

臺北市政府 99.12.22. 府訴字第 09970143400 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○○
訴 願 人 ○○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○

訴 願 人 兼

以上 13 位訴願

人之訴願代表人 ○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○○
訴 願 人 ○○○○
訴 願 人 ○○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○
訴 願 人 ○○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 兼

以上 15 位訴願

人之訴願代表人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因所有權移轉登記及抵押權設定登記等事件，不服原處分機關民國 99 年 8 月 27 日 099 大

安字 244850 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人等與案外人○○○委由代理人○○○檢具買賣契約書及抵押權設定契約書等資料，以原處分機關民國（下同）99 年 8 月 17 日收件大安字第 244850 號、第 244860 號及 244870 號土地

登記申請書，就出賣人即訴願人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等 14 人及案外人高○○、○○○等所共有之本市大安區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍共計 92/10,000）與其上同小段 xxxx 建號建物（門牌：本市大安區○○○路○○段○○巷○○之○○號；權利範圍全部），及就出賣人即訴願人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等 16 人及案外人○○○、○○○等所共有之同地段地號土地（權利範圍共計 92/10,000）及其上同小段 xxxx 建號建物（門牌：本市大安區○○○路○○段○○巷○○之○○號；權利範圍全部）分別申請所有權移轉登記；又訴願人○○○、○○○及案外人○○○並委由代理人○○○，就前揭大安區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍共計 184/10,000；下稱系爭土地）與其上同小段 xxxx、xxxx 建號建物（權利範圍均為全部；下稱系爭建物）向原處分機關申辦抵押權設定登記。嗣案外人○○○委由○○○律師以 99 年 8 月 24 日函，向原處分機關提出異議，表示其為系爭土地及系爭建物之共有人之一，而訴願人等共有人於 96 年 1 月 25 日發函通知其，已將系爭土地及系爭建物出售予案外人○○○（指定案外人○○○為上開登記案之登記名義人），請其於函到 10 日內回覆是否優先購買，而其已於同年 2 月 6 日委由案外人○○○回函主張依土地法第 34 條之 1 規定行使優先購買權，並於 99 年 8 月 24

日委請○○○律師向臺灣臺北地方法院起訴，主張其已表示行使優先購買權，請求訴願人等將系爭土地及系爭建物移轉登記予其。原處分機關遂審認本案申請登記之權利人、義務人與

申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 99 年 8 月 27 日 099 大安字 244850 號駁回通知書駁回訴願人等之 3 件申請案。該駁回通知

書由代理人○○○於 99 年 8 月 27 日領取，訴願人等 30 人不服，於 99 年 9 月 21 日向本府提起

訴願，10 月 1 日補正訴願程式，11 月 8 日補充訴願理由，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 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」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。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。」第 55 條規定：「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。申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。」

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。」

行政院 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、本件訴願及補充理由略以：

(一) 本件訴願人等多數共有人已依法於 96 年 1 月 25 日通知少數他共有人（即案外人○○○）是否主張優先購買權，惟其未於 10 日內表示優先購買權，其優先購買權視為放棄，不得再以不動產所有權移轉登記之訴訟之理由，來阻礙訴願人等多數共有人依土地法第 34 條之 1 規定之處分權，原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回本

案申請應屬不當，請撤銷原處分。

(二) 依土地登記規則第 97 條第 3 項規定之反面解釋，優先購買權人未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條件出賣時，應依土地登記規則第 61 條第 2 項規定辦理登記，本件他共有人高金伯未於 10 日內主張優先購買權，其權利即已放棄，即不得再以私權爭執為理由，來阻礙本件登記案之進行，原處分機關駁回本件所有權移轉登記等事件，應屬無理由。

(三) 訴願人等於 96 年 3 月 6 日寄發向案外人○○○要約之存證信函，並催告其於文到 7 日內

承諾是否履行，遲至今日尚未承諾，依民法第 157 條及第 158 條規定，訴願人等與案外人○○○間之契約尚未成立。

三、查訴願人等與案外人○○○委由代理人○○○檢具買賣契約書及抵押權設定契約書等資料，以原處分機關 99 年 8 月 17 日收件大安字第 244850 號、第 244860 號及 244870 號土地登

記申請書，就訴願人等及案外人○○○、○○○○、○○○所有系爭土地及系爭建物申請所有權移轉登記及抵押權設定登記。案經案外人○○○委由○○○律師以 99 年 8 月 24 日函，向原處分機關提出異議表示，其為系爭土地及系爭建物之共有人之一，就系爭土地及建物有優先購買權，並檢附民事起訴狀為證，原處分機關爰認本案權利人、義務人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 99 年 8 月 27 日 099 大安字 244850 號駁回通知書，駁回訴願人等之申請，自

屬

有據。

四、至訴願人等主張案外人○○○未於其等通知之 10 日內表示優先購買權，其優先購買權視為放棄，不得再以不動產所有權移轉登記之訴訟之理由，來阻礙本件登記案之進行；且訴願人等與案外人○○○間之契約尚未成立，原處分機關駁回本件所有權移轉登記等事件，應屬無理由等節。按登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查，審查結果如該登記之權利人、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，即應

以書面敘明理由及法令依據，予以駁回，此觀土地登記規則第 55 條第 1 項及第 57 條第 1 項第 3 款規定甚明。本件異議人○○○於系爭土地及系爭建物所有權移轉登記案審查期間，即委由○○○律師向原處分機關提出異議，表示其已行使優先購買權，並據此為由向臺灣臺北地方法院起訴，請求訴願人等將系爭土地及系爭建物移轉登記予其，此即係對訴願人等及案外人○○○就系爭土地及系爭建物申請所有權移轉登記之法律關係加以爭執，則依前開行政法院 81 年度判字第 1796 號判例意旨，自難認其與申請登記事項無關而

不涉及私權爭執。從而，原處分機關依前揭規定，以 99 年 8 月 27 日 099 大安字 244850 號駁

回通知書駁回訴願人等之申請，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 柯 格 鐘
委員 范 文 清
委員 施 文 真

中華民國 99 年 12 月 22 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）