

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因土地所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 104 年 6 月 3 日辦竣登記之 104 年收件

信義字第 010210 號、104 年收件信義字第 010220 號土地移轉登記案，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市信義區○○段○○小段○○、○○地號土地權利範圍全部（下稱系爭土地），原係案外人○○等人所有。案外人○○○等 62 人委任○○○地政士檢附土地登記申請書、買賣契約書、授權書、提存書等文件，於民國（下同） 104 年 1 月 22 日依土地法第 34 條之

1

規定，向原處分機關以 104 年收件信義字第 010210 及第 010220 號土地登記申請案，申請將系爭土地所有權移轉登記予案外人○○○（為行使優先購買權之人），並均切結優先購買權人已放棄優先購買權。因系爭土地之共有人○○及○○等 2 人為土地總登記時登記名義人之姓名、名稱或住址記載不全或不符情形，前經本府公告其所有系爭土地持分屬地籍清理清查辦法第 3 條第 10 款之土地，原處分機關爰依地籍清理條例第 3 條、第 8

條

及地籍清理條例施行細則第 5 條規定，以 104 年 1 月 28 日北市松地登字第 10430137801 號

及

第 10430137901 號公告 3 個月徵詢異議（自 104 年 2 月 11 日張貼公告日起至 104 年 5 月

11 日止

）。

二、嗣經案外人○○○（共有人○○之繼承人之一）以 104 年 4 月 29 日異議申請書向原處分機關提出異議，主張該 2 件土地登記申請案未依法定徵詢優先承購程序辦理相關事宜，原處分機關乃以 104 年 5 月 4 日北市松地登字第 10430727810 號函請代理人○○○地政士提供相關證明文件以供審查，經○○○地政士以 104 年 5 月 7 日書面檢附 103 年 9 月 25 日

○○

郵局第 001244 號及○○郵局第 001012 號存證信函、掛號郵件收件回執（案外人○○○及

訴願人均於 103 年 9 月 25 日收訖) 等影本，說明該 2 件存證信函業載有土地標示、處分
方

式、價金分配、價金受領及他共有人主張優先承買之期限，且未於該等存證信函所定期
限內收到案外人○○○表示優先購買之意思表示。原處分機關爰再以 104 年 5 月 8 日北市
松地登字第 10430727820 號函請案外人○○○提供其於期限內主張優先購買權之證明文
件，嗣案外人○○○以 104 年 5 月 16 日○○郵局第 000444 號存證信函檢附 102 年 12 月 5
日○

○郵局第 000101 號存證信函影本，主張業已行使優先購買權，且○○○地政士竄改處分
標的及範圍。經原處分機關審認案外人○○○提出 102 年 12 月 5 日○○郵局第 000101 號
存

證信函影本主張已行使優先購買權，惟與○○○地政士提供通知他共有人行使優先購買
權之 103 年 9 月 25 日○○郵局第 001244 號及○○郵局第 001012 號存證信函等影本，時間
點

不合，乃再以 104 年 5 月 19 日北市松地登字第 10430727800 號函通知案外人○○○限期
提

供確於期限內表示以同一條件行使優先購買權之證明文件，並以 104 年 5 月 19 日北市松地
登字第 10430727801 號函請代理人○○○地政士提供該 2 件土地登記申請案所有有關通知
他共有人行使優先購買權之證明文件。

三、嗣代理人○○○地政士以 104 年 5 月 25 日書面檢附通知系爭土地他共有人行使優先購買權
相關之 102 年 11 月 27 日○○郵局第 001661 號、第 001694 號及○○郵局第 001190 號、
103 年

6 月 9 日○○郵局第 000717 號、第 000714 號、103 年 9 月 25 日○○郵局第 001244 號及
○○郵

局第 001012 號存證信函等影本，並表示案外人○○○均未主張行使優先購買權。原處分
機關審認並無案外人○○○於 104 年 4 月 29 日異議申請書所敘未明確告知買賣交易價格
之情形，且案外人○○○並未於 104 年 5 月 19 日北市松地登字第 10430727800 號函期限
內

提供相關證明文件，爰以 104 年 6 月 2 日北市松地登字第 10430896200 號函復案外人
○○○

之代理人○○○律師略以：「……說明：……三、……惟○君未於本所上開 104
年 5 月 19 日函所定期限內，檢具於○地政士通知所限期間內依相同條件向其行使優先購
買權之證明文件，且異議人 102 年 12 月 5 日○○郵局第 000101 號存證信函請出賣人提供

正

確及詳述之資料，以為異議人考量行使優先購買之主張，皆未有旨揭地號土地，故貴律師代理○君異議事項本所無從受理，旨揭地號土地之買賣所有權移轉登記案（本所 104 年信義字第 010210 及 010220 號）將依規定程序續行辦理登記.....。」原處分機關並於 104 年 6 月 3 日辦竣該 2 件土地登記申請案之所有權移轉登記，另以 104 年 6 月 12 日北市松地

登字第 10430996700 號函通知訴願人及案外人○○○等共計 23 人。訴願人不服上開核准系爭土地所有權移轉登記之處分，於 104 年 6 月 10 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、農育權、不動產役權或典權，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 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。」

民法第 828 條第 3 項規定：「公同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得公同共有人全體之同意。」

土地登記規則第 97 條第 3 項規定：「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。」

土地法第三十四條之一執行要點第 1 點規定：「依土地法第三十四條之一（以下簡稱本法條）規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之。」第 6 點第 1 項規定：「本法條第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。」第 7 點規定：「本法條第二項所稱事先、書面通知或公告，其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。（二）書面通知應視

實際情形，以一般之通知書或郵局存證信函為之。（三）公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。（四）公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。（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。（六）他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。（七）委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。」第 8 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）本法條第一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，應列明全體共有人及其繼承人，並於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；登記機關無須審查其通知或公告之文件。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，本法條第一項共有人應代他共有人申請登記。（二）涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。無對價或補償者，應於登記申請書適當欄記明事由，並記明如有不實，共有人願負法律責任後，免於提出證明。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍.....。」第 10 點規定：「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，即他共有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。他共有人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效力。（三）他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制.....（六）本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償.....（十一）土地或建物之全部或應有部分為公同共有，部分公同共有人依本法條規定出賣該共有物全部或應有部分時，他公同共有人得就該公同共有物主張優先購買權，如有數人主張時，其優先購買權之範圍應按各主張優先購買權人之潛在應有部分比率計算之。」

二、本件訴願理由略以：地政士○○○ 103 年 9 月 25 日以 2 份存證信函為土地處分通知書，未

詳實告知優先承購內容如總價金、支付方法及支付期限等各項條件，通知無效，訴願人無從行使優先承購權，更無放棄優先購買之事實；提存之價金低於公告現值，與公告市價差異更大；2 份土地處分通知書就 2 筆及 5 筆土地分別為通知，顯示原有效契約應為 2

筆，惟○○○地政士後續以 3 筆進行買賣，前後不一致，應為無效之買賣。

三、查案外人○○○等 62 人委任○○○地政士檢附土地登記申請書、買賣契約書、授權書、提存書等文件，於 104 年 1 月 22 日依土地法第 34 條之 1 規定，向原處分機關以 104 年收件信

義字第 010210 及第 010220 號土地登記申請案，申請將系爭土地所有權移轉登記予案外人○○○（為行使優先購買權之人），並由原處分機關依地籍清理條例第 3 條、第 8 條及地籍清理條例施行細則第 5 條規定，公告 3 個月徵詢異議。經案外人○○○聲明異議後，原處分機關乃先後函請該 2 件土地登記申請案之代理人○○○地政士及案外人○○○提供相關證明文件，分別經○○○地政士提供 103 年 9 月 25 日○○郵局第 001244 號及○○郵

局

第 001012 號存證信函及掛號郵件收件回執（案外人○○○及訴願人均於 103 年 9 月 25 日

收

訖）等影本、案外人○○○提供 102 年 12 月 5 日○○郵局第 000101 號存證信函影本。原

處

分機關審認該 2 件土地登記申請案業已依法踐行通知優先購買權之程序，且案外人○○○無法提供確實於期限內行使優先購買權之證明文件，爰以 104 年 6 月 2 日北市松地登字第 10430896200 號函復案外人○○○之代理人○○○律師，表示該 2 件土地登記申請案將依法續行處理，並於 104 年 6 月 3 日辦竣所有權移轉登記，是原處分機關所為登記，自屬有據。

四、至訴願人主張地政士○○○ 103 年 9 月 25 日以 2 份存證信函為土地處分通知書，未詳實告

知優先承購內容如總價金、支付方法及支付期限等各項條件，通知無效，訴願人無從行使優先承購權，更無放棄優先購買之事實；提存之價金低於公告現值，與公告市價差異更大；2 份土地處分通知書就 2 筆及 5 筆土地分別為通知，顯示原有效契約應為 2 筆，惟

○

○○地政士後續以 3 筆進行買賣，前後不一致，應為無效之買賣云云。按土地法第三十四條之一執行要點第 10 點規定：「本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：……（六）本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償……。」是系爭土地出賣人是否踐行土地法第 34 條之 1 第 2 項規定之通知義務，僅生應否負損害賠償責任之問題，對於出賣處分之效力，尚無影響；又關於通知事項及提存價格，依土地法第三十四條之一執行要點第 8 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

條第一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，應列明全體共有人及其繼承人，並於登記申請書適當欄記明依土地法第三十四條之一第一項至第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；登記機關無須審查其通知或公告之文件.....（二）涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責.....對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍.....。」是訴願人上開主張核屬私權爭執，並非原處分機關審查範圍。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關受理並辦竣 104 年收件信義字第 010210 號及第 010220 號土地登記申請案，揆諸前揭規定，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 楊 芳 玲

委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 紀 聰 吉

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

委員 王 韻 茹

委員 傅 玲 靜

中華民國 104 年 8 月 20 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區文林路 725 號）