

訴願人 ○○○

原處分機關 臺北市大安地政事務所

右訴願人因申辦抵押權內容變更登記事件，不服原處分機關所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、訴願人所有本市大安區○○段○○小段○○地號土地乙筆（面積一八七平方公尺，權利範圍：應有部分四分之一；地上建物 XXX 建號，門牌號碼：○○街○○巷○○號○○樓），因訴願人欠繳八十年度綜合所得稅，經財政部臺北市國稅局報請財政部函轉內政部警政署入出境管理局限制訴願人出境，經訴願人依據稅捐稽徵法第二十四條之規定，提供上開系爭土地擔保債權，解除入出境限制。而由訴願人會同權利人財政部台北市國稅局於八十三年十一月二十三日就上開系爭土地委由土地登記代理人○○○以原處分機關收件字號大安字第三九九九○號登記申請案申辦抵押權設定登記，經原處分機關於八十三年十一月二十五日登記完竣，並發給權狀字號八十三北大字第○○七三九四號他項權利證明書在案。其抵押權權利存續期間自八十三年十一月二十三日至八十八年十一月二十二日，權利價值（擔保權利金額）新臺幣（以下同）一百八十九萬一千零十一元。

二、嗣因抵押權存續期間延長及擔保債權金額增加，訴願人乃會同財政部臺北市國稅局以八十七年四月三十日原處分機關收件字號大安字第一○五六三號登記申請案，向原處分機關申辦前揭地號抵押權之權利內容變更登記，其變更契約書內容載明變更後之權利存續期間自民國八十三年十一月二十三日至九十二年十一月二十二日止，設定權利總價值變更為二百九十一萬八千三百零九元。經原處分機關查核地籍資料結果，訴願人所有前開系爭土地上之區分所有建物（即○○街○○巷○○號○○樓）並未於該次抵押權內容變更登記案同為設定擔保，核與公寓大廈管理條例第四條第二項之規定不合，又申請案契約書未加註原辦理抵押權設定登記申請案之收件字號，且權利人及義務人均未認章，經原處分機關以八十七年四月三十日大安字第三一一○五六三號補正通知書通知訴願人於接到通知之日起十五日內補正，因訴願人未於規定期限內補正，經原處分機關以八十七年五月十九日大安字第一○五六三號駁回通知書予以駁回。訴願人不服，於八十七年六月十五日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、查中央法規標準法第十三條規定：「法規明定自公布或發布日施行者，自公布或發布之日起算至第三日起發生效力。」第十六條規定：「法規對其他法規所規定之同一事項而為特別之規定者，應優先適用之。……」第十八條前段規定：「各機關受理人民聲請許可案件適用法規時，除依其性質應適用行為時之法規外，如在處理程序終結前，據以准許之法規有變更者，適用新法規。」

民法第七十一條前段規定：「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。」

土地登記規則第五十一條第一項規定：「有左列各款情形之一者，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。……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」第一百十一條第二項規定：「抵押權因增加擔保債權金額申請登記時，如有後順位抵押權存在者，除經後順位抵押權人同意辦理抵押權內容變更登記外，應就其增加金額部分另行辦理設定登記。」

公寓大廈管理條例第四條第二項規定：「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。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 系爭土地自六十九年七月十七日起係訴願人所有，因債權債務關係，訴願人（土地所有人即義務人兼債務人）於八十三年十一月二十三日已將上開土地設定抵押權予權利人財政部臺北市國稅局，業經原處分機關核發權狀字號：八十三北大字第00七三九四號他項權利證明書在案。
- (二) 訴願人與原抵押權人財政部臺北市國稅局雙方同意就原抵押權設定契約書變更設定權利內容為存續期間自八十三年十一月二十三日至九十二年十一月二十二日，擔保權利總金額為二百九十一萬八千三百零九元正。意即延長存續期間及增加債權金額，訴願人於八十七年四月三十日依法向原處分機關申辦變更登記，但原處分機關審查後發函補正，有關第二項訴願人已補正，而第一項訴願人無法補正，原處分機關乃予以駁回。
- (三) 上開土地抵押權設定登記日期為八十三年十一月二十五日，故本件申請案是僅就固有權利內容變更而非創設他項權利，詎原處分機關竟以八十四年六月二十八日始公布施行之公寓大廈管理條例第四條第二項之規定予以禁止變更原已設定權利內容，此舉實不符該條例之立法本意及有違政府設置土地登記制度之原意。況本案土地所設定之抵押權尚在存續期間，既屬合法有效之登記權利內容，基於契約自由原則，雙方同意變更權利內容（本案僅涉及權利客體之數量變更）且為既存權利之變更，原處分機關審查基準仍應適用抵押權設立當時法令規定。

三、查本件訴願人主張系爭土地原申辦抵押權設定登記日期為八十三年十一月二十五日，本件權利內容變更登記申請案係僅就固有權利內容變更而非創設他項權利，認應適用抵押

權設立當時之法令規定為審查基準云云。按公寓大廈管理條例係八十四年六月二十八日公布，該條例自八十四年六月三十日生效。本案於八十三年間申辦抵押權設定登記之際，該條例尚未制定，是以可依當事人之自由意願，僅提供基地為抵押權設定擔保之標的，惟之後申辦抵押權內容變更登記，既已有該條例之制定，則該登記申請案，即應受其拘束。且該條例既是對民法契約自由原則之特別規定，依前揭中央法規標準法之規定，其效力自得排除民法之適用，故自該條例生效後之法律行為皆應受其拘束。又依「法律不溯既往原則」之法理，係指法規僅能對其生效施行後所發生時事件具拘束力，而對生效前發生之事件不得予以適用，是以訴願人主張適用申辦抵押權設立登記當時之法令規定，顯非可採。

四、次按擔保債權金額增加以抵押權內容變更方式辦理登記，係因無次順位或次順位抵押權人出具同意書，遂賦予方便之登記作業方式，此觀之前開土地登記規則第一百十一條第二項規定自明，是擔保債權金額增加部分應屬另一抵押權自無疑義，且依土地法第七十六條規定，訴願人尚須就其增加金額部分繳納登記費，究其實質仍屬另一債權債務關係，是以訴願人主張「僅就固有權利內容變更而非創設他項權利」乙節，亦非可採。另本案形式上雖僅就原抵押權為內容變更登記，惟實質上其設定權利價值之增加，即為增加訴願人所有系爭土地該標的之負擔，是以該增加系爭土地之負擔於行為時，既有公寓大廈管理條例第四條第二項之強制規定，自應適用該條例規定。又依民法第七十一條前段「法律行為，違反強制或禁止之規定者，無效。」之規定，原處分機關就訴願人於公寓大廈管理條例生效施行後申辦之抵押權內容變更登記案，因訴願人未於規定期限內補正，依土地登記規則第五十一條第一項第四款之規定，駁回其登記之申請，自無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第十九條前段之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張富美  
委員 黃茂榮  
委員 楊松齡  
委員 薛明玲  
委員 黃昭元  
委員 陳明進  
委員 王惠光

中華民國八十七年九月二十三日

市長 陳水扁  
訴願審議委員會主任委員 張富美 公假  
執行秘書 王曼萍 代行

如認原處分違法或不當而對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起三十日內，向內政部提起再訴願，並抄副本送本府。

(內政部地址：臺北市徐州路五號)