

最 高 行 政 法 院 判 決

113年度上字第651號

上 訴 人 蓮雲寺

代 表 人 吳張敏珠

上 訴 人 吳耀章

共 同

訴訟代理人 王勝彥 律師

被 上 訴 人 新北市新莊地政事務所

代 表 人 林圭宏

參 加 人 張白珠

陳品閣

上列當事人間有關土地登記事務事件，上訴人對於中華民國113年9月12日臺北高等行政法院113年度訴字第1號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

一、上訴駁回。

二、上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、上訴人與參加人張白珠原共有新北市五股區成仔寮段1299、1306地號土地（下稱系爭土地），因參加人張白珠將其土地應有部分（權利範圍3分之1）出賣予參加人陳品閣，於民國112年6月17日委由代理人鐘耀泉檢附買賣契約書等相關證明文件，申辦所有權移轉登記（被上訴人收件字號：112年莊登字第130050號，下稱系爭登記申請案），並於登記申請書（下稱系爭申請書）備註欄切結後認章。經被上訴人審查與地籍資料相符且應附文件齊備，於受理期間亦未接獲上訴人以書面提出異議，遂於112年6月19日辦畢移轉登記，將參加人張白珠之系爭土地應有部分移轉登記為參加人陳品閣所有（下稱原處分）。上訴人不服，循序向臺北高等行政法院（下稱原審）提起行政訴訟，訴請撤銷訴願決定及原處分，

01 並被上訴人應給付上訴人損害賠償新臺幣（下同）20萬元。
02 經原審113年度訴字第1號判決（下稱原判決）駁回，遂提起
03 本件上訴。

04 二、上訴人起訴主張、被上訴人在原審之答辯暨參加人之陳述，
05 均引用原判決之記載。

06 三、原審斟酌全辯論意旨及調查證據之結果，以：(一)上訴人與參
07 加人張白珠共有系爭土地，因參加人張白珠就系爭土地應有
08 部分（權利範圍3分之1）出賣予參加人陳品閣，於系爭登記
09 申請案之系爭申請書(9)備註欄載明「優先購買權人確已放
10 棄其優先購買權屬實如有不實，出賣人願負法律賠償責任」
11 字樣，由出賣人即參加人張白珠蓋章。經被上訴人審查與地
12 籍資料相符且應附文件齊備，並於受理期間未接獲上訴人以
13 書面提出異議，遂於112年6月19日辦畢買賣為原因之移轉登
14 記，將系爭土地中參加人張白珠之應有部分移轉登記為參加
15 人陳品閣所有，尚無不合。(二)依最高法院109年度台上大字
16 第2169號民事裁定意旨，可知土地法第34條之1第4項規定之
17 優先承購權僅具債權效力，出賣應有部分之共有人，其通知
18 義務乃共有人間之內部關係，若共有人未踐行此項通知義
19 務，逕出售其應有部分予他人並辦畢移轉登記，僅生對他共
20 有人應否負民事損害賠償責任之問題。(三)本件共有人即參
21 加人張白珠縱未踐行土地法第34條之1第4項之通知義務，但已
22 在系爭申請書(9)備註欄載明「優先購買權人確已放棄其優
23 先購買權屬實如有不實，出賣人願負法律賠償責任」字樣並
24 蓋章負責，已符合土地登記規則第97條第1項所稱「法律責
25 任」，被上訴人可逕為登記並無需干涉，原處分將系爭土地
26 應有部分移轉登記予參加人陳品閣所有，即無違誤。又他共
27 有人所可主張之優先購買權期間15日，係指他共有人於接到
28 出賣人通知後開始起算15日內，如他共有人放棄優先購買或
29 逾期不表示優先購買，出賣人即可移轉登記，無需負損害賠
30 償責任，此15日期間只與共有人之民事責任有關，與登記機
31 關收件審查案件期間無涉。上訴人主張系爭登記申請案從申

01 請至登記完畢期間僅有10日，已違反112年8月22日修正發布
02 前（下稱修正前）土地法第三十四條之一執行要點（下稱系
03 爭執行要點）第11點第1款規定云云，亦不足採。(四)112年8
04 月22日修正發布系爭執行要點，自113年1月1日生效，業經
05 內政部112年8月29日台內地字第1120265750號函敘明「系爭
06 執行要點修正生效日前，由登記機關受理之登記案件，得依
07 修正前規定辦理」。被上訴人係於112年6月17日受理系爭登
08 記申請案，應依修正前系爭執行要點等規定辦理，本件參加
09 人張白珠出售其應有部分，被上訴人對「共有人是否放棄優
10 先購買權」一節，自可選擇「於登記申請書適當欄記明」等
11 語，判決駁回上訴人在原審之訴。

12 四、本院經核原判決結論並無違誤，茲就上訴意旨論斷如下：

13 (一)按土地法第34條之1第4項規定：「共有人出賣其應有部分
14 時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」第37條
15 第2項規定：「土地登記之內容、程序、規費、資料提供、
16 應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定
17 之。」內政部依上開授權修正發布土地登記規則第97條規
18 定：「（第1項）申請土地權利移轉登記時，依民法物權編
19 施行法第八條之五第三項、第五項、土地法第三十四條之一
20 第四項、農地重劃條例第五條第二款、第三款或文化資產保
21 存法第三十二條規定之優先購買權人已放棄優先購買權者，
22 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
23 買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律
24 責任字樣。……（第3項）依前二項規定申請之登記，於登
25 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
26 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
27 件出賣者，登記機關應駁回其登記之申請。」又按修正前系
28 爭執行要點第11點規定（現移至第13點）：「十一、本法條
29 所定優先購買權，依下列規定辦理：(一)他共有人於接到出賣
30 通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有
31 人以書面為優先購買與否之表示者，以該表示之通知達到同

01 意處分之共有人時發生效力。……(五)本法條之優先購買權係
02 屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出
03 售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有
04 損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。」上開執行要點
05 乃地政主管機關內政部基於職權因執行土地法第34條之1之
06 規定，所發布之行政規則，作為所屬公務員執行職務之依
07 據，與土地法第34條之1之規定並未牴觸。關於112年8月22
08 日修正發布之系爭執行要點，內政部112年8月29日台內地字
09 第1120265750號函以：「鑑於依土地法第34條之1規定辦理
10 通知他共有人、優先購買權行使及對價之受領與提存等所需
11 作業時間較長，為避免影響當事人權益，本部112年8月22日
12 以台內地字第1120263067號令修正旨揭要點明定於113年1月
13 1日生效。爰修正生效日前，由登記機關受理之登記案件，
14 得依修正前規定辦理。……」

15 (二)經查，上訴人與參加人張白珠共有系爭土地，因參加人張白
16 珠就系爭土地應有部分（權利範圍3分之1）出賣予參加人陳
17 品閣，於系爭登記申請案之系爭申請書(9)備註欄載明「優
18 先購買權人確已放棄其優先購買權屬實如有不實，出賣人願
19 負法律賠償責任」字樣，並蓋有出賣人即參加人張白珠印
20 章。經被上訴人審查與地籍資料相符且應附文件齊備，於受
21 理期間亦未接獲上訴人以書面提出異議，遂於112年6月19日
22 辦畢以買賣為原因之移轉登記等情，為原審依職權所確定之
23 事實，核與卷證相符。原判決並論明：以修正前系爭執行要
24 點第11點第5款規定，及土地登記規則第97條第1項於69年1
25 月增訂時之立法說明：「……優先購買權是否放棄，純屬私
26 權範圍，如有爭執應由當事人訴請法院審理，登記機關本無
27 需干涉……」，可知登記機關並無注意義務，若出賣人違反
28 通知義務，登記機關縱為登記亦無可歸責，最高法院109年
29 度台上大字第2169號民事裁定意旨「因土地法第34條之1第4
30 項所定之優先承購權僅係共有人間之權利義務關係，並無對
31 抗第三人之效力，故出賣應有部分之共有人之通知義務，純

屬共有人間之內部關係，共有人未踐行此項通知義務，逕出售其應有部分予他人並辦畢移轉登記，對他共有人僅生應否負損害賠償責任之問題，不影響其出售、處分之效力。」可適用於本件情形。參加人張白珠縱未踐行通知義務，但已在系爭申請書(9)備註欄載明其願負法律賠償責任字樣並蓋章負責，即符合土地登記規則第97條第1項所稱「法律責任」，原處分將系爭土地應有部分移轉登記予參加人陳品閣所有，即無違誤等語，據以維持原處分，已詳述得心證之理由及法律上意見，經核並無違反論理法則、經驗法則、證據法則或理由不備之情形。上訴意旨復執陳詞，指摘原判決所參最高法院109年度台上大字第2169號民事裁定見解，仍未排除出賣人之侵權責任，縱私人無須負擔民事責任，亦非可逕推被上訴人無須負擔土地法第68條之無過失損害賠償責任，原審所論悖於論理法則、經驗法則、證據法則，已有判決適用法規不當之違背法令云云，均非可採。

(三)至於上訴意旨執最高法院110年度台上大字第3017號民事裁定意旨，主張參加人張白珠於系爭登記申請案之系爭申請書(9)備註欄所載「優先購買權人確已放棄其優先購買權」，為虛偽不實，上訴人即可優先適用國家賠償法第2條第2項之特別規定即土地法第68條請求被上訴人賠償，不以其有故意或過失為要件，除非被上訴人能證明應歸責於受害人，否則即應負損害賠償責任，原判決未詳述被上訴人有何證明應歸責於上訴人，即駁回其損害賠償之請求，已有判決不備理由之違背法令云云。惟查，最高法院110年度台上大字第3017號民事裁定主文固謂「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，除非該地政機關能證明其原因應歸責於受害人，否則即應負損害賠償責任，不以登記人員有故意或過失為要件。」然該法律見解僅對提案庭提交之案件具有拘束力（法院組織法第51條之10規定參照），且其基礎事實為某甲主張第三人持其弟名義下之房地所有權狀及身分證、印章，向地政事務所申辦設定最高限額抵押權予甲，嗣地政事務所以該抵押權登記

01 係虛偽登記而塗銷，甲受有借款無法收回之損害，而依土地
02 法第68條第1項規定，訴請該地政事務所賠償等情。足見該
03 民事大法庭裁定所持法律見解，係以地政事務所因登記錯誤
04 不實而塗銷，致生損害之事實為基礎，與本件參加人張白珠
05 出賣應有部分，其通知義務無論有無踐行，純屬共有人間之
06 內部關係，被上訴人依土地登記規則第97條及修正前系爭執
07 行要點第11點規定而為移轉登記，並無錯誤不實情形，非可
08 混為一談。原判決亦論明：系爭登記申請案經被上訴人審查
09 與地籍資料相符且應附文件齊備，於受理期間未接獲上訴人
10 以書面提出異議，遂將參加人張白珠之系爭土地應有部分移
11 轉登記為參加人陳品閣所有，即無違誤；上訴人訴請撤銷訴
12 願決定及原處分，並請求被上訴人給付20萬元之損害賠償，
13 為無理由等語，尚無判決不備理由之違背法令情事，上訴意
14 旨上開主張，洵無可採。

15 (四)綜上所述，原判決駁回上訴人在原審之訴，並無違誤。上訴
16 論旨，仍執前詞，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理
17 由，應予駁回。

18 五、據上論結，本件上訴為無理由。依行政訴訟法第255條第1
19 項、第98條第1項前段、第104條、民事訴訟法第85條第1項
20 前段，判決如主文。

21 中 華 民 國 114 年 4 月 17 日

22 最高行政法院第二庭

23 審判長法官 陳 國 成

24 法官 簡 慧 娟

25 法官 蔡 如 琪

26 法官 林 麗 真

27 法官 高 愈 杰

28 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

29 中 華 民 國 114 年 4 月 17 日

30 書記官 章 舒 涵