

訴 願 人 ○○○

○○○

○○○○

○○○

指定送達代收人：○○○律師

原處分機關 臺北市士林地政事務所

右訴願人等因土地所有權移轉登記異議事件，不服原處分機關八十七年七月十三日北市士地一字第八七六〇九八二三〇〇號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣本市北投區○○段○○小段○○、○○、○○地號等三筆土地，原係○○○等四人分別共有，權利範圍：一百分之八四，另一百分之十六則為○○○等九人共同共有（含訴願人等）。由於○○○等三人於八十六年六月間，準備將渠等應有部分出售移轉予○○股份有限公司，訴願人等在上述土地所有權移轉登記申請案尚未送達原處分機關收件前，先行委託○○○律師以八十六年六月十六日捌拾陸瑞國字第六〇一〇號函，向原處分機關陳情略以：「為代當事人○○○、○○○、○○○○、○○○等四人函請貴所立即駁回任何承買人申請移轉臺北市○○段○○小段○○地號，地目：建，面積：八十平方公尺、○○地號，地目：○○，面積：三二三平方公尺、二七七（二二七）地號，地目：建，面積：三〇一平方公尺等之土地所有權登記。....○○○、○○○、○○○等三人以台北郵局第二九八三號存證信函通知吾等，渠欲與○○以每坪新臺幣柒拾肆萬元之條件買賣前開三筆土地，故發函通知吾等，是否行使土地法第三十四條之一之優先購買權，職是，吾人等幾經商量，同意以上述條件，行使前開土地之優先購買權，並已於期限內函覆○○○等人上開事項....。」嗣並多次請求原處分機關立即駁回任何承買人申請移轉上述土地之登記。共有人○○○等三人於八十六年八月十三日，就前開三筆土地委託代理人○○○以原處分機關收件北投字第一九四八一至一九四八三號案，依土地法第三十四條之一第一項、第二項、第三項之規定，申辦土地所有權買賣移轉登記。原處分機關認該登記申請案涉及法令疑義，以八十六年九月十五日北市士地一字第八六六一二九七四〇〇號函報經本府地政處，轉請內政部以八十七年四月十四日台內地字第八七〇四三二六號函復略以：「....本案前經本部邀同司法院民事廳（未派員）、法務部、

省市政府地政處會商，獲致結論如下：『共有土地或建物之共有人依土地法第三十四條之一規定為出賣時，其中有應有部分為公同共有者，該應有部分之公同共有人如擬領取應得之對價、補償或行使優先承買權，依民法第八百二十八條第二項規定，除依其公同關係所由規定之法律或契約另有規定外，應得公同共有人全體之同意。』」原處分機關乃據以八十七年五月四日北市士地一字第八七六〇五六七六〇〇號函請訴願人等依上開內政部函示意旨辦理；並同時通知登記申請人○○○等依規定補正，因逾期未補正，經原處分機關予以駁回。

二、嗣共有人○○○等三人，因無法取得訴願人等九位公同共有人之放棄承買權同意書，先於八十七年六月二十三日依土地法第三十四條之一第三項規定，向臺北士林地方法院提存所辦理提存，金額計新臺幣二五、二一四、四九〇元，再檢具部分共有人○○○（持分百分之四）對價受領證明補正完竣；原處分機關爰於八十七年七月六日辦竣系爭土地所有權買賣移轉登記，並以八十七年七月十三日北市士地一字第八七六〇九八二三〇〇號函知訴願人略以：「....有關○○代理○○○等君依土地法第三十四條之一規定申辦....土地買賣所有權移轉登記乙案，業已辦竣登記，請查照。....」訴願人等不服，於八十七年八月六日向本府提起訴願，於八十七年十一月五日補充訴願理由；並據原處分機關檢卷答辯到府。

理　　由

一、按民法第八百二十八條規定：「公同共有人之權利義務，依其公同共有關係所由規定之法律或契約定之。除前項之法律或契約另有規定外，公同共有物之處分，及其他之權利行使，應得公同共有人全體之同意。」

土地法第三十四條之一規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，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，應代他共有人聲請登記。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。依法得分割或為其他處分之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割或處分者，任何共有人得聲請該管市、縣地政機關調解；調解不成立者，該管地政機關得依任何共有人之聲請，移送該管司法機關審理。」

土地登記規則第三十四條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出左列文件：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依法規定應提出之證明文件。」第

四十九條規定：「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。申請登記案件，經審查證明無誤者，應即登載於登記簿。……」第一百二十四條規定：「土地法第七十八條第八款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。」

內政部八十七年四月十四日台內地字第八七〇四三二六號函釋：「：：本案前經本部邀同司法院民事廳（未派員）、法務部、省市政府地政處會商，獲致結論如下：『共有土地或建物之共有人依土地法第三十四條之一規定為出賣時，其中有應有部分為公同共有者，該應有部分之公同共有人如擬領取應得之對價、補償或行使優先承買權，依民法第八百二十八條第二項規定，除依其公同關係所由規定之法律或契約另有規定外，應得公同共有人全體之同意。』」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 經查司法院七十六年二月二十日廳民二字第一八八四號函復台灣高等法院見解已明確表示：「共有土地或建物之共有人依土地法第三十四條之一規定為出賣時，其中有應有部分為公同共有者，該應有部分之公同共有人如擬行使優先承買權，則此項優先承買權係基於其為共有土地或建物之分別共有人而當然發生，自可排除民法第八百二十八條之適用，而逕行加以主張，無庸經其他公同共有人全體之同意。」準此，優先承購權之行使，殊不因其為公同共有人抑或分別共有人而異，均不以共同行使為必要，倘具共有人之身分者，即可任其單獨為之，其理甚明。
- (二) 原處分機關枉顧訴願人等業已合法行使優先承買權之主張，續為受理本件土地買賣之移轉登記事宜，實已嚴重影響訴願人等權益。內政部八十七年四月十四日台內地字第八七〇四三二六號函送會議之結論，不獨未有司法院民事廳派員出席，復顯已抵觸前揭司法院之見解，自有違民主法治國家之法理，是其內容誠有再行審酌之必要。
- (三) 關於遺產之繼承，繼承人固可辦理公同共有之繼承登記，惟若繼承人就遺產之繼承及分割，逕行辦理各別所有繼承之登記，於法亦無不合，此有行政院秘書處四十六年九月十二日台內字第四九五八號函文見解可稽。本案土地既為基於遺產繼承而公同共有，本得由分割而各別以分別共有人名義辦理登記，實不應僅因登記方式之不同而使共有人權利之行使受有影響。內政部前揭結論，不僅有助長少數公同共有人為謀私利，而濫用權利損害其他共有人之嫌，更有違土地法第三十四條之一訂立優先承買權之立法本旨。
- (四) 頃聞○○○等人業已辦竣產權登記。原處分機關不依有權解釋機關所為之法律適用宣示處理人民申辦之事務，顯為明知而故意違法，不獨業已致訴願人等之權益因而受損，復顯背於法治國家原則，有違共有人優先承買權之立法本旨。
- (五) 土地法規範優先承購權之目的，旨在消滅不動產物權之共有關係或減少共有人之人數，

避免土地利用更加分散，以期使土地所有權趨於集中，促進不動產之有效利用，及消弭因共有而生之糾葛，是為貫徹前揭立法意旨，優先承購權之行使於解釋上自無枉加予以限縮之必要，不論是分別共有或公同共有，共有人單獨或共同主張優先承買權之權利，均不因此而受影響，否則土地法第三十四條之一第五項準用之規定豈非形同具文？

(六) 訴願人等業以書面行使優先承買權，並就法令疑義多所爭執、提出異議在案，所涉法令疑義倘非訴諸法律程序，經司法機關為裁判後，自無從為應否登記之決定，地政機關自應依法駁回本件土地移轉登記之申請。

三、卷查本案訴願人等人係主張渠等依土地法第三十四條之一第四項規定享有優先購買權，不服共有人○○○等三人（○○○持分一百分之十六，○○○持分一百分之八，○○○持分一百分之五十六，合計持分百分之八十）與○○股份有限公司之土地所有權買賣移轉登記，惟依卷附資料所載訴願人等九人公同共有部分，權利範圍為百分之十六，○○○等三人之應有部分，權利範圍合計為百分之八十，是以無論依前揭民法第八百二十八條規定，或依土地法第三十四條之一第一項規定，○○○等三人得依法處分系爭土地，當無疑義。

四、本件爭執點應在於：訴願人等公同共有人，得否基於渠等對出賣共有土地之多數分別共有人有土地法第三十四條之一第四項所定之優先購買權，從而在未經依法取得依前揭土地登記規則第一百二十四條所定限制登記原因，並進而完成限制登記之前，阻卻本件系爭土地所有權買賣移轉登記？亦即系爭土地○○○等九人公同共有部分，得否不經公同共有人全體同意而行使優先購買權？依前揭內政部八十七年四月十四日台內地字第8704326號函釋：「共有土地或建物之共有人依土地法第三十四條之一規定為出賣時，其中有應有部分為公同共有者，該應有部分之公同共有人如擬領取應得之對價、補償或行使優先承買權，依民法第八百二十八條第二項規定，除依其公同關係所由規定之法律或契約另有規定外，應得公同共有人全體之同意。」訴願人等公同共有部分未經全體公同共有人同意，無法行使優先承買權，原處分機關爰准○○○等三人將系爭土地辦理所有權移轉登記，尚無不合。

五、訴願人雖引據司法院七十六年二月二十日廳民二字第一八八四號函復台灣高等法院院見解執為其阻止系爭土地所有權移轉登記之依據，惟前揭司法院函釋係針對繼承耕地之公同共有人間，僅具有取得耕地身分之其中一人而言，與本件案情不同，自不得一概而論。

六、再者，土地法第三十四條之一規定之立法意旨，因為促進共有土地之合理利用，並非以損害少數共有人權益為目的，其為兼顧共有人間權益之均衡，避免以大吃小，乃有第四項優先購買權之規定。惟該項優先購買權之性質，實務上向認為係屬債權性質，如出賣人違反此項義務將其應有部分之土地所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人如認為受有侵害，得依法向該共有人請求損害賠償（最高法院六十八年

台上字第一一四七號判決參照）。亦有認「僅係共有人間之權利義務關係，並無對抗第三人之效力」（最高法院六十七年台上字第二〇六二號判決參照）是以本件訴願人既本於土地法第三十四條之一第四項規定，對其他分別共有之土地所有人主張優先購買權，如其主張業經向他共有人為承買之意思表示，而彼此對此一優先承買土地之買賣契約有所爭議時，自非不得循民事訴訟保全程序，於取得執行法院之假處分執行名義後，向原處分機關為限制登記之申請，乃訴願人既未依法積極舉證其有如何得禁止原處分機關辦理系爭土地所有權移轉登記之事實，原處分機關依法准予他共有人為土地所有權移轉登記，自無不合，原處分應予維持。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王惠光
委員 陳敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田

中華民國八十八年三月三十一日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）