

訴 願 人 ○○○  
○○

右訴願人等二人因土地買賣移轉登記異議事件，不服臺北市古亭地政事務所九十一年十一月二十六日北市古地一字第0九一三一五四五六00號函，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願不受理。

理 由

一、按訴願法第一條第一項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。……」第三條第一項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第七十七條第八款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定。……八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院四十四年度判字第十八號判例：「提起訴願，以有行政處分之存在為前提要件。……至行政官署所為單純的事實之敘述或理由之說明，既不因該項敘述或說明而生法律效果，自非行政處分，人民對之，即不得提起訴願。」

五十年度判字第四十六號判例：「被告官署該項通知，純屬事實之說明，與發生具體的法律上效果，直接影響人民權利或利益之單方行政行為，截然不同，不得視為行政處分。原告對之提起訴願，自非法之所許。」

六十二年度裁字第四十一號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、緣訴願人等二人對於本市古亭地政事務所九十一年十月四日收件文山字第二六0四五號登記申請案，即本市○○神明會（管理人：○○○）所有本市文山區○○段○○小段○○地號土地，持分為全部，出賣與○○○，未取得包含訴願人等二人在內之上開地號現住戶同意放棄優先承購權證明，即准予辦理土地所有權移轉登記，於九十一年十一月二十一日向該所聲明異議，經該

所以九十一年十一月二十六日北市古地一字第〇九一三一五四五六〇〇號函復訴願人等。訴願人等二人不服，於九十一年十二月十九日向本府提起訴願，九十二年一月十五日補充證據。

三、卷查本市古亭地政事務所九十一年十一月二十六日北市古地一字第〇九一三一五四五六〇〇號函略以：「主旨：有關台端等人為原『〇〇公』所有本市文山區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地與〇〇〇間買賣移轉登記聲明異議乙案，復請查照。說明……：二、按『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。……。其順序以登記之先後定之。』、『不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記不生效力』、『：建物所有人…未依法辦理地上權登記，亦無租賃關係，土地所有權人…出售該項土地時，…建物所有人應無優先購買權』，分別為土地法第一百零四條第一項、民法第七百五十八條、內政部六十七年十二月二十日台內地字第八一四四三五號函釋所明定。經查本所地籍資料，首揭地號土地於本所九十一年十月四日收件文山字第二六〇四五號登記申請案辦理買賣移轉登記時尚無地上建物或地上權登記，案經本所審查符合土地登記有關規定並辦竣所有權移轉登記，台端等人如向土治公主張優先購買權或補償安置等問題，宜由當事人間試行協議或訴請司法機關裁判，始為正辦。」經查該所上開函文內容，係就訴願人等聲明異議所為之函復，僅為事實之敘述及理由之說明，並不因該項敘述及說明而對訴願人權益發生具體之法律上效果，應非對訴願人所為之行政處分，訴願人遽對之提起訴願，揆諸首揭規定及判例意旨，自非法之所許。

四、綜上論結，本件訴願為程序不合，本府不予受理，爰依訴願法第七十七條第八款之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠  
委員 陳 敏  
委員 薛明玲  
委員 楊松齡  
委員 曾巨威  
委員 劉靜嫻  
委員 陳淑芳  
委員 林世華  
委員 蕭偉松

中 華 民 國 九 十 二 年 五 月 二十 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）