

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因不動產移轉登記事件，不服原處分機關民國 102 年 3 月 20 日北市大地登字第 10230418

300 號函及 102 年 3 月 18 日辦竣登記之 102 年收件大安字第 038490 號土地建物移轉登記案，提起

訴願，本府決定如下：

主文

一、關於 102 年 3 月 20 日北市大地登字第 10230418300 號函部分，訴願不受理。

二、關於 102 年 3 月 18 日辦竣登記之 102 年收件大安字第 038490 號土地建物移轉登記案部分，

訴願駁回。

事實

一、本市大安區○○段○○小段○○地號土地權利範圍 73499 分之 32 及同小段 xxxx 建號建物權利範圍全部、xxxx 建號建物權利範圍 20376 分之 10（下稱系爭不動產），原係案外人○○○所有，○○○及其配偶○○○分別於民國（下同）98 年 2 月 13 日及 101 年 3 月 12 日

死亡後，系爭不動產為○○○之繼承人，即訴願人及案外人○○○、○○○、○○○、○○○等 5 人共同共有。其中○○○、○○○、○○○（下稱申請人）等 3 人會同案外人○○○於 102 年 1 月 10 日，檢附土地登記申請書、所有權買賣移轉契約書、未會同申請登記之共同共有人之一○○○之受領證明及訴願人之提存書等文件，依土地法第 34 條之 1 規定，向原處分機關以 102 年收件大安字第 008400 號土地登記申請案，申請將系爭不動產所有權移轉登記予○○○（訴願人、○○○等 2 人未會同），並切結訴願人已放棄優先承購權。經訴願人於 102 年 1 月 18 日向原處分機關提出異議，表示願優先承購，原處分機關認申請人切結不實，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回該登記申請案。

二、嗣申請人等 3 人於 102 年 2 月 18 日檢附其等 102 年 1 月 25 日通知訴願人行使優先購買權之存

證信函，將前揭土地登記申請案重新送件（新收件號為 102 年收件大安字第 038490 號）

。訴願人於 102 年 2 月 19 日再次提出異議，附具其 102 年 2 月 1 日向申請人等 3 人表示將於 1

02 年 2 月 18 日前以書面表示是否行使優先購買權之存證信函，並主張本件繼承案件潛在應繼分並不均等、且有繼承人有喪失繼承權事由，其已於 102 年 1 月 17 日向臺灣臺北地方法院起訴（案號：102 年度家調字第 55 號）等情。案經原處分機關審酌訴願人並未檢附確於期限內向他共有人表示願行使優先購買權或出賣人未依通知或公告之條件出賣之證明文件，乃以 102 年 2 月 23 日北市大地登字第 10230162910 號函通知訴願人，請其於文到

7 日內提出前開證明文件憑核，該函於 102 年 3 月 7 日送達。因訴願人逾期未提出上開相關

證明文件，原處分機關乃以 102 年 3 月 18 日北市大地登字第 10230162900 號函復訴願人，

表示該所 102 年收件大安字第 038490 號申請案將依法續行處理，該登記申請案並於 102 年 3 月 18 日辦竣買賣移轉登記，其後原處分機關以 102 年 3 月 20 日北市大地登字第 102304183

00 號函通知訴願人已辦竣移轉登記案。訴願人不服上揭 102 年 3 月 18 日、同年月 20 日函

復及核准移轉登記之處分，於 102 年 3 月 26 日向本府提起訴願，4 月 9 日、4 月 26 日及 7 月 8

日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、本件訴願人雖亦對原處分機關 102 年 3 月 18 日北市大地登字第 10230162900 號函聲明不服

，惟按行政程序法第 174 條規定：「當事人或利害關係人不服行政機關於行政程序中所為之決定或處置，僅得於對實體決定聲明不服時一併聲明之。但行政機關之決定或處置得強制執行或本法或其他法規另有規定者，不在此限。」查該函內容僅係原處分機關辦理 102 年收件大安字第 038490 號土地建物移轉登記案之終局決定前，就訴願人提出異議事項所為之程序中處置，尚非終局實體決定，訴願人不服該行政程序中所為決定或處置，依上揭行政程序法規定，僅得於對實體決定聲明不服時一併聲明。從而，本件訴願人對之提起訴願，應認為係對原處分機關辦竣 102 年收件大安字第 038490 號土地建物移轉登記案提起訴願部分，一併就該函聲明不服，應合併審議，合先敘明。

貳、關於 102 年 3 月 20 日北市大地登字第 10230418300 號函部分：

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、查原處分機關102年3月20日北市大地登字第10230418300號函，係原處分機關就102年

收件大安字第038490號土地建物移轉登記案已辦竣一節，通知訴願人即系爭不動產所有人，核其性質係屬事實敘述之觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分，訴願人遽向本府提起訴願，揆諸首揭規定及判例意旨，自非法之所許。

參、關於102年3月18日辦竣登記之102年收件大安字第038490號土地建物移轉登記案部分：

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、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。前四項規定，於公同共有準用之.....。」第37條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。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。」

民法第828條第3項規定：「公同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意。」

土地登記規則第97條第3項規定：「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。」

土地法第三十四條之一執行要點第1點規定：「依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之。」第6點第1項規定：

「本法條第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。」第 10 點規定：「本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：……（二）徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第一百零四條第二項規定，即他共有人於接到出賣通知後十日內不表示者，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。（三）他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制……（六）本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償……（十一）土地或建物之全部或應有部分為公同共有，部分公同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他公同共有人得就該公同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比率計算之。」

二、本件訴願理由略以：

- （一）系爭不動產部分繼承人有喪失繼承權事由，且本案繼承人間有扣還與歸扣等情事，潛在應有部分未必相同，故本買賣登記案申請人依土地法第 34 條之 1 第 5 項規定「準用」同條第 1 項規定處分公同共有物，實則並無事實相同而準用之基礎，此外訴願人亦已對上揭實體爭議起訴，原處分機關竟未審查該案是否有達到「準用」之要件而准予登記，顯有違法。
- （二）訴願人異議時提出被繼承人即其父○○○自書遺囑，表示該遺囑要求該不動產在訴願人及案外人○○○無居住需求前不得處分，但原處分機關仍然無視而違法辦竣該移轉登記案。

三、查申請人等 3 人於 102 年 2 月 18 日檢附登記申請書、契約書、提存書、受領證明及其等已

於 102 年 1 月 25 日通知訴願人行使優先購買權之存證信函，以 102 年收件大安字第 038490

號申請案申請將系爭不動產所有權移轉登記予○○○。經訴願人聲明異議後，原處分機關審認訴願人並未提出行使優先購買權之證明文件，乃函請訴願人於文到 7 日內提出前開證明文件憑核。訴願人逾期未提出，原處分機關爰以 102 年 3 月 18 日北市大地登字第 10230162900 號函復訴願人，表示該申請案將依法續行處理，並於 102 年 3 月 18 日辦竣買

賣

移轉登記，是原處分機關所為登記，自屬有據。

四、至訴願人主張系爭不動產部分繼承人有喪失繼承權事由，且本案繼承人間有扣還與歸扣等情事，潛在應有部分未必相同，故本買賣登記案申請人依土地法第 34 條之 1 第 5 項規定「準用」同條第 1 項規定處分公同共有物，實則並無事實相同而準用之基礎，此外訴願人亦已對上揭實體爭議起訴，原處分機關竟未審查該案是否有達到「準用」之要件而准予登記，顯有違法；況訴願人異議時提出被繼承人即其父○○○自書遺囑，表示該遺囑要求該不動產在訴願人及案外人○○○無居住需求前不得處分，但原處分機關仍然無視而違法辦竣該移轉登記案云云。查「準用」係指法律明定將關於某種事項（法律事實）所設之規定，適用於其相類似之事項上，是土地法第 34 條之 1 第 5 項既規定公同共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定權利，準用同條第 1 項至第 4 項規定，即為全面性適用，並無需符合一定要件方得「準用」之理，訴願主張，於法令顯有誤解。況依民法第 1141 條規定，同一順序之繼承人有數人時，按人數平均繼承。故本案公同共有人間之潛在應繼分應均等各為 5 分之 1，系爭不動產並已完成繼承登記，訴願人雖主張本案繼承人間有扣還與歸扣等情事、且有繼承人喪失繼承權之事由等情，然未提出具體或相關確定證明文件，自無可採，況訴願人經原處分機關通知後，於期限內並未提出行使優先購買權之證明文件，原處分機關依上揭土地法第三十四條之一執行要點第 6 點第 1 項規定以申請登記時土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準計算共有人數及潛在應有部分，審認已符土地法第 34 條之 1 規定要件，准予登記，即無違誤。又卷附被繼承人○○○97 年 6 月 24 日遺囑，並未載明系爭不動產由何人取得，依民法第 1148 條及第 765 條之

規定，繼承人自繼承開始時承受被繼承人財產上之一切權利，並得自由處分其所有物，是申請人等 3 人自得依前開民法及土地法第 34 條之 1 規定自由處分系爭不動產；該遺囑雖要求系爭不動產在訴願人及案外人○○○無居住需求前不得處分，惟與前揭民法第 1148 條及第 765 條之規定相牴觸，訴願人所陳該不動產有負擔而不得處分情事，亦有誤解。從而，原處分機關依法續行處理並辦竣 102 年收件大安字第 038490 號土地建物移轉登記案，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

五、另有關訴願人申請停止原處分執行乙節，經審酌並無訴願法第 93 條第 2 項規定得停止執行情事，自無停止執行之必要，併予指明。

肆、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 丁 庭 宇（公出）

委員 蔡 立 文（代理）

委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 王 韻 茹
委員 傅 玲 靜

中華民國 102 年 7 月 18 日市長 郝龍斌

法務局局長 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）