

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第四庭

113年度訴字第1號

113年8月22日辯論終結

原告 吳耀章

蓮雲寺

上一人

代表人 吳張敏珠（蓮雲寺管理員）

被告 新北市新莊地政事務所

代表人 林圭宏（主任）

訴訟代理人 于紀安

鄭雅汝

參加人 張白珠

陳品閣

上一人

訴訟代理人 繆璵 律師

繆忠男 律師

上列當事人間有關土地登記事務事件，原告不服新北市政府中華民國112年11月22日新北府訴決字第1121488788號（案號：1122050846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。

訴訟費用由原告共同負擔。

事實及理由

甲、程序部分：

按「訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。」「有下列情形之一者，訴之變更或追加，應予准許：……二、訴訟標的之請求雖有變更，但其請求之基礎不變。」行政訴訟法第111

01 條第1項、第3項第2款分別定有明文。查原告訴之聲明原
02 為：「一、原處分（土地登記）撤銷。二、訴訟費用由被告
03 負擔。」（見本院卷第11頁）。嗣原告於民國（下同）113
04 年4月15日（本院收文日）以行政訴訟補正狀追加訴之聲
05 明：「撤銷訴願決定。」（見本院卷第49頁），再於113年6
06 月12日（本院收文日）以行政訴訟陳報狀追加訴之聲明：
07 「請求被告給付自訴願到本件訴訟之損害賠償金額新臺幣
08 （下同）20萬元。」（見本院卷第179頁）。又於113年6月2
09 6日本院準備程序中變更聲明為：「一、訴願決定及原處分
10 均撤銷。二、被告應給付原告損害賠償新臺幣20萬元。三、
11 訴訟費用由被告負擔。」（見本院卷第202頁）。核其變更
12 訴之聲明之內容尚在本件固有之審理範圍，無礙兩造前就本
13 件實體爭點已為之攻擊防禦方法及證據資料之實效性，是基
14 於程序經濟，本院認原告所為訴之變更，洵屬適當，應予准
15 許。

16 乙、實體事項：

17 壹、事實概要：

18 原告等與參加人張白珠共有新北市五股區成仔寮段1299、13
19 06地號等2筆土地（下稱系爭土地），因參加人張白珠就系
20 爭土地應有部分（權利範圍3分之1）出賣予陳品閣，渠等爰
21 於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
22 明文件，申辦買賣登記（被告收件字號：112年莊登字第130
23 050號，下稱系爭登記申請案），並於登記申請書（下稱系
24 爭申請書）備註欄切結後認章。案經被告審查與地籍資料相
25 符且應附文件齊備，並於受理期間未接獲原告等以書面提出
26 異議，遂於112年6月19日辦畢買賣為原因之移轉登記，將系
27 爭土地中參加人張白珠之應有部分移轉登記為參加人陳品閣
28 所有。原告等不服系爭登記申請案所為買賣登記，提起訴
29 願，經新北市政府112年11月22日新北府訴決字第112148878
30 8號（案號：1122050846號）訴願決定駁回，原告等仍不
31 服，遂提起本件行政訴訟。

01 貳、本件原告主張：

02 一、被告未依正當法律程序逕行辦理土地移轉登記，係為侵害原
03 告之優先購買權：

04 （一）被告具有注意義務：

05 1、系爭土地係為已登記之土地，土地所有權人為何及土地是
06 否為共有均載於土地登記簿上，又該土地登記簿係為被告
07 所掌管，被告對於該土地登記事項有注意之可能性，因此
08 被告具有注意之義務。

09 2、被告主張應有最高法院109年度台上大字第2169號裁定拘
10 束係為無理由，蓋民事事件中，雙方當事人均為人民或是
11 居於人民地位之機關團體，雙方於進行交易行為時，僅需
12 注意其有利部分，對於不利之部分無需理會。惟行政機關
13 依行政程序法第9條規定，對於當事人有利不利之部分均
14 需注意，與民事事件並不相同，此外，依憲法第80條所定
15 法官依據法律獨立審判，而該裁定並非法律，故最高法院
16 109年台上大字2169號裁定並無法適用於本件。

17 （二）被告具有可歸責性：

18 1、按土地法第三十四條之一執行要點（下稱執行要點）雖為
19 行政規則，並不對外直接發生法律效力，但該執行要點係
20 為內政部所公告或發布與下屬執行機關之規定，有拘束地
21 政機關之效力，又依行政自我拘束之原則，行政機關應依
22 該規則辦理有關土地登記事項，因此間接對外發生法律效
23 力。本件係為土地共有人出售其所有之土地，為系爭執行
24 要點所規範之情形，依同要點第13點規定，共有人優先購
25 買權行使之期間應為15日。查本件原因事實發生日期為11
26 2年6月9日，被告作出處分日期為112年6月19日，期間為1
27 0日，短於原告可行使優先購買權之15日，被告在未有明
28 確資訊下，也未確認原告是否以書面放棄優先購買權之情
29 形下，違反系爭執行要點所訂定之期間，逕行作出土地登
30 記之行政處分，係為違反正當法律程序，該處分係為違法
31 應為撤銷。

01 2、依系爭執行要點規定，他共有人以書面為優先購買與否之
02 表示者，以該表示之通知達到同意處分之共有人時發生效
03 力。因此如果要於15日前證明放棄優先購買權，被告需見
04 到書面才可認定原告放棄優先購買權。而書面係為行政程
05 序上之正當程序。如上所述，被告作出行政處分之期間小
06 於15日，如被告主張原告已放棄優先購買權，需有書面之
07 依據，本件僅係參加人張白珠個人主張原告已放棄優先購
08 買權，但該主張係為參加人之主張，參加人並無權代替原
09 告主張是否放棄優先購買權，被告未加注意忽略注意義
10 務，也未通知原告該情，逕自作出登記之行政處分，係為
11 違反正當行政程序，因此被告所為之行政處分係為違法。

12 (三) 土地登記規則第97條第1項規定註記方式已不適用：

13 1、系爭申請書備註欄載明「優先承買權人已放棄優先承權屬
14 實如有不實，出賣人願負法律賠償責任」，該文字係為
15 「願負法律賠償責任」，而非土地登記規則所規定之「願
16 負法律責任」。願負法律賠償責任可能僅限於民事賠償責
17 任，與願負法律責任可能尚負有刑事、民事或行政等責任
18 並不相同。因此系爭申請書備註欄所為之記載，並不符合
19 土地登記規則第97條第1項所定「優先購買權人確已放棄
20 其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣。」
21 規定。

22 2、內政部於112年8月22日以台內地字第1120263067號令修正
23 系爭執行要點，該修正要點第13點第11項規定：「優先購
24 買權人已放棄或視為放棄優先購買權者，出賣人應依土地
25 登記規則第九十七條第一項規定附具切結書之規定辦理，
26 切結書內容應包括通知方式、優先購買權人主張情形並由
27 出賣人記明『如有不實願負法律責任』，不適用同條項於
28 登記申請書適當欄記明之方式。」。參加人以系爭申請書
29 適當欄記明之方式說明原告放棄優先購買權，違反共有
30 人之權益，故而修正執行要點，已顯示原處分不合法。

31 二、參加人張白珠及陳品閣不可主張信賴保護：

01 (一) 原告於112年5月24日開始，到112年6月9日，多次電話聯
02 繫參加人張白珠，表示想要購買土地。但是這段期間張白
03 珠一再表示沒有意願要賣地，同時於6月9日電話中告知，
04 她知道共同持份人有優先購買權的權利，並再次表示她沒
05 有要賣地。參加人張白珠卻於6月9日當日向被告遞交系爭
06 申請書，並於申請書上載明「優先承買權人已放棄優先承
07 買權……」等字樣，其行為已觸犯刑法214條「使公務員
08 登載不實事項於公文書罪」，參加人張白珠從未告知原告
09 等何時出售及出售系爭共有土地之條件，因此原告無從行
10 使優先購買權。

11 (二) 承上，參加人張白珠並未依民法第824條第7項之規定向原
12 告告知其出售系爭土地予參加人陳品閣之買賣系爭土地之
13 價金、付款方式等條件，也未依土地法第34條之1規定以
14 書面通知原告或公告，原告對於參加人張白珠出售系爭共
15 有土地之行為並不知情，因此張白珠在系爭申請書所載
16 「優先承買權人已放棄優先承買權…」等字樣，係為以提
17 供虛偽不實之資訊，使被告對於事實之認知錯誤，而做出
18 錯誤登記之行政處分，依行政程序法第119條第1項規定，
19 其信賴不值得保護，故參加人張白珠及陳品閣不可主張信
20 賴保護，撤銷該登記未損及參加人張白珠及陳品閣之信賴
21 利益。

22 三、參加人張白珠及陳品閣將未有損失：

23 本件如撤銷原處分，回復到土地未登記之情形，雖土地登記
24 撤銷，但參加人張白珠及陳品閣之間的買賣契約並不因此無
25 效。買賣契約與租賃契約並不相同，買賣契約對於交易相對
26 人之重視不如租賃契約，主因買賣契約多僅重視交易之對價
27 是否取得，對於交易相對人為何人並不重視。因此參加人張
28 白珠將系爭土地出賣予陳品閣或原告並無差別，土地登記撤
29 銷後，原告願以土地登記書上之價金，行使優先購買權，
30 參加人張白珠仍可獲得系爭土地價金並不會受有損失。對參
31 加人陳品閣而言，因為原告行使優先購買權後，無法取得土

01 地所有權，但因參加人張白珠受有陳品閣所給付之價金之不
02 當得利，如參加人張白珠返還陳品閣所給付之價金後，陳品
03 閣之總財產並無損失。所以最後參加人張白珠及陳品閣均未
04 有損害，而系爭土地由原告取得，更符合地盡其用之公共利
05 益。

06 四、原告主張依土地法第68條規定請求損害賠償：

07 本件被告侵害原告權利，造成原告受有損害如上述，原告請
08 求依行政訴訟法第7條之規定一併請求損害賠償。原告若非
09 因被告之違法行政處分之侵權行為，原告無需查閱文件、整
10 理資料、寫訴狀等實施如同律師執行業務之行為，故原告所
11 為之行為與被告之違法行政處分間有因果關係。本件原告雖
12 無聘請律師協助原告進行訴訟，但原告查閱文件、整理資
13 料、寫訴狀等如同律師執行業務之行為非不能評價為金錢，
14 尤其不可嘉惠於被告，因此原告請求被告給付自訴願到本件
15 訴訟之損害賠償金額20萬元。

16 五、並聲明：

- 17 (一) 訴願決定及原處分均撤銷。
18 (二) 被告應給付原告損害賠償20萬元。
19 (三) 訴訟費用由被告負擔。

20 參、被告則以：

- 21 一、被告於受理系爭登記案後，即依土地登記規則第54條第1
22 項、第55條、第57條第1項第3款、第97條第3項等規定進行
23 審查，就申請人所附買賣契約書、土地增值稅繳款書及土地
24 所有權狀等文件內容均與地籍資料登載相符，審查無其他應
25 補正事項。又系爭登記申請案於受理期間未接獲任何利害關
26 係人以書面提出異議，是該申請案經審查無誤，當即依規定
27 登載於登記簿，並無違誤。
- 28 二、系爭登記申請案為土地所有權人出售其應有部分予共有人外
29 之第三人，因共有人依土地法第34條之1第4項規定行使優先
30 購買權係屬「債權性質」，依土地登記規則第97條第1項規
31 定，針對債權性質優先購買權之處理，係由出賣人檢具切結

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，出賣人願負法律責任字樣。未若土地登記規則第97條第2項規定，針對土地法第104條等物權性質優先購買權之處理，須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。亦未如土地法第104條第2項後段設有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之明文規定。是系爭申請書既由出賣人切結上述文字，即已符合規定，至其有無確實履行通知義務，非登記機關審核範圍，倘若出賣人未履行通知他共有人義務而切結不實文字，則辦畢買賣登記後，他共有人僅得循民事司法途徑請求損害賠償，不得指該買賣契約無效，亦不得請求塗銷移轉登記，故原告請求撤銷系爭登記申請案，於法無據。

三、原告主張系爭登記案之登記申請書備註欄所載「優先承買權人已放棄優先承買權屬實，如有不實，出賣人願負法律『賠償』責任」之切結文字，與土地登記規則第97條第1項所規定「願負法律責任」之文字不符。惟觀系爭登記申請，原告主張行使之優先購買權係屬「債權性質」，誠如最高法院77年度台上字第166號民事判決所述，共有人未踐行他共有人優先購買權之通知義務，僅生應否負「損害」賠償責任問題（最高法院94年度台上字第2037號民事判決、109年度台上大字第2169號民事裁定亦同此旨），是系爭申請書備註欄內義務人所切結之文字並無違誤，切合其應負法律責任類型。原告主張切結文字未完全符合土地登記規則第97條所訂之字樣，而認定被告做出違法之行政處分，應屬法令誤解。

四、原告向被告請求損害賠償部分：

如前所述，登記機關無須審查出賣應有部分之通知義務內容，倘出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得向該共有人請求損害賠償。故被告確依相關規定審查

01 系爭登記申請案，無錯誤缺漏情事，原告向被告請求損害賠
02 償實無理由等語。

03 五、並聲明：

04 （一）駁回原告之訴。

05 （二）訴訟費用由原告負擔。

06 肆、參加人張白珠則以：

07 一、參加人張白珠於以113年6月26日準備程序以：參加人張白珠
08 數年前與原告共同購買系爭土地，持分為3分之1。當初就有
09 告訴原告，如果要賣出上開持分土地，會先優先賣給參加人
10 陳品閣。系爭登記申請書上蓋有放棄優先承買權之印，係參
11 加人張白珠委託代書辦理過戶時，由別人幫參加人所蓋，參
12 加人張白珠並不在場等語。

13 二、並聲明：

14 （一）駁回原告之訴。

15 （二）訴訟費用由原告負擔。

16 伍、參加人陳品閣則以：

17 一、原告起訴主張撤銷之原處分，係於112年6月19日即生效，所
18 有權即於斯時符合民法所有權移轉構成要件之全部法律事
19 實。是以，本件基於法律不溯及既往原則，自無新法適用之
20 餘地，本件應適用修正前之執行要點。

21 二、本件被告僅須採取外觀形式審查原則，原處分並無違法：

22 原處分係因參加人間之不動產移轉登記請求，地政機關基於
23 土地行政之基本法理，係採取外觀形式審查原則，故被告於
24 做成原處分前，已依外觀形式審查原則審酌買賣契約書等相
25 關證明文件，有系爭申請書及相關資料影本附卷可稽，並經
26 被告審查與地籍資料相符，應附文件齊備，且於受理期間未
27 接獲原告以書面提出異議，遂於112年6月19日辦畢買賣登
28 記，於法洵屬有據。是以，原處分並無違法之處。

29 三、原告主張，原處分未先實質審查原告有無確實放棄優先購買
30 權而有違法，並追加請求損害賠償部分：

01 (一) 程序上，原告並未表明請求權基礎，且參加人不同意原告
02 之追加請求，合先敘明。

03 (二) 按最高法院109年度台上大字第2169號民事裁定意旨可知
04 原告對於系爭土地是否仍有優先購買權？以及是否得主張
05 損害賠償等，係屬因私法關係所生之爭執，應由普通法院
06 審判，行政法院對之並無審判權，更何況原告之主張實體
07 上亦無理由。

08 (三) 退步言（假設語氣並非自認），縱認原告仍得行使優先購
09 買權，抑或得主張損害賠償請求權，惟原告此等私法權利
10 之行使，僅係存在於原告與原出賣人之間，僅係共有人間
11 之內部關係，並不影響系爭土地應有部分之出售及處分的
12 效力，自無從影響原處分之合法性。是以，原告之主張並
13 無理由。

14 四、並聲明：

15 (一) 駁回原告之訴。

16 (二) 訴訟費用由原告負擔。

17 陸、兩造不爭之事實及兩造爭點：

18 如事實概要欄所述之事實，業據提出系爭土地登記謄本（見
19 本院卷第97至98頁）、系爭申請書（見本院卷第73至80
20 頁）、原處分（見本院卷第73頁）及訴願決定（見本院卷第
21 23至37頁）等本院卷所附證物為證，其形式真正為兩造所不
22 爭執，堪信為真，兩造之爭點厥為：

23 一、最高法院109年台上大字第2169號民事裁定是否不適用於本
24 件？

25 二、系爭申請書備註欄所為之記載，是否不符合土地登記規則第
26 97條第1項規定？

27 三、原處分是否應適用內政部於112年8月22日以台內地字第1120
28 263067號令修正之系爭執行要點第13點第11項（不得以系爭
29 申請書備註欄記明之方式說明原告放棄優先購買權）？

30 四、系爭買賣移轉登記處分，有無違誤？

31 柒、本院之判斷：

01 一、本件應適用之法條與法理：

02 (一) 土地法第34條之1規定：「(第1項) 共有土地或建築改良
03 物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或
04 典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意
05 行之。但其應有部分合計逾3分之2者，其人數不予計算。

06 (第2項) 共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔
07 時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，
08 應公告之。(第3項) 第1項共有人，對於他共有人應得之
09 對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並
10 應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得
11 不動產物權者，應代他共有人申請登記。(第4項) 共有
12 人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨
13 優先承購。(第5項) 前4項規定，於公同共有準用之。

14 (第6項) 依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人
15 不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣
16 (市) 地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後
17 15日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結
18 果辦理之。」

19 (二) 以下要點、規則核乃執行母法(土地法第34條之1)之技
20 術性、細節性行政規定，與立法意旨相符，且未逾越母法
21 之限度，行政機關予以適用，自無違誤：

22 1、土地登記規則第97條規定：「(第1項) 申請土地權利移
23 轉登記時，依民法物權編施行法第8條之5第3項、第5項、
24 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
25 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
26 先購買權者，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適
27 當欄記明優先購買權人確已放棄其優先購買權，如有不
28 實，出賣人願負法律責任字樣。……(第3項) 依前2項規
29 定申請之登記，於登記完畢前，優先購買權人以書面提出
30 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。」

2、106年12月1日修正發布之系爭執行要點第11點規定（現移至第13點）：「十一、本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：（一）他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者，其優先購買權視為放棄。他共有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意處分之共有人時發生效力。……（五）本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償。」

3、內政部112年8月29日台內地字第1120265750號函：「二、鑑於依土地法第34條之1規定辦理通知他共有人、優先購買權行使及對價之受領與提存等所需作業時間較長，為避免影響當事人權益，本部112年8月22日以台內地字第1120263067號令修正旨揭要點明定於113年1月1日生效。爰修正生效日前，由登記機關受理之登記案件，得依修正前規定辦理。三、又旨揭要點第13點第11款規定之切結書，須包括通知方式、優先購買權人主張情形等，為利實務彈性運用，茲檢送該切結書範例1份供參。」

二、最高法院109年台上大字2169號民事裁定應適用於本件，系爭申請書備註欄所為之記載，已符合土地登記規則第97條第1項規定；原處分可得選擇以系爭申請書備註欄記明之方式說明共有人放棄優先購買權，系爭買賣移轉登記處分，並無違誤：

（一）原告等與參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部分（權利範圍3分之1）出賣予陳品閣，於系爭登記申請案之系爭申請書(9)備註欄載明「優先購買權人確已放棄其優先購買權屬實如有不實，出賣人願負法律賠償責任」字樣，由出賣人即參加人張白珠蓋章。經被告審查與地籍資料相符且應附文件齊備，並於受理期間未

01 接獲原告等以書面提出異議，遂於112年6月19日辦畢買賣
02 為原因之移轉登記，將系爭土地中參加人張白珠之應有部分
03 移轉登記為參加人陳品閣所有，本院經核尚無不合。

04 (二) 原告雖主張行政機關依行政程序法第9條規定，對於當事
05 人有利不利之部分均需注意，與民事事件並不相同，被告
06 具有注意義務，最高法院109年台上大字2169號民事裁定
07 並不適用於本件。且執行要點第13點規定，共有人優先購
08 買權行使之期間應為15日，被告需見到書面才可認定原告
09 放棄優先購買權，參加人並無權代替原告主張是否放棄優
10 先購買權，被告未加注意忽略注意義務，也未通知原告該
11 情，逕自作出登記之行政處分，違反正當行政程序。且土
12 地登記規則第97條第1項所定「優先購買權人確已放棄其
13 優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」，不僅為
14 「賠償責任」，尚負有刑事、民事或行政等責任，因此系
15 爭申請書備註欄所為之記載，並不符合土地登記規則第97
16 條第1項規定。再者內政部於112年8月22日以台內地字第1
17 120263067號令修正系爭執行要點第13點第11項規定參加
18 人張白珠不得以系爭申請書備註欄記明之方式說明原告放
19 棄優先購買權，原處分為不合法云云。

20 (三) 惟按【「三、本大法庭之理由：……(三) 因土地法第34
21 條之1第4項所定之優先承購權僅係共有人間之權利義務關
22 係，並無對抗第三人之效力，故出賣應有部分之共有人之
23 通知義務，純屬共有人間之內部關係，共有人未踐行此項
24 通知義務，逕出售其應有部分予他人並辦畢移轉登記，對
25 他共有人僅生應否負損害賠償責任之問題，不影響其出
26 售、處分之效力。」】，最高法院109年度台上大字第216
27 9號民事裁定著有明文，可知，土地法第34條之1第4項規
28 定之優先承購權僅具債權效力，出賣應有部分之共有人之
29 通知義務，乃共有人間之內部關係，若共有人未踐行此項
30 通知義務，逕出售其應有部分予他人並辦畢移轉登記，僅
31 生對他共有人應否負民事損害賠償責任之問題；又土地法

第34條之1執行要點第11點第5款規定：「本法條之優先購買權係屬債權性質，出賣人違反此項義務將其應有部分之所有權出售與他人，並已為土地權利變更登記時，他共有人認為受有損害者，得依法向該共有人請求損害賠償」；而土地登記規則第97條第1項係於69年1月增訂，觀諸該次增訂之立法說明所稱：「……二、優先購買權是否放棄，純屬私權範圍，如有爭執應由當事人訴請法院審理，登記機關本無需干涉……」，可知登記機關並無注意義務，若出賣人違反通知義務，登記機關縱逕為登記，亦無可歸責，最高法院109年台上大字2169號民事裁定自可適用於本件，原告主張，尚不足採。

（四）查本件共有人即參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，但已在系爭申請書(9)備註欄載明「優先購買權人確已放棄其優先購買權屬實如有不實，出賣人願負法律賠償責任」字樣並蓋章負責（見本院卷第113頁），即應由參加人張白珠對他共有人（原告等）負民事損害賠償責任，已符合土地登記規則第97條第1項所稱「法律責任」，被告可逕為登記並無需干涉，原處分將系爭應有部分移轉登記予參加人陳品閣所有，即無違誤。被告主張【土地登記規則第97條第1項所稱「法律責任」，尚負有刑事、民事或行政等責任，系爭申請書備註欄所為之記載，並不符合土地登記規則第97條第1項規定】云云，尚不足採。又他共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逾期不表示優先購買，出賣人即可移轉登記，無需負損害賠償責任，此15日期間只與共有人之民事責任有關，與登記機關收件審查案件期間無涉。蓋買賣登記案件，依「新北市政府地政局所屬各地政事務所受理人民申請土地案件處理期限表」，買賣登記案件處理期限為3天，本件出賣人即共有人（參加人張白珠）系爭申請書，與地籍資料相符且應附文件齊備，系爭

01 申請案於112年6月17日提出申請，被告應於同年6月19日
02 辦畢系爭申請案之買賣登記，方未逾3天之處理期限，至
03 參加人張白珠是否「未踐行土地法第34條之1第4項之通知
04 義務，致原告等前揭可表示優先購買之15日期間無從起
05 算」，乃參加人張白珠應否對原告負損害賠償責任之問
06 題，不影響原處分之移轉登記，原告主張系爭登記申請案
07 從申請至登記完畢期間僅有10日，已違反土地法第34條之
08 1執行要點第11點1項第1款規定云云，亦不足採。

09 (五) 又內政部修正執行要點，係明訂自113年1月1日生效，業
10 經內政部112年8月29日台內地字第1120265750號函敘明
11 「系爭執行要點修正生效日前，由登記機關受理之登記案
12 件，得依修正前規定辦理」。經查本件被告係於112年6月
13 17日受理系爭登記案（見本院卷第113頁之收文戳日
14 期），為系爭執行要點修正生效日前之登記案件，仍應依
15 修正前系爭執行要點等規定辦理，本件參加人張白珠出售
16 其應有部分，被告對「共有人是否放棄優先購買權」一
17 節，自可選擇「於登記申請書適當欄記明」，原告主張，
18 尚不足採。

19 三、綜上，原處分並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原
20 告訴請撤銷並請求給付（自訴願到本件訴訟為查閱文件、整
21 理資料、寫訴狀等如同律師執行業務所支出）20萬元之損害
22 賠償，為無理由，應予駁回。

23 四、兩造其餘攻擊防禦方法均與本件判決結果不生影響，故不逐
24 一論述，併此敘明。

25 據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第104條準用
26 民事訴訟法第85條第1項前段，判決如主文。

27 中 華 民 國 113 年 9 月 12 日

28 審判長法 官 陳心弘

29 法 官 林妙黛

30 法 官 畢乃俊

31 一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；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（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、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，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	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。 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。

01

是否符合(一)、(二)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(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。

02

中 華 民 國 113 年 9 月 12 日

03

書記官 李依穎