

臺北市政府 88.10.13. 府訴字第八八〇一二三六一〇〇號訴願決定書

訴願人 ○○○

○○○

○○○

訴願人兼右三人代理人 ○○○

原處分機關 臺北市松山地政事務所

右訴願人因申請依判決為所有權塗銷暨繼承登記及判決移轉登記等事件，不服原處分機關八十八年一月二十七日信字第一二五七、一二五八號及八十八年一月三十日信義字第一七〇〇、二〇〇四號土地登記案件駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

一、關於建物所有權塗銷登記及繼承登記之處分，除訴願人○○○就本市○○路○○巷○○弄○○之○○號四層申請案部分駁回外，其餘部分原處分撤銷，由原處分機關另為處分。

二、關於建物所有權判決移轉登記之處分，訴願駁回。

事 實

一、緣訴願人等四人於八十七年十二月二日以原處分機關收件信義字第一三、一四號登記申請案，檢具渠等以○○○（八十一年二月二十七日死亡，繼承人為○○○）、○○○、○○○、○○○及○○○等人為被告，分別為：原出賣人○○○部分（業經移轉所有權予○○○、○○○及○○○等人）—○○○就本市○○路○○巷○○弄○○之○○號二層及○○之○○號四層（即坐落本市信義區○○段○○小段○○地號）、○○○就本市○○路○○巷○○弄○○之○○號四層（即坐落本市信義區○○段○○小段○○、○○等地號）、○○○就本市○○路○○巷○○弄○○號地面層（即坐落本市信義區○○段○○小段○○、○○、○○、○○等地號）等建築物；○○○因繼承承受原○○○共有上述建築物部分之臺灣臺北地方法院七十二年度十二月三十日七十二年度訴字第一四九八〇號、臺灣高等法院八十七年六月十五日八十六年度上更(十一)字第四二〇號請求所有權移轉登記事件之民事判決及最高法院八十七年十一月十九日八十七年度臺上字第二六五六號民事裁定，請求依上述高等法院判決主文所載：「……被上訴人○○○應將如附表一所示房屋所有權移轉登記塗銷。被上訴人○○○、○○○、○○○應分別將如附表二所示（即上開）房屋所有權移轉登記塗銷。被上訴人○○○應就如附表三所示房屋辦理繼承登記後，分別將所有權移轉登記與上訴人○○○、○○○、○○○、○○○……」為建物所有權塗銷登記。

- 二、經原處分機關審查後，以上開建築物分別經臺灣臺北地方法院七十二年度北院立民執全丁字第三九二九八號（債權人即訴願人○○○）、七十二年度北院立民執全正三五二二字第第四〇六一六號（債權人即訴願人○○○）、七十二年度北院立民執全荒三五二二字第第四〇六六四號（債權人即訴願人○○○）及八十七年度北院義民執子字第一五七四六號（債權人臺灣省政府教育廳）囑託查封及假處分限制登記在案，均尚未塗銷，原處分機關乃依土地登記規則第五十一條第一項第二款及內政部訂頒之限制登記作業補充規定第二十點規定，以八十八年一月二十二日信義字第一三、一四號土地登記案件駁回通知書予以駁回。
- 三、嗣訴願人於八十八年一月二十七日，再以原處分機關收件信義字第一七〇〇、二〇〇四號登記申請案申辦登記，雖其檢具申請書敘明理由請准予辦理，惟該等建物之限制登記迄未塗銷，原處分機關乃再以八十八年一月三十日信義字第一七〇〇、二〇〇四號土地登記案件駁回通知書予以駁回。
- 四、繼訴願人委託代理人○○○於八十八年一月二十一日另以原處分機關收件信字第一二五七、一二五八號登記申請案，申辦上述建築物之繼承及判決移轉登記，復經原處分機關審認略以：（一）本案被繼承人並非登記名義人，請依判決主文併案辦理塗銷登記。（二）本案建物經法院查封中，請依土地登記規則第一百二十九條規定先塗銷查封登記等由，依土地登記規則第五十一條第一項第二款規定，以八十八年一月二十七日信字第一二五七、一二五八號土地登記案件駁回通知書予以駁回。訴願人不服，於八十八年二月八日向本府提起訴願，八十八年三月十二日及四月十七日補充理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、按土地登記規則第八條規定：「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。」第五十一條第一項第二款規定：「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。……二、依法不應登記者。」第一百二十九條第一項第二款及第二項規定：「土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有左列情形之一為登記者，不在此限。……二、依法院確定判決申請移轉或設定登記之權利人為原假處分登記之債權人。」「有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處核發查無調卷拍賣證明書。」
- 限制登記作業補充規定第二十點規定：「所有權或抵押權經查封登記未塗銷前，持憑法院確定判決申請塗銷所有權登記或塗銷抵押權登記，應不予受理。」
- 內政部七十四年十二月二日臺內地字第三六五五九號函釋：「按已登記之土地權利，除有土地登記規則第三章第六節『塗銷登記』規定情事外，非有法律上原因，經法院判決

塗銷確定者，登記機關不得為塗銷登記。……」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 本案駁回塗銷登記之唯一理由，為內政部訂頒之限制登記作業補充規定第二十點。不符事實法令，經陳述法令說明補正，均未被斟酌，殊屬違誤。
- (二) 依八十四年五月十二日司法院釋字第三七九號解釋，有關塗銷登記，限制登記作業補充規定第二十點，與八十四年七月十二日修正後土地登記規則及上開解釋牴觸，不得援引。
- (三) 依土地登記規則第八條規定，非經法院判決塗銷確定，不得為塗銷登記。自其反面解釋，經法院判決塗銷確定，得為塗銷登記，限制登記作業補充規定第二十點與此規定牴觸無效。
- (四) 依土地登記規則第一百二十四條規定，限制登記係限制登記名義人處分其土地權利之登記，而本件登記法院判決塗銷確定，並非限制登記名義人處分其土地權利。
- (五) 土地登記規則第一百二十九條第一項但書第四款規定，其他無礙禁止處分之登記，本件並非登記名義人所有權移轉或設定他項權利，無礙禁止處分之登記，限制登記作業補充規定第二十點與此規定牴觸亦屬無效。
- (六) 土地登記規則第一百三十一條規定，法院判決確定，致權利消滅時，應申請塗銷登記，本件既經法院判決塗銷確定，自應准塗銷登記。
- (七) 土地登記原因無效者，登記機關得依職權塗銷登記，雖有限制登記，亦得塗銷。本件原假買賣登記原因無效，原處分機關本應依職權辦理塗銷登記，嗣既經法院判決塗銷確定，自應准塗銷登記。
- (八) 本案訴經臺灣臺北地方法院七十二年度訴字第一四九八〇號、臺灣高等法院八十六年度上更 字第四二〇號及最高法院八十七年度臺上字第二六五六號判決確定。塗銷○○○與○○○○等三人之假買賣所有權移轉登記，其假買賣法律關係消滅，係形成判決，學者○○○著民事訴訟法第一九八頁：「形成判決，即宣示法律關係消滅之裁判，對於第三人亦有效力。」從而上開判決塗銷○○○與○○○○等三人之所有權登記，使其買賣及買賣移轉登記法律關係消滅，依民法第七百五十九條規定，非經塗銷登記，亦有塗銷效力；亦即，○○○與○○○○等三人之假買賣所有權登記，自判決確定已塗銷不存在，應准塗銷登記。
- (九) ○○○與○○○○等三人之假買賣所有權登記，登記原因無效，並無土地法第四十三條規定之效力。司法院二十八年院字第一九一九號解釋、最高法院三十九年臺上字第一一〇九號判例均明定。本案依判決申請繼承登記及所有權移轉登記部分，業經八十八年一月四日收件信義字第一三一四號等二件申請塗銷登記，回復○○○之所有權登記在案；本案續辦繼承移轉登記，依法應准予辦理，原處分機關仍以應併案塗銷登記駁回。未

斟酌前案已申請塗銷登記而故不併案辦理，殊屬違誤。又本案房屋雖有查封登記，因未禁止○○○之遺產繼承登記，即非限制登記之範圍，均應准予辦理，不適用土地登記規則第一百二十九條規定。

(十) 本案登記義務人，○○○等人違背誠信原則，濫用權利，假買賣於前，勾串教育廳查封本案房屋，專以損害訴願人為主要目的，依民法第一百四十八條規定，原處分機關不應任意駁回登記。

(十一) 士林地政事務所受理本市北投區○○段○○小段○○地號土地○○○買賣移轉登記為○○○所有乙案，該土地亦有○○○○假扣押限制登記在案，該所以○○○買賣登記原因無效，依司法院釋字第三七九號解釋准予將該土地塗銷登記，回復登記。本案○○○、○○○與○○○○、○○○及○○○○等人間房屋買賣契約虛偽，互相通謀為虛偽意思表示之申請登記，專以損害訴願人為主要目的，依民法第一百四十八條規定，既背誠信法則，又權利濫用，登記原因無效，應塗銷登記、繼承登記、移轉登記。

三、按本件訴願人回復其權利之程序如下：代位請求塗銷○○○○、○○○及○○○○等人之所有權登記（回復為○○○所有）→代位請求塗銷○○○之所有權登記（回復為○○○所有）→代位請求為遺產之繼承登記（登記為○○○）→代位請求為所有權移轉登記（登記為訴願人等）。經查本件訴願人檢具法院判決確定證明文件申辦該等建物所有權塗銷登記，惟經原處分機關查得本件信義區○○段○○小段○○、○○、○○、○○建號建物（門牌號碼為○○路○○巷○○弄○○號、○○之○○號、○○之○○號、○○之○○號）分別經臺灣臺北地方法院囑託辦理查封及假處分限制登記在案，則原處分機關認應先辦理塗銷查封登記，始得據以辦理，尚非無據。惟查本件系爭建物除登記於○○○名下之本市○○路○○巷○○弄○○之○○號四層（即坐落本市信義區○○段○○小段○○、○○等地號土地）限制登記之債權人係臺灣省政府教育廳外，其餘三戶假處分限制登記之債權人皆係本件訴願人，依前揭土地登記規則第一百二十九條第一項第二款規定意旨，似可為所有權塗銷登記，則原處分機關未區分處理，逕將四戶建物之申請案皆為駁回之處分，似嫌率斷。是本件有關建物所有權塗銷登記之處分除○○○就登記於○○○名下之本市○○路○○巷○○弄○○之○○號四層部分之申請案，應予維持外，其餘部分撤銷，由原處分機關詳為審查後另為處分。

又訴願人另案申辦繼承及判決移轉登記，繼承登記部分依前所述之理由，除本市○○路○○巷○○弄○○之○○號四層部分，應予維持外，其餘部分應予撤銷，由原處分機關詳為審查後另為處分。至有關判決移轉登記部分，訴願人未檢具法院民事執行處核發查無調卷拍賣證明書，與土地登記規則第一百二十九條第二項規定不符。是原處分機關依土地登記規則第五十一條第一項第二款規定予以駁回，並無不合，此部分原處分應予維持。至訴願理由所稱本市北投區○○段○○小段○○地號土地亦有假扣押限制登記，惟

經本市士林地政事務所逕為塗銷所有權移轉登記，回復為原所有權人名義乙節，查上開士林地政事務所逕為塗銷登記之土地，係因違反土地法第三十條強制禁止規定，而由該所逕為塗銷其所有權移轉登記，與本案係訴願人與他人間私權爭執，訴請法院判決塗銷登記之情形不同，自難援引適用，併予指明。

四、綜上論結，本件訴願為部分有理由，部分無理由，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 張明珠
委員 黃茂榮
委員 楊松齡
委員 薛明玲
委員 王惠光
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 十 月 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關於訴願駁回部分不服者，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）