

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 ○○○

原處分機關 臺北市中山地政事務所

右訴願人因申辦建物所有權第一次登記事件，不服原處分機關九十一年二月二十五日內湖字第0四0三五0至0四0四三0號駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人以原處分機關九十一年二月十九日收件內湖字第0四0三五0號等九件登記申請案，申辦本市內湖區○○路○○號等七十八戶建築改良物（以下簡稱系爭建物）之建物所有權第一次登記，案經原處分機關審查後，於審查期間上開系爭建物經臺灣士林地方法院以九十一年一月二十三日士院儀執全實字第一五五號函囑託辦理未登記建物查封登記，原處分機關於辦竣查封登記後，爰以九十一年二月二十五日內湖字第0四0三五0至第0四0四三0號駁回通知書駁回訴願人之登記申請。訴願人不服，於九十一年三月二十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、按強制執行法第十五條規定：「第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，得於強制執程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被告。」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。」第一百十三條規定：「不動產之強制執行，除本節有規定外，準用關於動產執行之規定。」

土地法第七十五條第一項規定：「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。」第七十五條之一規定：「前條之登記尚未完畢前，登記機關接獲法院查封、假扣押、假處分或破產登記之囑託時，應即改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記聲請人。」

土地登記規則第五十七條第一項規定：「有下列各款情形之一者，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。……」第七十九條第一項規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照

之證件及建物測量成果圖。……二、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」第八十四條規定：「建物所有權第一次登記，除本節規定外，準用土地總登記程序」第一百三十八條規定：「土地總登記後，法院囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由，登記機關接獲法院之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。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。……」第一百三十九條規定：「法院囑託登記機關，就已登記土地上之未登記建物辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內另記明登記之確定標示以法院人員指定勘測結果為準字樣。前項建物，由法院派員定期會同登記機關人員勘測。……」第一百四十一條第一項規定：「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。……」

## 二、本件訴願理由略以：

- (一) 按土地登記規則第一百二十九條規範之內容為辦理受託人變更登記之相關事宜，與本案申請第一次所有權登記無關，原處分機關據此而依同法第五十七條第一項第二款駁回訴願人之申請，於認事用法上有誤。
- (二) 依臺北市政府工務局核發之九一使字第 xxx 號使用執照所載，本案建物起造人為訴願人，依建築法第十二條第一項前段及土地登記規則第七十三條第一項規定意旨，系爭建物應為訴願人所有，核由訴願人即起造人申辦建物所有權第一次登記並無不當，原處分機關依法應作成准許申請之處分，惟原處分機關竟率爾駁回訴願人之申請，已嚴重侵犯訴願人之權益。
- (三) 系爭建物應為訴願人所有，並非○○公司所有，臺灣士林地方法院錯誤查封非債務人所有之財產，不顧訴願人為本案標的所有人之事實，該院之認定與地政實務實有甚大落差，並已嚴重侵犯訴願人之權益，訴願人亦已具狀向該院聲明異議。

三、按查封係執行機關關於金錢債權之強制執行，剝奪債務人對特定財產之處分權，拘束於國家支配之下，以阻止債務人為有害於換價及滿足之行為，是執行之標的物經查封後即禁止債務人對標的物再行處分；又為防止債務人於財產受執行法院查封後，搶先辦理移轉或設定權利登記，登記機關於接獲法院查封登記之囑託時，縱當事人已聲請為土地權利變更登記，於尚未完畢前，登記機關仍應即改辦查封登記，不受收件先後順序之限制，並通知登記聲請人；查封登記未塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記；又查封登記之標的物如係未登記之建物者，執行法院除囑託登記外，並應派員會同登記機關人員勘測，強制執行法第五十一條第二項、土地法第七十五條之一、土地登記規則第一百三十八條、第一百三十九條及第一百四十一條分別定有明文。經查本案訴願人於九

十一年二月十九日以原處分機關收件內湖字第0四0三五0號等九件登記申請書，就本市內湖區○○段○○小段○○地號土地上之門牌為本市內湖區○○路○○號等七十八戶建物，申辦建物所有權第一次登記，於登記審查期間，系爭建物經臺灣士林地方法院以九十一年一月二十三日士院儀執全實字第一五五號函囑託辦理包括系爭未登記建物等之查封登記，原處分機關爰依首揭規定，改辦查封登記，並以九十一年二月二十五日內湖字第0四0三五0至0四0四三0號駁回通知書，駁回訴願人建物所有權第一次登記之申請，以停止系爭建物與權利有關之新登記之進行，此有前開臺灣士林地方法院函影本附卷可稽，揆諸前揭說明，並無違誤，原處分應屬有據。訴願人主張依建築法第十二條第一項前段及土地登記規則第七十三條第一項規定意旨，系爭建物應為訴願人所有，由訴願人申辦建物所有權第一次登記並無不當，原處分機關依法應作成准許申請之處分云云，顯對上開法令有所誤解，洵不足採。至訴願人主張臺灣士林地方法院錯誤查封非債務人所有之財產，訴願人已聲明異議乙節，應由訴願人依強制執行法第十五條規定向執行法院提起第三人異議之訴後，再憑法院判決結果塗銷查封登記，方為正辦。從而，原處分並無不合，應予維持。

四、又訴願人指摘系爭駁回通知書中引用土地登記規則第一百二十九條關於規範內容為辦理受託人變更登記之規定，駁回其申請於認事用法上有誤乙節，亦經原處分機關以九十一年三月二十日北市中地一字第0九一三0四四八八00號書函通知訴願人之代理人○○略以：「……駁回通知書駁回理由說明中所載『……依照土地登記規則第一百二十九條規定』係誤植，正確為『……依照土地登記規則第一百四十一條』，特此更正……」併予敘明。

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 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 八 月 十 四 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）