臺中高等行政法院判決

）FKT64W1Z1X5L0;@109年度訴字第

）FKT64W1Z1X5L0;@110年3月25日辯

原　　告　林文華
　　方世樑
被　　告　苗栗縣竹南地政事務所
代　表　人　賴偉君
訴訟代理人　徐文星
　　黃潔如
參　加　人　方信淳
　　駱秀針
　　陳品竹
　　陳正德
　　方英明
　　方東三
　　駱俊榮
　　鄭雲心
　　陳采廷
　　陳宛彤

上列當事人間所有權登記事件，原告不服苗栗縣政府中華民國109年11月6日109年苗府訴字第81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

壹、程序方面：

一、原告林文華經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，核無行政訴訟法第218條準用民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依到場被告及參加人之聲請，由其一造辯論而為判決。

二、參加人方信淳、陳品竹、陳正德、方東三、駱俊榮、鄭雲心、陳宛彤經合法通知，無正當理由而未於言詞辯論期日到場，核無行政訴訟法第218條準用民事訴訟法第386條所列各款情形，爰依原告方世樑之聲請，由其一造辯論而為判決。

貳、實體方面：

一、爭訟概要：

緣原告林文華以其所有坐落在苗栗縣○○鄉○○○段○○○○號土地（下稱大河底段572地號土地）與原告方世樑及其他人共有坐落在苗栗縣○○鎮○○○段○○○號土地（重測前山佳段22地號，下稱新山佳段23地號土地）約定交換移轉所有權，並由訴外人方靜代理雙方於民國109年1月31日向被告申請移轉登記，惟因新山佳段23地號土地係屬共有狀態，被告對於共有人得否以交換為原因而依據土地法第34條之1規定辦理移轉登記，認有法律適用及實際執行面之疑義而申請內政部釋疑，嗣後被告依據內政部109年8月6日台內地字第1090129832號函釋意旨，認本案無土地法第34條之1第1項規定之適用，且新山佳段23地號土地不同意交換之共有人陳采廷等人於109年5月26日對登記之法律關係表示爭執，遂依土地登記規則第57條第1項第2款及第3款規定以109年8月17日新登駁字第99號駁回通知書（下稱原處分）駁回申請。原告不服，提起訴願，經苗栗縣政府決定駁回，於是提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.原告曾於107年3月12日檢具106年8月25日交換契約書向被告申請系爭2筆土地所有權交換移轉登記，然被告以異議人陳采廷於107年3月14日異議書主張：「1.系爭土地交換為無償性質。2.系爭土地交換具有優先購買權。3.系爭土地交換價格差距過大，損害不同意共有人之利益。4.未收到土地交換通知書。」依土地登記規則第57條第1項第3款規定：「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者。」涉及私權爭執駁回原告所請，有被告107年3月14日新登駁28號通知書可稽。因此，原告依土地登記規則第57條第3項規定訴請司法機關裁判，經108年12月31日臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分院）108年度上字第347號判決認定無私權爭執（見判決第5頁第18-20行）及符合土地法第34條之1規定（判決第6頁第7-17行）而確定在案，隨於109年1月31日檢具該判決書向被告申請辦理交換登記，經被告以原處分再度駁回原告所請。

2.系爭2筆土地互易是否涉及私權爭執？

⑴部分共有人依土地法第34條之1第1項規定，將共有土地之全部出賣（互易）於人，未同意出賣（互易）之共有人與買受人間，是否發生申請登記之法律關係有爭執之情形？依最高法院88年度台上字第1703號判決：「部分共有人依土地法第34條之1第1項規定，將共有土地之全部出賣於人，就同意出賣之共有人言，係出賣其自有之應有部分，並有權一併出賣未同意出賣之共有人之應有部分；此種處分權乃基於實體法規定而發生，同意出賣之共有人並非代理未同意出賣之共有人與買受人訂立買賣契約，未同意出賣之共有人與買受人間，自不發生何等法律關係。」因此原

告林文華既與不同意共有人陳采廷等人不發生何等法律關係，則自無私權爭執可言。

⑵買受人訴請履行移轉登記，是否僅以出賣之共有人為被告即可？依內政部82年9月2日台內地字第8210955號函：「依土地法第34條之1規定處分土地經訴請法院判決移轉，僅以同意出賣之共有人為被告者，仍應予受理。」故原告林文華訴請同意交換移轉之共有人方世樑等11人為被告，於法有據，且經臺中高分院108年度上字第347號判決認定「兩造對於各負有系爭契約所約定之互易權利義務，並不存在私權之爭議。」

⑶依土地法第34條之1執行要點第8點第2款規定：「……至對價或補償之多寡，非登記機關之審查範圍。」則不同意之共有人對於交換無差額事項，實為駱秀針等10人與原告文林文華、方世樑等人間之債權債務私權關係，如有爭執，應另循民事訴訟以謀解決，非得逕自陳請登記機關阻止原告權利行使。

3.不同意共有人陳采廷等9人於109年5月26日又對原告林文華本件申請登記案（與107年3月12日申請登記案為同一案件）提出書面異議，是否受最高行政法院85年度判字第2610號判決及臺中高分院108年度上字347號確定判決之拘束？依最高行政法院85年度判字第2610號判決要旨：「按登記之權利人、義務人或其他與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請，為土地登記規則第51條第1項第3款所規定，惟該條所謂之爭執，如經司法機關判決確定時，登記機關即應依據該確定判決審查，為申請登記准駁之處分。」92年度判字第1324號判決：「國家民事法院就私權爭執所為之確定判決

，其所確定之事實及法律關係，在行政處理程序中雖對之存有疑問，行政機關仍不可不以之為既判事項而從其判決處理，此為行政權與司法權分立之國家一般通例，不可不察。」陳采廷等人雖提出異議，但原告已取得臺中高分院108年度上字第347號判決略以：「兩造對於系爭契約之簽訂及內容，既均無爭議，足見兩造對於各負有系爭契約所約定之互易權利義務，並不存在私權之爭議，堪先認定。」則被告應依據該確定判決審查，卻逕以陳采廷等人之異議，認本件尚有私權爭執而駁回，自有可議。

4.解釋函令變更時之處理適用部分：原告林文華於109年1月31日申請之交換移轉登記，究適用106年11月1日土地法第34條之1執行要點或內政部109年8月6日台內地字第1090129832號函：

⑴內政部109年8月6日台內地字第1090129832號函釋無法律之授權而剝奪或限制人民之自由、權利者，違反行政程序法第158條規定自不應予以適用。依司法院釋字第216號解釋法官於審判案件時對於行政機關依其職掌所為法規釋示之行政命令，仍得依據法律表示適當之不同見解。倘本件之解釋函令經行政法院審查結果認為違反相關法令規定，自得不予適用。

⑵內政部106年12月1日修正之土地法第34條之1執行要點第3點規定，本法條第1項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割。今交換之行為屬有償讓與，且不在立法者所要禁止之行為範疇，足見內政部109年8月6日台內地字第1090129832號函釋逾越當時母法（土地法第34條之1）之授權範疇，而有違反法律保留原則之嫌。

⑶行政程序法第8條及司法院釋字第605號解釋皆揭示信賴保

護原則，本原則之適用係在禁止新制定或修正法規有溯及既往之效力，有最高行政法院84年度判字第668號、81年度判字第976號裁判要旨可稽。原告林文華於106年8月25日交換之行為屬有償讓與，不在立法者所要禁止之行為，當有信賴保護原則之適用。雖然內政部109年8月6日台內地字第1090129832號函釋對於「交換」之法律見解變更，使得原告林文華從有利情勢變為不利，依信賴保護原則，該函釋應不適用。

5.各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，遇法規變遷是否適用「從新從輕」原則？

⑴中央法規標準法第18條規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時法規外，在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。但就法規有利於當事人而新法規未廢除或禁止所聲請之事項者，適用舊法規。」

⑵本案於109年1月31日向被告申請土地交換登記，土地法第34條之1執行要點第3點規定並無排除「交換」，且交換之行為屬有償讓與，而內政部109年8月6日台內地字第1090129832號函釋屬新行政規則，依中央法規標準法第18條後段規定，本案於109年1月31日申請時不適用該函釋。

6.申請登記者（原告林文華）提出有關登記原因之證明文件完備齊全，而提出私法爭議者（不同意共有人陳采廷等人）對民事爭議內容沒有清楚明確之陳述存在之事實，是否仍需一體適用土地登記規則第57條第1項第3款規定？

⑴最高行政法院106年度判字第320號判決以：如果申請登記者提出有關登記原因之證明文件完備齊全，而提出私法爭議者，對民事爭議內容沒有清楚明確之陳述存在之事實，

使土地登記機關對原因事實之合法性形成最低度之合理懷疑，是否仍需一體適用土地登記規則第57條第1項第3款規定，還是要給土地登記機關一定程度之判斷餘地，則不無爭議，此需視個案情節，個別決定之，並無通案之標準。

⑵臺北高等行政法院依上揭見解作成109年度訴字第582號判決以：「所稱之『爭執』，應非泛指以申請登記之不動產為標的之所有法律關係之爭執，而係指與申請登記之法律關係有直接關連之爭執而言。是以，如有與登記事項有關而涉及私法上權利存否爭議時，因關於人民私權之確定，屬國家司法權範圍，人民發生私權爭執時，應循民事訴訟程序由民事法院確定之。另地政機關受理土地登記之申請，固應就申請人提出之文書及證明資料，本於職權依法審查，惟審查範圍應有其界限，倘土地登記涉及與其申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，因涉及私權糾紛，其權利歸屬認定應由司法機關以裁判為之，而非得由地政機關以行政處分定之，此為權力分立之本質。於涉及私權爭議之司法機關終局裁判未定讞前，地政機關即不得逕為私權認定並為相關土地登記處分（最高行政法院102年度判字第299號判決、108年度判字第590號判決意旨參照）。」、「義務人已係依土地法第34條之1、土地登記規則第95條及土地法第34條之1執行要點第7點、第8點、第9點等規定，事先、書面通知合法送達原告，並提出已依法提存之證明文件，即難謂該等證明文件有何不合法。則被告受理系爭申請案，而依上開土地法及土地登記規則等相關規定，作成原處分，自屬有據。」、「原告並未另提出具體證據及說明，以供被告查核是否對於本件參加人所申請不動產役權設定登記之法律關係之存在（即不動產

役權關係之存在）有所影響，以使被告對不動產役權私法關係之存在的合法性產生最低度之合理懷疑。」等。

⑶綜上，民事法院就私權所為確定判決，土地登記機關即不應置該判決不顧，藉故拒辦登記。且參加人陳采廷等人於109年5月26日異議書之內容僅係表示反對系爭2筆土地交換所有權登記，並未明確指出「與申請登記之法律關係有關之爭執」內容，亦未舉證以供查核，是否對於原告申請交換所有權登記之法律關係存在有所影響？被告逕以本件涉及私權爭執駁回，尚嫌率斷。

7.系爭2筆土地交換，是否為通謀虛偽意思表示：

⑴所謂不動產市價或行情僅係提供作為買賣交易之參考，不動產買賣成交價格本因個案條件、買賣雙方議價、時機等種種因素而不同；再者不動產買賣價格之形成，涉及各種主、客觀因素，買賣標的實際物況、賣方是否需款孔急、雙方有無親誼、有無因訴訟繫屬登記或設定其他負擔影響買受者意願等等，均可能影響買賣價格，自難僅以系爭房地出售價格較低一事，即遽認系爭買賣契約之債權行為及所有權移轉登記物權行為必為通謀虛偽意思表示，有臺灣高等法院107年度上字第693號、104年度上易字第327號民事判決可稽。

⑵新山佳段23地號土地○○○區○○○○○道路用地○○於鄉鎮○道路，當地縣政府無徵收計畫，且僅能作平面停車位，無法建築建築物，幾乎毫無市場交易活動可能，故其市場交易價格不高。又早期財政部為協助地方政府取得私有既成道路，曾於92年訂定中央補助直轄市及縣（市）政府取得既成道路試辦計畫，由中央編列預算補助地方政府，以競價方式收購都市計畫範圍內之私有既成道路。嗣後，

行政院於94年7月修正中央補助比率上限為收購土地公告現值15%（超出部分由各地方政府自籌），因此各地方政府乃將最高收購價格訂為土地公告現值15%，即收購公設保留地不但將改採標購制，還設定底價不得超過土地公告現值15%。又參酌臺北市不動產估價師公會106年12月8日發布第1號估價作業通則，公共設施用地及公共設施保留地（暨既成巷道）第9項第2款：「公共設施用地或公共設施保留地如為道路用地，則以公告現值一定比率計算。該比率得參考各縣市政府採購私有既成道路土地決標比率決定之。」

⑶依內政部實價登錄所載，近幾年新山佳段23地號土地（道路用地）附近成交行情平均每坪約3萬元（公告現值的3成），152平方公尺約46坪，故價值138萬元；大河底段572地號（農業區）附近成交行情平均每坪約0.4萬元，1,437平方公尺約435坪，價值174萬元。故二者土地交換價格差距尚無過大之情形。

⑷原告林文華是否需負物之瑕疵擔保責任？參加人駱秀針於106年9月12日將新山佳段23地號土地234/1260持分所有權「預告登記」給李春枝，且於同日設定普通抵押權120萬元（擔保債權種類及範圍：106年9月8日金錢性消費性借貸；清償日期106年9月8日至116年9月7日止計10年；利息：無；違約金：無）給李春枝，有登記簿謄本可稽，縱使原告林文華取得該土地所有權，該土地登記簿上將有預告登記、抵押權事項予以轉載，則李春枝仍對系爭土地應有部分234/1260得主張其債權，並已向法院聲請拍賣抵押的土地，以技術性的干預讓原告林文華知難而退，達到參加人駱秀針趁機要求提高價金目的。原告林文華需給付抵押

權人李春枝120萬元方能塗銷預告登記、抵押權登記，否則系爭土地使用收益之權利將會受影響。依民法第359條買賣因物有瑕疵，而出賣人依前5條之規定，應負擔保之責者，買受人得解除其契約或請求減少其價金。但依情形，解除契約顯失公平者，買受人僅得請求減少價金。原告林文華依法可請求黃詩怡等11人暨參加人駱秀針等10人減少價金。因此在原告林文華需負物之瑕疵擔保責任下，其交換價格本於契約自由原則，自無不可，尚難以互易價格低於公告現值，即認原告林文華與參加人黃詩怡等11人間訂立系爭交換契約並為系爭土地之移轉登記，為通謀虛偽意思表示而屬無效。

⑸新山佳段23地號周遭土地同段19-4地號等土地為住宅區，然二者公告現值皆為每平方公尺34,500元。什麼是市價？建地建蔽率60%可蓋房子，農地建蔽率10%可以農作，工業用地建蔽率70%可蓋工廠，商業用地建蔽率80%可蓋商辦，道路用地可以作何使用？收過路費、停車費？其價值又怎麼跟附近建地相提並論。反觀大河底段572地號農業區土地至少可興建建築物、設置工作物或種沉香等高價值作物，收益顯高於道路用地，比較二者經濟效能，並無損害不同意共有人之利益。

8.綜上，內政部109年8月6日台內地字第1090129832號函釋違反行政程序法第158條、第8條、信賴保護原則及法律保留原則。參酌法務部100年6月14日法律決定第0000000000號函：「參照行政程序法第117條本文規定，行政機關本應依職權撤銷違法之行政處分，惟行政處分如經司法實體判決，則應尊重實體判決之既判力，不宜再由行政機關依職權撤銷致破壞實體判決之既判力」規定及最高行政法院85年度判字第26

10號判決，原處分及訴願決定就此認事用法均有違誤等語。

㈡聲明：1.撤銷訴願決定及原處分。2.被告對於原告109年1月31日申請移轉登記，應作成准予登記之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.原告方世樑、共有人林炫、林琦、林于仙、黃詩怡、林予婷、方靜、林均澤、方玉玲、鍾雪碧、方鍾金蓮等11人及他共有人方信淳、方英明、方東三、駱秀針、駱俊榮、鄭雲心、陳采廷、陳宛彤、陳品竹、陳正德等10人持有之新山佳段23地號土地，與原告林文華持有大河底段572地號土地，依土地法第34條之1訂立土地所有權交換移轉契約書，並以109年1月31日南地所資字第6230號登記申請書及109年1月31日頭地資字第6800號登記申請書，向被告及頭份地政事務所申辦交換登記。然因案涉法令適用疑義及實務上之作業方式尚未明定，被告以109年2月11日南地所一字第1090000973號函報請上級釋疑，嗣新山佳段23地號土地之他共有人陳采廷等9人於109年5月26日對本案申請登記提出書面異議，及經內政部109年8月6日台內地字第1090129832號函釋略以：「共有人以交換為原因辦理所有權移轉登記自無本法條第1項規定之適用，依民法第819條第2項及第828條第3項規定，應經共有人全體同意。」故被告以原處分駁回通知書駁回其登記之申請。

2.原告之訴理由一「系爭土地互易是否涉及私權爭執部分？」

⑴依土地法第72條、民法第758條及第759條規定，應登記之法律關係，為土地權利之取得、設定、移轉、變更或消滅。本案所有權交換移轉契約書，其異議人確為本案權利關係之人（即他共有人），其異議理由經本所受理後，認屬

異議人可提出異議之事項。

⑵按內政部99年10月22日內授中辦地字第0990051281號函意旨略以：「……其所稱『爭執』指對於申請登記之法律關係有爭執而言，故登記機關於登記案件處理中接獲異議時，自當就異議內容審究當事人間對於申請登記之法律關係有無爭執。」及最高行政法院103年度判字第525號判決意旨略謂：「……自應認本款所定之『爭執』，係指與申請登記之法律關係有關之爭執而言……惟辦理土地登記之登記機關對申請登記原因所涉之私法上法律關係，並無確認之權限，其權利歸屬之認定，應由司法機關經由審判以裁判確定之……基此，申請登記時，登記機關已明確知悉申請人主張之登記原因所涉私法上法律關係，於登記之權利人、義務人或其申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，而涉私權爭執時，登記機關即應依土地登記規則第57條第1項第3款規定辦理。」故異議人主張原告所為土地交換之無償性質、交換之價值差距過大、造成不同意共有人之權益及財產損失等原因，被告認為確為爭執之所在，本案存有私權爭執，且依上開規定所示，在未經有權認定機關確認前，依土地登記規則第57條第1項第3款規定：「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：……三、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者。」予以駁回。

3.原告之訴理由二「不同意共有人陳采廷等9人於109年5月26日又對原告林文華於109年1月31日申請登記案（與107年3月12日申請登記案為同一案件）提出書面異議，是否受最高行政法院85年度判字第2610號判決要旨及臺中高分院108年度

上字第347號確定判決之拘束？」

⑴依土地登記規則第57條第4項規定：「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。」原告主張本案與107年申請之交換登記案（即被告107年3月12日收件南地所資字第23640號）為同一案件，案經異議人以書面提出異議，被告依土地登記規則第57條第1項第3款規定駁回，並經苗栗縣政府107年苗府訴字第20號訴願決定書訴願駁回，故原告依土地登記規則第57條第4項規定訴請司法機關裁判，並持臺中高分院108年上字第347號判決書略謂：「……所載兩造對於各負有系爭契約所約定之互易權利義務，並不存在私權爭執之情形。」認登記機關即應依據該確定判決審查並為准駁。然該判決書所稱之兩造皆為本案同意之共有人，自然對於本案交換登記無所爭執，再參本案訴願決定書理由四所揭：「訴願人2人執此一判決謂其與異議人陳采廷等9人間並無私權爭執、應尊重系爭判決既判力之主張自難採憑。」

⑵本案於109年1月31日重行受理後，業經異議人於109年5月26日再次提出異議，查異議人所提出之異議書附件，係為107年交換登記案經駁回後提起之訴訟事件，並經臺灣苗栗地方法院107年度訴字第251號民事判決及107年度訴字第590號民事判決在案，略謂：「土地法第34條之1第1項規定之『處分』概念，應不包括互易在內，則原告以互易方式行使該條項之權利即有誤會，原告基此提起本件訴訟，求為如前述實體事項之判決，均為無理由，應予駁回。」及「系爭契約為兩造以通謀虛偽意思表示為之，應屬無效而不成立，原告依民法互易規定及系爭契約請求被告移轉22號土地所有權，為無理由，應予駁回。」故本案之爭

執仍然存在，被告依法駁回，並無違誤。

4.原告之訴理由三「解釋函令變更時之處理適用部分：原告林文華於109年1月31日申請之交換移轉登記，究適用106年11月1日土地法第34條之1執行要點或內政部109年8月6日台內地字第1090129832號函釋？」、理由四「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，遇法規變遷是否適用『從新從輕』原則？」

⑴按行政程序法第159條第2項第2款規定：「行政規則包括下列各款之規定：……二、為協助下級機關或屬官統一解釋法令、認定事實、及行使裁量權，而訂頒之解釋性規定及裁量基準。」主管機關應執行機關之要求而作成之解釋函令，依行政程序法第160條下達發布則屬解釋性行政規則。司法院釋字第287號解釋略以：「未經訴訟程序而確定者，除前釋示確屬違法，致原處分損害人民權益，由主管機關予以變更外，為維持法律秩序之安定，應不受後釋示之影響。」本案曾於107年駁回處分後，原告提起訴訟，嗣於109年重新收件，被告仍須受理並依法審查，然經審查後尚有疑義，並報經內政部109年8月6日台內地字第1090129832號函及法務部109年7月29日法律字第10903511590號函釋，共有人以交換為原因辦理所有權移轉登記自無土地法第34條之1第1項規定之適用，故本案係依行政程序法報請上級機關函釋後，作成原處分。

⑵臺北高等行政法院101年度訴字第999號判決意旨略以：「復按『主管機關基於職權因執行特定法律之規定，得為必要之釋示，以供本機關或下級機關所屬公務員行使職權時之依據，業經本院釋字第407號解釋在案，此項釋示亦屬行政程序法第159條明定之行政規則之一種。…』、『行

政機關為執行法律，得依其職權發布命令，為必要之補充規定，惟不得與法律牴觸，迭經本院解釋在案。…』、『法條使用之法律概念，有多種解釋之可能時，主管機關為執行法律，雖得基於職權，作出解釋性之行政規則，然其解釋內容仍不得逾越母法文義可能之範圍。』分別為司法院釋字第548號、第505號及第586號解釋理由書所揭示在案，上揭內政部101年2月1日令，核屬依行政程序法第159條第2項第2款規定，為協助下級機關或屬官統一解釋法令、認定事實，而訂頒之解釋性行政規則，並非法規之變更，亦不生違反中央法規標準法第18條規定之問題，符合司法院釋字第548號解釋意旨：行政主管機關就行政法規所為之釋示，係闡明法規之原意，應自法規生效之日起有其適用，是上揭內政部101年2月1日解釋令應自土地法第34條之1公布施行之日起即有其適用，不生中央法規標準法第18條所定法規變更時應從新從優適用之問題。」及訴願決定書理由五略謂：「訴願人2人主張內政部系爭函釋增添法律所無之限制，應屬無效，且新舊函釋見解變更有中央法規標準法第18條規定、信賴保護原則之適用云云，惟參諸釋字第287號解釋意旨，內政部作為土地法令之主管機關，基於職權本得就土地法第34條之1第1項規定適用情形而為闡釋，則內政部系爭號函既屬闡明法規原意而無涉法規變更情形，且自法規生效之日起有其適用，即無中央法規標準法第18條規定變更時從新從優原則或信賴保護原則適用自明，訴願人2人前述見解亦難採憑。」故原告之訴應無理由。

5.原告依土地登記規則第53、55條規定進入申請土地登記之程序，經審查無誤者，應即登載於登記簿，惟本案於審查期間

，法令適用有疑義部分業經上級機關釋疑，共有人以交換為原因辦理所有權移轉登記自無土地法第34條之1第1項規定之適用，並經異議人以書面敘明理由，異議原告等11人所為之土地交換登記，土地價格差異過大，造成不同意共有人之權益及財產損失等原因，經被告受理後，其當屬異議人可提出異議之事項，認其理由係為爭執之所在，此亦與內政部106年12月1日台內地字第1061307056號令土地法第34條之1執行要點修法理由：「本法條之規定，係以限制少數共有人所有權之方式，以增進公共利益，故為符合憲法保障財產權之意旨，該法條之適用範圍應限縮於可兼顧不同意少數共有人之利益之情形。」相違。故本案依土地登記規則第57條第1項第2款（即依法不應登記者）及第3款（即登記之權利人、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）予以駁回處分與法並無違誤，並待其權利關係人間全體同意或爭執解決後再予以登記等語。

㈡聲明：駁回原告之訴。

四、參加人陳采廷、駱秀針、方英明答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.新山佳段23地號土地公告現值為每平方公尺34,500元，整筆土地公告現值為5,244,000元（34,500元x 152=5,244,000元），大河底段572地號土地公告現值為每平方公尺460元，土地價值為661,020元（460元x 1,437=661,020元），新山佳段23地號土地之價值為大河底段572地號土地之價值近8倍，明顯價值差異過大，且公告現值與市價相較，通常尚有大幅落差。

2.新山佳段23地號土地目前由原告及所有同意人出租予美聯社（按應為三商行股份有限公司）使用，原告與美聯社租約為

每個月3萬元租金，地上權登記為每年3萬元，原告訴訟目的為取得土地所有權及所有收租利益；該土地地處竹南鎮市中心及頭份市交界，緊鄰龍山路（8米路）、公義路(16米路），鄰近山佳國小竹南運動公園、君毅高中、7-11便利商店及香山交流道，到達頭份市中心僅需7分鐘車程、竹南火車站6分鐘車程、香山交流道9分鐘車程，交通及生活機能尚屬良好，其周邊市價為3至4.7萬元/平方公尺，且該土地位於龍山路旁，土地利用價值高，其土地價值絕不低於土地公告現值；而大河底段572地號土地屬山坡保育地之農牧用地，不但地處偏僻交通不便，鄰近土地市價均低於公告現值460元/平方公尺，有道路通行之土地交易行情為330元/平方公尺，市○○○○○○段000○號土地價值為474,210元（計算式：330元x 1,437=474,210元），新山佳段23地號土地價值為6,720,224元（44,212元x 152 =6,720,224元），明顯與原告所稱2筆土地價值等值不符。

3.新山佳段23地號土地為都市○○○道路用地，其徵收辦法適用土地徵收條例第30條規定，徵收須以當期市價補償，得以周邊非公共設施保留地之平均市價予以補償，且依土地徵收條例施行細則第31條規定，周邊非公共施保留地之平均市價，為周邊各非公共設施保留地市場正常交易價格之平均數，部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入，且道路用地可向政府申請容積移轉獎勵，若未來土地持有人欲興建房屋，也可供至其他可建築土地供建築使用。

4.原告及所有同意人，訴外之山佳段28、33-1及33-8地號土地（皆為道路用地），原告及其同意人曾以假贈與增設人數，以符合土地法第34條之1相同手法，欲登記地上權之訴訟案件，均判定為通謀虛偽意思表示，且本案訴訟新山佳段23地

號土地原告另案提出履行土地交換契約訟，經臺灣苗栗地方法院107年度訴字第590號民事判決，認定為通謀虛偽（同意人之間提告），及臺灣苗栗地方法院107年度訴字第251號民事判決，認定其交換契約不適用土地法第34條之1（原告已於臺中高分院撤回訴訟）。

5.系爭2筆土地價值相差過大，若雙方認定2筆土地價格不同，參加人願鑑定2筆土地價格，懇請鈞院對該2筆土地裁定鑑價。原告及同意人有多項利用土地法第34條之1地上權登記之訴訟，均判定為通謀虛偽。本件早已興訟多次，目的同為2筆土地交換，若如原告所述2筆土地等值，且大河底段572地號土地價值高於新山佳段23地號土地，原告訴訟根本毫無利益，若無利為何原告要花費時間及金錢提出訴訟還另案提告？原告、同意人及不同意人明明還有其他持分之道路用地，若為解決土地持分問題，應以持分比例交換或以分割、變價分割訴訟為之，而原告及同意人濫用土地法第34條之1，以大欺小，利用社會資源及法律圖牟私利，意圖損害其他不同意人財產及權利，違背憲法保障人民財產權之規定等語。

㈡聲明：駁回原告之訴。

五、參加人方信淳、陳品竹、陳正德、方東三、駱俊榮、鄭雲心、陳宛彤未於期日到場，亦未提出任何答辯及聲明。

六、爭點：

㈠共有人以互易（交換）土地為原因，申請土地所有權移轉登記，有無土地法第34條之1第1項規定之適用？

㈡被告依土地登記規則第57條第1項第2款、第3款規定，以原處分否准原告109年1月31日之申請移轉登記，是否適法？

㈢原告請求被告對於原告109年1月31日之申請移轉登記，應作成准予登記之行政處分，是否有理由？

七、本院的判斷：

㈠前提事實：

上述事實概要欄所載之事實，除前列之爭點事項外，其餘為兩造所不爭執，且有土地登記申請書、被告109年2月11日南地所一字第1090000973號函、陳采廷等人異議書、內政部109年8月6日台內地字第1090129832號函、原處分函文、訴願書、訴願決定等件資料影本附卷可證（本院卷1第105-284頁），此部分事實堪以認定。

㈡共有人以互易（交換）土地為原因，申請土地所有權移轉登記，並無土地法第34條之1第1項規定之適用：

1.應適用之法規：

⑴憲法第15條規定：「人民之生存權、工作權及財產權，應予保障。」

⑵土地法第34條之1規定：「（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1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4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15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。」

⑶土地法第34條之1執行要點第3點規定：「本法條第1項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割；所定變更，以有償或不影響不同意共有人之利益為限；……」此規定106年12月1日修正理由略以：「本法條之規定，係以限制少數共有人所有權之方式，以增進公共利益，故為符合憲法保障財產權之意旨，該法條之適用範圍應限縮於可兼顧不同意少數共有人之利益之情形，並對之應有合理性之補償。準此，無償性之處分與無償性設定上開物權，對於不同意共有人之所有權造成過大侵害，故不在適用之列。」（本院1卷第331-332頁）

⑷土地登記規則第57條第1項第2款及第3款規定：「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：……二、依法不應登記。三、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者。」

2.內政部109年8月6日台內地字第1090129832號函釋意旨略以：「二、按土地法第34條之1（以下簡稱本法條）第1項規定：『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。』其立法意旨係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第819條第2項、第828條第3項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益。又該項規定強制剝奪不

同意處分共有人之應有部分，或使其應有部分受重大限制，自應兼顧不同意共有人之利益，並對之有合理之補償，方能符合憲法財產權保障之要求（司法院釋字第562號解釋及謝在全，民法物權論【上】103年9月修訂6版，第367頁及第368頁參照）。三、次按交換所有權移轉登記，係指當事人約定以土地或建物所有權相互交換，訂立契約所為之土地或建物權利移轉登記，依據法務部78年3月6日（78）法律字第4170號函示，交換土地或建物而移轉所有權，性質上屬處分行為（物權行為）。惟倘由多數共有人代理少數共有人約定以土地或建物所有權相互交換，其交換位置及條件等決定難謂合理，且本法條於交換未設有優先購買權之衡平機制（本部70年1月26日台內地字第4796號函參照），勢必侵害少數共有人權益，未能符合財產權保障之要求。又於交換所有權移轉登記後，該共有關係仍維持於相互移轉後所取得之共有不動產標的上，亦與本法係為解決共有不動產糾紛之目的未合。故共有人以交換為原因辦理所有權移轉登記自無本法條第1項規定之適用，依民法第819條第2項及第828條第3項規定，應經共有人全體同意。」上開內政部函釋，係內政部就其主管之土地法第34條之1規定所為解釋性函釋，尚無違背母法規定，被告自得予以適用。

3.綜合上述法規及解釋，本院認為共有人以互易（交換）土地為原因，申請土地所有權移轉登記，並無土地法第34條之1第1項規定之適用：

⑴土地法第34條之1第1項之立法意旨係在於兼顧共有人之權益範圍內，排除民法第819條第2項、第828條第3項規定之適用，以便利不動產所有權之交易，解決共有不動產之糾紛，促進共有物之有效利用，增進公共利益。又該項規定

強制剝奪不同意處分共有人之應有部分，或使其應有部分受重大限制，自應兼顧不同意共有人之利益，並對之有合理之補償，方能符合憲法第15條財產權保障之要求。

⑵交換土地或建物而移轉所有權，性質上雖屬處分行為，惟倘由多數共有人代理少數共有人約定以土地或建物所有權相互交換，其交換位置及條件等決定難謂合理，且土地法第34條之1第1項就交換未設有優先購買權之衡平機制（內政部70年1月26日台內地字第4796號函參照），勢必侵害少數共有人權益，未能符合憲法第15條財產權保障之要求。

⑶又於交換所有權移轉登記後，該共有關係仍維持於相互移轉後所取得之共有不動產標的上，顯與土地法第34條之1係為解決共有不動產糾紛之目的未合。

⑷土地法第34條之1執行要點第3點規定：「本法條第1項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割……」雖未明文將互易（交換）排除適用，惟依舉輕以明重之法理，共有物分割既已排除在外，則對共有人權益影響更大之互易（交換），更應屬排除之列。蓋共有物分割雖係原地分割，然因位置不同恐致其價差極大，故應予排除適用土地法第34條之1第1項，至於互易因交換位置及條件等決定更難期其合理，對共有人權益影響更大，其導致之不公平更甚於共有物分割，更應予排除適用。故土地法第34條之1第1項所稱「處分」及土地法第34條之1執行要點第3點所稱「有償讓與」，並不包括互易（交換）。

㈢原告所為不符土地法第34條之1之立法精神及憲法第15條之財產權保障，嚴重侵害不同意共有人之權益，且違反誠信原則，被告依土地登記規則第57條第1項第2款、第3款規定，

以原處分否准原告109年1月31日之申請移轉登記，適法有據：

1.民法第148條規定：「（第1項）權利之行使，不得違反公共利益，或以損害他人為主要目的。（第2項）行使權利，履行義務，應依誠實及信用方法。」

2.系爭交換之2筆土地，其土地分區、位置及價值均顯不相當：

⑴新山佳段23地號土地為都市○○○道路用地，位於竹南鎮市中心及頭份市交界，鄰近山佳國小、竹南運動公園、君毅高中、7-11便利商店及香山交流道，位於人口稠密、交通便利、商業繁榮的頭份鎮市區，有其位置圖、航照圖及現況照片等附卷可稽（本院卷2第255頁、第501-505頁），該土地之110年公告現值達516萬餘元（34,500元x 149.69平方公尺=5,164,305元）（本院卷2第39頁）（106年公告現值為34,000元x 152平方公尺=5,168,000元，本院卷1第410頁），雖為公共設施保留地，但於被徵收前仍得為原來之使用，且依土地徵收條例第30條第1項規定：「被徵收之土地，應按照徵收當期之市價補償其地價。在都市計畫區內之公共設施保留地，應按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。」及土地徵收條例施行細則第31條規定：「本條例第30條第1項規定之毗鄰非公共設施保留地之平均市價，指毗鄰各非公共設施保留地市場正常交易價格之平均數，比照平均地權條例施行細則第63條第2項規定計算之。毗鄰部分為公共設施用地經納入計算致平均市價降低者，不予納入。」縱使苗栗縣政府對於該土地現無徵收計畫，惟將來倘經徵收，亦係按毗鄰非公共設施保留地之平均市價補償其地價。新山佳段23地號土地及其

上建物現由原告及其他同意交換共有人占有，並出租予三商行股份有限公司，108年每月租金達34,000元，有房屋租賃契約書、契約變更議定書附卷可證（本院卷2第235-237頁），更可證明該地價值不斐。

⑵反之，大河底段572地號土地屬山坡保育地之農牧用地，不但地處人口稀少、交通不便、尚未開發的三灣鄉深山處，根本無路可通至該地，有該土地位置圖及現況照片等附卷可稽（本院卷2第245頁、第507-511頁）。且該土地110年公告現值僅66萬餘元（460元x 1,437平方公尺=661,020元）（本院2卷第55頁）（與106年度公告現值相同，本院卷1第403頁），與新山佳段23地號土地公告現值相差達8倍之多。

⑶據上可知，系爭2筆土地從土地分區、位置及公告現值等方面相衡，其價值顯不相當。此外，原告林文華與原告方世樑及同意交換共有人等11人，因交換系爭2筆土地而存在交換差額，均以原告林文華為受贈人，申報贈與稅，此有財政部中區國稅局竹南稽徵所109年12月21日中區國稅竹南營所字第1090353428號函檢送方世樑、方鐘金蓮、鐘雪碧、黃詩怡等5人與原告林文華贈與稅申報書；財政部中區國稅局民權稽徵所109年12月24日中區民權營所字第1092618766號函檢送林炫與原告林文華贈與稅申報書；財政部北區國稅局新竹分區109年12月25日北區國稅新竹營字第1090337546號函檢送林琦、林均澤、林予婷、林于仙、方玉玲與原告林文華贈與稅申報書等相關資料附卷可佐（本院卷1第384至500頁），更可證明新山佳段23地號土地之價值明顯高於大河底段572地號土地之價值。然原告方世樑及同意交換共有人等11人卻以通知書通知參加人：

「系爭2筆土地交換權利價值相同無差額，故無涉及對價或補償」等語（本院卷1第167頁），企圖將價值較高之新山佳段23地號土地交換為原告林文華所有，顯已嚴重侵害不同意共有人之利益。故原告主張新山佳段23地號土地為道路用地，當地政府縱使徵收係以公告現值15%價格收購，及依內政部實價登錄附近成交行情，新山佳段23地號土地僅約138萬元，與大河底段572地號附近成交行情計算約174萬，二者土地交換價格差距尚無過大等語，顯與事實不符，並不可採。

3.經查，原告方世樑係於91年至94年間自方乾坤、方鐘金蓮、方信輝、方信繁、方信藏買賣取得新山佳段23地號土地持分共計189分之60（本院卷2第133-152頁），嗣於102年贈與該土地持分63分之1予黃詩怡（同卷第153-156頁）；104年間出賣該土地持分567分之4予黃詩怡（同卷第157-160頁）；104年間出賣該土地持分567分之186予林炫（同卷第161-164頁）；104年間出賣該土地持分567分之4予林琦（同卷第165-168頁）；105年間分別贈與該土地持分567分之1予林于仙、林予婷、原告林文華（同卷第169-172頁）；原告林文華再於106年間將該土地持分各5670分之5分別贈與鍾雪碧、方鍾金蓮（同卷第173-176頁）；原告方世樑於106年間將該土地持分各567分之40分別贈與林均澤、方靜、方玉玲（同卷第177-180頁），其殘餘持分為567分之43，此有各土地登記申請書及土地登記謄本附卷可證（同卷第181-191頁）。亦即，於104年之前，新山佳段23地號同意交換之11人中，原僅方世樑、黃詩怡等2人為共有人，顯不達全體共有人之半數，原告方世樑為使同意之共有人超過半數，蓄意於交換前以贈與、買賣方式移轉部分應有部分予方靜、林炫、林琦、

林于仙、林予婷、林均澤、方玉玲、鍾雪碧、方鍾金蓮等9人，使同意之共有人超過半數，如此以惡意增加共有人達半數以上之方式操作土地法第34條之1，徒然使共有關係複雜化，顯違反公共利益及土地法第34條之1之立法意旨。若准予交換，則將使交換後之大河底段751地號土地共有人達21人，致複雜的共有關係移轉至大河底段751地號土地，顯然違反土地法第34條之1之立法精神。

4.再者，新山佳段23地號土地同意交換之共有人為方世樑、方靜、林炫、林琦、林于仙、林予婷、林均澤、方玉玲、鍾雪碧、方鍾金蓮、黃詩怡等11人，其中原告林文華為原告方世樑之姊夫，方靜為原告林文華之妻子，林琦、林于仙、林予婷、林炫為原告林文華之女兒，林均澤為原告林文華之兒子，方玉玲為原告方世樑之姊姊，鐘雪碧為原告林文華之母親，方鐘金蓮為原告方世樑之母親，黃詩怡為原告方世樑之朋友，此為原告方世樑所自認（本院卷2第123-126頁），且有前揭財政部中區國稅局竹南稽徵所109年12月21日中區國稅竹南營所字第1090353428號函、財政部中區國稅局民權稽徵所109年12月24日中區民權營所字第1092618766號函、財政部北區國稅局新竹分區109年12月25日北區國稅新竹營字第1090337546號函等檢送之贈與稅申報書等相關資料附卷可佐（本院卷1第384至500頁）。故同意交換之11位共有人，均為原告林文華之親友，渠等所為交換行為明顯係圖利自己，共謀侵奪不同意共有人之利益，非為共有人全體之利益，已違反民法第148條之誠信原則。

5.若土地法第34條之1可如此操作，將使全國土地共有人之權益處於隨時可能遭受其他共有人侵奪之險境，顯與該條文係為減少不動產糾紛、促進不動產利用經濟，並兼顧保護少數

共有人財產權益等立法目的及立法精神有違，亦悖於憲法第15條財產權應予保障之規定。

6.況且，原告林文華對參加人駱秀針等10人提起確認交換契約關係存在等訴訟，先位聲明：⑴確認原告林文華就新山佳段23地號土地之所有權移轉登記請求權存在、⑵被告駱秀針等10人應容忍原告林文華就新山佳段23地號、大河底段572地號土地辦理所有權移轉登記；備位聲明：⑴確認系爭互易契約之契約關係存在、⑵被告駱秀針等10人應容忍原告林文華就新山佳段23地號土地、大河底段572地號土地辦理土地交換移轉所有權登記，業經臺灣苗栗地方法院107年度訴字第251號民事判決，以土地法第34條之1第1項規定之「處分」應不包括互易為由，駁回原告林文華之訴，並已確定在案，有判決書附卷可證（本院卷2第397-407頁）。原告林文華應受該確定判決效力拘束，無權請求就新山佳段23地號土地之所有權為移轉登記，參加人駱秀針等人亦無容忍原告林文華就新山佳段23地號土地、大河底段572地號土地辦理土地交換移轉所有權登記之義務。

7.綜上，被告依土地登記規則第57條第1項第2款、第3款規定，以原處分否准原告109年1月31日之申請移轉登記，並無違法。原告請求被告對於原告109年1月31日之申請移轉登記，應作成准予登記之行政處分，為無理由，不應准許。

㈣原告雖主張：系爭2筆土地互易不存在土地登記規則第57條第1項第3款之私權爭執，依最高法院88年度台上字第1703號判決意旨，部分共有人依土地法第34條之1第1項規定，將共有土地之全部出賣於人，未同意出賣之共有人與買受人間，不發生任何法律關係，故參加人與原告間不具任何法律關係，且經臺中高分院108年度上訴字第347號判決認定「兩造對

於各負有系爭契約所約定之互易權利義務，並不存在私權之爭議」等語。惟查：

1.按最高行政法院103年度判字第525號判決意旨略以：「土地登記規則第57條第1項第3款所謂『爭執』，係何所指，該款雖未予明文，惟登記之權利人、義務人，原係指申請登記之法律關係之權利人、義務人而言，且權利關係人既規定限於『與申請登記之法律關係有關』之人，自應認本款所定之『爭執』，係指與申請登記之法律關係有關之爭執而言。」本件新山佳段23地號土地為原告方世樑及同意交換共有人11人，與不同意交換共有人即參加人方信淳、方英明、方東三、駱秀針、駱俊榮、鄭雲心、陳采廷、陳宛彤等10人所共有，原告方世樑等11位同意者與原告陳文華依土地法第34條之1訂立土地所有權交換移轉契約書，並以109年1月31日南地所資字第6230號登記申請書及109年1月31日頭地資字第6800號登記申請書向被告及頭份地政事務所申辦交換登記。參加人陳采廷等9人（不包括方東三）於109年5月26日提出異議書，主張系爭2筆交換土地之價值差異過大、有優先購買權及提出數則民事判決認為系爭2筆土地交換為通謀虛偽意思表示等情，有土地登記申請書及異議書附卷可憑（本院卷1第105-214、219-248頁）。參加人陳采廷等人既為系爭交換土地新山佳段23地號土地之共有人，自為本案權利關係之人。被告既已知悉原告主張之登記原因所涉私法上法律關係，於登記之權利人、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，而涉私權爭執時，而依土地登記規則第57條第1項第3款規定辦理，並無違法。原告主張參加人與原告間不具任何法律關係，亦無私法爭執，顯無可採。

2.至於臺中高分院108年度上訴字第347號判決（本院1卷第35-

43頁），係因原告陳文華與原告方世樑等11位同意者於系爭2筆土地訂立土地所有權交換移轉契約書後，由原告陳文華訴請原告方世樑等11位同意者履行所有權移轉登記，經該判決以兩造對於系爭交換契約之簽訂及內容，既均無爭議，足見兩造對於各負有系爭契約所約定之互易權利義務，並不存在私權之爭執，而駁回渠等之上訴。則該判決之兩造當事人僅為原告陳文華及原告方世樑等11位同意交換之共有人，並不包含不同意交換之共有人即參加人。因此，該判決所稱「兩造對於各負有系爭契約所約定之互易權利義務，並不存在私權之爭議」，其判決效力僅及於判決之當事人即原告與同意交換共有人，並不及於不同意交換之共有人即參加人。原告據該判決主張參加人與原告間不具爭執法律關係，被告應依判決意旨辦理移轉登記等語，容屬其主觀之見解，並不可採。

㈤另原告主張：內政部109年8月6日台內地字第1090129832號函釋增添法律所無之限制，應屬無效，且新舊函釋見解變更有中央法規標準法第18條規定、信賴保護原則之適用乙節。參諸司法院釋字第287號解釋意旨：「行政主管機關就行政法規所為之釋示，係闡明法規之原意，應自法規生效之日起有其適用。」內政部作為土地法令之主管機關，基於職權本得就土地法第34條之1第1項規定適用情形而為闡釋，則內政部系爭函釋既屬闡明法規原意而無涉法規變動情形，且自法規生效之日起有其適用，即無中央法規標準法第18條法規變更時從新從優原則或信賴保護原則適用自明，原告此部分主張，亦不足採。

㈥綜上，被告於受理本件申請案過程中，新山佳段23地號土地不同意處分之共有人陳采廷等9人提出異議，核其異議內容

無非針對原告申請登記之原因關係即土地交換契約之效力、性質提出質疑，並檢附相關法院判決為證，是被告核認本件土地交換登記申請案件尚存私權爭執，而屬土地登記規則第57條第1項第3款規定「登記之權利人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執」之情形，並作成原處分予以駁回，於法並無違誤。其次，內政部為考量土地法減少不動產糾紛、促進不動產利用經濟並兼顧保護少數共有人財產權益等目的，而以109年8月6日台內地字第1090129832號函解釋土地法第34條之1第1項規定不包括共有人以交換為原因申請所有權移轉登記之情形，是項情形應依民法第819條第2項或第828條第3項規定經全體共有人同意為之。從而，原告之申請案因新山佳段23地號土地非經全體共有人同意交換移轉所有權，被告據該函釋而依土地登記規則第57條第1項第2款規定駁回原告所請，亦屬有據。原告訴請撤銷原處分及訴願決定，並請求被告對於原告109年1月31日之申請移轉登記，應作成准予登記之行政處分，均屬無理由。

(七)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，併此敘明。

八、結論：原告之訴無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　4　　月　　8　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法官　劉　錫　賢

法　官　楊　嵎　琇

法　官　陳　文　燦

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　　110　　年　　4　　月　　8　　日

書記官　林　昱　妏