

調 查 報 告

壹、案由：據訴：臺灣臺北地方法院執行臺北市信義區永吉段一小段○地號土地拍賣，未依法通知地上物所有人「福壽宮」，致基地遭他人拍定；又拍定人嗣買賣取得毗鄰之同段○地號共有地持分，申辦移轉登記過程疑涉偽造文書，規避共有人優先購買權，檢察官率予不起訴，登記機關亦疏於審查等情，究實情為何，有深入調查之必要案。

貳、調查意見：

本案緣於百年土地公廟「福壽宮」因坐落之臺北市信義區永吉段一小段○地號土地(下稱系爭○地號土地)於民國(下同)103年間遭臺灣臺北地方法院(下稱臺北地院)查封拍賣，社團法人臺北市中坡福壽協會(下稱中坡福壽協會，為「福壽宮」事實上處分權人)未接獲拍賣公告，由投資人楊○○於104年4月27日拍定取得土地，「福壽宮」因屬無權占用，信眾為移駕宮廟乃集資購買毗鄰之同段○地號土地(下稱系爭○地號土地)已合計取得4分之3持分，原有意向系爭○地號土地共有人詹○○購買其持分產權(權利範圍4分之1)，不料楊○○於拍賣取得系爭○地號土地後，旋於同年5月11日與系爭○地號共有人詹○○簽訂持分買賣契約，於5月28日辦畢移轉登記，之後對陳訴人提起系爭○地號土地地上物騰空返還及系爭○地號共有土地裁判分割之民事訴訟。「福壽宮」信眾於事後查明系爭○地號共有土地持分買賣移轉案，於土地登記申請書不實切結陳訴人放棄優先購買權，乃對買賣雙方及地政士周○○等人提告涉犯偽造文書等罪嫌，案經臺灣臺北地方檢察署(下稱臺北地檢署)偵查後予以不起訴處分，陳訴人聲請再議及交付審判亦遭駁回。投

資人楊○○於111年8月再以上開民事確定判決為執行名義，向臺北地院聲請強制執行拆遷「福壽宮」、給付不當得利及返還土地前之遲延利息，並以中坡福壽協會未履行給付，聲請查封拍賣該會所有，分割後之○地號土地。「福壽宮」信眾認本案涉有諸多違失卻無從救濟，向本院陳訴：臺北地院拍賣程序未依法通知中坡福壽協會、臺北地檢署檢察官偵查不備、臺北市松山地政事務所疏於審查，均涉有違失等情。

本院為查明實情，並深入瞭解制度上有無缺失，經向相關機關調閱強制執行卷宗、司法偵審卷宗、共有地持分買賣移轉登記審核等資料詳核，並於111年9月5日詢問內政部地政司與臺北市等六都地政局，同年10月5日詢問臺北地院民事執行處與承辦本案之司法事務官，112年1月7日舉辦專家諮詢會議，同年1月13日詢問法務部檢察司，已調查竣事，茲就「法拍通知」、「偵查作為」、「共有人優先購買權登記審查」、「地政士懲戒」等問題，詳述調查意見如下：

- 一、臺北地院103年間辦理系爭○地號土地法拍案(103年度司執字第61475號)，履勘時發現拍賣標的上有「福壽宮」等地上物，依債權人查報，認屬無權占用，不具優先購買權，拍賣公告爰未通知中坡福壽協會，經查係依司法院民事廳編定之「法院辦理民事執行實務參考手冊」中「宜予通知者」之列舉規定辦理，尚無違反「辦理強制執行應行注意事項」第40條第8項前段規定。惟查上開注意事項第40條第8項之規定用語，文義上易使外界認為法拍通知對象包含有權占用與無權占用，而臺北地院其他強制執行案件承辦人的實務作法亦未盡相同，上開注意事項第40條第8項宜否參酌手冊規定予以明確規範，避免衍生爭端，宜請司法院研議妥處。

- (一)「辦理強制執行應行注意事項」第40條第8項前段規定：「對於不動產之執行，若建築物及其基地非同屬債務人所有，執行法院單就建築物或其基地拍賣時，宜於拍賣期日前通知建築物所在地之基地所有人或基地上之建物所有人。」陳訴人據此主張，本案臺北地院拍賣程序未依法通知中坡福壽協會，涉有違失。
- (二)按臺灣高等法院109年度重上字第180號分割共有物及地上物拆遷返還訴訟案民事確定判決，「福壽宮」為未辦理保存登記、寺廟登記之建物，並無權占用系爭○地號土地。經查臺北地院103年度司執字第61475號強制執行卷宗，緣於債權人○○○○股份有限公司與債務人○○○○股份有限公司等12人間給付票款強制執行事件，前經該院發給98年度司執字第64142號債權憑證，因強制執行聲請人(即債權人)就債權憑證中，債務人黃○○、黃○○之債務金額未受分配，於103年5月26日遞狀向臺北地院聲請強制執行黃○○、黃○○所有之系爭○地號土地。臺北地院承辦人司法事務官陳○○於103年6月24日下午會同臺北市松山地政事務所、債權人及債務人履勘現場並辦理鑑界，發現拍賣標的即系爭○地號土地上有「福壽宮」、「越南小館暨檳榔攤」、「黑仔洗車場」等建物占用，命債權人查報占有使用人及占有使用權源，並委請不動產估價師事務所進行鑑價。「福壽宮」部分，債權人於同年7月21日陳報：「福壽宮於103年1月11日向臺北市政府社會局登記為中坡福壽協會¹，主祀土地公，理事長為竺○○

¹ 臺北地院107年度重訴字第1134號民事判決認定中坡福壽協會為「福壽宮」事實上處分權人。

(住址為臺北市信義區○路○段○號○樓)，其稱該土地公廟歷史悠久，前人多年前即占用本案執行標的物為福壽宮廟址，目前並無借用或租賃契約」。臺北地院後續拍賣公告並未通知中坡福壽協會，僅於拍賣公告及特別變賣程序公告內載明「二、本件經債權人調查陳報……中坡福壽宮部分於103年1月11日向臺北市政府社會局登記為臺北市中坡福壽協會，主祀土地公。前述之未保存登記建物均非本次拍賣標的，均應無給付債務人租金情事，至占用前有无借用關係則不明確，拍定人於拍定後應自行處理土地利用關係，請應買人注意。」及於特別變賣程序之減價拍賣公告內載明「二、本件經債權人調查陳報……中坡福壽宮部分於103年1月11日向臺北市政府社會局登記為臺北市中坡福壽協會，主祀土地公。因本件拍賣標的僅為土地，不及其上之建物，亦即該占用之建物均不在本次拍賣範圍內，拍定後，關於本件拍賣標的與建物間之各項法律關係或爭執，均由拍定人自行處理或依適法途徑為之，請應買人注意。」嗣由投資人楊○○於104年4月27日拍定取得系爭○地號土地，其後訴請中坡福壽協會騰空地上物返還土地(參見臺北地院107年度重訴字第1134號民事判決)。

(三)針對本案執行法院未於拍賣期日前通知無權占有人，拍賣程序有無瑕疵之疑義。司法事務官陳○○於本院111年10月5日詢問時表示：「福壽宮」係屬無權占用，渠係依司法院民事廳編定之『法院辦理民事執行實務參考手冊』辦理，該手冊並無須通知無權占有之規定。臺北地院民事執行處於本院同日詢問時提出書面說明表示：「執行法院已判斷『福壽宮』既非租地建屋，自無優先承買系爭土地之權利，

為求迅速滿足債權人權利（本件合併案執行債權人以個案核計共85人），遂依據初步調查結果定拍，似無違反『辦理強制執行應行注意事項』第40條第8項前段，促使拍賣後的基地與建物所有人合一之意旨，亦認本案拍賣執程序並無違誤。

(四) 經查司法院民事廳96年編定之「法院辦理民事執行實務參考手冊」伍之(八)「通知當事人及關係人」一節，區分「應予通知之當事人及關係人」及「宜予通知者」分別列舉拍賣通知對象，其中「宜予通知者」規定為「未參與分配而對拍賣之不動產有優先購買權或他項權利之人」。準此，本案執行法院因認「福壽宮」為無權占有，不具優先購買權，乃未於拍賣期日前通知中坡福壽協會，尚無違反「辦理強制執行應行注意事項」第40條第8項前段規定。

(五) 惟查「法院辦理民事執行實務參考手冊」係供所屬參考之內部作業規定，外界不易得知，「辦理強制執行應行注意事項」第40條第8項前段規定用語，由文義觀之，似僅在促使土地與地上建物非同一人所有時，得以透過拍賣程序合一，易使一般民眾認為拍賣通知對象包含有權占用與無權占用；而無權占有人雖不具優先購買權，然拍賣通知可促其注意評估是否參與拍賣，避免拍定後因土地與地上物所有人相異，因而衍生拆遷訴訟。又據司法事務官陳○○與臺北地院民事執行處於本院詢問時之說明，該院其他執行案件，承辦人實務作法亦未盡相同。是以，執行法院單就基地拍賣案件，倘依職權調查或依債權人查報知有無權占用，又無難以通知或無從通知地上物所有人之情形，因現行「辦理強制執行應行注意事項」第40條第8項前段規定並未將通知對象明文限縮於優先購買權人，實務上遂生爭端。

(六)綜上，臺北地院103年間辦理系爭○地號土地法拍賣案，履勘時發現拍賣標的上有「福壽宮」等地上物，依債權人查報，認屬無權占用，不具優先購買權，乃未將拍賣公告通知中坡福壽協會，經查係依司法院民事廳編定之「法院辦理民事執行實務參考手冊」中「宜予通知者」之列舉規定辦理，尚無違反「辦理強制執行應行注意事項」第40條第8項前段規定。惟查上開注意事項第40條第8項規定用語，文義上易使外界認為法拍通知對象包含有權占用與無權占用，臺北地院其他強制執行案件承辦人的實務作法亦未盡相同，上開注意事項第40條第8項宜否參酌手冊規定予以明確規範，避免衍生爭端，宜請司法院研議妥處。

二、臺北地檢署偵辦陳訴人提告投資人楊○○與地政士周○○疑涉偽造文書，申辦系爭○地號共有土地移轉登記，規避共有人優先購買權案(110年度偵續一字第34號)，經查周○○為資深開業地政士，經辦過程未向買賣雙方解說、確認，即於土地登記申請書備註欄不實切結「他共有人放棄優先購買權」，明顯有違常情，且本案地政士於案發前已有另件配合委託人指示，為整合土地疑涉偽造文書，遭人訴請該署偵辦之爭議案件，本案地政士是否與買方勾串蓄意規避共有人優先購買權，實有可疑，偵辦檢察官未依臺灣高等檢察署(下稱高檢署)發回續查意旨，傳訊地政士周○○之助理或再詳查其他事證，確實釐清周○○行為違常之處，僅憑買賣雙方供稱不知法令、地政士供稱疏失等辯詞一致，逕以「買方與地政士並無通知義務」，認定本案地政士為單純疏失，尚嫌率斷，不免引發議論。本案雖經臺北地院駁回交付審判之聲請，惟法院裁定交付審判受限於偵查卷內所存證據，檢察官為公益代

表人，為避免共有人優先購買權規定因偵查未盡而形同具文，甚至助長犯罪，宜請法務部持續督促所屬精進偵查技巧，以增進人民對偵查結果之信任。

- (一)檢察官倫理規範第2條及第3條明定，檢察官為法治國之守護人及公益代表人，檢察官應以保障人權、維護社會秩序、實現公平正義、增進公共利益為使命。「檢察機關辦理刑事訴訟案件應行注意事項」第53條規定：「檢察官偵查案件，應詳盡調查事證，認定事實應憑證據，所下判斷必須斟酌各方面之情形，且不違背一般人之經驗法則」。
- (二)「福壽宮」因無權占用系爭○之1地號土地，信眾為遷廟考量，集資購買毗鄰之系爭○地號共有土地，已合計取得4分之3持分(登記於中坡福壽協會及該協會前理事長竺○○名下，權利範圍分別為4分之2、4分之1)，原有意向共有人詹○○購買其4分之1持分，不料投資人楊○○於104年4月27日向臺北地院拍賣取得系爭○地號土地後，委由地政士周○○與系爭○地號共有人詹○○於同年5月11日簽訂持分買賣契約，同月28日完成移轉登記。陳訴人依土地法第34條之1第4項規定具有優先購買權，本得主張依同一條件優先承購，惟查地政士周○○於經辦過程及簽約當日未向買賣雙方解說、確認，即於土地登記申請書備註欄不實切結「優先購買權人確已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」並蓋用出賣人印章，向臺北市松山地政事務所辦理移轉登記，行為明顯有違常情。經查周○○為資深開業地政士，自91年10月29日加入臺北市地政士公會，領有○年北市地士字第000379號執照，迄104年4月受託辦理簽約及移轉登記時已執業12年餘，另查周○○於102年至104年間有另件配合委託人指

示，為整合土地而疑涉偽造文書犯行，遭人訴請臺北地檢署偵辦之爭議案件。則本案地政士周○○是否委託人楊○○勾串，蓄意規避共有人優先購買權而涉及偽造文書等罪嫌，實有可疑，案經陳訴人提告，臺北地檢署偵查後，以犯罪事證不足而為不起訴處分。

- (三)檢察官對於個案的認事用法固應予以尊重，惟查本案偵查結果明顯有悖於常情，不符一般人之經驗法則，且與高檢署發回續行偵查之意旨未合，外界質疑偵辦檢察官未盡調查能事。經查本案高檢署110年度上聲議字第4829號發回續行偵查之命令指出略以：「……被告周○○於雙方簽約前，並未提醒買賣雙方應確認其他共有人是否欲行使優先承買權，其不但未予提醒，甚至未予積極確認，實與常情大有所悖」、「如聲請人於渠等交易時知悉上情，甚有可能主張行使優先承買權，將有礙被告楊○○之商業利益，故被告楊○○實有動機串通被告周○○刻意迴避土地法之優先承買權相關規定，以取得本案土地」、「由被告周○○之前科紀錄可知，其曾於102年至104年間，為配合使林○○等人順利進行臺北市信義區之土地整合事宜，以尋找人頭之方式辦理贈與，俾符合土地法第34條之1規定，……該案雖因查無積極證據足認被告周○○等人罪嫌而不起訴處分，然根據被告周○○於該案之辯詞可知，其對於相關法令規定知之甚稔，亦知如何在符合法令規範之前提下，協助委託人順利達成目的。……待相關公會回函後，如得認定被告周○○所辯與常態作法完全不同，應再傳喚被告周○○或其他可得調查之證人(例如被告周○○之助理鍾○○，見109年度他字第1222號卷第14頁)」、「被告周○○於偵查初

始對於檢察官訊問係基於何種事實認定優先承買權人放棄均沉默不語，僅空泛供稱被告楊○○告知雙方已經談好，可以辦理過戶云云，然被告周○○既認定應由賣方即詹○○通知其他共有人行使優先承買權，於經辦過程及簽約當天不但從未與被告詹○○確認此節，亦未提醒買方即被告楊○○注意，其身為專業資深地政士，豈有可能僅憑被告楊○○一句『雙方已經談好可以辦過戶』，即著手辦理相關事宜？」。

- (四) 臺北地檢署續行偵查時，曾函詢中華民國地政士公會全國聯合會意見，該會於110年10月20日函復該署略稱：「地政士受託代擬買賣契約時，本於專業倫理，除應將『他共有人優先購買權之法律效果』，向買賣雙方解說外，亦應告知出賣人以其洽適之方式，履行優先購買權之通知義務」、「地政士執行業務，向共有人(出賣人)確認其他共有人是否行使優先購買權，乃屬合乎事理之舉」(見該署110年度偵續一字第34號偵查卷第76頁及77頁)。臺北地檢署續行偵查檢察官無視被告周○○於偵查中之辯詞明顯有違常情，忽略執業地政士有法令解說及確認之義務，未再傳喚被告周○○之助理鍾○○或再詳查其他事證，僅憑買賣雙方供稱不知法令、地政士供稱疏失等辯詞一致，逕以「買方及地政士並無通知義務」為理由，認定地政士周○○為單純疏失，偵查結果有悖於常情及一般人之經驗法則，尚嫌率斷。
- (五) 法務部檢察司於本院詢問時雖略稱：本案業經高檢署駁回再議並經臺北地院駁回交付審判，足認偵查完備，且買方與地政士依法並無通知優先購買權人之義務，查無被告明知之積極證據，偵查結果並無

違背經驗法則等語。惟查本案高檢署駁回再議之理由，主要亦以「買方及地政士並無通知義務」，以及被告等人於偵訊中的供詞一致，論斷地政士「至多僅為疏失問題」（參見該署111年度上聲議字第471號駁回再議處分書），亦嫌率斷，尚難令人信服。臺北地院雖裁定駁回交付審判之聲請，然因法院裁定交付審判受限於偵查卷內所存證據，亦難以此論稱本案偵查已臻完備。

(六)綜上，臺北地檢署偵辦陳訴人提告投資人楊○○與地政士周○○疑涉偽造文書，申辦系爭○地號共有土地移轉登記，規避共有人優先購買權案，經查周○○為資深開業地政士，經辦過程未向買賣雙方解說、確認，即於土地登記申請書備註欄不實切結「他共有人放棄優先購買權」，明顯有違常情，且本案地政士於案發前已有另件配合委託人指示，為整合土地疑涉偽造文書，遭人訴請該署偵辦之爭議案件，本案地政士是否與買方勾串蓄意規避共有人優先購買權，實有可疑，偵辦檢察官未依高檢署發回續查意旨，傳訊地政士周○○之助理或再詳查其他事證，確實釐清周○○行為違常之處，僅憑買賣雙方供稱不知法令、地政士供稱疏失等辯詞一致，逕以「買方與地政士並無通知義務」，認定本案地政士為單純疏失，尚嫌率斷，不免引發議論。本案雖經臺北地院駁回交付審判之聲請，惟法院裁定交付審判受限於偵查卷內所存證據，檢察官為公益代表人，為避免共有人優先購買權規定因偵查未盡而形同具文，甚至助長犯罪，宜請法務部持續督促所屬精進偵查技巧，以增進人民對偵查結果之信任。

三、臺北市松山地政事務所核准系爭○地號共有地持分買賣移轉登記予楊○○及於登記完畢後否准陳訴人

申請塗銷登記，於法並無違誤。惟查土地登記規則第97條第1項由賣方切結他共有人放棄優先購買權，且無須檢附證明文件即准予登記之規定，形同未審，易因故意或疏失遭到規避，優先購買權人事後舉證困難，難以救濟，徒增訟累。地政士公會代表於本院諮詢時表示，登記申請人考量自身利益，怠忽共有人優先購買權情形極為普遍，以切結取代審查，為「自欺欺人」，建議修改土地法第34條之1共有人優先購買權規定。土地登記規則第97條第1項規定自69年制定迄今已逾40年，內政部宜深入檢討共有人優先購買權及登記審查之實務運作問題，研議是否修法，避免共有人優先購買權規定形同具文，又徒增紛擾。

- (一)土地法第34條之1第4項規定：「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。」立法目的旨在簡化共有關係，促進不動產之有效利用。登記機關對於共有人是否行使優先購買權的審查模式，依土地登記規則第97條第1項規定：「申請土地權利移轉登記時，依……土地法第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，應附具出賣人之切結書，或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買權，如有不實，出賣人願負法律責任字樣」。而出賣之共有人人違反通知義務，於辦畢移轉登記後，依土地法第34條之1執行要點第11點規定及司法實務見解(參見最高法院民事大法庭109年度台上大字第2169號裁定)，因共有人優先購買權並無對抗第三人之效力，他共有人於移轉登記後知悉上情，不得主張該買賣為無效而塗銷其移轉登記，僅能主張因此受有損害，依侵權法則請求出賣人負損害賠償責任。
- (二)經查買受人楊○○與系爭○地號共有土地持分所有

權人詹○○簽訂土地買賣契約(權利範圍4分之1)，並由地政士於土地登記申請書備註欄切結「共有人確已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」字樣並蓋用出賣人印章，於同年5月28日向臺北市松山地政事務所申辦移轉登記，經該所以104年收件信義字第068660號登記案核准登記。陳訴人於登記完畢後，主張買賣雙方及地政士於檢察官偵訊時坦承並未通知他共有人行使優先購買權，申請該所依土地登記規則第144條規定塗銷系爭○地號移轉為楊○○所有之登記，回復為詹○○所有之登記。臺北市松山地政事務所函復陳訴人略以：「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。」、「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。」、「地政機關不得依據刑事判決逕辦塗銷登記」分別為土地登記規則第7條、土地法第34條之1執行要點第11點、行政院秘書處46年6月5日台46內字第3038號函示要旨所明定，暫以「判決回復所有權」為登記原因收件，請陳訴人限期補正，陳訴人逾期未補正，該所爰於111年4月27日駁回陳訴人所請，並請陳訴人先循司法途徑解決，該所再依確定判決主文辦理，或向原所有權人詹○○請求損害賠償。經核，於法並無違誤。

- (三)惟依本案例顯示，現行土地登記規則第97條第1項由出賣之共有人於土地登記申請書備註欄切結優先購買權人放棄權利，無須檢附任何證明文件之規

定，登記機關形同未審，共有人優先購買權易因買賣雙方故意或疏失遭到規避，優先購買權人事後舉證困難，難以救濟，徒增訟累。現行土地登記規則第97條第1項規定之立法考量及妥適性，據內政部地政司與臺北市、新北市、桃園市、臺中市、臺南市、高雄市等六都地政局於本院111年9月5日詢問時表示：「現行土地登記規則第97條第1項規定係69年間增訂（當時為第77條），當時增訂理由主要係為優先購買權是否放棄，純屬私權範圍，如有爭執應由當事人訴請法院審理，登記機關本無需干涉。但以往登記機關基於實質審查，對於法律規定之優先購買權，均加以審查。但如予澈底執行，則又諸多困難，且嫌擾民。」、「共有人優先購買權之性質僅具債權效力，出賣人未踐行通知義務，僅生損害賠償責任問題」、「他共有人與新承受人繼續共有關係，優先購買權未被剝奪」，認為現行登記審查模式宜予維持等語。上開地政機關所持理由固非無見，惟仍有若干疑義，宜請中央地政主管機關再深入檢討釐清：

- 1、優先購買權之性質為「債權效力」或「物權效力」，並不必然可以推導出登記機關應如何審查之結論，仍須經由審慎政策評估，通盤考量登記審查實務窒礙之處、民眾交易成本、貫徹審查行政成本等各項因素後，再決定何種登記審查方式為宜，方為正辦。
- 2、現行土地登記規則第97條第1項規定於69年間增訂（當時條文為第77條）當時之時空環境，歷經40年後已有顯著不同，當時通訊技術落後、登記資料不健全，現今通訊技術發達、登記電腦化、資料較為健全、且有專業地政士協助處理繁雜登記

案件，立法當時的審查實務窒礙，如今是否仍然存在？技術上能否克服？宜再詳予釐清。

(四) 中華民國地政士公會全國聯合會推派代表，該會主任委員莊○○於本院112年1月7日舉辦之專家諮詢會議表示：「土地法第34條之1第4項的優先購買權僅屬債權效力，出賣人未為優先購買權通知，除非他共有人有具體損害，否則出賣人幾乎無損害賠償之風險。土地法第34條之1第4項賦予他共有人優先購買權，讓他共有人擁有『拿翹』的權利，造成有意出賣的共有人避之唯恐不及，寧願怠忽優先購買權通知，切結了事，怠忽共有人優先購買權情形極為普遍，以切結取代審查，為『自欺欺人』，建議土地法第34條之1第4項應有部分的優先購買權規定予以刪除，僅須維持同條第1至3項多數決處分整宗土地的優先購買權規定」等語。

(五) 綜上，臺北市松山地政事務所核准系爭○地號共有地持分買賣移轉登記及於登記完畢後否准陳訴人申請塗銷上開登記，於法並無違誤。惟查土地登記規則第97條第1項由賣方切結他共有人放棄優先購買權，且無須檢附證明文件即准予登記之規定，形同未審，易因買賣雙方故意或疏失遭到規避，優先購買權人事後舉證困難，難以救濟，徒增訟累。地政士公會代表於本院諮詢時表示，登記申請人考量自身利益，怠忽共有人優先購買權情形極為普遍，以切結取代審查，為「自欺欺人」，建議修改土地法第34條之1共有人優先購買權規定。土地登記規則第97條第1項規定自69年制定迄今已逾40年，內政部宜深入檢討共有人優先購買權及登記審查之實務運作問題，研議是否修法，避免共有人優先購買權規定形同具文，又徒增紛擾。

四、地政士法第26條第1項及第44條第3款雖有地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務，違反者應予停止執行業務或除名之規定。惟查「業務上應盡之義務」係屬不確定之法律概念，為促使地政士善盡職責及避免懲戒實務衍生爭議，內政部宜確實研議是否於地政士法中明定地政士執業時對於共有人優先購買權負法令解說及確認出賣人是否履行通知之義務，俾周延法制；該部並宜就本案地政士代為不實切結他共有人放棄優先購買權之情形，研議是否依地政士法第46條規定辦理懲戒。

(一)他共有人是否行使優先購買權，既由登記申請人自行切結，且無須檢附證明文件，主管機關當使受託辦理登記業務之地政士本於專業及職業倫理善盡職責，並對違反者落實懲戒。

(二)經查地政士法第26條第1項及第44條第3款雖有：「地政士受託辦理各項業務，不得有不正當行為或違反業務上應盡之義務」、「違反第26條第1項者，應予停止執行業務或除名」之規定。惟查該法「業務及責任」專章，僅於第17條、第18條、第22條分別明定「地政士應自己處理受託事務」、「地政士於受託辦理業務時，應查明委託人確為登記標的物之權利人或權利關係人，並確實核對其身分後，始得接受委託」、「地政士為不動產契約或協議之簽證時，應查明簽訂人之身分為真正」。按「業務上應盡之義務」係屬不確定之法律概念，為促使地政士於執業時善盡職責，並避免懲戒實務衍生爭議，內政部宜研議是否於地政士法中明定地政士執業時對於共有人優先購買權負法令解說及確認出賣人是否履行通知之義務，俾周延法制。

(三)系爭○地號共有地持分買賣移轉登記案，依臺北地

檢署偵查結果，受託辦理買賣簽約及移轉登記之地政士周○○於偵訊中坦陳：「沒有特別提醒買賣雙方要通知其他共有人有優先承買權一事，因為系爭切結是賣方要負責通知的，我只是依據楊○○跟我說雙方都談好、通知我可以過戶才去執行業務」(參見臺北地院111年度聲判字第32號刑事裁定)，顯見其並未解說共有人優先購買權規定，亦未確認出賣人是否履行通知義務，即於土地登記申請書備註欄不實切結「優先購買權人確已放棄優先購買權，如有不實，出賣人願負法律責任」並用印，衍生諸多紛爭。內政部允宜就本案地政士代為不實切結他共有人放棄優先購買權之情形，研議是否依地政士法第46條規定：「地政士有第44條各款情事之一時，委託人、利害關係人、各級主管機關、地政事務所或地政士公會得列舉事實，提出證據，報請地政士登記之直轄市或縣(市)主管機關所設懲戒委員會處理。」辦理懲戒。

參、處理辦法：

- 一、授權調查委員文字修正後通過。
- 二、調查意見一，函請司法院研處見復。
- 三、調查意見二，函請法務部督促所屬確實檢討改善見復。
- 四、調查意見三、四，函請內政部檢討妥處見復。
- 五、調查意見，函復陳訴人。

調查委員：施錦芳

高涌誠