

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因土地登記事件，不服原處分機關民國 104 年 4 月 15 日收件萬華字第 041280 號登記申請

案，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市萬華區○○段○○小段○○地號土地（面積 1 平方公尺，下稱系爭土地），原係訴願人（原名○○○）與案外人○○○、○○○、○○○、○○○○及○○○等人（權利範圍各 6 分之 1）所有。案外人○○○、○○○、○○○○及○○○等 4 人（下稱出賣人）委託案外人○○○檢附土地登記申請書、契約書、提存書等文件，於民國（下同）104 年 4 月 15 日依土地法第 34 條之 1 規定，以原處分機關 104 年收件萬華字第 041280 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○○○、○○○等 2 人（下稱買受人）。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，且所附文件符合土地登記相關法令規定，乃准予辦理，並於 104 年 4 月 20 日辦竣系爭土地所有權移轉登記（下稱系爭登記），且以 104 年 4 月 20 日北市建地登字

第 10430624100 號函通知未會同申請之訴願人及案外人○○○等 2 人。該函於 104 年 4 月 22 日送

達訴願人，訴願人不服，於 104 年 6 月 15 日向本府提起訴願，7 月 14 日補正訴願程式，8 月 5 日

補充訴願理由，8 月 26 日補正訴願程式並補充訴願理由，8 月 27 日、10 月 1 日補充訴願理由，

並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件 104 年 8 月 26 日訴願補充理由書雖載明原處分機關 104 年 4 月 20 日北市建地登字第 1043

0624100 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

不服糾爭登記；又訴願人於 104 年 4 月 22 日收受上開原處分機關 104 年 4 月 20 日函，有掛號

郵件收件回執影本附卷可稽，可認其自該日起知悉糾爭登記；則本件提起訴願日期（104 年 6 月 15 日）距訴願人知悉原處分日期雖已逾 30 日，惟訴願人業於 104 年 5 月 1 日就糾爭

土地移轉登記等情向本府陳情，應認已有不服糾爭登記之意思表示，尚無訴願逾期問題，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。……。」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。」第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

土地登記規則第 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」第 34 條第 1 項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第 35 條第 9 款規定：「有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：……九、依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者。」第 67 條規定：「土地登記有下列各款情形之一，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：……六、合於第三十五條第一款至第五款、第九款及第十二款情形之一者。」第 97 條第 1 項規定：「申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、……規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。」

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……。

」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……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……（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……對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍……。」

三、本件訴願及補充理由略以：系爭土地係訴願人之父於拆通巷道時特意保留，基於憲法保障人民生命、自由、財產之基本人權，非依正當程序不得任意剝奪，是原處分機關系爭登記並註銷訴願人所有系爭土地所有權狀之行政處分應予撤銷。

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，乃准予辦理，並於 104 年 4 月 20 日辦竣系爭登記。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、至訴願人主張系爭土地係訴願人之父於拆通巷道時特意保留，基於憲法保障人民生命、自由、財產之基本人權，非依正當程序不得任意剝奪，是原處分機關系爭登記並註銷訴願人所有系爭土地所有權狀之行政處分應予撤銷云云。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；揆諸土地法第 34 條之 1 第 1 項及土地法第三十四條之一執行要點第 6 點

第 1 項規定自明。查系爭土地經案外人○○○代理出賣人等 4 人，檢附土地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買受人等 2 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 點第 1 項規定計算，總計為 6 人；會同處分人數為 4 人、應有部分合計為 4/6；未會同之他共有人人數為 2 人、應有部分合計為 2/6），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，並已在土地登記申請書上切結優先購買權人已放棄優先購買權，原處分機關乃依上揭法定程序准予辦理，並於 104 年 4 月 20 日辦竣系爭登記。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、另訴願人陳情有關 66 年前在臺居留日籍民眾全家疑遭軍隊殺害真相部分，非屬訴願審議範圍，併予指明。

七、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 (公出)

委員 王 曼 萍 (代理)

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 傅 玲 靜

委員 吳 秦 雯

中華民國 104 年 12 月 21 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）