正本

檔 號：
保存年限：

新竹縣竹東地政事務所 函

302
新竹縣竹北市新泰路32之1號

地址：310新竹縣竹東鎮長安路124巷8號
承辦人：黎俐妘
電話：03-5957789分機102
電子信箱：30026999@hchg.gov.tw

受文者：新竹縣地政士公會

發文日期：中華民國114年6月5日
發文字號：東地所登字第1142200747號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：如主旨

主旨：檢送本縣114年度5月份土地登記業務聯繫會議動議提案紀錄單一份，請查照。
說明：依據本所114年4月24日東地所行字第1142500215A號函賡續辦理。

正本：新竹縣地政士公會
副本：本所行政課、本所登記課

主任游輝欽

114年度5月份土地登記聯繫會議提案單

提案單位	竹東地政事務所		編號	
案由	<p>申請人依土地登記規則第97條第2項規定，檢附出賣人已通知優先購買權人之證件並切結，證明視為放棄其優先購買權者。如該存證信函通知因招領逾期將郵件退回者(排除查無此人、無此地址)，其通知送達效力認定疑義，提請討論。</p>			
說明	<p>一、 本所114年度4月份地政士業務交談座談會提案2決議續辦。</p> <p>二、按最高法院109年度台上大字第908號裁定主文：表意人將其意思表示以書面郵寄掛號寄送至相對人之住所地，郵務機關因不獲會晤相對人，而製作招領通知單通知相對人領取者，<u>除相對人能證明其客觀上有不能領取之正當事由外</u>，應認相對人受招領通知時，表意人之意思表示已到達相對人而發生效力，不以相對人實際領取為必要。</p> <p>三、查內政部112年土地法第三十四條之一執行要點第8點修正理由亦參採上開裁定之理由，且認為「如當事人間對客觀上能否領取郵件有所爭執，因非屬登記機關所能判斷事項…」，惟修正規定乃針對土地法第34之1條第2項「事先書面通知」之規定，與本案物權效力之優先購買權通知不同，得否類推適用，法無明文，茲地政士提供新竹地政事務所實際物權效力優先購買權通知補正內容，有引用最高法院109年度台上大字第908號裁定，檢附郵務機關製作招領單通知之證明文件者，視為送達，故地政士公會提案認為物權效力之優先購買權通知之效力應類推適用土地法第34之1條第2項「事先書面通知」，經查本縣對此無統一認定原則，得否類推適用，不無疑義。</p>			
辦法	<p>本所整理現行各方見解，分別提甲、乙案辦理情形說明如下：</p> <p>甲案：得類推適用，對於通知送達效力，不會因為通知事項究為土地法第34之1條第2項「事先書面通知」或物權效力之優先購買權通知而有所不同，應採同一審查標準，對客觀上能否領取郵件有所爭執，因非屬登記機關所能判斷事項。如優先購買權人以書面提出異議並舉證客觀上有不能領取之正當理由時，該送達不生效力。(新竹所個案作法、本府114年度土地登記暨地籍清理業務講習講師提供意見及本所114年地政士座談會提案意見)</p> <p>乙案：參照內政部79年5月23日台內地字第794199號函旨，以郵局存證信函通知優先購買權人，如該優先購買權人無正當理由而拒收，其通知仍生效力。該函適用情節雖非因招領逾期，而是拒收原因退回，但兩者情況均為通知之意思表示達到優先購買權人之</p>			

	<p>支配範圍內，隨時可了解其內容之客觀狀態，此時基於同一情節似得類推適用同一做法，即須審認是否有如該優先購買權人無正當理由而拒收條件，始認定送達生效，又參照本縣113年度5月份土地登記聯繫會議提案3（內政部82年04月19日（82）台內地字第8204809號函認定「如永佃權人未為標之物之使用收益」認定疑義）決議，係採申請人附舉證責任，不採納申請人自行切結認定方案。本所援引同樣審查原則，故認應由申請人檢附足資證明文件憑判並依職權調查。</p>
<p>各地所 意見</p>	
<p>主辦單位 審核意見</p>	<p>一、按內政部102年8月5日內授中辦地字第1026036321號函內容略謂：「……依民法第95條第1項及第97條規定，非對話而為意思表示者，其意思表示，以通知達到相對人時，發生效力……所謂達到，係指意思表示達到相對人之支配範圍內，相對人隨時可了解其內容之客觀狀態而言（參照最高法院58年台上字第715號判例及75年度台抗字第255號裁定），對於優先購買權人所為之出賣通知，雖非屬意思表示，而係屬準法律行為，惟得類推適用上開法條之規定，以出賣通知已達優先購買權人之支配範圍內，該優先購買權人隨時可了解其內容時，即發生效力，故以郵局存證信函通知優先購買權人，如該優先購買權人無正當理由而拒收，其通知仍生效力。……」。上揭函示援引最高法院民事裁定與最高法院民事大法庭109年台上大字第908號裁定見解，及79年5月23日台內地字第794199號函見解大致相同。</p> <p>二、本案經簽會本府行政處法制科卓簽意見表示，79年5月23日台內地字第794199號函要旨及內容均未有申請人需舉證責任之規定，且依民事訴訟法第277條前段規定：「當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任。」是以，有關申請人需舉證責任之規定請再查明依據。</p> <p>三、另土地法第34條之1條執行要點第8點係針對土地法第34條之1條第2項「事先通知」所為之規定，而非就優先購買權之通知所為之規定，惟對於通知送達效力，不會因通知事項究為「物權效力優先購買權之通知」或「債權效力優先購買權之通知」或「依本法條第2項事先以書面通知」而有所不同，故應採同一審查標準。故請參照前揭內政部函示及最高法院民事大法庭裁定予以審酌辦理。</p>

決議	依主辦單位審核意見辦理。
----	--------------