

新北市府訴願決定書

案號：1042121329 號

訴願人：

地址：

代理人：

地址：

原處分機關：新北市中和地政事務所

上列訴願人因土地標示分割登記事件，不服原處分機關中

華民國（下同）

日新北中地登字第

號函所為之處分，提起訴願一案，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴外人
中和區
地號土地（以下稱系爭土地）之共有人（權利範圍各分為500分之433、500分之27及100分之8）。訴外人等2人（權利範圍合計為100分之92）於
日依土地法第34條之1之規定申請系爭土地標示變更登記，將系爭土地（面積為6,417.62平方公尺）分割為
地號（面積為3,879.30平方公尺）、
地號（面積為2,530.16平方公尺）、
地號（面積為8.16平方公尺）等3筆土地，經原處分機關以
年北中地登字第
號土地複丈及標示變更登記申請書收件在案。案經審查，核其人數及其應有部分，該共有人及其應有部分合計均過半數，且其應有部分合計亦逾3分之2，惟依法尚有須補正事項，原處分機關復以
日中登補字第
號補正通知書通知訴外人等補正，經其於
日補正完竣後，於

日辦理登記完畢，並將上開登記結果，以系爭號函通知訴願人，訴願人不服，提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。茲摘敘訴辯意旨於次：

一、 訴願意旨略謂：

(一) 原處分機關做成系爭行政處分前並無給予訴願人陳述意見之機會，違反行政程序法第103條之規定。

(二) 訴願人於 日收到系爭土地共有人

等2人之通知書，說明內容文義不明，經向屏東地區地政人員及地方法院訴訟輔導人員洽詢，並無人瞭解其意，乃於 日以聲明書向原處分機關陳明反對系爭土地之分割。



(三) 按土地法第34條之1第2項：「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。」查本案土地分割並無事先以書面通知他共有人（即訴願人）之事實，有違法定程序，原處分理由援引土地法第34條之1第1項作為依據，卻捨第2項規定未察，有斷章取義及曲解法令之違誤。

(四) 系爭土地整筆面積為6417.62平方公尺，化整為零分割成三筆，分割後 地號土地面積為3879.30平方公尺， 地號土地面積為2530.16平方公尺， 地號面積為8.16平方公尺，就 地號以訴願人持分100分之8計算，持有面積僅有0.6528平方公尺，實際行使權利受限制，並且窒礙難行等語。

二、 答辯意旨略謂：

(一) 訴外人 等 2 人申辦系爭土地之標示分割登記，依其性質，僅係土地客體數量之增加，並未就各別土地之權利內容予以變更，此與共有物分割所生結果完全不同，且就其物權登記內容觀之，亦無限制或剝奪共有人權利之情事，是登記機關無須於辦理登記前給予訴願人陳述意見之機會。

(二) 訴願人主張其未獲事先書面通知，是系爭行政處分有悖法定程序，惟其於訴願書中自陳「民國 日收到新北市中和區 地號共有土地共有人



等 2 人之通知書...」，且訴願人曾於本案複丈測量（ 日）後，辦理登記前（

日），持上開通知書至本所詢問承辦人「地號土地已撤回共有物分割調處，為何還通知複丈？」；原處分機關亦已向郵政機關查證，該通知書確實於

日送達，訴外人已然踐行事前通知義務。

(三) 另查系爭土地經以新北市政府城鄉發展局網路查調結果，其為「都市土地」，使用分區為「公園用地」，現行相關法令尚無最小分割面積限制；至訴願人主張其標示分割後所有土地權利之行使受到限制，按民法第 818 條規定：「各共有人，除契約另有約定外，按其應有部分，對於共有物之全部，有使用收益之權。」是訴願人與共有人（訴外人）所有共有土地，自得按其應有部分，對於共有物之全部有使用權源，是訴願人上述主張亦屬無據等語。

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（第1項）。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2項）。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（第3項）。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（第4項）。前四項規定，於共同共有準用之……。」

二、次按土地法第三十四條之一執行要點第5點第1項：「共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，有本法條之適用。」及第8點第1款：「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。...」。

三、卷查，訴外人等2人於 日依土地法第34條之1之規定申請將系爭土地（面積為6417.62平方公尺）分割為同段 地號（面積為3879.30平方公尺）、 地號（面積為2530.16平方公尺）、 地號（面積為8.16平方公尺）等3筆土地，經原處分機關以 年北中地登字第 號土地複丈及標示變更登記申請書收件在案。案經審查，核其人

數及其應有部分，該共有人及其應有部分合計均過半數，且亦依法完成補正，原處分機關爰於 日辦理登記完畢，並將上開登記結果，以系爭號函通知訴願人，洵屬有據。

- 四、至訴願人主張原處分機關做成系爭行政處分前並無給予訴願人陳述意見之機會，違反行政程序法第103條之規定云云。按土地標示分割係將同一所有權人之一宗土地，分割為多宗，純係土地權利客體之變更，未涉權利內容之變動（內政部101年3月30日內授中辦地字第1016650605號函示參照），是原處分機關依共有人之申請所為之土地標示分割登記，核其性質，非屬「限制或剝奪人民自由權利之行政處分」，其本於職權作事實認定而為處分，縱於處分前未令訴願人陳述意見亦不能指摘其為違法。

- 五、另訴願人主張系爭土地共有人 等2人

日之通知書說明內容文義不明，且本案土地分割並無事先以書面通知訴願人之事實，有違土地法第34條之1第2項所定之法定程序云云。查訴外人等2人於 日通知書所載「新北市中和區 地號，共有人行使土地法34條之1權利共有物標示分割，特行文通知其他共有人」，就其通知之目的及法律依據均已明確指出，語意尚稱明確，並無訴願人所述內容文義不明之情事，而上開通知書亦於 日送達訴願人，此有卷附掛號郵件查單可稽，應可認訴外人等已盡其法定通知義務，是訴願人上開主張，委難採憑。

- 六、又訴願人訴稱就 地號以其持分100分之8計算，持有面

積僅有0.6528平方公尺，實際行使權利受限制，並且窒礙難行云云。按分別共有之各共有人，按其應有部分對於共有物之全部有使用收益之權，所謂應有部分，係指分別共有人得行使權利之比例，而非指共有物之特定部分，因此分別共有之各共有人，得按其應有部分之比例，對於共有物之全部行使權利（最高法院57年台上字第2387號民事判例參照），從而訴願人非得主張依其應有部分比例計算後實際得使用之土地面積過小，蓋其仍得按其應有部分對於共有土地之「全部」為使用收益，前開訴願理由，容有誤解。準此，原處分並無違誤，應予維持。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第79條第1項規定，決定如主文。

主任委員	黃怡騰
委員	陳慈陽
委員	陳明燦
委員	陳立夫
委員	張文郁
委員	黃源銘
委員	劉宗德
委員	景玉鳳
委員	王藹芸
委員	劉定基
委員	李永裕
委員	林泳玲
委員	賴玫珪
委員	許宏仁

如不服本決定，得於決定書送達之次日起 2 個月內向臺北高等
行政法院（地址：臺北市士林區文林路 725 號）提起行政訴訟。

市長朱立倫



中 華 民 國 105 年 3 月 15 日