臺中高等行政法院判決

111年度訴字第51號
111年5月26日辯論終結

原　　告　簡秀英

訴訟代理人　陳惠伶　律師
被　　告　臺中市中正地政事務所

代　表　人　林永成
訴訟代理人　廖永富
　　廖松恩

上列當事人間因有關土地事務事件，原告不服臺中市政府中華民國110年12月29日府授法訴字第1100290756號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

□原告之訴駁回。

□訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

□爭訟概要

緣原告與訴外人簡麗真（下稱簡麗真）為臺中市大里區萬安段567地號土地及其上同段200號建物（門牌號碼：臺中市○○○路0000巷00號，土地及建物下合稱系爭不動產）之共有人，原告與簡麗真就上開土地及建物之應有部分均各為100000分之15444。簡麗真於民國109年11月17日將所持有系爭不動產應有部分100000分之15444出售予訴外人謝忠賢（下稱謝忠賢），並於109年12月7日向被告申請辦理系爭不動產應有部分之100000分之15444移轉登記（被告收件編號：正里登字第015480號，下稱被告正里登字第015480號移轉登記）。被告收件審查後，於109年12月10日辦理登記完竣。原告不服，主張其對系爭不動產應有部分之出賣一事未受通知，以致其未能行使土地法第34條之1第4項之優先承購權，遲至謝忠賢於110年5月間向臺灣

臺中地方法院提起裁判分割共有物之訴訟，原告方知上情，嗣於110年10月4日向被告申請廢止被告正里登字第015480號移轉登記，經被告以110年10月7日中正地所一字第1100010451號函（下稱原處分）否准原告之申請。原告不服，提起訴願，經訴願決定不予受理，原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

□原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.簡麗真未依法通知包括原告之共有人是否依同一價格行使優先購買權，簡麗真、謝忠賢等2人逕行向被告申請不動產所有權移轉登記，而於登記申請書上為「優先購買權人確已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」之不實「切結」，被告已辦理其等之所有權移轉登記完竣，簡麗真、謝忠賢因對於「買賣」所有權移轉登記之重要事項提供不正確資料或為不完全陳述，致使被告依該資料或陳述而作成行政處分，依行政程序法第119條之規定，謝忠賢對於上開所有權移轉登記之信賴不值得保護。

2.被告因簡麗真、謝忠賢上開不實「切結」而辦理之系爭不動產所有權移轉登記程序，被告並無通知包括原告之共有人，原告自無從於被告辦理系爭不動產所有權移轉登記程序中，向被告提出異議，如謂被告因簡麗真、謝忠賢之不實「切結」而辦理系爭不動產所有權移轉登記完竣，謝忠賢因此即可取得系爭不動產所有權，如此無異放任買賣之雙方以不實「切結」之方式，剝奪包括原告之共有人行使優先承買權之法定權利，此不符合土地法第34條之1第4項規定之立法意旨。

3.被告在辦理系爭不動產所有權移轉登記之後，業因原告申請廢止被告正里登字第015480號移轉登記而知悉簡麗真並未依法通知包括原告之共有人是否依同一價格行使優先承購權，亦即，被告已知悉簡麗真、謝忠賢等2人共同於登記申請書上為「優先購買權人確已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」之不實「切結」情事，原告

為被告正里登字第015480號移轉登記行政處分之利害關係人（優先購買權人），原告依行政程序法第123條第5款規定，請求被告廢止被告正里登字第015480號移轉登記之行政處分，於法有據。

㈡聲明：

1.撤銷訴願決定及原處分。

2.被告應廢止被告正里登字第015480號移轉登記之行政處分。

□被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.原告請求廢止被告正里登字第015480號移轉登記，顯無理由：

⑴簡麗真將其對於系爭不動產應有部分出售予謝忠賢，辦理系爭不動產所有權移轉登記案，經審查本件屬土地法第34條之1第4項規定情形，簡麗真依土地登記規則第97條第1項規定於登記申請書備註欄切結「優先購買權人確已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」，並於登記完畢前無土地登記規則第97條第3項規定有優先購買權人以書面向被告提出異議情事，本案既已符合買賣登記相關法令並檢齊所需文件，被告依相關規定准予辦理登記，並無違誤。

⑵按土地法第34條之1第4項僅規定共有人出賣共有土地之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，並未如同法第104條第2項後段設有出賣人未通知優先承買人而與第三人訂立買賣契約，其契約不得對抗優先購買權人之規定。該條項之優先承購權係指他共有人於共有人出賣其應有部分時，對於該共有人有請求同樣條件訂立買賣契約之權而言。故共有人倘違反法律規定將其應有部分出賣與他人，已依法取得所有權時，他共有人不得主張該買賣為無效而塗銷其依法所為之登記（最高法院65年台上字第853號民事判例、83年度台上

字第220號民事判決意旨參照）。另按土地登記規則第7點規定：「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。」關於不動產所有權移轉登記之塗銷，不得由地政機關依職權為塗銷。故系爭不動產所有權移轉登記案關於優先購買權通知義務純屬共有人間之內部關係，對於系爭不動產買賣登記之效力，尚無影響。再者原告未持塗銷登記之司法機關判決等相關證明文件即逕行主張應廢止系爭不動產買賣登記案，並非法之所許，亦非被告依職權所應辦理。

⑶依土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」所謂登記有絕對效力，依司法院院字第1919號解釋係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信賴登記而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷而被追奪。又按民法第759條之1第2項規定：「因信賴不動產登記之善意第三人依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」謝忠賢業將系爭不動產所有權移轉予第三人，並於110年7月27日完成登記，是縱系爭不動產買賣登記有不實情形，然第三人仍受善意受讓及信賴登記之保護，不因原登記物權之不實而受影響。

㈡聲明：原告之訴駁回。

□爭點：原告請求廢止被告正里登字第015480號移轉登記之行政處分是否有理由？

□本院的判斷：

㈠前提事實：

如爭訟概要欄所示之事實，業經兩造分別陳明在卷，民事起訴狀影本（甲證1）、申請書（甲證2）、原處分（甲證3）及訴願決定（甲證4）、109年12月7日被告收件字號：正里登記第015480號不動產所有權移轉登記案影本（乙證1）、系爭不動產異動索引（乙證2）、110年10月7日中正地所一

字1100010451號函（乙證3）等附卷可稽，應堪認定（本件判決相關證據之編號詳附表）。

㈡原告請求廢止被告正里登字第015480號移轉登記行政處分為無理由。

1.應適用的法令（詳附錄）：

⑴土地法第34條之1第4項、第37條第2項。

⑵土地登記規則第3條第1項、第7條、第34條、第93條、第97條。

⑶行政程序法第123條第5款。

2.按不動產物權，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（最高行政法院99年度10月份第1次庭長法官聯席會議參照）。

3.復按土地法第34條之1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，其不動產物權變動之效力，悉依上開程序而發生。又按土地法第37條第2項授權中央地政機關訂定之土地登記規則第34條、第97條第1項規定及土地法第34條之1執行要點第11點第1款規定，土地共有人出賣其應有部分時，由出賣人通知他共有人行使優先購買權，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。且如優先購買權人已放棄優先購買權者，出賣人應附具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，願負法律責任之字樣；如優先購買權人於該申請案登記完畢前，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，登記機關始應駁回該登記申請案件，此稽之前引

土地登記規則第97條第1項及第3項之規定可明，又登記機關受理土地共有人出賣其應有部分之移轉登記申請，並未如土地登記規則第97條第2項，強制要求共有人出具優先購買權人放棄優先購買權或出賣人已通知優先購買權人之證明文件，亦無登記機關須通知他共有人之明文，而僅以出賣人附具切結書或於登記申請書適當欄記明為已足。

4.經查，簡麗真將其所持有系爭不動產100000分之15444應有部分出售予謝忠賢，並於109年12月7日委任地政士向被告申請辦理100000分之15444應有部分之移轉登記，被告以收件號碼正里登字第015480號收件審查後，經審核簡麗真已檢具土地登記規則第34條所要求之登記申請書、登記原因證明文件即其與謝忠賢之買賣契約、系爭不動產之所有權狀、簡麗真及謝忠賢2人之印鑑證明及身分證明（訴願卷第50至52頁），並於登記申請書上之備註欄位蓋有：「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」（訴願卷第58頁），乃於審核文件資料皆無缺漏或錯誤後，依申請作成被告正里登字第015480號移轉登記行政處分，辦理系爭不動產應有部分100000分之15444之所有權移轉登記完竣，依據前揭規定，於法並無不合。

5.另按土地法第34條之1第4項係規定共有人出賣共有土地或建築改良物之應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購，顯與同法第104條第2項後段規定出賣人未通知優先購買權人而與第三人訂立買賣契約者，其契約不得對抗優先購買權人相殊，故土地法第34條之1第4項規定之優先購買權僅具債權性質，不得對抗已經完成登記取得所有權之第三人，至於出賣共有人是否未踐行法定程序，致其他共有人受損害，僅發生內部間損害賠償責任之問題，並不影響原出賣處分之對外效力，無從憑為塗銷登記之事由（最高法院65年台上字第853號、66年台上字第1530號及68年台上字第2857號等民事判例意旨參照）。

6.是本件原告雖主張簡麗真於登記申請書上備註欄記明：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等語與事實不符云云，惟簡麗真上開備註欄記明之內容，核與土地登記規則第97條第1項規定相符，被告從形式上審查，認定其具備法定要件，自無違誤之處。至於該備註在實質上有無不實情事，則屬簡麗真與原告間內部之損害賠償問題，並不能妨礙或排除謝忠賢已取得系爭不動產應有部分100000分之15444所有權之效力，且非屬被告受理上開登記申請案件之審查權限範疇，原告無從援為廢止被告正里登字第015480號移轉登記之論據。

7.又行政程序法第123條規定：「授予利益之合法行政處分，有下列各款情形之一者，得由原處分機關依職權為全部或一部之廢止：……五、其他為防止或除去對公益之重大危害者。」為我國有關合法行政處分廢止之一般規定。以被告作成之不動產登記而言，依行政程序法第123條規定，有該條規定情形，原處分機關固得依職權為全部或一部之廢止；除此之外，法律並無賦予申請人或任何人得請求廢止之規定，基此，無論申請人或任何人，均無請求原處分機關廢止該處分之公法上權利（最高行政法院104年度判字第735號判決意旨參照）。是上述規定既然明文記載「原處分機關依職權」，是行政機關是否行使廢止權，委諸行政機關之職權，上述規定並未賦予人民得請求原處分機關廢止原處分的公法上請求權。本件原告援引行政程序法第123條第5款規定請求被告廢止被告正里登字第015480號移轉登記，自屬無據，尚無可採。

8.從而，被告於109年12月10日作成准予簡麗真與謝忠賢申請之109年12月7日收件編號正里登字第15480號以買賣為登記原因之系爭不動產應有部分100000分之15444之所有權移轉登記行政處分為適法有據，原告請求廢止上開行政處分為無理由。被告以原處分否准原告申請廢止系爭土地及建物應有部分100000分之15444之移轉登記，核屬適

法有據。訴願決定予以維持，並無不合。原告之訴，為無理由，應予駁回。另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，一併說明。

□結論：原告之訴為無理由。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　6　　月　　23　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　劉　錫　賢

法　官　楊　蕙　芬

法　官　林　靜　雯

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	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。

政法院認為適當者，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　　6　　月　　23　　日

書記官　黃　毓　臻

附錄：本判決引用的相關條文

【行政程序法】

第123條第5款

授予利益之合法行政處分，有下列各款情形之一者，得由原處分機關依職權為全部或一部之廢止：……

五、其他為防止或除去對公益之重大危害者。

【土地法】

第34條之1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。

第37條第2項

土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。

【土地登記規則】

第3條第1項

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7條

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。

第34條

（第1項）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。

（第2項）前項第4款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。

第93條

土地總登記後，土地所有權移轉、分割、合併、增減或消滅時，應為變更登記。

第97條

（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2項）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。

（第3項）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。

附表、證據編號對照表

證據編號	證據名稱及內容	所附卷宗	頁碼
甲證1	法院開庭通知書、民事起訴狀影本	本院卷	57
甲證2	申請書	本院卷	75
甲證3	原處分	本院卷	85-86
甲證4	訴願決定書（臺中市政府110年12月29日府授法訴字第1100290756號）	本院卷	89-93
乙證1	109年12月7日被告收件字號正里登字第015480號不動產所有移轉登記申請書影本	本院卷證物袋	
乙證2	系爭不動產異動索引	本院卷證物袋	
乙證3	被告110年10月7日中正地所一字1100010451號函	本院卷證物袋	