

連帶清償責任（土 § 34-1III）。爰此，實務上多數之共有人於申請權利變更登記時，應提出他共有人之應得價金確定已為受領或為其提存之證明。此外，其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記（土 § 34-1III）。故如因土地交換，或與他人合建房屋等，而取得不動產物權者而言，多數之共有人應代他共有人申辦土地登記。所謂代他共有人申請登記，依共有人對他共有人應負連帶清償責任之意旨，應為共有人對他共有人應負之義務而非權利。

三、共有土地之優先承購權

為避免共有人應有部分落於他人之手，而妨礙土地管理使用與處分，並藉以減少共有人人數，以簡化或消除共有關係，俾利土地之開發利用。故乃規定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（土 § 34-1IV），此優先承購權⁵，性質上為法定先買權，須以共有人有效出賣其應有部分與第三人時，他共有人始得主張優先承購（65年台上字第2113號判例）。又對於法院拍賣共有土地或建物之應有部分時，亦有其適用（強 § 102 I）。依上述規定共有人優先承購權之行使，應具備下列要件：(一)行使主體須為他共有人；(二)於買賣時方得適用；(三)須以同一價格主張優先承購；(四)須於接到出賣通知後十日內表示（執行要點十(二)）。

上述之規定，就共有農地而言，因可減少共有人數，避免耕作利用之糾紛，復可防止農地細分，逐漸擴大農場面積，確有必要。但是就建築物用地而言，若地上已有建物且已經區分為各別所有者，顯然窒礙難行。目前都市土地，其建築物多為區分所有，而其基地則為建物區分所有權人共有，並按各層建物所有部分之建物面積與整棟建物之面積之比例計算其持分。因基

⁵ 土地法及相關法律中，有關土地優先購買權之規範甚多、不僅規範效力不同，其行使之主體亦有所別，宜注意之。有關優先購買權之相關規定如下：民法 § 426-2、§ 460-1、§ 824；民法物權施 § 8-5；土地法 § 13、§ 34-1、§ 73-1、§ 104、§ 107、§ 124、§ 219；農地重劃條例 § 5，§ 23；農村社區土地重劃條例 § 29；土地徵收條例 § 59；耕地三七五減租條例 § 15；建築法 § 45；都市計畫法 § 55；文化資產保存法 § 28；地籍清理條例 § 13；都市更新條例 § 27；祭祀公業條例 § 52。

地與建物於使用上有不可分離之特性，在買賣實務上，常為一併移轉其所有權，若其他土地共有人主張優先承購權，勢必影響交易之安全與房地產之利用，故依內政部於民國64年10月21日台內地字第657006號函釋：「對於地上已有建物，且該建物區分為各別所有者，如各別所有人出賣其建物時，就其建物所在基地之應有部分一併出賣與同一人所有者，本土地法第104條，使基地與地上之房屋所有權人合而為一之立法精神，基地之他共有人無優先購買權。」同樣之規範，亦於土地登記規則第98條、土地法第34條之1執行要點十(四)明載之。公寓大廈管理條例第4條之規定，基於一體化之立法意旨，亦同於此⁶。

爰此，優先承購權之規定，較適用於未經出租之共有農地、地上尚無建築物之共有土地或建築物及其基地均屬相同之共有人所共有。同理，國軍老舊眷村或不適用營地，因整體規劃必須與鄰地交換分合者，亦不受本法之優先承購權之限制（國眷§19）。

本項所規定之「優先承購權」，其性質屬形成權，當他共有人向出賣應有部分之共有人為優先承買之表示時，即生效力。惟共有人之優先承購權，僅具債權之效力（68年台上字第3141號判例），倘共有人違反規定，未徵求他共有人放棄優先購買權，而將其應有部分賣與他人，他共有人如有損害，僅得向出賣之共有人請求損害賠償而已（土地法第34條之1執行要點十(六)）。又因僅具債權效力，故與土地法第104條或第107條之優先購買權競合時，應優先適用土地法第104條或第107條之規定（土地法第34條之1執行要點十(七)）。故本項優先承購權，係指他共有人於共有人出賣共有土地或建築改良物時，對該共有人有請求以同樣條件，訂定買賣契約之權而言（65年台上字第853號判例）。

又為維持共有物之經濟效益，於共有物變價分配時，除買受人為共有人外，共有人有依相同條件優先承買之權，有二人以上願優先承買者，以抽籤定之（民§824VII）。

⁶ 惟民法物權編修正施行前，區分所有建築物之專有部分與其所屬之共有部分及其基地，已分屬不同一人所有，若有分離出賣情形，其專有部分之所有人或基地所有人，有依相同條件優先承買之權利（參閱民法物權編施行細則§8-5）。