

臺北市政府 97.03.07. 府訴字第 09770074500 號訴願決定書

訴 願 人：王○○

原 處 分 機 關：臺北市中山地政事務所

訴願人因地上權讓與登記異議事件，不服原處分機關 96 年 9 月 20 日北市中地一字第 09631373400 號函之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人前以 96 年 8 月 29 日聲明異議書，就祭祀公業王○○所有本市內湖區東湖段 7 小段 414、415、416、417、418、435 地號土地之地上權及其地上建物以「讓與」及「贈與」為登記原因之移轉登記主張優先購買權，並聲明異議請求駁回上開登記之申請。嗣案外人施○○等委由代理人朱○○於 96 年 9 月 13 日以原處分機關收件內字第 28076 號申請案就上開 414 至 418 地號及同段 2 小段 29-6 地號土地之地上權申請讓與登記。案經原處分機關以 96 年 9 月 20 日北市中地一字第 09631373400 號函復訴願人略以：「主旨：有關 臺端對祭祀公業王○○所有本市內湖區東湖段 7 小段 416 地號等土地之地上權及其地上建物移轉登記聲明異議乙案.....說明：一、復 臺端 96 年 8 月 29 日聲明異議書。二、按『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。』、『房屋出賣時，「基地所有權人」有依同樣條件優先購買之權。』為土地法第 34 條之 1 第 4 項及同法第 104 條所明定。 臺端為旨揭公業之派下員兼公業所有土地之地上權人，依現行法令，於公業出賣土地（即處分所有權）時，方有優先購買權。三、次按本所前已辦竣之旨揭地號之地上權『讓與』及其地上建物『贈與』登記案乙節，經查所為之登記與案附登記原因證明文件相符，非屬登記錯誤之情事， 臺端倘認上開登記有違法或無效、得撤銷之原因，請循司法途徑解決。又現行法令並無禁止以不同之登記原因辦理土地地上權及建物所有權之移轉，故申請人若已踐行相關法定程序，登記機關於文件審核無誤，自應准予辦理登記。四、另依內政部訂頒『登記原因標準用語』，『買賣』與『讓與』意義並不相同， 臺端稱『讓與即屬買賣行為』應係誤解。且依學者通說，優先購買權係指不動產所有權因買賣而移轉時，依法享有以同一出售價格承購該不動產之權，該權利之行使，限於出賣始有其

適用，若為繼承、贈與、遺贈、交換，則不得主張.....。故優先購買之權，僅限於所有權，並未涉及其他權利之出賣，而地上權讓與，既非所有權移轉，亦非買賣，自無優先購買權存在。五、綜上，本所 96 年內湖字第 28076 號地上權讓與乙案，臺端並無優先購買權，且所附買賣私契所載之權利人、義務人與該案亦不相符，爰 臺端異議事項，礙難照准。.....」上開函於 96 年 9 月 26 日送達，訴願人不服，於 96 年 10 月 26 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地法第 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。」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。.....」

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 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。」

行為時內政部 75 年 1 月 29 日臺內地字第 368633 號函頒登記原因標準用語：「.....買賣指當事人約定一方移轉土地或建物所有權於他方，他方支付價金之契約所為之所有權移轉登記.....讓與一、他項權利讓與他人所為之他項權利移轉登記。二、金融機構因概括承受或受讓土地權利所為之所有權或他項權利移轉登記.....」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 訴願人為祭祀公業王○○之派下員，依法當然為基地所有權人，就祭祀公業王○○所有土地上登記之地上權人，如欲出賣其地上權及其上建築物時，依土地法第 34 條之 1 及第 104 條規定當然有優先承購權。
- (二) 同一地上權人應將其所有地上權及地上建物「合併」移轉登記予同一人，始符合土地登記規則之規定；原處分機關竟然公然違法准許同一地上權人將其所有地上權及地上建物「分別」移轉登記予不同人，則原處分機關違法之事實彰彰明甚。
- (三) 按本件申請登記原因「讓與」即屬買賣行為，訴願人依法有優先承購權，原處分機關本應依最高行政法院 81 年度判字第 1977 號判例旨，駁回系爭土地地上權及其地上建物移轉登記之申請，竟違法准

予登記。

- 三、卷查本件訴願人前以 96 年 8 月 29 日聲明異議書，就祭祀公業王○○所有本市內湖區東湖段 7 小段 414、415、416、417、418、435 地號土地之地上權及其地上建物以「讓與」及「贈與」為登記原因之移轉登記主張優先購買權，並聲明異議請求駁回上開登記之申請。嗣案外人施○○等委由代理人朱○○於 96 年 9 月 13 日以原處分機關收件內字第 28076 號申請案就上開 414 至 418 地號及同段 2 小段 29-6 地號土地之地上權申請讓與登記。案經原處分機關審認訴願人並無優先購買權存在，乃以 96 年 9 月 20 日北市中地一字第 09631373400 號函復否准所請，自屬有據。
- 四、至訴願人主張其為祭祀公業王○○之派下員，依法當然為基地所有權人，就系爭地上權之讓與，依土地法第 34 條之 1 及第 104 條規定當然有優先承購權等節。按「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。」「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。」分別為土地法第 34 條之 1 第 4 項及第 104 條所明定；是他共有人如欲主張土地法第 34 條之 1 之優先購買權，須以共有人出賣其應有部分為前提；另地上權人、典權人或承租人如欲主張土地法第 104 條之優先購買權，亦須於基地出賣時始有土地法第 104 條之優先購買權可言。經查本件原處分機關 96 年 9 月 13 日收件內字第 28076 號登記申請案，係祭祀公業王○○所有土地（即本市內湖區東湖段 7 小段 414、415、416、417、418 及同段 2 小段 29-6 地號）之地上權人中之王○○將地上權讓與案外人施○○，其所讓與者既僅係「地上權」而非關於共有人出賣其應有部分及基地之出賣，則訴願人自難依土地法第 34 條之 1 第 4 項及第 104 條規定主張優先購買權。訴願人就此主張，尚難遽對其為有利之認定。從而，原處分機關所為之處分，揆諸前揭規定，並無不合，應予維持。
- 五、至訴願人申請案外人即原地上權人王○○等 42 人到會陳述意見乙節，查訴願人就前揭地上權讓與登記案，既無土地法第 34 條之 1 第 4 項及第 104 條規定之優先權存在，已如前述，是訴願人之申請自無必要，併予敘明。
- 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)