臺北市政府 99.07.08.　府訴字第 09970071200 號訴願決定書

訴　　願　　人　陳○○
訴　　願　　人　陳○○
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事件，不服原處分機關民國 99 年 3 月 23 日 099 內湖字 077420 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 2 人委由代理人林○○檢具臺灣臺北地方法院 96 年度重訴字第 252 號民事判決及民事判決確定證明書等資料，以原處分機關民國（下同）99 年 3 月 16 日收件內字第 7742 號土地登記申請書，就祭祀公業王合和所有本市內湖區東湖段 7 小段 414、 415、 416、 417、 418 及 435 地號等 6 筆土地（下稱系爭土地）申請判決所有權移轉登記。嗣案外人王○○以 99 年 3 月 18 日異議書，向原處分機關提出異議，表示祭祀公業王○○於 95 年 7 月 4 日與訴願人等 2 人訂立買賣契約，出售該公業所有系爭土地；而其為祭祀公業王○○派下員及前述內湖區東湖段 7 小段 414、 415、 416、 417、 418 等地號土地合法地上權人，就系爭土地有優先購買權，且臺灣士林地方法院 95 年度重訴字第 335 號及臺灣高等法院 96 年度重上字第 378 號兩號民事判決，亦認定其就系爭土地有優先承買權，並命該祭祀公業應按與訴願人等 2 人間就系爭土地買賣契約之同一條件，與其訂立書面買賣契約，並將系爭土地所有權全部移轉登記及交付。原處分機關遂認本件登記之權利人與義務人間就申請登記之法律關係有爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 99 年 3 月 23 日 099 內湖字 077420 號駁回通知書駁回訴願人等 2 人之申請。該通知書於 99 年 3 月 25 日送達，訴願人等 2 人不服，於 99 年 4 月 20 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 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 .....。」第 104 條規定：「基地出賣時，地上權人、典權人或承租人有依同樣條件優先購買之權。房屋出賣時，基地所有權人有依同樣條件優先購買之權。其順序以登記之先後定之。前項優先購買權人，於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先權視為放棄。出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人。」

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 27 條第 4 款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：.....四、因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。」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 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。」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.....或文化資產保存法第二十八條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.....土地法第一百零四條、第一百零七條.....或農地重劃條例第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權

人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，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。」

內政部 81 年 3 月 26 日台（81）內地字第 8172206 號函釋：「.....三又按司法院秘書長 81 年 3 月 5 日（81）秘臺廳（一）字第 02500 號函以：『按法院因被告應履行買賣契約，而命其辦理不動產所有權移轉登記之判決，係命其履行債務給付判決，其效力不及於該判決當事人以外之第三人及訴訟標的以外之法律關係.....故依法對該不動產有優先購買權之人，對於判決當事人持憑該判決辦理所有權移轉登記，提出優先購買之主張而為異議者，則屬原確定判決當事人以外之第三人，就該判決訴訟標的以外之另一法律關係所為之爭執，非原確定判決之效力所得拘束。如何處理其異議辦理登記，自屬貴部所屬機關依土地登記規則第 77 條（現修正為第 97 條）規定執行職務之職權範圍，似宜由貴部依上開主管法令逕行裁奪。』四、本部同意上開司法院秘書長意見。準此，法院於命被告應履行買賣契約義務，辦理所有權移轉登記予原告之判決主文與內容，倘未提及優先購買權人已放棄其優先購買權，而系爭不動產之買賣，依法涉及優先購買權情事者，權利人持憑該判決依土地登記規則 26 條（現修正為第 27 條）第 4 款規定，單獨申辦所有權登記時，仍應依土地登記規則第 77 條（現修正為第 97 條）規定辦理。至於出賣人如未依法通知優先購買權人，得由權利人代為通知.....。」

二、本件訴願理由略以：

（一）按臺灣臺北地方法院（訴願書誤繕為臺灣士林地方法院）以 96 年度重訴字第 252 號民事判決，判命祭祀公業王合和應將系爭土地所有權移轉給訴願人確定。原處分機關即應依該判決辦理登記，至於王飛旺是否有優先購買權，應待法院判決確定，始能判斷。若其有土地法第 10 4 條第 1 項之優先購買權，可受同條第 2 項之保障，於本件辦理判決移轉登記後，仍得訴請法院塗銷已為之所有權移轉登記，故不影響王〇〇之權益。而若其有土地法第 34 條之 1 第 4 項之優先購買權，則得請求祭祀公業王合和損害賠償。豈能因王〇〇主張有優先購買權，即不依法院之確定判決辦理移轉登記。

（二）關於祭祀公業之訴訟，以祭祀公業管理人名義代表派下員全體為當事人時，其確定判決之效力，依民事訴訟法第 401 條第 2 項規定，對於派下員全體亦有效力。故臺灣臺北地方法院以 96 年度重訴字第 252 號民事確定判決對王○○有既判力，亦即法院判決之效力係判命王○○與其他祭祀公業王○○之派下員全體將其公同共有之系爭土地所有權移轉給訴願人，王○○豈能再依派下員之身分主張優先購買權，而違反臺灣臺北地方法院 96 年度重訴字第 252 號民事確定判決之既判力。

三、查本案訴願人等 2 人委由代理人林○○檢具臺灣臺北地方法院 96 年度重訴字第 252 號民事判決及民事判決確定證明書等資料，就祭祀公業王合和所有系爭土地申請判決所有權移轉登記。案經案外人王○○以 99 年 3 月 18 日異議書，向原處分機關提出異議表示，其為前述內湖區東湖段 7 小段 414、415、416、417、418 等地號土地合法地上權人，就系爭土地有優先購買權，並檢附民事判決為證，原處分機關爰認本案義務人與權利關係人間有爭執，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回訴願人等 2 人之申請。

四、至訴願人主張原處分機關應依臺灣臺北地方法院 96 年度重訴字第 252 號民事判決辦理移轉登記乙節。查本件判決所有權移轉登記案，如前所述，案外人王○○於本案登記完畢前檢附臺灣士林地方法院 95 年度重訴字第 335 號及臺灣高等法院 96 年度重上字第 378 號兩號民事判決為證，主張其係前述內湖區東湖段 7 小段 414、415、416、417、418 等地號土地合法地上權人，就系爭土地有優先購買權，則依前揭內政部 81 年 3 月 26 日台（81）內地字第 8172206 號函釋，即法院於命被告應履行買賣契約義務，辦理所有權移轉登記予原告之判決主文與內容，倘未提及優先購買權人已放棄其優先購買權，而系爭不動產之買賣，依法涉及優先購買權情事者，權利人持憑該判決依土地登記規則第 27 條第 4 款規定，單獨申辦所有權登記時，仍應依土地登記規則第 97 條規定辦理之意旨，則本件登記申請案即應依土地登記規則第 97 條規定辦理。查案外人王○○於本案登記完畢前，主張其對系爭土地有優先購買權，並檢附臺灣士林地方法院及臺灣高等法院民事判決為證。是本案原處分機關依土地登記規則第 97 條第 3 項規定即應駁回訴願人登記之申請，訴願主張，顯有誤解。另案外人王○○依卷附土地登記謄本所示，其為內湖區東湖段 7 小段 414、 415、 416、 417、 418

等地號土地合法地上權人，則其依土地法第 104 條第 1 項規定，主張其對系爭土地有優先購買權，即非無據，並無再依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用前 4 項規定，主張其有優先購買權之必要，是訴願人主張法院判決之效力係判命王○○與其他祭祀公業王合和之派下員全體將其公同共有之系爭土地所有權移轉給訴願人，王○○豈能再依派下員之身分主張優先購買權，而違反臺灣臺北地方法院 96 年度重訴字第 252 號民事確定判決之既判力乙節，自不足採據。又查本件判決移轉登記案，依前揭內政部 81 年 3 月 26 日台（81）內地字第 8172206 號函釋意旨，既應優先適用土地登記規則第 97 條第 3 項規定駁回訴願人登記之申請，則本件原處分機關逕認本案亦有土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款之情事，而以 99 年 3 月 23 日 099 內湖字 077420 號駁回通知書駁回訴願人等 2 人之申請，其理由固有未當，惟如前述本件原處分機關依前揭土地登記規則第 97 條第 3 項規定亦應予以駁回。從而本件原處分機關駁回訴願人等 2 人申請之處分，依訴願法第 79 條第 2 項：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正當者，應以訴願為無理由。」之規定，原處分仍應予以維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項及第 2 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　林　勤　綱
委員　葉　建　廷
委員　范　文　清
委員　施　文　貞

中華民國　99　年　7　月　8　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）