

新竹縣政府訴願決定書

案號：1040604-2

訴願人：蘇○婷

訴願人：蘇○灼

訴願人兼共同選定訴願代表人：蘇○棟

訴願人兼共同選定訴願代表人：蘇○鴻

原處分機關：新竹縣竹東地政事務所

緣訴願人因土地登記事件，不服原處分機關 104 年 3 月 3 日東地字第 027630 號登記案、104 年 3 月 10 日東地字第 027630 號通知書及 104 年 3 月 24 日東地所登字第 1040001942 號函，提起訴願，本府決定如下：

主 文

- 一、關於 104 年 3 月 3 日東地字第 027630 號登記案部分，訴願駁回。
- 二、關於 104 年 3 月 10 日東地字第 027630 號通知書及 104 年 3 月 24 日東地所登字第 1040001942 號函部分，訴願不受理。

事 實

- 一、緣訴願人等為竹東鎮竹○段○地號土地（以下簡稱系爭土地）共有人蘇○榮（權利範圍 79680 分之 11880）之繼承人。系爭土地其他共有人鄭○廷（權利範圍 368121600 分之 262297789）於 100 年 9 月 2 日與鄭○宮、劉黃○鳳及張○福等三人訂立系爭土地買賣契約，將系爭土地全部出賣於上開三人。並由鄭○宮代理出賣人鄭○廷於 104 年 1 月 8 日向原處分機關申請系爭土地所有權移轉登記（收件字號：東地字第 003030 號），經原處分機關審查後認有補正事項而以 104 年 1 月 13 日東登補字 X00634 號通知申請人鄭○宮補正，惟申請人鄭○宮逾期未補正，經原處分機關 104 年 2 月 9 日東登駁字第 000026 號通知書駁回在案。

代理人鄭○宮復於 104 年 2 月 17 日再向原處分機關申請系爭土地所有權移轉登記（收件字號：東地字第 027630 號），經原處分機關審核後於 104 年 3 月 3 日將系爭土地辦竣移轉登記為鄭○宮（權利範圍 10000 分之 4375）、劉黃○鳳（權利範圍 10000 分之 4058）及張○福（權利範圍 10000 分之 1567）三人

共有。原處分機關並於 104 年 3 月 3 日辦理系爭土地權利書狀註銷之公告及以 104 年 3 月 10 日東地字第 027630 號通知訴願人原權利書狀已公告作廢乙節。訴願人不服原處分機關 104 年 3 月 3 日東地字第 027630 號登記案及 104 年 3 月 10 日東地字第 027630 號通知書，於 104 年 3 月 16 日向原處分機關提出異議，原處分機關復於 104 年 3 月 24 日東地所登字第 1040001942 號函覆訴願人，訴願人不服遂於 104 年 3 月 31 日向本府提起訴願。茲摘敘雙方辯論意旨如次：

二、訴願意旨略謂：

- (一) 原處分機關通知書送達於已亡之蘇○宗，為不合法通知。
- (二) 原處分機關未事先審查系爭土地申請案之書面通知優先承買及公告，致他共有人無從知悉而依土地法第 34 條之 1 第 4 項行使優先承買權。
- (三) 本件提存通知書所載受取人蘇○宗於提存前業已死亡及受取人羅○妍並非共同共有人，該提存不生清償效力。又辦理提存後之更正受取人，訴願人並未收到更正後之通知，自不發生送達效力。

三、答辯意旨略謂：

- (一) 依土地法第三十四條之一執行要點第 1 點規定及內政部民國 101 年 2 月 1 日內授中辦第 1016650079 號函釋反面解釋，本件非訴願人所稱係共有關係互為買賣應有部分之法律行為。
- (二) 本件系爭土地申請人已依土地法第 34 條之 1 及土地法第三十四條之一執行要點規定於登記申請書適當欄記明「由義務人自行負責」字樣，並檢附共有人及其繼承人已依法提存之證明文件，登記機關無須審查其通知或公告之文件及對價或補償之多寡，另依內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940725026 號令及法務部民國 91 年 7 月 3 日法律決字第 0910022826 號釋關於原提存係不合法，非屬登記機關審查範圍。
- (三) 本案系爭土地申請人檢附蘇○宗、蘇○詵、蘇○貞、林○志、林○村、林○君等人之除戶謄本記事欄均未載有死亡記事，於其戶籍謄本無法辨別其是否已死亡亦非登記機關可審認之權。

理 由

本件分兩部分論述如下：

一、關於 104 年 3 月 3 日東地字第 027630 號登記案部分：

(一) 經查本件訴願書雖僅記載對原處分機關 104 年 3 月 10 日東地字第 027630 號通知書及 104 年 3 月 24 日東地所登字第 1040001942 號函表示不服，惟揆其真意，應係併對原處分機關 104 年 3 月 3 日東地字第 027630 號登記案不服，先予敘明。

(二) 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。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 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。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 4 項規定，於公同共有準用之。」

次按土地登記規則第 34 條第 1 項規定「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。」、第 35 條略規定「有下列情形之一者，得免提出前條第 1 項第 3 款之文件：…九、依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理之登記，他共有人之土地所有權狀未能提出者。」、第 67 條略規定「土地登記有下列各款情形之一，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：…合於第 35 條第 1 款至第 5 款、第 9 款及第 12 款情形之一者。」、第 95 條略規定「部分共有人就共有土地全部為處分…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。並提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。」、第 97 條略規定「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。」；又「關於申辦土地買賣移轉登記，於登記完畢後經法院通知原提存係不合法，該登記應否予以塗銷疑義乙案…按本件來函情形，係屬私權爭執，宜訴請法院解決…」法務部 91 年 7 月 3 日法律決字第 0910022826 號函釋。

再按土地法三十四條之一執行要點第 1 點規定「依土地法第 34 條之 1（以下簡稱本法條）規定，部分共有人就共有土地或建築改良物（以下簡稱建物）為處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應就共有物之全部為之。」、第 8 點略規定「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 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。…（二）涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受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。…（四）依本法條第 3 項規定提出他共有人應得之對價或補償已為其繼承人受領或為其提存之證明時，應檢附土地登記規則第 119 條規定之文件。」、第 9 點略規定「依本法條第 3 項規定辦理提存之方式如下：…（四）以他共有人之繼承人為提存對象時，應依提存法第 21 條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明提存物受取人領取提存物時，應依遺產及贈與稅法第 42 條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書或不計入遺產總額證明書後，持憑法院核發之提存書，並檢附土地登記規則第 119 條規定之文件。」；又「另土地法第三十四條之一執行要點第 9 點第 2 款規定略以：『涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受之證明或已依法提存之證明文件，……至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。』故依土地法第 34 條之 1 處分全部共同共有土地，涉及對價或補償者，如已依法提出上開證明文件，即可申辦登記。至當事人嗣後如何向該管提存之法院領

取其應得之對價或補償，係屬法院之權責。」內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940725026 號函釋。

- (三) 查本件系爭土地申請人鄭○宮於 104 年 2 月 17 日向原處分機關申請土地所有權移轉登記（收件字號：東地字第 027630 號），其申請書備註欄載有「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。」、「本案土地確無出租，如有不實，出賣人願負法律責任。」、「受領人之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。」及「蘇○嬌、蘇○妍此二人因國內無設籍資料，無法檢附其戶籍謄本」等字樣，並檢附土地買賣移轉契約書、土地所有權狀、身份證影本、印鑑證明書、戶籍謄本、提存書正影本、繳款書正本、他共有人劉秋杏受領之收據、新竹地方法院之提存書、土地增值稅完稅證明及贈與稅免稅證明等相關文件予原處分機關，此有相關文件影本附卷可稽。原處分機關依上開土地法、土地登記規則及土地法第三十四條之一執行要點規定審查系爭土地之申請案，經審查後辦理系爭土地之移轉登記，係依法辦理，自無違誤。從而，原處分機關於 104 年 3 月 3 日將系爭土地辦竣移轉登記為鄭○宮、劉黃○鳳及張○福三人共有之處分，自屬於法有據，並無不合，此部分原處分應予維持。至於訴願人主張該提存不合法及提存書送達不合法部分，係屬私權爭執，訴願人宜參酌內政部 94 年 5 月 9 日內授中辦地字第 0940725026 號及法務部 91 年 7 月 3 日法律決字第 0910022826 號函釋意旨「宜訴請法院解決」，併予敘明。

二、關於 104 年 3 月 10 日東地字第 027630 號通知書及 104 年 3 月 24 日東地所登字第 1040001942 號函部分：

- (一) 按行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為；又訴願事件對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者，應為不受理之決定，分別為訴願法第 3 條第 1 項及第 77 條第 8 款所明定。次按提起訴願，以有行政處分之存在為前提要件；所謂行政處分者，係指行政主體，基於職權，就具體事件，所為對外直接發生法律效果之單方行政行為而言，至行政機關所為單純事實之敘述

（或事實通知）或理由之說明，既不因該項敘述或說明而生何法律上之效果者，自非行政處分，人民即不得對之提起訴願；機關對非屬其權限行為之函復，尚難對外發生任何法律效力，自非行政處分，為改制前行政法院 44 年判字第 18 號、最高行政法院 62 年裁字第 41 號判例及 92 年判字第 410 號判決參採。

（二）卷查原處分機關 104 年 3 月 10 日東地字第 027630 號通知公告註銷蘇○榮共有之系爭土地權利書狀，係原處分機關於 104 年 3 月 3 日辦理系爭土地移轉登記完畢後，依土地登記規則第 67 條第 6 款規定辦理公告註銷，是系爭土地於辦妥所有權移轉登記完畢時，蘇○榮之繼承人即已喪失系爭土地之權利，並移轉為鄭○宮、劉黃○鳳及張○福等三人所有，而該公告僅係使第三人得以知悉蘇○榮所持有表彰系爭土地權利之書狀屬失效狀況，尚無對外直接發生任何法律效果。準此，本件原處分機關所為之上開公告，經核非屬行政處分，訴願人遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

（三）次查原處分機關 104 年 3 月 24 日東地所登字第 1040001942 號函復訴願人 104 年 3 月 16 日之異議書，僅係就相關法令規定所為單純的事實敘述及理由之說明，既不因該項敘述或說明而生法律效果，亦非行政處分，揆諸首揭規定、判例及判決意旨，本案訴願自非法所許，應為不受理之決定。至於訴辯雙方其餘主張或答辯，與本決定結果不生影響，不另予論述，附此敘明。

三、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由，依訴願法第 77 條第 8 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

中 華 民 國 1 0 4 年 6 月 4 日