

臺北市政府 99.10.21. 府訴字第 09970115800 號訴願決定書

訴 願 人 劉○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 99 年 7 月 16 日 099 萬華字第 082800 號及 99 年 7 月 28 日 099 萬華字第 102580 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市萬華區漢中段 1 小段 310 及 311 地號土地（下稱系爭土地）為吳○○、吳○○、吳○○、王○○、吳○○、吳○○（下稱吳○○等 6 人）、吳○○及吳○○等人共同共有。吳○○等 6 人於民國（下同）98 年 11 月 20 日依土地法第 34 條之 1 規定，將系爭土地出賣予訴願人，買賣雙方並以訴願人為代理人，以原處分機關 99 年 6 月 15 日收件萬華字第 082800 號土地登記申請書，就系爭土地申請買賣共有物所有權移轉登記。嗣於申辦期間共有人之一吳○○以 99 年 7 月 13 日書面向原處分機關聲明異議，表示其於收到買賣通知後，已於法定期間內主張優先購買權。原處分機關爰審認本件涉有私權爭執，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 99 年 7 月 16 日 099 萬華字第 082800 號駁回通知書駁回其等之申請，該函於 99 年 7 月 19 日送達。訴願人復於 99 年 7 月 23 日以原處分機關收件萬華字第 10258 號土地登記申請書，就系爭土地申請買賣共有物所有權移轉登記，申辦期間再經共有人吳○○以 99 年 7 月 26 日書面向原處分機關聲明異議，表示其前已主張優先購買權，其優先購買權仍在，並未放棄。嗣經原處分機關審認本件涉有私權爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 99 年 7 月 28 日 099 萬華字 102580 號駁回通知書駁回其等之申請。該函於 99 年 7 月 29 日送達，訴願人不服上開 99 年 7 月 16 日 099 萬華字第 082800 號及 99 年 7 月 28 日 099 萬華字第 102580 號駁回通知書，於 99 年 8 月 2 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、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，於公司共有準用之.....。」

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。」第 97 條第 1 項及第 3 項規定：「申請土地權利移轉登記時，依.....土地法第三十四條之一第四項.....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。」「依前二項規定申請之登記，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或公告之條件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。」

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.....。」

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：吳○○對於吳○○等 6 人出賣系爭土地雖曾主張優先購買權，惟其於主張優先購買權時即有給付買賣價金義務，但其經吳○○等 6 人定期催告後，仍未給付，吳○○因主張優先購買權所成立之買賣契約業已解除，已與本件買賣移轉無關，原處分機關駁回訴願人等之申請，顯有誤會。
- 三、查吳○○等 6 人與訴願人就系爭土地訂定買賣契約，雙方並以訴願人為代理人分別於 99 年 6 月 15 日及 99 年 7 月 23 日檢具土地登記申請書，就系爭土地申請買賣共有物所有權移轉登記，經共有人之一吳○○分別於 99 年 7 月 13 日及 99 年 7 月 23 日以書面向原處分機關聲明異議，表示其已主張優先購買權，有上開異議書及存證信函等影本在卷可稽，原處分機關爰審認本件涉有私權爭執，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，分別以 99 年 7 月 16 日 099 萬華字第 082800 號及 99 年 7 月 28 日 099 萬華字第 102580 號駁回通知書駁回其等申請，自屬有據。
- 四、至訴願人主張吳○○對於吳○○等 6 人出賣系爭土地雖曾主張優先購買權，惟其於主張優先購買權時即有給付買賣價金義務，但其經吳○○等 6 人定期催告後，仍未給付，吳○○因主張優先購買權所成立之買賣契約業已解除，已與本件買賣移轉無關云云。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。查本件吳○○等 6 人及訴願人共同以訴願人為代理人，分別於 99 年 6 月 15 日及 99 年 7 月 23 日檢具土地登記申請書，就系爭土地申請買賣共有物所有權移轉登記，經共有人之一吳○○分別於 99 年 7 月 13 日及 99 年 7 月 23 日以書面向原處分機關聲明異議，表示其已主張優先購買權，雖訴願人指陳共有人吳○○主張優先購買權所成

立之買賣契約業已解除，惟是否屬實，則應訴諸司法途徑釐清，此部分已屬涉有私權爭執，非原處分機關有權判斷，訴願主張，不足採據。是原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，分別以 99 年 7 月 16 日 099 萬華字第 082800 號及 99 年 7 月 28 日 099 萬華字第 102580 號駁回通知書駁回訴願人等買賣共有物所有權移轉登記之申請，並無不合，原處分應予維持。

五、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 蔡 立 文
副主任委員 王 曼 萍
委員 劉 宗 德
委員 陳 石 獅
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 林 勤 綱
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清

中華民國 99 年 10 月 21 日
市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行

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）