

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 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 6 月 18 日南港字第 026190 號所有權移轉登記，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、本市南港區○○段○○小段 XX 建號建物（下稱系爭建物，建物門牌：○○路○○段○○巷○○號，坐落地號：南港區○○段○○小段○○地號土地【重測前：南港區東○○段○○地號，下稱系爭○○地號土地】），依卷附臺灣省臺北縣南港鎮東○○段建築改良物登記簿記載系爭建物係於民前 39 年 7 月建築完成，前經案外人○○○（61 年 5 月 18 日死亡，下稱○君）於民國（下同）38 年 11 月 11 日以收件西新字第 1 號案申辦系爭建物所有權第一次登記（權利範圍：全部），並於 39 年 4 月 20 日辦竣登記。其間，○君與系爭○○地號土地共有人○○（為訴願人之祖父，38 年 3 月 30 日死亡，權利範圍為 180 分之 30）於 38 年 11 月 11 日以收件西新字第 1 號設定地上權（存續期間為 38 年 11 月 11 日至 48 年 11 月 10 日計 10 年）登記，嗣上開地上權登記經○○○繼承人○○○（權利範圍為 180 分之 20）及○○○（權利範圍為 180 分之 10）於 81 年 8 月 22 日以收件南港字第 8518 號辦理前開地上權塗銷登記並於 81 年 9 月 1 日辦竣登記在案。
- 二、另○君於 61 年 5 月 18 日死亡後，系爭建物經其繼承人○○○○等 42 人申辦繼承登記為其等所有，經以 109 年 5 月 4 日南港字第 019570 號辦竣登記在案。嗣系爭建物所有權人○○○○等 42 人會同系爭建物之買受人○○股份有限公司、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等 6 人委由代理人○○○等，檢附土地登記申請書、建築改良物買賣所有權移轉契約書及載明「本案建物台北市南港區○○段○○小段 XX 建號（台北市南港區○○路○○段○○巷○○號）與基地間確無訂立租賃關係，亦無地上權典權，如有不實，出賣人願負法律責任。」等內

容之切結書等資料，以 109 年 6 月 9 日收件南港字第 026190 號土地登記申請書向原處分機關申辦以買賣為登記原因將系爭建物（權利範圍：全部）所有權移轉登記予○○股份有限公司等 6 人，經原處分機關以 109 年 6 月 18 日南港字第 026190 號辦竣系爭建物之所有權移轉登記（下稱原處分）在案。訴願人不服原處分，於 109 年 12 月 7 日向本府提起訴願， 110 年 1 月 19 日及 1 月 28 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

#### 理由

一、查訴願人雖非系爭建物買賣所有權移轉登記案之權利人或義務人，惟其係系爭○○地號土地共有人○○○繼承人（權利範圍： 180 分之 10 ），應認訴願人就原處分具法律上之利害關係，自屬訴願法第 18 條所稱之利害關係人，依法得就本件提起訴願；另本件訴願人提起訴願日期（109 年 12 月 7 日）距系爭建物買賣所有權移轉登記案辦竣登記日期（109 年 6 月 18 日）雖已逾 30 日，惟因原處分機關未查告訴願人知悉原處分之日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。

二、按土地法第 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 104 條規定：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。」

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。」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 97 條規定：「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、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保存法第三十二條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

。依民法第四百二十六條之二、第九百十九條、土地法第一百零四條、第一百零七條、耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。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。」第 144 條規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。」內政部 70 年 4 月 17 日台內地字第 17282 號函釋（下稱 70 年 4 月 17 日函釋）：「……查土地有無租賃，當事人間如有爭執，應訴請由司法機關審理，倘經司法機關判決確認有租賃關係存在，方可依平均地權條例第 76 條、第 77 條規定辦理補償。」

三、本件訴願及補充理由略以：案外人○○○與系爭○○地號土地所有權人，以 109 年 9 月 8 日收件南港字第 XXXXXX 號土地登記申請書檢附買賣契約書等文件，向原處分機關申請系爭土地之買賣所有權移轉登記予○○○，經○○股份有限公司向原處分機關提出異議主張○君與系爭○○地號土地共有人○○○有地上權設立登記，推定有不定期限之租賃關係存在，依土地法第 104 條規定，對系爭土地有優先購買權，原處分機關審認系爭土地登記之權利人、義務人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 109 年 10 月 7 日松山駁字第 000381 號駁回通知書駁回訴願人之申請；案外人○○股份有限公司既主張就系爭土地有不定期租賃關係存在，則本件系爭建物之買賣所有權移轉登記案，原處分機關即應要求出賣人或買受人提出其等已通知訴願人優先購買之證明文件，惟原處分機關卻未要求其等提出相關證明文件，系爭建物買賣登記案程序處理上有瑕疵，自應予以撤銷。

四、查本件係系爭建物所有權人○○○○等 42 人會同系爭建物之買受人即○○股份有限公司等 6 人委由代理人○○○等，以 109 年 6 月 9 日收件南

港字第XXXXXX號土地登記申請書向原處分機關申辦系爭建物買賣所有權移轉登記，經原處分機關審認系爭建物買賣所有權移轉登記案並無與登記不符之情事，乃於109年6月18日辦竣原處分在案；有訴願人土地登記申請書、建築改良物買賣所有權移轉契約書及切結書等資料影本附卷可稽；是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭建物買受人之一即案外人○○股份有限公司於另案主張就系爭土地有不定期租賃關係存在，則於本件系爭建物之買賣所有權移轉登記案，原處分機關即應要求出賣人或買受人提出其等已通知訴願人優先購買之證明文件，惟原處分機關卻未要求其等提出相關證明文件，系爭建物買賣登記案程序處理有瑕疵應予撤銷云云。經查：

- (一) 按申請登記，除本規則另有規定外，應提出登記申請書、登記原因證明文件、已登記者其所有權狀或他項權利證明書、申請人身分證明、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件，為土地登記規則第34條所明定。又土地有無租賃，當事人間如有爭執，應訴請由司法機關審理，復有內政部70年4月17日台內地字第17282號函釋意旨可資參照。
- (二) 查系爭建物所有權人（即義務人）○○○○等42人會同系爭建物之買受人（即權利人）○○股份有限公司、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等6人委由代理人○○○等，檢附土地登記申請書、建築改良物買賣所有權移轉契約書及切結書等資料，以109年6月9日收件南港字第026190號土地登記申請書向原處分機關申辦以買賣為登記原因將系爭建物（權利範圍：全部）所有權移轉登記予○○股份有限公司等6人；案經原處分機關依本案相關地籍資料審認系爭建物與系爭土地間並無設定有地上權、典權等物權，至二者間有無租賃關係存在，固無相關資料可供憑核，惟義務人○○○○等42人則檢附記載：「本案建物台北市南港區○○段○○小段XX建號（台北市南港區○○路○○段○○巷○○號）與基地間確無訂立租賃關係，亦無地上權典權，如有不實，出賣人願負法律責任。」等內容之切結書供核認；且於上開登記案登記完畢之前復無優先購買權人以書面提出異議，原處分機關爰審認本案並無與登記事項不符之處，並於109年6月18日辦竣系爭建物之所有權移轉登記，原處分尚難認有誤。雖訴願人主張○○股份有限公司於另案主張就系爭

土地有不定期租賃關係存在，惟訴願人此項主張乃係系爭建物於 109 年 6 月 18 日辦竣買賣所有權移轉登記後始發現之事實，系爭建物與系爭土地間有無租賃，訴願人如有爭執，參照前揭內政部 70 年 4 月 17 日函釋意旨，即應訴請由司法機關審理認定，原處分機關自不得就此一事實予以核認，訴願主張，尚難對其為有利之認定。從而，本件原處分機關所為之處分，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 王曼萍  
委員 陳愛娥  
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 3 月 29 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）