

訴 願 人 余○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 100 年 5 月 25 日 100 大同字 048950 號駁

回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人與案外人王○○、杜○○、杜○○、杜○○、杜○○等 5 人委由代理人孫○○檢具買賣契約書等資料，以原處分機關民國（下同）100 年 5 月 6 日收件大同字第 4895 號土地登記申請書，就出賣人即案外人王○○等 5 人及廖○○所共有之本市大同區大龍段 2 小段 752 地號土地（權利範圍共計 6/6；下稱系爭土地），以訴願人為權利人，申請所有權移轉登記。嗣廖○○委由案外人廖○○以 100 年 5 月 17 日函，向原處分機關提出異議，表示其為系爭土地之共有人之一，且已依法行使優先購買權。原處分機關遂審認本案申請登記之權利人、義務人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 100 年 5 月 25 日 100 大同字 048950 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁回通

知書於 100 年 5 月 27 日送達，訴願人不服，於 100 年 6 月 24 日經由原處分機關向本府提起訴

願，8 月 8 日、8 月 10 日、8 月 16 日分別補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、按行為時土地法第 34 條之 1 規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，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。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。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。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……。」第 37 條第 2 項規定：「土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第 34 條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。」第 55 條規定：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。」第 57 條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」

按 行政法院 81 年度判字第 1796 號判例：「……土地登記規則第 49 條第 1 項第 3 款（

：現行土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款）所謂『涉及私權爭執』範圍甚廣，舉凡與登記事項有關而涉及私法上權利存否之爭議者，均包括在內。故在申請所有權登記之時，有人出面爭執申請人之權利，固屬涉及私權爭執，即在因時效取得地上權申請登記之情形，苟有人對申請人取得地上權權利正當與否有所質疑，出面爭執，亦屬申請案件涉及私權爭執。」

- 二、本件訴願及補充理由略以：原處分機關係依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回申請，惟未詳述本件有何爭執不合於登記要件，或為本案登記將造成何權利糾紛，原處分未具理由，與上開規定不符，應予撤銷；訴願人業以存證信函寄達共有人之一廖○○戶籍地址並刊登公告，廖君已逾 10 日期限，已放棄優先購買權；原處分機關應以書面審查可得而知者為限，實體法律關係應以司法裁判為斷。
- 三、查訴願人與案外人王○○、杜○○、杜○○、杜○○、杜○○等 5 人委由代理人孫○○檢具買賣契約書等資料，以原處分機關 100 年 5 月 6 日收件大同字第 4895 號土地登記申請書，就王○○等 5 人及廖○○所共有之系爭土地，以訴願人為權利人，申請所有權移轉登記。案經系爭土地共有人之一廖○○以 100 年 5 月 17 日函，向原處分機關提出異議，表示其已就系爭土地行使優先購買權，原處分機關爰認本案申請登記權利人、義務人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回訴願人之申請，自屬有據。
- 四、至訴願人主張原處分未具理由，與土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定不符，應予撤銷；訴願人業以存證信函寄達共有人之一廖○○戶籍地址並刊登公告，廖君已逾 10 日期限

，已放棄優先購買權；原處分機關應以書面審查為限，實體法律關係應以司法裁判為斷云云。按登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查，審查結果如該登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，即應以書面敘明理由及法令依據，予以駁回，土地登記規則第 55 條第 1 項及第 57 條第 1 項第 3 款定有明文。

本件異議人廖○○於系爭土地所有權移轉登記案審查期間，即委由案外人廖○○向原處分機關提出異議，表示其已行使優先購買權，此即係對訴願人及王○○等人就系爭土地申請所有權移轉登記之法律關係加以爭執；依前開行政法院 81 年度判字第 1796 號判例意旨，本件即屬與申請所有權移轉登記

事項有關而涉及私權爭執。又本件駁回通知書載明：「一、駁回理由：依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定.....予以駁回。二、說明：（一）查未會同之共有人廖○○於 100 年 5 月 17 日提出異議，本案涉有登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，依法全案予以駁回.....。」已說明本件係因未會同辦理之他共有人廖○○於 100 年 5 月 17 日提出異議，涉有登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，故依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定予以駁回；尚難認原處分機關未敘明理由。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以本案申請登記之權利人、義務人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間涉有爭執，駁回訴願人所有權移轉登記之申請，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如文。訴願審議委員會主

任委員	蔡	立	文
副主任委員	王	曼	萍
委員	陳	石	獅
委員	紀	聰	吉
委員	戴	東	麗
委員	柯	格	鐘
委員	葉	建	廷
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	覃	正	祥

中華民國 100 年 9 月 9 日市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文 決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路3段1巷1號)