

訴 願 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市建成地政事務所

訴願人因建物所有權移轉登記事件，不服原處分機關 96 年 9 月 11 日萬華字第 139760 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

緣訴願人與案外人○○○、○○○、○○○○及○○○等 5 人共同共有本市萬華區○○路○○巷○○弄○○號○○樓建物 1 棟，經訴願人以原處分機關 96 年 8 月 21 日收件萬華字第 13976 號登記申請案，檢附登記申請書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、臺中地方法院提存所提存書及共有人○○○、○○○、○○○○等 3 人之授權書等文件，依土地法第 34 條之 1 規定申辦建物所有權移轉（買賣）登記，以同意出售共有人數計 4 人及其潛在應有部分持分合計共 85/100 之比例，將原屬 5 人共同共有之建物所有權買賣移轉登記為訴願人與另一共有人○○○等 2 人所有，取得後仍維持共同共有狀態。惟共有人○○○以 96 年 8 月 29 日通知函提出異議，主張「未曾收受通知得依法行使優先購買權，謹此聲明本人欲行使優先購買權」。原處分機關遂以 96 年 8 月 31 日北市建地一字第 09631239700 號函通知訴願人檢具已通知他共有人及他共有人已放棄或未於期限內表示優先購買之證明文件，訴願人於 96 年 9 月 5 日以「呈報書」檢附通知○○○之○○郵局第 117 支局 94 年 2 月 3 日第 89 號存證信函為證明，主張其業已通知○○○，且○○○於 94 年 2 月 4 日收信後未於 10 日期限內以存證信函回復，視同放棄優先購買。然經原處分機關審認該存證信函通知內容與土地法第 34 條之 1 第 2 項及內政部訂頒之土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點規定不符，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 96 年 9 月 11 日萬華字第 139760 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 96 年 10 月 8 日向本府提起訴願，同年 11 月 23 日補充訴願理由，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 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 1 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，應代他共有人申請登記。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 4 項規定，於公司共有準用之。……」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 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。」

土地法第 34 條之 1 執行要點第 2 點規定：「共有物之應有部分為公司共有者，該應有部分之處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，得依本法條規定辦理。」第 8 點規定：「本法條第 2 項『事先』、

『書面通知』或『公告』之方式及內容，依下列之規定：(一)部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。……(五)通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人及通知人之姓名住址及其他事項。……」第9點規定：「依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：(一)本法條第1項共有人會同權利人申請權利變更登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，並於登記申請書備註欄記明『依土地法第34條之1第1項至第3項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任。』……」第11點第1款、第2款及第6款規定：「部分共有人依本條規定出賣共有土地，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分，並非剝奪他共有人之優先承購權，故應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。」「徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第104條第2項規定，即優先購買權人於接到出賣通知後10日內不表示者，其優先購買權視為放棄。」「本法條之優先購買權與土地法第104條或第107條之優先購買權競合時，應優先適用土地法第104條或第107條規定。」

臺北市政府地政處78年5月4日北市地一字第18732號函：「……(二)土地登記申請案依土地登記規則第47條(修正後第53條)規定審查結果有左列各項情形之一者，得依土地登記規則第49條第1項第3款(修正後第57條第1項第3款)規定予以駁回：……他共有人於收件後登記完畢前，對優先購買權有所爭執並以書面提出異議，經審查結果其切結或簽註不實，優先購買權人依法並未視為已放棄優先購買權者。……」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人及○○○分別為本案建物坐落基地○○、○○地號之所有權人，○○○既未獲本案建物坐落基地所有權人同意，就本案標的優先承購主張逾期，且與公寓大廈管理條例有違，根本就無權置喙，為惡意阻撓。原處分機關對其非法請求非但未予審核制止，猶對依法申請辦理買賣登記案駁回，違反土地法第34條之1(土地法第34條之1執行要點第11點第6款)規定，甚或第104條減少共有人，保障多數人利益之立法精神。他共有人○○○既表示未獲通知，如何能主張優先承購？說詞矛盾、本末倒置，令訴願人難以信服。

(二) ○○○於 94 年 2 月 4 日收受存證信函至同年 3 月 22 日方回函主張優先承購權，已逾 10 日期間，訴願人亦早已完成提存手續，原處分機關徒憑訴願人「其他催討事項」記載逕自曲解訴願人真意，擅認與土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點規定不符，違反無罪推定原則。

三、卷查本案系爭建物係訴願人與案外人○○○、○○○、○○○○及○○○等 5 人公同共有，經訴願人以原處分機關 96 年 8 月 21 日收件萬華字第 13976 號登記申請案，檢附登記申請書、建築改良物所有權買賣移轉契約書、臺中地方法院提存所提存書及共有人○○○、○○○、○○○等 3 人之授權書等文件，依土地法第 34 條之 1 規定申辦建物所有權移轉(買賣)登記；惟本案另一共有人○○○於收件後登記完畢前，對優先購買權有所爭執並以書面提出異議，原處分機關乃以 96 年 8 月 31 日北市建地一字第 09631239700 號函通知訴願人檢具已通知他共有人及他共有人已放棄或未於期限內表示優先購買之證明文件，經訴願人於 96 年 9 月 5 日以「呈報書」檢附通知○○○之○○郵局第 117 支局 94 年 2 月 3 日第 89 號存證信函為證明，主張其業已通知○○○，且○○○於 94 年 2 月 4 日收信後，未於 10 日期限內以存證信函回復，視同放棄優先購買。案經原處分機關審認訴願人所檢附通知○○○之存證信函與土地法第 34 條之 1 第 2 項及內政部訂頒土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點第 5 款規定不符，依臺北市政府地政處 78 年 5 月 4 日北市地一字第 18732 號函所示意旨，涉有私權爭議者，應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定予以駁回；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○○○於 94 年 2 月 4 日收受存證信函至同年 3 月 22 日方回函主張優先承購權，已逾 10 日期間，原處分機關徒憑訴願人「其他催討事項」記載逕自曲解訴願人真意，擅認與土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點規定不符，違反無罪推定原則云云。按土地法第 34 條之 1 第 2 項及其執行要點第 8 點第 1 款、第 5 款規定，共有人於處分共有物前，除應事先以書面通知他共有人外，其書面通知之方式及內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限等。然訴願人所提證之○○郵局第 117 支局 94 年 2 月 3 日第 89 號存證信函內容主要目的係催告○○○於文到 10 日內以現金清償存證信函中所載之代償費用，否則不排除出售存證信函附件所載包含本案標的等 38 筆土地建物；訴願人之存證信函未載明特定處分標的，且該存證信函之主要目的係

為通知○○○償還訴願人代償之債務。又本案他共有人○○○於收件後登記完畢前，對優先購買權有所爭執並以書面提出異議，是依本府地政處 78 年 5 月 4 日北市地一字第 18732 號函所示，他共有人於收件後登記完畢前，對優先購買權有所爭執並以書面提出異議，經審查結果其切結或簽註不實，優先購買權人依法並未視為已放棄優先購買權，登記機關應駁回登記之申請，俟優先購買權爭執解決後，再行受理登記之申請；則原處分機關所為之駁回處分，並無違誤。

- 五、另訴願人主張已完成提存手續一節。惟依卷附提存書內容所示並未能推知該提存之金額與本案之房屋買賣移轉有關；依土地法第 34 條之 1 第 3 項規定，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；則訴願人所提之提存書並未能證明符合該項規定，且未舉證證明共有人○○○已為受領，自難遽對其作有利之認定。
- 六、至訴願人主張原處分違反土地法第 104 條及土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點第 6 款規定乙節；此經原處分機關答辯陳明，依最高法院 69 年臺上字第 945 號判例所示，土地法第 104 條第 1 項所定，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，及房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權，係指房屋與基地分屬不同人所有，房屋所有人對於土地並有地上權、典權或租賃關係存在之情況而言；則本案本市萬華區○○段○○小段○○建號建物，起造人○○○，93 年更名為○○○，同時連件辦理繼承登記為現所有權人 5 人共同共有，而其基地坐落同段同小段○○、○○地號所有權人分別為訴願人（72 年買賣取得）及○○○（69 年買賣取得）；本案標的自辦理建物所有權第一次登記之始，其土地與建物即分屬不同人所有，依地籍資料亦無地上權或典權之登記，是基地所有權人並非當然有土地法第 104 條第 1 項之優先購買權適用。是訴願人之主張，尚無可採。從而，原處分機關依前揭規定，認為本案涉及私權爭執，而以 96 年 9 月 11 日萬華字第 139760 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。
- 七、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 程明修
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 4 月 10 日

市長 郝龍斌

副市長 林崇一 代行

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）