

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 100—314）

府法訴字第 1000019551 號

訴願人：○○○

地址：○○市○○區○○路○段○○號○樓

訴願人：○○○

地址：○○市○○區○○街○○之○號○樓

訴願人：○○○

地址：○○市○○區○○路○段○○號○樓

訴願人：○○○

地址：○○市○○區○○路○段○○巷○弄○之○  
號○樓

訴願人：○○

地址：○○市○○區○○路○段○○號○樓

訴願代理人：○○○

地址：○○市○○區○○路○段○○號○樓

原處分機關：彰化縣彰化地政事務所

訴願人因土地買賣移轉登記事件，不服原處分機關 99 年 9 月 23 日彰資字第 134250 號土地買賣移轉登記案所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

## 主 文

訴願駁回。

## 事 實

緣訴願人與案外人○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等 7 人（下稱其他共有人）共有坐落本縣○○鄉○○段○○地號土地（下稱系爭土地），訴願人應有部分各為 1/15。其他共有人於 99 年○月○日以存證信函通知訴願人：「...為充分

發揮有效之使用效益，擬以總價新台幣捌佰萬元正出售。依照土地法第三十四條之一第一、二、三項規定，將上述共有標的之所有權全部出售於第三人，並依上述價格就各共有人之土地所有權持分面積分配價款。台端應分配取得之價款其償付方式為簽訂買賣契約俟土地增值稅單核發後扣除台端應繳納之土地增稅額以及相關欠稅費用後一次付清。台端請配合提供產權移轉證明文件以憑辦理各項手續。同時請於收迄本函後十日內向本人表示是否願以同一價格用同一條件購買，逾期視為放棄。謹此通知。」，嗣訴願人於 99 年○月○日以存證信函通知其他共有人：「...本人同意依法主張優先購買，後續委由專業地政士陳麗玲辦理，敬請台端全力配合為禱...。」，副本並於同年 99 年○月○○日由原處分機關收受在案，惟當時原處分機關尚未受理系爭土地登記案件。其他共有人於收悉訴願人之通知後，遂於 99 年○月○○日及 99 年○月○○日以存證信函催請訴願人及訴願代理人於指定期限、地點簽訂不動產買賣契約書及準備價金，「逾期未到視為台端放棄優先購買權，寄件人將依土地法第三十四條之一先出售秀水鄉馬鳴段 287 地號予要承買之人。」。惟訴願人暨訴願代理人屆期仍未辦理簽約暨履約事宜，其他共有人遂於 99 年○月○日與案外人余志清簽訂系爭土地之土地所有權買賣移轉契約書，於 99 年○月○○日再次以存證信函通知訴願人暨訴願代理人：「...均未依約出面簽訂買賣契約且未表示意見，特予解除買賣契約。」，並於 99 年○月○○日由其他共有人委任案外人林素燕檢具土地登記申請書暨前揭文書及提存書、國庫存款收款書等相關文件，於 99 年○月○○日向原處分機關申請系爭土地所有權買賣移轉登記，土地登記申請書並詳載「...2.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。3.本案確依土地法第三十四條之一第一項、第二項、第三項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任...。」，經原處分機關審結後於 99 年 10 月 5 日辦竣所有權移轉登記。訴願人不服，遂向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

(一) 訴願人主張優先購買以存證信函通知，有異議作業檔可

稽。訴願人未接獲出賣通知的情形下，無合法送達審查人員竟未要求地政士補具回執聯，且未經補證完成案件，竟已異動登記完竣登記給案外人余志清。

(二) 依被訴願人引用土地法 34 條之一執行要點第 11 點規定，訴願人 99 年○月○日即以存證信函第○○○號表示優先購買，優先購買權人於表示承買意思後縱未履約，仍不得視為放棄優先購買權，被訴願人所稱「顯見已喪失優先購買權、確實已放棄優先購買權...等語」純屬個人憑空推論，不足以採信。訴願人○○○等五人因旅居海外，常年不在國內申請人（即○○等七人）寄送存證信函均無人招領退回，至始至終上開四封存證信函均未到達相對人，亦即從未發生效力。本案登記機關於登記案件受理時就應以『共有人主張優先購買權』為由駁回該移轉登記案，卻因個人判斷錯誤、便宜行事，視「異議登陸作業檔」於無存，終究造成訴願人物權喪失莫大的損害。

(三) 委任書係於 99 年 10 月 20 日彰化地政事務所召開研商會時會中由代理人○○○向該被訴願機關提出，土地登記完竣後的 15 日該被訴願機關才看到此委任書，何以視為得左右審查人員是否准予登記的要件？又訴願補充理由書所附之回執聯，非登記原案所附證件，亦不屬當時之審查人員要求提供審查範疇，他共有人根本沒有收到出賣通知，該被訴願機關沒有落實審查這重要的關鍵云云。

## 二、答辯意旨略謂：

(一) 本案其他共有人依土地法第 34 條之 1 規定出賣系爭土地，經分別於 99 年 6 月 29 日、99 年 7 月 28 日、99 年 8 月 20 日三次通知訴願人，訴願人雖於 99 年 7 月 9 日以存證信函通知表示同意優先承買，並副知本所，本所亦據此將其優先購買權註記列管。然其他共有人 99 年 7 月 28 日、99 年 8 月 20 日二次存證信函催促訴願人簽訂買賣契約等相關事宜，而訴願人均未依約出面簽訂買賣契約，亦未表示意見，顯見已喪失優先承買權。

- (二) 有關其他共有人多次寄送存證信函於訴願人及訴願代理人，函中已敘明「訴願人是否行使優先購買權及土地買賣條件內容與價款。」足證其他共有人就系爭土地買賣事件，已通知訴願人，且訴願人已放棄優先承買權，係屬債權性質，共有人間如有損害，僅得請求損害賠償，且本案已依規定合法完成登記，本所無由依訴願人請求而塗銷該移轉登記。
- (三) 有關異議登錄作業，其目的係供審查人員知悉共有人依土地法第34條之1規定出售共有土地及他共有人之主張優先購買權，僅是提示性質，並不能阻卻共有人依相關規定合法提出移轉登記，而本案本所確依土地法第34條之1暨執行要點等相關規定辦理審核登記，並無訴願人所謂職務怠惰情形。
- (四) 訴願人指稱「彰化地政事務所是下午5點30分下班，卻於99年10月5日下午18點17分讓地政士補正同時領件，顯有怠惰職務，圖利他人之嫌」乙事。經調閱土地登記申請書正本記載補正時間為「99年10月5日上午08點17分」補正完畢，而訴願代理人申請影印本案，因影印深淺關係，造成訴願人誤解讀為「99年10月5日下午18時17分」。
- (五) 訴願人於99年7月7日立書委任訴願代理人並給付預付款新臺幣5萬元正，委任事項為「主張優先購買、共有人土地交換...等相關事宜。」，而委任權限載明「存證信函寄收、各單位領取相關文件...等一切相關事宜。」委任標的則是「彰化縣○○鄉○○段○○、○○、○○、○○、○○地號共計5筆土地。」，訴願代理人隨即於99年○月○日回函其他共有人表示主張優先購買權，並確實表明「後續委由專業地政士○○辦理」云云。其他共有人99年7月28日及99年8月20日及99年9月15日通知履約及解除契約之存證信函，皆同時寄送通知訴願代理人並經其收受無訛。故本案優先購買權之通知，其送達於法並無不合。

- (六) 訴願人引內政部 86 年台內地字第 8606586 號函示，乃賦予優先購買權人於主張優先承買而不履約，則屬債權人之出售人因可訴請法院判決，然出售人亦應有權視為其優先承買權已放棄，另行出售他人並將它共有人應得之價金通知領取或提存，如此既可保障私有財產權利之行使，亦無損害他共有人之權益。本案優先購買權之訴願人不履行承諾，其他共有人已盡告知及催促履約之能事。且其他共有人於 99 年 9 月 15 日發函通知解除契約後，訴願人皆未表示意見。該優先購買權視為放棄乃合於規定，亦屬合情合理。
- (七) 依土地法第 34 條之 1 規定處分共有土地時，應按土地法第 34 條之 1 執行要點第 9 點規定第 1 項，登記機關無需審查其通知或公告之文件，有關涉及對價或補償者，對價或補償之多寡非登記機關審查範圍。本案對於他共有人應得之對價或補償，已分別提存於臺灣台北及臺灣士林地方法院。且該案均依上開規定於土地登記申請書載明規定事項，並無不合。且一切作業均依初審、複審、補正、登簿、校對、結案等程序及時間先後順序辦理，並無如訴願代理人所稱補正及領件時間等疑義情形云云。

## 理 由

- 一、按「共有土地或建築改良物，其處分...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...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...。」、「本法條第二項『事先』、『書面通知』或『公告』之方式及內容，依下列之規定：（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，以一般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...（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、受通知人及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，並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，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。至未能會同申請之他共有人，無須於契約書及申請書上簽名，亦無須本人親自到場核對身分。如因而取得不動產物權者，本法條第一項之部分共有人應代他共有人申請登記。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，並於申請書備註欄記明『受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。』...至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。」、「本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：（一）部分共有人依本條規定出賣共有土地，就該共有人而言，仍為出賣其應有部分，對於他共有人之應有部分，僅有權代為處分，並非剝奪他共有人之優先承購權，故應在程序上先就其應有部分通知他共有人是否願意優先購買。（二）徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第一百零四條第二項規定，即優先購買權人於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先購買權視為放棄...（五）本條項規定之優先購買權係屬債權性質，如出賣人違反此項義務將其應有部分之土地所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人如認為受有損害，得依法向該共有人請求損害賠償...。」、「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」、「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...。」、「部分共有人就共有土地全部為處分、變更及設定地上權、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。」、「申請土地權利移轉登記時，依民法物權編施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一第四項、農地重劃條例第五條第二款...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棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。依民法第四百二十六條之二、第九百十九條、土地法第一百零四條、第一百零七條、耕地三七五減租條例第十五條或農地重劃條例第五條第一款規定，優先購買權人放棄或視為放棄其優先購買權者，申請人應檢附優先購買權人放棄優先購買權之證明文件；或出賣人已通知優先購買權人之證件並切結優先購買權人接到出賣通知後逾期不表示優先購買，如有不實，願負法律責任字樣。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。」於土地法第 34 條之 1 暨土地法第三十四條之一執行要點第 8 點、第 9 點、第 11 點及土地登記規則第 7 條、第 57 條、第 95 條、第 97 條分別定有明文。

- 二、土地法第 34 條之 1 立法意旨，參照司法院大法官會議釋字第 562 號解釋意旨，係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法相關規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，以限制少數共有人所有權之方式以促進共有物之利用，增進公共利益。故為兼顧多數及少數共有人之利

益，不同意之少數共有人應獲有程序之保障（本條第 2 項、第 3 項），其並得依本條第 4 項規定，主張優先購買權。共有人如未踐行上述通知義務致不同意共有人無法行使優先購買權，且登記機關已辦畢共有物之移轉登記者，蓋此項優先購買權僅具有債權之效力，而與土地法第 104 條第 2 項後段規定性質有異，故共有人不得本於上述優先購買權，請求塗銷該所有權移轉登記，而僅生共有人應否負損害賠償責任問題（最高法院 65 年台上字第 853 號、66 年台上字第 1530 號判例參照）。是既僅具債權效力，申請按土地法第 34 條之 1 辦理共有土地登記移轉時，依土地登記規則第 97 條第 1 項規定，僅須由出賣人切結記明優先購買權人確已放棄優先購買權，而無庸依同條第 2 項另行檢附放棄優先購買權之證明文件供登記機關審查，合先敘明。

三、訴願人雖非本件土地買賣移轉登記案之申請人，惟具有法律上之利害關係，其於知悉後 30 日內（99 年 10 月 11 日）提起訴願，符合訴願法之相關規定。卷查訴願人於 99 年 7 月 9 日以存證信函通知其他共有人表示願以同樣條件優先購買系爭土地，就系爭土地買賣後續事宜並委任訴願代理人辦理後續事宜，其他共有人遂於 99 年 7 月 28 日以存證信函通知訴願人於指定期間簽訂買賣契約書並履行買賣價金給付義務。此際優先購買權性質無論採請求權說或形成權說，其他共有人與訴願人間之買賣契約均已成立生效，惟訴願人屆期未依民法第 348 條等規定履行義務，其他共有人於 99 年 8 月 20 日再次催請訴願人簽訂買賣契約書，並於 99 年 9 月 15 日表示解除買賣契約，該等文書已達到訴願代理人而發生效力，此有卷附中華郵政掛號郵件收件回執資料可稽，應認符合民法第 95 條、第 254 條等相關規定。則其他共有人於 99 年 9 月 23 日向原處分機關申請系爭土地買賣移轉登記時，於登記申請書備註欄記明「優先購買權人已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。」，訴願人與其他共有人間之買賣契約已遭解除，且系爭土地於原處分機關自 99 年 9



月 23 日收件迄 99 年 10 月 5 日登記完畢前，訴願人既未檢附證明文件對該申請案提出異議，亦未提出因涉私權爭執已循司法救濟途徑解決之證明文件，原處分機關認該土地登記申請案並無土地登記規則第 97 條第 3 項所列駁回登記申請事由，而准予受理登記，於法尚無不合。

- 四、第查，訴願人雖曾於 99 年 7 月 9 日以存證信函通知其他共有人表示同意優先承買，並副知原處分機關，惟該登記申請案尚未送交原處分機關收件，依內政部 70 年 7 月 30 日台內地字第 26083 號及 85 年 1 月 29 日台內地字第 8575935 號函釋，本無土地登記規則第 57 條規定適用。況參照最高行政法院 91 年度判字第 1405 號判決，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者」，係指與申請登記之法律關係有關者而言，則訴願人 99 年 7 月 9 日存證信函係對其他共有人有請求以同樣條件訂立買賣契約之權而已，尚不得主張該買賣契約為無效，故不足為本件登記申請案駁回之依據。而其他共有人是否確實依土地法第 34 條之 1 規定辦理通知等事宜，前揭規定均明定由其他共有人切結自負不實之責，尚非原處分機關所得審查之範疇（臺中高等行政法院 90 年度訴字第 413 號判決參照）。故原處分機關依土地登記規則第 97 條規定為移轉登記之處分，洵屬有據。另有關訴願人其餘主張，因不影響本件訴願決定之結果，不再一一論述，併予敘明。
- 五、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 張瑞濱（請假）

委員 呂宗麟

委員 李玲瑩

委員 邱文津

委員 林宇光

委員 陳廷墉

委員 黃鴻隆

委員 蔡和昌

委員 蕭文生

中 華 民 國 100 年 4 月 18 日

縣 長 卓 伯 源

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：台中市南區五權南路 99 號)