臺中高等行政法院判決

）FKT64W1Z1X5L0;@108年度訴字第

）FKT64W1Z1X5L0;@109年12月3日辯

原　　告　羅俊銘
訴訟代理人　林鵬越　律師
被　　告　雲林縣臺西地政事務所
代　表　人　丁榮華
訴訟代理人　李麗娟
　　陳定國

上列當事人間因所有權登記事件，原告不服雲林縣政府中華民國108年9月4日府行法一字第1082904003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：

緣雲林縣○○鄉○○段○○○○○○號土地(下稱系爭土地)，為訴外人林武雄等18人共有，其中公同共有之比例為4/170(即潛在應有部分)；其餘為分別共有，因共有人中林武雄、林誠雄、林晴音、林森、林松等5人就系爭土地應有部分之持分已達2/3，該5人遂依土地法第34條之1共有人多數決之規定，於民國107年2月6日與原告訂立買賣契約，將系爭土地以新台幣（下同）2,691,285元出賣予原告，並於108年2月27日向被告申請土地買賣移轉登記（共有人林勳已收受價款）。經被告審查後，認通知未會同辦理之公同共有人林麗如（原名陳麗如）、林彥光、林彥佑、林彥達、林喜玖、林玲

子、林哲浩、許田　　（原名林雪英）、林宜靜、林賴采蓮（林賴采蓮於107年1月14日死亡）、林繡鸞及呂林繡鳳等12人(下稱未會同人)行使優先購買權部分，其通知之住居所與登記簿地址不符、通知之回執聯並未有送達地址及通知時有公同共有人已死亡等事項，乃函請補正，因逾期未補正，被告爰依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以108年4月10日100西駁字第9號土地登記案件駁回通知書（下稱原處分），駁回原告之申請。原告不服，提起訴願復經駁回，遂提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.關於原處分認定原告通知未會同人之住居所與登記簿地址不符：戶籍法規定人民有遷徙之自由，且一般民眾遷徙後鮮少至地政機關辦理住址變更手續，況依土地法第34條之1執行要點（下稱執行要點）第7點第1項之書面通知係指實際情形，即以一般之通知或郵局存證信函為之。對通知人而言，除其通知內容應視實際情形外，對未會同人亦應以收受通知為原則，除非無法查詢其居住所時，亦應依最後戶籍為通知處所，始符合通知之原則。依土地登記規則第40條規定，外國人提出護照可作為身分證明文件，而原告委託代書透過LINE聯繫，業已檢附林麗如、林彥光、林彥佑、林彥達、林喜玖、林玲子、林哲浩、許田　　、林宜靜之護照影本，並以林繡鸞及呂林繡鳳之國內最後戶籍為資料檢附，且林麗如、林彥光、林彥佑、林彥達、林喜玖、林玲子、許田　　、林宜靜均收受通知並有回執，林哲浩雖未收受通知，然依其辦理繼承登記時所提示之授權書，及其母林玲子告知住所而為之通知，林繡鸞及呂林繡

鳳則依其等國內最後住所通知。然被告卻一味要求原告應依土地登記簿所記載之地址通知，反將造成未會同人無法收受通知之情形，是原處分駁回並無理由。

2.關於原處分認定原告通知之回執聯並未有送達地址：係因原告之代理人疏忽於雙掛號回執聯漏填收件人地址，且其格式與國內版本不同，而經郵局依信封地址送達收件人，至於由何人簽收，係由郵務人員審認何人代表收件可否轉達至收件人，非原告所能親自確認。

3.關於原處分認定原告未檢附未會同人之身分證明文件：依土地登記規則第34條規定，辦理所有權移轉時申請人應提出身分證明文件，如申請人所附身分證明文件與土地登記簿所載地址不符時，地政機關除有現行戶政查詢系統外，亦可查詢登記之統一編號是否同屬一人，外國人亦有其編排號碼，實非如原處分駁回說明8所述因戶役政查詢系統異常，不能以電腦處理查詢，原告既已繳交護照影本即可查驗。另執行要點所規定出賣人應事先通知他共有人優先承買，亦未明文規定需依照土地登記簿所載地址通知，是被告之原處分實無理由。

4.關於原處分認定原告通知時有公同共有人已死亡或行蹤不明而未受死亡宣告者，林繡鸞、呂林繡鳳及林哲浩經通知優先購買權因無法送達退回，遂以登報公告替代，且以國內版及國際版同時刊登，惟其等仍未主張優先購買權。原告依執行要點第9點規定辦理提存，經臺灣臺中地方法院(下稱臺中地院)提存所審查戶籍謄本記載未受死亡宣告或死亡記事而准予提存，是以依憑提存書申請辦理所有權移轉登記，且依現行法規定原告之提存證明在未經提存所撤銷前仍應為有效文件。本件共有人之住址既符合執行要點

第9點第1項第2款「他共有人之住址為日據時期番地，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理提存。」之規定，原告以共有人地址所查對之現在住址向法院提存自無不可。又訴願審議委員會(下稱訴願會)審理本訴願案時，對原告主張依執行要點第8點規定被告於受理登記案件後宜確認土地共有人是否依執行要點規定踐行該義務，原告僅需檢附通知或公告文件，對於通知或公告文件內容、處分方式、價金分配、償付方法登記機關無須審查一事均無審理，卻對被告調查權詳加闡述，有違常理。

5.被告答辯有關未會同人行蹤不明應依照民法第10條及家事事件法第143條第1項之規定先行聲請財產管理人乙事，經執行要點於106年12月1日修法時為賦予多數共有人處分財產之權利兼顧少數共有人優先購買權就第7點規定：「本法條第二項所定事先、書面通知及公告，其方式及內容，依下列規定：（一）部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。（二）書面通知應視實際情形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。（三）公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。（四）公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。（五）通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項。（六）他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。（七）委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。」另被告於準備程序所稱之土地法第30條之1規定業經刪除，已乏依據。按失蹤人失蹤後，未受死亡宣

告前，其財產之管理，依有關家事非訟之規定；失蹤人未置財產管理人者，其財產管理人依下列順序定文：(一)配偶。(二)父母。(三)成年子女。(四)與失蹤人同居之祖父哥。(五)家長：不能依前項規定定財產管理人時，法院得因利害關係人之聲請，選任財產管理人，民法第10條、家事事件法第143條第1、2項分別定有明文。而所謂失蹤係指失蹤人離去其最後住所或居所，陷於生死不明之狀態而言。故法院在選任失蹤人財產管理人前，應先審酌是否符合失蹤之法定要件，且亦必須有失蹤人相關之年籍資料（諸如出生年月日、性別、最後住所及居所等基本資料），使失蹤人之主體可得特定且足資辨別，俾根據住居所、年齡及離去住居所之時間、親屬關係等資料以定管轄法院、失蹤期間、財產管理人順序、死亡宣告判決所推定死亡時間等，始能為允當、適法之裁判，俾使法律關係正確無訛，維護失蹤人之權益。然本案中，共有人之中並無陷於生死不明之狀態，是無選任財產管理人之必要。又執行要點第9點第3項第4款關於共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，係「可」依民法第10條、家事事件法第143條第1項、第2項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。並非強制規定「應」依相關規定選任管理人。

6.考量行政機關第一線承辦人員往往動輒得咎，執行要點於106年修正第8點第1項第1、2款規定略以：依本法條規定處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記規定：共有人會同權利人申請權利變更登記時，檢附文件並於登記申請書適當欄記明依土地法第34條之1第1至3項規定辦理，如有不實，義務人願負法律責任，登記機關亦無須審查其通知或公告之內容。涉及對價或補償者，提出證明文件並

於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責，對價或補償之多寡，亦非登記機關之審查範圍。其修法意旨係為顧及未會同人之優先購買權，加速共有土地之處分，並免除行政機關審查人員之刑責。是原告既依執行要點規定完成優先購買權之通知，且經臺中地院提存所核准提存，並依土地登記規則規定有關出賣人主張依執行要點處分共有土地時應於登記申請書適當欄位書寫本案確依土地法第34條之1第1至3項規定辦理，如有不實義務人願負法律責任，補償數額或受領對價如有錯誤亦由義務人負擔。被告自無須審查原告通知或公告之內容，足見原處分及訴願決定應屬違法不當，均應予撤銷。

7.就甲證14繼承系統表之部分：系爭土地係被繼承人林洪帛持分4/170，因繼承人無法全部會同故以公同共有辦理：按繼承系統表各繼承人之潛在持分分別如下：林繡鸞、呂林繡鳳各繼承持分1/170；林陽春1/170，因再轉繼承由林武雄、林誠雄、林喜玖、林晴音各繼承1/850，另林泰雄再轉繼承由林麗如、林彥光、林彥佑、林彥達各繼承持分1/3400；林豐春1/170再轉繼承由林賴采蓮、林勳、林森、林松、許田　　、林宜靜各1/1190，林彬持分1/1190由林玲子及林哲浩各繼承1/2380，林賴采蓮於辦妥繼承後死亡，其持分再分配予繼承人林勳、林森、林松、許田　　、林宜靜、林玲子、林哲浩繼承，故持分分別變更為林勳、林森、林松、許田　　、林宜靜各持分1/1020、林玲子及林哲浩各持分1/2040，非被告所稱4/170除以18人即可。

8.原告於109年10月26日依照土地登記謄本所載地址依法寄

發優先承買權通知予各共有人。其中共有人林彥光、林勳及林喜玖收受通知，並未表示任何意見。其餘共有人雖未收受存證信函，原告收到退件後，另依土地法第34條之1執行要點第7點第4項規定「公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。」原告於109年11月25日登報公告，迄今亦未有共有人表示任何意見。又雲林縣政府函已明確表示：「三、…已依土地法第34條之1執行要點第9點第1項第2款規定，以他共有人日據時期之番地住址所查對之現在住址向法院辦理提存後，依現行登記實務應檢附他共有人應得對價或補償之提存書，同時於登記申請書備註欄記明『受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責。』顯見原告先前依土地法第34條之1執行要點第9點第1項第2款規定辦理提存後，被告應准予登記。基於行政一體性原則，被告既為雲林縣政府之下級機關，遇有見解歧異時自應遵循上級機關之意見，准予原告申請登記；原告現已依土地法第34條之1執行要點第7點補行通知及公告，並補齊共有人林賴采蓮之繼承系統表，揆諸雲林縣政府見解，於法定15日內未有共有人表示意見之情況下，應撤銷原告不適法之處分，命被告就原申請登記案號准予原告登記。

㈡聲明：1.訴願決定及原處分均撤銷，2.被告對於原告108年2月27日之申請，應作成准予所有權移轉登記之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.原告自始未依土地登記規則第34條規定檢附全部未會同人之相關戶籍身分證明文件，致被告無法實質審查全部未會

同人之生存與否及住於何處，更遑論依土地登記規則第119條第1項第3款規定提出繼承系統表、及審查其繼承人資格、或是否產生代位或再轉繼承等民法相關規定，致使被告無法基於登記機關之職權予以實質審查認定其被繼承人及繼承人之真實情況為何。被告本於職權應對土地法第34條之1第1項至第3項所課予共有人義務履行及其證明文件而為審查，故原告自應瞭解未會同人目前是否尚生存情況後，再視個別實際情況依法申請辦理登記，不能僅以LINE通訊記錄截圖總括適用執行要點第9點第1項第3款各目之規定。而系爭土地之地籍謄本上有記載所有各共有人之地址，與原告主張已為送達之地址並不相同，原告於訴願書自陳該等未會同人之地址係向渠等之親友詢問得來，此種詢問而來之地址，客觀上欠缺可驗證性，實難證明是否已為通知，且原告至今進入訴訟程序亦無法提出通知全部未會同人之存證信函及公告文件之住所是根據何者相關證明文件。

2.審查實務上不乏有因同名同姓而誤載土地登記簿，發生登記名義人權益受損而衍生請求國家賠償之案件。然原告案附回執聯影本收件人的地址項目欄皆全無記載所其寄達地址，被告將無法審查送達地址是否與真正未會同人之土地登記簿所載地址相符。為保障未會同人主張於土地法第34條之1第4項所規定之優先承購權，原告自應依民法第95條規定意思表示通知到達其未會同人，若有因遷徙而發生住址變更之情事，亦應依土地登記規則第152條規定辦理申請變更登記。

3.另原告自始未依土地登記規則第34條規定檢附全部未會同人之相關戶籍身分證明文件資料，被告顯無法實質審查未

會同人林賴采蓮是否已死亡，倘林賴彩蓮如原告所稱已死亡，原告自應依土地登記規則第119條規定之文件辦理，而原告寄發存證信函之通知及公告仍以林賴彩蓮為通知對象，未對其繼承人為之，即未符執行要點第7點應以其繼承人為通知或公告之對象規定。退萬步言，若被告僅憑原告片面描述，在無未會同人之實質相關戶籍證明文件可資佐證下，未依法實質審查，反顯被告之草率怠惰。被告本應依行政程序法第43條規定：「行政機關為處分或其他行政行為，應斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，並將其決定及理由告知當事人。」故原告應檢附全部未會同人之相關戶籍身分證明文件後，被告再依前述法令實質審查相關證明文件後，再予以審查其法律正當性。

4.按執行要點第9點規定若共有人之住址不詳，舉證客觀人無法查明時，就是要依據執行要點第9點第1項第3款規定辦理，其中有規定共有人行蹤不明，未受死亡宣告時，即依民法第10條及家事事件法第143條第1項規定由財產管理人的名義做清償及辦理提存的對象。次按執行要點第9點第1項第3款第4目規定：「他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第10條、家事事件法第143條第1項、第2項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。」所謂「行蹤不明」，由司法院院解字第3445號解釋觀之：「又在外多年音訊不通之人自可認為失蹤。」、及參照最高法院85年度台抗字第328號裁判意旨：「至所謂失蹤，係指失蹤人離去其最後住所或居所，而陷於生死不明之狀態而言。」本案原告指稱未會同人多位已遷徙日本國其目前已行蹤不明無法知其住所，符合上述最司法院及最高法院之論

述解釋，故原告應即聲請地方法院家事法庭裁定本件之財產管理人以解決上開問題。

5.再按提存事件係採事後審核制且無須由提存法院先行審查，與土地法第43條強調登記之絕對效力，將登記事項賦予絕對真實公信力之立法目的不同，如有不該提存而提存情事，即使已為提存，仍不生提存之效力。又清償提存，受取權人如於提存前即已死亡，提存人應以其繼承人為辦理提存之對象，若提存人仍以死亡之人為受取權人而辦理提存，自不生提存之效力，實無原告所稱不論未會同人是否生死與否，而僅將經通知優先購買權對價價款提存於臺中地院提存所後，即完成執行要點相關規定，登記機關無須實質審查其未會同人是否生死與否等情事。

6.就甲證14繼承系統表之部分：未會同申請12位加上出賣人共18位均為公同共有，當初繼承時未辦理分別共有，公同共有為4/170，該公同共有部分除以18即可反推此18位之持有比例。另6位申請人即出賣人反推之持分：林武雄83/850（土地共有2筆即44、75地號土地，沒有確實分割，反推回去出賣人之持分計算）、林誠雄166/850、林晴音166/850、林勳32/357、林森104/357、林松383/3570分別共有比例，再各加上上開反推此18位之持有比例，此6位出賣人之持分已經超過2/3。因為上開系爭土地扣除公同共有4/170=164/170=0.96470，已經超過2/3之0.66666。

7.土地登記規則處理案件若審查當事人申請內容有瑕疵或是申請的證明文件與登記簿不符，被告會通知當事人於15日內補正，有要求原告補正9點，補正時間係15日，原告在15日內未提出異議亦無補正，故被告依法定程序予以駁回並無違誤，原告當初未在15日內補正，縱起訴後提出相關

證明資料，對駁回處分亦不生影響；另本件要使未會同申請人得知其優先購買權，應以登記簿住址確實按照法定程序辦理送達。

㈡聲明：原告之訴駁回。

四、爭點：被告對原告申請辦理系爭土地之所有權移轉登記，以原告逾期未補正108年3月18日西補字第000052號補正通知書（本院卷1第382頁）所載補正事項為由，予以駁回，是否適法？

五、本院的判斷：

㈠前揭爭訟概要之事實，分別有如附表所示各項資料可查(甲證1、2、乙證1、2、3，本件判決相關證據之編號詳附表)。

㈡應適用的法令(詳附錄)：

1.土地法第34條之1。

2.土地登記規則第34條、第40條第1款、第55條、第57條第1項第4款、第119條第1項第3款、第152條第1項。

3.土地法第34條之1執行要點第7點第1項、第8點第1項第1、2款、第9點第1項第3款第4目。

4.行政程序法第36條、第40條。

㈢關於執行要點第7點第1項規定，就土地法第34條之1第5項準用第2項、第4項規定共有人處分時書面通知及出賣應有部分時優先承購部分：

1.原告提出依土地法第34條之1第2項、第3項規定，以郵局存證信函通知未會同辦理之公同共有人林麗如、林彥光、林彥佑、林彥達、林勳、林喜玖、林玲子、林哲浩、許田（即林田百合）、林宜靜、林賴采蓮、林繡鸞及呂林繡鳳等13位關於系爭土地出賣及得行使優先承購權之事，且將該存證信函刊登於國內及國外版報紙，有該存證信函

、共有人清冊、報紙影本可稽（本院卷1第35-39、45-47頁）。關於林勳部分，上開存證信函共有人清冊所載林勳住址（本院卷1第39頁），核與系爭土地土地登記謄本（本院卷1第449頁）及國民身分證、個人戶籍查詢結果之住址資料均相同（本院卷1第205、卷2第17頁），故原告所提上開郵局存證信函通知未會同辦理之公同共有人林勳關於系爭土地出賣及得行使優先承購權部分，自為合法有效之書面通知。

2.上開存證信函共有人清冊所載住址（本院卷1第39頁），核與系爭土地土地登記謄本不相符者有林麗如-日本國千葉縣千葉市中央區都町一丁目「54番」、林喜玖-「臺○市○○區○○里○○鄰○○路○○○巷○○○○號」、林玲子-日本國東京都「板橋區向原一丁目2番」、林哲浩-日本國「東京都板橋區向原一丁目2番」、許田百合-日本國長崎縣長崎市「戶町一丁目222番地1」、林宜靜-日本國東京都中野區「中野三丁目21番」、林繡鸞-臺中州「大屯郡霧峰庄霧峰字霧峰51番地」，有土地登記謄本可佐（本院卷1第443-481頁）；而共有人等辦理系爭土地繼承登記時繼承人清冊上更改後之住址係依土地登記謄本上住址為記載（本院卷2第37頁）。經核：

①上開存證信函共有人清冊所載住址與原告提出林麗如部分有其於100年9月29日授權予林誠雄辦理遺產分割登記之授權書、林玲子部分有其於100年9月6日授權予林森辦理遺產分割登記之授權書、林哲浩部分有其於100年9月6日授權予林森辦理遺產分割登記之授權書、林田百合部分有其於100年9月15日授權予林森辦理遺產分割登記之授權書、林宜靜部分有其於100年9月6日授權予林森辦理遺產分割

登記之授權書所載日本住址相同，有該等授權書可佐（本院卷1第535、549、545、543、547頁），亦有林彥光、林彥佑、林彥達等授權書所載之日本住址（本院卷1第537-541頁）；及

㈱系爭土地辦理移轉登記之代理人余俊昌兒子余仁盛於107年12月7日與林麗如LINE關於林麗如、林彥光、林彥佑、林彥達在日本之護照資料之對話及日本國護照資料（本院卷1第521-527頁），以及林麗如、林彥光、林彥佑、林彥達、林玲子、林哲浩、許田百合、林宜靜等人之日本國護照資料及林麗如、林彥光、林彥佑、林彥達等喪失國籍取得日本國籍，及許田百合、林宜靜喪失國籍之戶籍資料，以及共有人林喜玖於103年3月28日為遷出國外之登記，有個人戶籍查詢結果可稽（本院卷2第13頁）。

㈲並外交部領事事務所109年6月22日函覆本院稱「說明二、……林麗如登記地址與來函（即上開存證信函之共有人清冊之住址）相符……三、……林喜玖及許田百合國外地址均與來函（即上開存證信函之共有人清冊之住址）相同之旨（本院卷1第601-607、615-621頁、本院卷2第333-342頁、第293頁）；復有林彥達（94年10月9日出境）、林喜玖（101年2月21日出境）、林玲子（96年7月27日出境）、林哲浩（87年8月15日出境）、林宜靜（97年7月24日出境）等人之入出境資料，有入出境資訊連結詐業查詢結果可按（本院卷2第225-253頁）。另外交部領事事務所上開函文所稱「說明三、林彥光、林彥佑及林彥達3人現居地址如附件…」之情，固知林彥光、林彥佑及林彥達3人現居地雖有變更，但此無從逕反推認上開依存證信函共有人清冊所載日本住址之關於「林彥光、林彥佑及林彥達3人

」之送達非屬合法有效，附此敘明。故綜此，上開通知共有人林麗如、林玲子、林哲浩、許田百合、林宜靜系爭土地出賣及得行使優先承購權之存證信函共有人清冊所載住址雖與系爭土地登記謄本上住址不同，惟應認係其等實際居住之處所；此部分亦有雲林縣政府108年6月25日函予被告稱「說明二、系爭處分（即原處分）認原告檢附之郵局存證信函及公告文件，未依土地登記薄所載地址送達，不符執行要點第7點規定，惟上開規定並未明文限制書面通知及公告應以『土地登記薄』所載地址為送達，是否另有法律依據，請補充敘明。」之內容可參。（本院卷1第533頁）

㈡承上所述，原告提出依林麗如、林彥光、林彥佑、林彥達林喜玖、林玲子、林哲浩、許田百合、林宜靜等人存證信函所附共有人清冊上之日本住址寄發存證信函，有存證信函、共有人清冊及國際各類掛號郵件執據、林麗如（林麗如簽名）回執、林彥光（林杏奈簽名）送達回執及嗣提出109年10月26日寄予林彥光之存證信函簽名回執（本院卷2第397頁）、林彥佑（林彥佑簽名）回執，嗣原告提出109年10月26日寄予林彥佑之存證信函退回資料（本院卷2第407頁）、林彥達送達回執（林彥達簽名、但此送達日期係107年3月27日，係在系爭土地出賣及得行使優先承購權之存證信函107年4月27日通知寄發之前），嗣原告提出109年10月26日寄予林彥達之存證信函退回資料（本院卷2第407頁）、林喜玖（林喜玖簽名）回執及原告於109年10月26日，依系爭土地土地登記謄本上所載「臺南市○○區○○里○○鄰○○路○○○巷○○○○號」住址、寄送存證信函經林喜玖弟林誠雄簽收之收件回執資料（本院卷2第401頁）、

林玲子（林玲子簽名）回執及嗣提出109年10月26日寄予林玲子、許田百合（許田百合簽名）回執、林宜靜（林宜靜簽名）回執等件（本院卷1第35-39、訴願卷第53-57頁）可證，及原告109年10月26日寄予許田百合、林宜靜在系爭土地土地登記謄本上所載「日本國長崎縣長崎市戶町一丁目222番地1」、「日本國東京都中野區中野三丁目21番」之存證信函退回資料（本院卷2第405頁），故應認對其等寄發存證信函，係屬執行要點執行要點第7點第1項第2款規定之以郵局存證信函為之的合法書面通知，亦無被告所稱無法確認是否是其等本人簽名之疑義。另林哲浩部分，原告雖提出於109年10月26日，依系爭土地土地登記謄本上所載「日本國東京都板橋區向原1丁目2番」住址、寄送存證信函經退回之資料（本院卷2第407頁），惟其先前按林哲浩前開授權書所載住址（即共有人清冊上所列住址）寄發存證信函部分，仍待補正退件回執或重新寄送，蓋該址係林哲浩曾陳報之居住處所，併此敘明。

③依原告提出林繡鸞之臺中州「大屯郡霧峰庄霧峰字霧峰51番地」之戶籍謄本（本院卷1第623頁），核該謄本業經劃除，參以共有人辦理系爭土地繼承登記時提出理由書稱「……林繡鸞、呂林繡鳳戶籍登記僅止於林繡鸞於昭和18年6月20日與臺中州豐原郡豐源街圳寮百29番地吉田成次長男吉田正一婚姻除籍後即無戶籍資料（臺中州大屯郡霧峰庄霧峰字霧峰51番地），而呂林繡鳳於籍設臺中市○區○○里○鄰○○路○○○號，他往日本國東京都杉原區馬橋2-2206號後無其他戶籍資料，亦即上述所載為林繡鸞、呂林繡鳳之在臺最後戶籍資料」之事（本院卷2第43頁）。再審之：

㈣原告於109年10月26日對林繡鸞寄送存證信函，係向「臺中州大屯郡霧峰庄霧峰字霧峰51番地」（系爭土地土地登記謄本上所載住址）及「臺中市○○區○○路○○○○○巷○○號」經退回之資料（本院卷2第403頁）；惟其前因林繡鸞與臺中州豐原郡豐源街圳寮百29番地吉田正一結婚，而列為共有人清冊之住址，所寄至臺中州豐原郡豐源街圳寮百29番地之存證信函未見回址或退件，此部分仍待補正或重新寄送，尚難認已對林繡鸞通知優先承購權行使而無法送達之情形。

㈤又核對原告提出上開存證信函共有人清冊所載呂林繡鳳住址，漏列系爭土地登記謄本上「民權路」之文字，而原告雖於109年10月26日就該同一住址對呂林繡鳳重寄送存證信函，並經退回在案（本院卷2第403頁）。但承上③所述，且依呂林繡鳳戶籍謄本當事人記事欄記載「他往日本國東京都杉並區馬橋2之206號」之文字（本院卷1第625頁），此部分原告並未向日本國東京都杉並區馬橋2之206號之址寄發存證信函，是此部分亦待補正或寄送，自無法認已對呂林繡鳳為優先承購權行使之通知而無法送達之情形。

④承上所述，本件尚待對林哲浩、林繡鸞、呂林繡鳳補正寄送，倘經退件未合法送達，而屬住址不明或經通知後無法送達之情形者，始得以登報代替公告方式為之。而原告先前提出嗣連同其他未會同之共有人（雖存證信函已合法通知送達）將共有人得行使優先承購權之存證信函通知內容，分別刊登在台灣新生報國內、太平洋日報國外版（訴願卷第51-52頁），及於109年11月25日再刊登台灣新生報國內、太平洋日報國外版（本院卷2第409-415頁），此部分除林哲浩、林繡鸞、呂林繡鳳外，已屬執行要點執行要點

第7點第1項第3、4款規定之合法登報公告。

⑤另本件共有人林賴采蓮於107年1月14日死亡，有戶籍謄本、個人戶籍查詢結果可查（本院卷第611頁、本院卷2第23頁）；而依原告於本院提出之繼承系統表（本院卷1第519頁、卷2第418頁），可知林賴采蓮之繼承人係林勳、林森、林松、林玲子、林哲浩、許田百合及林宜靜；故被告辯述繼承人賴采蓮死亡後，原告未補正繼承系統表部分，因原告業已提出上開繼承系統表，並審以原告檢附之前揭郵局存證信函及公告資料，已同時對同係未會同共有人之林賴采蓮的繼承人林勳、林玲子、林哲浩、許田百合及林宜靜等人為通知程序，則應認有符合執行要點第7點第1項第6款「（6）他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。」之規定。此亦經前述雲林縣政府108年6月25日向被告函稱「說明三、另查本案共有人林賴采蓮死亡，依訴願人檢附之郵局存證信函及公告資料，似已向其繼承人為通知程序，是否尚有補正必要，亦請查證。」之內容可佐。（本院卷1第533頁）。

⑥是據上，原處分駁回說明1.3.4.部分，除關於3.「請檢附郵局存證信函(含回執聯)正本」，本院審認原告仍須補正林哲浩、林繡鸞及呂林繡鳳之回執聯，此部分補正事項係屬有據外；其餘關於3.「未會同申請人陳麗如等郵局存證信函寄件住址與登記簿住址不符，請補正。」及關於1.「案附台灣新生報及太平洋日報以公告代替通知他共有人之共有人清冊，其公示內容陳麗如等人公告住址與登記簿住址不符，請補正。」等，均經原告依系爭土地登記謄本上所載住址，再次寄送存證信函及刊登國內外報紙公告補正在案，有收件回執、退件資料及報紙等可稽（本院卷2第3

97-416、419-427頁），故該部分通知補正事項，已非適法。

㈣關於執行要點第9點第1項第2、3款規定，就土地法第34條之1第5項準用第3項之規定為權利變更登記時，應提出他共有人已為受領或為其提存之證明部分：

1.原告提出本件有先以郵局存證信函通知未會同辦理之公同共有人林麗如、林彥光、林彥佑、林彥達、林勳、林喜玖、林玲子、林哲浩、許田　　、林宜靜、林賴采蓮、林繡鸞及呂林繡鳳等13位，於函到10日內前往地政士領取價款，有該存證信函、共有人清冊可稽（本院卷1第41-43頁）。而共有人林勳於107年7月19日收取土地款68,796元之收據（本院卷1第227頁）。

2.承上㈢1.2.①②所述內容，原告提出嗣對未會同辦理之公同共有人林麗如、林彥光、林彥佑、林彥達、林喜玖、林玲子、林哲浩、許田百合、林宜靜（以上4位兼林賴采蓮之繼承人）等9位之提存書，提存47,042元，並有提存物受取權人清冊、提存人名冊（本院卷1第33-34頁），係合於執行要點第9點第1項第3款1.辦理提存之規定。

3.依執行要點9點第1項第2款規定「『他共有人之住址為日據時期之番地』，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理提存。」及第3款4.規定「『他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者』，可依民法第10條、家事事件法第143條第1項、第2項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。」等內容。本件承前㈢2.③④所述內容：

①依系爭土地登記謄本資料，共有人林繡鸞之住址係記載「臺中州大屯郡霧峰庄霧峰字霧峰51番地」（本院卷1第455頁），而依林繡鸞之「臺中州大屯郡霧峰庄霧峰字霧峰51番地」

之戶籍謄本（本院卷1第623頁），該謄本業經劃除，又共有人辦理系爭土地繼承登記時提出理由書有稱「……戶籍登記僅止於林繡鸞於昭和18年6月20日與『臺中州豐原郡豐源街圳寮百29番地』吉田成次長男吉田正一婚姻除籍後即無戶籍資料」之事（本院卷2第43頁），應認共有人林繡鸞有無死亡未明，惟非行蹤不明之情形，故可向系爭土地登記謄本記載「臺中州大屯郡霧峰庄霧峰字霧峰51番地」或林繡鸞因與「臺中州豐原郡豐源街圳寮百29番地」吉田正一婚姻除籍之該2址查對之現在住址，向法院辦理提存；今原告提出僅向「臺灣臺中地方法院」對未會同辦理之公同共有人林繡鸞之提存書，及提存物受取權人清冊共有人林繡鸞住址僅列「臺中州豐原郡豐源街圳寮百29番地」（本院卷1第33-34頁），尚有不足，堪認未完全合於前揭執行要點9點第1項第2款規定提存之情形。

②又依系爭土地登記謄本資料，共有人呂林繡鳳之住址係記載「台中市○區○○里○鄰○○路○○○號」（本院卷1第457頁），而呂林繡鳳之臺中市○區○○里○鄰○○路○○○號之戶籍資料已劃除，當事人記事欄記載「他往日本國東京都杉並區馬橋2之206號」之文字（本院卷1第625頁）；故原告提出嗣對未會同辦理之公同共有人呂林繡鳳之提存書提存47,042元，並有提存物受取權人清冊、提存人名冊（本院卷1第33-34頁），尚合於執行要點第9點第1項第3款1.辦理提存之規定。被告辯述林繡鸞、呂林繡鳳是否回歸失蹤人財產管理人處理之詞，尚未可採。

4.是據上，原處分駁回說明2.5.6.7.關於「2.請檢附提存書(含提存物受取權人清冊)正本，其案附提存物受取權人清冊影本中未會同申請人林繡鸞及呂林繡鳳等人之住居所皆與土

地登記簿地址不符，請補正。」之補正通知係屬合法外，餘通知補正事項亦非有據。

㈤按執行要點第8點第1項第1、2款規定，於申請權利變更登記時，「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」，及涉及對價或補償者，應提出「他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件」，並於登記申請書適當欄記明「受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責」部分：

1.關於執行要點第8點第1項第1款規定「檢附已為通知或公告之文件」，及應提出「他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件」等部分，詳如上㈢㈣所述之內容。

2.而系爭土地之土地登記申請書⑼備註欄記明「本案確依土地法第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」及「本案補償數額或受領之對價如有錯誤，由義務人自行負擔」等文句，有該份土地登記申請書及出賣人清冊可按（本院卷1第79-93頁）均係符合執行要點第8點第1項第1款規定之內容。

㈥綜上，被告於108年3月18日對原告發土地登記案件補正通知書（本院卷1第382頁），該通知書所列補正事項固有部分事項未有所據，惟尚有上揭㈢2.⑥、㈣4.所述事項待原告補正；而原告未於接到通知書15日內補正，被告爰依土地登記規則第57條第1項第4款之規定，以原處分駁回原告本件系爭土地買賣登記之申請，並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告訴請撤銷並請求被告應作成准予所有權移轉登記之行政處分部分均為無理由，應予駁回。

六、結論：本件原告之訴為無理由。

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　17　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　劉　錫　賢

法　官　莊　金　昌

法　官　楊　嵩　琇

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
（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。

（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。
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。	

中　　華　　民　　國　　109　　年　　12　　月　　17　　日

書記官　黃　靜　華

附錄(參考法條及判例、判決)：

【土地法】

第34條之1

(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三分之二者，其人數不予計算。

(第2項)

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。
(第3項)
第一項共有人，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5項)
前四項規定，於公同共有準用之。
(第6項)
依法得分割之共有土地或建築改良物，共有人不能自行協議分割者，任何共有人得申請該管直轄市、縣（市）地政機關調處，不服調處者，應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理，屆期不起訴者，依原調處結果辦理之。
【土地登記規則】
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)
前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。
第40條第1款

申請登記時，登記義務人應親自到場，提出國民身分證正本，當場於申請書或登記原因證明文件內簽名，並由登記機關指定人員核符後同時簽證。前項登記義務人未領有國民身分證者，應提出下列身分證明文件：一、外國人應提出護照或中華民國居留證。

第55條

(第1項)

登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。

(第2項)

申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。

第57條第1項第4款

有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。

第119條第1項第3款

申請繼承登記，除提出第三十四條第一項第一款及第三款之文件外，並應提出下列文件：三、繼承系統表。

第152條第1項

登記名義人之住址變更者，應檢附國民身分證影本或戶口名簿影本，申請住址變更登記。如其所載身分證統一編號與登記簿記載不符或登記簿無記載統一編號者，應加附有原登記住址之身分證明文件。

【土地法第三十四條之一執行要點】

第7點第1項

本法條第二項所定事先、書面通知及公告，其方式及內容，依下列規定：（一）部分共有人依本法條規定為處分、變更或設定負擔行為之前，應先行通知他共有人。（二）書面通知應視實際情

形，以雙掛號之通知書或郵局存證信函為之。（三）公告代替通知他共有人者，應以他共有人住址不明或經通知而無法送達者為限。（四）公告可直接以布告方式，由村里長簽證後，公告於土地或建物所在地之村、里辦公處，或以登報方式公告之。（五）通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名住址及其他事項。（六）他共有人已死亡者，應以其繼承人為通知或公告之對象。（七）委託他人代為事先通知，其委託行為無須特別授權。

第8點第1項第1、2款

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：（一）本法條第一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三十四條之一第一項至第三項規定辦理，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，本法條第一項共有人應代他共有人申請登記。（二）涉及對價或補償者，應提出他共有人已領受對價或補償之證明或已依法提存之證明文件，並於登記申請書適當欄記明受領之對價或補償數額如有錯誤，由義務人自行負責；已領受對價補償之他共有人，除符合土地登記規則第四十一條第二款、第五款至第八款及第十款規定之情形者外，應親自到場，並依同規則第四十條規定程序辦理。對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。

第9點第1項第2款

依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：（二）他共有人之住址為日據時期之番地，可以該番地所查對之現在住址向法院辦理

提存。

第9點第1項第3款

依本法條第三項規定辦理提存之方式如下：（三）他共有人之住址不詳，經舉證客觀上仍無法查明時，依下列方式辦理：1.他共有人確尚生存者，部分共有人可以該他共有人為受取權人，辦理提存，並依提存法第二十七條準用民事訴訟法第一百四十九條規定，聲請公示送達。2.他共有人已死亡者，應以其繼承人為清償或辦理提存之對象。3.他共有人已死亡而其繼承人之有無不明者，則應依民法第一千一百七十七條選定之遺產管理人或依民法第一千一百七十八條第二項選任之遺產管理人為清償或辦理提存之對象。無遺產管理人時，可依民法第三百二十六條規定，以不能確知孰為債權人而難為給付為由，辦理提存。4.他共有人行蹤不明而未受死亡宣告者，可依民法第十條、家事事件法第一百四十三條第一項、第二項所定財產管理人為清償或辦理提存之對象。

【行政程序法】

第36條

行政機關應依職權調查證據，不受當事人主張之拘束，對當事人有利及不利事項一律注意。

第40條

行政機關基於調查事實及證據之必要，得要求當事人或第三人提供必要之文書、資料或物品。」

附表、證據編號對照表

證據編號	證據名稱或內容	所附卷宗	頁碼
甲證1	原處分：土地登記案件駁回通知書	本院卷1	21-23

（續上頁）

甲證2	訴願決定書	本院卷1	25-35
甲證3	提存書影本	本院卷1	33-34
甲證4	存證信函影本	本院卷1	35-43
甲證5	國內版報紙影本	本院卷1	45
甲證6	國際版報紙影本	本院卷1	47
甲證7	繼承系統表	本院卷1	519
甲證8	LINE通聯記錄截圖	本院卷1	521-527
甲證9	臺北市100年土地登記及測量審查彙編案例三	本院卷1	529-531
甲證10	雲林縣政府108年6月25	本院卷1	533

（續上頁）

	日府行法二字第 0000000000號函		
甲證11	授權書	本院卷1	535-551
甲證12	林麗如、林彥光、林彥佑、林彥達、林喜玖、林玲子、許田　　、林宜靜護照影本	本院卷1	601-621
甲證13	林繡鸞、呂林繡鳳國內戶籍謄本影本	本院卷1	623、625
甲證14	林賴采蓮繼承系統表	本院卷1	627
甲證15	林繡鸞、呂林繡鳳、林哲浩通知退件影本	本院卷2	175、176

（續上頁）

甲證16	林賴采蓮郵局存證信函回執影本	本院卷2	177
甲證17	林麗如、林彥光、林彥佑、林彥達、林喜玖、林玲子、許田　　、林宜靜等人授權書影本	本院卷2	179-195
甲證18	登報公告報國內版、國際版影本	本院卷2	197-199
甲證19	共有人名冊	本院卷2	307
甲證20	林麗如等人戶籍謄本正本	本院卷2	333
甲證21	許田　　戶籍謄本正本	本院卷2	335
甲證22	林宜靜戶籍謄本正本	本院卷2	337
甲證23	林繡鸞戶籍謄本正本	本院卷2	339

（續上頁）

甲證24	呂林秀鳳戶籍謄本正本	本院卷2	341
甲證25	共有人即出賣人清冊	本院卷2	351、355
乙證1	108年2月27日台資地字第7200號登記申請書及附繳證件	本院卷1	79-380
乙證2	被告108年3月18日西補字第000052號土地登記案件補正通知書	本院卷1	382
乙證3	被告108年4月10日西駁字第000009號土地登記案件駁回通知書	本院卷1	384-386
乙證4	駁回處分送達證書	本院卷1	388

（續上頁）

乙證5	訴願書	本院卷1	392-395
乙證6	原告訴願補充理由	本院卷1	400-405
乙證7	被告訴願答辯書	本院卷1	406-417
乙證8	被告訴願補充答辯書	本院卷1	420-427
乙證9	訴願決定書	本院卷1	428-436
乙證10	原告行政訴訟起訴狀	本院卷1	439-432
乙證11	本○○○鄉○○段44、75地號之土地登記簿謄本	本院卷1	443-481
乙證12	摘錄各地方法院家事法庭對於「土地法第34條	本院卷1	483-510

（續上頁）

	之1規定共有人行雖不明而未受死亡宣告時所裁定財產管理人」之裁定書		
丁證1	雲林縣北港地政事務所109年2月12日北地一字第0000000000號函	本院卷2	31-101
丁證2	駐日本代表處109年5月27日日領字第00000000000號函	本院卷2	275
丁證3	駐日本代表處109年6月1日日領字第00000000000號函	本院卷2	277
丁證4	駐那霸辦事處109年6月1日那霸字第	本院卷2	279

（續上頁）

	00000000000號函		
丁證5	駐橫濱辦事處109年6月3日橫濱字第00000000000號函	本院卷2	281
丁證6	外交部領事事務局109年6月22日領一字第0000000000號函	本院卷2	293-295
丁證7	雲林縣政府109年8月28日府地籍價二字第0000000000號函	本院卷2	311-313