

彰化縣政府訴願決定書（案號 104—202）

府法訴字第 1030413162 號

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣彰化市○○○號

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣彰化市彰南路○○○號

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣彰化市彰南路○○○號

訴 願 人：○○○

地址：台中市西區福龍街○○○樓

訴 願 人：○○○

地址：桃園縣中壢市中華路○○○號

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣彰化市彰南路○○○

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣彰化市彰南路○○○

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣彰化市○○○號

訴 願 人：○○○

地址：彰化縣彰化市○○○號

以上 9 人之共同送達代收人：○○○

地址：彰化縣員林鎮○○○號

原處分機關：彰化縣彰化地政事務所

訴願人等 9 人因不服原處分機關 101 年 11 月 15 日所為之土地所有權移轉登記，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人等 9 人為坐落本縣彰化市新快官段○○○、○○○地號土地(重測前分別為快官段○○○、○○○地號土地，下稱系爭土地)之耕地三七五租約承租人，主張系爭土地出賣時，案外人即買受人○○○、陳鄭喜雀(下稱案外人○○○等 2 人)並未具體明確通知買賣價金及相關條件，有未合法通知訴願人等 9 人行使優先購買權之違法，原處分機關未查即准予按案外人○○○等 2 人於 101 年 11 月 12 日以臺灣彰化地方法院 101 年度司彰調字第 188 號調解程序筆錄為系爭土地所有權調解移轉登記之申請，並於 101 年 11 月 15 日登記為案外人○○○等 2 人所有，訴願人等 9 人不服，遂提起本件訴願，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)訴願人等 9 人為系爭土地之耕地三七五租約承租人，案外人○○○等 2 人於 101 年 11 月 12 日以臺灣彰化地方法院 101 年度司彰調字第 188 號調解程序筆錄為憑，申請移轉系爭土地所有權登記，經原處分機關於 101 年 11 月 12 日彰資字第 164150 號收件，並於 101 年 11 月 15 日准予登記，惟未通知訴願人等 9 人。
- (二)系爭土地出賣時，並未具體明確通知買賣價金及相關條件，有未合法通知訴願人等 9 人行使優先承受權之違法，原處分機關就此形式審查即可發現之瑕疵竟未依法命申請人補正，已違反耕地三七五減租條例第 15 條規定，請求撤銷已為之登記云云。

二、答辯意旨略謂：

案外人○○○等 2 人於 101 年 11 月 12 日以土地登記申請書檢附通知訴願人等 9 人之郵局存證信函及雙掛號回執聯，並依規定檢附內容載有「本案優先購買權人確已放棄優先購買權，如有不實，權利人願負法律責任。」之切結書申請土地

登記，符合土地登記規則第 27 條及第 97 條之規定，原處分機關據以為系爭土地所有權調解移轉登記，於法並無不合。

理 由

- 一、依土地登記規則第 12 條規定：「登記原因證明文件為依法與法院確定判決有同一效力者，於第 27 條第 4 款、…之規定準用之。」、第 27 條第 4 款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：四、因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。」、第 34 條規定：「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。前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。」、第 97 條第 2 項規定：「依民法第 426 條之 2、第 919 條、土地法第 104 條、第 107 條、耕地三七五減租條例第 15 條或農地重劃條例第 5 條第 1 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。」、耕地三七五減租條例第 15 條第 1 項規定：「耕地出賣或出典時，承租人有優先承受之權，出租人應將賣典條件以書面通知承租人，承租人在 15 日內未以書面表示承受者，視為放棄。」、民事訴訟法第 380 條第 1 項規定：「和解成立者，與確定判決有同一之效力。」、第 416 條第 1 項規定：「調解經當事人合意而成立；調解成立者，與訴訟上和解有同一之效力。」。
- 二、按內政部 81 年 3 月 26 日台內地字第 8172206 號函略以：「法院於命被告應履行買賣契約義務，辦理所有權移轉登記予原告之判決主文與內容，倘未提及優先購買權人已放棄其優先權，而系爭不動產之買賣，依法涉及優先購買權情事者，權利人持憑該判決依土地登記規則第 26 條第 4 款(現

為第 27 條第 4 款)規定，單獨申辦所有權移轉登記時，仍應依土地登記規則第 77 條(現為第 97 條)規定辦理。至於出賣人如未依法通知優先購買權人，得由權利人代為通知。」。

三、第按，得因不服中央或地方機關之行政處分而循訴願或行政訴訟程序謀求救濟之人，依現有之解釋判例固包括利害關係人而非專以受處分人為限，但斯所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包含事實上之利害關係在內，最高行政法院 75 年判字第 362 號判例可資參照，是故，訴願人等 9 人為系爭土地之耕地三七五租約承租人，依前開耕地三七五減租條例第 15 條之規定，於系爭土地出賣時，有優先購買之權利，對於系爭土地所有權調解移轉登記自具有法律上之利害關係而得提起本件訴願，先予敘明。卷查，案外人○○○等 2 人以土地登記申請書向原處分機關申請系爭土地所有權調解移轉登記，同時檢附臺灣彰化地方法院 101 年度司彰調字第 188 號調解程序筆錄、案外人○○○等 2 人之中華民國身分證影本、載有通知訴願人等 9 人行使優先購買權之郵局存證信函及雙掛號回執聯，與載有「本案優先購買權人確已放棄優先購買權，如有不實，權利人願負法律責任。」之切結書，有土地登記申請書、臺灣彰化地方法院 101 年度司彰調字第 188 號調解程序筆錄、案外人○○○等 2 人之中華民國身分證影本、郵局存證信函、雙掛號回執聯、切結書等影本附卷可稽，揆諸前揭法令函釋，案外人○○○等 2 人業已依法踐行通知訴願人等 9 人行使優先購買權，並檢具相關應備資料向原處分機關提出系爭土地所有權調解移轉登記之申請，原處分機關據此為系爭土地之所有權調解移轉登記，洵屬有據，原處分應予維持。

四、至訴願人等 9 人主張系爭土地出賣時，案外人○○○等 2 人並未具體明確通知買賣價金及相關條件，有未合法通知訴願人等 9 人行使優先承受權之違法，原處分機關就此形

式審查即可發現之瑕疵竟未依法命申請人補正，即准予系爭土地所有權調解移轉登記，且未通知訴願人等 9 人，請求塗銷登記一節，依上揭土地登記規則第 34 條有關申請登記應提出文件之規定觀之，案外人○○○等 2 人申請土地登記無須檢具系爭土地之買賣契約，且有關買賣價金及相關條件爭議為優先購買權所生爭執，核屬私權爭議，應循民事訴訟程序解決(最高行政法院 71 年判字第 662 號判決可參)，自非屬原處分機關審查範圍；又查土地登記規則第 53 條規定：「辦理土地登記程序如下：一、收件。二、計收規費。三、審查。四、公告。五、登簿。六、繕發書狀。七、異動整理。八、歸檔。前項第四款公告，僅於土地總登記、土地所有權第一次登記、建物所有權第一次登記、時效取得登記、書狀補給登記及其他法令規定者適用之。第七款異動整理，包括統計及異動通知。」、第 65 條第 1 項本文規定：「土地權利於登記完畢後，除本規則或其他法規另有規定外，登記機關應即發給申請人權利書狀。」，原處分機關在辦理土地登記之程序中，須於登記完畢後製發權利書狀，惟發給之對象為申請人並未及於利害關係人，是故，原處分機關於系爭土地所有權移轉登記後無通知利害關係人之法定義務。準此，訴願人所述委難採憑，原處分機關為系爭土地所有權調解移轉登記，於法並無違誤。

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	陳善報
	委員	溫豐文
	委員	呂宗麟
	委員	蕭文生
	委員	張奕群

委員 葉玲秀

委員 李玲瑩

委員 林浚煦

委員 楊瑞美

委員 黃耀南

中 華 民 國 104 年 3 月 9 日

縣 長 魏 明 谷

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)