

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人等 3 人因所有權移轉登記等事件，不服原處分機關民國 111 年 9 月 13 日松山駁字第 000320 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、訴願人等 3 人與案外人○○○（原名：○○○）、○○○為本市信義區○○段○○小段○○地號土地〔權利範圍：1866/73296（訴願人○○○、○○○及案外人○○○、○○○等 4 人各為 311/73296，訴願人○○○為 622/73296）〕及同段同小段 xxxx 建號建物〔門牌：臺北市信義區○○○路○○段○○巷○○弄○○號，權利範圍：全部（訴願人○○○、○○○及案外人○○○、○○○等 4 人各為 1/6，訴願人○○○為 2/6）；與上開土地合稱系爭不動產〕之共有人。案外人○○○與訴願人等 3 人訂立系爭不動產買賣契約書，並由案外人○○○（即案外人○○○之配偶）委由代理人○○○（下稱○君）檢附系爭不動產買賣契約書、存證信函、提存書含計算書正影本等相關文件，以原處分機關民國（下同）111 年 9 月 2 日收件信義字第 085630 號及第 085640 號土地登記申請書，就系爭不動產向原處分機關連件申請買賣之所有權移轉登記及抵押權設定登記（下稱系爭申請案）。
 - 二、嗣案外人○○○、○○○於 111 年 9 月 5 日以異議申請書並檢附民事起訴狀等資料向原處分機關主張為確認買賣關係不存在、損害賠償等事，當事人間買賣關係有爭執。經原處分機關審認系爭申請案登記之權利人、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，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 111 年 9 月 13 日松山駁字第 000320 號駁回通知書（下稱原處分）駁回系爭申請案。訴願人等 3 人不服，於 111 年 9 月 19 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。
- 理由

一、查訴願人等 3 人雖非原處分之相對人，然系爭申請案其中申辦所有權移轉登記之標的為系爭不動產，訴願人等 3 人為系爭不動產所有權人之一，即為系爭申請案所有權移轉登記之義務人，是訴願人對原處分應認有法律上之利害關係，得提起本件訴願，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，於公同共有準用之……。」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。」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 57 條第 1 項第 3 款規定：「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：……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。」

內政部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函釋：「……又按土地登記規則第 51 條第 1 項規定……所稱『爭執』指對於申請登記之法律關係有爭執而言……。」（按：原土地登記規則第 51 條修正後為第 57 條）

89 年 9 月 21 日台內中地字第 8916841 號函釋：「按『有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請……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……』為土地登記規則第 51 條第 1 項所明定，本案當事人既因涉及私權爭執而依法起訴，在未經法院判決確定前，登記機關不

得辦理登記，依照上開規定，得予以駁回登記之申請，並將登記申請書件全部發還申請人。」（按：原土地登記規則第 51 條修正後為第 57 條）

三、本件訴願理由略以：訴願人等 3 人與買受人簽訂買賣契約書，依照土地法第 34 條之 1 規定，合法送達其他共有人通知其優先承買權利，其他共有人從未表示依同一價格承買，僅以賤賣為理由，且無向法院聲請假處分並提供擔保金，僅以民事起訴狀提出異議，原處分機關僅以其他共有人之上開主張而駁回系爭申請案，訴願人等 3 人已提存其他共有人各 1/6 應得價款，合於法定程序，卻造成合法的人蒙受風險及損失，請撤銷原處分。

四、查案外人○○○與訴願人等 3 人訂立系爭不動產買賣契約書，嗣由案外人○○○（即○○○之配偶）委由○君檢具相關文件，向原處分機關提出系爭申請案，經系爭不動產之共有人即案外人○○○、○○○於 111 年 9 月 5 日以異議申請書並檢附民事起訴狀等資料向原處分機關主張為確認買賣關係不存在、損害賠償等事，當事人間買賣關係有爭執。原處分機關審認系爭申請案登記之權利人、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，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回所請，有系爭申請案土地登記申請書、111 年 9 月 5 日異議申請書、民事起訴暨調查證據聲請狀等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人等 3 人主張已合法通知其他共有人其優先承買權利，其他共有人從未表示依同一價格承買，且無向法院聲請假處分並提供擔保金，僅以民事起訴狀提出異議，訴願人等 3 人已提存其他共有人各 1/6 應得價款，合於法定程序，卻造成合法的人蒙受風險及損失云云。經查：

（一）按登記之權利人、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，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請，為土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所明定，該規定僅賦予原處分機關審查登記之權利人、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無私權爭執之權限，而未賦予原處分機關審查該爭執孰有理由之權限，此依該規定文義觀之自明。是地政機關應審認者，乃異議人提出之私權爭執證明文件，是否影響申請登記之法律關係，如有影響即應依前開規定駁回登記申請，至私權爭

執是否有理由，尚難謂屬地政機關應審認事項。

(二) 查案外人○○○與訴願人等 3 人訂立系爭不動產買賣契約書，並由案外人○○○（即○○○之配偶）委由○君檢具相關文件，向原處分機關提出系爭申請案，嗣既經系爭不動產之共有人即案外人○○○、○○○於 111 年 9 月 5 日以異議申請書並檢附民事起訴狀等資料向原處分機關主張當事人間買賣關係有爭執，則原處分機關審認系爭申請案登記之權利人、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，駁回系爭申請案，並無違誤。另訴願人等 3 人主張其他共有人從未表示依同一價格承買，無向法院聲請假處分並提供擔保金，造成訴願人等 3 人之風險與損失等節，乃涉私權爭執，尚不影響本件原處分合法性之認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認系爭申請案登記之權利人、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，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（公假）
委員	張	慕	貞（代行）
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
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 111 年 11 月 9 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）