

訴 願 人 〇〇〇
〇〇〇

原處分機關 臺北市松山地政事務所

右訴願人因土地所有權移轉登記事件，不服原處分機關八十八年十月六日北市松地一字第八八六一二四八五〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣坐落於本市松山區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地，係訴願人及〇〇〇等七人所共有，經共有人〇〇〇等三人委託代理人〇〇〇就前揭土地於八十八年七月二十八日以原處分機關收件松山字第一三七八四號登記申請案，申請依土地法第三十四條之一規定辦理所有權移轉（買賣）登記，審查期間訴願人於八十八年八月二日以陳情書陳情因對該筆土地優先購買權有所爭執，請求駁回該所有權移轉登記。案經原處分機關依土地登記規則第五十一條第一項第三款規定駁回系爭共有土地所有權移轉登記在案。
- 二、嗣共有人之一〇〇〇至原處分機關敘稱訴願人並未於法定期限內主張優先購買權，其優先購買權依法視為放棄；復經承買人〇〇〇於八十八年八月十三日檢具申復書略以：「……說明……二、……本件異議係共有人〇〇〇等二人所提起，共有人就本件共有土地之買賣依法僅得主張優先購買權，申復人於八十八年五月十八日以八十八貞律字第四十五號律師存證信函通知〇〇〇等二人行使優先購買權，其二人未為行使，依法視為放棄優先購買權，業由出賣人附具切結書承諾願負法律責任檢呈於本件登記申請案。三、故依土地法第三十四條之一執行要點第十條（點）第〈八〉項之規定：『他共有人在未辦（理）竣登記前，對優先購買權有所爭執，並以書面提出異議，除其優先購買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。』本件他共有人依法業已視為放棄優先購買權，又其八十八年八月二日陳情書異議又非關優先購買權之爭執，本件買賣移轉登記申請案據上開理由駁回，實有未合。……」並於八十八年八月十三日以原處分機關收件松山字第一五四八一號登記申請案重新申請所有權移轉登記。
- 三、為確認訴願人是否有主張優先購買權乙節，原處分機關以八十八年八月十九日北市松地一字第八八六一一八九五〇〇號函請訴願人於文到十日內表示意見，惟該函於八十八年八月二十一日送達訴願人後，逾上開十日之期限，訴願人仍未檢具證明文件明確主張優

先購買權，僅於同年月二十三日再具陳情書敘稱涉及私權糾紛，請原處分機關駁回該所有權移轉登記之申請。

四、原處分機關為慎重計，又以八十八年九月六日北市松地一字第八八六一二九三四〇〇號函就該所有權移轉（買賣）登記應否受理，陳報本府地政處核示，經該處以八十八年九月二十八日北市地一字第八八二二五九一四〇〇號函核復略以：「……說明……三、……渠等以已提起分割共有物之訴及登記買賣關係存否有所爭議，涉及私權爭執為由，請求駁回該登記之申請，核與土地登記規則第五十一條第一項第三款規定不合，地政機關應不予受理……」。原處分機關遂依地政處函復意旨於八十八年十月六日辦竣系爭共有土地所有權移轉登記，並以八十八年十月六日北市松地一字第八八六一二四八五〇〇號函復否准訴願人八十八年八月二十三日請求駁回該所有權移轉登記申請案之申請。訴願人不服，於八十八年十月十一日向本府提起訴願，十月二十二日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按土地法第三十四條之一第四項規定：「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。……」

土地法第三十四條之一執行要點第八點規定：「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，應依左列規定辦理：（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，並於登記申請書備註欄敘明依土地法第三十四條之一第一項、第二項、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。……」第十點規定：「本法條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位記明『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。……」

內政部八十五年十月二十四日臺內地字第八五一〇一七〇號函釋：「查『土地法第三十

四條之一執行要點』第十點第八款但書規定：『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。』本案遺產管理人認為對其他應有部分優先承買……自無上開規定之適用。又按土地登記規則第五十一條第一項規定，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，本案遺產管理人以本案土地業已提起共有物分割之訴，涉及私權爭執為由，請求駁回登記之申請，與上開土地登記規則規定意旨不合，登記機關不予受理。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 查土地登記規則第五十一條第一項第三款規定，依論理解釋乃指該次所有權登記之權利人、義務人間若有一方有任何爭執時，即應予以駁回，或其與所申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者亦同，而訴願人係登記義務人，則不論訴願人就私權間爭執之內容為何，均應予以駁回，又訴願人是依登記權利人○○○所持「買賣之法律關係」所指之義務人，亦得因出賣人之私權爭執而予以駁回登記之申請。故本件依土地登記規則第五十一條第一項第三款規定，並無不得駁回之可能，原行政處分乃顯有未合。
- (二) 訴願人為系爭本市松山區○○段○○小段○○地號土地共有人之一，而訴願人於毗鄰尚有○○地號土地，因該地係畸零地，依臺北市畸零地使用規則之規定，訴願人所有○○地號土地如擬建築時，需由○○地號土地分割使用（即訴願人已有之持分），○○地號土地如須建築時，亦應預留土地（非法定空地）給○○地號土地使用，因此該○○地號土地，訴願人絕不可能出售，而○○地號土地之其他共有人因此亦不須預留其所有持分之土地，僅須由訴願人之持分分割即可，故而本件訴願人並非無理刁難，而是訴願人有合法用途。

三、卷查本案土地共有人○○○等三人先於八十八年七月二十八日委託○○○依土地法第三十四條之一規定，辦理共有土地所有權買賣移轉登記，因訴願人於八十八年八月二日以陳情書陳情對該共有土地優先購買權有爭議，故原處分機關遂依土地登記規則第五十一條第一項第三款規定駁回其申請，此自無不合。惟經○○○至原處分機關敘稱訴願人並未於法定時間內主張優先承買權，其優先承買權應視為放棄；復經買受人○○○於八十八年八月十三日檢具申復書，主張已於八十八年五月十八日以八十八貞律字第四十五號律師存證信函通知訴願人，訴願人既未於十日內表示以同一價格行使優先購買權，其優先購買權應視為已放棄云云，原處分機關為求慎重計，故於八十八年八月十九日函請訴願人就系爭土地其他共有人及承買人所稱訴願人未主張優先購買權，於文到十日內表示

意見，惟逾上述期限，訴願人並未明確表示主張行使優先購買權。雖訴願人另於八十八年八月二十三日主張本案事涉私權糾紛，故仍不應受理；惟原處分機關以八十八年九月六日北市松地一字第八八六一二九三四〇〇號函就該所有權移轉（買賣）登記應否受理，陳報本府地政處核示，經該處以八十八年九月二十八日北市地一字第八八二二五九一四〇〇號函核復略以：「……說明……三、……渠等以已提起分割共有物之訴及登記買賣關係存否有所爭議，涉及私權爭執為由，請求駁回該登記之申請，核與土地登記規則第五十一條第一項第三款規定不合，地政機關應不予受理……」。原處分機關遂於八十八年十月六日辦竣系爭共有土地所有權移轉登記，並以八十八年十月六日北市松地一字第八八六一二四八五〇〇號函復否准訴願人請求駁回系爭移轉登記申請案之申請，並無不合，原處分應予維持。

四、至訴願人稱土地登記規則第五十一條第一項第三款規定，依論理解釋乃指該次所有權登記之權利人、義務人間若有一方有任何爭執時，即應予以駁回云云。經查本案在優先承買權部分，訴願人未於法定時間內主張，故應視為放棄，對此訴願人亦無爭執，此應可確認。又訴願人主張尚有私權糾紛，依所指陳乃係指其已提出共有物分割之訴及本件買賣係通謀虛偽意思表示應為無效；經查土地登記規則第五十一條第一項第三款之私權爭執，依內政部前揭函示，已明示必須與登記之法律關係有關者為限，則本件申請登記之法律關係為買賣關係，故共有物分割之訴並非該條所指登記之法律關係。另訴願人主張本件買賣係虛偽意思表示應為無效云云，依主張有利於己之事實，應負舉證責任之法理，故訴願人主張買賣契約無效，自應為舉證或為一定法律行為之證明，以實其說，惟訴願人僅為空言主張，並未提出具體事證或向法院為起訴之證明，故訴願人以已提起分割共有物之訴及登記買賣關係存否有爭議，涉及私權爭執為由，請求駁回該登記之申請，核與土地登記規則第五十一條第一項第三款規定不合。末查訴願人稱有關其隔鄰另有土地，依臺北市畸零地使用規則之規定應有一定預留之空地，故其不可能出售云云；經查本案係依土地法第三十四條之一出售共有土地，故符合前揭法條規定即可出售，訴願人依法僅可主張優先購買權，與訴願人是否出售系爭土地持分無關，而臺北市畸零地使用規則規定，為關於建築之規範，與本案土地買賣無涉，所辯均不足採。

五、綜上論結，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 張明珠
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾巨威

委員 黃旭田

委員 劉興源

委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 九 年 一 月 二 十 六 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 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）