

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因土地所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 98 年 5 月 18 日收件中正（二）字第 2264 號登記案，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人與案外人○○○等共 10 人公同共有本市中正區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍：公同共有 16773/100000，下稱系爭土地），訴願人依臺灣臺北地方法院民事庭 98 年 3 月 17 日民事事件已起訴證明書，申請原處分機關註記系爭土地現為該院 97 年度重家訴字第 2 號案件訴訟中。嗣其他共有人○○○等 9 人依土地法第 34 條之 1 規定，以原處分機關 98 年 5 月 18 日

收件中正（二）字第 2264 號申請書，向原處分機關申辦將系爭土地買賣移轉登記予○○股份有限公司及○○股份有限公司，原處分機關於 98 年 5 月 27 日辦畢所有權移轉登記，並依土地登記規則第 67 條規定，以 98 年 5 月 27 日北市建地一字第 09830850400 號函通知未會同申辦之訴

願人。該函於 98 年 6 月 2 日送達，訴願人不服，於 98 年 6 月 6 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。

理由

一、查本件訴願人雖表示不服原處分機關 98 年 5 月 27 日北市建地一字第 0983085 0400 號函，

惟揆其真意，應係對原處分機關 98 年 5 月 18 日收件中正（二）字第 2264 號登記案所為移

轉登記不服，合先敘明。

二、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。第一項共有人，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。前四項規定，於公同共有準用之……。」第 69 條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」

土地登記規則第 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……。」第 35 條規定：「有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件：……九、依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者……。」第 67 條第 6 款規定：「土地登記有下列各款情形之一，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：……六、合於第三十五條第一款至第五款、第九款及第十二款情形之一者。」第 136 條規定：「土地法第七十八條第八款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。」

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同共有者，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 12 點規定：「公同共有土地或建物之處分或變更，除法律或契約另有規定外，以共有人過半數之同意行之。」

內政部 98 年 5 月 20 日內授中辦地字第 0980724546 號函釋：「……說明：……二

按民事訴訟法第 254 條增訂第 5 項規定，當事人得持法院核發之已起訴證明，請求登記機關將訴訟繫屬之事實予以登記……是旨揭註記登記應僅就當事人間已為訴訟之事實為公示，尚無限制訴訟標的之不動產登記名義人處分其不動產權利之效果……。」

三、本件訴願理由略以：訴願人與○○○等人公同共有之系爭土地，已依臺灣臺北地方法院民事庭 98 年 3 月 17 日民事事件已起訴證明書，申請辦理註記為 97 年度重家訴字第 2 號案

件訴訟中，原處分機關未經法院許可逕行塗銷該項預告登記，並將標的物辦理所有權移轉登記予他人，致生損害訴願人權利，依法應予撤銷。

四、訴願人與○○○等共 10 人公同共有系爭土地，經其他共有人○○○等 9 人申辦將系爭土地買賣移轉登記予○○股份有限公司及○○股份有限公司，原處分機關審認系爭土地之

處分，其共同共有人數及其應有部分（潛在）合計均過半數，符合土地法第 34 條之 1 規定，乃以 98 年 5 月 18 日收件中正（二）字第 2264 號登記案辦畢所有權移轉登記，自屬有據。

五、至訴願人主張其與○○○等人共同共有之系爭土地，已依臺灣臺北地方法院民事庭 98 年 3 月 17 日民事事件已起訴證明辦理註記為 97 年度重家訴字第 2 號案件訴訟中，原處分機關未經法院許可逕行塗銷該項預告登記，並將標的物辦理所有權移轉登記予他人，致生損害訴願人權利，依法應予撤銷云云。查本件所有權買賣移轉登記，經原處分機關查認系爭土地共有人計 10 人，其中會同申請之共有人為 9 人，其共有人之人數及應有部分（潛在）合計均過半數，原處分機關依土地法第 34 條之 1 規定，以 98 年 5 月 18 日收件中正

（二）字第 2264 號登記案受理，並於 5 月 27 日辦畢登記，並無不合。又訴訟註記登記之性質，按上開內政部 98 年 5 月 20 日內授中辦地字第 0980724546 號函釋意旨，僅係就當事

人間已為訴訟之事實為公示，並無限制訴訟標的之不動產登記名義人處分其不動產權利之效力。另據原處分機關稱係因作業疏漏，未將訴願人訴訟中註記內容轉載至承買人○○股份有限公司等之登記簿，原處分機關已依土地法第 69 條規定，以 98 年 6 月 8 日中正（

二）字第 2686 號登記案更正補註記。從而，原處分機關以系爭土地之共有人共計 10 人，申請移轉登記之共有人為 9 人，其共有人之人數及應有部分（潛在）合計均過半數，依土地法第 34 條之 1 規定，准予辦理所有權移轉登記，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫
副主任委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 陳石獅
委員 陳媛英
委員 紀吉麗
委員 戴東麗
委員 林勤綱
委員 柯格鐘
委員 范文清

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫（請假）

副主任委員 王曼萍（代行）

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）