



訴願決定書

案 號： 1062051319
要 旨： 因所有權移轉登記事件提起訴願
發文日期： 民國 107 年 04 月 24 日
發文字號： 新北府訴決字第 1062401765 號
相關法條：[行政程序法 第 102、9 條](#)
[訴願法 第 79 條](#)
[土地法 第 104、34-1 條](#)
[土地登記規則 第 57、97 條](#)

全 文：

新北市政府訴願決定書

案號：1062051319 號

訴願人 三○石農業開發有限公司
代表人 周○臨
代理人 張○成
代理人 劉博文 律師

原處分機關 新北市淡水地政事務所

上列訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 106 年 11 月 22 日淡登駁字第 000291 號駁回通知書所為之處分，提起訴願一案，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人及新北市○○區新○○○段○○小段 175 地號土地（下稱系爭土地）共有人張○強、周君臨於民國（下同）106 年 11 月 16 日檢附相關證明文件，就張、周 2 人與戴○卿等 8 人共有之系爭土地，依土地法第 34 條之 1 向原處分機關申請辦理買賣移轉登記予訴願人（原處分機關收件字號：淡地登字第 157560 號，下稱系爭登記）。案經原處分機關審查，認本案同意出售共有人張、周 2 人應有部分合計 10 分之 7，已逾系爭土地 3 分之 2 持分，同意出售之共有人數可不予計算，已符合土地法第 34 條之 1 第 1 項規定，惟共有人戴○卿於案件審理期間，以 106 年 11 月 15 日（原處分機關收件日為 11 月 17 日）異議書向原處分機關表示，前以書面向同意處分之共有人表示優先承買之意思，然共有人未優先出售予優先購買權人，已違反土地法第 34 條之 1 相關規定，經原處分機關審認異議人所附存證信函等文件，確於土地法第 34 條之 1 執行要點規定期限內已向申請人表達優先購買之意思，原處分機關爰以系爭駁回通知書駁系爭登記。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、訴願及補充訴願意旨略謂：

（一）內政部 70 年 7 月 30 日台內地字第 26083 號函揭示：「土地登記規則第

49 條（即現行法 57 條）所稱私權爭執，係指申請土地登記案件送經地政機關收件，審核結果認為申請登記之土地權利尚有爭執而言。…因登記案件尚未送請登記機關收件，故尚無該條款之適用。」。異議人戴○卿提出異議時，系爭登記案件尚未送請登記機關收件，戴○卿異議之對象還不存在，故其異議根本不具法律效力可言，原處分機關卻違背上開內政部函釋意旨，其以土地登記規則第 57 條第 3 款規定作成之駁回決定，已屬違背法令。

（二）不論依據最高行政法院 105 年度判字第 158 號判決，或臺北高等行政法院 100 年度訴字第 1806 號判決，或行政程序法第 9 條、第 102 條規定，原處分機關在作成駁回處分前應給予當事人提出證明文件或陳述意見之機會，原處分機關沒有給予訴願人任何陳述意見、或給予補正的機會，逕予駁回，行政程序顯有瑕疵。

（三）戴○卿委託之律師在 106 年 10 月 19 日收受共有人張○強、周君臨委託律師之發函，可證明戴○卿至遲應在 10 月 29 日以前，表達以「同一條件」行使之意思，其優先承買方屬合法有效。然戴○卿於 10 月 20 日函文中稱「…至於土地上建物如何處理乙事核與他人無關，不勞費心」，又不接受買賣契約中有關張○強可繼續使用地上物之約定，另要求 1,000 至 2,000 萬元的補償，顯然根本沒有要以「同一條件」承買之事證極為明確。如果原處分機關可以真正進行實體審查，或讓訴願人有陳述意見或提供相關證明文件之機會，當可認定戴○卿並非合法行使優先承買權，原處分確有違法不當，懇請撤銷等語。

二、答辯意旨略謂：

（一）有關訴願人舉內政部 70 年 7 月 30 日台內地字第 26083 號函，認戴○卿於 106 年 11 月 15 日異議當時，訴願人尚未提出所有權移轉登記之送件與申請，異議不具法律效力。查本案異議書雖由異議人具為「106 年 11 月 15 日」異議書，至送達原處分機關已是 11 月 17 日收件，屬系爭登記案之審理期間，本案依法審理及駁回處分均符合程序。

（二）本案異議人既於接到申請人張○強以 106 年 9 月 18 日存證信函徵詢優先購買意願後，於 106 年 9 月 25 日以存證信函向張○強等表達以同一條件優先購買意願，該意思表示已達到申請人而發生效力，登記機關即應就本案土地尚有優先購買權人主張之事實予以處分，縱訴願人以異議人於通知後，雙方就買賣條件未能達成一致，而稱異議人之真正意思並非依法優先購買等，均非原處分機關所能認定，縱使就異議書內容命訴願人陳述意見，亦無助於釐清爭執。又依修正前土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點規定，所切結事實仍需與事實相符，本案申請人切結「共有人已放棄優先購買權」與異議人之主張形成爭執，已構成土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款私權爭執駁回之要件，原處分於法並無違誤等語。

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 3 分之 2 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）。…。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）。…。」。土地登記規則第 97 條規定：「申請土地權利移轉登記時，依…土地法第 34 條之 1 第 4 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。」，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：…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。…。依第 1 項第 3 款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」。

二、次按修正前土地法第 34 條之 1 執行要點第 6 點規定：「本法條第 1 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 3 分之 2，指應有部分逾 3 分之 2 者，共有人數可以不計。」，第 8 點規定：「八、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 1 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 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；登記機關無須審查其通知或公告之文件。…。」，第 10 點規定：「十、本法條第 4 項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：（一）部分共有人依本法條規定出賣共有土地或建物，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分，並非剝奪他共有人之優先承購權，故應在程序上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 104 條第 2 項規定，即他共有人於接到出賣通知後 10 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、卷查訴願人及訴外人張○強、周君臨於 106 年 11 月 16 日檢附相關證明文件，就張、周 2 人與戴○卿等 8 人共有之系爭土地，依土地法第 34 條之 1 向原處分機關申請辦理買賣移轉登記予訴願人。系爭登記案件審查期間共有人戴明卿於 106 年 11 月 15 日以異議書表示，前以書面向同意處分之共有人表示優先承買之意思，然共有人未優先出售予優先購買權人，已違反土地法第 34 條之 1 相關規定，並於 106 年 11 月 17 日送達原處分機關，此有卷附原處分機關 106 年 11 月 17 日收文之異議書影本附卷可稽，原處分機關審認依異議人所附存證信函等文件，確於土地法第 34 條之 1 執行要點規定期限內已向申請人表達優先購買之意思，原處分機關爰以系爭駁回通知書駁系爭登記，揆諸前揭土地法第 34 條之 1、土地登記規則第 57 條、修正前土地法第 34 條之 1

執行要點第 10 點規定，洵屬有據。

四、至訴願人主張戴○卿 106 年 11 月 15 日異議時，系爭登記案尚未送件申請，異議不具法律效力，依戴○卿 10 月 20 日函文及後續要求，顯然根本沒有要以「同一條件」承買之事證極為明確，原處分機關未於駁回前給訴願人補正機會云云。然查依卷附資料，系爭登記案係於 106 年 11 月 16 日提出申請，訴外人戴○卿之異議書係於同年 11 月 17 日送達原處分機關，是其係在案件審查期間提出異議，自具法律效力，訴願人之主張，容係誤解。又依卷附異議人所提 106 年 9 月 25 日存證信函影本，異議人戴○卿確於接到共有人張○強以 106 年 9 月 18 日存證信函徵詢優先購買意願後，於 106 年 9 月 25 日以存證信函向張○強表示行使單獨優先承購權之意思，亦未就買賣條件為不同之主張，則原處分機關認異議人行使優先購買權之意思表示已於修正前土地法第 34 條之 1 執行要點第 10 點規定期限內到達出賣人而生效力，與訴願人切結「共有人已放棄優先購買權」之事實有所牴觸，從而認系爭登記案涉及私權爭執，應屬有據。另就訴願人主張原處分機關於駁回前未通知訴願人陳述意見或補正一節，查異議人以 106 年 9 月 25 日存證信函表達行使優先承買權一事，難謂於法未合，縱異議人於通知後，雙方就買賣條件未能達成一致，其是否即得據以認定原 106 年 9 月 25 日行使優先承買權之意思表示有誤，非原處分機關所得審認，縱就異議書內容命訴願人陳述意見，亦無助於釐清爭執。是原處分機關以本案涉及私權爭執而依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款駁回申請，於法並無違誤，原處分應予維持。

五、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 陳明燦
委員 陳立夫
委員 張文郁
委員 蔡進良
委員 黃源銘
委員 劉宗德
委員 王藹芸
委員 劉定基
委員 李永裕
委員 林泳玲
委員 賴玟珪

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

北市士林區福國路 101 號) 提起行政訴訟。

中華民國 107 年 4 月 24 日