

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 109 年 9 月 16 日南港字第 036650 號登記案，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市南港區○○段○○小段○○、○○、○○地號土地（面積分別為 349、1736、3022 平方公尺，下稱系爭土地），原係訴願人與案外人○○○（下稱○君）及○○○（下稱○君）所共有（權利範圍分別為 32 分之 1、16 分之 15.32 分之 1）。○君委託案外人○○○（下稱○君）檢附買賣契約書、提存書等文件，以原處分機關民國（下同）109 年 8 月 6 日收件南港字第 036650 號土地登記申請書（下稱 109 年 8 月 6 日申請書），申請將系爭土地所有權買賣移轉登記予案外人社團法人○○慈善會（下稱買受人）。案經原處分機關審認○君就系爭土地之應有部分逾 3 分之 2，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，並以 109 年 9 月 16 日南港字第 036650 號辦竣登記（下稱原處分），且以 109 年 9 月 18 日北市松地登字第 1097018744 號函（下稱 109 年 9 月 18 日函）通知未會同申請之訴願人及○君。109 年 9 月 18 日函於 109 年 9 月 22 日送達，訴願人不服，於 109 年 10 月 26 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

一、本件訴願書雖記載：「……請求撤銷臺北市松山地政事務所 109 年 9 月 18 日北市松地登字第 1097018744 號函……」，然 109 年 9 月 18 日函係通知訴願人系爭土地已辦竣所有權移轉登記，揆其真意，訴願人應係不服原處分；又訴願人提起訴願日期（109 年 10 月 26 日）距訴願人知悉原處分日期即 109 年 9 月 18 日函送達日期（109 年 9 月 22 日）雖已逾 30 日，惟 109 年 9 月 18 日函未記載救濟期間之教示條款，依行政程序法第 98 條第 3 項規定，本件訴願視為於法定期間內所為，無訴願逾期間題，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、第九款及第十三款及第十四款情形之一者。……」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、本件訴願理由略以：訴願人基於繼承取得系爭土地，並無處分之念，○君未經善意協商將系爭土地全部出售買受人，並速向法院辦理現金提存及向原處分機關辦理登記；○君未經土地所有權人同意，長期將系爭土地上之工作物改建使用，低價購置系爭土地持分，對於協商分割調解虛委應付，等○君的公示送達時間屆滿，行使消滅共有物以損害他人為目的。
- 四、查原處分機關受理系爭申請案，審認申請人○君就系爭土地之應有部分逾 3 分之 2，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 109 年 9 月 16 日辦竣系爭土地所有權移轉登記；有 109 年 8 月 6 日申請書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 五、至訴願人主張○君未經善意協商將系爭土地全部出售買受人，且未經土地所有權人同意，改建使用系爭土地上之工作物，虛委應付分割調解，行使消滅共有物以損害他人為目的云云。按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 3 分之 2 者，其人數不予計算；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○君代理○君檢附買賣契約書、提存書等相關資料，以 109

年8月6日申請書向原處分機關申請辦理所有權買賣移轉登記予買受人（權利範圍全部）。案經原處分機關審認系爭申請案○君就系爭土地之應有部分為16分之15，逾3分之2，符合土地法第34條之1規定，且所附文件亦合於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109年9月16日辦竣系爭登記。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關所為原處分，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 袁 秀 慧  
委員 張 慕 貞  
委員 王 韻 茹  
委員 吳 秦 雯  
委員 王 曼 萍  
委員 陳 愛 娥  
委員 盛 子 龍  
委員 洪 偉 勝  
委員 范 秀 羽  
委員 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒

中華民國 110 年 1 月 18 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）