

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 102 年 9 月 4 日古登駁字第 000158 號駁回

通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事實

訴願人與案外人○○○等 2 人委由代理人○○○檢具土地及建物所有權買賣契約書等資料，以原處分機關民國（下同）102 年 8 月 26 日收件文山字第 165230 號土地登記申請書，就○○○

所有之本市文山區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍 1/4）及同段同小段○○建號建物（門牌號碼：○○路○○巷○○弄○○號○○樓，權利範圍全部；與前揭土地合稱系爭不動產），申請所有權移轉登記為訴願人所有。嗣案外人○○○委由○○事務所○○○律師以 102 年 8 月 23 日函，向原處分機關提出異議，表示系爭不動產為其與案外人○○○及○○○於 100 年 6 月 16 日合夥以各 1/3 比例出資新臺幣 750 萬元購買，並協議以○○○為登記名義人，

惟倘日後涉及系爭不動產之處分，應得全體合夥人之同意，而請求原處分機關就系爭不動產暫緩辦理過戶。經原處分機關以 102 年 8 月 28 日北市古地登字第 10231133510 號函通知該事務

所提出相關證明文件憑審，該事務所以 102 年 9 月 2 日函檢附○○○以○○○為被告，於 102 年 8 月 30 日向臺灣新北地方法院訴請將系爭不動產變更登記為○○○、○○○及○○○共有之民事起訴狀影本。原處分機關遂審認本件申請案已涉及私權爭執異議，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 102 年 9 月 4 日古登駁字第 000158 號駁回通知書駁回訴願人之申請

。訴願人不服，於 102 年 9 月 25 日經由原處分機關向本府提起訴願，10 月 14 日補充訴願理由，

並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、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條第二項規定訂定之。」第 34 條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。」第 55 條規定：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。申請登記案件，經審查無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。」第 57 條規定：「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：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」

最高行政法院 91 年度判字第 2070 號判決略以：「……查土地登記規則第 51 條第 1 項第 3

款（按：原土地登記規則第 51 條修正後為第 57 條）之規定，應係指登記權利人，與登記義務人或關係人間，就『申請登記之法律關係』之爭執，在未經有權認定機關確認前，登記權利人所申請登記事項之權利是否確屬存在，尚不明確者而言。故明定登記機關應駁回登記權利人登記之申請。……被上訴人與參加人○○公司間縱有爭執，亦係本於買賣契約所生之債權法律關係之爭執；而本件被上訴人向上訴人所申請辦理者，為抵押權之設定登記，故其申請登記之法律關係乃『抵押權』之法律關係甚明；被上訴人與參加人○○公司間關於系爭土地之爭執既為買賣契約所生之債權法律關係之爭執，並非被上訴人就本件申請設定登記之抵押權法律關係有所爭執，依前揭所述，自非對於登記事項有關之法律關係有所爭執……遂認被上訴人主張本件參加人異議之事項非土地登記規則第 51 條第 1 項第 3 款規定之範圍，即堪採取……。」

二、本件訴願及補充理由略以：

(一) 本案系爭不動產之登記所有權人為○○○，係土地登記申請事件之義務人而非登記權利人，依土地法第 43 條規定，其所為之登記有絕對效力，且依民法第 765 條規定，所有權人就其所有土地有自由處分權，並排除他人之干涉，則○○○就所有之土

地申請所有權移轉登記予他人，其所申請登記之法律關係自屬明確。本案異議人○○○若為保全對本案標的存有私法上請求權，除應自行提起民事訴訟程序外，另應循民事保全程序以謀解決，非得逕自陳請登記機關阻止訴願人之權利行使，否則原處分機關僅憑異議人提起訴訟之事實，無須異議人供擔保聲請保全裁定即可駁回登記之申請，等同凍結所有權人行使權利、架空民事保全程序，參酌最高行政法院 91 年判字第 2070 號判決及臺北市政府 98 年 2 月 13 日府訴字第 09870014000 號訴願決定

定

意旨自明。

(二) 復按臺中高等行政法院 97 年訴字第 180 號判決亦同此見解，且第三人向地政機關提出異議者，除非其已提出形式上即可使地政機關確認其權利之書證，使地政機關從形式上即可審查其權利之存在，即異議之人需已提出「形式上即可使地政機關確認其權利之書證」。然而系爭不動產並非登記為合夥財產，○○○提出之民事起訴狀更非形式上地政機關可確認其權利之書證，復無任何有效之禁止處分之確定判決、裁定或土地登記之存在，原處分機關卻逕予駁回訴願人之土地登記，顯非適法。原處分機關答辯所引內政部 89 年 9 月 21 日台(89)內中地字第 8916841 號函釋，係就申

請

人因不服登記機關調處而依法起訴者，原申請案得予駁回，而本件並無依土地法相關規定由地政機關進行調處，自與上開函釋有別。

三、查訴願人與○○○以原處分機關 102 年 8 月 26 日收件文山字第 165230 號土地登記申請書，

就○○○所有之系爭不動產辦理所有權移轉登記予訴願人。嗣案外人○○○向原處分機關以書面聲明異議，表示系爭不動產係其與○○○及案外人○○○等 3 人合資購買而協議以○○○名義登記，並已於 102 年 8 月 30 日以○○○為被告提起請求變更系爭不動產登記之民事訴訟，經原處分機關審認訴願人與申請登記之法律關係有關權利關係人已發生私權爭執，並已進入民事訴訟程序，乃駁回本件所有權移轉登記之申請。

四、惟參諸前揭最高行政法院判決意旨，按土地登記規則第 51 條第 1 項第 3 款（按：即現行規則第 57 條第 1 項第 3 款）之規定，應係指登記權利人，與登記義務人或關係人間，就「申請登記之法律關係」有爭執時，在未經有權認定機關確認前，登記權利人所申請登記事項之權利是否確屬存在，尚不明確者而言，故明定登記機關應駁回登記權利人登記之申請。經查○○○主張之系爭不動產係其與○○○及案外人○○○等 3 人合資購買而協議以○○○名義登記，並未舉證以供查核，亦未經法院判決認定，則此一法律關係，是否對於本件訴願人所申請之所有權移轉登記之法律關係之存在有所影響？而○○○是否為土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定所稱與申請登記之法律關係有關之權利關係人？尚

非無疑。則本件原處分機關逕以本案涉及私權爭執為由而予以駁回所請，尚嫌率斷，應由原處分機關就本件是否涉及私權爭執之疑義請中央主管機關內政部釋示予以釐清確認。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第 81 條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 丁庭宇（公出）

委員 王曼萍（代理）

委員 劉宗德

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 葉建廷

委員 王韻茹

委員 傅玲靜

委員 吳秦雯

中華民國 102 年 12 月 26 日市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行