

臺北市政府 87.11.11. 府訴字第八七〇八四九五四〇一號訴願決定書

訴 願 人 ○○○ ○○○ ○○○

訴 願 人 兼

訴願代表人 ○○○

原處分機關 臺北市士林地政事務所

右訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人等依土地法第三十四條之一規定，於八十六年二月三日向原處分機關（收件字號：士林字第三二五八號）申辦本市士林區○○段○○小段○○、○○地號等二筆土地買賣所有權移轉登記，因該二筆土地之他共有人○○等三人業於八十五年十二月三日向原處分機關提出異議，其內容略以：「....異議人等業已依限就全部二筆土地均表示優先購買權，....敬請....拒絕其移轉所有權之登記，以符法制。」，案經原處分機關報奉本府地政處以八十六年三月二十八日北市地一字第八六二〇九九七六〇〇號函復略以：「....○○君等三人亦於八十五年十一月三十日向出賣人等表示願意依出賣人所定條件承買，....，故本案似得依土地登記規則第五十一條第一項第三款規定駁回○○○君等之申請。」原處分機關爰以八十六年四月十日士駁字第三二五八號通知書予以駁回訴願人等所有權移轉登記申請案。
- 二、嗣訴願人等與○○等三人達成和解，○○等三人同意拋棄優先購買權，訴願人等乃於八十七年五月二十八日向原處分機關（收文字號：士林字第一二四一四號）重新送件申請系爭土地所有權移轉登記，因審查期間，另有他共有人○○○、○○○等二人分別以八十七年五月二十九日臺北○○街郵局第一二七〇、一二七一號存證信函敘稱略以：「..查本人迄未曾接獲○○○等三人所發出賣之書面通知，既彼等既未踐行土地法第三十四條之一第二項通知共有人之手續，又如何得據以向貴所辦理移轉登記，現特以本函聲明異議，懇請貴所依法駁回彼等就上開土地所為移轉登記之申請....。」、「....前曾獲○○○等三人通知本人是否優先承買，本人特以電話通知表示願以同一價格優先承買，惟經臺灣高等法院八十六年上字第一八一七號審理後發現○○○等三人與買受人○○○之買賣契約乃通謀虛偽意思表示下所為，依民法第八十七條之規定，該契約應屬無效，....」提出異議，案經原處分機關審認○○○異議部分與土地登記規則第八十一條第

二項規定相符，至○○○異議函部分，因未檢具法院確定判決為證，自難據以認定買賣契約無效，惟不影響上開依土地登記規則駁回系爭土地買賣所有權移轉登記之認定，爰依同規則第五十一條第一項第三款規定，以八十七年六月十一日（誤植為六月六日）士駁字第一二四一四號通知書駁回該土地買賣所有權移轉登記之申請，並以八十七年六月十九日北市士地一字第八七六〇八一五一〇〇號函訴願人等俟優先購買權人之權利爭執解決後，就通知補正事項完全補正後再憑辦理。訴願人不服，於八十七年六月二十二日向本府提起訴願，二十六日補送委任書，七月二十一日、九月三十日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、查土地法第三十四條之一規定：「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。....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。....」

土地登記規則第五十一條規定：「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.....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。....依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」第八十一條規定：「申請土地移轉登記時，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。.....依前項規定申請登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出異議者，除其優先購買權已依法視為放棄者外，登記機關應駁回登記之申請。」

土地法第三十四條之一執行要點七規定：「本法條第二項『事先』、『書面通知』或公告之方式及內容，依左列之規定....(三)以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，或逕以登報方式公告之。」十規定：「本法第四項所稱之優先購買權，依左列規定辦理：(一)部分共有人依本法條規定出賣共有土地時，應先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。(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。....(八)本法條之優先購買權人已放棄優先購買權者，於申請移轉登記時，出賣人應附具切結書或於申請書適當欄記明『優先購買權人已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任』字樣，免提他共有人已放棄優

先購買權之證明文件。但如他共有人在未辦竣登記前，對優先購買權有所爭執，並以書面提出異議，除其優先權已依法視為放棄者外，登記機關應駁回登記之申請，俟優先購買權爭執解決後，再行受理登記之申請。……」

二、本件訴願及補充理由略謂：

- (一) 本件出售土地當時他共有人之通知確已依法通知，除○○等三人主張外，共有人○○求拒收通知，訴願人以公告代替通知，其通知已生效力，於接到出賣通知十日內未表示，其優先購買權皆已依法視為放棄。遍查法規，地政機關除他共有人主張優先購買權提出異議可依法以涉及私權爭執予以駁回登記之申請外，並無任何規定他共有人可異議要求地政機關駁回登記申請案
- (二) 共有人依土地法第三十四條之一規定處分共有土地，他共有人本來即屬於不同意處分之共有人，根本無異議之餘地，否則土地法第三十四條將形同具文，他共有人僅於優先購買權有所爭執時，始可提出異議。復查土地法第三十四條之一第二項並未明列不能以書面通知之情形，故本案既經共有人以郵局存證信函通知他共有人，而郵局以已出國家人拒收退回，其情形自屬無法以書面通知，共有人自得以報紙公告，與上開土地法規定並無不符。

三、卷查本件訴願人等出售系爭共有土地雖有依規定事先以掛號郵件書面通知他共有人，惟通知共有人○○○掛號郵件經郵局載明「已出國，家人拒收」為由退回，是○○○既為出國，並非住址不明或經通知而無法送達之不能以書面通知情形，則縱使訴願人等以公告代替上開書面通知，亦無所謂接到通知後十日內不表示，其優先購買權視為放棄之適用，是以共有人○○○於訴願人等申請系爭土地買賣所有權移轉登記完畢前，以書面提出異議，自符合首揭土地登記規則第八十一條第二項規定。從而原處分機關據以駁回訴願人等申請系爭土地買賣所有權移轉登記，揆之首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

四、綜上論之，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	張富美
委員	黃茂榮
委員	鄭傑夫
委員	楊松齡
委員	薛明玲
委員	王清峰
委員	黃昭元
委員	陳明進
委員	王惠光

中 華 民 國 八 十 七 年 十 一 月 十 一 日

市長 陳水扁 請假

副市長 林嘉誠 代行

訴願審議委員會主任委員 張富美 決行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

（內政部地址：臺北市徐州路五號）