

訴 願 人：王○○

送 達 代 收 人：王○○ 律師

原 處 分 機 關：臺北市大安地政事務所

訴願人因所有權買賣移轉登記事件，不服原處分機關 96 年 9 月 29 日收件大安字第 34090 號所有權買賣移轉登記案之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人委託王○○律師分別以 96 年 9 月 6 日、96 年 9 月 14 日○○郵局第 02958 號、第 03064 號存證信函向原處分機關主張對本市大安區辛亥段 4 小段 17 地號土地行使共有人之優先承買權，並對該筆土地所有權移轉登記予第三人聲明異議，請原處分機關駁回該登記案。經原處分機關以 96 年 9 月 27 日北市大地一字第 09631164200 號函復訴願人之代理人略以：「主旨：有關貴律師代理王○○先生聲明欲行使本市大安區辛亥段 4 小段 17 地號土地優先購買權、就該土地辦理所有權移轉登記予第三人聲明異議請求予以駁回乙案..... 說明... .. 二、..... 分別為土地登記規則第 57 條、第 61 條第 2 項，內政部 70 年 7 月 30 日臺內地字第 26083 號函及 85 年 1 月 29 日臺（85）內地字第 8575935 號函所明定，本所受理各類申請案，悉依上開規定辦理。臺端欲行使旨揭共有土地優先購買權乙節，仍請向其他共有人主張，倘有爭執，請儘速循司法途徑（徑）解決，以維自身權益。又截至 96 年 9 月 26 日止，本所並無受理本案土地所有權移轉登記，貴律師聲明異議並請求駁回登記案乙節，本所尚無從受理。惟登記案件送件後，尚未登記完畢前，得檢具證明文件向本所提出異議，俾憑依上開規定審核。..」

嗣訴願人再以 96 年 9 月 26 日○○郵局第 03135 號存證信函向原處分機關就同一事件表示優先承購及聲明異議之意思，惟仍未提出已向他共有人表示優先購買或訴請司法機關處理之證明文件；原處分機關乃再以 96 年 9 月 29 日北市大地一字第 09631237300 號函復訴

願人之代理人略以：「主旨：…… 請仍依本所 96 年 9 月 27 日北市大地一字第 09631164200 號函辦理…… 」

二、嗣案外人高○○會同承買人黃○○等 4 人，以原處分機關 96 年 9 月 29 日收件大安字第 34090 號登記案，申辦本市大安區辛亥段 4 小段 17、26、35 地號等 3 筆土地（持分各三分之一）所有權買賣移轉登記。經原處分機關審核該申請案與相關法令相符，且於登記完畢前並無人依土地登記規則第 97 條第 3 項規定檢具證明文件以書面提出異議，亦未接獲法院或行政執行處囑託辦理限制登記，依土地登記規則第 61 條第 2 項規定不得停止登記之進行，遂於 96 年 10 月 2 日辦竣所有權移轉登記。訴願人不服上開登記案，於 96 年 11 月 7 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、訴願人為 96 年 9 月 29 日收件大安字第 34090 號登記案申請移轉標的之一（大安區辛亥段 4 小段 17 地號）土地之共有人（持分二十一分之一）。對上開登記案應認有法律上利害關係，是本件尚無當事人不適格之問題；另原處分機關未查告訴願人知悉系爭登記處分之日期，訴願期間無從起算，則訴願人於 96 年 11 月 7 日提起訴願，亦無逾期之問題；合先敘明。

二、按土地法第 34 條之 1 第 4 項規定：「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。」

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 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 61 條第 2 項規定：「登記程序開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之進行。」第 97 條第 1 項、第 3 項規定：「申請土地移轉登記時，依土地法第 34 條之 1 第 4 項或農地重劃條例第 5 條第 2 款、第 3 款或文化資產保存法第 28 條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先購買權人確已放棄

其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。」「依前 2 項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。」第 144 條規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。」

土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點規定：「本法條第 4 項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：……（五）本條項規定之優先購買權係屬債權性質，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損害，得依法向該共有人請求損害賠償。……」

內政部 70 年 7 月 30 日臺（70）內地字第 26083 號函釋要旨：「……登記案件尚未送請登記機關收件，無土地登記規則第 57 條規定之適用……」

85 年 1 月 29 日臺（85）內地字第 8575935 號函釋：「……登記案件尚未送登記機關收件，登記名義人先以聲明書或存證信函等提出聲明或請求者，參照內政部 70 年 7 月 30 日臺內地字第 26083 號函釋意旨，本無從依土地登記規則第 51 條（現為第 57 條）規定處理。又該聲明或請求因係請求登記機關為特定作為或不作為，非屬應登記事項，登記機關對其內容，尚無需加註於地籍資料中……」

最高法院 68 年臺上字第 2857 號判例：「土地法第 34 條之 1 第 5 項、第 2 項所規定之通知義務，純屬共同共有人間之內部關係，共同共有人未踐行此項通知義務，僅生應否負損害賠償責任之問題，對於出賣處分之效力，尚無影響。」

三、本件訴願理由略以：

- （一）高○○出售其系爭土地之應有部分三分之一，並於 96 年 9 月 29 日向原處分機關送件申請所有權移轉登記，然訴願人業於 96 年 10 月 2 日完成登記前之 9 月 6 日、9 月 14 日及 9 月 26 日以○○郵局存證信函載明以土地法第 34 條之 1 第 4 項事由書面表示異議，並表明願以同樣條件對高○○出售之持分行使優先購買權，則原處分機關自應依土地登

記規則第 97 條第 3 項規定駁回其登記之申請。原處分機關在 96 年 9 月 29 日收件時明知訴願人已表示異議，仍核准其移轉登記之申請，原處分即有違反上揭規定甚明。

- (二) 按行政法院 81 年度判字第 1977 號判決要旨「……按公同共有人出賣其應有部分時，他公同共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，土地法第 34 條之 1 第 5 項定有明文。次按申請土地移轉登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議者，除其優先購買權已依法視為放棄者外，登記機關應駁回登記之申請，土地登記規則第 77 條第 2 項（現行第 97 條第 3 項）亦有明文規定。又如對優先購買權有爭執時，登記機關應駁回登記之申請，俟優先購買權爭執判決後，再行受理登記之申請……若登記機關，未依土地登記規則之規定為違法之登記者，例如依法應駁回登記之聲請，竟違法為所有權移轉登記者，其因此違法或不當之行政處分，致損害他人之權利或利益者，自得提起訴願、再訴願及行政訴訟，以資救濟……是被告不依土地登記規則之規定駁回登記之申請，竟將原告異議置之不理，率為移轉登記，自屬違法，至為明顯……」原處分機關應自動撤銷原處分，以保障訴願人之優先購買權。

- 四、卷查原處分機關以 96 年 9 月 29 日收件大安字第 34090 號登記案，受理案外人高○○申請將其所有本市大安區辛亥段 4 小段 17、26、35 地號等 3 筆土地（持分各三分之一）辦理所有權買賣移轉登記予黃○○等 4 人，經原處分機關審核出賣人（即高○○）無上開 17 地號土地上之建物所有權，而 26、35 地號等 2 筆土地無地上建物，且出賣人已於申請書備註欄切結「他共有人已放棄優先購買權，若有不實出賣人願負法律責任」字樣，符合土地登記規則第 97 條第 1 項規定，得單獨移轉上開 3 筆土地；倘於登記完畢前優先購買權人未檢附證明文件對該申請案提出異議，原處分機關應准予受理登記。經查本案訴願人雖分別於 96 年 9 月 6 日、9 月 14 日及 9 月 26 日以存證信函向原處分機關聲明就高○○出售系爭土地應有部分欲行使優先購買權，惟按土地法第 34 條之 1 規定之優先購買權係屬債權性質，訴願人如欲行使優先購買權，應向其他共有人主張，並非向原處分機關為行使優先購買之意思表示；且訴願人既係於登記案收件前向原處分機關提出異議，依內政部 70 年 7 月 30 日臺（70）內地字第 26083 號及 85 年 1 月 29 日臺（85）內地字第 857593 5 號函釋，無土地登記規則第 57 條規定之適用。次查本案訴願人未依

土地登記規則第 97 條第 3 項規定提出確於期限內表示願以同樣條件向出賣人主張優先購買或出賣人未依通知條件出賣之證明文件供原處分機關審核；亦未能提具本案因涉私權爭執已循司法途徑解決之證明文件，原處分機關自無從依土地登記規則第 57 條規定駁回系爭登記案之申請，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張依行政院 81 年度判字第 1977 號判決，原處分機關應自動撤銷原處分乙節。查本案訴願人雖曾以存證信函向原處分機關聲明異議，惟系爭登記案自原處分機關收件後，於登記完畢前，訴願人並未提出已訴請司法途徑解決之證明文件；且上開判決所引用之修正前土地登記規則第 77 條第 2 項規定「依前項規定申請登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議者，除其優先購買權已依法視為放棄者外，登記機關應駁回登記之申請。」已修正為現行土地登記規則第 97 條第 3 項規定「依前 2 項規定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議並能證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買或出賣人未依通知條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。」訴願人未就本案優先購買權之爭執訴請法院處理，亦未向原處分機關檢具已向其他共有人表示優先購買之證明文件，且其又係於登記案收件前向原處分機關提出異議，自與上開判決之案情顯不相同。是本案既經辦竣所有權移轉登記，非經法院判決塗銷確定，原處分機關不得為塗銷登記。訴願主張，委難採憑。從而，原處分機關受理並辦竣 96 年 9 月 29 日收件大安字第 34090 號所有權買賣移轉登記申請案，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

六、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 陳淑芳
委員 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀聰吉
委員 林明昕
委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 97 年 3 月 6 日

市長 郝龍斌

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）