

新竹市政府訴願決定書

110 年訴字第 12 號

訴願人：傅○喜

原處分機關：新竹市地政事務所

代表人：李國清

訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關原處分機關 110 年 1 月 15 日收件字第 12200 號土地登記案件所為移轉登記處分，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

坐落新竹市仙水段第○○地號土地（下稱系爭土地），原為訴外人李○彥與訴願人等共 62 人所共有。嗣訴外人李○彥等 32 位共有人會同於民國(以下同)110 年 1 月 15 日，依土地法第 34 條之 1 規定，向原處分機關申請將系爭土地以買賣為原因，移轉登記予系爭土地另一共有人楊○翔所有（原處分機關收件字號：字第 12200 號）。案經原處分機關審查有應提出之文件不符或欠缺之情事，遂依土地登記規則第 56 條規定通知補正，並待該案依通知補正事項補正後，於 110 年 2 月 2 日辦理登記完畢。訴願人於登記完畢後主張已於 109 年 11 月 14 日新竹武昌郵局第 000792 號存證信函及 12 月 10 日新竹英明街郵局第 000649 號存證信函回覆訴外人李○彥等人行使優先購買權，並於同年 12 月 30 日以新竹英明街郵局第 000693 號存證信函告知原處分機關欲行使系爭土地優先承買權等語，以系爭土地登記案涉及私權爭執為由，不服系爭土地之移轉登記，遂向 本府提起本訴願。

理 由

一、

(一)土地法第 34 條之 1 規定：「(第 1 項)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。(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。(第 3 項)第 1 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 4 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。」

(二)土地登記規則第 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：…」、第 61 條第 2 項規定：「登記程序開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之進行。」、第 95 條規定「部分共有人就共有土地全部為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權申請登記時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，及於登記申請書備註欄記明依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理。並提出已為書面通知或公告之證明文件，及他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。依前項申請登記時，契約書及登記申請書上無須他共有人簽名或蓋章。」、及第 97 條規定「(第 1 項)申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第 8 條之 5 第 3 項、第 5 項、土地法第 34 條之 1 第 4 項、農地重劃條例第 5 條第 2 款、第 3 款或文化資產保存法第 32 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。……(第 3 項)依前 2 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。」

(三)土地法第三十四條之一執行要點第 8 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，應依下列規定辦理：(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，應列明全體共有人及其繼承人，並檢附已為通知或公告之文件，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

知或公告之內容。未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，本法條第 1 項共有人應代他共有人申請登記。（二）涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；……。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。」、第 10 點規定：「部分共有人依本法條第 1 項規定出賣共有土地或建物時，他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。」、第 11 點規定：「本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：（一）他共有人於接到出賣通知後 15 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。（二）他共有人之優先購買權，仍應受有關法律之限制。……（五）本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。……」。

(四)內政部 85 年 1 月 29 日台（85）內地字第 8575935 號函釋：「登記案件尚未送登記機關收件，登記名義人先以聲明書或存證信函等提出聲明或請求者，……無從依土地登記規則第 51 條規定（原土地登記規則第 51 條修正後為第 57 條）辦理。又該聲明或請求因係請求登記機關為特定作為或不作為，非屬應登記事項，登記機關對其內容，尚無需加註於地籍資料中；惟對該聲明或請求之內容，仍應予適當之重視，並依相關法令規定妥為答復，登記機關於答復登記名義人之聲明書或存證信函之公函未發文前，應予列管，以免發生在該公函發文前已有相關登記案件收件卻未予配合處理之情形。至其列管方式由各登記機關自行決定。」

二、經查系爭土地原為訴願人、訴外人楊○翔及李○彥等共計 62 人所共有，於民國 110 年 1 月 15 日由訴外人楊○翔(權利人)會同李○彥等 32 人(義

務人)委由楊○華向原處分機關申請，將系爭土地依土地法第 34 條之 1 規定辦理買賣移轉登記予楊○翔。依其附表所示本件同意處分之共有人為 32 人，應有部分合計為 15264 分之 7841，符合土地法第 34 條之 1 共有人過半數及其應有部分合計過半數同意之規定。且系爭土地之出賣人（即李○彥等 32 人）依土地登記規則第 97 條第 1 項規定檢附切結書載明「本案依土地法第 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。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。」等字樣。另所附相關文件疏漏部分，經原處分機關審認後，於同年 1 月 25 日開立補正通知書通知該案代理人楊君補正，並補正完畢。此有系爭土地之土地登記申請書(收文字第 1220 號)及其附件、原處分機關 110 年 1 月 25 日新竹補字 000224 號土地登記案件補正通知書及登記案件補正紀錄簿等影本在卷可稽，為可確認之事實。

三、訴願人雖主張已於 109 年 11 月 14 日以新竹武昌郵局第 000792 號存證信函向李○彥等人聲明就出售系爭土地行使共有人優先購買權，並於 109 年 12 月 30 日以新竹英明街郵局第 000693 號存證信函向李○彥等人聲明應尊重其優先購買權時，一併副知原處分機關，並於 109 年 12 月 31 日送達，原處分機關即不得進行移轉登記云云，然查本件訴願人於 109 年 12 月 31 日以存證信函副知原處分機關之時間點，尚不存在本件登記案件(收件日期為 110 年 1 月 15 日)，依前揭內政部 85 年 1 月 29 日台(85)內地字第 8575935 號函釋，本無土地登記規則第 57 條規定之適用，且因該聲明非屬應登記事項，尚無需加註於地籍資料中。次原處分機關於 110 年 1 月 4 日以新地登字第 1090010781 號函復訴願人無受理系爭土地移轉登記紀錄後，業已毋庸賡續列管。故系爭土地移轉登記申請書於 110 年 1 月 15 日 11 時 13 分至原處分機關送件時，原處分機關自無從查知系爭土地是否有他人主張優先購買權或聲明異議。而自原處分機關收件至系爭土地 110 年 2 月 2 日登記完畢前，無任何土地法第 34 條之 1 所規定之優先購買權人檢附證明文件對該申請案提出異議，亦無人提出因涉私權爭執已循司法途徑解決之證明文件，原處分機關認該土地登記申請案並無

土地登記規則第 57 條第 1 項所列駁回登記申請事由，准予受理登記，並依規定於同年 2 月 2 日辦竣所有權移轉登記，即難謂與法有違。

四、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定決定如主文。

|             |     |
|-------------|-----|
| 訴願審議委員會主任委員 | 沈敏欽 |
| 委員          | 鄭秀文 |
| 委員          | 高銘志 |
| 委員          | 沈政雄 |
| 委員          | 傅金圳 |
| 委員          | 王志陽 |
| 委員          | 吳光皋 |
| 委員          | 許美麗 |
| 委員          | 蕭淑芬 |
| 委員          | 翁曉玲 |
| 委員          | 盛子龍 |
| 委員          | 鍾秉正 |
| 委員          | 陳惠美 |

中華民國 110 年 6 月 25 日  
市長 林智堅

訴願人如不服本決定，得於決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。(臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號，電話：(02)2833-3822)