

訴 願 人 劉○○

訴 願 代 理 人 楊○○ 律師

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

訴願人因申請土地及建物買賣所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 97 年 7 月 4 日士駁（26）字第 12763 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如

下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人委由案外人游○○檢具相關文件，以原處分機關收件民國（下同）97 年 5 月 23 日士林字第 12763、12764 號登記申請書，就吳何○○等人所有本市士林區陽明段 3 小段 425 地號土地及同小段 31011、31009 建號建物申請買賣所有權移轉登記。案經原處分機關查認尚有應補正事項，乃以 97 年 5 月 28 日北補（26）字第 12763 號補正通知書通知訴願人於接到通知之日起 1

5 日內補正。嗣原處分機關查得案外人曹○○共有之本市士林區陽明段 3 小段 425 地號土地及同小段 31011 建號建物經臺灣士林地方法院（下稱士林地院）囑託原處分機關辦竣假處分登記在案，是原處分機關乃以 97 年 6 月 9 日北市士地一字第 09730822600 號函詢士林地院查明本件買賣有無妨礙禁止處分之登記情形。案經士林地院民事執行處以 97 年 6 月 23 日士院木 96 執全勇字第 1282 號函復略以：「……說明……三、本件債務人曹○○所有旨揭不動產之應有部分，業經本院函請貴所辦理假處分登記在案，該債務人已無權同意處分旨揭不動產。如其他同意處分之共有人，符合土地法第 34 條之 1 規定，其處分即不受前述假處分登記之影響。且於辦理所有權移轉登記時，前述假處分登記應隨同塗銷，始符法制。四、另請於准許辦理所有權移轉登記之前，通知出賣人應將本件債務人應得之對價或補償，向本院支付，並註明案號：96 年度執全勇字第 1282 號。」然案外人莊○○等 14 人則分別於 97 年 6 月 27 日、6 月

30 日對本案提出異議。是經原處分機關審認本案涉有私權爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 97 年 7 月 4 日士駁（26）字第 12763 號駁回通知書駁回訴願人之申請。該駁

回通知書於 97 年 7 月 8 日送達，訴願人不服，於 97 年 8 月 6 日經由原處分機關向本府提起訴願，

同年 9 月 12 日補具訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。理由

一、按土地登記規則第 55 條第 1 項規定：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。」第 57 條規定：「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：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第 1 項第 3 款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」

內政部 70 年 7 月 30 日臺（70）內地字第 26083 號函釋：「……二、至土地登記規則第

4

9 條（按：現行土地登記規則第 57 條）所稱私權爭執，係指申請土地登記案件送經地政機關收件，審核結果認為申請登記之土地權利尚有爭執而言……。」

85 年 10 月 24 日臺（85）內地字第 8510170 號函釋：「……又按土地登記規則第 51 條（按：現行土地登記規則第 57 條）第 1 項規定，登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。其所稱『爭執』指對於申請登記之法律關係有爭執而言……。」

89 年 9 月 21 日臺（89）內中地字第 8916841 號函釋：「按『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……登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。……』為土地登記規則第 51 條（按：現行土地登記規則第 57 條）第 1 項所明定，本案當事人既因涉及私權爭執而依法起訴，在未經法院判決確定前，登記機關不得辦理登記，依照上開規定，得予以駁回登記之申請，並將登記申請書件全部發還申請人。」

行政法院 81 年度判字第 1796 號判例：「……土地登記規則第 49 條第 1 項第 3 款（按：現行土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款）所謂『涉及私權爭執』範圍甚廣，舉凡與登記事項有關而涉及私法上權利存否之爭議者，均包括在內。故在申請所有權登記之時，有人出面爭執申請人之權利，固屬涉及私權爭執，即在因時效取得地上權申請登記之情形，苟有人對申請人取得地上權權利正當與否有所質疑，出面爭執，亦屬申請案件涉及私權爭執。」

二、本件訴願理由略以：原處分機關應依士林地院民事執行處 97 年 6 月 23 日、7 月 9 日及 7 月

23 日函復意旨，於出賣人將債務人應得之對價或補償向該管法院支付時，即認該處分業

已不受前述假處分登記之影響，承續辦理後續所有權移轉登記事宜，且第三人等業已提存新臺幣（下同）130 餘萬元於法院提存所內，該筆擔保金額已大於假處分登記原因之債權金額，實足以保障該假處分債權人與債務人間之權益。

三、查本案訴願人以原處分機關收件 97 年 5 月 23 日士林字第 12763、12764 號登記申請書，就

本市士林區陽明段 3 小段 425 地號土地及同小段 31011、31009 建號建物申請買賣所有權移轉登記，案經原處分機關查認尚有應補正事項，通知訴願人限期補正。嗣原處分機關查得曹○○共有之本市士林區陽明段 3 小段 425 地號土地及同小段 31011 建號建物經士林地院囑託原處分機關辦竣假處分登記在案，是原處分機關乃以 97 年 6 月 9 日北市士地一字第 09730822600 號函詢士林地院查明本件買賣有無妨礙禁止處分之登記情形。案經士林地院民事執行處以 97 年 6 月 23 日士院木 96 執全勇字第 1282 號函復在案。然莊○○等 14 人則

分別於 97 年 6 月 27 日、6 月 30 日對本案提出異議。是經原處分機關審認本案涉有私權爭執

，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 97 年 7 月 4 日士駁（26）字第 12763 號駁

回通知書駁回訴願人之申請。此並有原處分機關 97 年 6 月 9 日北市士地一字第 09730822600 號函、士林地院民事執行處 97 年 6 月 23 日士院木 96 執全勇字第 1282 號函及莊○○等人

異議書等影本附卷可稽。是原處分機關審認本案涉有私權爭執，而依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，駁回訴願人登記之申請，自屬有據。

四、至訴願人主張原處分機關應依士林地院 97 年 6 月 23 日、7 月 9 日及 7 月 23 日函復意旨，於出

賣人將債務人應得之對價或補償向該管法院支付時，即認該處分業已不受前述假處分登記之影響，承續辦理後續所有權移轉登記事宜，且第三人等業已提存 130 餘萬元於法院提存所內，該筆擔保金額已大於假處分登記原因之債權金額，實足以保障該假處分債權人與債務人間之權益云云。按登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查，審查結果如該案件涉及私權爭執者，即應以書面敘明理由及法令依據，予以駁回，此觀土地登記規則第 55 條第 1 項及第 57 條第 1 項第 3 款規定甚明。次查，本件訴願人主張之士林地院民

事執行處函復僅在說明經假處分之共有不動產所有權移轉、對價或補償支付事宜及於辦理所有權移轉登記時，假處分登記應隨同塗銷等事宜，與本案原處分機關依據莊○○等 14 人之異議而為駁回之處分並無關係；且莊○○等 14 人之異議所述內容既對是否出賣其

所共有之系爭不動產加以否認，自係對訴願人得否取得系爭不動產之所有權權利有所質疑且爭執，即屬涉及私權爭執。是訴願人上開主張，顯有誤解。從而，原處分機關以 97 年 7 月 4 日士駁（26）字第 12763 號駁回通知書駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定、函釋

及判例意旨，並無不合，原處分應予維持。

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

訴願審議委員會主任委員	陳	業	鑫
副主任委員	王	曼	萍
委員	劉	宗	德
委員	陳	淑	芳
委員	陳	石	獅
委員	陳	媛	英
委員	紀	聰	吉
委員	程	明	修
委員	戴	東	麗
委員	蘇	嘉	瑞

中 華 民 國 98 年 1 月 13 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫決行

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）