臺中高等行政法院判決

110年度訴字第41號

110年9月2日辯論終結

原　　告　林文華

　　方世樑

被　　告　苗栗縣頭份地政事務所

代　表　人　林智明

訴訟代理人　黃秋枝

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110年1月29日109年苗府訴字第82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、被告代表人原為陳水生，於訴訟進行中變更為林智明，經變更後之代表人聲明承受訴訟（本院卷2第121頁至第124頁），核無不合，應予准許。

二、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，爰依到場被告之聲請，由其一造辯論而為判決（本院卷2第180頁），核無不合，應予准許。

三、原告起訴時狀載訴之聲明第2項原為：「二、被告應准許原告交換移轉登記之申請。」，嗣原告於民國110年7月27日準備程序經本院諭知，更正為：「二、被告對於原告109年1月31日頭地資字第6800號之申請，應作成准予辦理苗栗縣○○鄉○

○○段○○○○號與苗栗縣○○鎮○○○段○○○號（苗栗縣竹南地政事務所南地所資字第6230號土地登記申請書）土地交換移轉登記之行政處分。」（丁證1），並經被告同意，核原告上開更正於程序上並無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、爭訟概要：

緣原告等因所有權移轉交換登記事件，向被告（為協辦機關）以109年1月31日（收件日）頭地資字第6800號土地登記申請書、向苗栗縣竹南地政事務所（為主辦機關，下稱竹南地政）以109年1月31日（收件日）南地所資字第6230號土地登記申請書，申請苗栗縣○○鄉○○○段○○○○號（下稱572地號土地）與苗栗縣○○鎮○○○段○○○號（重測○○○鎮○○段○○○號）土地（下稱系爭土地）交換登記，惟系爭土地係屬共有狀態，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之規定辦理移轉登記認有法律適用及實際執行面之疑義，經主辦機關竹南地政報請上級機關釋疑，嗣被告以內政部109年8月6日台內地字第1090129832號函（下稱109年8月6日函）為據，認本案無土地法第34條之1第1項規定之適用，且不同意交換之共有人陳采廷等共9人（下稱不同意共有人）已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，以被告109年8月14日新登駁字第73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，經苗栗縣政府以110年1月29日109年苗府訴字第82號訴願決定（下稱訴願決定）駁回，原告仍不服，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.不同意共有人曾於107年3月14日對原告林文華於107年3月12日申請交換所有權登記乙案提出書面異議，故原告林文華依土地登記規則第57條第1項第4款規定訴請司法機關裁判，經臺灣高等法院臺中分院（下稱臺中高分院）108年12月31日108年度上字第347號判決確定（下稱108年度上字第347號民事判決），嗣原告於109年1月31日檢具108年度上字第347號民事判決向被告申請辦理交換登記，然不同意共有人於109年5月26日提出相同理由異議書，故被告以原處分駁回原告之申請，惟依最高行政法院92年度判字第1324號判決及108年度判字第172號判決意旨與法務部100年6月14日法律決字第10000139 53號函要旨規定，受理登記機關即不應置該確定民事判決不顧，藉故拒辦登記，方符憲法規定行政權、司法權分立互重之旨。且本院並無權就不同意共有人所主張之私法上爭執，逕行確認私法上法律關係。

2.不同意共有人於109年5月26日提出異議書之內容僅係表示反對系爭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，是否對於本件原告所申請不動產交換所有權登記之法律關係之存在有所影響？則被告逕以本件涉及私權爭執為由而駁回系爭申請案，尚嫌率斷。又108年度上字第347號民事判決既已表明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，且依民事訴訟法第67條之1第3項準用第67條，再準用第63條規定，本裁判對不同意共有人有同法第63條之效力，則行政法院及行政機關不得再為相反的判斷，以符訴訟法上之誠信原則。

3.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，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。故內政部109年8月6日函對「交換」法律見解變更，則內政部106年12月1日修正之土地法第34條之1執行要點第3點應自109年8月7日起當然失效，惟依據土地法第34條之1規定訂定之土地法第34條之1執行要點第3點之效力為何？如認該土地法第34條之1執行要點第3點尚未廢止而仍屬有效，則尚無中央法規標準法第18條所定「據以准許之法規有變更」之情形，從而無法規變動規定之適用；如認土地法第34條之1執行要點第3點因內政部109年8月6日函規定之失效而失所依附，而已併同失效，則雖屬中央法規標準法第18條所稱「據以准許之法規有變更」之情形，惟是否符合前述從新從優原則規定之新法規未廢除或禁止所聲請事項之要件，及新法規究何所指？再者，內政部逕以109年8月6日函訂定而限縮當時有效之土地法第34條之1及土地法第34條之1執行要點第3點處分定義可適用之範圍，均為增加法律所無之限制，違反憲法保障人民財產權之意旨及與法律保留原則有違，應不再適用。由上可知，訴願機關未於理由中說明本件所適用之法規，新、舊法規如何適用之問題即遽適用修正後之內政部109年8月6日函之規定，亦有訴願決定不備理由之違誤及違反行政訴訟法第48條規定與誠信原則。

4.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範疇，應有信賴保護原則之適用。故本案於109年1月31日向竹南地政申請土地交換登記，依土地法第34條之1執行要點第3點規定，

既並無排除「交換」之規定且交換之行為屬有償讓與之處分，雖內政部109年8月6日函對「交換」法律見解變更，使得原告林文華從有利情勢變為不利，依大法官釋字第605號解釋、中央法規標準法第18條後段規定、行政程序法第158條規定，原告林文華109年1月31日向登記機關申請之交換移轉登記案應無內政部109年8月6日函之適用，又該函違反行政程序法第158條、第8條及司法院釋字第605號解釋意旨與中央法規標準法第18條、法律保留原則、信賴保護原則已如上述。

㈡聲明：

1.訴願決定及原處分均撤銷。

2.被告對於原告109年1月31日頭地資字第6800號之申請，應作成准予辦理苗栗縣○○鄉○○○段○○○○號○○○鎮○○○段○○○號（竹南地政南地所資字第6230號土地登記申請書）土地交換移轉登記之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.系爭土地互易是否涉及私權爭執部分：

⑴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（即不同意共有人），其異議理由經被告受理後，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號函意旨及參考苗栗縣政府訴願決定書理由三所引，最高行政法院103年度判字第525號判決意旨，異議人異議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款規定予以駁回。

2.本件是否受最高行政法院85年度判字第2610號判決要旨及108年度上字第347號民事判決之拘束：

⑴依據土地登記規則第57條第4項規定，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日收件頭地資字第6800號）為同一案件，案經異議人以書面提出異議，被告以土地登記規則第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18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年度上字第347號民事判決，認登記機關即應依據該確定判決審查並為准駁。然該判決書所示，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。惟不同意共有人提出異議，本案存有私權爭執。

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，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再提起之訴訟事件，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，故本件之爭執仍然存在，被告依法駁回，原處分並無違誤。

3.本件法規之適用：

⑴按行政程序法第159條第2項第2款規定及司法院釋字第287號解釋意旨，本件曾於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，故本件係依行政程序法報請上級機關函釋後，作成原處分。

⑵再參苗栗縣政府訴願決定書理由三所引臺北高等行政法院101年度訴字第999號判決意旨及訴願決定書理由五，原告之訴應無理由。

4.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，惟本件於審查期間，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號令修正土地法第34條之1執行要點立法理由相違。故本件依土地登記規則第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，是原告之訴並無理由。

㈡聲明：

原告之訴駁回。

四、爭點：被告以原處分否准原告109年1月31日之申請移轉登記，是否適法？

五、本院的判斷：

㈠前提事實：

1.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、竹南地政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。

2.主辦單位作成之竹南地政109年2月11日南地所一字第1090000973號函（乙證2），原告不服，惟業經本院109年度訴字第282號判決駁回其訴（本院卷1第446頁至480頁並經本院調閱電子卷全卷附卷供核，本院卷1第481頁）。

㈡被告為協辦單位以原處分否准原告之申請，應屬適法：

1.應適用的法令：

⑴土地法第34條之1第1項、第37條。

⑵民法第819條第2項及第828條第3項。

⑶土地登記規則第1條、第3條、第57條第1項第2款及第3款、第3項。

⑷苗栗縣各地政事務所辦理跨所土地登記作業修正要點第2點、第3點第1項。

2.按土地法第37條第2項規定授權訂定之土地登記規則第3條第1項、第3項規定可知，直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，土地登記原則由該土地所在地之登記機關辦理，例外於申請登記之項目已實施跨登記機關登記時，得由同直轄市、縣（市）內其他登記機關辦理之。

3.次按苗栗縣各地政事務所辦理跨所土地登記作業修正要

點（下稱跨所登記要點）第2點及第3點第1項第11款之規定（本院卷1第397至398頁）意旨，依土地法第34條之1辦理之土地交換登記，並非可依該要點辦理之跨所登記案件。又依內政部95年1月23日內授中辦地字第0950724930號函之意旨（本院卷1第385至386頁），於各不動產標的分由不同登記機關管轄之所有權交換登記案件，應由申請人於訂立所有權交換移轉契約書後，依土地及建物標示所轄登記機關數，分別填寫土地登記申請書、契約書副本；並以契約書所列標示宗數最多（宗數相同者以契約書所列前者）之所轄登記機關為主辦機關，其餘登記機關為協辦機關，由申請人分別檢附申請資料至主辦機關、協辦機關辦理收件，由主辦機關進行相關核對及審查工作；審查後，如依法令應予駁回者，應通知各協辦機關同時辦理駁回作業。查內政部上開函釋，係其為統一各登記機關受理跨所辦理所有權交換登記案件之作業程序，基於其中央地政機關之職權所發布，核與土地登記規則第3條規定並未牴觸，亦未違反法律保留原則，本院自得予以適用。準此可知，該等跨所所有權交換登記案件之申請，協辦機關雖亦辦理收件，然其對於該申請案件所為之准駁決定，實悉以主辦機關之審查結果為依歸，而尚無從自行審查該等申請案件並作成決定。

4.經查，572地號土地與系爭土地之所在地登記機關分別為被告及竹南地政。原告方世樑等人因所有權移轉交換登記事件，向被告以109年1月31日（收件日）頭地資字第6800號土地登記申請書、向主辦機關竹南地政以109年1月31日（收件日）南地所資字第6230號土地登記申

請書，依土地法第34條之1規定，申請572地號土地與系爭土地交換登記（乙證1）。又於被告及竹南地政受理本件申請案過程中，系爭土地不同意處分之共有人陳采廷等9人提出異議，其異議內容係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，此有異議人109年5月26日異議書附卷可稽（乙證3）。

5.又竹南地政經審查系爭土地係屬共有狀態，對於共有人得否以交換為原因而依據土地法第34條之1之規定辦理移轉登記認有法律適用及實際執行面之疑義，乃以109年2月11日南地所一字第1090000973號函（乙證2）報請苗栗縣政府釋疑，嗣經內政部109年8月6日函（本院卷1第211-213頁）略以：「……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。」，苗栗

縣政府乃以109年8月13日府地籍字第0000000000A號函（本院卷1第197頁）覆竹南地政及被告。竹南地政及被告乃依土地登記規則第57條第1項第2款及第3款規定，分別以竹南地政109年2月11日南地所一字第1090000973號函（乙證2）及以原處分（乙證5）駁回原告之申請，依前揭規定及說明，本件既以竹南地政為主辦機關，被告為協辦機關，則被告應以主辦機關竹南地政之審查結果為依歸。

6.又按依土地法第37條規定授權訂定之土地登記規則第57條第1項第3款、第3項規定：「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。……」、「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。」是可知，土地登記程序應依土地法及土地登記規則等相關規定辦理，所申請之登記，如涉及私權糾紛者，其權利歸屬認定應由司法機關以裁判為之，而非由地政機關以行政處分定之，此乃權力分立的本質。上開所稱「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」，應係指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係之爭執，在未經有權認定機關確認前，登記權利人所申請登記事項之權利是否確屬存在，尚不明確者而言。又此規定就爭執之法律關係為何，雖未予明文，惟依權利關係人須限於與申請登記之法律關係有關之人以觀，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。登記機關既非有權為終局認定之司法機關，登記權利人所申請登記之權利是否確屬存在，在未經有權認定機關確認前，尚不明確，登記機關即應駁回登記之申請，並無准許與否之裁量權限，先予指明（最高行政法院108年度上字第688號判決意旨參照）。

7.次按民法上之分別共有係以個人主義下之所有權為其構造基礎，共有人對共有物之所有權，原則上非經共有人之同意，不得予以消滅或加以剝奪。土地法為促進共有物之利用，增設共有不動產之處分以共有人多數決為之之規定，自不宜作最廣義與廣義解釋，以免與分別共有之法律上構造基礎相違。且處分共有物之方式，除買賣得依同一價格條件主張優先購買外，其他類型之處分方式，對於不同意少數共有人之權利維護機制均付之闕如，使土地法第34條之1第1項規定淪為「大欺小」、「強凌弱」，變成多數共有人圖牟私利之工具，故論者多認有徹底檢討、限縮適用範圍或予以廢止之必要。而實務上為避免對不同意共有人之所有權造成過大之侵害，符合憲法對人民財產權之保障及比例原則之要求，已曾對土地法第34條之1第1項所規定之「處分」之意義為限縮解釋，認不包括無償之贈與行為在內。而土地法第34條之1保障少數共有人之規範設計僅有該條第4項優先購買權之規定，故於少數共有人不能行使優先購買權或行使有困難之類型，均應排除於同條第1項所定「處分」概

念外，以符合憲法關於對人民財產權之保障及比例原則之要求（合憲性解釋），並方能兼顧少數共有人之權益與共有人間之公平。而於互易之情形，因屬以物易物，雖民法第398條規定互易準用買賣之規定，但就有償取得共有物之對價為何，應如何決定，將發生重大爭議，故亦應限縮解釋土地法第34條之1第1項規定「處分」之概念，認互易並不包括在內。

8.再按土地法第34條之1執行要點於106年12月1日之修正理由記載：「一、……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。……」而內政部109年8月6日函釋略以：「……二、按土地法第34條之1（以下簡稱本法條）第1項規定……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。」亦同此旨，經核上開規定及函釋係地政主管機關內政部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，為執行土地法第34條之1之規定，基於職權所發布之行政規則，作為所屬公務人員執行職務之依據，核與土地法第34條之1規定並未牴觸，亦未違反法律保留原則，本院自得予以適用。是原告主張內政部上開函釋增添法律所無之限制，認有違反法律保留原則之嫌，應屬無效，認有違信賴保護原則、法治國原則云云，自難採憑。

9.經查，原告等因所有權移轉交換登記事件，向被告以109年1月31日（收件日）頭地資字第6800號土地登記申請書、向竹南地政（主辦機關）以109年1月31日（收件日）南地所資字第6230號土地登記申請書，申請572地號土地與系爭土地交換登記（乙證1）。而於被告受理本件申請案過程中，系爭土地不同意處分之共有人陳采廷

等9人提出異議，核其異議內容係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，此有異議人109年5月26日異議書附卷可稽（乙證3）。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，將原告之申請以原處分予以駁回，於法並無違誤。

10. 至原告所執臺中高分院108年度上字第347號民事判決，核其理由略以：「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……」，所指兩造僅是系爭訴訟當事人即原告林文華與包括原告方世樑在內系爭土地同意處分之共有人等11人，且該判決理由亦載：「……依前開駁回通知書之『駁回理由』所載，及受告知訴訟人方信淳等4人（按即方信淳、駱秀針、方英明、陳采廷等4人）於本件原審時及本院中之陳述，可知就系爭契約與上訴人存有私權爭執者，為方信淳等4人，被上訴人則始終與上訴人為一致之主張，兩造間並不存在私權爭議，更經本院審認如前。是以上訴人列被上訴人為本件被告，請求被上訴人辦理或協同辦理土地所有權交換登記，核與土地登記規則第57條第3項所定要件，即屬有間，於法無據。」，從而，原告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。

11. 又因系爭土地係屬共有狀態，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之規定辦理移轉登記

認有法律適用及實際執行面之疑義，經竹南地政以109年2月11日南地所一字第1090000973號函（乙證2）報請苗栗縣政府釋疑，嗣被告以內政部109年8月6日函為據而認本案無土地法第34條之1第1項規定之適用，且不同意交換之共有人共9人已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，以原處分駁回原告之申請，核屬有據。

㈢綜上所述，原處分否准原告之登記申請，自屬適法有據。訴願決定予以維持，並無不合。原告訴請撤銷，並求為判決如訴之聲明第2項所示，均為無理由，應予駁回。

㈣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，一併說明。

六、結論：原告之訴為無理由。

中　　華　　民　　國　　110　　年　　9　　月　　23　　日

臺中高等行政法院第二庭

審判長法　官　劉　錫　賢

法　官　楊　蕙　芬

法　官　林　靜　雯

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　　9　　月　　29　　日

書記官　李　孟　純

本判決引用的相關條文

【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3分之2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。

第37條

（第1項）土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。

（第2項）土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件

及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。

【土地登記規則】

第1條

本規則依土地法第37條第2項規定訂定之。

第3條第1項、第3項

（第1項）土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣（市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該土地所在地之登記機關辦理之。

（第3項）直轄市、縣（市）地政機關已在轄區內另設或分設登記機關，且登記項目已實施跨登記機關登記者，得由同直轄市、縣（市）內其他登記機關辦理之。

第57條第1項第2款及第3款、第3項

（第1項）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。

（第3項）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。

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	臺灣高等法院臺中分院108年度上字第347號民事判決	本院卷1	P47-55
甲證2	臺灣苗栗地方法院108年1月10日苗院傑民信107訴590字	本院卷2	P45-69

	第971號函(稿)暨送達證書		
甲證3	臺灣高等法院臺中分院108年度上字第347號民事報到單	本院卷2	P71-72
乙證1	109年1月31日頭地資字第6800號土地登記申請書全件影本	本院卷1	P147-201
乙證2	苗栗縣竹南地政事務所109年2月11日南地所一字第1090000000號函影本	本院卷1	P203-209
乙證3	陳采廷等9人109年5月26日（被告109年5月27日總收文第0000000000號）異議書影本	本院卷1	P215-221
乙證4	內政部109年8月6日台內地字第1090129832號函	本院卷1	P211-213
乙證5	原處分-被告109年8月14日新登駁字第73號駁回通知書	本院卷1	P223
乙證6	林文華及方世樑等2人109年8月19日訴願書	本院卷1	P225-277

（續上頁）

乙證7	訴願決定-苗栗縣政府110年1月29日109年苗府訴字第82號訴願決定書	本院卷1	P279-295
乙證8	內政部99年10月22日內授中辦地字第0990051281號函	本院卷1	P297-298
乙證9	苗栗縣政府107年7月27日107年苗府訴字第18號訴願決定書	本院卷1	P300-313
乙證10	法務部109年7月29日法律字第00000000000號函	本院卷1	P315
乙證11	內政部106年12月1日台內地字第1061307056號令	本院卷1	P317-344
乙證12	土地登記規則第3條條文	本院卷1	P395
乙證13	104年4月1日府地籍字第1040000000號苗栗縣各地政事務所辦理跨所土地登記作業修正要點	本院卷1	P397-400
乙證14	內政部100年10月編土地登記審查手冊第四章第三節交	本院卷1	P401-402

（續上頁）

	換登記參、五、登記機關受理跨所辦理所有權交換登記案件聯繫作業程序		
乙證15	內政部95年1月23日內授中辦地字第0950724930號函	本院卷1	P403
乙證16	內政部109年8月6日台內地字第1090129832號函	本院卷1	P405
乙證17	土地登記規則第57條第1項第2款及第3款	本院卷1	P406
乙證18	109年8月份行事曆	本院卷1	P415
乙證19	被告109年8月13日第1090004925號函簽辦流程清單	本院卷1	P417
乙證20	苗栗縣政府109年8月13日府地籍字第0000000000A號函	本院卷1	P418
乙證21	苗栗縣竹南地政事務所110年4月15日南地所一字第1100000000號函	本院卷1	P423-424
乙證22	苗栗縣竹南地政事務所109年8月17日新登駁字第99號	本院卷1	P425

（續上頁）

	土地登記案件駁回通知書		
乙證23	苗栗縣竹南地政事務所109年8月13日總收文號第1090006165號函簽辦流程清單	本院卷1	P426
乙證24	苗栗縣政府109年11月6日109年苗府訴字第81號訴願決定書	本院卷1	P428-445
乙證25	本院110年4月8日109年度訴字第282號判決	本院卷1	P448-479
乙證26	○○○鎮○○○段○○○號（重測○○○鎮○○段○○○號）謄本	訴願卷	P128-135
丁證1	110年7月27日準備程序筆錄	本院卷2	P143-149