

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 109-106）

府法訴字第 1080462696 號

訴 願 人：○○○

訴願人因權利書狀公告註銷事件，不服本縣溪湖地政事務所（下稱原處分機關）108 年 12 月 18 日所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

## 主 文

訴願駁回。

## 事 實

緣原處分機關 108 年 11 月 15 日收件溪資字第 65360 號登記案，權利人○○建設有限公司及義務人○○○○等 43 人申請依土地法第 34 條之 1 規定，以多數決方式辦理本縣溪湖鎮○○段○○○、○○○、○○○、○○○及○○○地號（權利範圍均為全部）（下稱系爭土地）之買賣登記，案經原處分機關審查，認本案同意出賣之共有人數及其應有部分合計均過半數，符合土地法第 34 條之 1 及土地法第 34 條之 1 執行要點各項規定，故准予登記並於 108 年 12 月 17 日辦理登記完畢，另依土地登記規則第 67 條規定，於 108 年 12 月 18 日公告註銷訴願人所有之系爭土地所有權狀（權狀年字號：087 年彰溪字第○○○○○○○、○○○○○○○、○○○○○○○、○○○○○○○及○○○○○○○號），並寄發通知書通知訴願人，訴願人不服上開原處分機關 108 年 12 月 18 日註銷權利書狀之公告，提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

- （一）訴願人之土地與建物並無買賣之事實，且並無通知與任何人買賣。

- (二)訴願人之土地與建物係祖先流傳土地及祖厝三合院（彰化縣溪湖鎮○○里○○巷○○、○○號），依土地法規定，共有土地或建物標示之分割、合併、界址調整及調整地形，本可合併分割保留土地及祖厝建物。
- (三)本縣溪湖地政事務所逕行予訴願人之土地與建物公告註銷，有違土地法第 34 條之 1 執行要點。並請求撤銷訴願人所有溪湖鎮○○段○○○、○○○、○○○、○○○及○○○地號等 5 筆土地所有權狀註銷之公告處分等語。

## 二、答辯意旨略謂：

本案同意出賣之共有人人數及其應有部分合計均過半數，符合土地法第 34 條之 1 規定，訴願人雖未同意出售，但未於接獲出賣通知後規定期限內表示優先購買，其應得之出售土地價金亦已提存於臺灣彰化地方法院提存所（有訴願人之女○○○簽收之存證信函掛號回執聯及臺灣彰化地方法院提存所 107 年存字第 800 號提存書為證），於各項法定要件均完備之情形下，本所辦理買賣登記完畢後將訴願人之土地所有權狀依土地登記規則第 67 條規定公告註銷，洵屬依法有據等語。

## 理 由

- 一、按「……土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定……係為解決共有不動產之糾紛，促進土地利用，便利地籍管理及稅捐課徵而為增訂……他共有人如主張其權利或法律上利益受損害而擬提起訴願，其事實上有受移轉登記或註銷權利書狀之書面通知者，自應於各該書面通知達到之次日起 30 日內為之。」、「……系爭土地既經被告依苗栗縣政府不動產糾紛調處委員會調處結果，辦理該土地共有物分割登記，並以上開公告註銷原告土地所有

權狀，自屬行使公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為，而為行政處分。……是本院認原告所請求撤銷之原處分，為被告……公告註銷原告土地所有權狀之部分……」最高行政法院 99 年度 10 月份第 1 次庭長法官聯席會議決議及臺中高等行政法院 95 年度訴字第 563 號判決足資參照。是本件原處分機關於 108 年 12 月 18 日註銷訴願人權利書狀之公告，揆諸上開決議及判決意旨，自屬行政處分，訴願人對之提起訴願，程序尚無不合，應予受理，合先敘明。

二、次按土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 5 項規定：「（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。但其應有部分合計逾 3 分之 2 者，其人數不予計算。（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。前四項規定，於公同共有準用之。」

三、復按土地法第 34 條之 1 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。」同要點第 7 點規定：「本法條第 2 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。(三)公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。(四)公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。(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。(六)他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。(七)委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。」同要點第8點第1款及第2款規定：「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；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。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。」

四、再按土地登記規則第97條第1項及第3項規定：「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條之一第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。」、「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。」

- 五、又按土地登記規則第 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，其所有權狀或其他項權利證明書。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。」同規則第 35 條第 9 款規定：「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。」同規則第 67 條第 6 款規定：「土地登記有下列各款情形之一者，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷：六、合於第 35 條第 1 款至第 5 款、第 9 款、第 13 款及第 14 款情形之一。但經中央地政主管機關公告權利書狀免予公告註銷者，不在此限。」
- 六、未按「按土地法第 34 條之 1 立法目的，在使優先購買權人知悉出賣條件，以利其決定是否行使優先購買權，書面通知並無格式或名稱之限制，無論其係訴訟上或訴訟外為之，凡得以使優先購買權人知悉出賣之條件者即足，並包括提出出賣人與買受人間之買賣契約書，亦可認係書面之通知。」最高法院 107 年度台上字第 288 號民事判決可資參照。
- 七、卷查，原處分機關以 108 年 11 月 15 日收件溪資字第 65360 號登記案，受理出賣人（即案外人○○○○等 43 人）及買受人（即案外人○○建設有限公司）之系爭土

地所有權移轉買賣案件，原處分機關並審核應附文件，包含案內所檢具之出賣人（即案外人○○○○等 43 人）於土地登記申請書備註欄切結「本案確依土地法第 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」、「優先購買人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，出賣人願負法律責任」、案外人○○○（系爭土地共有人之一）107 年 7 月 16 日所為通知訴願人行使優先購買權之存證信函（員林中正路郵局，存證號碼 000180 號）及臺灣彰化地方法院提存所 107 年存字第 800 號提存書等資料無誤，經原處分機關審認其已符合土地登記規則第 97 條第 1 項規定，此有原處分機關 108 年 11 月 15 日收件溪資字第 65360 號土地登記申請書、出賣人○○○107 年 7 月 16 日員林中正路郵局第 180 號存證信函、訴願人之女○○○簽收之存證信函掛號回執聯及臺灣彰化地方法院提存所 107 年存字第 800 號提存書附卷可稽。是以，原處分機關認本案申請符合土地法第 34 條之 1 及土地法第 34 條之 1 執行要點各項規定，依法辦理土地所有權狀移轉登記，並於辦理完畢後，依土地登記規則第 67 條第 6 款規定，於 108 年 12 月 18 日將訴願人之權利書狀公告註銷，自屬有據。

- 八、至訴願人主張其土地及建物並無買賣之事實且並無通知與任何人買賣，以及原處分機關逕行予訴願人之土地與建物公告註銷，有違土地法第 34 條之 1 執行要點等語。經查案外人（即出賣人之一）○○○寄發予案外人○○○與訴願人之存證信函內容略以：「緣坐落於彰化縣溪湖鎮○○段○○○、○○○、○○○、○○○、○○○地號等 5 筆土地，係台端等與本人及其他共有人共有，今本人與其他共有人共 43 人（應有部分合計逾 3 分之 2），同意依土地法第 34 條之 1 之規定，以總價新台幣 ○ 億 ○ 仟 ○ 百 ○ 拾 ○ 萬 ○ 仟 ○ 佰 元將上開 5 筆土地全部出售予○○建設有限公司。為此，爰以此函檢附『土地

買賣契約書』影本通知台端等，請於函達後 15 日內以書面表示是否願依同一條件優先承買，逾期未表示即視為放棄優先承買權，並請於放棄日起算 20 日後之 10 日內，向宏州地政士事務所…領取台端應得之價款，逾期本人將依法提存…」，可知同意出售之他共有人於處分系爭土地時，已事先以書面通知訴願人，並詢問其是否欲優先購買。訴願人雖並未於期限內表示優先購買，亦未受領其應得之對價，惟系爭土地之他共有人於為權利變更登記時，已向登記機關提出其已為訴願人提存之證明（臺灣彰化地方法院提存所 107 年存字第 800 號提存書），從而，原處分機關辦理系爭土地所有權移轉登記完畢後，依土地登記規則第 67 條第 6 款規定，以 108 年 12 月 18 日公告註銷訴願人之系爭土地權利書狀，揆諸前揭規定及函釋意旨，於法並無不合，原處分應予維持。另有關訴願人其餘主張，因不影響本件訴願決定之結果，爰不再一一論述，併予敘明。

九、據上論結，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	洪榮章（請假）
	委員	溫豐文（代行主席職務）
	委員	常照倫
	委員	張奕群
	委員	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	陳坤榮
	委員	周兆昱

委員 王韻茹

委員 王育琦

委員 黃耀南

委員 陳麗梅

委員 黃美玲

中 華 民 國 1 0 9 年 3 月 4 日

縣 長 王 惠 美

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

(臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路 99 號)