

臺北市政府 105.02.03. 府訴二字第 10509009700 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 104 年 10 月 26 日收件士林字第 16602 號登

記案所有權移轉登記結果，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

本市士林區○○段○○小段○○地號土地及同段同小段 xxxxxx 建號建物即門牌號碼本市士林區○○路○○巷○○號（下合稱系爭房地）原屬訴願人與案外人○○○ 2 人共有，就系爭房地應有部分各為二分之一，嗣經案外人○○○以訴願人為被告向臺灣士林地方法院（下稱士林地院）起訴請求分割系爭房地，並經士林地院以民國（下同）103 年 11 月 27 日 102 年度重訴

字第 267 號判決准予系爭房地變價分割確定在案。嗣原處分機關依士林地院 104 年 2 月 3 日士院

俊 104 司執吉字第 5698 號及 104 年 2 月 4 日士院俊 104 司執吉字第 5698 號函之囑託，辦理訴願人

所有系爭房地二分之一應有部分及案外人○○○所有系爭房地二分之一應有部分之查封登記，經原處分機關分別於 104 年 2 月 3 日及 2 月 4 日辦理完竣。系爭房地嗣經士林地院拍賣，由案

外人○○○買受，並依強制執行法第 97 條規定，發給案外人○○○不動產權利移轉證書，該院民事執行處另以 104 年 10 月 14 日士院勤 104 司執吉字第 5698 號函囑託原處分機關辦理系爭房

地查封登記之塗銷、其上抵押權登記之塗銷及准由買受人即案外人○○○辦理所有權移轉登記。嗣經原處分機關依案外人○○○104 年 10 月 26 日土地登記申請書以收件士林字第 xxxxxx 號

登記案辦理系爭房地所有權移轉登記，並於 104 年 10 月 27 日辦理完竣。訴願人不服原處分機關上開系爭房地所有權移轉登記結果，於 104 年 11 月 4 日向本府提起訴願，同年 11 月 18 日及 12

月 4 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、按民法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」
強制執行法第 97 條規定：「拍賣之不動產，買受人繳足價金後，執行法院應發給權利移轉證書及其他書據。」第 98 條第 1 項規定：「拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權.....。」
土地登記規則第 3 條第 1 項規定：「土地登記，由土地所在地之直轄市、縣（市）地政機關辦理之.....。」第 4 條第 1 項第 1 款規定：「下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：一、所有權。」第 7 條規定：「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。」第 27 條第 4 款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：.....四、因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。」第 34 條第 1 項規定：「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。」第 61 條第 2 項規定：「登記程序開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之進行。」第 144 條第 1 項規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」
- 二、本件訴願及補充理由略以：訴願人為系爭房地所有權人，並未出售系爭房地予他人，亦未收取系爭房地相關價金，原處分機關前將訴願人登記為債務人並就訴願人所有系爭房地為查封登記，嗣又將訴願人所有之系爭房地所有權移轉登記予他人，涉嫌公務人員結夥強盜人民財產，請求撤銷原處分機關系爭房地所有權移轉登記予他人之異動，回復登記為訴願人所有。
- 三、查訴願人與案外人○○○共有之系爭房地，前經士林地院囑託原處分機關辦理查封登記，嗣由士林地院拍賣系爭房地，經案外人○○○買受並繳足全部價金，士林地院乃依強制執行法第 97 條規定發給系爭房地買受人即案外人○○○不動產權利移轉證書，有士林地院 104 年 2 月 3 日士院俊 104 司執吉字第 5698 號、104 年 2 月 4 日士院俊 104 司執吉字第 5698 號函及 104 年 10 月 16 日士院勤 104 司執吉 5698 字第 1040318080 號不動產權利移轉證書等影
本附卷可稽，原處分自屬有據。
- 四、至訴願人主張其未出售系爭房地予他人，亦未收取系爭房地相關價金，請求原處分機關

撤銷系爭房地所有權移轉登記予他人之異動結果，回復登記為訴願人所有云云。按拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，並得就該不動產所有權單獨申請登記。揆諸強制執行法第 98 條及土地登記規則第 27 條第 4 款等規定自明。次按依土地登記規則登記之土地權利，除登記證明文件經登記機關認定係屬偽造或純屬登記機關之疏失而錯誤之登記、而登記機關報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記，土地登記規則第 7 條及第 144 條定有明文。查系爭房地原屬訴願人及案外人○○○共有，各所有系爭房地應有部分二分之一，嗣因二人分割共有物強制執行事件，經士林地院囑託原處分機關辦理系爭房地查封登記，復經士林地院拍賣系爭房地予案外人○○○，並發給其系爭房地權利移轉證書，有士林地院 104 年 2 月 3 日士院俊 104 司執吉字第 5698 號、104

年

2 月 4 日士院俊 104 司執吉字第 5698 號函及 104 年 10 月 16 日士院勤 104 司執吉 5698 字第 1040

318080 號不動產權利移轉證書等影本附卷可稽。是案外人○○○自取得系爭房地權利移轉證書之日起，依強制執行法第 98 條規定已取得系爭房地所有權，其於 104 年 10 月 26

日

檢附土地登記申請書、不動產權利移轉證書、身分證明等文件向原處分機關申請系爭房地所有權登記，除法律另有規定外，原處分機關應准予登記，且非經法院判決塗銷確定，原處分機關不得為塗銷登記。又分割共有物之訴乃必要共同訴訟，須以全體共有人為當事人，在訴訟程序中應以起訴請求分割之共有人為原告，以其餘共有人為被告；在執行程序中應以判決所載之原告為債權人，判決所載之被告為債務人，該債權人、債務人之稱謂，係依強制執行法之規定而設（臺灣高等法院 99 年度抗字第 954 號裁定意旨參照）。本件案外人○○○前向士林地院起訴請求分割其與訴願人共有之系爭房地，業經士林地院以 102 年度重訴字第 267 號判決准予系爭房地變價分割確定在案，案外人○○○嗣以上開確定判決為執行名義聲請系爭房地之強制執行，是訴願人主張其與案外人○○○間並無金錢債權債務存在，不得列其為債務人及其未收取系爭房地相關價金等節，乃係誤解執行債權人、債務人之稱謂於強制執行法上之意義。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關 104 年 10 月 26 日收件士林字第 16602 號登記案將系爭房地所有權移轉登記予

案

外人○○○之結果，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

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 張 慕 貞

委員 劉 宗 德
委員 紀 聰 吉
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
3 日

中華民國 105 年 2 月

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）