

臺北市政府 109.04.14. 府訴二字第 1096100699 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市建成地政事務所

訴願人因塗銷抵押權登記事件，不服原處分機關民國 108 年 12 月 4 日建登駁字第 000262 號土地

登記案件駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人前以原處分機關民國（下同）90 年 3 月 28 日收件萬華字第 034900 號登記案，就訴願人所有本市萬華區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍：10,000 分之 8）及其上同區段同小段 xxxxx 建號建物（權利範圍：28 分之 1）設定新臺幣（下同）100 萬元最高限額抵押權登記予案外人○○股份有限公司，案經原處分機關於 90 年 3 月 30 日辦竣登記（下稱系爭抵押權），並發給 090 北建字第 001512 號他項權利證明書在案。系爭抵押權嗣經法務部行政執行署臺南分署 107 年 10 月 19 日南執和 104 年營所稅執特專字第

00019990

號函囑辦理禁止案外人○○股份有限公司系爭抵押權異動登記，原處分機關經以 107 年 10 月 24 日萬華字第 121510 號案，依法務部行政執行署臺南分署前揭函旨於同日辦竣禁止處分登記（下稱系爭禁止處分登記）；嗣該分署以 108 年 12 月 2 日南執和 104 年營所稅執

特專字第 00019990 號執行命令囑塗銷系爭禁止處分登記，原處分機關並以 108 年 12 月 4 日

收件萬華字第 100800 號案辦理塗銷禁止處分登記完竣。

二、其間，訴願人檢附臺灣臺北地方法院 108 年度訴字第 754 號民事判決及其確定證明書等資料，以 108 年 11 月 7 日收件萬華字第 091100 號登記案，向原處分機關申辦判決塗銷上開

○

○地號土地之 90 年 3 月 30 日萬華字第 034900 號抵押權登記。案經原處分機關審認尚有應

補正事項，乃以 108 年 11 月 11 日建登補字第 001224 號補正通知書，通知訴願人於接到通

知書之日起 15 日內補正略以：「……三、補正事項 經查本案抵押權擔保標的尚有臺端所有之○○段○○小段 xxxx 建號建物，惟案附判決書主文僅就同小段○○地號土地上抵押權判決塗銷，則本案部分塗銷有違公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，請釐清。（民事訴訟法第 232 條） 其他通知事項：本案抵押權尚有法務部行政執行署臺南分署 107 年 10 月 19 日南執和 104 年營所稅執特專字第 00019990 號函囑辦理之禁止處分登記，塗銷抵押

權對該禁止處分是否有影響，本所將函詢原囑託機關，嗣函復內容續辦。」該補正通知書於 108 年 11 月 15 日送達。訴願人乃以 108 年 11 月 19 日及 11 月 29 日函致原處分機關表示略

以，系爭抵押權既經法院判決確定准予塗銷，則公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定不得拘束本塗銷已設定之抵押權，至法務部行政執行署臺南分署之禁止處分登記與本案塗銷抵押權登記無關，且塗銷抵押權並非處分行為。案經原處分機關以 108 年 11 月 25 日北市建地登字第 1087019314 號案件回復表回復訴願人略以，本市萬華區○○段○○小段○○地號土地及 2069 建號建物共同擔保系爭抵押權，惟臺灣臺北地方法院 108 年度訴字第 754 號民事判決主文僅就○○地號土地上之抵押權應予塗銷，原處分機關仍應就判決內容有無違反強制或禁止規定予以審查，仍請訴願人於接到上開補正通知書之日起 15 日內依補正事項辦理補正；惟訴願人逾期仍未補正，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 108 年 12 月 4 日建登駁字第 000262 號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願

人不服，於 108 年 12 月 18 日經由原處分機關向本府提起訴願，109 年 1 月 2 日補正訴願程式

，109 年 1 月 16 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。」

民法第 799 條第 5 項規定：「專有部分與其所屬之共有部分及其基地之權利，不得分離而為移轉或設定負擔。」

公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定：「專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」

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 56 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或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：……二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不

符或欠缺。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因……。」第 57 條第 1 項第 4 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：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。」

內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函釋：「……衡以行政法院 82 年度判字第

364

號裁判要旨：『法院之判決是否得當，登記機關固無權審查，但地政機關就登記事項既有實質審查之權，苟審查結果，認為確定判決不適用於登記，仍非不得命申請人補正』……因此當事人持法院之確定判決申請辦理土地登記，登記機關依法審查，就受確定判決之當事人或其繼受人間之民事上之私權糾紛，雖無審查之權限，應依照確定判決意旨而為登記，但除了當事人或其繼受人間之民事上之私權糾紛之外，其他有關登記機關在行政上應依法審查之事項，並非即可不為審查或不能審查……」

101 年 1 月 20 日內授中辦地字第 1016030715 號函釋：「……說明：……二、查本部 87

年

10 月 13 日台內地字第 8796600 號函釋，公寓大廈管理條例施行後，已登記之區分所有建物與基地所有權或地上權之權利人為同一人者，其建物或基地所有權、地上權移轉（含判決移轉）時應受公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制。……」

二、本件訴願及補充理由略以：本案係法院准予塗銷抵押權登記，與公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之移轉或設定負擔完全無關，更非處分行為，不受上開規定之拘束；另法務部行政執行署臺南分署於 108 年 12 月 12 日執行命令已同意撤銷系爭抵押權之禁止處分命令。又本案係民事法院判決，本不適用最高行政法院 82 年度判字 364 號判決，自無受其拘束之道理。

三、查訴願人檢具相關資料，以 108 年 11 月 7 日收件萬華字第 091100 號登記案，向原處分機關

申辦判決塗銷上開○○地號土地之 90 年 3 月 30 日萬華字第 034900 號抵押權登記。案經原

處分機關審認本案有如事實欄所述應補正之事項，乃通知訴願人依限補正。嗣因訴願人逾期未補正，原處分機關遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回訴願人之申請，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本案係法院准予塗銷抵押權登記，與公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之移轉或設定負擔完全無關，更非處分行為，不受上開規定之拘束；又本案係民事法院判決，本不適用最高行政法院 82 年度判字 364 號判決，自無受其拘束之道理云云。經查：

（一）按專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有

部分分離而為移轉或設定負擔；申請登記所應提出之文件若有不符或欠缺等情形，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正。申請人如逾期未補正或未照補正事項完全補正，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；揆諸前揭公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項、土地登記規則第 56 條、第 57 條第 1 項第 4 款等規定自明。另法院之判決是否得當，登記機關固無權審查，但地政機關就登記事項既有實質審查之權，苟審查結果，認為確定判決不適於登記，仍非不得命申請人補正；又當事人持法院之確定判決申請辦理土地登記，登記機關依法審查，就受確定判決之當事人或其繼受人間之民事上之私權糾紛，雖無審查之權限，應依照確定判決意旨而為登記，但除了當事人或其繼受人間之民事上之私權糾紛之外，其他有關登記機關在行政上應依法審查之事項，並非即可不為審查或不能審查，亦有內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函釋可參。另公寓大廈管理條例施行

後

，已登記之區分所有建物與基地所有權或地上權之權利人為同一人者，其建物或基地所有權、地上權移轉（含判決移轉）時應受公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定之限制，復有內政部 101 年 1 月 20 日內授中辦地字第 1016030715 號函釋可資參照。

（二）查本件訴願人檢附臺灣臺北地方法院 108 年度訴字第 754 號民事判決及其確定證明書等資料，以 108 年 11 月 7 日收件萬華字第 091100 號登記案，向原處分機關申辦判決塗銷

上

開○○地號土地之 90 年 3 月 30 日萬華字第 034900 號抵押權登記，經原處分機關查認

本

市萬華區○○段○○小段○○地號土地及 xxxxxx 建號建物共同擔保系爭抵押權，惟臺灣臺北地方法院 108 年度訴字第 754 號民事判決主文僅記載該判決附表所示之抵押權登記（即上開○○地號土地上之抵押權登記）應予塗銷，依上開內政部函釋意旨，原處分機關仍應就判決內容有無違反強制或禁止規定予以審查；經查本案因上開臺灣臺北地方法院 108 年度訴字第 754 號民事判決僅認上開○○地號土地上之抵押權登記應予塗銷，是原處分機關審認本案部分塗銷有違公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定，乃通知訴願人補正如事實欄所述事項，並無違誤。至訴願人主張本案係塗銷，非移轉或設定負擔，與公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定無關，更非處分行為一節；查本案係訴願人申辦判決塗銷抵押權登記，乃屬地政機關在行政上應依法審查之登記事項，而抵押權之塗銷登記與否，事涉抵押權之得、喪、變更與消滅，自屬法律上之處分行為。是依上開內政部函釋意旨，原處分機關就上開判決內容有無違反公寓大廈管理條例第 4 條第 2 項規定自應予以審查；訴願主張，不足採據。從而，原處分機關以訴願人逾期未補正，駁回訴願人申請案之處分，揆諸前揭規定，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 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍
委員 劉 昌 坪
委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽

中華民國 109 年 4 月 14 日
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：臺北市士林區福國路 101 號）