

新竹縣政府訴願決定書

案號：1120919-2

訴願人：○○○

原處分機關：新竹縣竹北地政事務所

代表人：陳富源

地址：新竹縣竹北市三民路 200 號

訴願人因土地登記事件，不服原處分機關 112 年 6 月 19 日登記駁回字第 000125 號土地登記案件駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關於文到 60 日內為適法之處分。

事 實

一、緣訴外人○○○於 112 年 6 月 16 日提出買賣契約書、提存書等資料向原處分機關申請將新竹縣關西鎮○○○段○○○小段（以下簡稱○○○段○○○小段）○○○地號土地（以下簡稱系爭土地），分別登記於訴願人及訴外人○○○股份有限公司，系爭土地為依土地法第 34 條之 1 規定出售之共有土地；而同日訴外人○○○對原處分機關提出異議書，就系爭土地主張可依相同條件優先承購，請求駁回前述買賣登記案件。原處分機關經審查後，認前述買賣登記案件有土地登記規則第 57 條第 3 款之情事，遂以 112 年 6 月 19 日登記駁回字第 000125 號土地登記案件駁回通知書駁回登記之申請。訴願人不服向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴辯意旨如次。

二、訴願意旨略謂：

- （一）系爭土地買賣關係業已完成簽約確定，訴願人及買方○○○公司已合法取得所有權，系爭土地登記為合法。
- （二）第三人於法定期限內主張優先承買權，未依法以同一價格優先承購，其優先購買權不合法，原處分機關應對新竹縣關西鎮○○○段○○○小段○○○地號土地進行登記與訴願人或買方統合公司。

(三) 原行政處分機關之行政處分有違反行政程序法第 5 條規定及不當情事。

三、答辯意旨略謂：

- (一) 訴願人主張系爭土地買賣關係業已完成簽約確定，訴願人及買方統合公司已合法取得系爭土地所有權一事。按民法 758 條規定：「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。前項行為，應以書面為之。」，訴願人之主張容有誤解。
- (二) 有關訴願人主張異議人○○○於法定期限內主張優先承買權，未依法以同一價格優先承購，認為原處分機關駁回之行政處分疑有瑕疵一事。經查本案係依土地法第 34 條之 1 規定申請辦理買賣移轉登記，按土地法第 34 條之 1、土地登記規則第 95 條、土地登記規則第 97 條規定、土地法第 34 條之 1 執行要點略以：「部分共有人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，依法應事先以書面通知他共有人，其不能書面通知者應公告之，並提出已為書面通知或公告之證明文件。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內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。他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。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。」本所經查案附文件未有事先以書面通知或公告他共有人行使優先購買權之證明文件，亦無他共有人接到出賣通知後十五日內不為表示視為放棄優先購買之文件，亦無優先購買權人已放棄優先購買權之相關證明文件，且優先購買權人(即異議人)於登記完畢前，以書面提出異議，並檢附存證信函影本相關文件表示願以同樣條件優先購買，本所駁回登記之申請尚無違誤。

訴願人主張針對新竹縣關西鎮○○○段○○○小段○○○地號登記予訴願人或○○○公司，參照最高法院 88 年度台上字第 2126 號民事判決略謂：「…倘共有人係將共有土地及建築改良物合併出售時，此項『合併出售』之條件，他共有人亦應依此條件與為出賣之共有人訂立買賣契約，而不得任選土地或建築改良物主張優先承購，否則即非按共有人出售之同樣條件合法行使優先承購權」。是以，本案異議人○○○針對新竹縣關西鎮○○○段○○○小段○○○地號等三筆土地主張同一條件優先購買並無疑問，訴願人對同一條件主張優先購買權之意旨容有誤解。

- (三) 有關訴願人主張駁回說明未詳述駁回之理由一事。按土地登記規則第 97 條及同規則第 57 條規定，「…依前二項規定申請之登記，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。」、「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。…。」，又參照最高行政法院 81 年判字第 1796 號判例、91 年度判字第 2070 號判決、98 年度判字第 1046 號判決等意旨略謂：「土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所謂『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。』應係指登記權利人與登記義務人或關係人間，就『申請登記之法律關係』之爭執，在未經有權認定機關確認前，登記權利人所申請登記事項之權利是否確屬存在，尚不明確者而言，故明定登記機關應駁回登記權利人登記之申請」。是以，本案經查因異議人○○○於登記完畢前，以書面提出異議，並檢附存證信函影本相關文件表示願以同樣條件優先購買，故本所於 112 年 6 月 19 日登記駁回字第 125 號駁回說明欄敘明理由及法令依據為「本案因登記之權

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議，爰依土地登記規則第五十七條第三款規定，駁回登記之申請。」尚無違誤。

(四) 綜上所陳，本所駁回本案登記申請於法尚無違誤，訴願人之訴願請求事項，依法不合，顯無理由，謹請駁回訴願之決定，以維法紀。

理 由

一、按「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。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。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。…。」為土地法第 34 條之 1 所明定。

次按「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：…。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。…。」、「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。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理。」、「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三十四條之一第一項至第三項規定辦理。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。」分別為土地登記規則第 56 條、第 57 條、第 95 條所明訂。

再按「本法條第二項所定事先、書面通知及公告，其方式及內容，依下列規定：(一) 部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。(二) 書面通知應視實際情形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。…。(五) 通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項。…。」、「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；…。」分別為土地法第三十四條之一執行要點第 7 點、第 8 點所明文。

二、卷查○○○段○○○小段○○○地號土地之共有人為訴外人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○(土地權利範圍分別為：75/268、125/670、95/670、25/268、20/67)、○○○段○○○小段○○○地號土地之共有人為訴外人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○(土地權利範圍分別為：75/268、125/670、95/670、

25/268、20/67)。其中訴外人○○○、○○○、○○○、○○○與訴外人○○○股份有限公司簽訂買賣契約書出售其所有○○○段○○○小段○○○地號土地（以下簡稱系爭土地）之土地權利範圍，並委由訴外人○○○於112年6月16日檢附買賣契約書、提存書等資料就系爭土地向原處分機關連件申請（收件：112年6月16日JB22字第101110號、JB22字第101120號）買賣之所有權移轉登記於訴願人及訴外人○○○股份有限公司，同日訴外人○○○（○○○段○○○小段○○○地號土地共有人之一）對原處分機關提出異議書，就系爭土地主張可依相同條件優先承購，請求駁回本件買賣登記案件（以下簡稱本案），原處分機關審查後即認本案符合登記之權利人、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情事，依土地登記規則第57條第3款規定予以駁回。按本案係依土地法第34條之1規定辦理，依土地登記規則第95條、土地法第三十四條之一執行要點第8點規定，申請人於申請權利變更時，登記申請書及契約書內，應列明全體共有人，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，惟查訴願人於申請時未檢附對系爭土地之其他（未出賣系爭土地權利範圍）共有人通知或公告之文件，此有訴願人土地登記申請書（原處分機關112年6月16日JB22字第101110號、JB22字第101120號收件）及原處分機關112年8月7日訴願答辯書之事實及證據二、三有「未見有通知未會同申請之他共有人行使優先購買權之相關證明文件」等字（第2頁、第3頁）附卷可稽，依土地登記規則第56條第2款原處分機關應通知訴願人於15日補正資料，再予以審酌本案是否准予登記或駁回，然原處分機關未依規通知訴願人補正則逕予駁回，程序尚有不備，其認事用法，或有率斷之嫌。是以，為求原處分合法妥當，爰將原處分撤銷，由原處分機關於文到60日內為適法之處分。

三、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條規定，決定如
主文。

訴願審議委員會

主任委員	陳季媛
委員	彭亭燕
委員	陳恩民
委員	唐琪瑤
委員	李家豪
委員	詹秀連
委員	梁淑惠

中 華 民 國 112 年 9 月 19 日
如對本決定不服者，得於送達決定書次日起 2 個月內向臺北高等行政
法院高等行政訴訟庭提起行政訴訟。(臺北高等行政法院地址：(11158)
臺北市士林區福國路 101 號)