

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第一庭

114年度訴字第892號

115年4月9日辯論終結

原告 江碧玲

許武義

共同

訴訟代理人 宋易達律師

被告 桃園市中壢地政事務所

代表人 林鼎鈞

訴訟代理人 黃欣怡

劉怡均

參加人 林碧霞

上列當事人間所有權登記事件，原告不服桃園市政府民國114年7月14日府法訴字第1140126962號訴願決定（原處分：桃園市中壢地政事務所114年3月21日壢登駁字第79號駁回通知），提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

訴願決定及原處分均撤銷。

被告應就民國一一四年三月四日壢登字第0四六六四0號，坐落桃園市觀音區塔腳段二十八、三十地號土地之申請案，作成准予移轉所有權登記（買賣原因）為原告許武義之行政處分。

訴訟費用由被告負擔。

事實及理由

一、爭訟概要：

原告江碧玲及參加人為坐落桃園市觀音區塔腳段28地號及30地號土地之共有人（原告江碧玲之權利範圍均為19/20，參加人之權利範圍均為1/20，下稱系爭土地），嗣原告江碧玲以其應有部分已逾2/3，遂依土地法第34條之1規定，於民國113年11月6日以買賣為原因，將系爭土地出賣與原告許武

01 義，並於114年3月4日向被告申請全部所有權移轉登記與原
02 告許武義（壙登字第046640號）；惟參加人於辦理所有權移
03 轉登記期間，以本案涉及私權爭執，於114年3月7日提出異
04 議，案經被告審認本案有土地法第34條之1執行要點第14點
05 第2款，土地共有人間對於買賣條件有爭執之情形，爰依土
06 地登記規則第57條第1項第3款規定，於114年3月21日以壙登
07 駁字第79號土地登記案件駁回通知，駁回原告之申請（下稱
08 原處分）。然原告不服原處分，提起訴願，經桃園市政府於
09 114年7月14日以府法訴字第1140126962號訴願決定，訴願駁
10 回；但原告猶不服訴願決定，乃向本院提起行政訴訟。

11 二、原告主張：

12 從參加人所提民事訴訟起訴狀及所檢附之存證信函，可知其
13 係針對原告許武義持分之坐落桃園市觀音區塔腳段8、13、1
14 5、21、82地號土地行使優先購買權，對原告江碧玲出售之
15 系爭土地，則無購買意願，且未行使優先購買權；故原告江
16 碧玲申請移轉登記系爭土地所有權與原告許武義，係因買賣
17 關係，與參加人所提民事訴訟無涉，不存在民事法律關係爭
18 執，參加人並無購買系爭土地之意願及能力，其向被告提起
19 異議，僅係惡意迫使原告提供顯不相當之買賣條件，被告援
20 引土地登記法第57條第1項第3款規定，駁回原告之所有權登
21 記申請，於法無據等語。併為聲明：訴願決定及原處分均撤
22 銷；被告應作成准許系爭土地所有權移轉登記為原告許武義
23 所有之行政處分。

24 三、被告則以：

25 參加人對原告江碧玲及許武義依土地法第34條之1規定併同
26 出賣土地與共有人以外之人，於通知他共有人時未記明各宗
27 土地價金，致其無從行使優先購買權，對前開土地合併出售
28 之買賣條件有所爭執；雖參加人所提民事訴訟起訴狀記載對
29 系爭土地無購買意願，然此為優先購買權買賣條件爭議事
30 件，該案尚在民事法院訴訟繫屬中，自屬對於登記之法律關
31 係有直接關聯之爭執。則該私權爭執未經司法機關裁判確定

前，登記權利人所申請登記之權利是否確屬存在，尚不明確，被告依土地登記規則第57條第1項第3款、土地法第34條之1執行要點第14點規定，駁回登記申請，並無違誤等語置辯。併為聲明：原告之訴駁回。

四、參加人另稱：

原告所寄發之存證信函，僅記載坐落桃園市觀音區塔腳段8、13、15、21、28、30、82地號土地出售總價，未將系爭土地單筆列出，無法使參加人就原告江碧玲共有之土地行使優先購買權；且參加人就上開21地號土地，與他人間拆屋還地民事訴訟已終結，占用戶須自行拆屋，若參加入行使優先購買權，仍應照付拆除費用，實屬侵害參加人權益。故參加入依土地法第34條之1執行要點第14點第1款、第2款規定，向被告提出異議，原處分並無違誤等語。併為聲明：原告之訴駁回。

五、本院之判斷：

(一)按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2/3者，其人數不予計算；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；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條之第1項、第2項、第4項定有明文。再有登記之權利人、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情形者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；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；依第97條第1項、第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，併為土地登記規則第57條第1項第3款、第3項、第97條第3項所明訂。另依土地

01 法第34條之1執行要點第14點規定，部分共有人依本法條規
02 定處分、變更或設定他項權利，除土地登記規則第97條第3
03 項所定情形外，於收件後至登記完畢前，他共有人以書面提
04 出異議，主張下列情形者，登記機關應依同規則第57條第1
05 項第3款規定予以駁回：1.數宗土地或建物併同出賣，部分
06 共有人未記明各宗土地或建物價金，致他共有人無從就其共
07 有之土地或建物行使優先購買權，但有第12點第2項但書情
08 形者，不在此限，2.就其應得對價、補償及買賣條件等私權
09 事項有爭執，並附具已向法院起訴文件，3.就書面通知不符
10 第8點第2款至第4款規定有爭執，4.其他損害其權益之情
11 形，並附具已向法院起訴文件。

12 (二)復從土地登記規則第57條第1項第3款、第3項規定可知，土
13 地登記程序應依土地法及土地登記規則等相關規定辦理，所
14 申請之登記，如涉及私權糾紛者，其權利歸屬認定應由司法
15 機關以裁判為之，而非由地政機關以行政處分定之，此乃權
16 力分立之本質。上開所稱「登記之權利人、義務人或其與申
17 請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者」，應係指
18 登記權利人與登記義務人或關係人間，就申請登記之法律關
19 係之爭執，在未經有權認定機關確認前，登記權利人所申請
20 登記事項之權利是否確屬存在，尚不明確者而言。又此規定
21 就爭執之法律關係為何，雖未予明文，惟依權利關係人須限
22 於與申請登記之法律關係有關之人以觀，所稱之爭執，應非
23 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
24 係指與申請登記之法律關係有直接關連之爭執而言（最高行
25 政法院108年度上字第688號判決意旨參照）。故地政機關從
26 形式觀察，部分共有人依土地法第34條之1規定處分、變更
27 或設定他項權利，除有土地法第34條之1執行要點第14點所
28 列，與申請登記之法律關係有直接關連之爭執，屬土地登記
29 規則第57條第1項第3款之涉及私權糾紛情形外，仍應准予申
30 請登記，方屬適法。

01 (三)查原告江碧玲及參加人為系爭土地之共有人，嗣原告江碧玲
02 以其應有部分已逾2/3，遂依土地法第34條之1規定，於113
03 年11月6日以買賣為原因，將系爭土地出賣與原告許武義，
04 並於114年3月4日向被告申請全部所有權移轉登記與原告許
05 武義（壠登字第046640號），惟參加人於辦理所有權移轉登
06 記期間，以本案涉及私權爭執，於114年3月7日提出異議，
07 經被告審認本案有土地法第34條之1執行要點第14點第2款，
08 土地共有人間對於買賣條件有爭執之情形，爰依土地登記規
09 則第57條第1項第3款規定，於114年3月21日以原處分，駁回
10 原告之申請等情，固有土地登記申請書、土地買賣契約書、
11 異議書、民事起訴狀、原處分等在卷可參（見原處分卷第1
12 頁至第4頁、第13頁至第21頁、第27頁至第28頁、第29
13 頁）。然依前揭說明，土地登記規則第57條第1項第3款所指
14 爭執之法律關係，限於與申請登記之法律關係有直接關連之
15 爭執，非泛指以申請登記之不動產為標的之所有法律關係之
16 爭執；則參加人所提異議暨民事訴訟，究否與系爭土地登記
17 之法律關係有直接關連之爭執，是否合於土地法第34條之1
18 執行要點第14點所列情形，尚非無疑。

19 (四)則觀諸參加人所提異議書暨民事起訴狀（見原處分卷第227
20 頁至第28頁），其雖載明異議事由為土地法第34條之1執行
21 要點第14點第1款、第4款，但所附起訴文件卻為原告與福興
22 建設有限公司（下稱福興建設）間，就坐落桃園市觀音區塔
23 腳段8、13、15、21、28、30、82地號土地，於113年1月30
24 日簽訂買賣契約所惹之優先購買權爭執（見本院卷第43頁至
25 第57頁、第231頁至第260頁），並非本件原告於113年11月6
26 日就系爭土地簽訂之買賣契約（見原處分卷第13頁至第19
27 頁），不屬與申請登記之法律關係有直接關連之爭執，自難
28 謂有土地登記規則第57條第1項第3款情形。且參原告間113
29 年11月6日買賣契約，其上記載系爭土地以每坪新臺幣（下
30 同）3萬3,000元出售，總價為3,625萬9,740元，可分別計算
31 各宗土地價金，無礙其優先購買權行使與否；縱參加人對原

01 告與福興建設113年1月30日買賣契約之各宗土地價金、應得
02 對價、補償及買賣條件等私權事項有爭執，抑或有無損害其
03 權益，惟此非與本件登記案有直接關連，已如前述，況參加
04 人自始即未對原告江碧玲出售系爭土地部分行使優先購買
05 權，所提民事訴訟（臺灣桃園地方法院114年度重訴字第390
06 號，第一審判決見本院卷第219頁至第227頁）亦無涉原告間
07 113年11月6日買賣契約，無從謂有適法之起訴，俱不合於土
08 地法第34條之1執行要點第14點所列各款情形，不得認有與
09 申請登記之法律關係有直接關連之爭執情事。

10 (五)另共有人出賣其應有部分時，依土地法第34條之1第4項規
11 定，他共有人固得以同一價格優先承購，惟此僅有債權效力
12 （最高法院68年台上字第3141號民事判決先例同此見解）。
13 則參加人雖就原告與福興建設間113年1月30日買賣契約，所
14 涉請求優先購買權買賣條件爭議事件提起民事訴訟，訴請確
15 認其對該買賣契約之優先購買權存在；惟此與原告間就系爭
16 土地，於113年11月6日簽訂之買賣契約當事人、標的物尚非
17 一致，兩者並非同一買賣契約關係，亦即不論原告江碧玲有
18 無適法解除與福興建設間113年1月30日買賣契約，抑或就系
19 爭土地有重複買賣情事，充其量僅有債權效力，無礙本件登
20 記案之物權效力，仍以先辦妥所有權移轉登記者，應受法律
21 之保護。雖參加人於114年3月7日向被告提出異議，但從形
22 式觀之，所述事由乃原告與福興建設間113年1月30日買賣契
23 約之優先購買權爭執，無關本件登記案（原告間113年11月6
24 日買賣契約）之買賣條件等私權事項爭執，非與有直接關
25 連，不合於土地法第34條之1執行要點第14點所列各款情
26 形，不得認有與申請登記之法律關係有直接關連之爭執，尚
27 與土地登記規則第57條第1項第3款之涉及私權糾紛有間，核
28 非適法之異議，被告仍應准予就系爭土地以買賣原因，移轉
29 所有權登記與原告許武義，方屬適法。

30 (六)是原告江碧玲依土地法第34條之1規定，以其應有部分已逾
31 2/3（權利範圍19/20），於113年11月6日以買賣為原因，將

01 系爭土地出賣與原告許武義，並以書面通知他共有人即參加
02 人，嗣於114年3月4日以（收件字號）壙登字第046640號申
03 請案，申請全部所有權移轉登記與原告許武義，合於土地法
04 第34條之1程序規範。詎被告從形式查核，參加人就本案與
05 原告並無對申請登記之法律關係有直接關連之爭執，未有涉
06 及私權糾紛情形，逕行審認本案有土地法第34條之1執行要
07 點第14點第2款，土地共有人間對於買賣條件有爭執之情
08 形，爰依土地登記規則第57條第1項第3款規定，於114年3月
09 21日以原處分，駁回原告之申請，顯有未洽；故原告訴請被
10 告作成准許系爭土地所有權移轉登記為原告許武義所有之行
11 政處分，要屬有據。

12 六、綜上所述，原告江碧玲依土地法第34條之1規定，以其應有
13 部分已逾2/3（權利範圍19/20），於113年11月6日以買賣為
14 原因，將系爭土地出賣與原告許武義，復於114年3月4日以
15 （收件字號）壙登字第046640號申請案，申請全部所有權移
16 轉登記與原告許武義，於法有據；然被告從形式查核，未能
17 分辨參加人係對原告與福興建設間113年1月30日買賣契約之
18 優先購買權爭執，並無對申請登記之法律關係有直接關連之
19 爭執，卻逕以本案土地共有人間對於買賣條件有爭執之情
20 形，於114年3月21日以原處分，駁回原告之申請，容有違
21 誤，無可維持。從而，原告訴請撤銷原處分及訴願決定，另
22 請求被告作成准許系爭土地所有權移轉登記為原告許武義所
23 有之行政處分，為有理由，應予准許，並調整其聲明之用語
24 如主文第2項所示。

25 七、本件事證已臻明確，兩造及參加人其餘攻擊、防禦方法及舉
26 證，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論
27 述，併此敘明。

28 八、依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

29 中 華 民 國 115 年 4 月 30 日

30 審判長法 官 楊得君

31 法 官 高維駿

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。

01

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(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 115 年 4 月 30 日

03

書記官 陳玟卉