

高雄高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭

113年度訴字第293號

114年1月14日辯論終結

原告 順興元機器廠股份有限公司

代表人 何順財

訴訟代理人 徐文彬 律師

被告 高雄市政府地政局三民地政事務所

代表人 黃瓊慧

訴訟代理人 張以浣

上列當事人間更正土地登記事件，原告不服高雄市政府中華民國113年5月17日高市府法訴字第11330358300號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

一、原告之訴駁回。

二、訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

一、事實概要：

(一)緣高雄市三民區（下同）河堤段14地號土地（重劃前灣內段655地號土地，下稱系爭土地）為原告所有。原告於民國89年12月28日以系爭土地為訴外人蘇清男設定第二順位最高限額抵押權（下稱系爭抵押權），蘇清男於99年1月5日將系爭抵押權讓與給訴外人蘇志雄，蘇志雄於99年4月7日將系爭抵押權讓與給訴外人林玉崑，林玉崑於100年3月9日將系爭抵押權讓與給訴外人周育丞。原告就系爭抵押權所擔保之債權，提起民事訴訟，經臺灣高等法院高雄分院102年度上字第18號民事判決（下稱系爭民事判決）主文確認周育丞對原告系爭抵押權之債權不存在，周育丞應將系爭抵押權移轉登記予以塗銷，並於104年2月24日確定在案。

01 (二)嗣周育丞於112年4月14日檢附相關資料文件，以三專字第01
02 7770號登記申請案，將系爭抵押權移轉登記給訴外人鄭琇
03 惠，鄭琇惠復於112年9月26日檢附相關資料文件，以三專字
04 第053520號登記申請案，將系爭抵押權移轉登記給訴外人許
05 季琳，經被告分別於112年4月17日、同年9月27日辦畢。原
06 告於112年12月29日（被告收文日）提出申請，主張被告應
07 依系爭民事判決塗銷系爭抵押權，被告爰以113年1月8日高
08 市地民登字第11370018600號函（下稱原處分）函復略以：
09 「說明：三、查台端所持臺灣高等法院高雄分院102年度上
10 字第18號確定判決主文：『…被上訴人周育丞應將坐落高雄
11 市三民區灣內段655土地於民國100年3月9日所為擔保最高限
12 額新台幣貳佰伍拾萬元之第二順位抵押權移轉登記予以塗
13 銷。…』惟查土地登記簿資料，上開判決書所載周育丞所有
14 之抵押權業於112年4月17日移轉登記予鄭琇惠，鄭琇惠又於
15 112年9月27日移轉登記予許季琳所有，前開登記案件均經抵
16 押權人切結註明確已依規定通知債務人，並經本所依法審核
17 文件無誤後登記完畢；……台端如認前開登記有無效或得撤
18 銷之原因，應依上開法令規定，循司法程序，俟獲有勝訴判
19 決，再持憑該項判決辦理。」等語，否准原告所請。原告不
20 服，提起訴願，經遭訴願決定不受理，遂提起本件行政訴
21 訟。

22 二、原告起訴主張及聲明：

23 (一)主張要旨：

24 1. 我國土地登記係採實質審查制度，即被告應對於原告申請之
25 塗銷抵押權登記案件，就其所附證明文件，為實質之審查，
26 依民事訴訟法第401條第1項、民法第295條第1項（債權讓
27 與）、第307條（抵押權消滅從屬性）、第870條（抵押權不
28 得由債權分離而為讓與）規定，周育丞之後手鄭琇惠、許季
29 琳二人是否為系爭民事判決既判力所及之人，被告應為實質
30 審查。依原告112年12月29日申請書主旨可知，原告依系爭
31 民事判決主張系爭土地上歷次抵押權移轉登記應予塗銷，訴

01 外人許季琳乃系爭民事判決既判力所及之人，自屬申請塗銷
02 抵押權登記之範圍內，並非只申請更正登記。

03 2. 周育丞、鄭琇惠、許季琳向被告所提出之系爭抵押權移轉登
04 記申請書，其抵押權移轉契約書均載明「本最高限額抵押權
05 所擔保之原債權已確定」，惟周育丞之原債權經系爭民事判
06 決主文第2項確認不存在，依民事訴訟法第401條第1項及最
07 高法院61年台再字第186號判決先例意旨，判決效力自及於
08 繼受原債權之鄭琇惠、許季琳，該二人當然不是善意第三
09 人。依民法第307條規定，系爭抵押權已因原債權不存在而
10 消滅，原告自得依土地登記規則第27條第24款「其他依法律
11 （即民法第307條）得單獨申請登記者」規定，單獨申請塗
12 銷許季琳、鄭琇惠之抵押權移轉登記。

13 3. 系爭民事判決主文第4項判決周育丞之抵押權移轉登記應予
14 塗銷，係基於物權之裁判，有對世之效力，即凡受讓系爭抵
15 押權之人，均包括在內，當及於抵押權受讓人鄭琇惠及再受
16 讓人許季琳，原告自得依強制執行法第130條第1項、土地法
17 第143條第1項、土地登記規則第27條第4款之規定，單獨申
18 請塗銷許季琳、鄭琇惠之抵押權移轉登記。又民法第759條
19 之1第2項係指「依物權法律行為」為物權變動情形，但周育
20 丞將系爭抵押權讓與鄭琇惠（鄭琇惠再讓與許季琳亦同），
21 非屬物權變動，而是因債權移轉，抵押權隨同移轉（民法第
22 295條第1項），即無待為物權法律行為，抵押權已發生變
23 動，故本件無民法第759條之1第2項適用。

24 (二)聲明：

25 1. 訴願決定及原處分均撤銷。

26 2. 被告應依原告112年12月29日之申請，就如系爭民事判決主
27 文第4至7項所示之抵押權移轉及設定登記，及許季琳112年9
28 月27日移轉登記、鄭琇惠112年4月17日移轉登記，作成塗銷
29 登記之行政處分。

30 三、被告答辯及聲明：

31 (一)答辯要旨：

01 1. 依實務見解，民事訴訟法第401條第1項所謂繼受人，包括因
02 法律行為而受讓訴訟標的之特定繼承人在內。而所謂訴訟標
03 的，係指為確定私權所主張或不認之法律關係，欲法院對之
04 加以裁判者而言。至法律關係，乃法律所定為權利主體之
05 人，對於人或物所生之權利義務關係。所謂對人之關係，係
06 指依實體法規定為權利主體之人，得請求特定人為特定行為
07 之權利義務關係，此種權利義務關係僅存在於特定之債權人
08 與債務人之間，倘以此項對人之關係為訴訟標的，必繼受該
09 法律關係中之權利或義務人始足當之，同法第254條第1項亦
10 指此項特定繼受人而言。系爭民事判決主文係載明周育丞、
11 林玉崑、蘇志雄、蘇清男應將系爭標的之抵押權移轉及抵押
12 權登記予以塗銷，其係屬請求特定人為特定行為之權利義務
13 關係，故此種權利義務關係應僅存在於判決所載特定之債權
14 人與債務人之間，並未及於受讓標的之第三人。

15 2. 系爭抵押權前經抵押權人周育丞於112年4月17日辦理移轉登
16 記予第三人鄭琇惠，鄭琇惠又於同年9月27日將該抵押權移
17 轉登記予第三人許季琳，因系爭抵押權已移轉予第三人，而
18 第三人是否為善意部分，並非被告所審認範圍，原告應循民
19 事訴訟處理。現行土地登記簿所載抵押權人非上開判決主文
20 所示之各抵押權人，原告循民事程序訴請為塗銷登記，俟獲
21 有勝訴判決，再持憑該項判決辦理塗銷登記，並為新登記，
22 是原處分並無違誤。

23 (二)聲明：原告之訴駁回。

24 四、爭點：

25 (一)原告主張被告應依土地法第69條錯誤登記之規定，予以更正
26 塗銷系爭抵押權登記，是否有據？

27 (二)原告主張被告應依系爭民事判決主文，作成准予塗銷系爭抵
28 押權塗銷登記之行政處分，有無理由？□

29 五、本院之判斷：

30 (一)前提事實：

01 如事實概要欄所示之事實，有系爭民事判決及確定證明書
02 (本院卷第71至81、82頁)、周育丞、鄭琇惠、許季琳間之
03 抵押權讓與登記申請書(本院卷第155至175、177至209
04 頁)、原告申請書(本院卷第69至70頁)、原處分(本院卷
05 第27至28頁)、訴願決定(本院卷第93至97頁)等附卷可
06 稽，應堪認定。

07 (二)應適用法令：

08 1. 土地法

09 (1)第43條：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

10 (2)第37條：「(第1項)土地登記，謂土地及建築改良物之所
11 有權與他項權利之登記。(第2項)土地登記之內容、程
12 序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，
13 由中央地政機關定之。」

14 (3)第73條：「(第1項)土地權利變更登記，應由權利人及義
15 務人會同聲請之。……(第2項)前項聲請，應於土地權利
16 變更後1個月內為之。……」

17 2. 土地登記規則

18 (1)第4條第1項第6款：「下列土地權利之取得、設定、移轉、
19 喪失或變更，應辦理登記：六、抵押權。」

20 (2)第7條：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定
21 外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」

22 (3)第26條：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及
23 義務人會同申請之。」

24 (4)第27條第4款：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請
25 之：四、因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判
26 決確定之登記。……」

27 (5)第33條第1項及第2項第2款：「(第1項)申請土地權利變更
28 登記，應於權利變更之日起1個月內為之。……(第2項)前
29 項權利變更之日，係指下列各款之一者：二、法院判決確定
30 之日。……」

01 (6)第34條第1項：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出
02 下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、
03 已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分
04 證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」

05 (7)第35條第3款：「有下列情形之一者，得免提出前條第1項第
06 3款之文件：三、登記原因證明文件為法院權利移轉證書或
07 確定判決之登記。……」

08 (8)第57條第1項：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書
09 面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：一、不屬受理登
10 記機關管轄。二、依法不應登記。三、登記之權利人、義務
11 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。
12 四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。」

13 (9)第143條第1項：「依本規則登記之土地權利，因權利之拋
14 棄、混同、終止、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使
15 或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。」

16 (三)原告依土地法第69條規定申請更正塗銷系爭抵押權登記，於
17 法無據：

18 1. 按土地法第69條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完
19 畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關
20 查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員
21 記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記
22 機關逕行更正之。」土地登記規則第13條規定：「土地
23 法……第69條所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明
24 文件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未
25 登記者。」另按內政部依職權訂頒之更正登記法令補充規定
26 第1點規定：「因登記錯誤或遺漏而有案可稽者，登記機關
27 得逕為辦理更正登記，登記完畢後應通知全體利害關係
28 人。」依上開規定可知，土地法第69條所定更正登記制度之
29 目的，係為匡正土地登記時純屬登記人員記載時之疏忽所生
30 之抄錄錯誤或遺漏，提高土地登記之正確性，以保障人民財
31 產權，土地登記人員於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏

01 時，依土地法第69條規定，登記機關本得依職權為更正。又
02 申請登記應提出登記原因證明文件，此觀土地登記規則第34
03 條第1項第2款規定即明，而所謂「登記錯誤」係指純屬登記
04 人員記載時之疏忽，致「登記事項」與「原始登記原因證明
05 文件」所載之內容不符者而言。

06 2. 經查，原告係於112年12月22日檢具系爭民事判決等資料，
07 向被告申請塗銷系爭土地之系爭抵押權，經被告查詢地籍資
08 料後，以口頭告知原告：因系爭抵押權於系爭民事判決確定
09 後已移轉第三人，故無法辦理，並退件予原告等情，此據被
10 告陳明在卷（本院卷第233頁），嗣原告於112年12月29日
11 （被告收文日）再檢附系爭民事判決以書面向被告重為申
12 請，經被告審認後作成原處分予以駁回，因此，原告前後2
13 次申請均係以系爭民事判決為基礎，進而為法律上權利之主
14 張，符合提起本件課予義務訴訟之合法性要件，程序上應為
15 適法。又系爭抵押權乃原告於89年12月28日以系爭土地為蘇
16 清男所設定，蘇清男於99年1月5日將系爭抵押權讓與蘇志
17 雄，蘇志雄於99年4月7日將系爭抵押權讓與林玉崑，林玉崑
18 於100年3月9日將系爭抵押權讓與周育丞，周育丞於112年4
19 月17日將系爭抵押權讓與鄭琇惠，鄭琇惠又於112年9月27日
20 將系爭抵押權讓與許季琳等情，此有被告提出之土地登記申
21 請書（高雄地院100訴字第1904號卷二第75至78、104至10
22 7、131至134、149至152頁、本院卷第155至175、177至209
23 頁）存卷可稽，觀諸上開抵押權登記申請文件，核無被告登
24 記人員記載時疏忽所致之登記錯誤或遺漏之事，自無土地法
25 第69條規定之適用。原告於112年12月29日提出本件申請，
26 雖主張有土地法第69條規定之適用云云，然系爭民事判決並
27 非上開抵押權移轉登記申請時檢附之原始登記原因證明文
28 件，被告登記人員辦理登記記載時無從進行審查核對，要無
29 依該條規定發現錯誤或遺漏並查明逕予更正之情。況被告發
30 現錯誤或遺漏登記時本於職權逕予更正，原告之請求亦僅係
31 促請主管機關之被告依土地法第69條規定辦理而已，並無任

01 何請求錯誤登記更正之權利。是原告此部分之主張，洵屬其
02 對於法律之誤解，要無可採。

03 (四)系爭民事判決主文第4至7項所命應塗銷抵押權移轉登記之抵
04 押權人，與現存抵押權登記之抵押權人不符，原處分駁回原
05 告所請，並無不合：

06 1. 依前揭土地法第73條第1項、土地登記規則第26條及第27條
07 第4款規定可知，土地權利（包括他項權利）變更登記之申
08 請，原則上應由權利人及義務人會同申請之；惟若義務人拒
09 不履行，權利人惟有依土地登記規則第27條第4款規定取得
10 法院判令義務人應辦理土地權利變更登記之勝訴確定判決，
11 始得持該法院確定判決單獨向地政機關申請土地權利變更登
12 記。又土地登記規則第27條第4款規定權利人得單獨持以向
13 土地登記機關申請登記之法院確定判決，性質上須合於強制
14 執行法第130條第1項規定所指命債務人為一定之意思表示而
15 具有執行力之給付判決。而塗銷抵押權登記之判決，性質上
16 係命為一定意思表示之給付之訴之判決，權利人於取得該確
17 定判決後，尚須持判決向地政機關辦理塗銷登記，登記完畢
18 後，始能發生塗銷抵押權登記之效果，並非形成判決。另土
19 地法第43條所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將
20 登記事項賦與絕對真實之公信力，故真正權利人祇許在未有
21 第三人取得權利前，以登記原因無效或得撤銷為塗銷登記之
22 請求，若至已有第三人本於現存之登記而為取得權利之新登
23 記以後，不得更為塗銷登記之請求。查系爭抵押權現存登記
24 係以許季琳為抵押權人，系爭抵押權如需辦理塗銷登記時，
25 本應由許季琳、原告（即系爭抵押權之權利人、義務人）會
26 同向被告聲請辦理，倘由原告申請單獨辦理時，應持民事法
27 院判令抵押權人許季琳辦理抵押權塗銷登記之確定判決，始
28 得向被告申請塗銷登記。然系爭民事判決既非以許季琳為被
29 告，亦非判令許季琳應將抵押權移轉登記予以塗銷，則非屬
30 土地登記規則第27條第4款依法院判決確定單獨辦理登記之
31 情形，被告自不受該民事判決之拘束。此外，於系爭民事判

01 決確定後，周育丞已將系爭抵押權移轉登記予鄭琇惠，鄭琇
02 惠再將抵押權移轉登記予許季琳，為保障交易安全及善意第
03 三人信賴保護，該等抵押權移轉登記具有公示效力及公信
04 力，鄭琇惠、許季琳應受土地法第43條所定登記絕對效力之
05 保護。是被告審酌原告所持系爭民事判決，非屬土地登記規
06 則第27條第4款規定依法院判決確定單獨辦理登記之情形，
07 認原告應循民事訴訟程序，俟獲有勝訴判決，再持憑該項判
08 決辦理，而以原處分駁回原告之申請，並無違誤。

09 2. 原告雖主張系爭民事判決主文第4項判令周育丞應將系爭抵
10 押權移轉登記予以塗銷，具對世效力，其判決效力及於繼受
11 原債權之鄭琇惠、許季琳，該2人非善意第三人，原告自得
12 依土地登記規則第27條第4款等規定，單獨申請塗銷許季
13 琳、鄭琇惠之抵押權移轉登記云云。惟查：

14 (1)按因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變
15 動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影
16 響，民法第759條之1第2項定有明文。又土地法第43條所謂
17 依本法所為之登記有絕對效力，係為保護因信賴登記取得土
18 地權利之第三人而設，即第三人信賴登記而為新登記而言
19 （參看最高法院33年上字第4983號、40年台上字第1892號、
20 42年台上字第1196號(2)判例意旨）。基此，不動產登記之公
21 信力，旨在保障交易之安全，必須依法律行為而取得物權，
22 始有犧牲真正權利人之權利加以保護之必要。民事訴訟法第
23 401條第1項所稱之繼受人，如其訴訟標的為具對世效力之物
24 權關係者，依法律行為受讓該訴訟標的物之人，雖應包括在
25 內。惟該條項規範之目的，並非在創設或變更實體法上規定
26 之權義關係，有關程序法上規定之「既判力之主觀範圍」本
27 不能與土地法及民法有關實體法上之重要權義關係規定相
28 左，為確保交易安全，倘受讓該訴訟標的物之第三人，係信
29 賴不動產登記或善意取得動產者，因受土地法第43條及民法
30 第801條、第886條、第948條規定之保護，其「既判力之主
31 觀範圍」，基於各該實體法上之規定，即例外不及於該受讓

01 訴訟標的物之善意第三人，否則幾與以既判力剝奪第三人合
02 法取得之權利無異，亦與民事訴訟保護私權之本旨相悖，此
03 參酌德國民事訴訟法第325條特於第2項規定其民法關於保護
04 由無權利人取得權利之規定準用之，以限制第1項所定既判
05 力繼受人之主觀範圍自明（最高法院104年度台上字第2023
06 號民事判決、96年度台抗字第47號民事裁定意旨可資參
07 照）。又判斷某一事件是否為確定判決既判力效力所及，首
08 需從既判力客觀範圍（即當事人、訴之聲明、訴訟標的之三
09 要素）先行觀察，繼之既判力主觀範圍有無及於當事人之繼
10 受人。是以，某一事件若與確定判決既判力之客觀範圍有一
11 項要素不一致，或其既非當事人或非屬當事人之繼受人（例
12 如善意受讓訴訟標的物之人）者，該事件即不屬確定判決既
13 判力效力所及。

14 (2)查系爭民事判決主文第4項記載：「被上訴人周育丞應將坐
15 落高雄市三民區灣內段655地號土地於民國100年3月9日所為
16 擔保最高限額新台幣貳佰伍拾萬元之第二順位抵押權移轉登
17 記予以塗銷。」等語，該判決已於104年4月24日確定在案，
18 此有系爭民事判決暨其確定證明書（本院卷第71至81、82
19 頁）在卷可稽。原告取得上開確定判決後，本應依土地法第
20 73條第2項及土地登記規則第33條規定，於法院判決確定之
21 日（即權利變更之日）起1個月內向被告申請塗銷抵押權登
22 記，然原告並未為之，亦據原告自承屬實（本院卷第236
23 頁）。嗣原告於112年12月下旬持系爭民事判決向被告申請
24 塗銷抵押權登記時，被告查知周育丞已於112年4月17日將系
25 爭抵押權移轉登記予鄭琇惠，鄭琇惠再於112年9月27日將系
26 爭抵押權移轉登記予許季琳，又抵押權乃係透過債權人、債
27 務人、受擔保債權、抵押人、抵押標的物等多項因素所組成
28 之法定物權，只要其中一項因素變動，其所代表之抵押權內
29 容即非屬同一，而系爭抵押權之抵押權人既有上開變更，核
30 與系爭民事判決主文第4項所命應為塗銷抵押權移轉登記之
31 抵押權人周育丞不符，如自確定判決既判力客觀範圍觀察，

01 原告請求塗銷抵押權移轉登記（其現存登記抵押權人為許季
02 琳）之事項，即與上開民事判決主文之內容不具同一性。再
03 者，鄭琇惠取得抵押權移轉登記時，周育丞仍登記為系爭抵
04 押權之權利人；又許季琳取得抵押權移轉登記時，鄭琇惠亦
05 確為登記之抵押權人，基於不動產登記之公示性、公信力，
06 鄭琇惠、許季琳因信賴登記而取得抵押權，其善意取得即應
07 受推定，自既判力主觀範圍判斷，鄭琇惠、許季琳當非屬周
08 育丞之繼受人，非系爭民事判決效力所及。原告若欲舉證鄭
09 琇惠、許季琳非屬善意第三人，此部分屬私權之爭執，自應
10 依民事訴訟程序由民事法院審理後，持勝訴確定判決另為申
11 請，否則尚無從推翻鄭琇惠、許季琳因信賴登記之保護而受
12 善意推定。是原告主張系爭民事判決具對世效力，其得依土
13 地登記規則第143條第1項、第27條第4款規定，單獨申請塗
14 銷系爭抵押權登記云云，於法無據，洵不足採。

- 15 3. 原告又主張系爭民事判決主文第2項確認周育丞之原債權不
16 存在，依民法第307條規定抵押權因而消滅，依土地登記規
17 則第27條第24款規定，原告得單獨申請塗銷抵押權登記云
18 云。按民法第307條固規定：「債之關係消滅者，其債權之
19 擔保及其他從屬之權利亦同時消滅。」惟最高限額抵押權為
20 不動產物權，非經登記，不生效力，抵押權人僅能依設定登
21 記之內容行使權利，是抵押債務人及債權人究竟為何人，應
22 以設定登記之內容為準，而不許以登記以外之事由認定之，
23 否則即有違物權公示之原則（最高法院111年度台上字第162
24 6號民事判決參照）。查系爭抵押權為最高限額抵押權，其
25 登記存續期間為89年12月27日至91年6月30日，擔保最高限
26 額2,500,000元，有系爭土地他項權利證明書在卷足憑（本
27 院卷第207至209頁），依其性質，係為擔保當時已存及將來
28 可能發生債務之清償，而抵押權設定登記與其後抵押權移轉
29 登記，縱使其債務人、受擔保債權、抵押標的物未曾變動，
30 但其抵押權人已變更，是其本質乃分屬不同之抵押權標的，
31 倘欲辦理抵押權塗銷登記，應個別處理，此觀系爭民事判決

01 主文第4至7項分別命周育丞暨其前手之抵押權人林玉崑、蘇
02 志雄、蘇清男應將其系爭抵押權轉讓登記或設定登記塗銷甚
03 明。況系爭民事判決主文第2項固確認周育丞對原告就拍賣
04 抵押物裁定所載之債權不存在，然該項判決主文僅對其兩造
05 當事人發生效力，尚無對世效力，自不能拘束被告及善意第
06 三人。又第三人鄭琇惠、許季琳既係於系爭民事判決確定後
07 始自原抵押權人周育丞受讓系爭抵押權，其等是否屬善意受
08 讓人、應否為系爭民事判決效力所及，抑或許季琳對原告就
09 系爭抵押權所擔保之債權是否存在，核屬私權爭執，均非被
10 告所得審酌並判斷之事項，仍應由民事法院審認系爭抵押權
11 之原因事實是否消滅、能否塗銷該抵押權等，經民事判決確
12 定後，被告始得另持該民事確定判決據以辦理塗銷登記，足
13 見民法第307條規定核無賦予原告得逕依該規定單獨向被告
14 申請抵押權塗銷登記之公法上權利，原告此部分主張，洵屬
15 無稽。從而，被告以原告提出之系爭民事判決，尚非辦理塗
16 銷系爭抵押權之登記原因證明文件，以原處分駁回原告之申
17 請，於法並無違誤。

- 18 4. 再原告主張我國土地登記係採實質審查制度，民事訴訟法第
19 401條第1項及民法第295條、第307條、第870條等規定，均
20 屬被告應審查之範圍云云。但查，土地登記機關對「涉及登
21 記原因事實之民事實體法律關係爭議」並無「依職權進行實
22 質調查」之職務義務。土地登記機關負有「職權調查義務」
23 之事項，僅限於「土地行政實證法所明定『私權原因證明文
24 件』之真實性審查事項」，與「登記是否有違公共利益」
25 （此等公共利益，嚴格言之，要以「具有公法屬性之實證
26 法」所明文保護者為限，如果沒有實證法之明文保護，應採
27 取較嚴格之審查）。固然土地登記機關執行土地行政事務有
28 行政程序法之適用，而依行政程序法第9、36條之規定，行
29 政機關有依職權調查事實及證據之義務，且對有利或不利當
30 事人之事項，應一律注意。但在各別行政法領域，仍需考量
31 「行政機關職權實質調查義務」之適用範圍及法定界線。事

01 實上，土地登記機關在辦理土地登記作業時，因為在國家任
02 務之法制規劃上，自始將「民事私權爭議」劃歸普通法院民
03 事庭審理，則從國家任務分工及資源配置之效率性言之，土
04 地登記機關均不應再就登記事項所涉及之「民事私法爭議」
05 為審查。因此其「依職權所應進行實質調查」之職務義務，
06 仍應以土地行政實證法所規範之事項為核心，並從行政一體
07 性之角度，兼及公共利益之維護，故其職權審查範圍當限於
08 「透過土地行政實證法所明定之私權證明文件真實性」，與
09 「登記結果與公共利益之相容性」（最高行政法院106年度
10 判字第320號判決意旨參照）。於此法理基礎下，地政機關
11 對人民有關不動產登記請求之原因事實是否真正，基本上是
12 採取外觀形式審查原則，地政機關只須審查請求人是否提出
13 法律所要求之證明文件，以為准駁登記之依據。至於實體爭
14 議部分，應由民事法院審理，而待民事法院形成確定判決
15 後，地政機關始可依判決內容對登記事項再為變動。土地登
16 記規則第7條所指之法院，自係指民事法院，而非審查地政
17 機關處分適法性之行政法院。查原告持系爭民事判決向被告
18 申請塗銷系爭抵押權登記，依土地登記規則第34條規定，被
19 告僅須就原告提出之證明文件為形式審查，對於系爭抵押權
20 之抵押人、抵押權人間之法律關係，並無實體審查權。原告
21 於本件所提有關許季琳、鄭琇惠非善意第三人，應受系爭民
22 事判決既判力所及之抗辯，均屬私權爭執範疇，應另循民事
23 訴訟途徑解決，然原告迄未提起民事訴訟並獲勝訴確定判
24 決，其申請應備文件尚有欠缺，不應核准。是原告上開主
25 張，顯有誤會，自無可取。至原告主張系爭抵押權登記由周
26 育丞讓與鄭琇惠、鄭琇惠再讓與許季琳，係因債權移轉，非
27 屬物權變動，並無民法第759條之1第2項之適用云云，惟系
28 爭抵押權之性質屬擔保物權，其設定及變更依法律行為而取
29 得者，應為物權變動之登記，自不排除民法第759條之1第2
30 項規定之適用，原告此部分主張，洵屬無稽，亦不足取。

01 六、綜上所述，原告主張均無可採，原處分並無違誤；訴願決定
02 雖為不受理決定，然其維持原處分之結論尚無二致。原告訴
03 請撤銷訴願決定及原處分，並請求判命被告應依原告112年1
04 2月29日之申請，作成准予如系爭民事判決主文第4至7項所
05 示之抵押權移轉及設定登記，及准予將許季琳、鄭琇惠抵押
06 權移轉登記，作成塗銷登記之行政處分，均為無理由，應予
07 駁回。本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦
08 方法及所提訴訟資料，經斟酌後均與本件判決結果不生影
09 響，爰不逐一論述。

10 七、結論：原告之訴無理由。

11 中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

12 審判長法官 孫 國 禎

13 法官 曾 宏 揚

14 法官 林 韋 岑

15 以上正本係照原本作成。

16 一、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其
17 未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由
18 書（均須按他造人數附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁
19 定駁回。

20 二、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴
21 訟法第49條之1第1項）

22 三、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同
23 條第3項、第4項）

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人。	1. 當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授。 2. 稅務行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資

	<p>格。</p> <p>3. 專利行政事件，當事人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人。</p>
<p>(二)非律師具有右列情形之一，經本案之行政法院認為適當者，亦得為訴訟代理人。</p>	<p>1. 當事人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。</p> <p>2. 稅務行政事件，具備會計師資格。</p> <p>3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人。</p> <p>4. 當事人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務。</p>
<p>是否符合（一）、（二）之情形，而得為強制律師代理之例外，當事人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出（二）所示關係之釋明文書影本及委任書。</p>	

中 華 民 國 114 年 2 月 18 日

書記官 鄭 郁 萱