

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

上 2 人訴願代理人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市古亭地政事務所

訴願人等 2 人因土地登記事件，不服原處分機關民國 103 年 10 月 8 日古登駁字第 000206 號駁回

通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人等 2 人委由案外人○○○檢具相關文件，於民國（下同）103 年 4 月 15 日以原處分機關收件文山字第 068980 號登記申請書，就案外人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○○、○○○、○○○、○○○、○○○及○○○等 15 人共同共有之本市文山區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍：二分之一，下稱系爭土地），申辦買賣所有權移轉登記（買受人：訴願人等 2 人，出賣人：除○○○、○○○外之全體共同共有人）。經原處分機關查認上開共同共有人中之○○○所有權利範圍前經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）囑託原處分機關辦竣禁止讓與等處分行為之假處分登記在案，乃以 103 年 4 月 23 日北市古地登字第 10330647100 號

函詢臺北地院本件買賣有無妨礙禁止處分之登記情形。案經臺北地院民事執行處（下稱臺北地院執行處）以 103 年 6 月 4 日北院木 103 司執全卯字第 226 號函復略以：「主旨：本院前已以本院民國 103 年 3 月 27 日北院木 103 司執全卯字第 226 號函囑託辦理禁止債務人○○○就其所有如附表所示不動產為讓與、設定抵押、出租及其他一切處分行為，而所有權移轉登記即屬該等行為，應禁止之……。」（按：上開囑託函後經臺北地院執行處以 103 年 7 月 11 日北院木 103 司執全卯字第 226 號函更正原假處分登記之標的為系爭土地中

○○○共同共有部分之權利。）原處分機關爰依土地法第三十四條之一執行要點第 8 點

第 6 款第 1 目、土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款及第 141 條規定，以 103 年 6 月 13 日
古登駁

字第 Y00003 號駁回通知書，駁回上開買賣所有權移轉登記申請案。

二、嗣訴願人等 2 人復委由○○○於 103 年 7 月 11 日以原處分機關收件文山字第 132970 號案
申

請買賣所有權移轉登記。經原處分機關查認尚有應補正事項，以 103 年 7 月 16 日古登補字
第 000752 號補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正。經○○○以 103 年 7
月

28 日函補正後，原處分機關復以 103 年 7 月 29 日北市古地登字第 10331231700 號函詢臺
北

地院本件買賣有無妨礙禁止處分之登記情形。臺北地院執行處以 103 年 8 月 14 日北院木
10

3 司執全卯字第 226 號函復略以：「主旨：本院前以民國 103 年 7 月 11 日北院木 103 司執
全

卯字第 226 號函囑託查封登記『債務人就坐落臺北市文山區○○段○○小段○○地號土
地（權利範圍二分之一），債務人就其共同共有之權利（二十分之一），不得為移轉、
設定負擔或其他一切處分行為』，請貴所依該內容辦理.....。」原處分機關爰依土地
法第三十四條之一執行要點第 8 點第 6 款第 1 目、土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款及第
141

條規定，以 103 年 8 月 20 日古登駁字第 000166 號土地登記案件駁回通知書，駁回上開買
賣

所有權移轉登記申請案。

三、嗣本件除○○○外之出賣人等 12 人以 103 年 9 月 11 日陳情書向原處分機關陳情，求為
准

許辦理系爭土地之買賣所有權移轉登記，案經原處分機關以收件文山字第 175250 號買賣
所有權移轉登記申請案辦理，並經原處分機關查認尚有應補正事項，乃以 103 年 10 月 1 日
古登補字第 001012 號補正通知書通知訴願人○○○（代理人：○○○）略以：「.....

三、補正事項.....依上開法院函復內容，難認符合土地登記規則第 141 條第 1 項第 4 款
規定，請釐正.....。」請其於接到通知之日起 15 日內補正。嗣上揭出賣人等 12 人委由
○○○於 103 年 10 月 6 日檢具理由書復知原處分機關略以：「..... 貴所要求補正事項本
人等無法釐正，若 貴所無法准予登記，立書人願放棄 15 天之補正請求權，.....。」

原處分機關爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 103 年 10 月 8 日古登駁字第
0002

06 號駁回通知書駁回本件買賣所有權移轉登記申請案。訴願人等 2 人不服，於 103 年 10 月

14 日向本府提起訴願，並經原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 34 條之 1 規定：「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……。」

土地登記規則第 57 條第 1 項規定：「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。」第 141 條規定：「土地經辦理查封、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：……四、其他無礙禁止處分之登記。……」

土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 6 款規定：「依本法條規定處分、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：……（六）他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：1. 他共有人之應有部分經法院或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，依前項規定辦理……。」

司法院 23 年 4 月 16 日院字第 1054 號解釋：「……公同共有物未分割前。公同共有人中

一人之債權人。雖不得對於公同共有物聲請強制執行。而對於該公同共有人公同共有之權利。得請求執行……。」

最高法院 83 年度台抗字第 389 號裁定：「……依強制執行法第 117 條規定及司法院院字第 1054 號解釋後段意旨，公同共有人中一人之債權人對於該公同共有人之權利得請求執行……。」

97 年度台抗字第 355 號裁定：「公同共有物未分割前，公同共有人中一人之債權人，雖不得對於公同共有『物』聲請強制執行，而對於該公同共有人公同共有之『權利』，得請求執行，已經司法院院字第 1054 號解釋在案，該解釋既未區分一般公同共有及因繼承而公同共有之權利，復未限縮於僅為『查封』之執行，且債務人因繼承而取得不動產公同共有之權利，如可依其應繼分估算出潛在之應有部分，並非不能比照或類推適用對於不動產之執行方法換價，則遽將相對人因繼承而公同共有不動產權利之『拍賣』執行排除在上開解釋適用範圍外，非無不適用該解釋之違誤。」

臺灣高等法院暨所屬法院 98 年法律座談會民執類提案第 21 號審查意見：「……公同共有人對於公同共有物並無所謂之應有部分，且應繼分係各繼承人對於遺產上之一切權利義務所得繼承之比例，並非對於個別遺產之權利比例。本件債務人戊公同共有之權利，係基於繼承關係而來，則因繼承人於遺產分割析算完畢前，對特定物之公同共有權利，尚無法自一切權利義務公同共有之遺產單獨抽離而為執行標的，故應俟辦妥遺產分割後，始得進行拍賣（司法院民事廳，法院辦理民事執行實務參考手冊，96 年 6 月 8 日，頁 243）。此時執行法院應命債權人補正繼承人已辦妥遺產分割之資料或命債權人代位提起分割遺產訴訟，俟公同共有關係消滅後，再對債務人戊所分得部分（單獨所有或分別共有）執行。」

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）共有土地或建物部分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，登記機關宜洽原囑託禁止處分登記之機關意見後，依前點規定辦理……。」

二、本件訴願理由略以：本件業經臺北地院執行處以 103 年 7 月 11 日北院木 103 司執全卯字第 2

26 號函更正該院原囑託查封登記函，將登記標的更正為○○○公同共有部分之權利，惟

原處分機關未配合更正限制範圍，而係在原有「公同共有 2 分之 1」後再增加「債務人就其公同共有之權利（二十分之一），不得為移轉、設定負擔或其他一切處分行為」之限制登記內容，顯有錯誤；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；僅有○○○行使公同共有人之權利受限制。故本件除受提存人○○○、○○○不得計入外，再扣除○○○之潛在應有部分後，同意出售之共有人數比例計 12/15、潛在應繼分比例為 17/20，已達土地法第 34 條之 1 處分共有物之門檻，依法應准予辦理買賣登記；又本案土地公同共有人○○○就本案土地公同共有之權利顯非土地登記規則第 4 條應辦理登記之項目，另依臺北市政府地政處（已更名為臺北市政府地政局）99 年 11 月 24 日北市地籍字第 09933169100 號函要旨：「……信託受益權似非屬土地登記規則第 4 項應辦理登記之項目……。」本案假處分執行所禁止為「債務人處分其就本案土地之公同共有權利」，而非禁止處分土地，地政機關受理登記顯不符法令規定；原處分機關逕於本案土地之所有權部辦理查封登記，顯有違誤。請求撤銷原處分。

三、查本案有關人員於 103 年 9 月 11 日向原處分機關陳情申辦系爭土地買賣所有權移轉登記，經原處分機關編為收件文山字第 175250 號申請案，案經原處分機關審查尚有應補正事項，乃以 103 年 10 月 1 日古登補字第 001012 號補正通知書通知訴願人○○○（代理人：○○○）

○○○於接到通知之日起 15 日內補正；惟因代理人○○○復知原處分機關表示無法釐正，原處分機關爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，自屬有據。

四、至訴願人主張本件臺北地院囑託原處分機關辦理假處分登記之查封標的係○○○對系爭土地之公同共有權利，而非系爭土地之所有權，原處分機關所為查封註記未刪除原有「公同共有 2 分之 1」之整筆土地所有權，顯有錯誤；依內政部 95 年 3 月 29 日內授中辦地字第

09507249943 號函釋意旨，僅該應有部分之處分受限制，並無礙其他共有人依土地法第 34 條之 1 行使其權利；又本案土地公同共有人○○○就本案土地公同共有之權利顯非土地登記規則第 4 條應辦理登記之項目，地政機關受理登記顯不符法令規定云云。按土地法第三十四條之一執行要點第 8 點第 6 款規定：「依本法條規定處分、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：……（六）他共有人之應有部分經限制登記者，應依下列規定辦理：1、他共有人之應有部分經法院或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，依前項規定辦理……。」另按內政部95年3月29日內授中辦地字第09507249943號函釋，就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之處理，亦同此旨。查本件買賣移轉所有權登記申請案之標的即系爭土地為共同共有，而共同共有人之一○○○之共同共有權利，亦即其潛在之應有部分前經臺北地院囑託原處分機關辦竣假處分登記在案，復經該院執行處以103年8月14日北院木103司執全卯字第

226

號函復重申債務人○○○就系爭土地之共同共有部分之權利（1/20），不得為移轉、設定負擔或其他一切處分行為，業已認定本件申請案將有礙執行效果，則原處分機關因經通知補正而未獲補正，乃駁回訴願人之申請，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關所為處分，揆諸前揭規定、解釋、裁判、審查意見及函釋意旨，並無不合，應予維持。

五、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 楊芳玲
委員 王曼萍
委員 劉宗德
委員 紀聰吉
委員 戴麗東
委員 柯格鐘
委員 葉建廷
委員 范文清
委員 王韻茹
委員 傅玲靜
委員 吳秦雯

中華民國 104 年 1 月 9 日

市長 柯文哲

法務局局長 楊芳玲決行

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：臺北市士林區文林路725號）

