

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 107 年 8 月 14 日中登駁字第 000193 號駁回

通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、本市中山區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍 73918/100000，下稱系爭土地）為案外人即○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等 7 人共同共有。○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等 5 人（下稱○○○等 5 人）於民國（下同）107 年 1 月 8 日將系爭土地出售予訴願人，並訂立土地買賣契約書，另委由○○事務所地政士○○○依土地法第 34 條之 1 規定，以 107 年 2 月 13 日台北○○郵局存證信函通知他

共同共有人○○○及○○○（下稱○○○等 2 人）於函到 15 日內就系爭土地行使優先購買權。他共同共有人○○○以 107 年 2 月 18 日台北○○郵局存證信函復，其欲行使優先承買權等語；惟他共同共有人○○○未回應。

二、嗣訴願人委由地政士○○○檢附契約書、提存書等相關文件，以原處分機關 107 年 8 月 7 日收件中山字第 XXXXX 號土地登記申請案（下稱系爭申請案），向原處分機關申請將系爭土地所有權移轉登記予訴願人。他共同共有人○○○等 2 人分別以 107 年 8 月 13 日異議

申請書（下稱異議書）向原處分機關聲明異議；原處分機關審認系爭土地他共同共有人○○○等 2 人對優先購買權有爭執並以書面提出異議，爰依土地登記規則行為時第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 107 年 8 月 14 日中登駁字第 000193 號駁回通知書駁回系爭申請案

。訴

願人不服，於 107 年 9 月 10 日向本府提起訴願，10 月 5 日、11 月 5 日及 12 月 17 日補充訴願理

由、並據原處分機關檢卷答辯。

理由

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……，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 條第 2 項規定：「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。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」行為時第 57 條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」第 97 條規定：「申請土地權利移轉登記時，依……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……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 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：「部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。」第 11 點規定：「本法所定優先購買權，依下列規定辦理：（一）他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，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。（二）他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。……（五）本法條之優先購買權係屬債權性質……（十）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，……。」

行政法院 81 年度判字第 1796 號判例：「……土地登記規則第 49 條第 1 項第 3 款（按：現

行土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款）所謂『涉及私權爭執』範圍甚廣，舉凡與登記事項有關而涉及私法上權利存否之爭議者，均包括在內。故在申請所有權登記之時，有人出面爭執申請人之權利，固屬涉及私權爭執，即在因時效取得地上權申請登記之情形，苟有人對申請人取得地上權權利正當與否有所質疑，出面爭執，亦屬申請案件涉及私權爭執。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 原處分機關僅以系爭土地他共同共有人○○○提出異議書自稱已主張優先購買權，然於異議書並未檢附任何具體事證下，即認定本件登記案有土地登記規則行為時第 57 條第 1 項第 3 款事由，顯有違法不當。
- (二) 依土地法第三十四條之一執行要點第 10 點規定及其立法理由所示，部分共有人須就出賣之「同一條件」共同或單獨優先購買，縱使他共同共有人○○○曾函覆其欲行使優先購買權，然其並未接受所有買賣條件，其未以「同一條件」合法行使優先購買權，其等優先購買權視為拋棄，應不得再以私權爭執為理由，阻礙系爭申請案，故本件實無原處分機關認定之所謂私權爭議存在。
- (三) 依據土地登記規則第 97 條第 3 項反面解釋，案外人○○○等 5 人業已依法通知他共同共有人○○○等 2 人行使優先購買權並為切結，然該 2 人並未於期限內合法行使該權利，則原處分機關應依法核准訴願人之申請登記案，原處分機關適用臺北市政府地政處 99 年 5 月 24 日北市地籍字第 09930578800 號函釋予以駁回，然本案他共同共有人「並未」合法行使優先購買權利，而訴願人切結內容並無不實之處，故原處分機關依前開函釋駁回系爭申請案，顯然於法未合。

三、查案外人○○○等 5 人與訴願人就系爭土地訂立土地買賣契約書，並委由地政士○○○檢附契約書、提存書等相關文件，以原處分機關 107 年 8 月 7 日收件中山字第 XXXXX 號土地

登記申請書，就系爭土地向原處分機關申請所有權移轉登記，嗣經他共同共有人○○○等 2 人向原處分機關提出異議並主張○○○已有主張優先購買權等語。原處分機關審認本案他共同共有人○○○等 2 人對優先購買權有爭執並以書面提出異議，乃依土地登記規則行為時第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回系爭申請案，有土地登記公務登記謄本、他共同共有人○○○等 2 人 107 年 8 月 13 日異議書及 107 年 2 月 18 日台北○○郵局存證信函等資料

影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關僅以他共同共有人○○○提出異議書，而該異議書並未檢附任

何具體事證，即認本件登記案有土地登記規則行為時第 57 條第 1 項第 3 款事由，顯非合法；○○○曾有函覆其欲行使優先購買權，然其並未接受所有買賣條件，並未以同一條件合法行使優先購買權，本件實無原處分機關認定之所謂私權爭議存在；案外人○○○等 5 人業已依法通知他共有人○○○等 2 人行使優先購買權，然其並未於期限內合法行使權利云云。經查：

(一) 按登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查，審查結果如該登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，即應以書面敘明理由及法令依據，予以駁回，申請人不服駁回者，得訴請司法機關裁判；又所謂『涉及私權爭執』範圍甚廣，舉凡與登記事項有關而涉及私法上權利存否之爭議者，均包括在內；土地登記規則第 55 條第 1 項、行為時第 57 條第 1 項第 3 款及第 3 項定有明文；亦有行政

法院 81 年度判字第 1796 號判例意旨可資參照。

(二) 查本件系爭土地之他公同共有人○○○以 107 年 2 月 18 日台北○○郵局存證信函，表示其就系爭土地依土地法第 34 條之 1 規定，願以同一價格行使優先購買權，有該存證信函影本附卷可稽；又○○○等 2 人於訴願人就系爭土地申請所有權移轉登記案之審查期間，業以書面向原處分機關提出異議，有 107 年 8 月 13 日異議書影本附卷可憑。是本件系爭申請案因他公同共有人○○○等 2 人爭執○○○欲行使優先購買權，而出賣人○○○等 5 人置之不理，並有上開存證信函影本為證，是上開優先權之私權爭議涉及申請登記之權利是否存在，原處分機關依土地登記規則行為時第 57 條第 1 項第 3 款規定，駁回系爭申請案，並無違誤。至訴願人主張系爭土地他公同共有人○○○並未接受所有買賣條件，並未合法行使優先購買權等一節，因優先購買權之行使是否合法事涉私權爭議，其權利歸屬認定應由司法機關以裁判為之，而非得由地政機關以行政處分定之（最高行政法院 102 年度判字第 299 號判決意旨可參）。是訴願人主張○○○未合法行使優先購買權，原處分機關不應駁回系爭申請案等語，不足採據。另訴願人於訴願書列舉之法院判決，或屬民事判決而無拘束行政爭訟之效力（最高行政法院 62 年判字第 252 號判例意旨參照），或屬個案判決見解，尚難採為對其有利之認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關駁回系爭申請案，揆諸前揭規定及判例意旨，並無不合，原處分應予維持。

五、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 袁秀慧
委員 張慕貞
委員 王韻茹
委員 王曼萍

委員 陳 愛 娥
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 108 年 3 月 11 日

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：臺北市士林區福國路 101 號）