

臺北高等行政法院判決

108年度訴字第1783號

) FKT64W1Z1X5L0;@109年3月19日辯

原告 洪世雄
被告 臺北市中山地政事務所
代表人 張麗美
訴訟代理人 楊鐵山
李昇達

上列當事人間有關土地登記事務事件，原告不服臺北市政府中華民國108年10月14日府訴二字第1086103471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。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要：

(一)臺北市○○區○○段5小段301地號土地（下稱系爭土地），權利範圍2分之1原屬○○○，嗣○○○將其應有部分信託予登記予台北富邦商業銀行股份有限公司（下稱台北富邦銀行），經撤銷信託後，○○○再信託予長虹建設股份有限公司、璞真建設股份有限公司後，最終贈與臺北市。另權利範圍2分之1原為原告之被繼承人所有，於民國98年9月8日辦竣繼承登記為原告與訴外人○○○、○○○、○○○、○○○（下稱○○○等4人）所有（五人權利範圍各為10分之1），嗣○○○等4人將其所有之應有部分共計10分之4，於99年6月2日辦竣信託登記予台北富邦銀行；台北富邦銀行復於107年3月30日以被告收件中山字第06522號土地登記申請書，就系

01 爭土地向被告申請辦理所有權移轉為久云建設股份有限公司
02 所有（登記原因為「買賣」），久云建設股份有限公司則將
03 系爭土地中5000分之1972部分，於107年8月24日辦竣信託登
04 記予板信商業銀行股份有限公司。

05 (二)原告於108年6月12日向被告申請「儘速撤銷現登記所有權人
06 名義，更改回原登記所有權人名義，以保障發文者優先購買
07 權利」，被告登記收文後發函原告應補正檢附經法院判決塗
08 銷確定及其確定證明之文件，並以判決塗銷為登記原因辦理
09 收件；惟原告逾期仍未補正，被告乃依土地登記規則第57條
10 第1項第4款規定，以108年7月15日中登駁字第000163號駁回
11 通知書（下稱原處分）駁回原告之申請。原告不服，提起訴
12 願，經決定駁回後，提起本件行政訴訟。

13 二、原告主張略以：

14 (一)共有人○○○辦理信託登記時，未向原告通知是否優先購買
15 ，原告即向被告提出優先購買權之異議，被告前有長達7個
16 月多次利用各種法令刁難原告優先購買權異議申請，經陳情
17 市長，被告遂同意依市長裁示以土地登記規則第97條辦理，
18 惟違法核准其他共有人所有權移轉，剝奪原告之優先購買權
19 ，造成原告利益受損。

20 (二)嗣原告向被告提出本件申請，請其更改回原來未移轉前之登
21 記狀態，以保障發文者優先購買權利，被告卻誣指原告未能
22 檢具相關文件提出異議，致受理訴願機關決定「訴願駁回」
23 ，渾然未對原告之回復登記訴願及訴求作出回應，官官相護
24 原告權益難以伸張。被告尚誤導原告打電話查問或至登記櫃
25 台站崗等出售當事人送件、誤導原告到研考會陳情等，皆未
26 見被告答辯，可見被告心虛；被告又謂原告之異議，須「送
27 件後登記完畢前以書面提出異議，本所始得受理」利用職位

01 權力作弄刁難打壓拒絕原告優先購買權異議申請等語。並聲
02 明求為判決：1、訴願決定及原處分均撤銷。2、被告就現臺
03 北市○○區○○段五小段301號土地登記，回復登記成「○
04 ○○權利範圍為2分之1，及原告與○○○、○○○、○○○
05 、○○○權利範圍各為10分之1」。3、可以回復登記或回復
06 登記沒有重大困難者，請判決由原告優先購買(系爭地號持
07 分90/100所有權登記為原告所有，原告優先購買金額由被告
08 賠償金額扣除)。被告尚另賠償原告新臺幣陸仟陸佰參拾肆
09 萬元整及起訴狀送達翌日起至清償日止按年利率5%計算之利
10 息。4、不能回復登記或回復登記有重大困難者，請判決被
11 告應賠償原告新臺幣陸仟捌佰玖拾柒萬元及起訴狀送達翌日
12 起至清償日止按年利率5%計算之利息。

13 三、被告答辯略以：

14 (一)依土地法第34條之1第4項、土地登記規則第57條及土地登記
15 規則第61條第2項規定，共有人出售其應有部分，應由共有
16 人通知其他共有人是否優先購買，地政機關不負通知之義務
17 ，另土地登記申請，若申請人所檢附之證件齊全及其申請書
18 依規定填記蓋章者，除有依土地登記規則第57條駁回登記之
19 申請外應准予登記，並依土地登記規則第61條第2項，除法
20 律或同規則另有規定外，不得停止登記之進行，受理登記案
21 件倘符合上開規定，被告自不得拒絕受理登記或予以駁回。
22 共有人出賣其應有部分，係土地法第34條之1第4項，原告指
23 責被告採用錯誤法令審查案件，實屬誤會。

24 (二)原告自101年4月29日起至106年12月28日來函僅向被告主張
25 其有優先購買權，惟當時未有其他共有人因買賣而移轉持分
26 ；另原告於107年間至被告登記完畢前，亦未曾依土地登記
27 規則第97條第3項規定檢具相關證明文件向被告提出異議；

01 且原共有人已依規定於登記申請書適當欄記明「優先購買權
02 人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任
03 」字樣，被告依相關法令完成登記程序並無違誤。本件原告
04 為申請時，○○○等4人持分由受信託之台北富邦銀行賣予
05 久云建設股份有限公司業於107年4月2日完成登記，如欲回
06 復依法須檢附塗銷確定判決，因此請原告補正，惟原告逾期
07 未為補正，自應駁回其申請等語，資為抗辯。並聲明求為判
08 決：原告之訴駁回。

09 四、本院之判斷：

10 (一)按土地法第34條之1第4項規定：「共有人出賣其應有部分時
11 ，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。」土地登記
12 規則第97條規定：「申請土地權利移轉登記時……土地法第
13 34條之1第4項……規定之優先購買權人已放棄優先購買權者
14 ，應附具出賣人之切結書，或於登記申請書適當欄記明優先
15 購買權人確已放棄其優先購買權，如有不實，出賣人願負法
16 律責任字樣。……依前2項規定申請之登記，於登記完畢前
17 ，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
18 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
19 ，登記機關應駁回其登記之申請。」第61條第2項：「登記
20 程序開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之
21 進行。」足見，共有人出售其應有部分，他共有人固有優先
22 購買權，但應由出賣之共有人通知其他共有人是否應買，基
23 於登記之效率，地政機關不負通知義務，且出賣之共有人如
24 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
25 買權，如有不實，出賣人願負法律責任」字樣，除非優先購
26 買權人於登記完畢前以書面提出異議，否則登記機關即應辦
27 理移轉登記。又異議乃對他人之登記申請不服，自應於他人

申請登記後，始能提出異議，此內政部85年1月29日台（85）內地字第8575935號函：「……登記案件尚未送登記機關收件，登記名義人先以聲明書或存證信函等提出聲明或請求者……非屬應登記事項，登記機關對其內容，尚無需加註於地籍資料中……」為闡述相同意旨。

(二)再按，依實務見解，共有人出賣其應有部分時，他共有人之優先承購權為債權性質，買賣當事人間已辦畢應有部分之移轉登記者，共有人不得本於優先承購權請求塗銷移轉登記（最高法院65年台上字第853號判例），僅得請求賠償因此所生損害（最高法院99年度台上字第1302號判決），因此土地法第34條之1執行要點第11點規定：「本法條所定優先購買權，依下列規定辦理：……（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。……」亦足見，此種共有人間承購權，為共有人間之權利義務，登記機關不負通知或向優先承購權人確認之義務。優先承購權人於出賣人應有部分之移轉登記辦畢後，應不能以其未受通知行使優先承購權，而指移轉登記為違法。

(三)另按，土地法第37條規定：「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。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條規定：「本規則依土地法第三十七第二項規定訂定之。」第7條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」第56條第2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或法

01 令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：…
02 …二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或缺。
03 」第57條第1項第4款規定：「有下列各款情形之一者，登記
04 機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：…
05 四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。」因登記乃藉公
06 權力公示土地權利狀態，但登記機關不能自行認定權利狀態
07 ，故如遇申請變更或塗銷原有登記，須經法院先行確認權利
08 之歸屬或變動；土地登記規則係土地法授權訂定，依該規則
09 規定，已經登記之事項，原則上非經法院判決塗銷確定，登
10 記機關不得為塗銷登記，如有申請塗銷，未能補正法院之塗
11 銷確定判決，登記機關依法自應駁回其申請。

12 (四)本件原告起訴目的在於請求被告作成回復登記之行政處分，
13 因係請求法院判令被告應為行政處分或為一定內容之行政處
14 分，屬行政訴訟法第5條規定之課予義務訴訟；依該條規定
15 以「依法申請之案件」為起訴要件，故原告是否可獲勝訴，
16 自應以是否符合法規之請求權要件而定。本件如原告之主張
17 符合請求權法規所定要件，應准許原告請求，反之如不符合
18 請求權法規要件，則應駁回。換言之，原告應論證其本件請
19 求已符合請求權法規要件，被告始有作成處分義務，尚無法
20 不經民事法院判決塗銷確定即訴請回復登記。

21 (五)經查，臺北市○○區○○段5小段301地號土地（權利範圍2
22 分之1）為原告與○○○等4人於98年9月8日因繼承而共同取
23 得，每人權利範圍各為10分之1，有土地登記謄本可稽（見
24 本院卷第123-129頁），原告固為該土地之分別共有人；惟
25 ○○○等4人將系爭土地信託登記予台北富邦銀行後，經台
26 北富邦銀行於107年3月30日以被告收件中山字第06522號土
27 地登記申請書，以買賣為由就系爭土地向被告申請辦理所有

01 權移轉為久云建設股份有限公司所有，有登記申請書在卷可
02 憑（見本院卷第325頁），且觀該申請書內，其備註欄有經
03 出賣之原共有人載明「優先購買權人確已放棄其優先購買權
04 ，如有不實，出賣人願負法律責任」字樣，是依上述規定，
05 被告即應辦理所有權移轉登記；原告如未受行使優先承購權
06 通知，固可提出異議，惟提出異議之時間須於他共有人申請
07 登記後、被告完成登記前為之，否則被告亦無從受理異議；
08 而本件原告於登記案件送件前為異議，被告無從受理，原告
09 亦無於登記完畢前表示願以同樣條件行使優先購買，被告主
10 張其於107年4月2日所完成之登記並無不法等節，應屬可採
11 ；依法原告僅能對為切結之其他共有人請求損害賠償。原告
12 徒以被告未依土地登記規則第97條第3項規定通知伊行使優
13 先購買權，主張其優先購買權利遭剝奪云云，難認可取。

14 (六)另查，原共有人○○○將其應有部分信託予登記予台北富邦
15 銀行，經撤銷信託再信託予長虹建設股份有限公司、璞真建
16 設股份有限公司後，最終贈與臺北市，此陸續以「信託」、
17 「塗銷信託」及「贈與」為由經被告登記移轉所有權予臺北
18 市，此有土地異動索引附卷可稽（見本院卷第485-489頁）
19 。由於優先購買權，係指可優先以相同之出賣條件表達承買
20 之權利，自以應有部分「買賣」而有出價時為限，否則何來
21 「以相同之出賣條件表達承買」，因此應有部分於「信託」
22 、「贈與」時並無優先購買權發生；是原共有人○○○其應
23 有部分移轉至臺北市過程，均不生原告行使優先承買權問題
24 ，原告主張○○○移轉其應有部分予臺北市，被告准許相關
25 登記剝奪其優先購買權係違法云云，已難認可採。又○○○
26 等4人將其持分信託予台北富邦銀行，此信託移轉亦不生原
27 告行使優先承買權之問題，且渠之應有部分經台北富邦銀行

01 依信託本旨行使移轉之過程，信託關係原無經過特定時間自
02 動終止問題，且台北富邦銀行為處分權人，於處分時不須檢
03 附○○○等4人之印鑑證明，故亦無印鑑失效問題。原告徒
04 以被告處理○○○等4人與台北富邦銀行間之信託關係已失
05 效、台北富邦銀行移轉時，被告辦理登記忽視印鑑效力失效
06 云云，質疑被告移轉登記違法，均難認可採。況上述原告所
07 指被告登記違法之情事是否存在，與其提起本件訴請辦理回
08 復登記係二事，如欠缺民事法院塗銷確定判決，自無命被告
09 為回復登記可能。

10 (七)原告如對其優先購買權之行使有爭執，依前揭土地登記規則
11 第7條規定，應先提起民事訴訟，取得塗銷買受人所有權登
12 記之確定判決，始能申請被告為塗銷登記，以回復所有權移
13 轉前之狀態，此為命被告為回復登記之正辦。然原告於108
14 年6月12日向被告申請「儘速撤銷現登記所有權人名義，更
15 改回原登記所有權人名義，以保障發文者優先購買權利」（
16 見本院卷第163-165頁），被告以108年6月19日中登補字第
17 000869號補正通知書載明應補正事項略以：「……三、補正
18 事項：……2、已登記土地權利，非經法院判決塗銷確定，
19 登記機關不得為塗銷之登記，請檢附經法院判決塗銷確定及
20 其確定證明之文件並以『判決塗銷』為登記原因辦理收件。
21 （土地登記規則第7、34條）……」（見本院卷第167-170頁
22 ），通知原告於接到通知之日起15日內為補正，並於108年6
23 月27日完成送達（見訴願卷第36頁之送達證書），惟原告逾
24 期仍未補正，被告無法准許原告申請，故依土地登記規則第
25 57條第1項第4款規定，以原處分駁回原告之申請（見本院卷
26 第171頁），於法應無不合。原告主張原處分對其否准係違
27 法云云，難認可採。

01 (八)末按「提起行政訴訟，得於同一程序中，合併請求損害賠償
02 或其他財產上給付。」固為行政訴訟法第7條所明定；然所
03 謂「合併請求」損害賠償，應指當事人於提起行政訴訟時，
04 就同一原因事實請求之國家賠償事件，得適用行政訴訟程序
05 「附帶」提起損害賠償，行政法院於此情形取得國家賠償訴
06 訟審判權之意，以符合立法意旨及立法理由；若其提起之行
07 政訴訟，經行政法院審理結果，並無理由，則其合併提起之
08 損害賠償或其他財產上給付之請求，即應認因欠缺請求之依
09 據而無理由。本件原告主張被告駁回其申請回復登記為違法
10 ，應命被告為回復登記云云，既經本院審理認非可採，被告
11 拒絕回復登記並無違法，亦難以原告無從行使優先承買權歸
12 咎被告，原告自不能主張損害賠償；況優先購買權係屬債權
13 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
14 人，並已為土地權利變更登記時，原告認為受有損害者，應
15 向他共有人請求損害賠償，非向被告請求損害賠償，亦難責
16 令被告賠償。從而，原告合併起訴請求被告應賠償部分，即
17 屬無據，不應准許。

18 五、綜上所述，原告所述各節均非可採，其訴請被告為回復登記
19 之處分，為無理由，應予駁回，其另請求被告賠償，亦失所
20 附麗，應併予駁回。又本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防
21 禦方法均與本件判決結果不生影響，故不逐一論述，併此敘
22 明。

23 據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項
24 前段，判決如主文。

25 中 華 民 國 109 年 4 月 9 日

26 臺北高等行政法院第六庭

27 審判長法官 陳金園

法官 許麗華

法官 吳俊瑩

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，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示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（須按他造人數附繕本）。

三、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241條之1第1項前段）

四、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1項但書、第2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	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。

01 訟代理人 02 03 04 05 06 07	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。
08 09 10 11	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。

12 中 華 民 國 109 年 4 月 9 日

13 書記官 王月伶