

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴願人因不動產移轉登記事件，不服臺北市中山地政事務所民國 104 年 2 月 13 日中登補字第 00

0001 號補正通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願不受理。

理由

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……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、本市中山區○○段○○小段○○地號土地權利範圍 90 分之 4、○○地號土地權利範圍 450 分之 44 及該 2 筆地號上同小段○○建號建物權利範圍 45 分之 4（下稱系爭不動產），原係

案外人○○○所有。訴願人會同案外人○○○於民國（下同）103 年 12 月 30 日，委任○○地政士檢附土地登記申請書、買賣契約書等文件，依土地法第 34 條之 1 規定，向本市中山地政事務所（下稱中山地政所）以 103 年收件中山字第 294430 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；另案外人○○○並以連件辦理方式，向中山地政所以 103 年收件中山字第 XXXXXX 號土地登記申請案，申請將前揭 2 地號土地及前揭建號建物等之其他權利範圍移轉登記予案外人○○有限公司，並均切結優先購買權人已放棄優先購買權。經中山地政所查知系爭不動產建物部分業經案外人○○股份有限公司於 103 年 12 月 25 日，向中山地政所以 103 年收件中山字第 XXXXXX 號土地登記申請案辦竣

訴訟中註記，其內容為他共有人行使優先承買權之爭議。中山地政所審認上開申請案尚

有待補正事項，乃以 104 年 1 月 5 日中登補字第 000001 號補正通知書載明：「.....三

補正事項：1. 經查登記資料 139 建號上有所有權移轉訴訟中註記，其內容為他共有人行使優先承買權之爭議，但 2/2 件案附申請書第（9）欄有優先購買權人已放棄優先購買之切結，與事實不符，又查 2/2 件權利人○○有限公司非本案標的物共有人，請說明優先購買之實際情形並檢附證明文件憑辦。（土地登記規則第 56 條）2. 1/2、2/2 建物所有權買賣移轉契約書第（3）欄建物坐落地號填寫有誤，請更正並由雙方認章。（土地登記規則第 56 條）3. 2/2 所附○○有限公司變更登記表影本切結處請認公司大小章。（土地登記規則第 56 條）4. 建物與基地所有權人如無租賃關係，請切結。（土地登記規則第 97 條）」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。訴願人之代理人於 104 年 1 月 7 日領回

該補正通知書，並向中山地政所提出拆件申請，申請補正 103 年收件中山字第 294430 號申請案及暫緩辦理 103 年收件中山字第 294440 號申請案，同時檢送案外人○○○之理由書及相關佐證資料，向中山地政所陳明業就系爭不動產依法踐行通知優先購買權人之義務，案外人○○股份有限公司未依限有效表示優先承買之意思，自不得主張優先承買。

三、嗣經中山地政所就訴願人所提 103 年收件中山字第 294430 號申請案提報本府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會討論，並重為審查後，審認本案訴願人與案外人○○○間之系爭不動產買賣契約，係基於訴願人向案外人○○○主張優先購買權而成立，應依土地法第三十四條之一執行要點第 10 點第 10 款後段規定辦理，遂再以 104 年 2 月 13 日

中

登補字第 000001 號補正通知書載明：「.....三、補正事項：本案經本府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會 104 年第 2 次會議結論：『（一）查本案建物坐落於本市中山區○○段○○小段○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○、○○地號等 12 筆土地上，在基地號未合併前，地上建物所有權人無須於每一地號皆取得其地所有權或持分；○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）為本案建物之共有人，雖無○○、○○地號土地之應有部分，惟○○公司尚有本案建物坐落○○地號等 5 筆土地之應有部分，是○○公司為本案建物及其建築基地之共有人，其主張優先購買，依法似無不合。（二）本案事涉個案事實認定，請中山所審酌○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）與○○○君（以下簡稱○君）之買賣契約，是否基於○○公司向○君主張優先購買權而成立。倘經審認○○公司係基於主張優先購買權而與○君辦理買賣所有權移轉登記，則應依土地法第 34 條之 1 執行要點第 10 點第 10 款後段規定辦理，即

多

數人主張優先購買時，其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比率定之。

』，經審認於補正時所提供之存證信函、優先購買人會議紀錄、委任書及理由書等文件，○○公司與○君之買賣契約係基於○○公司向○君主張優先購買權而成立，應依土地法第 34 條之 1 執行要點第 10 點第 10 款後段規定辦理，即多數人主張優先購買時，其優先

購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比率定之。（臺北市政府地政局 104 年 2 月 11 日北市地籍字第 10430365700 號函）通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。訴願人之代理人於當日領回該補正通知書，並於 104 年 2 月 25 日就申請案為補正，中山地政所於同日就補正後之申請案完成不動產移轉登記。惟訴願人仍不服中山地政所 104 年 2 月 13 日中登補字第 000001 號補正通知書，於 104 年 3 月 11 日經由中山地政所向本府提起訴願

，並據中山地政所檢卷答辯。

四、查本案中山地政所 104 年 2 月 13 日中登補字第 000001 號補正通知書，係審認訴願人登記申

請案件尚有需補正事項，乃通知其於接到該通知之日起 15 日內補正，核其性質係觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分。訴願人對之遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

五、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，依訴願法第 77 條第 8 款，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 劉宗德
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 傅玲靜

中華民國 104 年 6 月 5 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）

