

# 共有土地要全部共有人都同意才能賣嗎？不同意的人該如何保護自己？

文:陳哲瑋（認證法律人） · 房子·土地·鄰居 · 2025-09-26

本文

## 一、可以出賣持分≠可以出賣部分或整筆不動產

在分別共有不動產的情況下，每位共有人手上擁有的是「應有部分」（也就是俗稱的「持分」）。而依照民法第819條的規定，每個共有人手上持有的「應有部分」是可以自由買賣、移轉的<sup>[1]</sup>；但是就共有物的實體，如果要處分（如賣掉部分或整塊土地），必須經過共有人同意，但要多少人同意才能處分，則會因為它是動產還是不動產，而有不同的門檻。

## 二、不動產處分原則僅需多數決同意

### （一）一般共有物的處分，原則上需「全體」共有人同意

依照民法第819條規定，共有物的處分，必須得到共有人全體同意<sup>[2]</sup>。因此，原則上一般共有物的處分，必須要所有共有人都同意才能處分。例如三個人一起出資購買而共有的車子，就必須三個人都同意才可以賣掉。

### （二）「不動產」共有物的處分，例外僅需「多數決」同意即可出賣

在共有物是「不動產」的情形，因不動產負有極高的經濟價值，若仍需「全體」共有人同意，容易浪費它的價值，也不利於土地或房屋的經濟價值利用。因此，法律特別增設「土地法第34條之1」規定，允許以「多數」共有人同意，便能處分不動產<sup>[3]</sup>，多數的情況有以下兩種：

1. 「共有人過半數」且「持分過半數」。
2. 「人數不計」但「持分過2/3」。

以上兩種多數決的方式，只要擇一便可以處分不動產，而不需要「全體」共有人同意。

## 三、不同意被處分的共有人，如何保護自己？（見圖1）

共有不動產處分，不同意的共有人該怎麼辦？

**不動產** 共有物的處分，僅需 **多數決** 同意即可出賣。

符合以下任一條件：

1. 「共有人過半數」且「持分過半數」
2. 「人數不計」但「持分過2/3」

\*一般共有物的處分，原則上需「全體」共有人同意

↑ ↑ ↑ ↑ ↑ ↑

但不同意不動產被處分的共有人，可以主張什麼權利？

	優先承買權	分割請求權	向地政機關異議
	土地法 § 34-1 IV	民法 § 823 I 民法 § 824 II、III	土地法第三十四條之一 執行要點第14點
怎麼主張權利	<p>自收到出賣通知後 <b>15日內</b>，以<b>書面方式</b>行使權利。</p> <p>必須以<b>同一條件行使</b>，不可任意變更價格、標的範圍等</p> <p>土地法第三十四條之一 執行要點第13點第1款、 執行要點第12點 I</p>	<p>共有人可以透過協商達成<b>協議分割</b>，或者請求法院<b>裁判分割</b>。</p> <p>裁判分割方式——</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 原物分割： 按持分分配原物</li> <li>② 變價分割： 出賣後按持分分配金錢</li> <li>③ 混合分割方式： 部分原物分配 + 部分分配金錢</li> </ol>	<p>依據以下四種原因以<b>書面方式</b>提出異議——</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>① 出賣人未記明各筆不動產價金，使少數共有人無法主張優先承買權</li> <li>② 少數共有人對於應得的對價、補償及買賣條件有爭議且已向法院起訴</li> <li>③ 多數決的書面通知不符法定要件</li> <li>④ 有其他有損少數共有人權益的情形，且已向法院起訴</li> </ol>
	注意事項	<p>如多數共有人未依法通知就把不動產移轉登記給別人，少數共有人<b>只能請求損害賠償</b>，無法要求塗銷不動產的移轉登記</p>	<p>協議分割是共有人間講好就可以；<b>裁判分割由法官視個案採取適當方式</b></p>

圖1 共有不動產處分，不同意的共有人該怎麼辦？

資料來源：陳哲瑋 / 繪圖：Yen

難道少數的共有人就只能眼睜睜看著自己的共有物被賣掉嗎？其實不是。不同意處分的共有人在共有物被處分時，有下列三種方式可以應對：

## （一）優先承買權

### 1. 可以主張優先承買權

依照土地法第34條之1第4項規定<sup>[4]</sup>，如果有共有人出賣他的應有部分時，其他共有人可以用同一價格共同或單獨優先承購。

因此，當有共有人打算憑藉多數決的方式，將全部共有土地依土地法第34條之1第4項規定出賣給其他外人時，多數共有人必須事先用書面的方式通知其他共有人<sup>[5]</sup>，而其餘「不同意的共有人」可以向多數決的共有人主張行使「優先承購權」，要求以同一出賣條件承買該不動產。

### 2. 優先承買權如何行使？

少數共有人要在收到不動產出賣通知後15日內，以書面方式，向同意處分的大多數共有人表示他要行使優先承買權<sup>[6]</sup>。

行使優先承買權時，必須與原本出賣給第三人的條件為「同一條件」<sup>[7]</sup>，不可任意變更價格、標的範圍等契約內容。

### 3. 未通知少數共有人行使優先承買權怎麼辦？

如果多數共有人沒有通知少數共有人行使優先承買權，就把不動產移轉登記給別人，因為土地法34條之1優先承買權只能對共有人主張，不可以對抗第三人，所以沒有被通知行使優先承買權的少數共有人，只可以向多數共有人請求侵權行為損害賠償，無法主張塗銷不動產的移轉登記<sup>[8]</sup>。

## （二）分割請求權

### 1. 裁判分割

在共有物所有權還沒移轉登記為第三人之前，共有人間仍存在共有關係，如果彼此間無法達成分割協議<sup>[9]</sup>，不同意的少數共有人中任何一人都可以對其他共有人主張民法第823條第1項規定<sup>[10]</sup>，請求法院裁判分割共有物。

### 2. 裁判分割的結果

裁判分割，會由法官決定要用哪種方式分割比較適當。以下列出幾種分割方式<sup>[11]</sup>：

### (1) 原物分割

將原物按照應有部分比例分配給各共有人。

### (2) 變價分割

將共有物變賣，以「金錢」的形式按應有部分的分配給各共有人。

### (3) 混合分割方式

例如一部分的共有物採「原物分割」，另一部分的共有物則採「變價分割」的方式。或者是共有物分配給特定的共有人，並由受分配的共有人拿出金錢，將金錢分配給剩餘沒有分配到共有物的共有人。

### (三) 異議

依照土地法第三十四條之一執行要點規定<sup>[12]</sup>，多數共有人已依照土地法第34條之1的方式多數決出賣不動產，並到地政機關申請不動產登記時，少數不同意處分的共有人，可以趕快用書面的方式，依據下列4種原因之一，向地政機關提出異議，如果地政機關認為少數人提出的異議有理由的話，便會駁回多數人的登記申請，這樣就可以中斷土地的處分登記：

1. 一次處分數宗不動產，出賣人未記明各宗不動產的價金，使少數共有人無法主張優先購買權。
2. 少數共有人對於他應得的對價、補償及買賣條件等私權事項有爭執，並已向法院起訴。
3. 就多數決處分的書面通知不符法定要件。
4. 其他有損少數不同意處分的共有人權益的情形，並已向法院起訴。

#### 註腳

[1] 民法第819條第1項：「各共有人，得自由處分其應有部分。」

[2] 民法第819條第2項：「共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。」

[3] 土地法第34條之1第1項：「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。」

[4] 土地法第34條之1第4項：「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] 土地法第34條之1第2項：「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。」

- [6] [土地法第三十四條之一執行要點](#)第13點第1款：「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。」
- [7] [土地法第三十四條之一執行要點](#)第12點第1項：「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。」
- [8] [最高法院109年度台上大字第2169號民事裁定](#)：「二惟土地法第34條之1第4項並未如同法第104條第2項後段設有出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人之明文，故土地法第34條之1第4項規定之優先承購權僅具債權效力。優先承購權人於他共有人出賣其應有部分予第三人時，固得行使優先承購權而與該共有人訂立同樣條件之買賣契約，然倘該共有人本於其與第三人之買賣契約而將出售之應有部分移轉登記予第三人，優先承購權人不得主張該買賣為無效而塗銷其移轉登記。……五出賣之共有人違反通知義務，致未受通知之他共有人無從行使優先承購權，倘構成侵權行為致該共有人因此受有損害，自得依侵權行為之法則請求出賣之共有人負損害賠償責任。」
- [9] 如果各共有人彼此之間對於要分割、分割方式，經過協商有達成共識，可以依據[民法第824條](#)第1項規定的「協議分割」，彼此約定如何分割並簽署分割協議書就好，就不用向法院提告請求裁判分割共有物。
- [10] [民法第823條](#)第1項：「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限。」
- [11] [民法第824條](#)第2、3項：「  
II 分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：  
一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。  
二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。  
III 以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。」
- [12] [土地法第三十四條之一執行要點](#)第14點：「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。」

#### 延伸閱讀

楊舒婷（2024），《什麼是應有部分（持分）？什麼是共有？》。

楊舒婷（2022），《和別人共有土地要如何分配？——介紹不動產共有物分割的方法》。

張博洋（2022），《優先承購權（二）—土地法第34條之1》。

標籤

共有，多數決，優先承買權，分割，土地法34-1