

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因土地分割測量及標示變更登記事件，不服原處分機關民國 114 年 6 月 11 日中山字第 066580 號登記案，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市中山區○○段○○小段○○地號土地（面積為 3,283 平方公尺，下稱系爭土地），原係訴願人與案外人○○○（下稱○君）等 87 人所共有。嗣系爭土地之共有人其中 45 人委由○君（下合稱系爭 46 位申請人）檢附所有權狀等文件，以原處分機關民國（下同）114 年 4 月 11 日收件中山土字第 012900 號及 114 年 6 月 10 日收件中山字第 066580 號土地複丈及標示變更登記申請書（下合稱系爭申請書），申請系爭土地分割測量及標示變更登記（下稱系爭申請案），將系爭土地分割為○○地號至○○-○○地號第○○筆土地。案經原處分機關審認申請之共有人過半數及系爭土地之應有部分合計逾半數，符合土地法第 34 條之 1 規定，乃准予辦理，並以 114 年 6 月 11 日中山字第 066580 號登記案（下稱原處分）辦竣登記，且以 114 年 6 月 19 日北市中地測字第 11470099651 號函（下稱 114 年 6 月 19 日函）通知未會同申請含訴願人在內之土地所有權人。訴願人不服，於 114 年 7 月 11 日經由原處分機關向本府提起訴願，114 年 7 月 15 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 一、本件訴願人於訴願書之行政處分書發文日期及文號欄記載：「北市中地測字第 1147009965 號」及於訴願請求欄記載：「不同意分割處分……」惟查 114 年 6 月 19 日函僅係原處分機關通知未會同申請含訴願人在內之土地所有權人系爭土地業已辦竣分割測量及標示變更登記之函文，揆其真意，應係對原處分不服，訴願書所載文號應係誤繕，合先敘明。
- 二、按土地法第 34 條之 1 第 1 項、第 2 項規定：「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 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 37 條之 1 第 1 項、第 3 項規定：「土地登記之申請，得出具委託書，委託代理人為之。」「非土地登記專業代理人擅自以代理申請土地登記為業者，其代理申請土地登記之件，登記機關應不予受理。」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。」第 37 條第 1 項規定：「土地登記之申請，委託代理人為之者，應附具委託書；其委託複代理人者，並應出具委託複代理人之委託書。但登記申請書已載明委託關係者，不在此限。」

地籍測量實施規則第 205 條第 1 項第 6 款、第 3 項規定：「申請複丈，由土地所有權人或管理人向土地所在地登記機關或利用網路以電子簽章方式為之。但有下列情形之一者，各依其規定辦理：……六、共有土地之協議分割、合併，由共有人全體申請。但合併或標示分割，得由共有人依土地法第三十四條之一規定申請。」「前二項申請，得委託代理人為之。」

土地法第三十四條之一執行要點（下稱執行要點）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 7 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 8 點規定：「本法條第二項所定事先、書面通知與公告，其方式及內容，依下列規定：（一）部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔前，應先行通知他共有人。（二）書面通知應以雙掛號之通知書或郵局存證信函，送達他共有人之戶籍地址；如為法人或非

法人團體，應送達其事務所或營業所地址。但他共有人已遷出國外或無戶籍者，依第四款第二目或第三目規定辦理。……」第 9 點第 1 款規定：「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）部分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，並檢附已為通知或公告之文件，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；通知或公告之內容，除受通知人姓名、名稱與住所、事務所或營業所及通知人之姓名、土地或建物標示外，登記機關無須審查。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。……」

三、本件訴願及補充理由略以：不同意分割處分，系爭申請並無公告知會訴願人；○君執行需專業知識地政士申請手續行為，甚為不妥。

四、查原處分機關受理系爭申請，審認系爭 46 位申請人共有人已過半數及系爭土地之應有部分合計亦過半數，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；有系爭申請書、114 年 6 月 19 日函等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張系爭申請無公告知會；○君執行需專業知識地政士申請手續行為，甚為不妥云云：

（一）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  $\frac{2}{3}$  者，其人數不予計算；共有人依前開規定為處分、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；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；部分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，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；通知或公告之內容，除受通知人姓名、名稱與住所、事務所或營業所及通知人之姓名、土地或建物標示外，登記機關無須審查。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；揆諸土地法第 34 條之 1 第 1 項、第 2 項及執行要點第 7 點第 1 項、第 9 點第 1 款規定自明。

（二）查系爭土地經○君並代理系爭土地之共有人 45 人檢附所有權狀等相關資料，以系爭申請書向原處分機關申請辦理系爭土地分割測量及標示變更登記。案經原處分機關審認系爭申請之共有人已過半數及系爭土地之應有部分合計亦過半

數，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，並已在系爭申請書上切結委託人確為登記標的之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，代理人願負法律責任，原處分機關乃依上揭法定程序准予辦理，並於 114 年 6 月 11 日辦竣登記。又查本件申請人前以 113 年 10 月 23 日士林中正路郵局存證號碼 000515 號存證信函通知含訴願人在內之其他共有人擬辦理系爭土地分割事宜等，該存證信函於 113 年 10 月 25 日送達訴願人。訴願人主張系爭申請並無公告知會，不足採據。又按土地登記之申請，得出具委託書，委託代理人為之；非土地登記專業代理人擅自以代理申請土地登記為業者，其代理申請土地登記之件，登記機關應不予受理；土地法第 37 條之 1 第 1 項、第 3 項定有明文。是代理申請土地登記案件，代理人不以具地政士資格者為限，僅未取得地政士資格且以代理申請土地登記為業者，始為法所不許。本件依卷附 114 年 4 月 11 日申請書影本所示，系爭土地之共有人其中 45 人委由系爭土地共有人之一即○君代辦系爭申請，縱○君未具地政士資格，惟既無相關證據顯示○君係以代理申請土地登記為業，自難謂○君之申請為法所不許。訴願主張，應有誤解，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。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 連 堂 凱（請假）

委員 張 慕 貞（代行）

委員 陳 愛 娥

委員 盛 子 龍

委員 邱 駿 彥

委員 陳 衍 任

委員 陳 佩 慶

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 9 月 17 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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）