

訴願人 ○○股份有限公司

訴願人兼代表人 ○○○

訴願人 ○○○

訴願人 ○○○

訴願人 ○○○

訴願人 ○○○

訴願人 ○○○

訴願人 ○○○○

訴願人 ○○○

訴願人 ○○○

訴願人 ○○○

訴願人 ○○○

訴願人 ○○○

訴願人 ○○○

訴願人兼上 14 人

訴願代理人 ○○○

訴願代理人 ○○○律師

原處分機關 臺北市士林地政事務所

訴願人因地上權登記事件，不服原處分機關民國 101 年 5 月 14 日 101 士林字 090010 號駁回通

知書，提起訴願，本府決定如下：

#### 主文

訴願駁回。

#### 事實

本市士林區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地）為訴願人○○○、○○○、○○○、○○○○、○○○○、○○○、○○○、○○○○、○○○○、○○○○、○○○○、○○○○、○○○○、○○○○、○○○○、○○○○、○○○○、○○○○、○○○○（下稱○○○等 14 人）及其他共有人共有。訴願人○○○等 14 人於民國（下同）101 年 4 月 17 日依土地法第 34 條之 1 規定，就系爭土地與訴願人○○股份有限公司（下稱○○公司）訂立地上權設定契約書，雙方並委由代理人○○○檢附該地上權設定契約書等相關

文件，以原處分機關 101 年 5 月 9 日收件士林字第 9001 號土地登記申請書，就系爭土地向原處

分機關申請地上權登記。嗣案外人即系爭土地其他共有人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等 8 人分別以 101 年 5 月 8 日、5 月 10 日及 5 月 11 日異議函（

書）向原處分機關聲明異議，表示訴願人○○○等 14 人事先從未徵詢或與其等交涉相關事宜，且依前揭地上權設定契約書所載，該地上權設定之期限為不定期可轉讓之上地權，其權利價值僅為新臺幣 500 萬元，該地上權設定契約係專以損害其他共有人之利益而使訴願人○○公司獨享系爭土地之利益為目的，嚴重侵害其等之權利；又訴願人○○公司代表人○○○於 101 年 3 月 26 日假贈與為名各移轉系爭土地 1800000 分之 6 應有部分予訴願人○○○等 13 人，使

渠等各取得 0.003548 坪面積之土地，其相互間並無贈與之真意，依民法第 87 條規定應屬無效，上開地上權設定契約並不符合土地法第 34 條第 1 項共有人過半數之規定。原處分機關爰審認本案涉及權利人、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，以 101 年 5 月 14 日 101 士林字 090010 號駁回通知書駁回訴願人

等 15 人之申請。該駁回通知書於同日送達，訴願人等 15 人不服，於 101 年 6 月 11 日經由原處

分機關向本府提起訴願，7 月 23 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、按土地法第 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.... ..，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。前四項規定，於公同共有準用之.....。」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 55 條第 1 項規定：「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。」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。」

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（按：

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：

(一) 本件訴願人等 15 人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定提出地上權登記之申請，實屬有據，

原處分機關駁回訴願人等 15 人之申請已違反依法行政原則。

(二) 本件設定地上權登記事件並無土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定應予駁回申請之情形，而原處分機關所援引之行政法院 81 年度判字第 1796 號判例，亦非對現行土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定所著之判例，自不得據以援引為參照依據。

(三) 原處分機關於異議人未提出任何證明文件，供其審查就設定地上權之法律關係是否有爭執，即遽為駁回之處分，顯有違法不當。

(四) 原處分機關遽以他共有人○○○等 8 人所提出之異議為由駁回訴願人申請，係對人民權利增加法律所無之限制，顯已逾越法律授權範圍。

(五) 原處分機關駁回訴願人等 15 人申請之理由，無非係以異議人主張訴願人等 15 人之作為違反公共利益及損害他人權益等情事，然訴願人等 15 人有無異議人所述之情事，與本件是否符合土地法第 34 條之 1 第 1 項規定之法律關係爭執無關，原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回訴願人等 15 人之申請，顯無理由。

三、查訴願人○○○等 14 人與訴願人○○公司就系爭土地訂立地上權設定契約書，雙方並委由代理人○○○檢附該地上權設定契約書等相關文件，以原處分機關 101 年 5 月 9 日收件士林字第 9001 號土地登記申請書，就系爭土地向原處分機關申請地上權登記，嗣經他共有人○○○等 8 人分別以 101 年 5 月 8 日、5 月 10 日及 5 月 11 日異議函（書）向原處分機關聲

明異議，表示上開地上權設定契約係專以損害其他共有人之利益而使訴願人○○公司獨享系爭土地之利益為目的，嚴重侵害其等之權利；且該公司代表人○○○於 101 年 3 月 26

日假贈與為名各移轉系爭土地 1800000 分之 6 應有部分予訴願人○○○等 13 人，其相互間並無贈與之真意，依民法第 87 條規定應屬無效，上開地上權設定契約並不符合土地法第 34 條第 1 項共有人過半數之規定，有上開異議函（書）等影本在卷可稽，原處分機關爰審認本案權利人、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 款規定駁回訴願人等 15 人之申請，自屬有據。

四、至訴願人等 15 人主張其等依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定提出地上權登記之申請，實屬有

據；本件設定地上權登記事件，異議人主張之異議事由與申請登記之法律關係無關，並無土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定應予駁回申請之情形；原處分機關關於異議人未提出任何證明文件，供其審查就設定地上權之法律關係是否有所爭執，即遽為駁回之處分，顯有違法不當等節。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。分別為土地登記規則第 55 條第 1 項及第 57 條第 1 項第 3 款所明定。復按「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權……，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。」「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」「行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。」亦為土地法第 34 條之 1 第 1 項及行政程序法第 9 條、第 36 條所明定

。是依土地法第 34 條之 1 第 1 項申請地上權登記者，登記機關就其地上權登記之申請是否符合土地法第 34 條之 1 所定前提要件，依前揭行政程序法第 9 條及第 36 條規定，登記機關即應依職權加以判斷。本件訴願人○○○原持有系爭土地過半數之應有部分，嗣於 101 年 3 月 26 日以贈與方式各移轉系爭土地 1800000 分之 6 應有部分予訴願人○○○、○○○

、○○○、○○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等 13 人，並於 101 年 4 月 2 日辦竣登記；訴願人等 14 人旋於 101 年 4 月 17 日

依土地法第 34 條之 1 規定，就系爭土地與訴願人○○公司訂立地上權設定契約書，雙方並委由代理人○○○以原處分機關 101 年 5 月 9 日收件士林字第 9001 號土地登記申請書，

就系爭土地向原處分機關申請地上權登記；經查就其等所為贈與行為、訂立地上權設定契約書及申請地上權登記之時間點觀之，其時間緊密銜接，復就上開地上權設定契約書內容觀之，其權利價值設定為新臺幣 500 萬元明顯低於市價，且其存續期間設定為不定

期限，亦明顯不利於其他共有人，足認訴願人等 15 人之上開贈與行為目的顯係在滿足土地法 34 條之 1 有關所有權比例與人數之規定，與土地法 34 條之 1 規定之立法意旨顯不相符，依規避行為之理論，訴願人○○○之前開贈與行為，即有違反民法第 71 條強制規定而無效之虞，其地上權登記之申請即難認已符合土地法 34 條條之 1 第 1 項所規定之前提要件。本件系爭土地共有人○○○等 8 人於訴願人等 15 人就系爭土地申請地上權登記案審查期間，既已向原處分機關提出異議，表示訴願人等 15 人地上權登記之申請並不符合土地法 34 條之 1 第 1 項規定，自屬已涉有私權爭執。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，駁回訴願人等 15 人地上權登記之申請，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	覃	正	祥
委員	吳	秦	雯

中華民國 101 年 8 月 23 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。

(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)