臺中高等行政法院判決

110年度訴字第106號
111年1月20日辯論終結

原　　告　黃敏媛
被　　告　臺中市太平地政事務所

代　表　人　溫博煌
訴訟代理人　劉桂娟
　　甯桂芬
參　加　人　陳文國

上列當事人間有關土地登記事務事件，原告不服臺中市政府中華民國110年3月3日府授法訴字第1100041293號訴願決定，提起行政訴訟。本院判決如下：

主　文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

緣原告與訴外人陳劉敏等人共有臺中市太平區宜欣段4地號土地（下稱系爭土地）及同段597號建物（下稱系爭建物）。訴外人陳劉敏於民國（下同）109年9月4日由高欽明為代理人向被告以收件平普登字第69450號登記申請書，申請依土地法第34條之1規定辦理買賣登記【買賣標的包含系爭土地，以及坐落於上之宜欣段590、591、592、597（即系爭建物）、598等建號之建物】。經被告審查以系爭土地之土地登記謄本登載之共有人為陳劉敏等35人、系爭建物之建物登記謄本登載之共有人為陳劉敏等31人，申請人為訴外人陳劉敏（系爭土地、建物持分分別為564805/600000、429845/600000）、系爭土地及系爭建物訴外人陳劉敏應有部分占比分別為94.13%及71.64%，符合土地法第34條之1第1項規定，且應附文件齊全及書表內容均填寫無誤，被告遂於109

年10月19日完成系爭土地、系爭建物之買賣登記(下稱系爭登記處分)，並將登記結果於109年11月16日以平地一字第1090008438號函（下稱系爭函文）通知未會同申請登記之其他共有人(含原告)。原告不服被告系爭函文，提起訴願，經臺中市政府以110年3月3日府授法訴字第1100041293號訴願決定認定原告不服者為系爭登記處分，經實體審查後予以駁回，原告仍不服，於是提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.依據被告109年9月21日平地一字第1090006812號函及109年9月23日平地一字第1090006992號函之說明，被告已經以109年9月21日以平地一字第1090006812號函駁回109年9月4日收件平普登字第694500號買賣登記案件，且高欽明地政士於109年9月21日已知悉並已為送達，故申請人應重新申請，並經被告重新裁決，始謂適法。被告若未重新審理裁決，僅依前次申請所為之登記處分，並非適法之處分，應予以撤銷。

2.訴外人吳錦洲（即他共有人）以109年9月11日台中英才郵局第001465號存證信函向被告提出異議，主張已提出確認買賣關係不存在之訴訟為由請求駁回買賣登記案件。該訴訟案件目前繫屬於臺灣高等法院臺中分院以110年度上易字第167號審理，被告駁回申請之事由仍存在，被告僅以1份違法之申請書，作為判斷基礎，將系爭土地及建物為過戶登記處分，違反土地登記規則第57條第1項第3款規定，應予以撤銷等語。

㈡聲明：

1.訴願決定及原處分（系爭登記處分)均撤銷。

2.訴訟費用由被告負擔。

三、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.經查本案標的為臺中市○○區○○路0段00號建物，其坐落於太平區宜欣段4地號系爭土地上，而該門牌計有宜欣段590

（地下層）、591(第二層）、592(第三層）、597(第一層）及598(第四層）建號等5棟建物。其中原告持分所有之宜欣段4地號系爭土地(權利範圍40000分之21)及同段597建號系爭建物(權利範圍40000分之105）（乙證8)係屬該門牌第1層之部分。本案共有人陳劉敏於109年9月4日檢具土地登記申請書、買賣移轉契約書、已為通知或公告之文件、已依法提存之證明文件及所有權狀等證明文件申辦系爭不動產買賣登記，經審查尚有優先購買權人未接獲通知等事項需待補正，於109年9月9日開立補正通知單（乙證9）並以雙掛號郵寄，代理人高欽明地政士係於109年9月11日接獲補正通知書，依土地登記規則第56條規定，該案申請人應於接到通知書之日起15日內（即109年9月26日前）補正完畢。惟於補正期間，訴外人吳錦洲（即他共有人）以109年9月11日台中英才郵局第001465號存證信函（乙證10）向被告提出異議，主張已提出確認買賣關係不存在之訴訟為由請求駁回買賣登記案件，另訴外人梁麗玲（即他共有人）亦於109年9月14日以書面提出異議（乙證11)，主張其確未接獲優先購買之通知文件。是以，被告基於優先購買權等爭議，經審核異議文件後，依土地登記規則第57條第1項第3款及第97條第3項規定，於109年9月18日以平駁字第51號土地登記案件駁回通知書（乙證12)核定駁回買賣登記案件，並於109年9月21日以平地一字第1090006812號函（乙證13)復訴外人異議處理情形。

2. 被告於109年9月21日寄出駁回通知書前，代理人高欽明地政士即於當日親自來所，準備依被告補正通知書所列補正事項進行補正，此時始得知買賣登記案件已駁回，代理人並未接獲被告開立之駁回通知書，原告陳訴代理人高欽明地政士於109年9月21日已經收訖等語，實與實際不符。又代理人對於訴外人梁麗玲異議未接獲優先購買權通知文件一節，代理人隨即提出臺灣臺北地方法院公證處109年9月10日109年北院認字第014000316號函（乙證14)補正，該函係臺灣臺北地方法院公證處回復代理人詢問109年北院認字第014000316號函

認證送達情形，並載明訴外人梁麗玲已於109年8月29日領取優先購買權通知。另就訴外人吳錦洲提出訴訟爭執一節，代理人亦提出謙里開發股份有限公司109年9月15日因該確認買賣關係不存在之訴訟案申請民事撤回抗告狀(乙證15）以為證明，並以口頭陳述法院書記官已告知該案撤回訴訟，及表示將儘速提供法院證明文件。案因訴外人梁麗玲提供不正確資料，致被告作出駁回109年9月4日收件平普登字第69450號買賣登記之行政處分，被告審查原駁回理由已不存在，爰於109年9月22日依行政程序法第117條及第119條規定撤銷駁回之行政處分（乙證16)，回復買賣登記案件至「補正」狀態續行審理。

3. 被告自109年9月23日起續行審理期間，仍依行政程序法第36條規定，對當事人有利及不利事項均一律注意。為釐清優先購買權爭議，被告仍以109年9月24日平地一字第1090006992號函（乙證17)通知訴外人梁麗玲於函到5日內提出足資證明於期限內表示願以同樣條件優先購買權之文件，惟其未於期限內回復或到所說明。另原告及他共有人曾向被告陳情系爭標的屬區分所有建物，不適用土地法第34條之1規定處分疑義一節，為釐清系爭不動產是否屬區分所有建物，被告亦依內政部102年9月13日內地字第1020284765號函規定（乙證18)，於109年9月26日以平地二字第1090007067號函（乙證19)函詢主管機關。案經主管機關（臺中市政府住宅發展工程處）於109年10月13日以中市都住寓字第1090024351號函（乙證20)復確認非屬區分所有建物。

4. 是以，被告109年9月18日平駁字第51號土地登記案件駁回通知書，並未送達相對人，依據行政程序法第110條第1項規定，該駁回通知書尚不生效力。原告自認案件已駁回，申請人即需重新申請，應係對法令規定有所誤解。又本案經被告於109年9月22日撤銷駁回，仍續行審理，並未立即准予登記，直至109年10月19日始辦竣登記，審理期間並未影響雙方當事人權益。原告既對系爭不動產並未於優先購買權通知

送達15日內表示優先購買意思（乙證21），且亦無其他之疑義，被告即就申請人所附土地登記申請書、買賣移轉契約書、已為通知或公告之文件及已依法提存之證明文件等予以審查，經被告審查符合土地法第34條之1及「土地法第34條之1執行要點」各項規定，始准予登記，嗣於109年10月19日辦理所有權買賣移轉登記，自屬有據。

5.綜上所述，本件原告之訴為無理由等語。

㈡聲明：駁回原告之訴。

四、參加人陳述及聲明：

㈠陳述要旨：　□

1.參加人為系爭土地之所有權人(權利範圍為10000分之6)。

2.被告辯稱訴外人吳錦洲及梁麗玲所提異議已經駁回，惟查只有梁麗玲異議部分駁回，吳錦洲異議部分並沒有駁回，而且被告給吳錦洲的律師有1件109年9月18日平駁字第51號的駁回通知書，這是行政處分書的性質，其內容表明申請人如果不服這個駁回通知要依據訴願法第14條、第58條規定於30日內提起行政訴訟。被告說高欽明地政士沒有接到駁回處分書是錯誤的，因為1份公文書同樣寄給3個人，怎麼可能其沒收到，參加人、原告、吳錦洲、梁麗玲都收到了，被告卻主張這個行政處分送達是無效，公家機關的發文日是同一天，正本、副本是同一個時間出去的，怎麼可能只有財團沒收到，而我們都收到了，這是嚴重違反行政程序法送達的規定，所以被告是故意漏掉。在10月19日過戶前參加人不是沒有提出異議，10月19日之前參加人發了10份公文給被告請他們說明為什麼要過戶，但被告都置之不理。

3.被告答辯內容完全背離事實，違反經驗法則，參加人有提出3點質疑：⑴依據行政程序法第68條，有關送達的問題已經規定得很清楚。⑵依據行政程序法第110條第1項規定，書面行政處分自送達相對人及已知之利害關係人起即已發生效力，依據第3項規定，行政處分未經撤銷或廢止，其效力繼續存在。⑶被告109年9月18日平駁字第51號土地登記案件駁

回通知書並未撤銷，其係依據土地登記規則第57條規定之行政處分函，行政處分的效力繼續存在，而且被告已經駁回謙里開發股份有限公司109年9月4日平普登字第69450號土地登記案，被告卻仍將其當作合法文件辦理過戶，顯有違法等語。

㈡聲明：

1.訴願決定及原處分（系爭登記處分)均撤銷。

2.訴訟費用由被告負擔。

五、爭點：

㈠被告109年9月18日平駁字第51號土地登記案件駁回通知書是否合法送達代理人高欽明？被告對於陳劉敏109年9月4日由高欽明為代理人向被告以收件平普登字第69450號登記申請書之所有權買賣移轉登記案件，有無經被告駁回？

㈡被告續行審理上開案件，嗣後為系爭登記處分，並以系爭函文通知原告，是否適法？ □

六、本院的判斷：

㈠前提事實：

前揭爭訟概要之事實，除前列之爭點事項外，其餘為兩造所不爭執，並分別有如附表所示各項資料可查（甲證1、7、5、6、8、10；乙證1至4。本件判決相關證據之編號詳附表）。

㈡被告109年9月18日平駁字第51號土地登記案件駁回通知書尚未送達代理人高欽明，被告對於陳劉敏109年9月4日由高欽明為代理人向被告以收件平普登字第69450號登記申請書之所有權買賣移轉登記案件未經被告駁回而得繼續審理：

1.行政程序法第110條第1項及第3項規定：「（第1項）書面之行政處分自送達相對人及已知之利害關係人起；書面以外之行政處分自以其他適當方法通知或使其知悉時起，依送達、通知或使知悉之內容對其發生效力。……（第3項）行政處分未經撤銷、廢止，或未因其他事由而失效者，其效力繼續存在。」

2.經查，被告於109年9月4日受理陳劉敏及謙里開發股份有限公司由高欽明地政士為代理人，依據土地法第34條之1規定，以平普登字第69450號登記申請書（乙證1）申請處分系爭土地及包含系爭建物等5筆建物之所有權移轉登記，經被告審查有應補正事項，以109年9月9日平補字地305號補正通知書（乙證9)通知高欽明補正（於9月11日送達代理人，有15日的補正時間）。於補正期間，共有人吳錦洲提出異議主張其已提起確認買賣關係不存在之訴；另共有人梁麗玲提出異議主張其未收到優先購買權的通知。經被告審認尚有疑義，擬以109年9月18日平駁字第51號土地登記案件駁回通知書（甲證4、乙證12)駁回高欽明之申請，於109年9月21日(星期一)被告寄送出去前之當天，代理人高欽明就上開疑義部分，親自至被告處所進行補正，提供梁麗玲確實有接獲優先購買權的通知（乙證21），以及吳錦洲確認買賣關係不存在的訴訟已經撤回（乙證15）等文件，經被告審認駁回之理由已不存在，於109年9月22日循內部程序把駁回的處分予以撤銷（甲證12、乙證16），回到原來的補正狀態繼續審理。換言之，被告109年9月18日平駁字第51號土地登記案件駁回通知書尚未送達對外發生效力，且就被告疑義部分已由高欽明補正完成，是以被告自行撤銷109年9月18日平駁字第51號土地登記案件駁回通知書，繼續審理收件平普登字第69450號登記申請書之所有權買賣移轉登記案件，經核並無違誤。

3.原告及參加人主張其等已收到109年9月18日平駁字第51號土地登記案件駁回通知書，亦送達高欽明知悉，申請人應重新申請，並經被告重新裁決，始謂適法等云。惟查，被告109年9月18日平駁字第51號土地登記案件駁回通知書於送達高欽明前，已由高欽明補正完成，被告內部簽呈撤銷該駁回通知書並繼續審理，已詳如前述，原告及參加人並未舉證證明高欽明於補正前已合法送達，且被告109年9月18日平駁字第51號土地登記案件駁回通知書是否合法送達原告及參加人，

並不影響被告繼續審理之合法性，故原告及參加人主張並無可採。

㈢被告續行審理上開案件，嗣後為系爭登記處分，並以系爭函文通知原告，於法並無不合：

1.應適用的法令：

⑴土地法第34條之1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5項）前4項規定，於公同共有準用之。」

⑵土地登記規則第2條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。」第3條第1項規定：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。」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，其所有權狀或他項權利證明書。……。」第95條規定：「（第1項）部分共有人就共有土地全部為處分、變更及設定地上權、農育權、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34條之1第1項至第3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。（第2項）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。」

⑶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。」第3點規定：「本法條第1項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割；……。」第4點規定：「（第1項）共有土地或建物為公私共有者，有本法條之適用。（第2項）私有部分共有人就公私共有土地或建物全部為處分時，如已符合本法條各項規定，其申請所有權變更登記，應予受理。……。」第5點第2項規定：「2宗以上所有權人不相同之共有土地或建物，依本法條規定申請合併，應由各宗土地或建物之共有人分別依本法條規定辦理。」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3分之2，指應有部分逾3分之2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。……。」第8點規定：「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：㈠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。」第9點規定：「依本法條第3項規定辦理提存之方式如下：㈠提存人應為本法條第1項之共有人，並得由其中1人或數人辦理提存。……。」

2.經查，系爭土地依土地登記謄本登記之共有人數計有35人，系爭建物依建物登記謄本登記之共有人數計有31人，其中訴外人即申請人陳劉敏對系爭土地、建物之持分分別為564805/600000、429845/600000（乙證1），即訴外人陳劉敏應有部分占比分別為94.13%、71.64%，依土地法第34條之1第1項規定，訴外人陳劉敏檢附土地登記申請書、買賣移轉契約書、優先購買權通知文件、法院提存書等證明文件向被告申請辦理買賣所有權登記（收件號：109年9月4日平普登字第069450號登記申請書）。被告收件後，審查申請人即訴外人陳劉敏系爭土地、系爭建物應有部分如前開所述，皆已逾土地法第34條之1第1項規定之三分之二，且原告對系爭不動產並未於優先購買權通知送達15日內表示優先購買意思（乙證21），且亦無其他之疑義，申請人亦依土地法第34條之1執行要點第7點、第9點通知他共有人、提存，並依前開要點第8點第1款規定，於平普登字第069450號買賣登記申請書蓋章記明依土地法第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。是以，本件申請人陳劉敏申請依土地法第34條之1規定辦理系爭土地、系爭建物所有權移轉登記（買賣），已符合規定，被告爰於109年10月19日完成系爭登記處分，並於登記完畢後，以系爭函文將上開情事通知未會同申請登記之其他共有人（吳錦洲、梁麗玲、原告及參加人），依前開規定，並無不合。原告主張被告僅以1份違法之申請書，作為判斷基礎，將系爭土地及建物為過戶登記處分，違反土地登記規則第57條第1項第3款規定，應予以撤銷等語，難認有理由。

3.至於此案件異議人有主張移轉的標的是區分所有建物部分，經被告以109年9月26日憑第二字第1090007067號函詢臺中市政府住宅發展工程處，該處於109年10月13日以中市都住寓字第1090024351號函（乙證20）復說明本案不動產標的不是區分所有建物，故被告續行審理，並於109年10月19日辦竣此案件之買賣移轉登記，並無不合。

㈣本件判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟資料經本院斟酌後，核與判決結果不生影響，無一一論述的必要，併此敘明。

七、結論：原處分並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告訴請撤銷為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　10　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　劉　錫　賢

法　官　林　靜　雯

法　官　莊　金　昌

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所　需　要　件
㈠符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其法定代理人具備律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
㈡非律師具有右列情形之一，經最高行政	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。

法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。
是否符合㈠、㈡之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　111　　年　　2　　月　　10　　日

書記官　許　騰　云

==========強制換頁==========

附表、證據編號對照表

證號	證據名稱	所附卷宗	頁次
甲證1	臺中市政府110年3月3日府授法訴字第1100041293號訴願決定書影本(同乙證4)	本院卷	21-35
甲證2	被告109年9月21日平地一字第1090006812號函影本(同乙證13)	本院卷	37、289、313
甲證3	被告109年9月23日平地一字第1090006992號函影本(同乙證17)	本院卷	39、427
甲證4	被告109年9月18日平駁字第51號土地登記案件駁回通知書影本(同乙證12)	本院卷	265、275、285、315、425
甲證5	臺灣高等法院臺中分院110年度上易字第167號開庭通知書影本	本院卷	267、277、339
甲證6	被告109年9月21日平地一字第1090006774號函影本	本院卷	287、311
甲證7	太平區宜欣段597建號建物登記第三類謄本	本院卷	341-343
甲證8	訴外人梁麗玲109年9月14日、109年9月24日、109年10月5日之異議函影本	本院卷	345-350
甲證9	原告109年10月21日、109年10月26日異議函影本	本院卷	351-354
甲證10	被告109年11月9日平地一字第1090007983號函影本	本院卷	355
甲證11	臺中市政府地政局109年11月17日中市地籍字第1090045857號函影本	本院卷	357
甲證12	被告109年9月22日撤銷駁回之行政處分簽影本(同乙證16)	本院卷	429-430
乙證1	被告109年9月4日平普登字第69450	本院卷	73-82

	號買賣登記案件		
乙證2	太平區宜欣段4地號、590建號、591建號、592建號、597建號、598建號之土地及建物登記謄本	本院卷	83-88
乙證3	被告109年11月16日平地一字第1090008438號函影本	本院卷	89
乙證4	臺中市政府110年3月3日府授法訴字第1100041293號訴願決定書影本(同甲證1)	本院卷	93-100
乙證5	行政訴訟法第4條、行政程序法第92條	本院卷	101
乙證6	臺中高等行政法院103年度訴字第48號裁定	本院卷	103-107
乙證7	土地法第34條之1、土地登記規則第97條、土地法第34條之1執行要點	本院卷	109-114
乙證8	太平區宜欣段4地號、597建號公務用土地及建物登記謄本	本院卷	115-119
乙證9	被告109年9月9日平補字第305號補正通知書影本	本院卷	121
乙證10	訴外人吳錦洲109年9月11日台中英才郵局第001465號存證信函、黃銘煌律師事務所函及附件等影本	本院卷	123-139
乙證11	訴外人梁麗玲109年9月14日異議書、109年8月24日台中法院郵局第002136號存證信函等影本	本院卷	141-145
乙證12	被告109年9月18日平駁字第51號土地登記案件駁回通知書影本(同甲證4)	本院卷	147
乙證13	被告109年9月21日平地一字第1090006812號函影本(同甲證2)	本院卷	149

乙證14	臺北地方法院公證處109年9月10日109年北院認字第014000316號函影本	本院卷	151-153
乙證15	謙里開發股份有限公司109年9月15日民事撤回抗告狀影本	本院卷	155
乙證16	被告109年9月22日撤銷駁回之行政處分簽影本(同甲證12)	本院卷	157-158
乙證17	被告109年9月23日平地一字第1090006992號函影本(同甲證3)	本院卷	159-160
乙證18	內政部102年9月13日內地字第1020284765號函影本	本院卷	161
乙證19	被告109年9月26日平地二字第1090007067號函影本	本院卷	163-164
乙證20	臺中市政府住宅發展工程處109年10月13日中市都住寓字第1090024351號函影本	本院卷	165-166
乙證21	訴外人陳劉敏109年8月10日台北長春路郵局第000946號存證信函及送達證書影本(原告已領取優先購買權通知證明)	本院卷	167-175
丙證1	太平區宜欣段4地號土地所有權狀影本	本院卷	215、233