

訴 願 人 簡○○

訴 願 人 簡○○

訴 願 人 林○○

訴 願 人 林○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因土地登記聲明異議事件，不服原處分機關民國 98 年 9 月 22 日北市中地一字第 09831586300 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

事實

- 一、本市中山區金泰段○○及○○地號土地（下稱系爭土地），前經包含訴願人簡○○在內之部分共有人為達成與案外人林○○合建之目的，乃就其等應有部分與○○股份有限公司（下稱○○公司）於民國（下同）96 年 3 月 22 日簽訂信託契約，並於 96 年 3 月 29 日辦竣信託登記在案。嗣林○○以權利人身分委由案外人李○○檢具相關文件，並切結已依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理等事項，以原處分機關 98 年 8 月 17 日收件中山字第 23598 及 23599 號登記申請書，就信託登記為○○公司與其他人共有之系爭土地，申請買賣共有物所有權移轉登記。案經訴願人簡○○以 98 年 8 月 20 日存證信函聲明異議，原處分機關以訴願人簡○○為系爭土地之信託委託人，且其未授權○○公司處分系爭土地為由，而依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 98 中山字第 235980 號駁回通知書，駁回林○○上開土地登記之申請。
- 二、嗣林○○再委由李○○檢具相關文件，且切結已依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理等事項，並將訴願人簡○○列為非同意處分系爭土地之共有人，以原處分機關 98 年 9 月 7 日收件中山字第 26390 及 26391 號登記申請書，就系爭土地申請買賣共有物所有權移轉登記。惟訴願人等 4 人以書面向原處分機關聲明異議，主張其等與○○公司有私權爭執，而請求原處分機關駁回林○○系爭登記之申請。嗣原處分機關以 98 年 9 月 10 日北市中地一字第 09831492400 號函，請訴願人等 4 人檢附相關證明文件證明其異議為有理由。經訴願人等 4 人多次以書面

向原處分機關表明依信託契約第 13 條特約事項第 4 項約定，除合建契約書另有約定外，非經委託人事前書面同意，受託人絕不得因委託人違反信託契約或其他任何事由而處分信託財產，訴願人簡○○並不同意○○公司處分系爭土地；另訴願人簡○○等 3 人則認○○公司所為優先購買權通知合法性有爭執等，則其等與○○公司既有私權爭執，為土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所稱之權利關係人，而請求原處分機關駁回林○○系爭登記之申請。案經原處分機關審認訴願人簡○○非為系爭登記之同意處分人，且○○公司於依土地法第 34 條之 1 規定出賣系爭土地時，曾於 98 年 8 月 3 日以存證信函通知系爭土地之其他共有人優先購買，惟訴願人簡○○等 3 人未於接到出賣通知後 10 日內表示優先承買權，是其優先承買權依土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點第 2 款規定視為放棄，審認訴願人等 4 人就系爭登記所為之異議為無理由，而以 98 年 9 月 22 日北市中地一字第 09831586300 號函駁回訴願人等 4 人之異議。該函於 98 年 9 月 23 日送達訴願人簡○○、9 月 29 日送達訴願人簡○○、林○○及林○○，訴願人等 4 人不服上開函，於 98 年 10 月 23 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

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。……。」

土地登記規則第 55 條第 1 項規定：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。」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。依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」

土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點第 2 款規定：「本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：……（二）徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第一百零四條第二項規定，即優先購買權人於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先購買權視為放棄。」

內政部 70 年 7 月 30 日臺（70）內地字第 26083 號函釋：「……二、至土地登記規則第 49 條（按：現行土地登記規則第 57 條）所稱私權爭執，係指申請土地登記案件送經地政機關收件，審核結果認為申請登記之土地權利尚有爭執而言……。」

85 年 10 月 24 日臺（85）內地字第 8510170 號函釋：「……又按土地登記規則第 51 條（按：現行土地登記規則第 57 條）第 1 項規定，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，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。其所稱『爭執』指對於申請登記之法律關係有爭執而言……。」

89 年 9 月 21 日臺（89）內中地字第 8916841 號函釋：「按『有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請……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。……』為土地登記規則第 51 條（按：現行土地登記規則第 57 條）第 1 項所明定，本案當事人既因涉及私權爭執而依法起訴，在未經法院判決確定前，登記機關不得辦理登記，依照上開規定，得予以駁回登記之申請，並將登記申請書件全部發還申請人。」

行政法院 81 年度判字第 1796 號判例：「……土地登記規則第 49 條第 1 項第 3 款（按：現行土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款）所謂『涉及私權爭執』範圍甚廣，舉凡與登記事項有關而涉及私法上權利存否之爭議者，均包括在內。故在申請所有權登記之時，有人出面爭執申請人之權利，固屬涉及私權爭執，即在因時效取得地上權申請登記之情形，苟有人對申請人取得地上權權利正當與否有所質疑，出面爭執，亦屬申請案件涉及私權爭執。」

二、本件訴願理由略以：

（一）○○公司逕自決定出售系爭土地予第三人即○○公司之負責人林

○○，明顯與本案信託契約之信託目的不符，嚴重違反信託本旨。

- (二) 依信託契約第 13 條特約事項第 4 項約定，若任一委託人不同意受託人○○公司處分信託財產，則信託財產全部即不應計入同意處分之範圍，○○公司既未能取得訴願人簡○○之同意書，則本件共有土地之處分即未符合土地法第 34 條之 1 規定而應予駁回。
- (三) ○○公司檢附之委託人同意書中有未經未成年人之法定代理人簽章，而僅有未成年人簽章及數同意書筆跡雷同等情形。
- (四) ○○公司須證明其處分系爭土地之適法性後，始有起算優先承買權期間之問題，○○公司並未取得全體委託人同意而處分，則訴願人簡○○等 3 人質疑其通知優先承購之適法性洵屬有據。

三、查林○○委由李○○檢具相關文件，且切結已依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理等事項，並將訴願人簡○○列為非同意處分系爭土地之共有人，以原處分機關 98 年 9 月 7 日收件中山字第 26390 及 26391 號登記申請書，就系爭土地申請買賣共有物所有權移轉登記。惟訴願人等 4 人以書面向原處分機關聲明異議，主張其等與○○公司有私權爭執，而請求原處分機關駁回林○○系爭登記之申請。嗣原處分機關以 98 年 9 月 10 日北市中地一字第 09831492400 號函，請訴願人等 4 人檢附相關證明文件證明其異議為有理由。經訴願人等 4 人多次以書面向原處分機關表明其等與○○公司有私權爭執，為土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款之權利關係人，而請求原處分機關駁回林○○系爭登記之申請。案經原處分機關審認訴願人簡○○非為系爭登記之同意處分人及訴願人簡○○等 3 人未於接到出賣通知後 10 日內表示優先承買權，是其優先承買權依土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點第 2 款規定視為放棄，則訴願人等 4 人就系爭登記所為之異議為無理由，而以 98 年 9 月 22 日北市中地一字第 09831586300 號函駁回訴願人等 4 人之異議，固非無見。

四、惟按土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，共有土地之處分，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。而本件系爭登記之義務人既係依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，以其就系爭土地應有部分已逾三分之二為由而處分之，則本件訴願人等 4 人就系爭土地之應有部分即因該處分而受有影響，而為土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款之權利關係人。次按土地登

記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，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，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。該規定並未賦予原處分機關有審查登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間之爭執究否有理由之權限，此觀內政部 89 年 9 月 21 日臺（89）內中地字第 8916841 號函釋：「按『有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。……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。……』為土地登記規則第 51 條（按：現行土地登記規則第 57 條）第 1 項所明定，本案當事人既因涉及私權爭執而依法起訴，在未經法院判決確定前，登記機關不得辦理登記。……」自明。查本件訴願人簡秋乾與其他共有人，係以合建為目的，共同訂定 1 份信託契約，將所持有之土地信託登記予○○公司，其他委任人雖已出具書面同意該公司依土地法第 34 條之 1 規定處分土地，惟訴願人簡○○並未出具同意書。則簡○○以委託人之身分，提出○○公司依土地法第 34 條之 1 處分所信託之土地係與信託本旨不符之主張，已涉該公司對系爭土地有無處分之權限及其對訴願人簡○○等 3 人所為之優先購買權通知合法性等疑義，是否非屬上開土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所稱「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」？似有究明之必要。是本件原處分機關逕行判斷訴願人等 4 人就系爭登記之異議為無理由之處分即有未合。從而，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，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 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱

委員 賴 芳 玉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

中 華 民 國 99 年 1 月 14 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行

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）