

訴 願 人 ○○○○ ○○○ ○○○ ○○○

訴願代表人 ○○○○

代理人：○○○律師

送達代收人：○○○律師

原處分機關 臺北市士林地政事務所

右訴願人因申請依法院確定判決辦理土地所有權移轉登記事件，不服原處分機關九十年八月三十一日士駁字第二六一六七一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、關於訴願人○○○、○○○及○○○部分，訴願不受理。
- 二、關於訴願人○○○○部分，訴願駁回。

事 實

緣訴願人○○○○委任代理人○○○檢具土地登記清冊、戶籍謄本、臺灣臺北地方法院八十九年十月二日八十九年度重訴字第一六〇七號民事判決及八十九年十二月十二日民事判決確定證明書等相關文件，以原處分機關九十年八月二十九日收件字號士林字第一六七一九號土地登記申請案，申辦本市士林區○○段○○小段○○地號土地判決所有權移轉登記，案經原處分機關審認系爭土地前依臺灣士林地方法院八十八年十二月一日士院仁執全富字第二〇六四號函囑辦查封限制登記在案，迄今仍未塗銷，認依行為時土地登記規則第一百二十九條規定，應停止與其權利有關之新登記，乃依同規則第五十一條第一項第二款規定，以九十年八月三十一日士駁字第二六一六七一號駁回通知書予以駁回。上開處分書於九十年九月七日送達，訴願人不服，於九十年十月二日向原處分機關遞送訴願書提起訴願，同年十二月四日補充訴願理由，九十一年五月三日檢送相關證明文件，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

壹、關於訴願人○○○部分：

- 一、按強制執行法第十一條第一項規定：「供強制執行之財產權，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，為強制執行時，執行法院應即通知該管登記機關登記其事由。」第五十一條第二項規定：「實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。」第七十五條第一項規定：「不動產之強制執行，以查封、拍賣、強制管理之方法行之。」

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：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為原假處分登記之債權人。三、繼承。四、其他無礙禁止處分之登記。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。」第一百三十五條規定：「查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關之囑託，始得辦理塗銷登記。」

二、本件訴願及補充理由略謂：

1. 訴願人獲臺灣臺北地方法院八十九年度重訴字第一六〇七號勝訴判決，主文：「被告（按為○○股份有限公司）應將坐落臺北市士林區○○段○○小段第○○地號土地（面積五四四．五平方公尺，權利範圍全部）所有權移轉登記予原告○○○○，坐落臺北市士林區○○段○○小段第○○之○○地號土地（面積二一．三五平方公尺，權利範圍全部）所有權移轉登記予原告○○○○應有部分五分之二，原告○○○、○○○、○○○各應有部分五分之一，坐落臺北市士林區○○段○○小段第○○之○○地號土地（面積七．六六平方公尺，權利範圍全部）所有權移轉登記予原告○○○○應有部分五分之二，原告○○○、○○○、○○○各應有部分五分之一。.....」
2. 行政處分不能對抗法院判決之效力，必要時訴願人將向司法院聲請解釋。
3. 訴願法第十八條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」原處分機關九十年八月三十一日士駁字第二六一六七一號駁回通知書，固僅對訴願人○○○○為行政處分，其餘三人為利害關係人，仍得提起訴願。
4. 訴願人○○○○所有之系爭土地，固經臺灣士林地方法院以九十年十月十一日民事執行處函復已辦理塗銷登記，目前已可辦理所有權移轉登記云云，並不表示原處分之時仍可辦理移轉登記。請撤銷原處分。

三、查○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）與訴願人等四人於八十八年七月八日訂立買賣契約，買受訴願人等四人共有之土地三筆（即臺北市士林區○○段○○小段○○、○○○ | ○○○、○○ | ○○○地號土地）及其地上物。訴願人等四人於八十八年十月二十二日將土地過戶予○○公司後，該公司隨即於當日將上開系爭三筆土地向○○股份有限公司（以下簡稱○○銀行）辦理設定最高限額抵押權新臺幣（以下同）五千六百四十萬元，

並辦竣抵押權設定登記。嗣○○公司與○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）間因債務問題，由債權人○○公司於八十九年四月十九日具狀向臺灣士林地方法院民事執行處就上開系爭三筆土地聲請假扣押，經該院以八十八年十二月一日士院仁執全富字第二〇六四號函囑託原處分機關辦理查封登記（限制範圍：所有權全部），經原處分機關以八十八年十二月四日北市士地1.字第八八六一八五八八〇〇號函辦理查封登記在案。

四、嗣訴願人等四人以○○公司取得○○銀行之貸款後，遲未將尾款二千萬元支付，雖經一再以存證信函催促，惟○○公司仍不給付。依兩造所訂立之買賣契約書第十二條規定，買方不按約定日期付款時，賣方得解除契約，已付價款全部由賣方無條件沒收，抵作違約金，買方並應於十日內，將買賣標的物所有權移轉登記回賣方。訴願人等四人因○○公司未按約給付尾款，乃以○○公司為被告，於八十九年八月二十五日向臺灣臺北地方法院提起民事訴訟，請求依民法第二百五十九條規定解除原買賣契約，並請求○○公司將上開系爭三筆土地移轉登記回復為訴願人等四人所有。該案終經臺灣臺北地方法院八十九年十月二日八十九年度重訴字第一六〇七號民事判決勝訴確定。

五、訴願人等四人乃持憑上開臺灣臺北地方法院八十九年度重訴字第一六〇七號民事判決及八十九年十二月十二日民事判決確定證明書，就上開系爭三筆土地（權利範圍：全部），以原處分機關九十年二月一日九十年士林字第〇一六五二〇號土地登記申請案，申辦所有權移轉登記。案經原處分機關查明，上開系爭三筆土地因土地所有權人○○公司與其債權人○○公司間因假扣押強制執行事件，前經臺灣士林地方法院以八十八年十二月一日士院仁執全富字第二〇六四號函囑託原處分機關辦理查封登記（限制範圍：所有權全部）。又其中三二之二地號土地並經臺北市稅捐稽徵處士林分處以八十九年九月十一日北市稽士林乙字第八九九〇三八七五〇〇號函囑託原處分機關辦理禁止處分登記（限制範圍：所有權全部）在案，原處分機關認依行為時土地登記規則第一百二十九條規定，應停止與系爭土地權利有關之新登記，乃依同規則第五十一條第一項第二款規定，以九十年二月二日士林字第〇一六五二〇號駁回通知書予以駁回。

六、嗣○○銀行以債權人名義向臺灣士林地方法院聲請查封○○公司所有上開系爭三筆土地，經臺灣士林地方法院民事執行處分別於九十年二月八日第一次進行公開拍賣，因無人應買，再於九十年三月十五日第二次進行公開拍賣（即八十九年度執字第五五二七號拍賣抵押物強制執行事件），上開系爭三一—一、三一—二地號二筆土地順利賣出，惟五一地號土地並未賣出。訴願人○○○於九十年六月二十一日以書面向臺灣士林地方法院民事執行處聲明願以二千五百零三萬元承受，臺灣士林地方法院民事執行處於九十年七月二十六日進行拍賣，由訴願人○○○○以二千零二萬元承買。

七、訴願人於九十年八月二十九日持憑臺灣臺北地方法院八十九年度重訴字第一六〇七號民事判決及八十九年十二月十二日民事判決確定證明書申辦上開系爭五一地號土地所有權

移轉登記，經原處分機關依行為時土地登記規則第四十九條規定審查結果，依土地登記簿資料所顯示，系爭土地業經臺灣士林地方法院以八十八年十二月一日士院仁執全富字第二〇六四號函囑託原處分機關辦理查封登記（限制範圍：所有權全部），迄未塗銷，依前揭行為時土地登記規則第一百二十九條規定，登記機關自應停止與其權利有關之新登記。又上開行為時土地登記規則第一百二十九條規定所稱之停止登記，係指登記程序之中斷而言，而本件訴願人雖獲臺灣臺北地方法院八十九年度重訴字第一六〇七號勝訴判決之系爭土地所有權移轉之效力目前係處於給付不能之狀態，認該判決並非無效。如經原囑託辦理查封登記機關依同規則第一百三十五條辦竣塗銷限制登記，原處分機關仍得續行受理系爭土地判決所有權移轉登記。是以訴願人所稱原處分機關所為之行政處分，不能對抗法院判決之效力乙節，諒係對法令規定有所誤解所致，從而原處分機關以九十年八月三十一日士駁字第一六七一九號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

八、另據原處分機關答辯書敘明，本件系爭土地之查封登記業依臺灣士林地方法院民事執行處九十年十月十一日士院儀執富字第五五二七號函辦竣塗銷登記在案，併予敘明。

貳、關於訴願人○○○、○○○及○○○部分：

一、按訴願法第一條規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。：....」第十八條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第七十七條第三款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：....三、訴願人不符合第十八條之規定者。」

二、經查本件原處分機關九十年八月三十一日士駁字第二六一一六七一九號土地登記案件駁回通知書之受處分人為「○○○○」，並非訴願人○○○等三人，且渠等並未敘明就本件處分有何法律上之利害關係，是認該行政處分對訴願人○○○等三人並無直接損害可言。揆諸首揭規定，渠等遽向本府提起訴願，當事人顯不適格。

參、綜上論結，本件○○○、○○○及○○○之訴願為程序不合，本府不予受理；○○○○之訴願為無理由，爰依訴願法第七十七條第三款及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 六 月 七 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）