臺北市政府 95.11.24.　府訴字第 09585002100 號訴願決定書

訴　　願　　人：○○○
訴 願 代 理 人：○○○律師
原 處 分 機 關：臺北市古亭地政事務所

訴願人因土地所有權移轉登記事件，不服原處分機關 95 年 6 月 20 日文山字第 14047 號土地登記案件駁回通知書，提起訴願，本府依法決定如下：

主　　文

訴願駁回。

事　　實

緣訴願人檢附臺灣臺北地方法院 94 年度重訴字第 1260 號民事判決等，委任案外人○○○為代理人，以原處分機關 95 年 6 月 5 日收件文山字第 14047 號登記申請書，就本市文山區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍：106513／125200）申請辦理所有權判決移轉登記；而上開臺灣臺北地方法院 94 年度重訴字第 1260 號民事判決記載略以：「.....原告：○○○.....被告：○○○即祭祀公業○○○管理人.....被告：○○○即祭祀公業○○○管理人.....被告：○○○即祭祀公業○○○管理人.....事實及理由.....原告主張之事實，業據其提出與所述相符之祭祀公業規約書、臺灣臺北地方法院 72 年度公字第 xxxxx 公證書、土地買賣契約書各 1 份及原告給付被告買賣價金之支票 4 份.....為證，並為被告所不爭執.....，應可信實。本件原告之請求，既為被告所不爭執，從而，原告依約據以提起本訴，請求被告應將如附表所示之土地所有權全部移轉登記予原告，即無不合，應予准許。.....」經原處分機關審核後，認尚有應補正事項，乃以 95 年 6 月 8 日文山字第 14047 號土地登記案件補正通知書載明略以：「一、臺端於中華民國 95 年 6 月 5 日申請判決移轉登記（收件文山字第 140470 號）一案，經查尚需補正.....三、補正事項：（一）登記清冊土地權利範圍欠符，請釐正。（土地登記規則第 56 條）（二）本案仍應依土地登記規則第 97 條規定辦理。（內政部 81 年 3 月 26 日臺內地字第 8172206 號函）（三）請依土地法第 76 條規定補繳登記費新
臺幣 30,263 元整。」通知訴願人於接到通知書之日起 15 日內補正。惟訴願人未於期限內照補正事項完全補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 95 年 6 月 20 日
文山字第 14047 號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 95 年 7 月 20 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到府。

理　　由

一、按土地法第 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 104 條規定：「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。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權人，於接到出賣通知後 10 日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第 37 條第 2 項規定訂定之。」第 27 條第 4 款

規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：.....四、因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。」第 34 條規定：「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。前項第 4 款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。」第 56 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或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程序，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費或罰鍰者。」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者。二、依法不應登記者。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者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第 1 項第 3 款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」第 97 條第 2 項規定：「依民法第 425 條之 1、第 426 條之 2、土地法第 104 條、第 107

條或耕地三七五減租條例第 15 條或農地重劃條例第 5 條第 1 款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。」

內政部 77 年 5 月 30 日臺內地字第 600068 號函釋：「.....因此共有基地若經共有人全體

同意設定地上權者，共有人之一出賣其應有部分時，地上權人即可按該共有人所出賣之應有部分占整筆共有土地之比例（即該共有人就其出賣部分所應負擔之地上權比例）再

與其所設定地上權範圍為比，計算其得主張之優先承買權。.....」

81 年 3 月 26 日臺內地字第 8172206 號函釋：「.....準此，法院於命被告應履行買賣契約

義務，辦理所有權移轉登記予原告之判決主文與內容，倘未提及優先購買權人已放棄其優先權，而系爭不動產之買賣，依法涉及優先購買權情事者，權利人持憑該判決依土地登記規則第 26 條第 4 款規定，單獨申辦所有權移轉登記時，仍應依土地登記規則第 77 條規定辦理。至於出賣人如未依法通知優先購買權人，得由權利人代為通知。又權利人依土地登記規則第 84 條規定，單獨申辦承買土地所有權移轉登記時亦同。.....」

二、本件訴願理由略以：

（一）依土地法第 104 條第 1 項前段規定，基地出賣時，地上權人固有依同樣條件優先購買之權，惟該地上權若僅就土地之一部分設定時，地上權人所得主張優先承買權範圍，應限於地上權範圍內之基地，內政部 77 年 5 月 30 日臺內地字第 600068 號函及司法院 72 年 2

月 16 日廳民二字第 0109 號函業已釋明，臺灣高等法院暨所屬法院 85 年法律座談會研討結論亦同。

（二）本件登記案件訴願人所申請所有權移轉登記之坐落臺北市文山區○○段○○小段○○地號土地上固有○○、○○、○○、○○等 4 人所設定權利範圍分別為 26.45、51.93、67.70、40.79 平方公尺之地上權，惟○○等 4 人所設定地上權之權利範圍合計並非系爭土地之全部，超過合計部分，○○等 4 人即無優先購買權，而○○等 4 人並未登記地上權之位置，登記資料亦無各該地上權之位置圖，故○○等 4 人所得行使之優先購買權應為其權利範圍與系爭土地全部面積之持分比例。從而訴願人扣除○○等 4 人所設定地上權之所占系爭土地之持分後，就其餘之持分一二五二００分之一０六五一三申請原處分機關辦理所有權判決移轉登記，應無不合。原處分機關竟以訴願人未依土地登記規則第 97 條檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件，或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，且逾期未補正而駁回申請，實有未合。

三、卷查本市文山區○○段○○小段○○地號土地所有權人為祭祀公業○○○（管理人：○○○、○○○、○○○），38、39 年間經第三人○○、○○、○○及○○等 4 人分別會同土地所有權人設定地上權（存續期間：永久），並同時申請地上建物登記（即本市文山區○○段○○小段○○、○○、○○、○○建號建物）。嗣訴願人持憑事實欄所敘民事判決等，以 95 年 6 月 5 日收件文山字第 14047 號登記申請案，就系爭土地（權利範圍：

106513／125200）申請辦理判決移轉登記。案經原處分機關審查後，依土地登記規則第

56 條及內政部 81 年 3 月 26 日臺內地字第 8172206 號函釋規定，以 95 年 6 月 8 日文山字第 140

47 號土地登記案件補正通知書，載明前揭事實欄所載補正事項通知訴願人於接到通知書之日起 15 日內補正。嗣訴願人就補正事項第 1、2 項逾期未補正，則原處分機關依前揭規定駁回訴願人之申請，自屬有據。

四、雖訴願人主張系爭地上權若僅就土地之一部分設定時，地上權人所得主張優先承買權範圍，應限於地上權範圍內之基地；而○○等 4 人並未登記地上權之位置，登記資料亦無各該地上權之位置圖，故○○等 4 人所得行使之優先購買權應為其權利範圍與系爭土地全部面積之持分比例；從而訴願人扣除○○等 4 人所設定地上權之所占系爭土地之持分後，就其餘之持分一二五二００分之一０六五一三申請原處分機關辦理所有權判決移轉登記，應無不合云云。惟查，訴願人申請系爭土權利範圍一二五二００分之一０六五一三判決移轉登記，該應有部分係一抽象之持分比率，存在於全筆土地之每一部分，並無特定位置，在土地未分割前，土地所有權人無從移轉特定位置；是訴願人所稱地上權人所得主張優先承買權範圍，應限於地上權範圍內之基地，顯屬誤解。因此，訴願人於辦理所有權移轉登記時，自應依土地法第 104 條、土地登記規則第 97 條及內政部 81 年 3 月 2

6 日臺內地字第 8172206 號函規定檢具地上權人放棄優先購買權之證明文件或已通知地上權人之證件並於登記申請書適當位置切結「優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任」之字樣及蓋章。然訴願人未檢附上開證明，且於原處分機關通知補正後，就該事項逾期並未補正；從而，原處分機關依前揭規定，以 95 年 6 月 20 日文山字第 14047 號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員　張明珠

副主任委員　王曼萍

委員　陳　敏

委員　曾巨威

委員　曾忠己

委員　陳淑芳

委員　陳石獅

委員　陳立夫

委員　陳媛英

中　華　民　國　95　年　11　月　24　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，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 3 段 1 巷 1 號）