

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 110 年 12 月 8 日士登駁字第 000411 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、案外人○○○（下稱○君）及○○○（下稱○君）為本市北投區○○段○○小段○○地號土地及同段同小段○○建號建物（下稱系爭不動產）共有人之一。其中共有人○君於民國（下同）110 年 10 月 29 日經本府單一陳情系統陳情略以：「……請貴所於土地建物謄本登記系統註記勿讓共有人○○○……以切結優先承買人已放棄優先承買方式將其共有土地及建物移轉登記給第三人。……」
- 二、嗣案外人○○○及訴願人與系爭不動產共有人○君就○君持有之系爭不動產共有部分（權利範圍 1/18）訂立不動產買賣契約書，並委由訴願人檢具相關文件，以原處分機關 110 年 11 月 22 日收件北投字第 XXXXXx 號土地登記申請書，就系爭不動產○君持有之權利範圍向原處分機關申請所有權移轉登記（下稱系爭申請案），經原處分機關以 110 年 1 月 26 日北市土地登字第 1107021450 號函請案外人○君就系爭申請案是否主張優先購買權，於文到 10 日內以書面通知原處分機關，該函於 110 年 11 月 29 日送達；另以 110 年 11 月 26 日士登補字第 001693 號補正通知書請訴願人提供他共有人已受通知並放棄優先購買權之證明文件，該補正通知書於 110 年 11 月 29 日送達；嗣經○君以 110 年 12 月 1 日存證信函表示其並無放棄優先購買權；原處分機關審認系爭不動產之共有人○君與訴願人間有優先購買權之爭執，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 110 年 12 月 8 日士登駁字第 000411 號駁回通知書（下稱原處分）駁回系爭申請案。訴願人不服，於 110 年 12 月 16 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、查本件訴願書之訴願請求欄記載：「……就 110 年北投字 125330 號所

有權移轉登記申請案件之駁回裁定，予以撤回其裁定……」揆其真意，訴願人應係對原處分不服，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……，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，於共同共有準用之……。」

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。」第 55 條第 1 項規定：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。」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。二、依法不應登記。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。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。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或以訴訟外紛爭解決機制處理。」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，……。」

三、本件訴願理由略以：優先購買權人雖表示願以同一條件優先承購，卻不願出面履約，未滿足同一條件承購，不符合優先購買之要件，請撤銷原處分。

四、查案外人○○○及訴願人與系爭不動產共有人○君就○君持有之系爭不動產共有部分訂立不動產買賣契約書，並委由訴願人檢具相關文件，以原處分機關 110 年 11 月 22 日收件北投字第 xxxxxx 號土地登記申請書，向原處分機關申請所有權移轉登記，嗣經系爭不動產之共有人○君向原處分機關主張優先購買權。原處分機關審認本案系爭不動產之其他共有人○君與訴願人等對優先購買權有爭執，乃依土地登記規則第 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、○君 110 年 12 月 1 日存證信函等資料影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張優先購買權人雖表示願以同一條件優先承購，卻不願出面履約，未滿足同一條件承購，不符合優先購買之要件云云。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、第 57 條第 1 項第 3 款及第 3 項定有明文。

（二）查本件系爭不動產之其他共有人○君前於 110 年 10 月 29 日經本府單一陳情系統向原處分機關陳情略以：「……請貴所於土地建物謄本

登記系統註記勿讓共有人○○○……以切結優先承買人已放棄優先承買方式將其共有土地及建物移轉登記給第三人。……」嗣又以110年12月1日存證信函表示略以：「……主旨：回覆鈞所~本人絕無放棄……優先購買權……」有該存證信函影本附卷可稽；是本件系爭申請案因他分別共有人○君爭執其欲行使優先購買權，並有上開存證信函影本為證，而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。至訴願人主張優先購買權人未滿足同一條件承購，不符合優先購買之要件一節，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。訴願主張，尚難採據。從而，原處分機關駁回系爭申請案，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 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 范 秀 羽  
委員 邱 駿 彥  
委員 郭 介 恒

中華民國 111 年 2 月 25 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）