

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因土地所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 104 年 3 月 10 日土地所有權移轉登記，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

案外人○○○代理案外人○○○等人就其等所持有之本市信義區○○段○○小段○○、○○地號土地（下稱系爭土地），檢附登記申請書等資料，以原處分機關民國（下同）103 年 10 月 31 日收件信義字第 xxxxxx 號及第 xxxxxx 號案（下稱系爭申請案），向原處分機關申請辦理所有權買賣移轉登記予案外人○○○（權利範圍全部）。案經原處分機關依系爭土地登記簿記載資料，查知部分共有人已死亡尚未辦理繼承登記、部分持分屬公同共有、部分為分別共有。原處分機關審認系爭申請案會同處分之共有人過半數及其應有部分合計過半數（共有人數依土地法第三十四條之一執行要點第 6 點規定計算，總計為 121 人；會同處分人數為 63 人、應有部分合計為 979/1560；未會同之他共有人人數為 58 人、應有部分合計為 581/1560），符合土地法第 34 條之 1 規定，且所附文件符合土地登記相關法令規定。惟因系爭土地之共有人○○及○○為土地總登記時登記名義人之姓名、名稱或住址記載有不全或不符情形，其所有系爭土地持分，須依地籍清理條例第 3 條等規定公告 3 個月無人異議後始得辦理登記，原處分機關乃以 103 年 12 月 4 日北市松地登字第 10332127701 號及第 10332127801 號公告徵詢異議（

依公告張貼日期計算，公告期間自 103 年 12 月 9 日至 104 年 3 月 9 日止）。公告期間，訴願人（

○○繼承人之一）以 103 年 12 月 22 日郵局存證信函，載明要求原處分機關更正系爭土地及同小段○○、○○地號土地等 4 筆共有土地登記，原處分機關審認該函所陳內容未涉及地籍清理之土地權屬爭議，乃以 103 年 12 月 27 日北市松地登字第 10332272900 號函復訴願人申請更正

或塗銷該等移轉登記，應依相關規定，檢附法院民事確定判決塗銷之文件及其他有關證明文件辦理，並敘明如涉私權爭執，建請速循司法途徑處理等語。系爭登記案經公告期滿無人就地籍清理土地權屬異議，原處分機關乃准予辦理，並於 104 年 3 月 10 日辦竣系爭土地所有權移

轉登記（下稱系爭登記），並以 104 年 3 月 20 日北市松地登字第 10430415000 號函通知未會同

申請之訴願人等 23 人，訴願人不服，於 104 年 3 月 30 日經由原處分機關向本府提起訴願，4 月 1

5 日補正訴願程式，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、本件訴願書雖載明不服原處分機關 104 年 3 月 20 日北市松地登字第 10430415000 號函，然

該函係通知訴願人系爭土地已辦竣系爭登記，揆其真意，訴願人應係不服系爭登記，合先敘明。

二、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……。」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 827 條規定：「依法律規定、習慣或法律行為，成一共同關係之數人，基於其共同關係，而共有一物者，為共同共有人。前項依法律行為成立之共同關係，以有法律規定或習慣者為限。各共同共有人之權利，及於共同共有物之全部。」

地籍清理條例第 3 條規定：「主管機關為清查權利內容不完整或與現行法令規定不符之地籍登記，經釐清權利內容及權屬後，應重新辦理登記……。」第 8 條規定：「登記機關受理申請登記，經審查無誤者，除第十九條至第二十六條及第三十四條至第三十九條規定之土地應即辦理登記外，其餘土地應即公告三個月。」第 9 條規定：「土地權利關係人於前條公告期間內，得以書面向該管登記機關提出異議，並應檢附證明文件；經該管登記機關審查屬土地權利爭執者，應移送直轄市或縣（市）主管機關調處……。」

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。前項共有人數及應有部分之計算，於共同共有土地或建物者，指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部

分合計逾三分之二者，其共有人數不予計算。各共有人之潛在應有部分，依其成立公司關係之法律規定、習慣或法律行為定之；未有規定者，其比率視為不明，推定為均等。分別共有與公司共有併存之土地或建物，部分公司共有人已得依本法條規定處分其公司共有之應有部分，且另有分別共有之共有人同意處分全部共有物者，於計算本法條第一項共有人數及其應有部分時，該公司共有部分，以同意處分之人數及其潛在應有部分併入計算。」

三、本件訴願理由略以：訴願人等（下稱甲方）不主張出售土地，另 63 位共有人（下稱乙方）主張出售土地。乙方之○○○（按：應係○○○）以每人 1/60000 平方公尺（按：應係指權利範圍 1/60000）贈與 35 人，贈與之無償處分如生活上送禮，屬私人行為，於法非為共同共有人。原處分機關以 102 年 7 月 23 日北市松地測字第 10231202903 號函受理

鍾  
君等 63 人 7 筆共有土地之標示分割登記為第 1 次疏失；以 102 年 12 月 30 日北市松地測字第

10231262600（按：應係 10232162600）號函受理乙方申請案為第 2 次疏失；103 年 12 月 27

日北市松地登字第 10332272900 號函未更正土地登記為第 3 次疏失；以 104 年 3 月 20 日北市

松地登字第 10430415000 號函完成系爭登記為第 4 次疏失，行政處分違反民法第 827 條公司共有人規範之認定。請撤銷原處分。

四、查原處分機關受理系爭申請案，審認會同處分之共有人過半數及其應有部分合計過半數，符合土地法第 34 條之 1 規定，且所附文件符合土地登記相關法令規定；惟系爭土地之共有人○○及○○○土地持分，須依地籍清理條例規定公告 3 個月無人異議後始得辦理登記，嗣系爭登記案經公告期滿無人就地籍清理土地權屬異議，原處分機關乃准予辦理，並於 104 年 3 月 10 日辦竣系爭登記。此有系爭申請案之土地登記申請書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張○○○將系爭土地之部分贈與他人，於法非為共同共有人；原處分機關 102 年 7 月 23 日北市松地測字第 10231202903 號、102 年 12 月 30 日北市松地測字第 1023216260

0 號、103 年 12 月 27 日北市松地登字第 10332272900 號及 104 年 3 月 20 日北市松地登字第 104

30415000 號函均有疏失云云。查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；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；揆諸土地法第 34 條之 1、土地法第三十四條之一執行要點第 6 點規定自明。查系爭土地經案外人○○○代理案外人周○○等人，檢附登記申請書等相關資料，以系爭申請案向原處分機關申請辦理所有權買賣移轉登記予案外人○○○（權利範圍全部）。案經原處分機關審認系爭申請案會同處分之共有人過半數及其應有部分合計過半數（共有人數依土地法第三十四條之一執行要點第 6 點規定計算，總計為 121 人；會同處分人數為 63 人、應有部分合計為 979/1560；未會同之他共有人人數為 58 人、應有部分合計為 581/1560），符合土地法第 34 條之 1 規定，且所附文件符合土地登記相關法令規定。惟因系爭土地之共有人○○及○○為土地總登記時登記名義人之姓名、名稱或住址記載有不全或不符情形，其所有系爭土地持分，須依地籍清理條例第 3 條等規定公告 3 個月無人異議後始得辦理登記，原處分機關乃以 103 年 12 月 4 日北市松地登字第 10332127701 號及第 10332127801 號公告徵詢異議（依公告張貼日期計算，公告期間自 103 年 12 月 9 日至 104 年 3 月 9 日止），嗣公告期滿無人就地籍清理

土地權屬異議，原處分機關乃准予辦理並於 104 年 3 月 10 日辦竣系爭登記。訴願人所稱○○○○將系爭土地之部分贈與他人，受贈人於法非為共同共有人，然民法第 827 條對於因贈與而為共同共有關係者並無排除規定，是原處分機關將受贈而為共有人之人數及其持分，併入計算判斷系爭申請案之共有人數及其應有部分，並無違反民法第 827 條規範。至原處分機關 102 年 7 月 23 日北市松地測字第 10231202903 號、102 年 12 月 30 日北市松地測

字第 10232162600 號、103 年 12 月 27 日北市松地登字第 10332272900 號及 104 年 3 月 20 日北

市松地登字第 10430415000 號函，經查其內容分別為原處分機關通知訴願人等系爭土地及其他地號共 7 筆土地已辦竣土地標示分割登記、函復訴願人優先購買程序、函復訴願人申請更正或塗銷移轉登記應依規定檢附文件及通知訴願人等已辦竣系爭登記等；訴願人雖以贈與非為共同共有人，指陳前開函文違反民法第 827 條共同共有人規範，然民法第 827 條並未排除因贈與而為共同共有關係之情形已如前述，而訴願人復未能提出其他事證以佐證原處分如何錯誤，自難對其為有利之認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為系爭登記，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。

六、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 楊 芳 玲

委員 王 曼 萍

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 柯 格 鐘  
委員 范 文 清  
委員 王 韻 茹  
委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 5 月 20 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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：臺北市士林區文林路 725 號）