

訴 願 人 〇〇〇

原處分機關 臺北市古亭地政事務所

右訴願人因不動產所有權移轉登記事件，不服原處分機關八十八年三月一日文山字第四一〇七號通知書所為駁回之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

事 實

- 一、緣訴願人於八十七年七月二十一日在臺灣臺北地方法院經公開拍賣，標得臺北市文山區〇〇〇路〇〇段〇〇號、〇〇號二棟建物（建號各為〇〇號及〇〇號，面積各為一九六・七四平方公尺及一五三・五四平方公尺，經訴願人繳足拍賣價款後，於八十七年八月十二日取得臺灣臺北地方法院北院義民執正四一五一字第二六四六九號不動產權利移轉證書。
- 二、惟該建物原所有權人〇〇〇於八十七年七月二十四日委託〇〇〇至原處分機關代為辦理建物部分滅失登記，且經原處分機關會同原所有權人等勘驗完竣後，於八十七年八月四日辦竣部分滅失登記，並於同年十月六日以北市古地二字第八七六一二三二八〇〇號函將建物部分滅失情形通知臺灣臺北地方法院。
- 三、經訴願人委託〇〇〇於八十八年二月十一日持上開臺灣臺北地方法院所發給之不動產權利移轉證書向原處分機關申請拍賣建物所有權移轉登記，案經原處分機關審查發現案附之不動產權利移轉證書填載之建物面積與登記資料並不相符，原處分機關於八十八年二月十一日通知訴願人補正，惟訴願人並未於期限內補正，故原處分機關遂於八十八年三月一日以文山字第四一〇七號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於八十八年三月二十六日向本府提起訴願，六月二十五日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按民法第七百五十九條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」
強制執行法第九十八條第一項規定：「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，債權人承受債務人之不動產者亦同。」
土地法第七十三條規定：「土地權利變更登記，應由權利人及義務人會同申請之。其無義務人者，由權利人聲請之。……」

土地登記規則第三十三條規定：「建物滅失時，該建物所有權人未於規定期限內申請消滅登記者，土地所有權人或其他權利人得代位申請之。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該建物所有權人及他項權利人。建物已辦理限制登記者，並應通知囑託機關或預告登記名義人。」第五十一條規定：「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。……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。……」

內政部六十九年十月十四日臺內地字第四九五九三號函釋：「本案經函准法務部六十九年九月十八日法六九律三二〇〇號函：『查封物滅失，為事件而非法律行為。建物滅失，該建物上之所有權隨之消滅，並不待滅失登記始發生物權喪失之效力。此由民法第七百五十八條反面解釋，至為顯然。建物既已滅失，在該建物上所為之破產登記，因標的物不存在，自亦失所附麗。……故如係建物滅失而為之滅失登記，自不在停止登記之範圍。……』本部同意上開法務部意見。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一)系爭建物於八十六年十二月二十九日由臺灣臺北地方法院申請限制登記（假扣押），直到八十七年七月二十三日才由訴願人拍賣取得，於繳足拍賣價款後並在八十七年八月十二日取得臺灣臺北地方法院核發所有權移轉證書，訴願人委託○○○依該不動產所有權移轉證書於八十八年二月十一日向原處分機關申請拍賣物所有權移轉登記，卻經原處分機關於八十八年二月十一日以本案建物面積欠符（因已於八十七年八月四日辦竣部分滅失）之理由要訴願人補正，訴願人因無法補正，遂於八十八年三月一日被原處分機關駁回申請。
- (二)惟本案系爭建物早於八十六年十二月二十九日由臺灣臺北地方法院申請限制登記（假扣押）在案，直至八十七年七月二十一日才由訴願人拍賣取得，原處分機關卻於八十七年八月四日允許原所有權人申請辦竣滅失登記，但依土地登記規則第一百二十四條及第一百二十九條之規定，凡限制登記後除徵收、照價收買、法院判決、繼承及其他無礙禁止處分之登記始能登記，其他有礙限制登記之登記應不予登記。故原處分機關於八十七年八月四日依債務人申請所辦竣建物滅失部分，實已牴觸土地登記規則第一百二十四條及第一百二十九條之規定。
- (三)經訴願人於八十七年九月五日向原處分機關申請債務人八十七年七月二十四日申請建物部分滅失登記是否合法？如未合法請回復至拍賣時之面積。案經原處分機關以北市古地二字第八七六一一〇六四〇〇號函復，其稱○○○（債務人）於八十七年七月二十四日申請建物部分滅失，於八十七年七月三十一日會同○○○及訴願人至現場勘測，於八十七年八月四日辦竣登記；且又稱本案乃依土地登記規則第三十一條及內政部六十九年十月十四日臺內地字第四九五九三號函釋辦理。惟查訴願人並未於八十七年七月三十一日

會同○○○和原處分機關至現場勘測，且原處分機關所稱內政部六十九年十月十四日臺內地字第四九五九三號函釋乃解釋破產登記但尚未拍賣，和本案已假扣押拍賣執行中有很大的差異；又土地登記規則第三十一條乃准許新建物所有權人可代位申請，該申請人係債務人（即舊所有權人）非新所有權人，其申請權利資格是否符合？

- (四) 依照民法第七百五十九條規定，訴願人在八十七年七月二十一日拍賣得標時即已取得所有權，即訴願人此時已是新所有權人，故上述土地登記規則第三十一條准許新所有權人代位申請應是訴願人而非舊所有權人，其申請建物滅失登記之申請權利資格是否符合？
- (五) 依照強制執行法規定，限制登記中之不動產如有任何變動，登記機關應立即通知執行法院。今本案建物部分滅失登記於八十七年八月四日辦竣，但原處分機關並未通知執行法院，原處分機關遲至八十七年十一月十日以北市古地二字第八七六一三六九四〇〇號函通知執行法院，依強制執行法之規定來看，原處分機關應有嚴重之疏失。
- (六) 原處分機關依八十七年九月十七日北市古地二字第八七六一一〇六四〇〇號函稱查封建物滅失為事件之事實行為。經訴願人查證，目前所登記之建物部分滅失之面積和事實面積並不相符。因而原處分機關於八十七年七月三十一日只依據○○○（債務人）所任意指界來辦理建物部分滅失登記，且訴願人（真正權利人）並未在場，此又為原處分機關一重大之疏失。
- (七) 依照房屋稅條例第七條規定，在辦理建物部分滅失後，應在三十日內向當地主管稽徵機關申請房屋稅減徵，稽徵機關應會同申請人履勘後辦理減免，但經訴願人至稽徵機關查閱後，債務人辦理建物部分滅失登記後，並未至稽徵機關辦理，更可證明。
- (八) 綜上論結，原處分機關至少有上述之缺失，使訴願人無法辦理產權登記，造成訴願人權益遭到極大損害，希望市府能查明後儘速回復訴願人拍賣取得時的面積以利訴願人辦理拍賣所有權移轉登記。

三、首查本案系爭建築物之所有權係由訴願人於法院中拍賣取得，依附卷資料得知，訴願人係於八十七年七月二十一日向法院拍定系爭二棟建物之所有權，並於繳足價款後，於八十七年八月十二日取得臺灣臺北地方法院北院義民執正四一五一字第二六四六九號不動產權利移轉證書。依前揭強制執行法第九十八條規定，拍定人取得拍定物之所有權係於取得法院所發給之不動產權利移轉證書之日起，此於該移轉證書亦已載明，故本案訴願人取得系爭拍定建物之所有權應係於八十七年八月十二日，至訴願人所稱前揭民法第七百五十九條規定，係規定經強制執行之不動產取得所有權排除民法第七百五十八條非經登記不生效力之規定，並無規定拍定之日即取得所有權，其取得所有權之時間仍應依強制執行法相關之規定，故本案系爭建物於八十七年七月二十四日時，仍係屬原所有權人所有，故訴願人所稱於拍定之日取得不動產所有權應係對法律之誤認，先予敘明。

四、次查不動產滅失辦理消滅登記時，依前揭土地法之規定，其係屬於不動產變更登記之一

種，故應依土地法第七十三條規定辦理變更登記，而消滅登記依土地登記規則第二十八條規定，由權利人或登記名義人單獨申請之，故本案原所有權人○○○因即當初之登記名義人，原應得提出申請消滅登記，但本案因不動產已被申請限制登記，經查限制登記係指限制登記名義人處分其不動產權利所為之登記，依法包括有預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記及其他依法律規定所為禁止處分之登記。依土地登記規則第一百二十九條規定：「土地經法院囑託辦理.....未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有左列情形之一為登記者，不在此限：一、徵收或照價收買。二、依法院確定判決申請移轉或設定登記之權利人.....三、繼承。四、其他無礙禁止處分之登記。.....」，而本案系爭建物早於八十六年十二月二十九日起已被限制登記（假扣押），嗣經法院查封進而拍賣（仍在限制登記中），此應屬無疑，雖該建物於八十七年七月二十一日已被拍定，惟於法院未通知登記機關為塗銷登記時，登記機關尚不得辦理塗銷登記（參酌土地登記規則第一百三十五條），故該系爭建物於八十七年七月二十四日時尚於限制登記中。本案原處分機關依前揭土地登記規則第一百二十九條規定，並參酌前揭內政部六十九年十月十四日臺內地字第四九五九三號函釋意旨，以查封物滅失，既為事件而非法律行為。則建物滅失，該建物上之所有權隨之消滅，並不待滅失登記始發生物權喪失之效力，且所有權消滅則附於其上之限制自亦消滅而無所附麗，亦應隨同喪失，故准予原所有權人辦理滅失登記。惟查內政部前揭函釋，首先其係對破產登記尚未解除限制登記之不動產滅失所為之解釋，和本案係查封拍賣並不完全相同；其次該函釋係對全部滅失所為之解釋而於部分滅失時，是否亦得準用仍有疑義；末查建物既已被查封，則債務人任何影響查封效力之行為，非經法院之允許或同意，對法院或其他利害關係人（債權人）不生效力，此迭有判例可證。則滅失登記雖係事實行為，然而因滅失登記之結果將導致查封範圍之減少，查封效力自受影響，故理應由登記機關報經法院同意後為之。且內政部前揭函釋亦僅同意事實行為之登記為法所許，並非謂即同意原所有權人（債務人）仍得任意為影響查封效力之事實行為，故該函釋於本案得否適用實不無疑義。原處分機關援引該函釋以為債務人得申請滅失登記之見解，尚非無可議之處。

五、再查依土地登記規則第四十九條規定，原處分機關於接受申請書時，應即依法審查。經審查結果發現有同規則第五十條各款所規定之情形時，應以書面敘明理由或法令依據，通知訴願人於期限內補正，如逾期未補正或未照補正事項完全補正者，則依同規則第五十一條第一項第四款規定，應以書面敘明理由或法令依據，駁回登記之申請，此均無疑義。然而，土地登記規則第五十條各款所規定應補正之情形，應係指可補正而不補正之情形，方依同規則第五十一條規定駁回申請，若根本無法補正之情形下，則不應適用該條之規定。經查訴願人委託○○○提出法院所發給之不動產權利移轉證書向原處分機關申請建物所有權移轉登記，原處分機關自應依上揭規定予以審查，經審查結果發現其所

記載坐落○○段○○小段○○地號上之建號為○○號建物面積（○○層、六四·九四；○○層、七三·七六；○○層、四九·二二平方公尺；騎樓八·八二平方公尺）、○○號建物面積（○○層、五五·八三；○○層、五五·八三；○○層、四一·八八平方公尺）與登記資料之○○建號（○○層、四五·八〇；○○層、四五·八〇；○○層、四二·二七平方公尺）、○○建號（○○層、四四·四〇；○○層、四四·四〇；○○層、四一·七五平方公尺）面積不符，故原處分機關依土地登記規則第五十條規定通知訴願人補正，然因此不動產移轉證書係法院所發給之權利證明，訴願人當不得任意更改，惟其地籍登記上面積卻和法院所發之證書不同，亦非訴願人所得任意更改，故訴願人根本無從補正，與土地登記規則第五十條能補正而不補正之情形並不相同，則原處分機關依同規則第五十一條規定將該建物所有權移轉登記申請案予以駁回，尚嫌率斷，原處分應予撤銷，由原處分機關另為處分。

六、綜上論結，本件訴願為有理由，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 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 黃旭田
委員 劉興源
委員 曾忠己

中 華 民 國 八 十 八 年 九 月 二 十 三 日

市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

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。