

訴 願 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 6 月 22 日辦竣土地所有權移轉登記（104 年收件信義字第 007350 號、104 年收件信義字第 007360 號），提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市信義區○○段○○小段○○、○○及○○地號土地（下稱系爭土地），原係案外人○○等人所有。案外人○○○等人委託○○○檢附土地登記申請書、契約書等文件，於民國（下同）104 年 1 月 16 日依土地法第 34 條之 1 規定，向原處分機關以 104 年收件信義字

第 xxxxxx 及第 xxxxxx 號土地登記申請案（下稱系爭申請案），申請將系爭土地所有權買賣移轉登記予案外人○○○。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，符合土地法第 34 條之 1 規定。然系爭土地因其共有人○○及○○等 2 人為土地總登記時登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符情形，屬地籍清理清查辦法第 3 條第 10 款之土地，原處分機關爰依地籍清理條例第 3 條等規定，以

10

4 年 3 月 12 日北市松地登字第 10430352901 號及第 10430353001 號公告 3 個月徵詢異議。

二、嗣訴願人（共有人○○之繼承人之一）以 104 年 4 月 29 日異議申請書向原處分機關提出異議，主張部分共有人以贈與為原因虛列共有人，無明確告知訴願人申請處分土地之同一價格，如有，訴願人願同一價格主張優先承買權等節；並以 104 年 4 月 29 日○○郵局第

00

0034 號存證信函表示優先承購。原處分機關乃以 104 年 5 月 6 日北市松地登字第

104307279

10 號函請○○○於期限內提供相關證明文件供核；嗣○○○以 104 年 5 月 11 日書面檢附

10

3 年 9 月 25 日○○郵局第 001012 號及○○郵局第 001244 號存證信函、掛號郵件收件回執等

影本，說明已依規定通知訴願人等人（存證信函載有土地標示、處分方式、價金分配、

價金受領及他共有人主張優先承買之期限），然訴願人未於期限內回復是否行使優先承購。原處分機關爰再以 104 年 5 月 12 日北市松地登字第 10430727920 號函請訴願人之代理人○○○，提供訴願人於期限內主張優先購買之證明文件。嗣訴願人以 104 年 5 月 16 日○○郵局第 000445 號存證信函檢附 102 年 12 月 5 日○○郵局第 000101 號存證信函影本，主張已行使優先承購權，且○○○竄改處分標的及範圍。嗣原處分機關因訴願人主張其於 102 年 12 月 5 日表示考量行使優先購買權，惟○○○提供之通知文件為 103 年 9 月 25 日，二者時間點不合等節，乃再以 104 年 5 月 20 日北市松地登字第 10430727900 號函通知訴願人提供確於時限內表示以同一條件行使優先購買權之證明文件，及提出○○○竄改處分標的及範圍之相關資料以供審認；並以同日北市松地登字第 10430727901 號函請○○○提供系爭申請案所有有關通知他共有人優先購買之證明文件。

三、嗣○○○以 104 年 5 月 25 日書面檢附 102 年 11 月 27 日○○郵局第 001694 號、第 001661 號及○○郵局第 001190 號、103 年 6 月 9 日○○郵局第 000717 號、第 000714 號、103 年 9 月 25 日○○郵局第 001012 號及○○郵局第 001244 號存證信函等影本，並載明訴願人未明確表示行使優先承買。嗣原處分機關以 104 年 6 月 2 日北市松地登字第 10430896300 號函復訴願人之代理人○○○略以：「……說明：……三、……○君未於本所上開 104 年 5 月 20 日函所定期限內，檢具於○地政士通知所限期間內依相同條件向其行使優先購買權之證明文件，故貴律師代理○君異議事項本所無從受理，旨揭地號土地之買賣所有權移轉登記案（本所 104 年信義字第 007350 及 007360 號）將依規定程序續行辦理……。」嗣原處分機關於 104 年 6 月 22 日辦竣系爭申請案之土地所有權移轉登記（下稱系爭登記），並以 104 年 7 月 2 日北市松地登字第 10431109700 號函通知訴願人及案外人共計 23 人。

其間，訴願人不服系爭登記，於 104 年 6 月 22 日經由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書之「行政處分書發文日期及文號」及「訴願請求事項」欄位分別載明「信義字第 007350 至 007360」及「原處分撤銷」等語，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。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 7 點規定：「本法條第二項所稱事先、書面通知或公告，其方式及內容依下列之規定：（一）部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。（二）書面通知應視實際情形，以一般之通知書或郵局存證信函為之。.....（五）通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。（六）他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。（七）委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。」第 8 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）本法條第一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，應列明全體共有人及其繼承人，並於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，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。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如

因而取得不動產物權者，本法條第一項共有人應代他共有人申請登記。（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，並於登記申請書適當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.....。」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司共有，部分公司共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他公司共有人得就該公司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。」

三、本件訴願理由略以：從102年8月30日起至103年9月25日止，對造存證信函皆未符合實際

地清公告統一條件地號且無法依其內容行使優先購買。○○○103年9月25日2份存證信

函分別以○○及○○地號等2筆土地同一條件合併出售，及○○、○○、○○、○○、○○地號等5筆土地同一條件合併出售，實際買賣同一條件為○○、○○地號合併買賣；○○、○○地號合併買賣；○○、○○、○○地號合併買賣，與存證信函不符。原處分機關接受對造103年9月25日存證信函補件，已重複買賣○○、○○地號2筆土地，違

反土地法第34條之1第4項。對造102年11月27日通知系爭土地買賣，訴願人102年12月5

日回函主張優先購買。對造未提供行使優先購買應支付總價金、支付方法及支付期限，故僅知出賣之事實，不知為有效出賣，不知買賣條件，訴願人無從行使，更無放棄優先購買之事實。請撤銷原處分。

四、查○○○受案外人○○○等人委託檢附土地登記申請書、買賣契約書等文件，以系爭申請案向原處分機關申請將系爭土地所有權買賣移轉登記予案外人○○○，並由原處分機關依地籍清理條例第3條等規定，公告3個月徵詢異議。經訴願人聲明異議後，原處分機關乃先後函請○○○及訴願人（或代理人）提供相關證明文件，經雙方分別提供如事實欄所述之資料。嗣原處分機關以104年6月2日北市松地登字第10430896300號函復訴

願

人之代理人○○○，表示系爭申請案將依規定程序續行辦理，並於 104 年 6 月 22 日辦竣系爭登記，自屬有據。

五、至訴願人主張無法依 102 年 8 月 30 日起至 103 年 9 月 25 日止之存證信函通知內容行使優先購

買； 103 年 9 月 25 日 2 份存證信函土地同一條件合併出售之內容與實際買賣不符；未提供

行使優先購買應支付總價金、支付方法及支付期限，訴願人無從行使，更無放棄優先購買之事實；訴願人 102 年 12 月 5 日主張優先購買云云。按土地法第三十四條之一執行要點第 8 點及第 10 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）本法條第一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，應列明全體共有人及其繼承人，並於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，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……。」「本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：……（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……。」查本件原處分機關於答辯書載明：「……理由……四、……系爭登記案公告期間，訴願人……主張其已於 102 年 12 月 5 日主張優先購買系爭土地，惟查訴願人僅於 102 年 12 月 5 日存證信函表示『考量行使優先購買權』，同時並主張……應以每坪新臺幣 140 萬元出售等，均未明確表示願以同一條件優先購買……訴願人之優先購買權僅債權效力，尚不得據以塗銷登記……。」等語，是原處分機關審認訴願人未能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買，並辦竣系爭登記，尚無違誤。又優先購買權係屬債權性質，系爭土地出賣人若違反此項義務，而訴願人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。訴願人所稱存證信函內容與實際買賣不符、訴願人無從行使優先購買權等節，非屬原處分機關審查範圍。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，原處分應予維持。

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 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 9 月 16 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）