

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因土地登記事件，不服原處分機關民國 100 年 11 月 10 日北市建地一字第 10031648100 號函、100 年 11 月 10 日北市建地一字第 10031648101 號公告及 100 年 12 月 15 日北市建地一字第 1

0031822600 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 100 年 11 月 10 日北市建地一字第 10031648100 號函及 100 年 11 月 10 日北市建地一字第

10031648101 號公告部分，訴願不受理。

二、關於 100 年 12 月 15 日北市建地一字第 10031822600 號函部分，訴願駁回。

事實

案外人○○○、○○○及○○○等 3 人於民國（下同）100 年 11 月 3 日以原處分機關收件萬華字第 XXXXX 號土地登記申請書，申辦本市萬華區○○段○○小段○○地號土地（下簡系爭土地）所有權買賣移轉登記。查系爭土地為○○○等 3 人、訴願人等 4 人及其他共有人計 13 人共有，○○○等 3 人依土地法第 34 條之 1 規定，申請將系爭土地以買賣為原因而移轉登記予亦具共有人身分之○○○，經原處分機關審查上開登記申請符合土地法第 34 條之 1 及土地登記規則第 97 條等相關法令規定，遂准予登記，並依土地登記規則第 35 條及第 67 條規定，以 10

0 年 11 月 10 日北市建地一字第 10031648100 號函及 100 年 11 月 10 日北市建地一字第 10031648101

號公告通知未會同辦理上開登記之訴願人等 4 人及其他系爭土地共有人，並註銷其等之系爭土地所有權狀。嗣訴願人等 4 人於 100 年 12 月 8 日以書面申請撤銷上開登記，經原處分機關以

100 年 12 月 15 日北市建地一字第 10031822600 號函復訴願人等 4 人略以：「主旨：臺端申請

撤銷本市萬華區○○段○○小段○○地號土地移轉登記一案 說明：..... 二、按內

政部 97 年 6 月 12 日內授中辦地字第 0970046311 號函略以：『案經函准法務部 95 年 8 月 4 日法律

決字第 095070558 號函……並參酌最高行政法院 91 年度判字第 214 號裁判……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……』……三、復按申請土地移轉登記時，依土地法第 34 條之 1 第 4 項……規定優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書或於申請書適當欄明『優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任』字樣，為土地登記規則第 97 條所明定。查該登記申請案由申請人依上開規定切結，本所據上開規定准予登記並無違誤。四、未按……土地登記規則第 7 條規定：『依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。』……故臺端來函請求撤銷本所 100 年 11 月 3 日收件萬華字第 155190 號登記案及暫緩辦理○○○現有土地之移轉一事，請依前揭規定辦理……。」訴願人等 4 人不服上開 2 函及公告，於 101 年 1 月 12

日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於 100 年 11 月 10 日北市建地一字第 10031648100 號函及 100 年 11 月 10 日北市建地一字第

10031648101 號公告部分：

一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院 62 年度裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、按原處分機關 100 年 11 月 10 日北市建地一字第 10031648100 號函及 100 年 11 月 10 日北市

建地一字第 10031648101 號公告之內容，僅係通知訴願人等 4 人有關前揭所有權移轉登記案件辦理經過，又因前揭所有權移轉登記申請人未檢附原核發予訴願人等 4 人之系爭土地所有權狀，其所有系爭土地所有權狀乃依土地登記規則第 67 條規定公告註銷，準此

，前開原處分機關 100 年 11 月 10 日北市建地一字第 10031648100 號函僅係對訴願人等 4 人

所為之觀念通知；另 100 年 11 月 10 日北市建地一字第 10031648101 號公告僅係使第三人得

以知悉訴願人等 4 人及其他未會同辦理登記之共有人所持有表彰系爭土地權利之書狀屬失效狀況，尚無對外直接發生任何法律效果，皆非對訴願人等 4 人所為之行政處分。訴願人等 4 人對之提起訴願，揆諸首揭規定及判例意旨，自非法之所許。

貳、關於 100 年 12 月 15 日北市建地一字第 10031822600 號函部分：

一、按土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 4 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。」「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。」

土地登記規則第 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」第 35 條規定：「有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：……九、依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者……。」第 61 條第 2 項規定：「登記程序開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之進行。」第 67 條規定：「土地登記有下列各款情形之一，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：……六、合於第三十五條第一款至第五款、第九款及第十二款情形之一者。」第 97 條第 1 項、第 3 項規定：「申請土地移轉登記時，依……土地法第三十四條之一第四項……規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。」「依前二項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。」第 144 條規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記

事項欄註記。」

土地法第34條之1執行要點第9點規定：「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1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，並於登記申請書備註欄記明『依土地法第34條之1第1項至第3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文件.....（二）涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件，並於申請書備註欄記明『受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。』.....至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍.....。」第11點規定：「本法條第4項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：.....（五）本條項規定之優先購買權係屬債權性質，如出賣人違反此項義務將其應有部分之土地所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人如認為受有損害，得依法向該共有人請求損害賠償.....。」

內政部 97年6月12日內授中辦地字第097004631100號函釋：「.....本案經函准法務部

少
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

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，並參酌最高行政法院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.....。」.....。

二、本件訴願理由略以：

（一）新共有人先利用多次交易取得絕對多數後，再於短期內非法將剩餘部分低價強行收購為其所有；且本案亦有未依規定課徵土地增值稅及奢侈稅情形。

(二) ○○○於 100 年 5 月間就系爭土地以每坪新臺幣（下同）95 萬元向他共有人收購，惟其當時僅通知臺北市政府文化局優先承購而未通知訴願人等 4 人，且其於辦理提存時之提存價格僅剩每坪 70 萬元；另○○○為系爭土地共有人，其本於共有人之身分與他人共同出賣系爭土地予自己，明顯違法。

三、查原處分機關以 100 年 11 月 3 日收件萬華字第 155190 號登記案，受理○○○等 3 人申請將

其等共有之系爭土地辦理所有權買賣移轉登記予○○○，經原處分機關審核符合土地法第 34 條之 1 及土地登記規則第 97 條等相關法令規定，准予登記；並以該登記案符合上揭法令規定，否准訴願人等 4 人撤銷上開登記之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人等 4 人主張新共有人先利用多次交易取得絕對多數後，再於短期內非法將剩餘部分低價強行收購為其所有；且本案亦有未依規定課徵土地增值稅及奢侈稅情形云云。

查訴願人等 4 人所稱新共有人於短期內非法將剩餘部分低價強行收購為其所有，究係違反何種法令，並未具體指明，尚難遽為對其等為有利之認定；又依原處分機關答辯卷證所示，本件所有權買賣移轉登記申請案件有依規定繳納土地增值稅，有本市稅捐稽徵處萬華分處 100 年 11 月 3 日土地增值稅繳款書及土地增值稅不課徵證明書影本在卷可憑。是訴願主張，不足採憑。

五、又訴願人等 4 人主張○○○於 100 年 5 月間就系爭土地以每坪 95 萬元向他共有人收購，惟

其當時僅通知本府文化局優先承購而未通知訴願人等 4 人，且其於辦理提存時之提存價格僅剩每坪 70 萬元；另○○○為系爭土地共有人，其本於共有人之身分與他人共同出賣系爭土地予自己，明顯違法云云。按土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點規定：「本法條第 4 項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：.....（五）本條項規定之優先購買權係屬債權性質，如出賣人違反此項義務將其應有部分之土地所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人如認為受有損害，得依法向該共有人請求損害賠償.... ..。」是系爭土地出賣人是否踐行土地法第 34 條之 1 第 2 項規定之通知義務，僅生應否負損害賠償責任之問題，對於出賣處分之效力，尚無影響，又關於上開事項及提存價格尚有未足部分，依土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點規定：「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 1 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，並於登記申請書備註欄記明『依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 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文件.....（二）涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件，並於申請書備註欄記明『

受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。』……至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍……。」是訴願人上開主張核屬私權爭執，而非原處分機關審查範圍；另按前揭內政部 97 年 6 月 12 日內授中辦地字第 0970046311 號函釋意旨，因相關

規定並未限制共有人承受共有物，且共有人承受共有物時，係生權利混同之效果。是訴願主張，不足採作對其等有利之認定。從而，原處分機關受理並辦竣 100 年 11 月 3 日收件萬華字第 155190 號所有權買賣移轉登記申請案，且否准訴願人等 4 人撤銷該登記案之申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由，依訴願法第 77 條第 8 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	蔡	立	文
副主任委員	王	曼	萍
委員	劉	宗	德
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
委員	傅	玲	靜
委員	吳	秦	雯

中華民國 101 年 4 月 11 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)