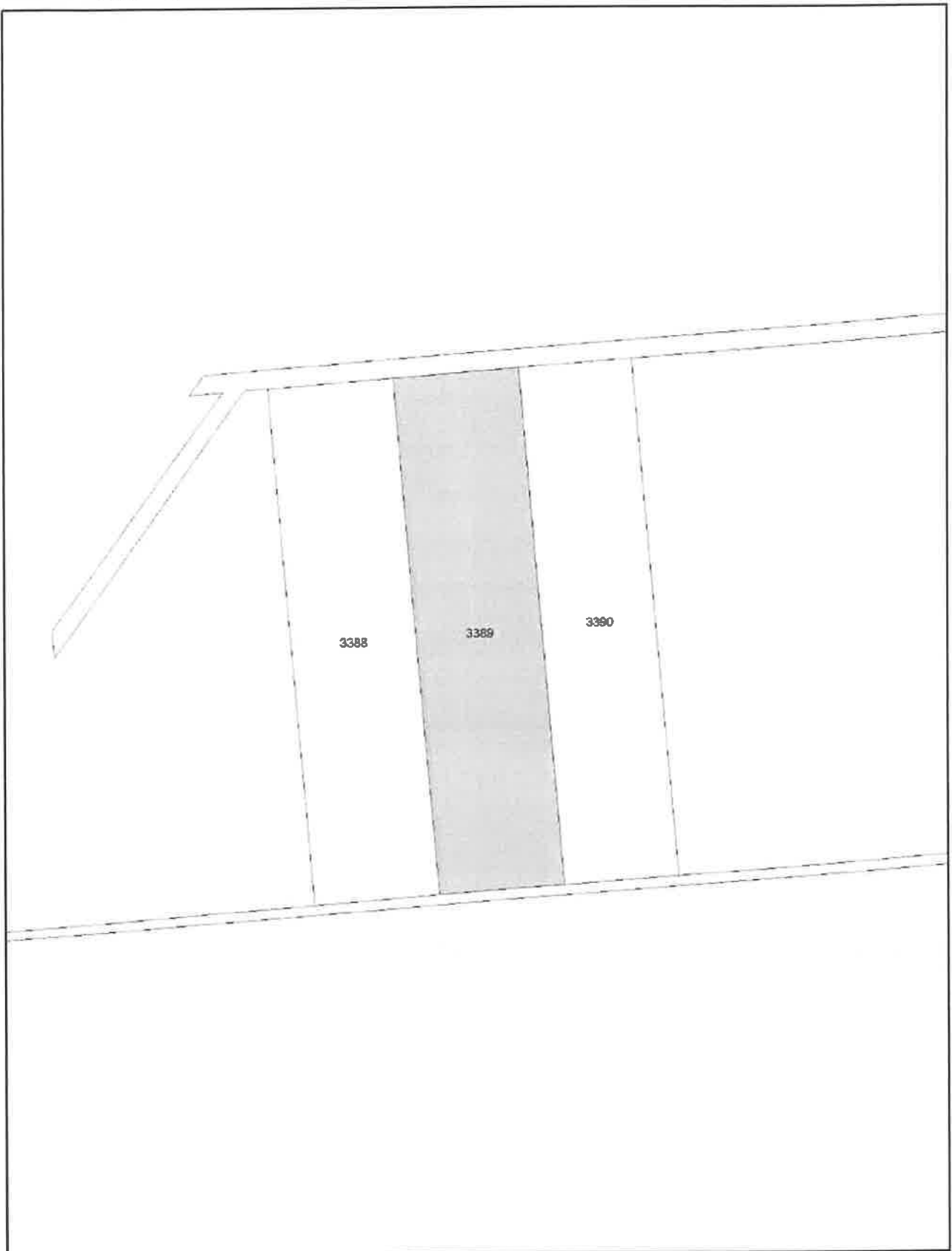
本查詢資料之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

地籍圖資查詢系統

查詢日期：110年10月28日

臺南市下營區下營段(地號3389-0000)[第二類]比例尺=1/1000 地籍圖



※如需地籍圖謄本，請向地政事務所申請。

※本地籍圖與地形圖套合謹供參考，不能作為分區使用判定等其他用途。

臺南市 下營區 4312下營段 3391-0000地號

(如需登記謄本，請向各地政事務所申請)

土地標示部

縣市	臺南市
鄉鎮市區	下營區
地段	4312 下營段
地號	3391-0000
登記日期	民國060年08月27日
登記原因	土地重劃
地目	田
等則	13
面積	1,552.00平方公尺
使用分區	特定農業區
使用地類別	農牧用地
公告現值年月	民國110年01月
公告土地現值	780 元/平方公尺
公告地價年月	民國109年01月
公告地價	190 元/平方公尺
其他登記事項	(空白)
地價備註事項	(空白)

本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

臺南市 下營區 4312下營段 3391-0000地號

(如需登記謄本，請向各地政事務所申請)

土地所有權部

縣市	臺南市		
鄉鎮市區	下營區		
地段	4312 下營段		
地號	3391-0000		
登記次序	0003		
登記日期	民國100年02月15日		
登記原因	接管		
原因發生日期	民國099年12月25日		
所有權人姓名	臺南市		
統一編號	0006700000		
出生日期	---年--月--日		
住址	(空白)		
管理者	臺南市政府地政局		
住址	臺南市安平區永華路二段 6 號九樓		
統一編號	36724697		
權利範圍	1552分之552		
權狀字號	---字第-----號		
當期申報地價年月	109年01月		
當期申報地價	190 元/平方公尺		
前次移轉現值或原規定地價			
年月	066年10月	地價	40 元/平方公尺
歷次取得權利範圍	1552分之552		
其他登記事項	申請免繕發權利書狀：辦理公有土地權利登記		
地價備註事項	(空白)		

前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

本查詢資料之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

臺南市 下營區 4312下營段 3391-0000地號

(如需登記謄本，請向各地政事務所申請)

土地所有權部

縣市	臺南市		
鄉鎮市區	下營區		
地段	4312 下營段		
地號	3391-0000		
登記次序	0004		
登記日期	民國106年12月22日		
登記原因	買賣		
原因發生日期	民國106年11月27日		
所有權人姓名	曾兆莆		
統一編號	R121164648		
出生日期	民國045年09月24日		
住址	臺南市佳里區安西里10鄰安西路357號		
相關他項登記次序	0001-000		
權利範圍	3104分之1000		
權狀字號	110南麻字第020958號		
當期申報地價年月	109年01月		
當期申報地價	152 元/平方公尺		
前次移轉現值或原規定地價 年月	070年06月	地價	48 元/平方公尺
歷次取得權利範圍	3104分之1000		
其他登記事項	(空白)		
地價備註事項	(空白)		

前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

本查詢資料之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

臺南市 下營區 4312下營段 3391-0000地號

(如需登記謄本，請向各地政事務所申請)

土地所有權部

縣市	臺南市		
鄉鎮市區	下營區		
地段	4312 下營段		
地號	3391-0000		
登記次序	0005		
登記日期	民國110年09月16日		
登記原因	夫妻贈與		
原因發生日期	民國110年08月10日		
所有權人姓名	李佳芳		
統一編號	T220634083		
出生日期	民國056年08月16日		
住址	臺南市佳里區安西里 1 0 鄰安西路 3 5 7 號		
相關他項登記次序	0001-000		
權利範圍	3104分之1000		
權狀字號	110南麻字第020959號		
當期申報地價年月	109年01月		
當期申報地價	152 元/平方公尺		
前次移轉現值或原規定地價年月	070年06月	地價	48 元/平方公尺
歷次取得權利範圍	3104分之1000		
其他登記事項	(空白)		
地價備註事項	(空白)		

前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

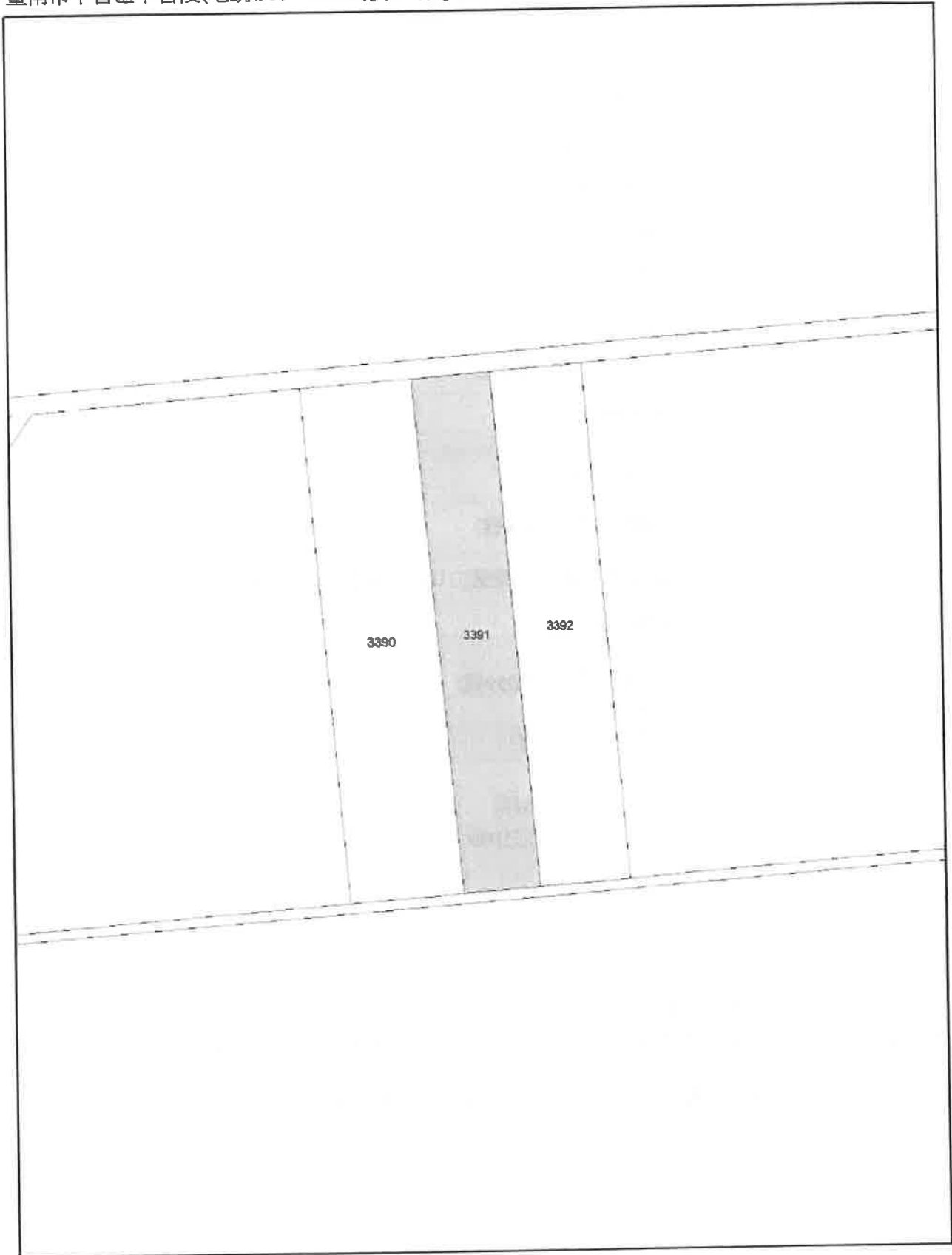
本查詢資料之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。

本查詢資料有時間落差，實際應以地政事務所地籍資料庫記載為準。

地籍圖資查詢系統

查詢日期：110年10月28日

臺南市下營區下營段(地號:3391-0000)[第二類]比例尺=1/1000 地籍圖



※如需地籍圖謄本，請向地政事務所申請。

※本地籍圖與地形圖套合謹供參考，不能作為分區使用判定等其他用途。

條號查詢結果

法規名稱：土地法 EN

法規類別：行政 > 內政部 > 地政目

- 第 34-1 條
- 1 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。
 - 2 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。
 - 3 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，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。
 - 4 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。
 - 5 前四項規定，於公同共有準用之。
 - 6 依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。

資料來源：全國法規資料庫

法規樹狀查詢

狀態：☒適用 ☐停止適用/廢止 [查詢](#)

土地法第三十四條之一執行要點 》符合條件的條文共有 11 筆

[法規庫查詢](#) [查詢法規條文](#) [查詢法規](#)

土地法第三十四條之一執行要點

中華民國106年12月1日台內地字第1061307056號令修正全文

第 1 點

依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）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。

第 2 點

共有土地或建物之應有部分為公同共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，得依本法條規定辦理。

第 3 點

本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割；所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限；所定設定地上權、農育權、不動產役權或典權，以有償為限。

第 4 點

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。

第 5 點

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。

第 6 點

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，於公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，依其成立公同關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。分別共有與公同共有併存之土地或建物，部分公同共有人已得依本法條規定處分其公同共有之應有部分，且另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第一項共有人數及其應有部分時，該公同共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算。

► 解釋函令 1 筆

第 7 點

本法條第二項所定事先、書面通知及公告，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、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。
- （二）書面通知應視實際情形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。
- （三）公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。

- (四) 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。
- (五) 通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項。
- (六) 他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。
- (七) 委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

第 8 點

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) 本法條第一項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；登記機關無須審查其通知或公告之內容。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。如因取得不動產物權者，本法條第一項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。

(五) 依本法條規定移轉、設定典權或調處分割共有物時，得由同意之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及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之同意書及印鑑證明領取之證明文件。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。

第 9 點

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) 他共有人之住址為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理提存。

(三) 他共有人之住址不詳，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，並依提存法第二十七條準用民事訴訟法第一百四十九條規定，聲請公示送達。

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。無遺產管理人時，可依民法第三百二十六條規定，以不能確知孰為債權人而難為給付為由，辦理提存。

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

