

訴願人 ○〇〇〇

原處分機關 臺北市士林地政事務所

右訴願人因申請就土地前次移轉之年月日及現值回復為未過戶前登記情形事件，不服原處分機關九十一年二月六日北市士地一字第0九一三〇一九九三〇〇號函所為處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、緣○〇股份有限公司（以下簡稱○〇公司）與訴願人等於八十八年七月八日訂立買賣契約，買受訴願人等所有本市士林區○〇段○〇小段○〇地號（以下稱系爭土地）等土地及其地上物，訴願人等於八十八年十月二十二日將土地過戶予○〇公司後，○〇公司隨即於當日將上開系爭土地與案外另二筆土地向○〇股份有限公司（以下簡稱○〇銀行）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○〇公司與○〇股份有限公司（以下簡稱○〇公司）間因債務問題，經債權人○〇公司具狀向臺灣士林地方法院民事執行處就上開土地聲請假扣押，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字第八八六一八五八八〇〇號函辦理查封登記在案。

二、嗣因○〇公司未履行合約，訴願人遂解除買賣契約，並於八十九年八月二十五日具狀向臺灣臺北地方法院提起民事訴訟，並請求○〇公司將系爭土地等移轉登記回復為訴願人等所有。案經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○〇公司應將系爭土地所有權移轉登記予訴願人。訴願人爰於九十年二月一日檢具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，以原處分機關收件士林字第0一六五二〇號土地登記申請案，申辦系爭土地所有權移轉登記。案經原處分機關查得系爭土地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）在案。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0一六五二〇號駁回通知書否准所請。訴願人不服依法提起訴願，案經本府以九十年六月六日府訴字第九〇〇六九〇六七〇一號訴願決定：「訴願駁回」。嗣訴願人復於九十年八月

二十九日持憑前開民事確定判決及民事判決確定證明書再次申辦上開糾爭○○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，糾爭土地限制登記迄未塗銷，乃以九十年八月三十一日士駁字第二六一六七一九號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請，訴願人猶未甘服依法提起訴願，並經本府以九十一年六月七日府訴字第0九一〇五八六五四〇一號訴願決定駁回在案。

三、另查上開糾爭○○地號土地，前經抵押權人○○銀行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聲請拍賣（即八十九年度執字第5527號拍賣抵押物強制執行事件），案經臺灣士林地方法院民事執行處分別於九十年二月八日、三月十五日及四月二十六日三次公開拍賣，無人應買且債權人亦不願承受，該處爰依強制執行法第九十五條第一項規定公告願買受該不動產者，得於三個月內依原定拍賣條件應買，嗣經訴願人以二千五百零三萬元買受並繳足價金，臺灣士林地方法院民事執行處爰以九十年十月十一日士院儀執富字第5527號函囑託原處分機關辦竣塗銷登記，並發給臺灣士林地方法院九十年十月十五日士院儀執富字第34755號不動產權利移轉證書在案。訴願人旋於九十年十月二十三日持前開不動產權利移轉證書，以原處分機關收件士林字第0三七八號土地登記申請書，申辦糾爭土地拍賣所有權移轉登記，並經原處分機關於九十年十月二十四日登記完竣。

四、嗣訴願人以原處分機關違法拒絕依法院之確定判決移轉糾爭土地，致上開土地遭抵押權人○○銀行聲請拍賣，訴願人為免損失擴大，只得以二千五百零三萬元向執行法院聲明買受。致原處分機關將糾爭土地公告地價（應係移轉現值之誤）由原先每平方公尺七一、八〇〇元降為四五、九六八·七元，使申請人受原土地增值稅逾課之不利益，乃以九十一年一月二十八日申請書，請求原處分機關將糾爭土地前次移轉之年月日及現值回復為未過戶前之現值，案經原處分機關以九十一年二月六日北市士地一字第0九一三〇一九九三〇〇號函復略以：「主旨：有關臺端申請本市士林區○○段○○小段○○地號土地前次移轉之年月日及現值回復登記為未過戶前登記情形乙案，復請查照。說明.....二、查旨揭土地因限制登記未為塗銷，依法不應受理判決所有權移轉登記，本所拒為受理登記所為之處分並無不當，臺北市政府九十年六月六日府訴字第9006906700（應係9006906701之誤）號訴願決定書訴願駁回理由揭示甚明。所請更正前次移轉年月日及現值回復乙節，有違事實且於法無據，歉難照辦。」訴願人不服，於九十年三月六日向原處分機關遞送訴願書提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府。

#### 理 由

一、按土地法第四十三條規定「依本法所為之登記，有絕對之效力。」  
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。」平均地權條例第四十七條之一第一項規定：「土地所有權移轉或設定典權，其申報移轉現值之審核標準，依左列規定……五、經法院拍賣之土地，以拍定日當期之公告土地現值為準。但拍定價額低於公告土地現值者，以拍定價額為準；拍定價額如已將設定抵押金額及其他債務予以扣除者，應以併同計算之金額為準……」

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、本件訴願理由略謂：

- (一) 法院之確定判決，具有絕對之效力，依強制執行法規定屬確定之終局執行名義，與假扣押之保全執行名義有別，假扣押執行本無法排除終局執行之效力。最高法院七十年四月二十一日民事庭會議決議即謂：「按禁止債務人就特定財產為處分之假處分，其效力僅在禁止債務人就特定財產為自由處分，並不排除法院之強制執行」。故即使已實施假扣押，僅在禁止債務人任意處分，殊無法排除法院終局確定判決效力之理。而本件為命移轉登記之判決，債權人（即聲請人）無須聲請法院強制執行，得逕請求地政機關為移轉登記，原處分機關不應拒絕。
- (二) 查原處分機關前次拒絕依確定判決辦理本件所有權移轉登記，不外行為時土地登記規則第一百二十九條之規定謂土地經法院囑託辦理查封、假扣押……未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。惟土地登記規則乃行政命令，不得抵觸法院之確定判決主文所載事項，故原處分以土地登記規則即拒絕辦理法院之判決，即有違誤。
- (三) 原處分機關拒絕依法院之確定判決辦理移轉登記之結果，訴願人雖經司法判決確定應

為該土地之所有權人，卻乏行政上之書據、憑證，無法對抗抵押權人○○銀行，且因該不移轉登記之行為，使法院拍賣程序發生，致土地公告現值之認定往下修正，已嚴重影響申請人之權益。

三、卷查本案系爭土地雖經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○○公司應將系爭土地所有權移轉登記予訴願人，惟系爭土地所有權實際登記回訴願人名下，乃因訴願人於系爭土地拍賣時應買所得，此有臺灣士林地方法院九十年十月十五日士院儀執富字第三四七五五號不動產權利移轉證書影本附卷可稽，故系爭土地前已經訴願人移轉所有權予○○公司，嗣後訴願人復經拍賣時應買而取得所有權，所有權已經實質移轉。易言之，訴願人重行登記為系爭土地所有權人，並非辦理塗銷登記所致，而係訴願人於系爭土地拍賣時應買而取得所有權，其重行取得系爭土地所有權既非因「塗銷登記」所致，自無所謂「回復原狀」可言，則訴願人請求更正系爭土地前次移轉之年月日及現值回復乙節，即難謂有理。從而，原處分機關以九十年二月六日北市士地一字第〇九一三〇一九九三〇〇號函否准所請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

四、復查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民事勝訴判決，然查該判決僅屬命當事人之一方移轉土地所有權予他方之判決，係屬命債務人為一定意思表示之判決，屬給付判決之性質，並無形成判決之效果，勝訴之一方固得依該確定判決單獨向原處分機關申請所有權移轉登記；惟如前所述，本件訴願人持上開判決申請所有權移轉登記時，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，依前掲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。則原處分機關依首揭規定駁回訴願人系爭土地登記案件之申請，並無違誤。又本件民事判決所憑之法律「民法第二百五十九條第一款」，乃該判決主文所由生之依據，與「土地登記規則」等相關法令乃申辦土地登記所由據者，二者在內容上並無關聯，係屬二事，自無所謂抵觸法律之問題，是訴願人主張原處分機關拒絕依法院確定判決辦理登記，即有違誤乙節，係對法令規定有所誤解，自不足採。

五、綜上論結，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 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 八 月 二 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)