

訴願人 〇〇〇

代理人 〇〇〇 律師

原處分機關 臺北市中山地政事務所

右訴願人因祭祀公業〇〇〇、〇〇〇二祭祀公業申辦土地移轉登記事件，不服原處分機關九十年一月十二日北市中地一字第八九六一七六二九〇〇號及九十年一月十八日北市中地一字第九〇六〇〇九九一〇〇號函，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣祭祀公業〇〇〇、〇〇〇二祭祀公業就其所有本市內湖區〇〇段〇〇小段〇〇地號等九筆土地，分別以原處分機關收件字號八十九年九月二十二日內字第二六〇四四及二六〇四五號登記申請案，向原處分機關申辦上開系爭土地所有權移轉登記與〇〇。惟訴願人於八十九年九月二十五日檢附臺灣臺北地方法院七十三年度訴字第三二三五號民事判決及該院八十九年四月十一日核發之民事判決確定證明書影本各乙份提起異議，謂該二祭祀公業所移轉之土地業經判決應移轉與訴願人，並已判決確定，請求原處分機關依行為時土地登記規則第五十一條第一項第三款之規定，將祭祀公業〇〇〇、〇〇〇二祭祀公業之登記申請案予以駁回。

二、案經原處分機關以八十九年十月二十三日北市中地一字第八九六一九〇四七〇〇號函報本府地政處（以下簡稱地政處）釋示，地政處乃擬具處理意見，以八十九年十一月二十八日北市地一字第八九二二七一三七〇〇號函請內政部釋示，該函內容略以：「主旨：有關祭祀公業〇〇〇、〇〇〇等二公業申辦本市內湖區〇〇段〇〇小段〇〇地號等九筆土地所有權移轉登記與〇〇君，異議人〇〇〇提出異議請求駁回疑義乙案，陳請 鑒核。說明：.....八、末查『申請停止他人不動產物權移轉登記應循司法程序訴請法院裁判，經法院囑託辦理查封登記、假扣押登記或假處分預告登記後，始得為之。』為 鈞部四十七年十月二十八日臺（四七）內地字第一九一八〇號函所明示，縱暫不論臺灣臺北地方法院七十三年度訴字第三二三五號民事判決之效力為何，首揭祭祀公業既本於登記名義人之地位就系爭土地為處分，與之為交易之第三人（即〇〇君）如係善意即有受法律保護之必要，異議人〇〇君如就其請求移轉登記之法律關係有所爭執，似仍應依上開函示辦理，尚不得由地政機關逕以駁回，而主旨所敘之登記申請案件，仍應依土地法第七十五條及土地登記規則第四十九條規定辦理，以上意見，是否有當，謹陳請核示。..

……」

三、嗣經內政部以九十年一月三日臺（八九）內中地字第八九二三三一五號函核復略以：「……說明……二、查『申請停止他人不動產物權移轉登記應循司法程序訴請法院裁判，經法院囑託辦理查封登記、假扣押登記或假處分預告登記後，始得為之。』為本部四十七年十月二十八日臺（四七）內地字第一九一八〇號所函釋，本案土地前經○〇〇、○〇〇分別持憑臺灣臺北地方法院七十三年度訴字第三二三五號民事判決及確定證明書申辦所有權移轉登記，並經貴市中山地政事務所審查結果，判決書所載被告○〇與土地登記簿所載原登記名義人不符等理由予以駁回，嗣經渠等不服，分別提起訴願、再訴願、行政訴訟均遭駁回在案，是以本案同意依貴處來文說明八所擬意見辦理。」

四、原處分機關遂據以九十年一月十二日北市中地一字第八九六一七六二九〇〇號函知訴願人略以：「主旨：有關 壺端檢具臺灣臺北地方法院七十三年度訴字第三二三五號民事判決及其八十九年四月十一日民事判決確定證明書等文件，申請駁回本所八十九年九月二十二日收件內湖字第二〇六四四（應係二六〇四四之誤）、二六〇四五號祭祀公業○〇〇、○〇〇等二公業申辦所有權移轉予○〇先生之登記申請案乙案，本所業以……報奉內政部九十年一月三日臺八九內中地字第八九二三三一五號函釋（副本諒達）結論辦理……說明：一、依本府地政處九十年一月十日北市地一字第九〇二〇〇四〇〇〇號函辦理兼復 壺端八十九年九月二十五日異議書、八十九年十月十四日、八十九年十月三十一日、八十九年十一月六日陳情書、八十九年十二月十三、三十日陳情書副本。……」

五、嗣訴願人再於九十年一月十五日向原處分機關陳情，經原處分機關以九十年一月十八日北市中地一字第九〇六〇〇九九一〇〇號函知訴願人略以：「……說明……二、查祭祀公業○〇〇、○〇〇等二公業土地移轉登記疑義，經本所報奉內政部九十年一月三日臺（八九）內中地字第八九二三三一五號函核示，並業經本府地政處以九十年一月十日北市地一字第九〇二〇〇四〇〇〇號函將核示結果副知壺端，本案本所按內政部核示依法辦理。」訴願人對上開九十年一月十二日北市中地一字第八九六一七六二九〇〇號及九十年一月十八日北市中地一字第九〇六〇〇九九一〇〇號函均表不服，於九十年一月三十日向本府提起訴願，同年二月十五日、四月二十六日、七月二十四日、十二月五日補充訴願理由及檢送相關證明文件，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、本件訴願人所不服之九十年一月十八日北市中地一字第九〇六〇〇九九一〇〇號函，核其內容雖係原處分機關就訴願人請求原處分機關依土地登記規則第五十一條第一項第三款之規定，將祭祀公業○〇〇、○〇〇二祭祀公業之登記申請案予以駁回已為處理之說明，非另為新處分；惟原處分機關九十年一月十二日北市中地一字第八九六一七六二九

○○號函就訴願人之請求已為否准之意思表示，而訴願人於九十年一月十五日向原處分機關提出陳情，已有不服之表示，應認訴願人係對該否准處分不服，合先敘明。

二、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。」

土地法第七十五條規定：「聲請為土地權利變更登記之件，經該管直轄市或縣（市）地政機關審查證明無誤，應即登記於登記總簿，發給土地所有權狀或土地他項權利證明書，並將原發土地權利書狀註銷或就該書狀內加以註明。……」

行為時土地登記規則第四十九條規定：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查……申請登記案件，經審查證明無誤者，應即登載於登記簿。但依法應予公告或停止登記者，不在此限。」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。……二、依法不應登記者。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。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。依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」第一百二十六條第二項規定：「登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未登記完畢者，應即依土地法第七十五條之一規定改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記申請人。」第一百二十九條第一項規定：「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。……」

內政部四十七年十月二十八日臺內地字第一九一八〇號函釋：「查申請停止他人不動產物權移轉登記應循司法程序訴請法院裁判，經法院囑託辦理查封登記、假扣押登記或假處分預告登記後，始得為之。……」

七十二年一月十三日臺內地字第一三四六六一號函釋：「按民法第七百五十九條規定不動產物權因法院之判決而取得者，惟形成判決（例如分割共有物之判決）始足當之，不包含其他判決在內，最高法院四十三年臺上字第一〇一六號判例著有明文。……」

三、本案訴願及補充理由略謂：

(一) 原處分機關對於○○申辦之前開土地之移轉登記，係以前開祭祀公業所有系爭土地九筆，已經出賣與○○為原因，惟查上開祭祀公業所有系爭土地，已於六十六年四月間出賣與訴願人，後因農地買賣須有自耕農資格始得承買，改由○○○名義承買（○○○其後將承買權利讓還訴願人），價金已依約付清，此有買賣契約為憑。至七十三年，由承買人○○○訴請移轉登記，已經臺北地方法院判決應將前開祭祀公業所有系爭土地移轉予訴願人，再由訴願人移轉登記予○○○。有臺北地方法院七十三年度訴字第三二三五號民事判決及判決確定證明書影本，以為證明。其後曾由○○○將系爭土地之一部分出賣與他人，申辦過戶，未蒙原處分機關核准。○○○提起訴願、再訴願

，及行政訴訟，均遭駁回。至八十五年，訴願人之土地代書越權代訴願人出賣系爭土地之一筆，向原處分機關申請移轉登記，原處分機關依○○○申辦前例，駁回其申請。然此僅屬行政上個別申辦之案例，並不發生一事不再理之問題。

- (二) 訴願人承買系爭土地，早在七十三年即已確定，系爭土地出賣人○○○、○○○二祭祀公業，在未經再審之訴程序廢棄七十三年度訴字第三二三五號判決確定，或另案判決確認訴願人與祭祀公業之買賣關係不存在前，即無任何爭執之餘地。非屬原處分機關依土地法第七十五條規定審查之範圍。
- (三) 按強制執行法上之「查封登記」係指有執行名義之判決而對不動產為查封登記而言，觀之強制執行法第七十五條規定至為明顯。本件經由法院判決確定，命土地出賣人履行移轉登記與訴願人，因行為時土地登記規則第二十八條第四款之規定，無庸經過查封即可申請地政機關依照土地登記規則逕為移轉之登記，自無須由訴願人對於第三人為查封之登記。原處分機關明知○○所申請過戶之土地，早經法院判決確定移轉登記於訴願人，則其後原土地所有權人再將系爭土地出賣與他人，不但有違一物兩賣之原則，且未經法院判決移轉登記予○○，即應駁回○○之申請。原處分機關命早經判決確定之債權人（即訴願人）須向法院辦理囑託查封登記，於法顯屬無據。倘原處分機關欲顧全承買人○○之權益，儘可命○○提起民事訴訟就系爭土地請求履行交付土地之訴，並聲請查封系爭土地，以保全未來之權益。又查假扣押登記或假處分預告登記，係債權人欲保全強制執行之保全程序，訴願人已取得移轉登記之確定判決，直接向原處分機關申請依判決辦理過戶即可，何需另為保全程序之訴訟。
- (四) 本件○○申請移轉登記之土地九筆，為祭祀公業所有土地之精華，市值約新臺幣十五億元以上，訴願人在二十年前即已給付買地價金達二千餘萬元（約現值新臺幣近二十億元），張羅已盡，二十年來，無所收入，復因未能移轉登記，致訴願人一貧如洗。
- (五) 原處分機關向地政處請示文中曾以「是以，如認該判決既未廢棄，認其實質上、形式上均屬有效之判決，則本案之申請於審查期間，經判決之權利人提起異議，似難謂無私權爭執，似應駁回為宜」，其立論原屬正確，為大多數人所稱頌，何以突改初衷，反其道而行？但期原處分機關自動撤銷原處分，速為駁回○○申辦移轉登記之請求。
- (六) 訴願人已依內政部四十七年十月二十八日內地字第一九一八〇號函釋，於九十年一月三十日向臺灣士林地方法院聲請「強制執行」，惟經該院九十年度執字第一五九五號民事裁定駁回。本件執行名義之確定判決，核其內容記載之性質，係命債務人同意與債權人共同向地政機關聲請土地所有權移轉登記之意思表示，此項判決於確定時，債務人業已為前開同意之意思表示，原無待於法院之強制執行即可達其目的，此徵之行為時土地登記規則第二十六條第四款之規定，益為明顯。本件債務人自可以權利人之地位，依土地登記規則之規定，向地政機關聲請所有權移轉登記，毋庸法院為強制執

行。足見訴願人確為「因法院判決確定，取得土地權利登記者」，自可單獨持該確定判決申辦所有權移轉登記。

(七) 訴願人據以為申請之臺灣臺北地方法院七十三年度訴字第三二三五號民事確定判決，迄今並未經再審程序予以廢棄或變更，該判決之確定力自當合法有效存在，是訴願人確為土地稅法第四十九條、平均地權條例第四十七條，以及土地登記規則第二十八條第四款規定之權利人，對祭祀公業 ○○○、○○○二公業申辦土地移轉登記與 ○○○登記申請案提起異議，自應有行為時土地登記規則第五十一條第三款規定之適用，毋庸置疑。原處分機關即有受理異議之義務。

四、茲就本件系爭土地相關行政救濟案件所衍生之法律關係逐項論述如次：

(一) 查本件祭祀公業○○○、○○○二祭祀公業申辦移轉登記予○○之系爭土地，其登記名義人為祭祀公業○○○、祭祀公業○○○二祭祀公業所有，經原處分機關查明其土地登記簿並無假扣押、假處分等限制登記之記載，是以並無行為時土地登記規則第一百二十九條規定之適用。亦查無行為時土地登記規則第五十條規定應通知補正之情形及同規則第五十一條、第一百二十六條規定應予駁回之情形，是以原處分機關於收到申請案後即依法審查，並依土地法第七十五條、行為時土地登記規則第四十九條規定辦理，並無違誤。

(二) 按臺灣臺北地方法院七十三年度訴字第三二三五號判決，其原告為○○○，被告為訴願人○○○、○○（即祭祀公業○○○、祭祀公業○○○、祭祀公業○○○、祭祀公業○○○、祭祀公業○○○之管理人），該判決主文略以：「被告○○即祭祀公業○○○、祭祀公業○○○、祭祀公業○○○、祭祀公業○○○、祭祀公業○○○、祭祀公業○○○之管理人應將座落如附表 所示之土地辦理所有權移轉登記予被告○○○，再由被告○○○移轉登記予原告。……」，查附表 所載臺北市內湖區○○段○○小段○○、○○地號土地（重劃後為本案○○段○○小段○○、○○、○○地號），權利人為祭祀公業○○○，管理人為○○○等十二人；同小段○○地號土地（重劃後為本案○○段○○小段○○地號），權利人為祭祀公業○○○，管理人為○○○等十二人；同小段○○、○○、○○地號土地（重劃後為本案○○段○○小段○○地號），權利人為祭祀公業○○○，管理人為○○○等十二人；同小段○○、○○、○○地號土地（重劃後為本案○○段○○小段○○地號），權利人為祭祀公業○○○，管理人為○○○等數十人（上敘土地於七十五年變更管理人為○○○，現管理人則為○○○）。凡此均與判決書所載被告公業之管理人均為「○○」一人不符，又依臺北縣警察局板橋第一戶政事務所七十七年六月十日北縣板一戶字第○三二二八五號所核發之戶籍謄本記載，○○於民國七十一年十二月二十二日死亡，因而上開臺灣臺北地方法院七十三年度訴字第三二三五號判決顯係對業已死亡無權利能力、無當事人能力之

人進行訴訟。

- (三) 查○○○前於七十七年八月十九日持憑前開臺灣臺北地方法院七十三年度訴字第三二三五號民事判決及確定證明書，單獨向原處分機關申辦本市內湖區○○段○○小段○○地號等三十八筆土地之所有權移轉登記，經原處分機關審查結果，判決書所載之被告○○與土地登記簿所載原登記名義人不符，且部分申請登記之土地標示（重測前）亦與判決書所列附表不符，原處分機關乃以七十七年八月二十五日北市中地一字第一二九〇四號駁回通知書駁回其登記之申請。○○○不服，提起訴願、再訴願均遭駁回，乃提起行政訴訟，經行政法院七十八年六月十六日七十八年度判字第一一七一號判決：「原告之訴駁回。」理由略以：「……○○係於七十一年十二月二十二日死亡，在上開七十三年度訴字第三二三五號民事判決之前，顯係對於業已死亡無權利能力、無當事人能力之人進行訴訟，其判決自非適法，亦無確定之可能，……原告既未舉任何證據證明其提起民事訴訟及該案判決時，為該案被告之○○仍生存未死，為有當事人能力之當事人，則於土地登記簿上縱記載系爭土地之管理人為○○無誤，亦難謂前開民事判決為合法確定之判決，從而不問其起訴意旨為何？是否有理由？證據如何皆無從據為應准系爭土地所有權變更之登記，其訴自難以成立，合予駁回。……」，該判決對臺灣臺北地方法院七十三年度訴字第三二三五號民事判決之效力予以否認。
- (四) 又訴願人前於八十四年九月十三日曾持同一判決，向原處分機關單獨申辦祭祀公業○○○、○○○、○○○、○○○、○○○等所有之本市內湖區○○段○○小段○○地號等二十九筆土地判決所有權移轉登記，經原處分機關審查，認應受行政法院七十八年六月十六日七十八年度判字第一一七一號判決拘束，以八十五年一月二十四日北市中地一字第二四四〇一一二四四〇五號駁回通知書予以駁回。訴願人不服，提起訴願、再訴願均遭駁回，提起行政訴訟，經行政法院八十六年六月三十日八十六年度判字第一六〇九號判決：「原告之訴駁回」，該判決理由仍對臺灣臺北地方法院七十三年度訴字第三二三五號民事判決之效力未持正面意見，該判決載明：「……上開判決不察，仍對無當事人能力之人進行訴訟而為判決，該判決有無效力，固有疑義。……原告主張對於祭祀公業之判決，其既判力及執行力，應對全體派下子孫產生，管理人縱有不符，不影響判決之確定力云云。查地政機關對於法院之確定判決，依土地登記規則第四十九條第一項、第五十一條第一項、及土地法第七十五條第一項所訂，仍得做形式上審查，以為應否准予為權利變更登記。……」
- (五) 再查臺灣臺北地方法院七十三年度訴字第三二三五號民事判決之原告○○○，曾於七十八年以該公業新管理人○○○為被告，以重訴字第三〇九號訴請法院判決公業土地應先移轉予訴願人後再移轉原告。法院於八十四年四月二十四日判決原告之訴駁回，

該判決並於八十四年六月十二日確定，其判決理由二敘明：「……查本院七十三年度訴字第三二三五號判決之被告○○於起訴前之七十一年十二月二十二日死亡，已無當事人能力，該判決即係對於裁判前已死亡之當事人所為之裁判，當然不生效力（參見最高法院六十八年十一月七日民庭庭長會議決議）。且對裁判前已死亡之當事人所為之裁判，無法對裁判當事人為合法之送達，縱使送達於其受僱人，亦不生合法送達之效力……」亦對臺灣臺北地方法院七十三年度訴字第三二三五號判決效力有相同於行政法院之見解。

- (六) 縱不論該臺灣臺北地方法院七十三年度訴字第三二三五號民事判決之效力如何，然該判決係屬給付判決而非形成判決，依民法第七百五十九條規定、內政部七十二年一月十三日臺內地字第一三四六六一號之函釋，於登記前已取得不動產物權者唯有形成判決屬之，是以給付判決於登記完畢前，仍未取得系爭土地之所有權，而系爭土地之所有權仍屬祭祀公業所有，則祭祀公業本於所有權人之地位就系爭土地為處分，如無土地登記規則第一百二十六條、第一百二十九條之情形，原處分機關自不得逕予駁回無疑。
- (七) 至訴願人稱已依內政部四十七年十月二十八日臺內地字第一九一八〇號函釋，於九十年一月三十日向臺灣士林地方法院聲請「強制執行」，惟經該院九十年度執字第一五九五號民事裁定駁回。然查內政部四十七年十月二十八日臺內地字第一九一八〇號函釋：「查申請停止他人不動產物權移轉登記應循司法程序訴請法院裁判，經法院囑託辦理查封登記、假扣押登記或假處分預告登記後，始得為之。……」是以訴願人所為「強制執行」之聲請，顯與上述內政部函釋意旨不符。

五、綜上所述，本件訴願爭執之點在於祭祀公業○○○、○○○二祭祀公業申辦本市內湖區○○段○○小段○○地號等九筆土地移轉登記與○○，訴願人主張系爭土地業經臺灣臺北地方法院七十三年度訴字第三二三五號民事判決為其所有且已確定為由，於八十九年九月二十五日提出異議，請求原處分機關駁回登記是否適法之問題。案經原處分機關函本府地政處轉請中央主管機關內政部釋示，經內政部以九十年一月三日臺內中地字第八九二三三一五號函核復同意依前開地政處八十九年十一月二十八日北市地一字第八九二二七一三七〇〇號函說明八之意見處理。按內政部為土地登記事務之中央主管機關，本件土地移轉登記案件適用法令之疑義，既經內政部釋示，同意依地政處所擬之意見辦理，則原處分機關於審理訴願人八十九年九月二十五日異議案適用法規時，自得援引適用上開內政部函釋。從而原處分機關就訴願人之申請，依內政部上開函釋意旨，以九十年一月十二日北市中地一字第八九六一七六二九〇〇號函復否准訴願人所請，並無不合，原處分應予維持。

六、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，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 薛明玲
委員 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳敏
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉興源
委員 黃旭田

中華民國九十一年十二月十八日市長 馬英九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。

(臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號)