

訴 願 人：○○○

送 送 代 收 人：○○○

原 處 分 機 關：臺北市士林地政事務所

訴願人因申請判決塗銷登記事件，不服原處分機關 93 年 7 月 15 日 93 士駁 (33) 字第 180

36 號土地登記案件駁回通知書之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人檢具土地登記申請書、登記清冊、臺灣士林地方法院 89 年度重訴字第 124 號民事判決及 92 年 6 月 11 日臺灣士林地方法院民事判決確定證明書，以原處分機關 93 年 7 月 9 日

士林字第 18036 號登記申請書，就○○○○所有本市士林區○○段○○小段○○地號土地，申請判決塗銷登記。案經原處分機關查明系爭土地業依臺灣士林地方法院民事執行處以 89 年 12 月 21 日士院仁執全速字第 2224 號函辦竣假扣押登記，現尚未塗銷，債權人為○○庫，原處分機關遂就訴願人 93 年 7 月 9 日登記申請案，以 93 年 7 月 15 日 93 士駁 (33) 字第 18036 號土

地登記案件駁回通知書予以駁回。理由載明：「本案土地前依臺灣臺北（士林）地方法院 89 年 12 月 21 日士院仁執全速字第 2224 號函辦畢假扣押登記，現尚未塗銷，依照土地登記規則第 141 條規定，應停止與其權利有關之新登記，是本案依法不應登記，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定予以駁回。」駁回通知書於 93 年 7 月 21 日送達，訴願人不服，於 93 年 8

月 19 日經由原處分機關向本府提起訴願，同年 9 月 20 日補具訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按民法第 758 條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」第 759 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 37 條第 2 項規定：「土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」土地登記規

則第 4 條第 1 項規定：「下列土地權利之取得、設定、移轉、喪失或變更，應辦理登記：一、所有權。二、地上權。三、永佃權。四、地役權。五、典權。六、抵押權。七、耕作權。」第 7 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 57 條第 1 項第 2 款規定：「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 136 條規定：「土地法第 78 條第 8 款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。」第 141 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。但有下列情形之一為登記者，不在此限：一、徵收、區段徵收或照價收買。二、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷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。有前項第 2 款情形者，應檢具法院民事執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。」第 147 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或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。但因徵收、區段徵收或照價收買完成後，得由徵收或收買機關囑託登記機關辦理塗銷登記。」

二、本件訴願理由略謂：

- (一) 按「除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。」民事訴訟法第 400 條第 1 項定有明文。復按我國憲法基於「五權分立，平等相維」之基礎，普通法院之判決原則上不能拘束行政機關；惟通說及實務上見解認為，凡因權利之得喪變更應行登記，經法院為命登記義務人履行登記之判決確定時，辦理登記事務之行政機關，即應依據該確定判決之意旨，而為登記。是本件系爭土地既經臺灣士林地方法院判決應移轉登記予訴願人確定在案，原處分機關即應受前揭判決之意旨拘束，准許訴願人之登記申請。
- (二) 原處分機關以土地登記規則第 141 條規定，為其否准訴願人申請之法律上依據，然查，按土地登記規則係土地法第 37 條第 2 項規定授權內政部所訂定發布之法規命令，而「以上各條列舉之自由權利，除為防止妨礙他人自由、避免緊急危難、維持社會秩序或增進公共利益所必要者外，不得以法律限制之。」「左列事項應以法律定之……二、關於人民之權利、義務者。」「應以法律規定之事項，不得以命令定之。」分別為憲法第 23 條、中央法規標準法第 5 條第 2 款及第 6 條所明定。惟土地登記規則第 141 條本文卻規定「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。……」此等限制人民行使權利且逾越母法授權範圍之規定，顯有違反前揭憲法及中央法規標準法規定。次查，不動產物權之得喪變更，有基於法

律行為者，有非基於法律行為者。系爭土地雖經臺灣士林地方法院民事執行處假扣押執行查封在先，然該院既審理實體法律關係後，認系爭土地應回復原狀返還並移轉登記予訴願人，則該 89 年度重訴字第 124 號民事判決依民事訴訟法第 231 條第 1 項規定，即有羈束臺灣士林地方法院之效力。按無論判決抑或裁定，均為裁判法院之意思表示，就其先後而言，前揭確定判決作成在後，其與作成在前之假扣押裁定有所扞格時，自應解釋為後意思表示取代前意思表示。本案中，訴願人申請辦理移轉登記之原因並非基於法律行為，而係法院之確定判決，參諸最高法院 65 年台上字第 1797 號判例，倘本件訴願人依土地登記規則第 141 條第 1 項本文之規定而不能回復登記為系爭土地之所有權人，則將來一旦系爭土地遭○○○○之債權人終局執行而拍賣，則訴願人前此因請求移轉登記訴訟之勞費，豈非徒然？對訴願人之權益又有何保障之可言？故土地登記規則第 141 條第 1 項本文在解釋上應限縮為針對不動產物權之得喪變更基於法律行為者而言，始符法制。

三、卷查本件訴願人申請判決塗銷登記，經原處分機關審查後，認本案標的前經臺灣士林地方法院民事執行處 89 年 12 月 21 日士院仁執全速字第 2224 號函辦畢假扣押登記，現尚未塗

銷，依土地登記規則第 141 條規定，應停止與其權利有關之新登記，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定予以駁回，自屬有據。且土地登記規則係依土地法第 37 條第 2 項之規定授權訂定，原處分機關據以審查，應無違誤。

四、雖訴願人主張土地登記規則第 141 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。……」此等限制人民行使權利且逾越母法授權範圍之規定，顯有違反憲法及中央法規標準法規定云云。惟查，行政行為，應以誠實信用之方法為之，並應保護人民正當合理的信賴，為行政程序法第 8 條所明定。而信賴保護原則，乃云行政處分的相對人或是公權力行使的相對人，其對公權力的信賴應予保護，故如行政行為罔顧人民值得保護之信賴，而使其遭受不可預計的負擔或喪失利益，而且並非基於保護或增進公共利益所必要或因人民有忍受之義務時，則此種行政行為，即不得為之。復土地法第 43 條明定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」亦係為配合土地物權之變動採登記制度之公示方式，而賦予該登記事項公信之效力，使善意信賴該項土地登記而取得土地物權之第三人，不因真正權利人出面主張權利時，遭受不測之侵害。故土地法授權登記機關所定之土地登記規則第 141 條，亦秉持對人民之信賴保護及登記之公信力而訂定。至該規定是否逾越母法及有無違反憲法與中央法規標準法之規定，則非訴願審議範圍。從而，本件原處分機關駁回訴願人之申請，揆諸首揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
副主任委員 王曼萍
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 陳淑芳
委員 林世華
委員 蕭偉松
委員 陳石獅
委員 湯德宗
委員 陳立夫
委員 陳媛英

中 華 民 國 94 年 2 月 2 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 2 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 3 段 1 巷 1 號)