

訴 願 人：邱○○

訴 願 代 理 人：羅○○ 律師

原 處 分 機 關：臺北市士林地政事務所

訴願人因抵押權讓與登記事件，不服原處分機關 96 年 10 月 25 日士林字第 25203 號至第 25206 號抵押權移轉登記之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

- 一、緣訴願人於 81 年間以○○股份有限公司（以下簡稱○○銀行）為權利人，提供所有坐落本市士林區溪山段 1 小段 88 地號土地為擔保，於 81 年 2 月 25 日辦竣最高限額新臺幣（以下同）700 萬元之抵押權登記；又案外人○○有限公司及訴願人於 82 年間以○○銀行為權利人，由訴願人提供所有同段同小段 86、86-5、86-6 地號土地為擔保，於 82 年 5 月 6 日辦竣最高限額 4,000 萬元之抵押權登記；另案外人○○有限公司及訴願人於 84 年間以○○銀行為權利人，由訴願人提供所有同段同小段 86-2 及 86-3 地號土地為擔保，分別於 84 年 1 月 19 日及 84 年 2 月 28 日辦竣最高限額 4,000 萬元之抵押權登記在案。
- 二、嗣○○銀行檢具訴願人及上開公司「債權額確定證明書」於 96 年 4 月 2 日辦竣抵押權移轉登記予案外人○○股份有限公司（以下簡稱○○公司）；又○○公司於 96 年 4 月 14 日辦竣抵押權移轉登記予案外人陳○○、薛○○等 2 人，該 2 人再委由代理人陳○○檢附身份證、他項權利證明書、原契約書、契約書及印鑑證明等文件，以原處分機關 96 年 10 月 18 日收件士林字第 25203 號至第 25206 號土地登記申請案，就訴願人所有系爭土地抵押權全部讓與登記予案外人蔡○○，經原處分機關審核後於 96 年 10 月 25 日辦竣抵押權移轉登記在案。訴願人不服，於 96 年 11 月 8 日向本府提起訴願，同年 12 月 19 日及 97 年 1 月 17 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

- 一、查訴願人為系爭土地之所有權人，以系爭土地為擔保向○○銀行借款

並辦竣抵押權登記，且經原處分機關核准抵押權移轉登記在案，經核本件雖係案外人陳○○、薛○○等 2 人以系爭土地之抵押權讓與為由向原處分機關申請抵押權移轉登記，惟應認訴願人有法律上之利害關係，合先敘明。

- 二、按民法第 295 條第 1 項規定：「讓與債權時，該債權之擔保及其他從屬之權利，隨同移轉於受讓人。但與讓與人有不可分離之關係者，不在此限。」第 870 條規定：「抵押權不得由債權分離而為讓與，或為其他債權之擔保。」第 881 條之 6 第 1 項規定：「最高限額抵押權所擔保之債權，於原債權確定前讓與他人者，其最高限額抵押權不隨同移轉。第三人為債務人清償債務者，亦同。」第 881 條之 13 規定：「最高限額抵押權所擔保之原債權確定事由發生後，債務人或抵押人得請求抵押權人結算實際發生之債權額，並得就該金額請求變更為普通抵押權之登記。但不得逾原約定最高限額之範圍。」

土地登記規則第 115 條之 2 第 1 項規定：「最高限額抵押權因原債權確定事由發生而申請變更登記為普通抵押權時，抵押人應會同抵押權人及債務人就結算實際發生之債權額申請為權利內容變更登記。」

內政部 75 年 2 月 27 日臺內地字第 389573 號函釋：「查民法第 297 條第 1 項規定債權讓與之通知，參照最高法院 42 年臺上字第 622 號判例，係為通知債權讓與事實之行為，原得以言詞或文書為之，不需何等之方式。故債權讓與，讓與人或受讓人自得選擇最便捷方式通知債務人，且讓與人或受讓人究竟如何通知？有無通知？均非登記機關審查範圍。是抵押權人讓與債權，並將擔保債權之抵押權隨同移轉於受讓人，申請抵押權移轉登記，倘於申請書適當處所註明『本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。』字樣，登記機關應予受理。」

79 年 1 月 25 日臺內地字第 763995 號函釋：「最高限額抵押權如所擔保之債權額已確定，固得與其債權一同移轉，其移轉登記無須擔保提供人（兼債務人）會同辦理，惟仍須提出足資證明債權額確定之有關證明文件，始得辦理。如所擔保之債權額未結算確定，非經債務人參加最高限額抵押權轉讓契約，不得申辦移轉登記。」

93 年 1 月 20 日內授中辦地字第 0930000252 號函釋：「查最高限額抵押權一經確定，其擔保債權之流動性隨之喪失，該抵押權所擔保者由不特定債權變為特定債權，且該抵押權與擔保債權之結合狀態完全回復

，亦即抵押權從屬債權之特性與普通抵押權者相同。準此，倘資產管理公司於受讓金融機構最高限額抵押權時，該最高限額抵押權所擔保之債權已經確定，其抵押權性質轉變為普通抵押權，資產管理公司再次申辦抵押權移轉登記與他人，自得依普通抵押權讓與方式為之。」

95 年 8 月 10 日內授中辦地字第 0950049543 號函釋：「……按『……

二、按讓與債權時該債權之擔保及其他從屬之權利，除與讓與人有不可分離之關係者外，隨同移轉於受讓人，為民法第 295 條第 1 項所定。該條所謂『隨同移轉』，係屬法定移轉，無待登記即發生移轉之效力，與意定移轉須經登記始發生移轉效力者有異。又抵押權從屬於主債權，觀之民法第 870 條規定自明。則主債權之讓與，依前開說明，該抵押權自應隨同移轉，此與抵押權係依法律行為而為讓與須經登記始發生移轉效力之情形不同（最高法院 87 年度臺上字第 576 號裁判參照）。三、次按最高限額抵押權雖係擔保一定範圍內之不特定債權，但最高限額抵押權確定後，該最高限額抵押權已變成普通抵押權，從屬性已因而回復，此時讓與債權，依民法第 295 條第 1 項規定，抵押權亦伴隨移轉，與普通抵押權無異。又依上所述，抵押權隨同移轉於債權受讓人係屬法定移轉，無待抵押人之同意。』為法務部 95 年 8 月 1 日法律決字第 0950024713 號函所明釋，本案請參依上開規定辦理。」

臺北市政府地政處 85 年 9 月 5 日北市地一字第 85127857 號函釋：「……

說明……二、……查金融機關辦理放款業務，其機關內部有一定作業程序規範、債權證明文件及債權額結算計算方式，經其所結算確定之債權額，應得以信賴；惟金融機關內部作業程序、債權證明文件及債權額計算方式非地政機關審查範圍，是以由金融機關單方出具之債權額結算確定證明書，並經該金融機關於該證明書內切結其所結算確定之債權額無誤，如有不實願負法律責任之字樣後，得視為內政部上開規定之債權額結算確定證明文件。……」

三、本件訴願及補充理由略以：

（一）陳○○、薛○○等 2 人以「本件最高限額抵押權所擔保之原債權確定」及「抵押權讓與」2 項原因申請抵押權讓與登記，竟在土地登記申請書第（9）項備註欄內切結「本件抵押權確已通知債務人無誤，如有不實願負法律責任」等字句，因而獲得原處分機關准予移轉登記之處分。然查訴願人在上述切結蓋章以前，從未接獲讓與人

或受讓人通知有關其抵押權讓與之情事，而該項抵押之原債權之讓與，至 96 年 10 月 29 日始由受讓人蔡○○以○○郵局 515、516、517 號存證信函通知訴願人，有上開存證信函 3 份可證，足見切結之內容虛偽不實。

(二) 按 96 年 7 月 31 日修正發佈、96 年 9 月 28 日施行之土地登記規則第 115 條之 2 及 96 年 3 月 28 日修正、6 個月後施行之民法第 881 條之 6、物權施行法第 17 條規定可知，債權人欲將最高限額抵押權讓與第三人，必須會同債務人結算，並會同辦理讓與抵押權之移轉登記申請，始可准其移轉登記。但本件債權讓與人及受讓人未能會同債務人辦理申請，卻由原處分機關准其以切結文句取代，原處分機關所為核准本件抵押權移轉登記之處分，即有違法及不當。

(三) 原處分機關引用○○銀行與受讓人○○公司辦理讓與抵押權登記申請時所出具之「債權額確定證明書」，已充分認知陳○○、薛○○等 2 人之最高限額抵押權早已因擔保債權確定而轉變為普通抵押權，已無最高限額抵押權之擔保權利可資移轉予第三人；然依系爭土地登記謄本顯示，原處分機關仍以原先最高限額抵押權之權利內容，移轉登記予第三人蔡○○，業已侵害訴願人之權益。

(四) 本件擔保債權之結算確定日期縱使發生於新法施行前，亦不影響於新修訂土地登記規則第 115 條之 2 規定之適用，蓋該條文或同規則之其他條文並未設有「債權結算確定之日期發生於本條修正施行前者，無須會同辦理」之例外規定。

四、卷查訴願人以其所有系爭土地於 81 年 2 月 25 日向原處分機關辦竣最高限額抵押權登記，嗣○○銀行檢附債權額確定證明書於 96 年 4 月 2 日辦竣抵押權移轉登記予案外人○○公司；○○公司於 96 年 4 月 14 日辦竣抵押權移轉登記予案外人陳○○、薛○○等 2 人，該 2 人於 96 年 10 月 25 日辦竣抵押權移轉登記予案外人蔡○○，有○○銀行出具之債權額確定證明書、原處分機關 95 年 9 月 4 日列印之系爭土地登記謄本、96 年 3 月 29 日收件士林字第 7940 號至第 7943 號、96 年 4 月 13 日收件士林字第 9114 號、第 9118 號、第 9120 號、第 9121 號及 96 年 10 月 18 日收件士林字第 25203 號至第 25206 號之土地登記申請書、系爭土地異動登記索引畫面列印等影本附卷可稽，是原處分自屬有據。

五、至訴願人主張本件債權讓與人即陳○○、薛○○等 2 人及受讓人蔡○○未能會同債務人即訴願人辦理申請，而申請人切結之文句虛偽不實

，原處分即有違法及不當云云。經查本案最高限額抵押權於 96 年 4 月 2 日由原抵押權人○○銀行檢具債權額確定證明書申辦抵押權讓與登記予○○公司，參照前揭臺北市政府地政處 85 年 9 月 5 日北市地一字第 85 1278 57 號函釋，其債權額業已結算確定，又依前揭內政部 93 年 1 月 20 日內授中辦地字第 0930000252 號及 95 年 8 月 10 日內授中辦地字第 09500 4954 3 號函釋，最高限額抵押權確定後，該最高限額抵押權已變成普通抵押權，從屬性已因而回復，此時讓與債權，依民法第 295 條第 1 項規定，抵押權亦伴隨移轉，與普通抵押權無異，於申請抵押權移轉登記與他人或再次申辦抵押權移轉登記與他人時，自得依普通抵押權讓與方式為之，勿須抵押人同意，並免由抵押人及債務人會同辦理。則本案於民法擔保物權規定修正施行前系爭土地所擔保之債權額即已確定且已移轉他人；又債權之讓與，讓與人或受讓人自得選擇最便捷方式通知債務人，讓與人或受讓人究竟如何通知，有無通知，參照前揭內政部 75 年 2 月 27 日臺內地字第 389573 號函釋，均非登記機關審查範圍；是抵押權人讓與債權，並將擔保債權之抵押權隨同移轉於受讓人，申請抵押權讓與登記，倘於申請書適當處所註明「本案已依規定通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任」字樣，登記機關應予受理。又查內政部 96 年 12 月 14 日內授中辦地字第 0960055106 號函釋：「……說明……二、……最高限額抵押權發生確定事由後，其移轉登記無須抵押人或債務人會同辦理，得由抵押權人單方出具最高限額抵押權確定之有關文件，供地政機關為形式上審查。……」是原處分機關依上開民法規定及函釋意旨所為系爭處分，並無違誤。訴願主張，尚不可採。

六、有關訴願人主張系爭土地登記謄本顯示，原處分機關仍以原先最高限額抵押權之權利內容，移轉登記予第三人蔡輝斌及應適用新修訂土地登記規則第 115 條之 2 規定等節。土地登記規則第 115 條之 2 規定係配合民法第 881 條之 13 規定所由設，明定最高限額抵押權因原債權確定事由發生後賦予債務人或抵押人請求抵押權人結算之權，並得就該金額請求變更為普通抵押權之登記，係為抵押權內容變更登記之性質，與本案抵押權移轉登記尚屬有別，更何況其係為擔保物權規定修正施行前即已確定之法律關係；另在抵押人等未依土地登記規則第 115 條之 2 規定，就最高限額抵押權申請權利內容變更登記前，原處分機關無權逕為辦理抵押權內容變更登記。且查內政部 96 年 12 月 5 日內授中辦地

字第 0960054219 號函釋：「一、按民法第 881 條之 13 明定最高限額抵押權所擔保之原債權於確定事由發生後，賦予債務人或抵押人請求抵押權人結算之權，並得就該金額請求變更為普通抵押權之登記。而土地登記規則第 115 條之 2，係配合上開民法規定所由設，明定最高限額抵押權因原債權確定事由發生而申請變更為普通抵押權時，抵押人應會同抵押權人及債務人就結算實際發生之債權額申請為權利內容變更登記，該項登記乃法律賦予債務人或抵押人行使債權額結算請求權之結果，且足使確定最高限額抵押權變更為普通抵押權，尚無逾越民法第 881 條之 13 規定……」是訴願人執此主張，係屬誤解。從而，原處分機關所為 96 年 10 月 25 日士林字第 25203 號至第 25206 號抵押權移轉登記之處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

七、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 陳淑芳

委員 陳石獅

委員 陳媛英

委員 紀聰吉

委員 林明昕

委員 戴東麗

委員 蘇嘉瑞

委員 李元德

中 華 民 國 97 年 5 月 26 日

市長 郝龍斌

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 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）