

彰化縣政府訴願決定書（案號 110—203）

府法訴字第 1100043267 號

訴願人 ○○○○

訴願人因土地登記事件，不服本縣鹿港地政事務所（下稱原處分機關）於 110 年 1 月 26 日就本縣○○鎮○○段○○○地號土地所為之所有權移轉登記（收件號：110 年 1 月 20 日收件鹿登資字第 004250 號）及 110 年 1 月 27 日鹿地一字第 1100000599 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人為本縣○○鎮○○段○○○地號土地（下稱系爭土地）之共有人，因訴外人○○○於 110 年 1 月 20 日會同系爭土地所有權人（除訴願人等未會同人外之其他 17 名共有人）依土地法第 34 條之 1 規定向原處分機關申請辦理系爭土地之移轉登記申請（110 年 1 月 20 日收件鹿登資字第 004250 號登記申請書）。嗣訴願人於 110 年 1 月 25 日以異議書向原處分機關聲明異議，要求原處分機關駁回該案之申請，惟原處分機關認系爭土地移轉登記申請案，其文件齊備，且符合相關法令，而訴願人所提異議內容，不符土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，原處分機關爰於 110 年 1 月 26 日准予系爭土地之所有權移轉登記，以登記完畢通知書通知訴願人，並以 110 年 1 月 27 日鹿地一字第 1100000599 號函駁回

訴願人異議。訴願人不服，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)「權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」為民法第 148 條規定。權利人於法律限制內，雖得自由行使其權利，然其目的，要以保護自己之利益為必要，若專以損害他人利益為目的者，其權利之行使，實為不法行為，自為法所不許。
- (二)共有物分割請求權，其性質為形成權之一種，有使他共有人負有與之協議分割方法之義務，於不能或不為協議時，得以訴請求其分割之方法。(鄭冠宇，民法物權二版，新學林，頁 288)依權利人一方的意思表示而使法律關係發生，內容變更或消滅，稱為形成權。(王澤鑑，民法總則 2002 年 9 月出版，頁 105)。
- (三)共有人之一姜○○既檢具原所有權人(被繼承人)所立將旨揭房地全部由其一人繼承之自書遺囑及其已向法院提起訴訟之證明文件聲明異議，其異議內容關涉殷○○○等 3 人應繼分之多寡及是否符合土地法第 34 條之 1 規定處分旨揭房地，應屬與申請登記之法律關係有關之權利關係人問之爭執，登記機關得依土地登記規則第 57 條第 1 項規定，駁回登記之申請，俟該訴訟案件判決確定後，再另依判決結果申辦登記。(內授中辦地字第 0940055831 號函參照)
- (四)查本人就○○鎮○○段○○○地號土地於民國 109 年 3 月 25 日向彰化地方法院提起判決共有物分割之訴，繫屬彰化地方法院 109 年度訴字第 386 號在案，分割方

案有利又不礙○○○等人出售後之開發利益。之後，共有人○○○等人始於同年6月29日啟動以土地法第34條之1，處分整宗土地。足見本人係先於○○○等人提起請求判決共有物分割，依程序正義，應優先保護本人之權益，係因判決結果將使標的物之標示及人數有所變動，如同前述內授中辦地字第0940055831號函，亦受判決之影響。又本案並非台內地字第8510170號所釋「請求分割共有物在依土地法第34條之1處分之後為之」。

(五)原處分機關不察，駁回本人之異議，顯然與法律精神不符，懇請撤銷原處分等語。

二、答辯意旨略謂：

(一)查本案本所係於110年1月27日函覆，而訴願人於同年2月2日提起訴願，程序部分於法尚無不合。

(二)民法第819條第2項規定：「共有物之處分、變更、及設定負擔，應得共有人全體之同意。」，第828條第3項：「共同共有物之處分及其他之權利行使，除法律另有規定外，應得共同共有人全體之同意。」，然各共有人因均享有同一之所有權，其權利之行使相互限制，自不免影響共有物用益及處分之順利進行，甚而有礙共有物之自由流通，致生社會經濟之不利益。而土地法第34條之1及其執行要點之立法意旨係在兼顧共有人權益範圍內，排除民法第819條第2項、第828條第3項有關共有物處分應經共有人全體同意規定之適用，解決因少數共有人不予同意，無從處分共有物之困難，以便利不動產所有權交易，促進共有物之有效利用，以增進公共利益，為司法院釋字第562號所明

示。

- (三) 土地法第 34 條之 1 第 1 項規定：「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。」另土地法第 34 條之 1 執行要點第 6 點第 1 項規定：「本法條第 1 項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。」
- (四) 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。」，同法第 11 點第 1 項第 1 款前段規定：「他共有人於接到出賣通知後 15 日內不表示者，其優先購買權視為放棄。」，另土地登記規則第 97 條第 3 項亦規定，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) 土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款之規定，登記機關對於登記之權利人、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，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。上開規定所稱之爭執，係指

與申請登記之法律關係有關之爭執，並非泛指以申請登記之不動產為標的之所有法律關係之爭執而言。(最高行政法院 99 年度判字第 268 號判決、高雄高等行政法院 101 年度訴字第 192 號判決參照)，苟登記之權利人、義務人或權利關係人間非就申請登記之法律關係有爭執，登記機關自不得依前開規定駁回登記之申請(臺中高等行政法院 106 年度訴字第 32 號判決參照)。另內政部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函略以：「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，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。其所稱『爭執』指對於申請登記之法律關係有爭執而言。」內政部 94 年 12 月 21 日內授中辦地字第 0940055831 號函：「……至本部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函釋，係指依土地法第 34 條之 1 申辦所有權移轉登記期間，他共有人以該土地業另提起共有物分割之訴，涉及私權爭執為由，請求駁回登記之申請，因並非就該所有權移轉登記之法律關係有爭執提起訴訟，故不予受理……。」另參照臺中高等行政法院 104 年度訴字第 162 號判決，應有部分逾 2/3 之共有人履行法定通知義務，然原告逾期未表示優先承購，僅向雲林縣政府申請土地分割調處，被告依法審查無誤後辦竣移轉登記，原告不服，提起訴願，遭駁回後遂提起行政訴訟。臺中高等行政法院依土地法第 34 條之 1 及其執行要點、土地登記規則第 97 條、司法院釋字第 562 號解釋意旨、內政部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函，審認原告未表示優先購買權，自無請求被告不得為移轉登記之權利，被告

亦不能因其他共有人申請調處，即否准該移轉登記之申請案件。另依據彰化縣政府 109 年 11 月 25 日府地籍字第 1090422478 號函，若地政機關於接獲書面異議時，應就異議人身分及異議內容予以審查是否涉及申請登記之法律關係，作為是否受理異議及後續登記案處理之依據。

- (六) 查系爭地號土地登記簿登記之共有人數為 25 人，因其中一共有人死亡，其繼承人數為 6 人，依執行要點第 6 點第 1 項之規定，於計算共有人數及應有部分時，應將其繼承人數及繼承人應繼分計入計算，故系爭地號之共有人數為 30 人，而系爭土地移轉登記案同意處分之共有人數為 17 人，其應有部分合計為 67/120，已達土地法第 34 條之 1 第 1 項所規定之要件，且該案同意處分之共有人亦已提出已書面通知他共有人及公告、依法提存之證明文件，並依土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點第 1 款、第 2 款，於登記申請書及契約書內，列明全體共有人及其繼承人，亦在適當欄位記明「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；買賣登記涉及對價，另提出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」等語，其文件完整齊備，符合相關法令規定。而觀諸訴願人於 110 年 1 月 25 日所提之異議書，其主要內容僅為系爭土地已提起共有物分割之訴，目前正繫屬於彰化地方法院審理中，因該異議事由，依上開內政部函示規定，並非就系爭土地移轉登記案之法律關係有爭執提起訴訟，依該事由請求駁回按土地法第 34 條之 1 規定辦理所有權移

轉登記之申請，登記機關應不予受理。

- (七) 次查訴願人於訴願書中所引述內授中辦地字第 0940055831 號函之內容，因該函係指就共有人數及應繼分之多寡有所爭執，而該爭執事涉是否符合土地法第 34 條之 1 規定，屬與申請登記之法律關係有關之權利關係人間之爭執。而本案訴願人係就系爭土地業已提起共有物分割之訴，要求駁回系爭土地移轉登記案之申請，故本案情形與上開內政部函所示，兩者之爭執顯不相同。
- (八) 系爭土地移轉登記案，其書面資料，文件齊備，合乎土地法第 34 條之 1 第 1 至 5 項、土地登記規則第 95 條、土地法第 34 條之 1 執行要點第 8 點第 1 款及第 2 款之規定，且審理期間亦無任何優先購買權人按土地登記規則第 97 條第 3 項所規定之情形提出異議，本所審理該案乃遵循相關規定辦理，依法行政，雖訴願人以系爭土地業已提起共有物分割之訴為由提出異議，請求駁回系爭土地移轉登記案之申請，惟該異議事由，依上開內政部函釋及行政法院判決，應不予受理異議。
- (九) 綜上事實及理由，因系爭土地移轉登記案，申請人檢附之文件齊備，且符合相關法令之規定，故本所准予登記，並無違法不當，而訴願人所陳為無理由，敬請察核予以駁回等語。

理 由

- 一、查本件訴願書之訴願請求欄記載：「請求撤銷鹿港地政事務所 110 年 1 月 27 日鹿地一字第 1100000599 號函所示『○○鎮○○段○○○地號依土地法第 34 條之 1 所為之買賣移轉登記』」。探求訴願人提起訴願之真意，不

僅在請求撤銷原處分機關 110 年 1 月 27 日鹿地一字第 1100000599 號函所為處分，更在請求撤銷○○鎮○○○段○○○地號土地之所有權移轉登記，回復該土地原共有之狀態，始能達其提起訴願之目的。為保障訴願人之程序利益，爰將上開處分及所有權移轉登記一併列為訴願標的予以審議，合先敘明。

二、關於原處分機關於 110 年 1 月 26 日就系爭土地所為之所有權移轉登記（收件號：110 年 1 月 20 日收件鹿登資字第 004250 號，下稱系爭登記）部分：

（一）按「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。但法律另有規定者，從其規定。」「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」訴願法第 1 條第 1 項及第 3 條第 1 項分別定有明文。又「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，依民法第 758 條第 1 項之規定係採登記生效主義，登記機關就土地登記之申請，依法審查後登載於登記簿上，發生不動產物權變動之效果，無須另為執行之行為，核其性質為形成處分，主張其因該行政處分而權利或法律上利益受有侵害者，應循訴願及撤銷訴訟之行政爭訟途徑以求救濟。……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。」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闡釋

甚明。

- (二) 次按訴願法第 18 條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第 14 條第 1 項、第 2 項規定：「(第 1 項) 訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起 30 日內為之。(第 2 項) 利害關係人提起訴願者，前項期間自知悉時起算。但自行政處分達到或公告期滿後，已逾 3 年者，不得提起。」
- (三) 復按「(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三分之二者，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。」土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 4 項分別定有明文。另土地法第 34 條之 1 執行要點第 6 點第 1 項規定：「本法條第 1 項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數，指共有人數及應有部分合計均超過半數；應有部分合計逾三分之二，指應有部分逾三分之二者，共有人數可以不

計。共有人數及應有部分之計算，以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有人死亡者，以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。」

(四) 另按「(第 1 項) 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 1 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。……(第 3 項) 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。」土地登記規則第 97 條第 1 項及第 3 項分別定有明文。

(五) 卷查，系爭登記係原處分機關就土地登記之申請，依法審查後登載於登記簿上，發生不動產物權變動之效果，揆諸訴願法第 3 條第 1 項及最高行政法院 99 年度 10 月份第 1 次庭長法官聯席會議決議意旨，自屬行政處分。又本件訴願人已受有系爭登記及所有權狀公告註銷之通知，依上述最高行政法院決議意旨，自得於通知達到之次日起 30 日內提起訴願。經查，系爭登記係於 110 年 1 月 26 日辦理完畢並通知訴願人，而訴願人於 110 年 2 月 2 日提起訴願，程序尚無不合，應予受理，先予敘明。

(六) 第查，本件系爭土地登記簿登記之共有人數為 25

人，因其中一共有人死亡，其繼承人數為 6 人，依土地法第 34 條之 1 執行要點第 6 點第 1 項之規定，於計算共有人數及應有部分時，應將其繼承人數及繼承人應繼分計入計算，故系爭土地之共有人數為 30 人，而系爭土地移轉登記案同意處分之共有人數為 17 人，其應有部分合計為 67/120，均已過半數，符合土地法第 34 條之 1 第 1 項規定。又依卷附資料觀之，訴願人並未依土地登記規則第 97 條第 3 項規定，以書面提出異議並證明確於期限內表示願以同樣條件優先購買。是原處分機關審認本件系爭土地所有權移轉登記之申請，符合土地法第 34 條之 1、土地法第 34 條之 1 執行要點及土地登記規則第 97 條規定後，辦理所有權移轉登記完畢並通知未會同辦理之訴願人等，此有土地登記申請書、姓名清冊、土地所有權買賣契約書及登記完畢通知書等附卷可稽。準此，原處分機關所為之系爭登記，洵屬合法有據，應予維持。

三、關於原處分機關 110 年 1 月 27 日鹿地一字第 1100000599 號函（下稱系爭處分）部分：

（一）按「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：一、不屬受理登記機關管轄。二、依法不應登記。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 1 項第 3 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。」土地登記規則第 57 條第 1 項定有明文。

(二) 復按內政部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函略以：「……按土地登記規則第 51 條第 1 項(現行第 57 條第 1 項第 3 款)規定，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。其所稱『爭執』指對於申請登記之法律關係有爭執而言，本案遺產管理人以本案土地業已提起共有物分割之訴，涉及私權爭執為由，請求駁回登記之申請，與上開土地登記規則規定意旨不合，登記機關應不予受理。」另按內政部 94 年 12 月 21 日內授中辦地字第 0940055831 號函略以：「一、……本案房地因繼承人之一姜○○未會同申辦繼承，致登記為共同共有，惟各共同共有人仍存有潛在之應有部分，故部分共有人如擬依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用第 1 項規定處分全部共同共有物，除須經共同共有人過半數之同意外，應另依上開規定計算其「潛在的應有部分」是否過半。本案共有人之一姜○○既檢具原所有權人(被繼承人)所立將旨揭房地全部由其一人繼承之自書遺囑及其已向法院提起訴訟之證明文件聲明異議，其異議內容關涉殷○○○等 3 人應繼分之多寡及是否符合土地法第 34 條之 1 規定處分旨揭房地，應屬與申請登記之法律關係有關之權利關係人間之爭執，登記機關得依土地登記規則第 57 條第 1 項規定駁回登記之申請，俟該訴訟案件判決確定後，再另依判決結果申辦登記。二、至本部 85 年

10月24日台(85)內地字第8510170號函釋，係指依土地法第34條之1申辦所有權移轉登記期間，他共有人以該土地業另提起共有物分割之訴，涉及私權爭執為由，請求駁回登記之申請，因並非就該所有權移轉登記之法律關係有爭執提起訴訟，故不予受理，與本案異議內容關涉申請登記法律關係之爭執顯不相同，併予敘明。」

(三)再按「……本案申請登記之法律關係為買賣，自與原告所主張共有物分割之私權爭執無涉，原告僅有請求以同樣條件訂立買賣契約之優先購買權，尚不得主張該買賣契約為無效，若認買賣行為具有無效原因者，應循民事途徑解決，於取得塗銷登記確定判決前，登記機關並無為本案登記申請案駁回之依據(最高行政法院91年度判字第1405號判決意旨參照)。是系爭土地登記之申請案，對於買賣之法律關係並無爭議，即無土地登記規則第57條第1項第3款之爭執事項，原告主張被告應依此條款規定駁回系爭土地移轉登記之申請，洵屬無據……。」臺北高等行政法院106年訴字第1471號判決參照。

(四)卷查，訴願人與訴外人等共有系爭土地，訴外人○○○於110年1月20日會同其他共有人，依土地法第34條之1規定向原處分機關申請辦理系爭土地之移轉登記申請，而訴願人以系爭土地業已提起共有物分割之訴，涉及私權爭執為由，向原處分機關對系爭土地移轉登記案提出異議，原處分機關認訴外人○○○等其他共有人，其文件齊備，且符合

相關法令，准予登記。而訴願人異議內容，原處分機關認不符土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以系爭處分駁回訴願人之異議，依前開內政部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函及臺北高等行政法院 106 年訴字第 1471 號判決意旨，他共有人對土地提起共有物分割訴訟，對於買賣之法律關係本身並無爭執，非屬「申請登記之法律關係」有爭執，故原處分機關認不符土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，駁回訴願人異議，並無違誤，自屬有據。

- (五) 至訴願人主張因其先提起共有物分割之訴，故不適用內政部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函釋，且本人係先提起共有物分割之訴，而其他共有人後依土地法第 34 條之 1 處分系爭土地，依程序正義，應優先保護本人之權益云云。查前開內政部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函釋之適用無訴願人所言「提起共有物分割之訴後於其他共有人依土地法第 34 條之 1 處分」之前提，從而，訴願人此主張，不足採據。又訴願人主張應適用內政部 94 年 12 月 21 日內授中辦地字第 0940055831 號函釋，請求原處分機關駁回系爭土地移轉登記案之申請，查該函釋適用情形係異議人就應繼分之多寡及是否符合土地法第 34 條之 1 規定處分不動產有所爭執，屬「與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執」，而本案訴願人提起係共有物分割之訴，與前述情形有別，不符土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款「與申請登記之法律關係有關之權

利關係人間有爭執」規定，此觀上開內政部 94 年 12 月 21 日函釋說明三之意旨甚明。是原處分機關以系爭處分駁回訴願人之異議，於法並無違誤，應予維持。

四、綜上所述，訴願人上開訴願理由，均無可採。原處分機關就系爭土地辦理所有權移轉登記，並以系爭處分駁回訴願人之異議，揆諸前揭規定，於法並無不合，均應予維持。

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	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	蕭淑芬
	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 1 0 年 3 月 1 5 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)