臺中高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第三庭
112年度訴字第47號

原　　告　凱翌興業有限公司

代　表　人　蔡慶勇

被　　告　南投縣埔里地政事務所

代　表　人　盧政民
訴訟代理人　莊忠諺
獨立參加人　張博清

上列當事人間回復所有權事件，原告不服南投縣政府中華民國111年12月21日府行救字第1110300253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、爭訟概要：

㈠緣訴外人張詠琳前自獨立參加人張博清（下稱參加人或張博清）受移轉坐落南投縣埔里鎮民生段103地號土地及其上同段56建號建物（下稱系爭房地）之權利範圍1/4所有權後，再移轉登記於彭鐘儀取得，彭鐘儀復將系爭房地所有權移轉登記為原告名義。嗣因參加人於民國110年9月17日持臺灣南投地方法院（下稱南投地院）109年度訴字第379號（下稱系爭民事事件）民事判決暨確定證明書等文件，向被告南投縣埔里地政事務所申請回復系爭房地權利範圍1/4之所有權登記（收件字號：110年埔資字第088550號），被告經審認認

定其申請符合要件，乃於同年10月5日依序刪除其後手張詠琳、彭鐘儀及原告之系爭房地所有權登記，並修改權利人為張博清，另以同年月9日埔地一字第10718號公告註銷原告執管之權利書狀（下稱註銷公告），並以同年月12日埔地一字第1100010756號函（下稱通知函）通知原告確定。

㈡其後，原告因認被告刪除其系爭房地所有權登記係屬錯誤，乃於111年9月21日申請被告應將系爭房地權利範圍1/4所有權為回復登記（下稱系爭申請案），經被告以111年10月3日埔地一字第1110009914號函（下稱原處分）復略以：本案依系爭民事事件判決辦理登記，於法無誤等意旨，而否准所請。原告不服，提起訴願，經南投縣政府以111年12月21日府行救字第1110300253號訴願決定（下稱訴願決定）駁回。原告遂提起本件行政訴訟。

二、原告主張及聲明：

㈠原告向訴外人彭鐘儀購得系爭房地權利範圍1/4之所有權，並於110年5月7日完成所有權移轉登記，被告並核發土地及建物所有權狀。原告於日前調閱系爭房地之土地暨建物登記謄本後，發現被告於同年10月5日以「判決回復所有權」為登記原因，將原告之所有權登記予以刪除。然原告係以相當對價向彭鐘儀購入系爭房地，並完成所有權移轉登記，依土地法第43條規定，其物權登記乃具備有公示外觀之效力，原告屬善意第三人，應予保護，實不應恣意更動或調整。

㈡系爭民事事件判決之主文「被告應將如附表所示不動產於民國一百零八年十月三日以贈與為原因所為之所有權移轉登記予以塗銷。」並未宣示將善意第三人即原告之所有權予以塗銷或撤銷，是被告顯然逾越判決之意旨，不符法制。被告刪除原告系爭房地之所有權登記，自屬錯誤，且被告為刪除登記亦通知原告陳述意見，有疏漏之瑕疵，原告自得依土地法第69條規定請求回復所有權登記。

㈢聲明：

1.訴願決定及原處分均撤銷。

2.被告應就系爭申請案作成准予將系爭房地權利範圍4分之1之所有權回復登記予原告之行政處分。

三、被告答辯及聲明：

㈠系爭房地原係張博清於108年9月27日申辦贈與登記予訴外人張詠琳。嗣張博清於109年7月27日向南投地院提出民事訴訟請求撤銷上揭贈與行為，並於同年8月23日向南投地院聲請許可訴訟繫屬登記獲准，而於109年11月6日向被告辦竣訴訟繫屬註記。張詠琳則於110年3月19日以買賣為原因，移轉登記於彭鐘儀名下，再由彭鐘儀於同年5月5日以買賣為原因，移轉登記於原告名下。張博清於同年9月17日持系爭民事事件判決暨確定證明書，申辦判決回復系爭房地所有權移轉登記（依土地登記規則第35條第3款規定，免提出所有權狀），登記完畢後，被告並依土地登記規則第67、69條規定，以註銷公告註銷原告執管之權利書狀並以通知函通知原告。原告再以申請書陳為回復系爭房地所有權移轉登記，經被告以原處分駁回。

㈡依民事訴訟法第254條第1、5項、第401條、強制執行法第4條之2規定，原告係於訴訟繫屬中取得系爭房地，應屬明知或可得而知系爭房地訴訟之判決結果，難謂為善意第三人，不得主張依土地法第43條或民法第759條之1第2項規定受信賴保護，依上開規定，應繼受系爭民事事件判決之結果，此有南投地院110年8月9日110年度司執字第16691號民事裁定、110年9月13日投院明民靜109訴379字第0000000000號函可憑。

㈢聲明：原告之訴駁回。

四、參加人陳述要旨：

㈠參加人聲請訴訟繫屬登記，前經南投地院以109年度訴聲字第6號民事裁定准許，並於109年10月30日確定。上開裁定確定後，張詠琳復於110年3月19日以低於市價甚多之新臺幣（下同）50萬元出賣並移轉系爭房地登記予彭鐘儀，且未通知共有物優先承買權人任何一人，不顧贈與未滿5年需繳交4

5%之高額稅金，係為脫產之可能性高。彭鐘儀又於同年5月5日以買賣為原因移轉系爭房地登記予由其配偶擔任代表人之原告。

㈡參加人早於109年11月6日持上開確定裁定辦理不動產訴訟繫屬登記，彭鐘儀依該登記難諉為善意第三人，原告之代表人為彭鐘儀之配偶，彭鐘儀與原告間之買賣實屬脫法行為，原告之代表人亦非善意第三人。

㈢聲明：原告之訴駁回。

五、本件當事人爭執要點為：被告准許參加人持系爭民事事件判決辦理系爭房地權利範圍1/4之所有權回復登記是否有錯誤之情事？原告主張其信賴登記取得系爭房地之權利，不受系爭民事事件判決效力影響，被告刪除其所有權登記具有土地法第69條規定情形，申請回復其所有權登記，於法是否有據？

六、本院判斷：

㈠前提事實：

如爭訟概要所述之事實，有系爭房地異動清冊及異動索引、參加人提出之回復登記申請書及附件、註銷權利書狀公告、通知函、原告提出之系爭申請案申請書、原處分、訴願決定等書件在卷可按（分見本院卷第167至172頁、第69至87頁、第93頁、第95頁、第65至66頁、第19至21頁、第23至27頁），堪認真正。

㈡應適用的法令：

1.土地法第69條規定：「登記人員或利害關係人，於登記完畢後，發見登記錯誤或遺漏時，非以書面聲請該管上級機關查明核准後，不得更正。但登記錯誤或遺漏，純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，由登記機關逕行更正之。」

2.土地法第69條條文所稱「登記錯誤」，依土地登記規則第13條規定，係指「登記事項與登記原因證明文件所載之內容不符」情形，而土地登記規則係中央主管機關內政部基

於法律授權，為提供地政機關為辦理土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項所訂定之法規命令，核無逾越母法授權範圍，亦未增加土地法所無之限制或負擔，或牴觸其規範意旨，本院自得予以援用。

㈢按土地法第43條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」乃為保護第三人之交易安全，而賦予登記絕對真實效力，俾使因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。準此，非善意第三人自無從依土地法第43條規定，主張受信賴登記保護。又民事訴訟法第254條第5項規定：「訴訟標的基於物權關係，且其權利或標的物之取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，於事實審言詞辯論終結前，原告得聲請受訴法院以裁定許可為訴訟繫屬事實之登記。」其立法目的則旨在「由將訴訟繫屬事實予以登記之公示方法，使第三人知悉訟爭情事，俾阻却其因信賴登記而善意取得，及避免確定判決效力所及之第三人受不測之損害。」換言之，訴訟繫屬一經登記，第三人即可得知，而非善意第三人，無從主張善意取得。準此，不動產所有權登記名義人若自始未取得該所有權者，其對於實際上未取得所有權之不動產為處分，即屬無權處分他人之不動產，未經原所有權人之同意，即不生效力，受其移轉登記之其後手若非善意第三人，即無土地法第43條之適用，無從受信賴登記保護而取得該土地所有權。

㈣查訴外人張詠琳自參加人受移轉登記系爭房地之權利範圍1/4所有權之處分行為，因具有當然自始無效情形，該房地所有權仍屬於參加人所有，參加人本於所有權地位，依民法第767條規定之物權法律關係請求張詠琳塗銷登記，張詠琳自負有塗銷系爭房地所有權移轉登記之義務，業據南投地院民事判決確定在案，此稽之前揭系爭民事事件判決可明。又參加人係於系爭民事事件訴訟繫屬中，經南投地院以109年9月

23日109年度訴聲字第6號民事裁定准許其聲請訴訟繫屬事實之登記，旋於同年11月6日辦竣系爭民事事件訴訟繫屬註記，有上開南投地院民事裁定及確定證明書、土地登記申請書、被告土地建物異動清冊及異動索引等件在卷可憑（分見本院卷第181頁、第351至353頁、第167至169頁及第173頁）。而依卷附前引系爭房地異動清冊及異動索引所載，可知張詠琳係於110年3月19日將取自參加人之系爭房地權利範圍1/4所有權移轉登記予彭鐘儀取得，再輾轉由彭鐘儀於同年5月5日辦理移轉登記予原告取得等事實至明。

㈤準此，本件原告及其前手彭鐘儀均係在參加人對張詠琳訴請請塗銷系爭房地所有權移轉登記，並已辦竣系爭民事事件訴訟繫屬登記之後，始取得系爭房地所有權，自均非屬善意第三人，顯無土地法第43條適用餘地。而張詠琳自參加人取得系爭房地所有權之處分行為係屬無效，應負塗銷登記義務，業據南投地院民事判決確定在案，足認張詠琳自始不具處分系爭系爭房地所有權之權利，其移轉登記予彭鐘儀，無從使彭鐘儀取得系爭房地所有權，而彭鐘儀移轉系爭房地所有權移轉登記予原告亦不發生效力。

㈥是故，被告准許參加人檢具系爭民事事件判決辦理系爭房地權利範圍1/4之所有權登記塗銷，而回復登記所有權人為「張博清」，並刪除原告原來之系爭房地所有權移轉登記，於法並無不合。原告以上開情詞主張被告上開刪除登記係屬錯誤云云，而依土地法第69條規定提出系爭申請案，申請被告更正回復原來之所有權登記，即屬無據，被告作成原處分否准所請，自屬適法有據。

㈦至於原告主張被告刪除原告之所有權，未依行政程序法第102條規定通知原告陳述意見有瑕疵乙節。按「有下列各款情形之一者，行政機關得不給予陳述意見之機會：……五、行政處分所根據之事實，客觀上明白足以確認者。」為行政程序法第103條第5款所明定。查張博清處分系爭房地權利範圍1/4所有權予張詠琳係屬為無效，張詠琳負 有塗銷登記義

務，且原告及其前手彭鐘儀均係在參加人辦竣系爭民事事件訴訟繫屬註記之後，始取得系爭房地所有權，而非屬善意第三人之事實，在客觀上已屬明白足以確認，被告逕為辦理登記，未予原告陳述意見，於法有據，原告憑為指摘原處分違法之論據，自無可採。

七、綜上所述，原告主張被告刪除其系爭房地所有權移轉登記係屬錯誤，依土地法第69條規定申請更正，回復所有權登記，於法無據。被告請作成原處分否准原告所請，認事用法俱無違誤，訴願決定 予以維持，核無不合。原告訴請撤銷原處分及訴願決定，求為判命被告應就系爭申請案作成准予將系爭房地權利範圍4分之1所有權回復登記予原告之行政處分，為無理由，應予駁回。

八、本件為判決基礎之事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及聲明陳述，核與判決結論不生影響，爰不逐一論列，附此敘明。

九、結論：本件原告之訴為無理由，應予駁回。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　4　　日

審判長法官　蔡　紹　良

法官　黃　司　熒

法官　張　鶴　齡

以上正本證明與原本無異。

如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內向本院補提理由書（均須按他造人數附繕本）；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表明上訴理由者，逕以裁定駁回。

上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書，但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人：

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
㈠符合右列情形之一	1.當事人或其代表人、管理人、法定代

者，得不委任律師為訴訟代理人。	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格。 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。
㈡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。	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。 2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。 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者。
是否符合㈠、㈡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㈠、㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　112　　年　　10　　月　　13　　日

書記官　黃　靜　華