

訴 願 人 ○○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因所有權移轉登記等事件，不服原處分機關民國 111 年 7 月 5 日中登駁字第 00149 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、訴願人及案外人○○○（下稱○君）與○○○、○○○、○○○（下稱其他共有人）為本市中山區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍： $1/4$ 〔訴願人為 $1/16$ ，○君及其他共有人各為 $3/64$ 〕）及同段同小段 xxxx 建號建物（門牌：臺北市中山區○○路○○巷○○號○○樓，權利範圍：全部〔訴願人為 $3/4$ ，○君及其他共有人各為 $1/16$ 〕；與上開土地合稱系爭不動產）之共有人。案外人○○○與訴願人、其他共有人訂立系爭不動產買賣契約書，並由案外人○○○委由代理人○○○（下稱○君，○君復委任○○○為複代理人）檢附系爭不動產買賣契約書、存證信函、提存書含計算書正影本等相關文件，以原處分機關民國（下同）111 年 3 月 30 日收件中山字第 043520 號及第 043530 號土地登記申請書，就系爭不動產向原處分機關連件申請買賣之所有權移轉登記及抵押權設定登記（下稱系爭申請案）。
- 二、嗣○君於 111 年 3 月 31 日以異議書向原處分機關主張訴願人及其他共有人未提供完整之系爭不動產買賣契約書，且逕行寄發提存書並切結謊稱其已放棄優先購買權等。經原處分機關審認系爭申請案有待補正事項，乃以 111 年 4 月 7 日中登補字第 000499 號補正通知書（下稱 111 年 4 月 7 日補正通知書）略以：「……補正事項：第 1/2 件：1. 他共有人○○○已就本案出賣土地建物之優先購買權爭議於 111 年 3 月 31 日以書面聲明異議，本案優先購買權人是否確已放棄優先購買權，請檢附證明文件釐清。（土地登記規則第 97 條）……」通知○君於接到通知之日起 15 日內補正，經訴願人於 111 年 4 月 22 日以書面陳述意見；原處分機

關為釐清疑義，報請臺北市政府地政局召開 111 年 5 月 13 日簡化各地政事務所請示案件處理研討會（111 年第 4 次）會議後，以 111 年 6 月 15 日北市中地登字第 1117010266 號函（111 年 6 月 15 日函）檢附同日期中登補字第 000857 號補正通知書（下稱 111 年 6 月 15 日補正通知書）略以：「……補正事項：1. 他共有人○○○已就本案出賣土地建物之優先購買權爭議以書面聲明異議，本案優先購買權人是否確已放棄優先購買權，請釐清並依本府地政局 111 年 5 月 13 日『簡化各地政事務所請示案件處理研討會 111 年第 4 次會議』決議第 1 點，檢具已依土地法第 34 條之 1 相關規定提供他共有人完整出賣條件之證明文件供審。（土地登記規則第 97 條）……」通知○君於接到通知之日起 15 日內補正，111 年 6 月 15 日補正通知書於 111 年 6 月 17 日送達。

三、嗣訴願人於 111 年 7 月 4 日以書面表示，完整之系爭不動產買賣契約書業經郵局於 111 年 6 月 20 日辦理招領，意思表示應已到達等語。原處分機關審認訴願人僅於 111 年 6 月 20 日送達完整之系爭不動產買賣契約書予未會同申請人○君，惟未能檢附其放棄優先購買權之證明文件以釐清其確已放棄優先購買權，該案屬未照補正事項完全補正，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 111 年 7 月 5 日中登駁字第 000149 號駁回通知書（下稱原處分）駁回系爭申請案。原處分於 111 年 7 月 7 日送達，訴願人不服，於 111 年 7 月 15 日經由原處分機關向本府提起訴願，9 月 5 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、本件訴願書雖記載：「……不服原處分機關 111 年 7 月 5 日北市中地登字第 1117011252 號函……」惟查原處分機關 111 年 7 月 5 日北市中地登字第 1117011252 號函僅係檢送原處分予訴願人之函文，揆其真意，訴願人應係對原處分不服；復查訴願人雖非原處分之相對人，然系爭申請案其中申辦所有權移轉登記之標的為系爭不動產，訴願人為系爭不動產所有權人之一，即為系爭申請案所有權移轉登記之義務人，是訴願人對原處分應認有法律上之利害關係，得提起本件訴願，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……，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。」 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 條第 1 項規定：「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。」第 56 條第 2 款、第 3 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：……二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因。……」第 57 條第 1 項第 4 款規定：「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：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。」第 97 條規定：「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。」

土地法第三十四條之一執行要點第 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：「本法條第二項所定事先、

書面通知及公告，其方式及內容，依下列規定：（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，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。……（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、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項。……」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，並檢附已為通知或公告之文件，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內容。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。……」第 10 點規定：「部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。」第 11 點規定：「本法所定優先購買權，依下列規定辦理：（一）他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，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、本件訴願理由略以：○君已自承有收受訴願人等出賣系爭不動產之通知，而其徒稱與訴願人間存有優先購買權之爭議，卻迄未提出任何民事訴訟以資救濟，難認其有優先購買之意思，且無任何證據顯示○君有於期限內表示優先承購或訴願人等有未依通知條件出賣系爭不動產等情，原處分機關一再要求訴願人補正○君放棄優先購買權之證明文件，顯非登記機關所應審查之事項，請撤銷原處分。

四、查案外人○○○與系爭不動產部分共有人（即訴願人及其他共有人）訂立系爭不動產買賣契約書，委由○君檢具相關文件，向原處分機關提出系爭申請案，經○君於 111 年 3 月 31 日以異議書向原處分機關主張訴願人及其他共有人未提供完整之系爭不動產買賣契約書，且逕行寄發提存書並切結謊稱其已放棄優先購買權等。原處分機關審認系爭申請案尚有應補正事項，乃先後以 111 年 4 月 7 日、111 年 6 月 15 日補正通知書載明如事實欄所述應補正事項，通知○君依限補正；惟其未照補正事項完全補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規

定駁回所請，有系爭申請案土地登記申請書、○君 111 年 3 月 31 日異議書、本府地政局 111 年 5 月 13 日簡化各地政事務所請示案件處理研討會 111 年第 4 次會議紀錄、原處分機關 111 年 4 月 7 日、111 年 6 月 15 日補正通知書、訴願人 111 年 7 月 4 日函文等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人主張○君徒稱與訴願人間存有優先購買權之爭議，無任何證據顯示○君有於期限內表示優先承購或訴願人等有未依通知條件出賣系爭不動產等情，原處分機關一再要求訴願人補正○君放棄優先購買權之證明文件，顯非登記機關所應審查之事項云云。經查：

- (一) 按登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正；逾期未補正或未照補正事項完全補正者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；土地登記規則第 56 條第 2 款、第 3 款及第 57 條第 1 項第 4 款定有明文。次按共有土地或建築改良物，其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；共有人為處分、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；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；申請土地權利移轉登記時，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；於申請登記完畢前，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；揆諸土地法第 34 條之 1 第 1 項、第 2 項、第 4 項、土地登記規則第 97 條第 1 項及第 3 項規定自明。復按書面通知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、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項；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，並檢附已為通知或公告之文件，於登記申請書適當欄記明依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任；部分共有人依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以

出賣之同一條件共同或單獨優先購買；他共有人於接到出賣通知後 15 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；土地法第三十四條之一執行要點第 7 點第 5 款、第 8 點第 1 款、第 10 點及第 11 點第 1 款定有明文。

(二) 查案外人○○○委由代理人○君檢附系爭不動產買賣契約書等，於 111 年 3 月 30 日向原處分機關提出系爭申請案，經系爭不動產共有人○君於 111 年 3 月 31 日以異議書主張訴願人及其他共有人未提供完整之系爭不動產買賣契約書，及其等切結謊稱其已放棄優先購買權等，原處分機關乃先以 111 年 4 月 7 日補正通知書請○君檢附證明文件釐清優先購買權人是否確已放棄優先購買權；復依臺北市政府地政局於 111 年 5 月 13 日召開之簡化各地政事務所請示案件處理研討會 111 年第 4 次會議結論略以：「……出賣之共有人應依土地法第 34 條之 1 相關規定的通知程序，將其與第三人訂立之買賣私契，併同存證信函重新通知，並由申請人補正已提供完整出賣條件通知之證明文件供審……」以 111 年 6 月 15 日補正通知書通知○君於接到通知之日起 15 日內補正釐清優先購買權人是否確已放棄優先購買權，並檢具已依規定提供他共有人完整出賣條件之證明文件供審。嗣訴願人雖於 111 年 7 月 4 日以書面表示：「……已……將本件完整買賣契約書以台北古亭 000628 號存證信函寄予○○○之戶籍地……經郵局於 111 年 6 月 20 日辦理招領……意思表示應已到達，而已完成補正……」然縱認 111 年 6 月 20 日已完成通知他共有人出賣條件事宜，本件訴願人提出 111 年 7 月 4 日書面當日，尚在優先購買權人得主張優先購買之期限內，亦即土地法第三十四條之一執行要點第 11 點第 1 款所定他共有人於接到出賣通知後 15 日內不表示者，其優先購買權視為放棄之期限尚未屆至，是非有優先購買權人已放棄優先購買權之證明文件，尚難認本件優先購買權人確已放棄優先購買權，則原處分機關審認本案未能檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件以釐清優先購買權人確已放棄優先購買權，而有未照補正事項完全補正之情形；並審酌所有權移轉登記影響其後連件申請之抵押權設定登記，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，駁回系爭申請案，並無違誤。

(三) 次查土地登記規則第 97 條第 3 項並無規定優先購買權人之書面異議

，須以提起民事訴訟為前提；本件既經○君主張訴願人及其他共有人未提供完整之系爭不動產買賣契約書等提出異議書，則原處分機關以 111 年 6 月 15 日補正通知書通知○君於接到通知之日起 15 日內補正釐清優先購買權人是否確已放棄優先購買權，及檢具已依規定提供他共有人完整出賣條件等證明文件供審，尚與土地法第三十四條之一執行要點第 10 點規定意旨相符；又上開原處分機關 111 年 6 月 15 日補正通知書係於 111 年 6 月 17 日送達，是 15 日補正期限末日原為 111 年 7 月 2 日，因是日為星期六，依行政程序法第 48 條第 4 項規定，應以次星期一代之，即係於 111 年 7 月 4 日屆至，訴願人雖於 111 年 7 月 4 日以書面表示其已提供優先購買權人○君完整買賣契約書，惟仍未提供證明文件釐清優先購買權人確已放棄優先購買權，業如前述，本案有未照補正事項完全補正之情形，堪予認定。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關審認○君未照補正事項完全補正，駁回系爭申請案，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

六、另訴願人申請陳述意見及言詞辯論一節，經審酌本案事實明確，尚無進行陳述意見及言詞辯論之必要，併予敘明。

七、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	袁	秀	慧
委員	張	慕	貞
委員	王	韻	茹
委員	吳	秦	雯
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 111 年 9 月 23 日
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：臺北市士林區福國路 101 號）

