

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 101 年 5 月 10 日 101 信義字 060730 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人委由代理人○○○檢附買賣契約書等相關文件，以原處分機關民國（下同）101 年 4 月 20 日收件信義字第 060730 號土地登記申請書，就案外人○○○等 8 人共有之本市信義區○○段○○小段○○地號土地（下稱系爭土地），申辦所有權移轉登記。案經原處分機關審認系爭土地共有人○○○所有系爭土地應有部分（權利範圍 20 分之 1）前經臺灣臺北地方法院 100 年度北院木 100 司執全未字第 588 號函囑託原處分機關辦理假扣押登記在案，並於系爭土地登記謄本其他登記事項欄載有「本件不動產現為臺灣臺北地方法院 100 年度訴字第 453 號案件訴訟中（限制登記事項）1000801 信義字 150720 號、依臺灣臺北地方法院 100 年度北院木 100 司執全未字第 588 號函辦理、原因：假扣押、債權人：○○股份有限公司、債務人：○○○、限制範圍：20 分之 1」尚未塗銷，乃依土地登記規則第 141 條規定，以 101 年 4 月 25 日北市松地登字第 10130631200 號函詢臺灣臺北地方法院，本案有無妨礙假扣押執行效果疑義。案經該院民事執行處以 101 年 4 月 26 日北院木 100 司執全未字第 588 號函復原處分機關略以：「主旨：貴所 101 年 4 月 25（日）北市松（稅）地登字第 10130631200 號函旨揭所有權移轉登記一事有違本案假扣押執行查封效力……說明：一、本院 100 年度司執全字第 588 號債權人○○股份有限公司與債務人○○○間假扣押強制執行事件，有通知之必要……。」嗣原處分機關乃據以審認本件所有權移轉登記有依法不應登記之情形，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 101 年 5 月 10 日 101 信義字 060730 號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 101 年 6 月 7 日向本府提起訴願，7 月 5 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、按強制執行法第 51 條第 2 項規定：「實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。」

土地登記規則第 57 條第 1 項第 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及法令依據，駁回登記之申請：……二、依法不應登記者。」第 141 條第 1 項規定：「土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：一、徵收、區段徵收或照價收買。二、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。三、繼承。四、其他無礙禁止處分之登記……。」第 147 條前段規定：「查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。」

內政部 95 年 3 月 29 日內授中辦地字第 09507249943 號函釋：「……三、共有土地或建物部分共有人之應有部分經限制登記者，共有人依土地法第 34 條之 1 規定對該共有土地或建物為處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：（一）共有土地或建物部分共有人之應有部分經法院或行政執行處囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者，登記機關應依土地登記規則第 141 條規定徵詢法院或行政執行處查明有無妨礙禁止處分之登記情形。倘無礙執行效果者，登記機關應予受理，並將原查封、假扣押、假處分或破產事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託法院或行政執行處及債權人。倘有礙執行效果者，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、本件訴願及補充理由略以：

- （一）依內政部 95 年 3 月 29 日內授中辦地字第 09507249943 號函釋意旨，共有人之應有部分經法院或行政執行處查封、假扣押、假處分、破產登記或其他機關依法律所為禁止處分者，亦僅限制該應有部分之處分，並無礙其他共有人依土地法第 34 條之 1 行使其權利。倘無礙執行效果者，登記機關應予受理，訴願人申請辦理系爭土地所有權移轉登記無礙於執行效果，原處分機關逕予駁回，顯非適法。
- （二）土地法第三十四條之一執行要點第 6 點修正前之原規定及其立法理

由已彰顯共有土地應有部分雖經限制登記，惟此並無排除共有土地其他共有人依土地法第 34 條之 1 規定行使其權利；況○○○是否與債權人○○股份有限公司有通謀虛偽而為假債權之假扣押執行，而達妨礙訴願人辦理系爭土地所有權移轉登記之目的實非無疑。

三、查訴願人委由代理人○○○檢附買賣契約書等相關文件，以原處分機關 101 年 4 月 10 日收件信義字第 060730 號登記申請書，就系爭土地申辦所有權移轉登記。案經原處分機關審認系爭土地共有人○○○所有系爭土地應有部分（權利範圍 20 分之 1）前經臺灣臺北地方法院 100 年度北院木 100 司執全未字第 588 號函囑託原處分機關辦理假扣押登記在案，乃依土地登記規則第 141 條規定，以 101 年 4 月 25 日北市松地登字第 10130631200 號函詢臺灣臺北地方法院，本案有無妨礙假扣押執行效果疑義。案經該院民事執行處以 101 年 4 月 26 日北院木 100 司執全未字第 588 號函復原處分機關，該移轉所有權登記案有違假扣押執行查封效力，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 101 年 5 月 10 日 101 信義字 060730 號駁回通知書駁回訴願人之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張依內政部 95 年 3 月 29 日內授中辦地字第 09507249943 號函釋意旨，共有人之應有部分經法院假扣押，應僅限制該應有部分之處分，並無礙其他共有人依土地法第 34 條之 1 行使其權利，倘無礙執行效果者，登記機關應予受理云云。按上開內政部函釋業已表明：「...三、共有土地或建物部分共有人之應有部分經限制登記者，共有人依土地法第 34 條之 1 規定對該共有土地或建物為處分、變更或設定負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：（一）共有土地或建物部分共有人之應有部分經法院或行政執行處囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者，登記機關應依土地登記規則第 141 條規定徵詢法院或行政執行處查明有無妨礙禁止處分之登記情形。倘無礙執行效果者，登記機關應予受理，並將原查封、假扣押、假處分或破產事項予以轉載，登記完畢後通知原囑託法院或行政執行處及債權人。倘有礙執行效果者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請.....。」是原處分機關既已函詢臺灣臺北地方法院本件登記案有無妨礙假扣押執行效果疑義，並經該院民事執行處以 101 年 4 月 26 日北院木 100 司執全未字第 588 號函復原處分機關本件登記案有違假扣押執行查封效力在案。是訴願人上開主張，容有誤解，不足採憑。

五、又訴願人主張依土地法第三十四條之一執行要點第 6 點修正前之原規定及其立法理由已彰顯共有土地應有部分雖經限制登記，惟此並無排除共有土地其他共有人依土地法第 34 條之 1 規定行使其權利；況○○○是否與債權人○○股份有限公司有通謀虛偽而為假債權之假扣押執行，而達妨礙訴願人辦理系爭土地所有權移轉登記之目的，實非無疑云云。查本件處分姑不論訴願人所述土地法第三十四條之一執行要點第 6 點修正前之原規定及其立法理由是否正確，原處分機關既已依土地登記規則第 141 條規定及上開內政部函釋意旨，函詢臺灣臺北地方法院本件有無妨礙假扣押執行效果疑義，並經該院函復肯認，已如前述，則原處分即屬有據；至○○○等人是否有脫法行為等情則屬另事，核與本件處分適法性無涉。訴願主張，尚難採作對其有利之認定。從而，原處分機關駁回訴願人本件所有權移轉登記申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡立文（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

委員 劉宗德

委員 陳石獅

委員 紀聰吉

委員 柯格鐘

委員 范文清

委員 覃正祥

委員 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國 101 年 9 月 20 日

市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）