

訴 願 人 蘇○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因土地及建物登記事件，不服原處分機關民國 98 年 11 月 19 日北市中地一字第 09831786800 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

- 一、案外人魏○○以權利人身分，於民國（下同）98 年 10 月 22 日委由代理人林○○檢具買賣契約書、土地與建物所有權狀及授權書等相關文件，以原處分機關收件內字第 30316 號土地登記申請書，就案外人湯○○、劉○○、劉○○、劉○○及張○○等 5 人共有之本市內湖區碧湖段○○小段○○地號土地及其上 219 建號建物（門牌：本市內湖區環山路○○段○○巷○○弄○○號）（下稱○○土地及建物）申請所有權移轉登記。而訴願人則前以 98 年 10 月 20 日函檢附臺灣士林地方法院 98 年 10 月 14 日 98 年度裁全字第 1969 號民事裁定，向原處分機關主張其與劉廣齡間因給付扶養費涉訟等情，請求原處分機關暫緩辦理○○土地及建物之過戶手續。
- 二、嗣原處分機關於受理○○土地及建物所有權移轉登記申請案之審理期間，臺灣士林地方法院以 98 年 11 月 5 日士院木 98 司執全莊字第 1094 號函，說明案外人劉○○及訴願人聲請查封劉○○持有○○土地及建物（持分 1/5），並囑託辦理假扣押查封登記，原處分機關乃於 98 年 11 月 5 日辦竣登記，並以 98 年 11 月 6 日北市中地一字第 09831878000 號函復臺灣士林地方法院業辦竣限制登記在案。
- 三、惟因○○土地其他共有人依土地法第 34 條之 1 規定對○○土地全部辦理買賣登記，原處分機關為顧及當事人權益，避免受有不利益情事，乃以 98 年 11 月 6 日北市中地一字第 09831786810 號函請臺灣士林地方法院查告該買賣登記是否有礙查封登記執行效果情事，經臺灣士林地方法院民事執行處以 98 年 11 月 13 日士院木 98 司執全莊字第 1094 號函向原處分機關表示，有關劉○○及訴願人與劉○○間假扣押強制執行事件業經債務人劉○○提供擔保聲請免為假扣押登記，請原處分機關塗銷

查封登記，及以 98 年 11 月 18 日士院木 98 司執全莊字第 1094 號函復原處分機關表示，本件業經債務人提供擔保聲請免為假扣押，並以 98 年 11 月 13 日士院木 98 司執全莊字第 1094 號函請原處分機關塗銷查封登記在案。原處分機關乃於 98 年 11 月 17 日塗銷查封登記（上開假扣押登記及塗銷假扣押登記，原處分機關誤植為假處分登記及塗銷假處分登記，嗣經原處分機關以 99 年 2 月 12 日北市中地一字第 09930196600 號函臺灣士林地方法院表示業已更正為假扣押及塗銷假扣押）及於 98 年 11 月 19 日辦竣○○土地及建物移轉登記予魏○○，並以 98 年 11 月 19 日北市中地一字第 09831786800 號函復訴願人表示，○○土地及建物無限制登記，訴願人來函所附臺灣士林地方法院 98 年度裁全字第 1969 號民事裁定係為聲請假處分之補正通知，尚不得依其請求而停止登記程序之審理。該函於 98 年 11 月 20 日送達，訴願人不服，於 98 年 12 月 18 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、按土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。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。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」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 54 條第 1 項規定：「登記機關接收登記申請書時，應即收件，並記載收件有關事項於收件簿與登記申請書。」第 61 條第 2 項規定：「登記程序開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之進行。」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。有前項第二款情形者，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。」

內政部 47 年 10 月 28 日臺(47)內地字第 19180 號函釋：「查申請停止他

人不動產移轉登記應循司法程序訴請法院裁判，經法院囑託辦理查封登記、假扣押登記或假處分預告登記後，始得為之。」

78 年 9 月 27 日臺(78)內地字第 742717 號函釋：「……刑事訴訟程序之目的在判斷被告之行為是否違背刑事法律及應否受科刑之處罰……並無私法上權利義務關係之確認效力。因而同一法律事實同時涉有私法上權利義務之爭議者，除經民事訴訟程序獲得勝訴之確定判決外，並不當然發生確定私權之效力……。」

95 年 3 月 29 日內授中辦地字第 09507249943 號函：「主旨：檢送本部 95 年 3 月 6 日研商『土地法第三十四條之一執行要點第 6 點規定修正草案』會議紀錄……五、結論：……（三）共有土地或建物部分共有人之應有部分經限制登記者，共有人依土地法第 34 條之 1 規定對該共有土地或建物為處分、變更或設立負擔，於申請權利變更登記時，應依下列規定辦理：

1. 共有土地或建物部分共有人之應有部分經法院或行政執行處囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者，登記機關應依土地登記規則第 141 條規定徵詢法院或行政執行處查明有無妨礙禁止處分之登記情形……。」

二、本件訴願理由略以：

- （一）訴願人已循司法程序提起，仍遭原處分機關駁回。刑事偽造文書案尚未結案，附臺灣高等法院檢察署通知，未成年子女之扶養費訴訟尚未結案，附臺灣士林地方法院家事庭通知。
- （二）訴願人前已聲請假扣押，且經法院核准，訴願人因資力限制，對前出賣人劉重齡假扣押尚未結案。

三、查訴願人前以 98 年 10 月 20 日函請求原處分機關暫緩辦理○○土地及建物之過戶手續，嗣原處分機關於 98 年 10 月 22 日受理魏○○就○○土地及建物所有權移轉登記申請案後之審理期間，依臺灣士林地方法院 98 年 11 月 5 日士院木 98 司執全莊字第 1094 號函囑託，於是日就劉○○持有○○土地及建物持分部分辦理假扣押查封登記。復經臺灣士林地方法院民事執行處以 98 年 11 月 13 日士院木 98 司執全莊字第 1094 號函通知原處分機關，本件業經債務人劉○○提供擔保聲請免為假扣押，請原處分機關塗銷查封登記，原處分機關遂於 98 年 11 月 17 日塗銷上開查封登記。有臺灣士林地方法院 98 年 11 月 5 日士院木 98 司執全莊字第 1094 號函及該院民事執行處 98 年 11 月 13 日士院木 98 司執全莊字第 1094 號函

影本附卷可稽。是原處分機關以○○土地及建物並無限制登記，乃續行辦理上開登記申請案，並否准訴願人暫緩辦理○○土地及建物過戶手續之請求，自屬有據。

- 四、至訴願人主張已循司法程序提起，仍遭原處分機關駁回及前已聲請假扣押，且經法院核准云云。按土地登記規則第 61 條第 2 項規定，登記程序開始後，除法律或本規則另有規定外，不得停止登記之進行，且同規則第 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。查○○土地及建物前雖經臺灣士林地方法院以 98 年 11 月 5 日士院木 98 司執全莊字第 1094 號函通知原處分機關辦理假扣押登記，惟復經該院民事執行處以 98 年 11 月 13 日士院木 98 司執全莊字第 1094 號函通知原處分機關塗銷假扣押登記在案。則○○土地及建物之假扣押登記既經塗銷，原處分機關即應續行辦理○○土地及建物之登記程序。至○○土地及建物之共有人劉○○縱涉有刑事偽造文書及共有人劉○○涉有未成年子女之扶養費等訴訟案件，原處分機關亦不得據此暫緩登記程序之進行。訴願主張，尚難遽採作對其有利之認定。從而，原處分機關所為否准訴願人申請之處分，揆諸首揭規定，並無不合，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 石 獅

委員 陳 媛 英

委員 紀 聰 吉

委員 戴 東 麗

委員 林 勤 綱

委員 賴 芳 玉

委員 柯 格 鐘

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

中 華 民 國 99 年 3 月 17 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會代理主任委員 王曼萍決行

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）