

# 基隆市政府訴願決定書

111 基府訴決字第 010 號

訴願人：○○建設股份有限公司 代表人：○○○

地址：台北市大安區仁愛路四段

訴願人：○○○○科技股份有限公司 代表人：○○○

地址：宜蘭縣五結鄉成興村利工一路

共同訴願代理人：○○律師 地址：台北市衡陽路

原處分機關：基隆市地政事務所 代表人：代理主任 張景傳

地址：基隆市安樂區安樂路二段 164 號 3 樓

訴願人等因共有土地優先購買權事件，不服基隆市地政事務所（以下簡稱該所）111 年 2 月 17 日基隆駁回字第 000030 號駁回通知書之處分提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回

事 實

訴願人○○○○科技股份有限公司（以下簡稱○○公司）委由地政士○○○於 111 年 2 月 7 日以(111)基隆字第 022620 號土地登記申請案，就其與○○○、○○○、○○○等 4 人共有之本市七堵區○○段○○○、○○○、○○○、○○○地號等 4 筆土地，依土地法第 34 條之 1 規定向該所申辦買賣移轉登記予訴願人○○建設股份有限公司（以下簡稱○○公司），惟共有人○○○於案件審理期間，以 111 年 2 月 8 日異議書(該所同日收文基地所字第 1110000373 號)並檢附○○○律師事務所函、郵局存證信函表示，已向○○公司表示行使優先

購買權，請求該所駁回(111)基隆市第 022620 號買賣登記案。案經審認屬土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所定：「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」，故於 111 年 2 月 17 日以基隆駁回字第 000030 號予以駁回，訴願人等不服，提起訴願。

## 理 由

一、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。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…。」同法第 37 條第 2 項規定：「土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定。」同法第 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。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…。」土地法第 34 條之 1 執行要點第 10 點規定：「部分共有人依本法條第一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十五日內不表示者，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、參考最高行政法院81年判字第1796號判例、98年度判字第1046號判決、99年度判字第710號判決及105年度判字第158號判決等意旨，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。其範圍甚廣，舉凡與登記事項有關而涉及私法上權利存否之爭議者，均包括在內。

三、本案訴願人訴願理由略謂：「本案訴願人已按土地法第34條之1規定完成法定送達要件，雖異議人提出優先購買，然並未接受所有買賣條件，擅加變更買賣條件，其未以同一條件合法行使優先購買權，其等優先購買權即為消滅。訴願人主張土地登記規則第57條第1項第3款立法理由係指私權爭執者，而異議人優先購買權已消滅，若異議人認買賣行為無效，應循民事途徑解決，故非私權爭執，原處分機關依照土地登記規則第57條第1項第3款之規定予以駁回係於法無據。訴願人不服該所依土地登記規則第57條第1項第3款之規定予以駁回，認原處分適用法律顯有錯誤，侵害訴願人權益甚鉅，…」云云。

四、(一)按登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查，審查結果如該登記之權利人、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，即應以書面敘明理由及法令依據，予以駁回，申請人不服駁回者，得訴請司法機關裁判；又所謂「涉及私權爭執」範圍甚廣，舉凡與登記事項有關而涉及私法上權利存否之爭議者，均包括在內，土地登記規則第55條第1項、第57條定有明文，亦有最高行政法院81年判字第1796號判例意旨可資參照。

(二)查系爭買賣契約係○○公司依土地法第34條之1第1項規定，以多

數決方式出賣系爭土地權利範圍全部予○○公司，並於110年12月23日以前湖康寧郵局000408號存證信函通知他共有人為優先購買權之表示，他共有人○○○、○○○接獲通知後分別以111年1月5日（111年1月7日送達）○○○律師事務所函及受託人○○○111年1月14日八德高盛郵局00004存證信函，向○○公司等表示行使優先購買權之意思，經該所審認共有人確於土地法第34條之1執行要點第11點規定期限內表示行使優先購買權，且該表示亦達到出賣人而生效力，顯與○○公司於系爭買賣移轉登記案中切結「他共有人已放棄優先購買權」有所抵觸，又共有人○○○於111年2月8日系爭買賣移轉登記案審理期間，以書面向該所提出異議。另參照內政部97年9月22日內授中辦地字第0970049575號函示意旨，共有人已於法定期限內表示願意優先承買，則其優先購買權尚不得視為放棄，是系爭申請案共有人間就是否合法行使優先購買權而生爭執，實屬私權範疇，已非屬該所得審認範圍。

(三)異議人○○○為系爭土地共有人之一，其優先購買權是否存在係屬本買賣移轉登記案有關之法律關係，而○○公司主張他共有人未以「同一條件」合法行使優先購買權，亦涉私權爭議，倘土地登記涉及與其申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，因涉及私權糾紛，其權利歸屬認定應由司法機關以裁判為之，而非得由地政機關以行政處分定之，此為權力分立之本質。是以，涉及私權爭議之司法機關終局裁判未定讞前，地政機關即不得逕為私權認定並為相關土地登記處分。上開優先權之爭議涉及申請登記之權利是否存在，該所爰依土地登記規則第57條第1項第3款規定，駁回系爭申請案，認事用法並無違誤。

綜上論述，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。

訴願審議委員會 主任委員 黃駿逸(請假)

委員 莊惠媛(代行)

委員 尹章華

委員 羅承宗

委員 游蕙菁

委員 黃雅羚

委員 廖芳萱

中 華 民 國 一 一 一 年 五 月 十 八 日

市長 林 右 昌

如不服本決定，得於決定書送達之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。