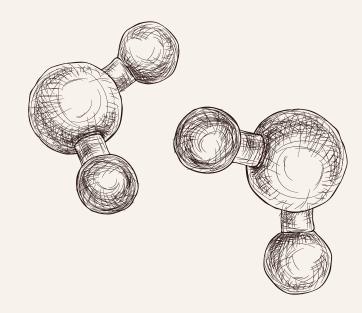


# 簡報大綱

前言 00 01 適用範圍 02 同意比例的計算 03 事先通知 04 優先購買權 提存的方式 05 06 異議的種類

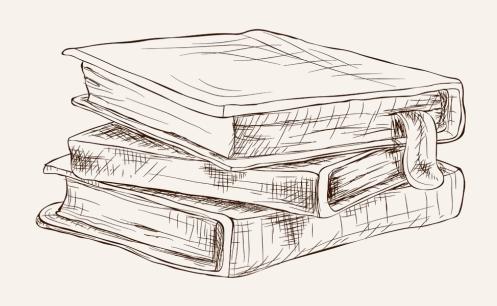
QA

法院判決實例



00

前言



## 前言

#### 法令依據

#### 土地法第三十四條之一

(64年7月24日總統(64)台統(一)義字第 3366 號令增訂)



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。 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。 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。

前四項規定,於公同共有準用之。

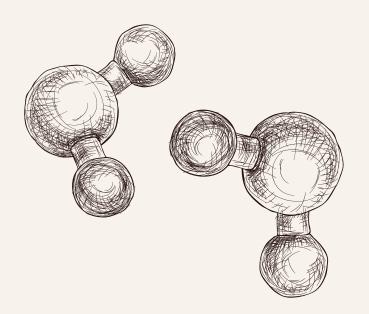
依法得分割之共有土地或建築改良物,共有人不能自行協議分割者,任何共有人得申請該管直轄市、 縣(市)地政機關調處,不服調處者,應於接到調處通知後十五日內向司法機關訴請處理,屆期不 起訴者,依原調處結果辦理之。

## 前言

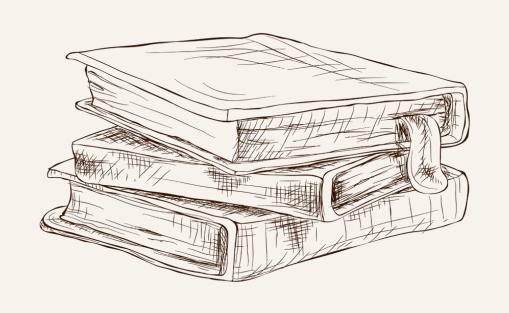
#### 法令依據

- 土地法第三十四條之一執行要點 (75年8月19日台(75)內地字第429733號函訂定)
- ◆106年12月1日台內地字第1061307056號令 修正全文 (第17次)
- 檢附已為通知或公告之文件。
- 提存人得由共有人其中一人或數人辦理提存。
- 他共有人於接到出賣通知後十五日內不表示者 ,其優先購買權視為放棄。
- ◆112年8月22日台內地字第1120263067號令 修正全文(第18次),113年1月1日生效。

- 中華民國75年8月19日台 (75) 內地字第429733號函訂定發布
- 中華民國77年8月18日台(77)內地字第621767號函修正第2點、第3點、第8點、 第9點、第10點、增訂第5點之1、第5點之2
- 中華民國83年1月24日台(83)內地字第8214212號函修正第8點、第9點
- 中華民國84年1月25日台(84)內地字第8401114號函修正第6點
- 中華民國85年2月5日台(85)內地字第8573492號函修正第14點
- 中華民國85年7月9日台(85)內地字第8580121號函刪除第5點
- 中華民國85年7月16日台(85)內地字第8584087號函修正第8點
- 中華民國90年1月19日台(90)內中地字第9080228號函刪除第13點、第14點
- 中華民國90年12月7日台(90)內中地字第9018517號令刪除第5點之1、修正第8 點、第10點
- 中華民國91年8月28日台內中地字第0910085070號令修正第10點
- 中華民國91年10月30日台內中地字第0910085845號令修正第10點
- 中華民國92年7月31日內授中辦地字第0920083819號令刪除第12點;並自92年7月 11日起生效
- 中華民國93年8月2日內授中辦地字第0930724572號令修正全文
- 中華民國94年3月29日內授中辦地字第0940724069號令修正第3點
- 中華民國95年3月29日內授中辦地字第0950724994號令修正第6點
- 中華民國101年10月3日內授中辦地字第1016651786號令修正全文
- 中華民國102年9月6日內授中辦地字第1026651726號令修正第9點
- 中華民國106年12月1日台內地字第1061307056號令修正全文
- 中華民國112年8月22日台內地字第1120263067號令修正全文,並自中華民國113年 1月1日生效



# 01 適用範圍



## 適用範圍

## 法令依據

#### 土地法第三十四條之一執行要點第3點

本法條第一項所定處分,以有償讓與為限,不包括信託行為、交換所有權及共有物分割; 所定變更,以有償或不影響他共有人之利益為限;所定設定地上權、農育權、不動產役 權或典權,以有償為限。

前項有償讓與之處分行為,共有人除依本法條規定優先購買外,不得為受讓人。

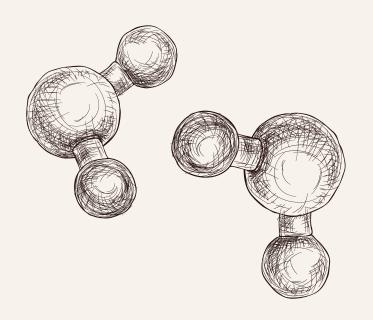
#### 審查重點



#### (人人) 執行要點第3點(新增)

有償讓與之處分行為,共有人除依本 法條規定優先購買外,不得為受讓人。

- ▶處分 (有償讓與) (不包括信託、交換及共有物分割)
- ▶變更 (標示之分割、合併、界址調整及調整地形)
- ▶設定 (有償設定地上權、農育權、不動產役權或典權)



# 02

## 同意比例的計算



## 同意比例的計算

### 法令依據

#### 土地法第三十四條之一執行要點第7點

本法條第一項所稱共有人過半數及其應有部分合計過半數,指共有人數及應有部分合計 均超過半數;應有部分合計逾三分之二,指應有部分逾三分之二者,共有人數可以不計。 共有人數及應有部分之計算,以土地登記簿上登記之共有人數及應有部分為準。但共有 人死亡者,以其繼承人數及繼承人應繼分計入計算。

前項共有人數及應有部分之計算,於公同共有土地或建物者,指共有人數及其潛在應有部分合計均過半數。但潛在應有部分合計逾三分之二者,其共有人數不予計算。各共有人之潛在應有部分,依其成立公同關係之法律規定、習慣或法律行為定之;未有規定者,其比例視為不明,推定為均等。

分別共有與公同共有併存之土地或建物,部分公同共有人已符合本法條第一項規定,且 另有分別共有之共有人同意者,於計算共有人數及其應有部分時,該公同共有部分,以 同意之人數及其潛在應有部分併入計算。同意之分別共有人與公同共有人有部分相同者, 不重複計算該同意人數。

## 同意比例的計算

#### 審查重點

- ◆同意共有人人數及應有部分(潛在)比例超過半數;或 應有部分超過三分之二,人數不計
  - > 分別共有 (依登記簿之共有人數及應有部分)
  - > 公同共有 (依共有人數及潛在應有部分)
  - ▶ 分別共有與公同共有併存 (部分公同共有人已符合土地法第34條之1第1項規 定,且另有分別共有之共有人同意者,於計算共有 人數及其應有部分時,該公同共有部分,以同意之 人數及其潛在應有部分併入計算)



#### 執行要點第7點(新增)

同意之分別共有人與公 同共有人有部分相同者, 不重複計算該同意人數。



2/3 公同共有1/3

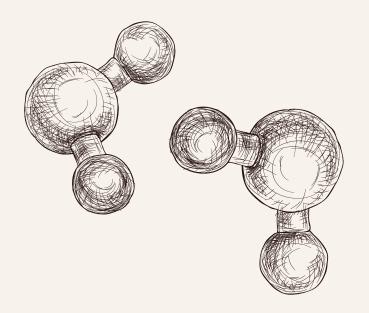
(潛在應繼分各1/9)

A同意 (1人·2/3)



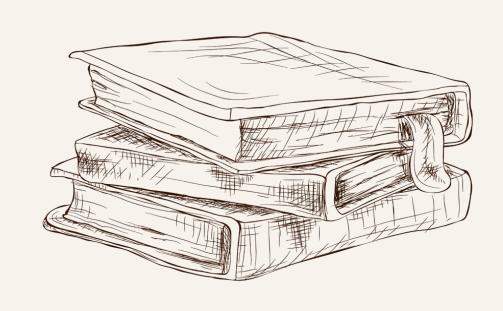
A+B同意 (2人, 2/3+2/9) ✔





# 03

## 事先通知



#### 法令依據

#### 土地法第三十四條之一執行要點第8點

本法條第二項所定事先、書面通知與公告,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、變更或設定負擔前,應先行通知他共有人。
- (二)書面通知應以雙掛號之通知書或郵局存證信函,送達他共有人之戶籍地址;如為法人或非法人團體,應送達其事務所或營業所地址。但他共有人已遷出國外或無戶籍者,依第四款第二目或第三目規定辦理。
- (三)他共有人之戶籍地址無法送達、有戶籍法第五十條戶籍暫遷至戶政事務所情形或部分共有人已確知他共有人未居住於戶籍地而能依實際住居所送達者,應就其實際住居所通知,並由部分共有人於登記申請書適當欄記明「他共有人受通知之處所確係實際住居所,如有不實願負法律責任。」無法知悉他共有人實際住居所者,部分共有人應於登記申請書適當欄記明「義務人確不知悉他共有人實際住居所,如有不實願負法律責任。」

#### 法令依據

#### 土地法第三十四條之一執行要點第8點

- (四)不能以書面通知而以公告代替者,以下列情形為限:
- 1.他共有人住所不明或依前二款規定通知無法送達。
- 2.他共有人戶籍資料載有遷出國外或喪失國籍之記事,部分共有人就除戶地址通知無法送達且已依前款規定辦理。
- 3.他共有人於臺灣地區無戶籍,部分共有人就土地或建物登記簿地址通知無法送達且已依前款規定辦理。
- (五)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,並自布告之日或登報最後登載日起,經二十日發生通知效力。 (六)通知或公告之內容應記明土地或建物標示、處分、變更或設定方式、價金分配、償付方法及期限、受通知人與通知人之姓名、名稱、住所、事務所或營業所及其他事項。 數宗土地或建物併同出賣時,應另分別記明各宗土地或建物之價金分配。



### 法令依據

#### 土地法第三十四條之一執行要點第8點

(七)他共有人已死亡者,應以其繼承人或遺產管理人為通知或公告之對象。

(八)委託他人代為事先通知,其委託行為無須特別授權。

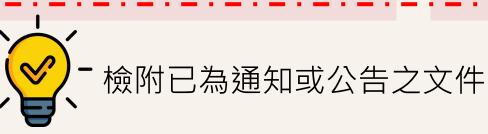
#### 審查重點

#### 通知對象

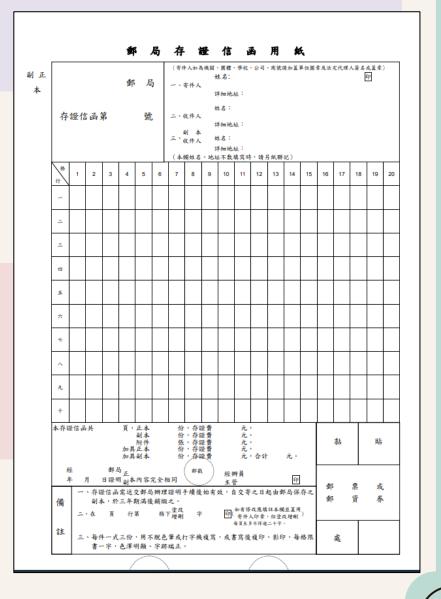
- ✔ 他共有人
- ✓ 他共有人已死亡者,應以其繼承人或 遺產管理人為通知或公告之對象。

#### 書面通知

- ✓ 雙掛號之通知書
- ✔ 郵局存證信函







#### 審查重點

### 通知內容



土地或建物標示 🔎



處分、變更或設定方式

價金分配

償付方法及期限

受通知人與通知人之姓名、名稱

、住所、事務所或營業所



其他事項



數宗土地或建物併同出賣時,應另分別記明各宗土地或建物之價金 分配



#### 執行要點第9點第1款內容(修正)

通知或公告之內容,除受通知人姓名、名稱與住所、事務所或營 業所及涌知人之姓名、十地或建物標示外,登記機關無須審查

#### 審查重點

#### 原則



- →戶籍地址 ◆戶籍地址
- ◆已遷出國外 → **除戶地址**
- ◆於臺灣地區無戶籍者
  - → 登記簿地址
- ◆法人或非法人團體
  - →事務所或營業所地址

#### 通知方式



- 戶籍地址無法送達
- 戶籍暫遷至戶政事務所
- 知實際住居所者
- 住所不明
- 相關地址均無法送達
- 不知實際住居所

#### 通知實際住居所





切結「他共有人受通知之 處所確係實際住居所,如 有不實願負法律責任。



他共有人實際住所,如有 不實願負法律責任。」

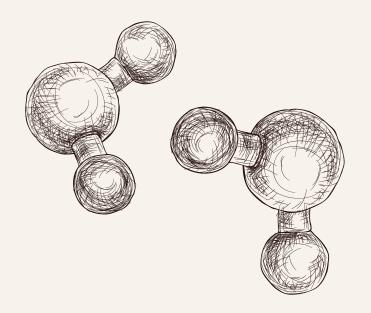
#### 公告

- 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
- 以登報方式公告之(依實際情形刊登 國內或國外報紙)



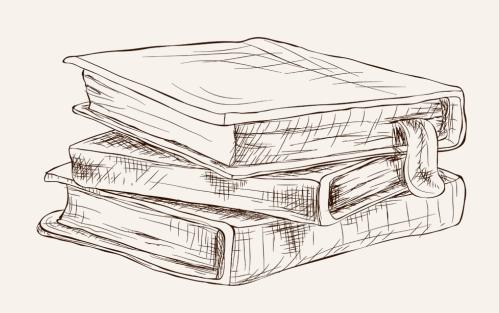
#### 執行要點第8點第5款內容(新增)

自布告之日或登報最後登載日起,經二十日發生 通知效力。(+15日優先購買權主張時間)



# 04

## 優先購買權



#### 法令依據

#### 土地法第三十四條之一執行要點第12點

部分共有人依本法條第一項規定出賣共有土地或建物時,他共有人得以出賣之同一條件共同或單獨優先購買。

- 道前項情形,於數宗土地或建物併同出賣,他共有人得僅就其共有之土地或建物行使優先購買權。但有下列情形之一者,不在此限:
  - (一)部分共有人表示使用上具不可分性並經法院判決確定或提出依法與法院確定判決有同一效力之證明文件。
  - (二)依法令規定應併同移轉。



#### 法令依據

#### 土地法第三十四條之一執行要點第12點

多人主張優先購買權時,其優先購買之部分應按各主張優先購買人之應有部分比例定之。



#### (修正理由)



如先依本法條規定辦理土地之地上權或典權設定,部分共有人再依本法條第一項規定出售該共有土地時,考量該地上權人或典權人已取得之權利仍存在於該土地上,尚不因土地所有權人之不同而受影響,仍應通知他共有人是否願意優先購買。

#### 審查重點

- ▶出賣通知送達他共有人已超過15日。
- ➤ 優先購買權人已放棄或視為放棄優先購 「買權者,出賣人應依土地登記規則第九 十七條第一項規定附具切結書之規定辦 理,切結書內容應包括通知方式、優先 購買權人主張情形並由出賣人記明「如 有不實願負法律責任」,不適用同條項 於登記申請書適當欄記明之方式。(執行 要點第13點第11款)

#### 土地法第三十四條之一涉優先購買權切結書【範例】

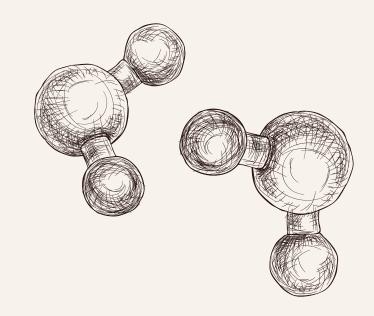
出	賣人		已依土	地法第 34	條之 1	及土地
法	第三十四	四條之一執行要	贴規定,」	以	(	(方式)
通	知其他	<b>共有人即優先購</b>	買權人,」	且優先購買	權人確	於受通
知	後,口:	逾期不表示優先則	舞買 已視為	鸟放棄∕□	明確表	示不優
先	購買(訂	青依實際狀況勾選	送)。出賣/	人確已履行	本法條	通知之
義	務(亦經	<b>基本案代理人或地</b>	2.政士確實	了解說共有	人優先	購買權
之	法今規	定),如有不實願	自法律青	任。		

#### 立書人簽章:

年 月

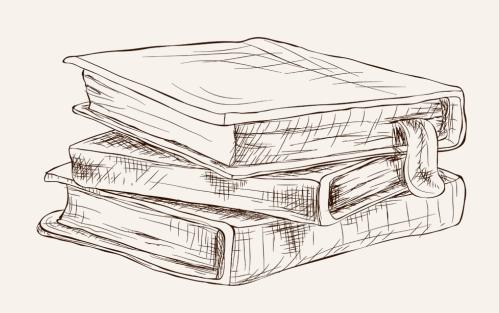
#### 注意事項

- 共有人之應有部分經限制登記者,不影響其優先購買權之行使。
- 區分所有建物之專有部分連同其基地應有部分之所有權一併移轉與同一人者,他共有人無本法條優先購買權之適用。
- 區分所有建物之專有部分為共有者,部分共有人出賣其專有部分及基地之應有部分時,該專有部分之他共有人有優先購買權之適用。
- 本法條之優先購買權與土地法第一百零四條、第一百零七條或民法物權編施行法第 八條之五第三項規定之優先購買權競合時,應優先適用土地法第一百零四條、第一 百零七條或民法物權編施行法第八條之五第三項規定。
- 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。



# 05

## 提存之方式



## 提存之方式

### 法令依據

#### 土地法第三十四條之一執行要點第9點

(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。

#### 土地法第三十四條之一執行要點第11點

依本法條第三項規定辦理提存之方式如下:

- (一)提存人應為本法條第一項之共有人,並得由其中一人或數人辦理提存。
- (二)他共有人之住所為日據時期之番地,可以該番地所查對之現在住所向法院辦理提存。

## 提存之方式

#### 法令依據

#### 土地法第三十四條之一執行要點第11點

- (三)他共有人之住所不詳,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,並依提存法規定辦理。
- 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。
- 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。
- (四)以他共有人之繼承人為提存對象時,應依提存法第二十一條規定在提存書領取提存物所附條件欄內記明相關被繼承人姓名及提存物受取人領取提存物時,應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、同意移轉證明書、不計入遺產總額證明書、逾核課期間證明書或逾徵收期間證明書。

## 提存之方式

### 審查重點

- ▶ 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。」
- ▶ 他共有人已死亡者,檢附土地登記規則第 119條規定之文件。
- > 受領證明
- 他共有人 →對價或補償受領證明
- 他共有人已死亡 →其繼承人應得之對價或 補償受領證明
- ▶ 提存書
- 提存人 →共有人 (其中一人或數人)
- 受取權人 →以他共有人、其繼承人、遺產管理人、財產管理人,為清償或辦理提存之對象。



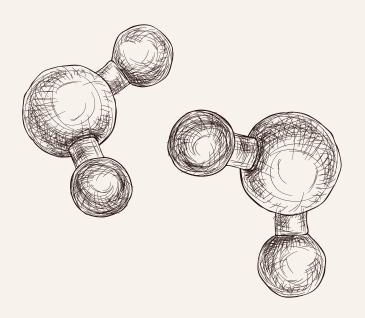
#### 執行要點第9點第4款內容(修正)

其中繼承系統表應由部分共有人 全體記明如有遺漏或錯誤致他人 受損害者,申請人願負法律責任 字樣。



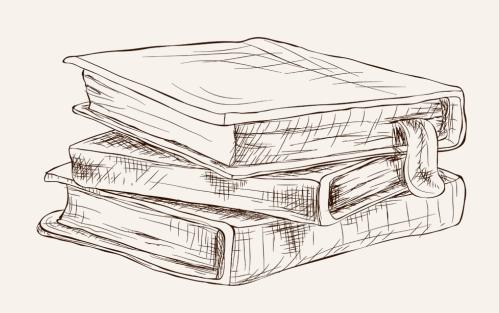


提存書領取提存物所附條件欄內記明相關被繼承人姓名及提存物受取人領取提存物時,應依遺產及贈與稅法第四十二條檢附遺產稅繳清證明書、免稅證明書、免稅證明書、適核課期間證明書或逾徵收期間證明書。



# 06

## 異議之種類



## 6.異議之種類

## 法令依據

#### 審查重點

#### 土地法第三十四條之一執行要點第14點 (新增)

部分共有人依本法條規定處分、變更或設定他項權利,除土地登記規則第九十七條第三項所定情形外,於收件後至登記完畢前,他共有人以書面提出異議,主張下列情形者,登記機關應依同規則第五十七條第一項第三款規定予以駁回:

- (一)數宗土地或建物併同出賣,部分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有之土地或建物行使優先購買權。但有第十二點第二項但書情形者,不在此限。
- (二)就其應得對價、補償及買賣條件等私權事項有爭執,並附具已向法院起訴文件。
- (三)就書面通知不符第八點第二款至第四款規定有爭執。
- (四)其他損害其權益之情形,並附具已向法院起訴文件。



#### (修正理由)

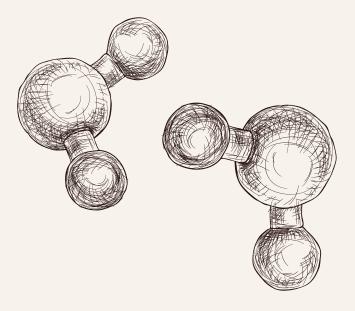
我國法制規劃上,自始將「民事私權爭議」劃歸普通法院民事庭審理,從國家任務分工及資源配置之效率性言之,土地登記機關不應再就登記事項所涉及之「民事私法爭議」為審查。(最高行政法院一百零六年度判字第三二〇號判決參照)



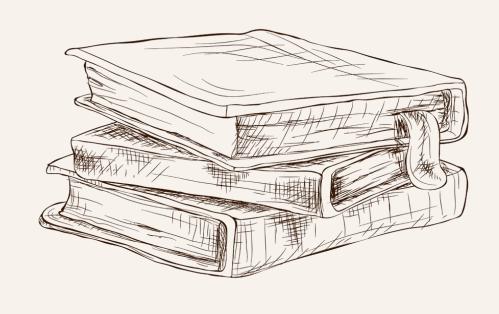
## 小結

#### 審查重點

- □登記申請書、契約書有無列明全體共有人(含繼承人)
- □身分證明文件、印鑑證明、相關稅單、所有權狀等有無檢附正確 完整
- □蓋印有無均正確清楚
- □書面通知信函內容有無正確符合規定
- □雙掛號回執收件人地址、日期有無正確,有無確實送達
- □登報內容有無正確,生效日期有無已完成
- □受領證明、提存書事由、內容有無正確
- □相關切結事項有無完整無誤









## Q1.不同共有人合併土地,可以依土地法第34條之1規定辦理嗎?

- 可以,二宗以上所有權人不相同 之共有土地或建物,依本法條規 定申請合併,應由<u>各宗</u>土地或建 物之共有人分別依本法條規定辦 理。(土地法第三十四條之一執 行要點第6點第2項)
- 所有權人不同時,應檢附全體所有權人之協議書。(地籍測量實施規則第224條)
- 部分共有人代全體共有人檢附之協議 書即視同經全體所有權人同意之協議 書。地政機關受理此類土地合併案應 審視申請人檢附之協議書內容,部分 共有人與他共有人應基於同一立場, 依當期公告之土地現值及各共有人之 權利持分核算合併後各共有人之權利 範圍,以維護少數共有人之權益。(內 政部91年1月31台內中地字第 0910083243-2號函)



# Q2.需役地與供役地部分相同之共有人,可以依土地法第34條之1設定不動產役權嗎?

- 不行,按民法第859條之4規定:『不動產役權,亦得就自己之不動產設定之。』 必須需役不動產與供役不動產『均為同一人所有』,始屬本條規範之範疇。
- 按民法第106條規定:「代理人非經本人之許諾,不得為本人與自己之法律行為,亦不得既為第三人之代理人,而為本人與第三人之法律行為。但其法律行為,係專履行債務者,不在此限。」因供役地同意設定之共有人(即代理人)係代理未會同之共有人(即本人),與需役地共有人(即代理人)為設定不動產役權之法律行為,已違反前開民法第106條禁止自己代理之規定,故仍應依內政部101年2月1日內授中辦地字第1016650079號令規定辦理。」(內政部105年1月30日台內地字第1050401883號函)
- 部分公同共有人或分別共有人不得依土地法第34條之1規定,就共有土地或建築改良物全部處分或設定用益物權予同意處分或設定用益物權之共有人之一或數人。 (內政部101年2月1日內授中辦地字第1016650079號令要旨)



#### Q3.未會同共有人有查封登記,可以依土地法第34條之1規定辦理嗎?

- 他共有人之應有部分經限制登記者,依下列規定辦理:(土地法第三十四條之一執 行要點第9點第6款)
- 1) 他共有人之應有部分經法院或法務部行政執行署所屬行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記者,登記機關應依土地登記規則第一百四十一條規定徵詢原囑託或裁定機關查明有無妨礙禁止處分之登記情形,無礙執行效果者,應予受理登記,並將原查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或法院裁定開始清算程序事項予以轉載,登記完畢後通知原囑託或裁定機關及債權人;有礙執行效果者,應以書面敘明理由及法令依據,駁回登記之申請。
- 2) 他共有人之應有部分經有關機關依法律囑託禁止處分登記者,登記機關應洽原囑託機關意見後,依前目規定辦理。



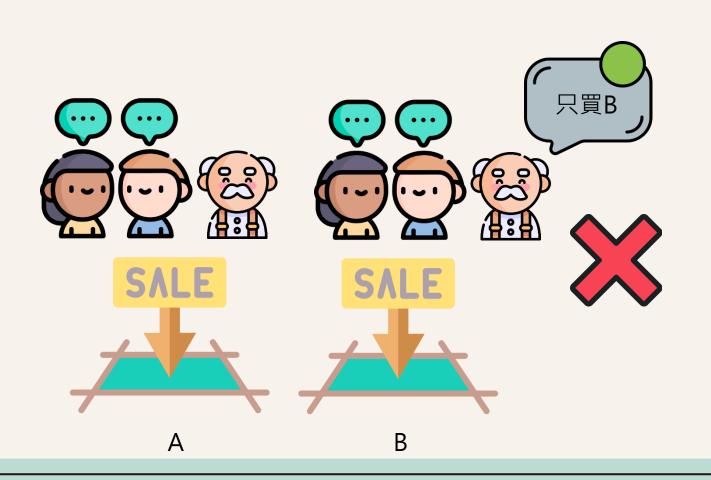
#### Q3.未會同共有人有查封登記,可以依土地法第34條之1規定辦理嗎?

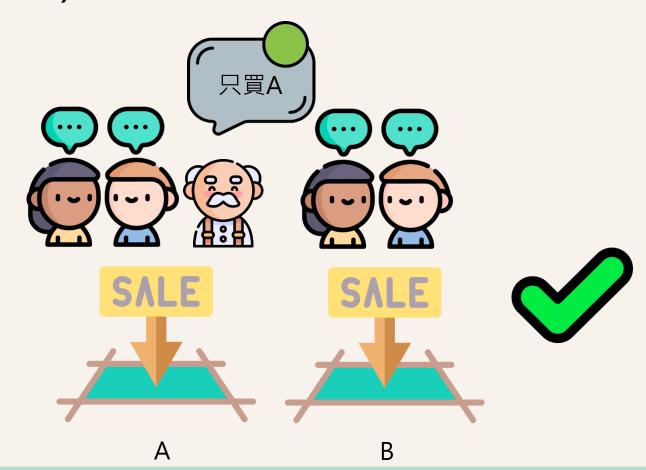
- 他共有人之應有部分經限制登記者,依下列規定辦理:(土地法第三十四條之一執 行要點第9點第6款)
- 3) 他共有人之應有部分經預告登記且涉及對價或補償者,應提出該共有人已受領與經原預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明;為該共有人提存者,應提出已於提存書對待給付之標的及其他受取提存物所附之要件欄內記明提存物受取人領取提存物時,須檢附預告登記請求權人同意之證明文件及印鑑證明。登記機關應逕予塗銷該預告登記,於登記完畢後通知預告登記請求權人。
- 共有人之應有部分經預告登記者,其應有部分之處分固應受限制(不得計入土地法第34條之1第1項之應有部分及人數),惟不應妨礙其他共有人依土地法第34條之1權利之行使。(內政部95年3月29日內授中辦地字第09507249943號函)



#### Q4.出售土地共有人均相同,可以僅主張其中一筆優先購買嗎?

● 不行。如甲、乙、丙均共有A、B兩地,甲、乙依本法條第一項規定將A、B兩地併同出賣,此時丙得就A地及B地表示優先購買,但因丙亦為B地之共有人,不得僅就B地表示優先購買,以避免權利濫用。如甲、乙、丙共有A地,甲、乙共有B地,甲、乙依本法條第一項規定將A、B兩土地併同出賣,此時丙得僅就A地表示優先購買。(土地法第三十四條之一執行要點第12點修正說明)







# Q5.他共有人已死亡,可以不辦理繼承直接依土地法第34條之1規定處分嗎?

- 可以,依土地法第34條之1第1項規定 處分全部共有土地或建物,如處分後 共有權利已不存在,而他共有人已死 亡有繼承人或死亡絕嗣者,部分共有 人得直接申辦所有權移轉登記,免辦 繼承或遺產管理人登記。(土地法第三 十四條之一執行要點第9點第3款)
- 部分共有人依上開規定辦理全部共有 土地或建築改良物之處分,倘遇有不 同意處分之共有人已死亡者,得由同 意處分之共有人直接申辦所有權移轉 登記,免辦繼承登記。(內政部109年4 月17日台內地字第1090262024號函)
- 考量符合土地法第34條之1第1項規定 條件之共有人就共有土地或建物為全 部處分後,已死亡之他共有人之共有 權利將不存在,要求其繼承人先完成 繼承登記後,始得由同意處分之共有 人申辦所有權移轉登記,並無實益, 故為簡化登記程序,該款明定如處分 後共有權利已不存在,部分共有人始 得直接申請所有權移轉登記。本案地 上權設定登記後,並無影響土地共有 人間共有權利之存在,自不得援引適 用。(內政部103年9月22日內授中辦 地字第1036038985號函)



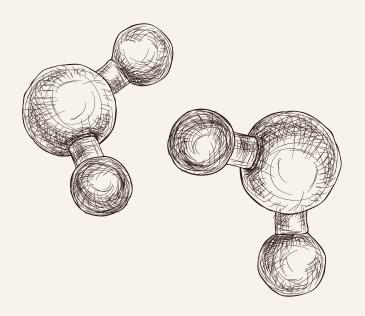
#### Q6.需在申請書備註欄切結之事項,可以一併用切結書形式辦理嗎?

可以。應於登記申請書適當欄記明之事項,得以附具切結書方式為之。(土地法第三十四條之一執行要點第10點)(新增)

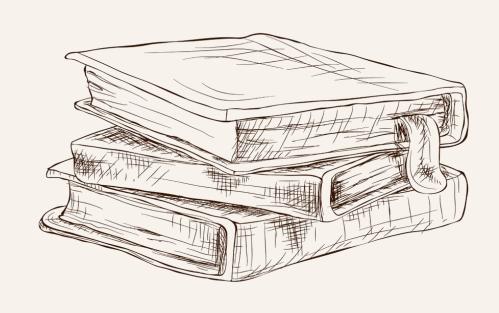
#### 切結書

- ✓ 「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。」
- ✓ 「受領之對價或補償數額如有錯誤, 由義務人自行負責。」
- ✓ 「他共有人受通知之處所確係實際 住居所,如有不實願負法律責任。」
- ✓ 「義務人確不知悉他共有人實際住居所,如有不實願負法律責任。」

町町町



# 法院判決實例



#### 最高行政法院111年6月9日110年度上字第205號判決



原判決廢棄。訴願決定及原處分均撤銷。

#### 爭議

系爭土地之應有部分及共有人人數合計已逾半數,其等依土地法第34條之1規定,以其等之同意,將系爭土地供參加人所有722等地號土地作為道路通行及水、電力、弱電、排水等相關管路設備之埋設使用,約定權利存續期間10年(自108年3月28日起至118年3月27日)、每年租金500元,並依土地法第34條之1執行要點第8點規定,填具土地登記申請書及檢附相關文件,共同向被上訴人申請系爭土地不動產役權設定登記,在被上訴人審查中,系爭土地其他共有人即上訴人提出異議,並以系爭聲明書表明異議理由,主張系爭土地面積371平方公尺,當期申報地價每平方公尺5338.4元,合計1,980,546元,本案設定不動產役權每年租金僅500元,差距甚大有違公平正義原則,且涉及多數霸凌少數之私權紛爭,並質疑設定不動產役權為通謀虛偽意思表示,應屬無效等語,為原審依法確定之事實,核與卷內證據相符,足認上訴人已對於申請系爭土地不動產役權設定登記之法律關係存有爭執。

#### 最高行政法院111年6月9日110年度上字第205號判決



原判決廢棄。訴願決定及原處分均撤銷。

#### 重點

故揆諸上述土地登記規則第57條第1項第3款規定說明,本件為申請登記之權利人與義務人間,於申請登記之系爭土地不動產役權設定法律關係有所爭執,核其爭執(即系爭土地不動產役權之設定是否真正)為私權爭議,應由司法機關(民事法院)裁判確定之,而非由行政機關逕行判斷,行政法院亦無確定之權限,是以,在有權確定之民事法院裁判確定前,被上訴人應駁回本件不動產役權登記之申請。被上訴人依報請OO縣政府釋疑結果,認上訴人僅係就設定不動產役權之租金過低有所質疑,尚非屬土地登記規則第57條第1項第3款之範疇,作成准予辦理系爭土地不動產役權設定登記之原處分,自有違誤。

#### 最高行政法院111年7月28日109年度上字第756號判決



上訴駁回。

#### 爭議

於系爭登記申請案之審查期間,被上訴人委託律師對系爭登記申請案提出異議,主張OO地政士事務所寄發之存證信函僅記載受黃OO等共同委託,未載明通知人之姓名及住址,致無從計算通知人數及應有部分是否已達法定要件,亦未檢附與OO公司間買賣契約,致無從審視買賣契約內容及條件,以判斷是否行使優先購買權等語,足見被上訴人除爭執優先購買權之行使,尚對系爭登記申請案之法律關係即該買賣行為是否成立有效為爭執。

#### 最高行政法院111年7月28日109年度上字第756號判決



上訴駁回。

#### 重點

被上訴人於OO民事事件之主張及聲明,亦足認被上訴人所爭執者,為系爭登記申請案所據以登記之買賣行為是否成立有效等情,為原審依法確定之事實,核與卷內證據相符,足認被上訴人已對系爭登記申請案有關之法律關係存有爭執,核其爭執(即系爭土地優先購買權之行使,須以共有人有效出賣其應有部分與第三人為基礎)為私權爭議,自應由司法機關(民事法院)裁判確定之,而非由行政機關逕行判斷,行政法院亦無確定之權限,從而在有權判斷之民事法院裁判確定前,OO地政所應駁回系爭登記申請案之申請。...而作成准予辦理系爭土地所有權移轉登記之原處分,徵諸上開規定及說明,於法自有違誤。

#### 最高行政法院112年9月14日110年度上字第805號判決



原判決廢棄。訴願決定及原處分均撤銷。

#### 爭議

OO公司為系爭土地共有人,權利範圍為13680分之9287,應有部分逾3分之 2,其依土地法第34條之1規定,同意將系爭土地設定地上權予參加人,並依 土地登記規則第95條及執行要點第8點規定,填具土地登記申請書及檢附相關 文件,就系爭土地共同向被上訴人申請地上權設定登記,在被上訴人審查中, 系爭土地其他共有人之一即上訴人以108年9月26日、10月7日及9日陳報函表 明異議理由,主張系爭土地現正進行分割共有物訴訟、設定登記地上權涉通 謀虛偽意思表示等語,為原審依法確定之事實,核與卷內證據相符,足認上 訴人對於申請系爭土地地上權設定登記之法律關係存有爭執。

#### 最高行政法院112年9月14日110年度上字第805號判決



原判決廢棄。訴願決定及原處分均撤銷。

#### 重點

依土地登記規則第57條第1項第3款規定,本件為申請登記之權利人與義務人間,於申請登記之系爭土地地上權設定法律關係有所爭執,核其爭執(即系爭土地地上權之設定是否真正)為私權爭議,應由司法機關(民事法院)裁判確定之,而非由行政機關逕行判斷,行政法院對此亦無確定之權限,是以,在有權確定之民事法院裁判確定前,被上訴人應駁回本件地上權登記之申請。被上訴人以上訴人未對系爭申請案主張相關權利人間有爭執,且系爭申請案尚無應補正事項,作成准予辦理系爭土地地上權設定登記之原處分,自有違誤。

#### 最高行政法院112年2月15日112年度台上字第19號民事裁定



上訴駁回。

#### 爭議

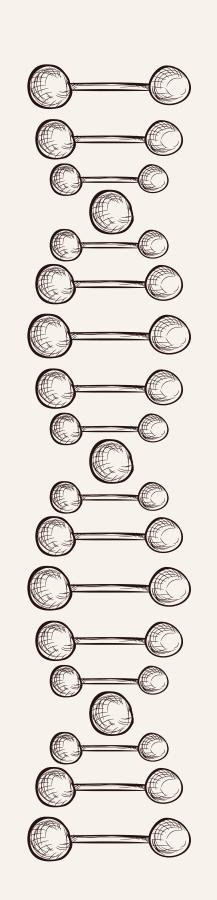
上訴人出賣系爭土地,通知被上訴人行使優先承購權時,明知被上訴人未居住於台北市〇〇路地址,且知被上訴人尚有新北市〇〇區及台北市〇〇路地址可資聯絡,竟不向上開二址寄送優先承購通知,違反土地法第34條之1第2項之通知義務,逕於民國100年12月間依土地法第34條之1第1項規定,將系爭土地全部以每坪新臺幣(下同)85萬元,總價4億7,197萬9,500元出售予訴外人楊耀邦、吳玉娟,並辦畢所有權移轉登記。而被上訴人有足夠資力,前曾向上訴人表明購買系爭土地之意願,乃上訴人未踐行土地法第34條之1第2項規定之通知義務,侵害被上訴人之優先承購權,已違反保護他人之法律。

### 最高行政法院112年2月15日112年度台上字第19號民事裁定



上訴駁回。

#### 重點



# 感謝聆聽!

# Thank you!

