

歸屬法條：土地法第 34 條之 1

【公布日期文號】內政部 97 年 6 月 12 日內授中辦地字第 0970046311 號函

【要旨】關於共同共有人或分別共有人依土地法第 34 條之 1 規定處分共有物時，承受人得否為該共有物之共有人之一，及土地增值稅核課事宜乙案

【內容】

- 一、依據財政部 97 年 6 月 5 日台財稅字第 09700258750 號函辦理。
- 二、本案經函准法務部 95 年 8 月 4 日法律決字第 095070558 號函略以：「依土地法第 34 條之 1 規定旨在解決因少數共有人不予同意，即無從處分共有物之困難，而賦予部分共有人得處分共有物之權，以促進共有土地或建築改良物之有效利用，又該同意處分之意思與後續之處分行為係屬二事。次依上開土地法規定，並參酌最高法院 91 年度判字第 214 號裁判略以：『．．．至土地或建築改良物之共有人，其應有部分合計逾三分之二，而依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定處分全部共有物時，其承受人，得為共有人之一，或必須為該共有物全體共有人以外之第三人，法律並未設限制規定．．．土地共有人，依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，取得全部共有物之處分權、而依法處分該共有土地時，如其承受人為共有人之一時，將發生該承受人因承受處分權人所處分之共有物全部權利，而與其原有該土地之部分權利混同，因此無須另為土地所有權移轉登記．．．』意旨，均未限制共有人承買共有物，且共有人承受共有物時，係生權利混同之效果。是以，同意處分共有物之人數及應有部分如已符合前開土地法規定，即得依前開規定處分共有物，縱事後原同意處分之共有人之一承買共有物，而生權利混同之效果，亦不影響原同意處分人數及應有部分之計算．．．」；另該部 97 年 3 月 12 日法律決字第 0970003026 號函示上開函釋對於「分別共有」亦應為相同之處理在案，本案同意上開法務部意見。
- 三、另依財政部 97 年 6 月 5 日台財稅字第 09700258750 號函、同年 4 月 21 日台財稅字第 09600361070 號函副本及 96 年 4 月 9 日台財稅字第 09604515860 號函釋有關土地增值稅核課事宜如下：
 - (一) 共有土地移轉，因承買之部分共有人兼具出賣人身分，其應有（或潛在）部分於本次買賣時，其增值利益尚未真正實現，應不課徵土地增值稅；惟嗣後再移轉時，該應有（或潛在）部分之原地價，應以本次移轉前之原規定地價或前次移轉現值為準，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。

(二) 買賣雙方如具二親等關係，且土地增值稅繳款書載有「另有贈與稅」，則於辦理移轉登記時，仍應檢附非屬贈與財產證明或贈與稅繳清、免稅等證明，至於不同意者應檢附之上開證明文件，准由同意出售者代為申辦，俾憑辦理移轉登記。

四、本案因與一般買賣登記案件不盡相同，茲將共有土地依土地法第 34 條之 1 規定處分，權利人兼義務人身分時，土地登記申請書及買賣移轉契約書之填寫方式如後附範例。

土 地
所有權買賣移轉契約書
建築改良物

土地 買受人
 下列 經 雙方同意所有權買賣移轉，特訂立本契約：
 建物 出賣人

土地 標 示	(1) 坐 落	鄉鎮 市區	松山區	以下 空白			建 物 標 示	(6) 建 號	23					
		段	延吉					(7) 門 牌	鄉鎮市區	信義區				
			街 路	延吉街										
	小段	二				(8) 建物 坐落		段 巷 弄						
			號 樓	43 號 3 樓										
	(2) 地 號	500				(9) 面積 (平方 公尺)		段	延吉					
			小 段	二					地 號	500				
	(3) 地 目	建				(10) 附屬 建物		第三層	100					
								層						
	(4) 面積 (平方公尺)	200				(11) 權利範圍		層						
					共 計		100							
(5) 權利範圍	公司 共有 1/3	(張○一、張○二、張 ○三、張○四、張○五、 張○六等 6 人公司共 有)	公司 共有 1/3	(張○一、張○二、張○三、張○四、張○ 五、張○六等 6 人公司共有)	公司 共有 全部	(張○一、張○二、張○三、張○四、張○ 五、張○六等 6 人公司共有)								

(12) 買賣價款總金額新台幣 500 萬元整

(13) 申請登記以外之約定事項	1. 他項權利情形：					(14) 簽名或簽證										
	2.															
	3.															
	4.															
	5.															
	訂 立 契 約 人	(15) 買受人或 出賣人	(16) 姓名 或 名稱	(17) 權利範圍			(18) 出生 年月日	(19) 統一編號	(20)住 所							(21) 蓋 章
				買受 持分	出賣 持分				縣市	鄉鎮 市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號
買受人 兼出賣人		張○一	詳如 標示	詳如 標示	30.3.1	C100587500	臺北市	信義區			松隆路			40		印鑑章
出賣人		張○二		詳如 標示	38.6.7	C100587501	臺北市	信義區			松隆路			50		印鑑章
出賣人		張○三		詳如 標示	40.7.9	C100587502	臺北市	信義區			松隆路			66		印鑑章
出賣人		張○四		詳如 標示	42.8.18	C100587503	臺北市	信義區			松隆路			33		印鑑章
出賣人		張○五		詳如 標示	44.10.8	C100587504	臺北市	信義區			松隆路			27		印鑑章
出賣人	張○六		詳如 標示	47.9.23	C100587505	臺北市	信義區			松隆路			105			
(22)立約日期			中 華 民 國 96 年 4 月 23 日													

收件 日期	年 月 日 時 分	收件 者章	連件序別 (非連件 者免填)	共 件	第 件	登記費	元	合 計	元
	字 號					字 第 號	書狀費	元	收 據
件						罰 鍰	元	核算者	

土 地 登 記 申 請 書									
(1) 受理 機關	縣 松山地政事務所 臺北市 <input type="checkbox"/> 跨所申請		資料管 轄機關	縣 市 地政事務所		(2)原因發生 日 期	中華民國 96年 4月 23日		
(3)申請登記事由 (選擇打√一項)				(4)登記原因 (選擇打√一項)					
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記				<input type="checkbox"/> 第一次登記					
<input checked="" type="checkbox"/> 所有權移轉登記				<input checked="" type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/> 抵押權登記				<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記				<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記				<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/> 標示變更登記				<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/>				<input type="checkbox"/>					
(5)標示及申請權利內容		詳如 <input checked="" type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>							
(6) 附繳 證件	1.土地建物買賣契約書正副本各 1 份		4.契稅繳(免)稅證明 1 份		7.印鑑證明 4 份				
	2.土地所有權狀 4 份		5.土地增值稅繳(免)稅證明 1 份		8.提存書 2 份				
	3.建物所有權狀 4 份		6.身分證影本 6 份		9. 份				
(7)委任 關係	本土地登記案之申請委託 王○文 代理。 複代理。 委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有 虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。 <div style="border: 1px solid red; display: inline-block; padding: 2px;">代理人印</div>				(8) 聯絡 方式	聯絡電話 (04) 2222-1111		傳真電話 (04) 2222-1120	
						電子郵件信箱			

