

新竹縣政府訴願決定書

案號：1060814-1

訴願人：○○○

訴願人：○○○

原處分機關：新竹縣新湖地政事務所

代表人：○○○

訴願人等因土地登記事件，不服原處分機關 106 年 3 月 30 日新湖地登字第 1060001154 號函所為處分及請求撤銷 106 年 3 月 22 日登記處分提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人等為新竹縣湖口鄉長威段○○○地號土地（以下簡稱系爭土地）共有人，原處分機關於 106 年 3 月 15 日收受訴願人○○○對系爭土地移轉登記之異議書，惟當日查無系爭土地申請移轉登記案件。訴外人○○○建設股份有限公司於 106 年 3 月 16 日會同系爭土地所有權人（除訴願人等外之其他共有人）辦理土地移轉登記申請，原處分機關承辦人員審查時，以電話通知訴願人○○○，如對移轉登記有所異議應依規以書面提出，然原處分機關審查期間，訴願人等未提出異議，經原處分機關審查該申請案件符合相關法令，於 106 年 3 月 22 日辦竣移轉登記並通知訴願人等。原處分機關後於 106 年 3 月 23 日（異議書所載日期為 106 年 3 月 18 日）及 3 月 27 日（異議書所載日期為 106 年 3 月 22 日）再次收受訴願人○○○對系爭土地移轉登記之異議書，原處分機關以 106 年 3 月 30 日新湖地登字第 1060001154 號函否准在案，訴願人等不服，遂向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯，茲摘敘訴辯意旨如次。

二、訴願意旨略謂：

（一）依行政程序法第 4、8、9 條之規定：「行政行為應受法律及一般法律原則之拘束。」、「行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理之信賴。」、「行政機關就該管行政程序，應於當事人有利及不利之情形，一律注意。」原處分機關 106 年 3 月 17 日函復時，已於前 1 日有登記之申請

，竟函復無受理移轉登記案，顯違誠信原則，又訴願人○○○已告知依土地法第 34 條第 6 項為調處之申請，未有調處結果前，勿受理移轉登記或駁回，惟原處分機關不等調處結果即竟為登記，顯違前述行政程序法之規定。

- (二) 行政程序法第 102 條規定：「行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除已依第三十九條規定，通知處分相對人陳述意見，或決定舉行聽證者外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。」在訴願人劉秀連異議後，原處分機關未通知陳述意見，故其顯有違法。
- (三) 土地法第 34 條之 1 第 1 至 5 項顯違憲法第 15 條及第 23 條之規定，係為謀私利，圖利特定財團，蓋財團算準部分共有人無能力優先承買，多數共有人即可與財團共謀私利，侵害部分共有人土地所有權，乃不公不義之規定。
- (四) 原處分機關於 106 年 3 月 17 日函復時，已於前 1 日有登記之申請，竟函復無受理移轉登記案，承辦人員顯為故意登載不實。

三、答辯意旨略謂：

- (一) 按憲法第 15 條保障人民財產權，同法第 23 條亦規定第 7 至 21 條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序，或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。其反面解釋，如為增進公共利益則得以法律限制。又民法第 819 條第 2 項規定：「共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。」第 828 條第 3 項：「共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。」各共有人因均享有同一之所有權，其權利之行使相互限制，影響共有物用益及處分之順利進行，有礙共有物之自由流通，產生社會經濟之不利益。而土地法第 34 條之 1 及其執行要點之立法意旨係在兼顧共有人權益範圍內，排除民法第 819 條第 2 項、第 828 條第 3 項有關共有物處分應經共有人全體同意規定之適用，解決因少數共有人不予同意，無從處分共有物之困難，以便利不動產所有權交易，促進共有物之有效利用，以增進公共利益，為司法院釋字第 562 號所明示。且依土地法第 34 條之 1 規定，

多數共有人僅代為處分少數共有人之不動產應有部分，其買賣價額仍依應有部分比例計算受領，故有關訴願人提及土地法第 34 條之 1 規定違反憲法第 15、23 條乙節，仍有待商榷。被訴願人審理登記案件乃遵循相關規定辦理，依法行政，並無違法之處。另系爭土地持分 $\frac{3}{4}$ 之 6 位分別共有人及 10 位共同共有人皆同意買賣並受領價金，訴願人○○○、○○○僅持有系爭土地潛在應有部分各為 $\frac{1}{32}$ ，如因其提起調處而中止買賣登記案件之進行，從今爾後少數他共有人皆以此為由阻礙不動產之處分，侵害多數共有人權益，豈非與土地法第 34 條之 1 立法意旨相悖，視其為具文。

(二) 次按土地法第 34 條之 1 第 1 項規定：「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。」同條第 5 項規定：「前 4 項規定，於共同共有準用之。」持有系爭土地應有部分 $\frac{3}{4}$ 之分別共有人○○○等 6 名及潛在應有部分為 $\frac{6}{32}$ 之共同共有人○○○等 10 名(合計持分 $\frac{30}{32}$)同意買賣移轉所有權，提出土地登記規則第 34 條規定之應附文件，並依土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 1 款、第 2 款，於登記申請書及契約書內，列明全體共有人及其繼承人，亦在適當欄位記明「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；買賣登記涉及對價，另提出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」等語。是案登記申請文件完整齊備，被訴願人依法審核無誤，爰核准系爭土地之所有權移轉登記。

(三) 被訴願人於 3 月 15 日收受訴願人之申請書，公文承辦人員即傳閱詢問各審查人員，確認並無受理系爭土地之買賣案件，隨後函復內容「略以…二、經查本所至 106 年 3 月 15 日止尚無受理旨揭地號移轉登記案件」，系爭土地買賣登記案件係 3 月 16 日受理收件，被訴願人函復內容並無不實。行政程序法第 102 條規定：「行政機關作成限制或剝奪人民自由或權利之行政處分前，除……外，應給予該處分相對人陳述意見之機會。但法規另有規定者，從其規定。」土地法為特別法，土

地行政亦為特別行政。土地登記規則第 97 條第 3 項規定依土地法第 34 條之 1 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。本案審查人員於審查時即電話告知訴願人，需提具表示優先購買權之文件聲明異議，方得以停止登記，為行政程序法第 102 條但書之規定，無違法之虞。

- (四) 土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定登記之權利人、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，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。內政部 85.10.24 台內地字第 8510170 號函明示，所稱「爭執」指對於申請登記之法律關係有爭執而言，如以提起共有物分割之訴為由，請求駁回按土地法第 34 條之 1 規定辦理所有權移轉登記之申請，登記機關應不予受理。另參照 104 年 8 月 20 日臺中高等行政法院 104 年度訴字第 162 號裁判書，應有部分逾 2/3 之共有人履行法定通知義務，然原告逾期未表示優先承購，僅向雲林縣政府申請土地分割調處，被告依法審查無誤後辦竣移轉登記，原告不服，提起訴願，遭駁回後遂提起行政訴訟。臺中高等行政法院依土地法第 34 條之 1 及其執行要點、土地登記規則第 97 條、司法院釋字第 562 號解釋意旨、內政部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函，審認原告未表示優先購買權，自無請求被告不得為移轉登記之權利，被告亦不能因其他共有人申請調處，即否准該移轉登記之申請案件。又參 105 年 1 月 13 日花蓮縣政府 104 訴字第 17 號訴願決定書，該案之訴願人以系爭不動產已向臺灣花蓮地方法院訴請共有物分割並經原處分機關辦竣訴訟繫屬註記在案為由，不服原處分機關所有權移轉登記處分，遂提起訴願。該訴願審議委員會依土地法第 34 條之 1 及其執行要點、內政部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函釋，審認該不動產買賣登記案件相關文件符合土地法規規定，駁回其訴願。今系爭土地依土地法第 34 條之 1 申辦所有權移轉登記，訴願人以該土地業另提起共有物分割之調處，涉及私權爭執為由，請求駁回

登記之申請，與申請所有權移轉登記之法律關係有爭執而提起異議之規定意旨不合，依上開法令函釋及案例，被訴願人應不予受理異議。況且案件承辦人員電詢系爭土地之調處情形，縣府回覆訴願人雖已申請調處，卻未補正完全，程序尚未完成，並未成案，顯見訴願人僅欲以調處之名，行阻卻移轉登記之實。

(五) 土地登記規則第 61 條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。被訴願人依法審核系爭土地所有權移轉登記書面資料，文件齊備，合乎土地法第 34 條之 1 第 1 至 5 項、土地登記規則第 95 條、土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 1 款及第 2 款之規定。本案承辦人員並於審查期間電話告知訴願人如要異議，儘速提出表示優先購買權之資料，然訴願人未能於登記期間內提出證明文件，被訴願人准予系爭土地所有權移轉登記之行政處分與法相符。

(六) 綜上所述，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 58 條第 3 項之規定檢附原卷乙宗，敬請察核予以駁回。又本件訴願答辯書副本已逕送訴願人。

理 由

- 一、查本件訴願書原處分機關收受日期為 106 年 5 月 2 日，距 106 年 3 月 22 日系爭土地移轉登記及 106 年 3 月 30 日新湖地登字第 1060001154 號函雖已逾 30 日，惟原處分機關前揭通知書及函文係以平信送達，無法查明送達日期，訴願期間無從起算，自無訴願逾期問題，合先敘明。
- 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三分之二者，其人數不予計算。…。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。前四項規定，於共同共有準用之。依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該

管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。」。

次按土地登記規則第 57 條、第 95 條及第 97 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。…。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第 1 項第 3 款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」、「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。並提出他共有人應得對價或補償已受領或已提存之證明文件。但其無對價或補償者，免予提出。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「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 28 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。」

再按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 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。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，本法條第一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；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第41條第2款、第5款至第8款及第10款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第40條規定程序辦理。無對價或補償者，應於登記申請書適當欄記明事由，並記明如有不實，共有人願負法律責任後，免於提出證明。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。…。」

末按內政部85年10月24日台內地字第8510170號函略以：「…按土地登記規則第51條第1項規定，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，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。其所稱「爭執」指對於申請登記之法律關係有爭執而言，本案遺產管理人以本案土地業已提起共有物分割之訴，涉及私權爭執為由，請求駁回登記之申請，與上開土地登記規則規定意旨不合，登記機關應不予受理。」

(按：原土地登記規則第51條修正後為第57條)

三、關於請求撤銷系爭土地106年3月22日登記處分部分：

- (一) 卷查訴外人○○○建設股份有限公司於106年3月16日會同系爭土地除訴願人等外之其他所有權人(共有人)並檢附相關文件向原處分機關申請辦理系爭土地所有權移轉登記。按會同之所有權人(共有人)計16人(原共有人為18人)合計持分系爭土地為三十二分之三十、登記申請書備註欄記明「本案確依土地法第34條之1第一項至第三項規定辦理，如有不實義務人願負法律責任。本案受領之對價或補償數額如有錯誤不實，由義務人自行負責。優先購買權人已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」並由會同之所有權人(共有人)蓋章、未會同辦理之所有權人(共有人)(即訴願人等)依法提存之證明等等文件，經原處分機關審認與土地法第34條之1、土地登記規則第95條規定並無不符，乃於106年3月22日辦理所有權移轉登記完畢並通知未會同辦理之訴願人等，此有土地登記申請書、姓名清冊、土地所有

權買賣契約書、提存書及登記完畢通知書等附卷可稽，原處分機關所為登記，尚非無據，自無登記不實之情形。

- (二) 訴願人等主張原處分機關 106 年 3 月 17 日函復時，已於前 1 日有登記之申請，竟函復無受理移轉登記案，又訴願人○○○已告知依土地法第 34 條第 6 項為調處之申請，原處分機關不等調處結果即竟為登記，顯違行政程序法第 4、8、9 條規定等語。惟查原處分機關於 106 年 3 月 15 日收受訴願人○○○申請書，經查詢當日所有登記案件並無系爭土地申請移轉登記案件，是訴願人○○○主張有依土地法第 34 條之 1 第 6 項規定申請調處提出異議時，原處分機關尚未收受系爭土地移轉登記案件，自無從審查其異議是否為駁回登記事由；再者依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定原處分機關應駁回登記申請之情形為登記之權利人、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，依前揭內政部函意旨，所稱「爭執」係指對於申請登記之法律關係有關爭執而言，惟 106 年 3 月 16 日系爭土地申請移轉登記之法律關係為買賣，與訴願人等所主張共有物分割之私權爭執無涉，縱訴願人等於原處分機關受理移轉登記期間提出異議書仍不得為駁回登記之事由，是訴願人等主張，容有誤解。
- (三) 訴願人等主張原處分機關未依行政程序法第 102 條規定通知陳述意見，顯有違法云云。按民法第 758 條第 1 項之規定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力，係採登記生效主義，而原處分機關受理土地登記申請案件，經依法審查後登載於登記簿上，即發生不動產物權變動之效果，無須另為執行之行為，其性質為一種形成處分（最高行政法院 99 年 10 月份第 1 次庭長法官聯席會議參照），此與行政程序法第 102 條所規定限制或剝奪人民自由或權利之行政處分即為有別，且原處分機關承辦人辦理系爭土地移轉登記期間曾以電話通知訴願人等可依規提出異議，訴願人等於訴願書中亦載有「經原處分機關電話通知須以異議為之」等語，顯見訴願人等已知悉系爭土地彼時正於原處分機關辦理移轉登記中，訴願人等主張原處分機關未依行政程序法第 102 條規定通知陳述意見，自屬無據。

四、關於 106 年 3 月 30 日新湖地登字第 1060001154 號函部分：

- (一) 卷查系爭土地異議書雖係由訴願人○○○一人提出，惟訴願人○○○亦為系爭土地共有人之一，系爭土地既為移轉登記之標的，是否准予駁回登記申請，涉及土地所有權人所有權變動，難謂訴願人○○○無法律上之利害關係，依最高行政法院 75 年判字第 362 號判例意旨，自應許其就原處分提起訴願。
- (二) 查系爭土地於 106 年 3 月 22 日移轉登記為訴外人○○○建設股份有限公司所有，訴願人○○○於 106 年 3 月 23 日及 106 年 3 月 27 日分別向原處分機關提出異議書，主張系爭土地依土地法第 34 條之 1 第 6 項規定申請調處在案，勿受理移轉登記或駁回之，惟原處分機關於收受異議書時系爭土地已辦竣移轉登記且查無其他申請案件，原處分機關自無從受理前開異議，然原處分機關誤以訴願人○○○異議未符土地登記規則第 57 條規定為由予以否准，其所憑理由雖有不當，惟否准之結果，並無二致。從而，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，原處分仍應予維持。至於兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件訴願結果不生影響，自無一一斟酌，併此敘明。

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。