臺北市政府 98.06.01.　府訴字第 09870064500 號訴願決定書

訴　　願　　人　林○○

訴 願 代 理 人　陳○○ 律師

原 處 分 機 關　臺北市中山地政事務所

訴願人因移轉所有權登記事件，不服原處分機關民國 98 年 1 月 20 日北市中地一字第 09830018300 號函及第 09830018301 號公告，提起訴願，本府決定如下：

主文

一、關於原處分機關 98 年 1 月 20 日北市中地一字第 09830018300 號函部分，訴願不受理。

二、關於原處分機關 98 年 1 月 20 日北市中地一字第 09830018301 號公告部分，訴願駁回。

事實

一、案外人廖○○於民國（下同）97 年 6 月 9 日委由代理人陳○○檢具臺灣臺北地方法院 94 年

度重訴字第 1341 號民事判決、臺灣高等法院 95 年度重上字第 515 號民事判決、最高法院 96 年度台上字第 2809 號民事裁定及臺灣高等法院 97 年 2 月 20 日院通民辛 95 重上 515 字第 09

70001878 號民事判決確定證明書等相關證明文件，以臺北市松山地政事務所 97 年 6 月 9 日收件松山字第 12701 號土地登記申請書，就訴願人所有本市松山區敦化段 3 小段 385 地號土地及其上 2252、2331 及 2332 建號建物申請判決移轉所有權登記。因上開臺灣高等法院 95 年度重上字第 515 號民事確定判決（下稱系爭判決）主文載有「被上訴人（即訴願人）應於上訴人（即廖○○）移轉其名下如附表三房地（即澳洲部分房地土地標示：LOT 74 IN STRATA PLAN 60752 建物門牌：UNIT1801, TOWER2 ,EMPRESS TOWERS, 600 RAILWAY PARADE, HURSTVILLE；NEW SOUTH WALES, AUSTRALIA）應有部分二分之一（下稱系爭澳洲房地）予被上訴人之同時，將如附表一、二所示之土地、建物（附表一即本市中山區吉林段 3 小段 170 地號土地及同段同小段 3383、3385 建號建物（下稱系爭房地）；附表二即本市松山區敦化段三小段 385 地號土地及同段同小段 2252、2331、2332 建號建物）所有權移轉登記予上訴人。」等語，嗣經臺北市松山地政事務所審認本案依法院判決主文所載有對待給付之情事，乃以松山字第 12701 號補正通知書通知廖○○於接到通知之日起 15 日內檢附已為對待給付之證明文件憑辦，惟其逾期未補正，臺北市松山地政事務所爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以松山字第 12701 號土地登記案件駁

回通知書駁回在案。

二、嗣廖○○於 97 年 7 月 4 日復委由代理人陳○○以松山字第 14870 號土地登記申請書重新申

請上開移轉所有權登記，並補附說明書敘明，其於 97 年 3 月 14 日在澳洲律師事務所，於律師見證下，依澳洲不動產移轉方式，親筆簽署官方所規定的移轉同意書、撤銷禁制令同意書、新南威爾斯省不動產資訊授權書，指定交付受讓人（即訴願人）。另於同年 3 月 17 日由澳洲當地律師以律師函及前述 3 張簽署官方文件，以正式郵寄掛號寄交訴願人，該文件並於 97 年 3 月 19 日由訴願人親收。上述過程即為依系爭判決主文為對待給付，任何時間訴願人皆可單方依當地「澳洲托倫斯登記制度」逕自依法完成該不動產登記等語。案經臺北市松山地政事務所審認本案因涉他國不動產法律規定及已否完成對待給付之疑義，乃以 97 年 10 月 3 日北市松地一字第 09731410000 號函報請本府地政處釋疑，經該

處 97 年第 14 次簡化各地政事務所請示案件處理研討會作成決議略以：「.....依案附臺灣高等法院 95 年度重上字第 515 號民事判決主文所載，本案為對待給付判決，且依內政部 97 年 8 月 12 日內授中辦地字第 0970049986 號函釋，登記機關應就其有無對待給付事實

予以審查。本案申請人廖○○君雖主張其依澳洲不動產移轉方式，簽署官方所規定的移轉同意書（TRANSFER）、撤銷禁制令同意書（WITHDRAW[A]L OF CAVEAT）、新南威爾斯省不動產資訊授權書（Land & Property Information），且在澳洲當地律師見證下，親筆簽署該等文件，並由澳洲當地律師以律師函正式將上開簽署官方文件郵寄掛號送交受讓人（林○○），受讓人業已親收，受讓人即可單方依當地『澳洲托倫斯登記制度』逕自依法完成該不動產登記，上開行為應可視為依系爭判決主文為『同時履行抗辯之對待給付』。惟查我國與澳洲並無邦交，我國法院判決主文於澳洲是否能執行？又依澳洲法律規定，此類法院判決對待給付之移轉登記，應備文件為何？申請人廖君交付受讓人林○○之文件，依澳洲法律得否由受讓人單獨申辦不動產移轉登記？上開事項尚待釐清，故請松山所就上開事項再次函請外交部協助查證。若廖君所交付之上開文件依外交部查復結果足認林○○於澳洲得單方申辦不動產移轉登記，應可視為申請人已依判決意旨為有效之對待給付；反之，則應請申請人另行提出已為對待給付之證明文件後，再依規定辦理。」

三、嗣臺北市松山地政事務所依上開決議以 97 年 10 月 20 日北市松地一字第 09731462900 號函

請外交部協助查告，並經外交部以 97 年 12 月 9 日外條二字第 09702235150 號函復略謂：「

.....說明.....依雪梨辦事處 97 年 11 月 28 日雪梨字第 238 號函略以，讓與人若擬移轉
於澳大利亞新南威爾斯省之不動產，除應提出移轉同意書（TRANSFER）、撤銷禁止（制）令同意書（WITHDRAWAL OF CAVEAT）、新南威爾斯省不動產資訊授權書（Land & Property Information）及不動產所有權狀（CERTIFIC ATE OF TITLE）外，尚需提出 Notice of Sale（NOS）表格。另上開表格得由讓與人或受讓人填寫；倘僅由受讓人填寫，得有效移轉。受讓人得單方持上開文件辦理移轉土地所有權等語。.....」，臺北市松山地政事務所乃以 97 年松山字第 148700 號補正通知書載明應補正事項，通知廖○○於接到通知之日起 15 日內補正，惟因其逾期仍未補正，臺北市松山地政事務所遂再依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 097 松山字第 14700 號件駁回通知書駁回所請。

四、嗣廖○○復於 98 年 1 月 14 日再委由代理人陳○○以松山字第 801 號土地登記申請書，再依
系爭判決申請系爭房地移轉所有權登記，並補附「補陳述說明切結書」切結其所有澳洲之土地、建物所有權狀之證明文件，原本就由訴願人持續持有中。臺北市松山地政事務所爰審認上開登記申請案符合相關土地登記法令及外交部函釋意旨，遂就前揭訴願人所有本市松山區敦化段 3 小段 385 地號土地及其上 2252、2331、2332 建號建物，於 98 年 1 月
20 日辦竣移轉所有權登記予廖○○所有在案。

五、其間，廖○○亦就與前揭臺北市松山地政事務所同一案情之事件，委由代理人陳○○檢具系爭判決及確定證明書、說明書、補充陳述說明切結書等相關文件，另案以原處分機關 97 年 7 月 7 日收件中山字第 24167 號土地登記申請書，就訴願人所有系爭房地申請移轉
所有權登記。案經原處分機關審認本件廖○○業已依前揭外交部函所載意旨提出所需文件；且依外交部同函所述，因訴願人得單方持上開文件辦理土地所有權等移轉登記，遂審認廖○○業已依前揭高等法院 95 年度重上字第 51 5 號民事確定判決主文所載意旨提出對待給付，乃就前揭訴願人所有系爭房地，於 98 年 1 月 20 日辦竣移轉所有權登記予廖○○所有在案。

六、又因訴願人未會同辦理移轉所有權登記，且申請人廖○○未檢附原核發予訴願人之所有權狀，原處分機關乃依土地登記規則第 67 條規定，於辦竣登記後以 98 年 1 月 20 日北市中
地一字第 09830018301 號公告註銷原核發土地建物所有權狀，並以 98 年 1 月 20 日北市中地
一字第 09830018300 號函通知訴願人略以：「主旨：檢送本所所有權狀註銷公告 1 份....

．．」，上開函於 98 年 1 月 23 日送達，訴願人不服，於 98 年 2 月 18 日經由原處分機關向本

府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、關於原處分機關 98 年 1 月 20 日北市中地一字第 09830018300 號函部分：一、按訴願法第 1

條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條第 1 項規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定.....八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

行政法院 62 年度裁字第 41 號判例：「官署所為單純的事實敘述或理由說明，並非對人民之請求有所准駁，既不因該項敘述或說明而生法律上之效果，非訴願法上之行政處分，人民對之提起訴願，自非法之所許。」

二、按原處分機關上開 98 年 1 月 20 日北市中地一字第 09830018300 號函之內容，係檢送所有權

狀註銷公告 1 份予訴願人，僅為觀念通知，並非對訴願人所為之行政處分。訴願人對之提起訴願，揆諸首揭規定及判例意旨，自非法之所許。

貳、關於原處分機關 98 年 1 月 20 日北市中地一字第 09830018301 號公告部分：

一、按民法第 235 條規定：「債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出。」

土地登記規則第 27 條第 4 款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之..... 四、因法院、行政執行處或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。」第 34 條第 1 項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第 35 條第 3 款規定：「有下列情形之一者，得免提出前條第一項第三款之文件..... 三、登記原因證明文件為法院權利移轉證書或確定判決之登記。」第 67 條第 6 款規定：「土地登記有下列各款情形之一，未能提出權利書狀者，應於登記完畢後公告註銷 ..... 六、合於第三十五條第一款至第五款、第九款及第十二款情形之一者。」

第 69 條第 1 項前段規定：「由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即

以書面通知登記義務人。」

臺灣高等法院 96 年 12 月 28 日 96 年度抗字第 1960 號裁定：「.....四、原裁定雖援引司法

院 73 年 7 月 20 日（73）廳民二字第 553 號函作為駁回抗告人聲請之理由。惟按執行名義有對待給付，性質上亦屬於強制執行法第 4 條第 2 項『執行名義附有條件』之一種，在 85 年 10 月 9 日強制執行法修正前，關於執行名義有對待給付者，係適用強制執行法第 4 條第 2 項僅限於條件成就即債權人確實已履行對待給付後，始得開始強制執行，若僅依民法第 235 條但書規定，以準備給付之事情通知債務人以代提出者，條件既未成就，自不得開始強制執行，上開司法院 73 年函即揭示此旨。然強制執行法於 85 年 10 月 9 日修正後，就執行名義有對待給付者，於第 4 條第 3 項明定，於『債權人已為給付』或『債權人已提出給付』之二種情形，均得開始強制執行，自無再適用強制執行法第 4 條第 2 項規定，是上開司法院 73 年函已無援引之餘地。五、綜上所述，執行名義有對待給付者，依強制執行法第 4 條第 3 項規定，於債權人已提出對待給付者，亦得開始強制執行，原裁定以相對人未受領對待給付，本件強制執行要件未具備，而駁回抗告人之聲請，尚嫌率斷。.....」

臺灣高等法院 97 年 5 月 23 日 96 年度抗字 1960 號裁定：「.....惟按執行名義有對待給付

者，以債權人已為給付或已提出給付後，始得開始強制執行。又債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出。強制執行法第 4 條第 3 項、民法第 235 條分別定有明文。本件相對人以台灣基隆地方法院.....93 年度重訴字第 27 號民事確定判決為執行名義向原法院聲請強制執行，依該判決主文第二項記載，於相對人將買賣之土地應有部分移轉所有權登記予再抗告人時，再抗告人應將買賣之價金及法定遲延利息返還予相對人..... 性質上屬執行名義附有對待給付，須於相對人已為此項對待給付或已提出此項對待給付後，方得開始強制執行。而相對人應為之土地移轉登記之對待給付，其給付兼須再抗告人之協同辦理行為，相對人得以準備給付之事情，通知再抗告人，以代提出。..... 相對人既已通知再抗告人協同辦理土地之移轉登記事宜並檢附業經其用印完成之土地登記申請書，自已生提出對待給付之效力，而得聲請對於再抗告人為強制執行（最高法院九十七年度台抗字第一七一號裁定參照）。..... 」

臺灣高等法院 96 年 12 月 24 日 96 年度抗字 1987 號裁定：「.....三、按執行名義有對待給

付者，以債權人已為給付或已提出給付後，始得開始強制執行，強制執行法第 4 條第

3 項定有明文。而對待給付之執行名義，其對待給付之履行係屬開始強制執行之要件，此項要件是否具備，執行法院自應依職權加以審查。又『債務人非依債務本旨實行提出給付者，不生提出之效力。但債權人預示拒絕受領之意思，或給付兼需債權人之行為者，債務人得以準備給付之事情，通知債權人，以代提出。』、『債權人對於已提出之給付，拒絕受領或不能受領者，自提出時起負遲延責任。』民法第 235 條、234 條亦分別定有明文。準此，執行債權人已依民法第 235 條規定提出對待給付，經執行債務人受領遲延者，該執行債權人之對待給付債務固仍然存在，難謂『已為對待給付』，惟執行債權人既『已提出對待給付』，依上述強制執行法第 4 條第 3 項之規定，自得開始強制執行程序。又強制執行法第 4 條第 3 項係於 85 年 10 月 9 日增訂公布施行，則在該條文增訂前之司法院 73 年 7 月 20 日（73）廳民二字第 553 號函之研究意見，尚難據為該法條解釋之依據。至相對人另提出之高雄高等行政法院 91 年度訴字第 131 號判決 .....，亦不發生拘束普通法院見解之效力，附此敘明。四、經查 ..... （二）又抗告人之對待給付，為房地之移轉登記，其給付兼需相對人之協同辦理行為，依民法第 235 條之規定，抗告人得以準備給付之情事，通知相對人，以代提出。..... 而觀之抗告人已發函表示拋棄上開房地占有並檢附業經用印完成之土地暨建物登記申請書通知相對人協同辦理登記遭拒，堪認抗告人已依債之本旨以準備對待給付之情事通知相對人，經相對人拒絕受領，則依上開說明，抗告人應移轉房地之對待給付義務固仍然存在，惟其既已提出對待給付，依上述強制執行法第 4 條第 3 項之規定，自得開始強制執行程序。」

二、本件訴願理由略謂：

（一）廖○○未依系爭判決主文所載之內容，依澳洲法律規定及程序，先行完成澳洲房地所有權移轉登記，尚未履行對待給付，依高雄高等法院行政法院 91 年度訴字第 131 號判決及司法院（ 73）廳民二字第 553 號座談會研究意見，原處分機關准予移轉登記，並註銷訴願人之所有權狀，顯有違誤。

（二）廖○○迄今未提出其所有之系爭澳洲房地所有權已移轉登記予訴願人完畢之證明，僅片面自稱已備妥澳洲有關不動產移轉文件，掛號郵寄訴願人，其僅以準備給付之事情通知訴願人以代提出，不能視同已經登記完畢，不得視為履行對待給付之法律效果，訴願人如有拒絕受領情形，應由廖○○另行訴請訴願人受領給付。

（三）目前本案迄今既無任何依澳洲當地法令規定，得據以認定廖○○已有效移轉其名下系爭澳洲房地與訴願人之證明文件，自不容廖○○任意片面解釋其上開對待給付之要件業已完成。

三、廖○○委由代理人陳○○檢具系爭判決書等相關證明文件，以原處分機關 97 年 7 月 7 日收件中山字第 24167 號土地登記申請書，就訴願人所有系爭房地申請移轉所有權登記。

經原處分機關參酌前揭松山地政事務所之處理經過及外交部 97 年 12 月 9 日外條二字第 097
02235150 號函，審認本案廖○○已郵寄交付經澳洲當地律師見證簽署官方所規定之移轉同意書、撤銷禁制令同意書、新南威爾斯省不動產資訊授權書等文件予訴願人，且 Notice of Sale（NOS）得由訴願人填寫，而有效移轉，核與上開規定及外交部函復意旨相符，遂於 98 年 1 月 20 日辦竣移轉所有權登記予廖○○在案。又前揭移轉所有權登記申請案，因未檢附原核發予訴願人之所有權狀，原處分機關乃依土地登記規則第 67 條規定，以 98 年 1 月 20 日北市中地一字第 09830018301 號公告註銷訴願人所有系爭房地所有權狀，
並以 98 年 1 月 20 日北市中地一字第 09830018300 號函通知訴願人。有臺灣高等法院 95 年度
重上字第 515 號民事判決及 97 年 2 月 20 日院通民辛 95 重上 515 字第 0970001878 號民事判
決確定證明書影本、外交部 97 年 12 月 9 日外條二字第 09702235150 號函、廖○○簽署之移
轉同意書、撤銷禁制令同意書、新南威爾斯省不動產資訊授權書等影本附卷可稽。是原處分機關所為處分自屬有據。

四、至訴願人主張依司法院 73 年 7 月 20 日（73）廳民二字第 553 號函之研究意見，主張廖○○
僅以準備給付之事情通知訴願人以代提出，尚不得視為履行對待給付之法律效果云云。按執行名義有對待給付者，性質上亦屬於強制執行法第 4 條第 2 項「執行名義附有條件」之一種，在 85 年 10 月 9 日強制執行法修正前，關於執行名義有對待給付者，係適用強制執行法第 4 條第 2 項僅限於條件成就即債權人確實已履行對待給付後，始得開始強制執行，若僅依民法第 235 條但書規定，以準備給付之事情通知債務人以代提出者，條件既未成就，自不得開始強制執行，上開司法院 73 年函即揭示此旨。然強制執行法於 85 年 10 月 9 日修正後，就執行名義有對待給付者，於第 4 條第 3 項明定，於「債權人已為給付」或「債權人已提出給付」之二種情形，均得開始強制執行，自無再適用強制執行法第 4 條第 2 項規定，是上開司法院 73 年函已無援引之餘地。有臺灣高等法院 96 年度抗字第 196
0 號裁定意旨可資參照。又依前開臺灣高等法院 96 年度抗字第 1987 號裁定意旨，本件廖○○之對待給付為系爭澳洲房地之移轉登記，其給付兼需訴願人之協同辦理行為，依民法第 235 條規定，廖○○得以準備給付之事情通知訴願人，以代提出；而查本案既經原處分機關查認廖○○已依上開外交部函復意旨將移轉同意書、撤銷禁制令同意書、新南

威爾斯省不動產資訊授權書等申辦移轉系爭澳洲房地所需文件郵寄交付訴願人，業如前述，再依上開外交部函復意旨訴願人既得單方持上開文件辦理移轉登記，是應認廖○○依上開判決業已提出對待給付。從而，原處分機關據此辦理系爭房地所有權移轉登記，並將訴願人持有之系爭房地所有權狀公告註銷，揆諸首揭規定，並無不合。

參、綜上論結，本件訴願為部分程序不合，本府不予受理；部分為無理由，依訴願法第 77 條第 8 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員　陳　業　鑫（公出）

副主任委員　王　曼　萍（代理）

委員　劉　宗　德

委員　陳　石　獅

委員　陳　媛　英

委員　紀　聰　吉

委員　戴　東　麗

委員　柯　格　鐘

委員　葉　建　廷

委員　范　文　清

中　華　民　國　98　年　6　月　1　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）