臺中高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭
112年度訴字第68號

原　　告　莊卉妁
訴訟代理人　武燕琳　律師
　　郭蒂　律師
被　　告　臺中市中正地政事務所

代　表　人　林永成
訴訟代理人　廖永富
　　鍾碩恩

上列當事人間因所有權登記事件，原告不服臺中市政府中華民國111年12月28日府授法訴字第1110318593號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主　文

□原告之訴駁回。

□訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

行政訴訟法第111條第1項及第3項第2款規定：「（第1項）訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為適當者，不在此限。……（第3項）有下列情形之一者，訴之變更或追加，應予准許：……二、訴訟標的之請求雖有變更，但其請求之基礎不變。」本件原告起訴時狀載訴之聲明為：「1.請求撤銷被告民國111年10月27日正登駁字第Y00241號土地登記案件駁回通知書（下稱原處分）及訴願決定。2.程序費用及訴訟費用均由被告負擔。」（見本院卷第15頁）。原告於112年7月27日言詞辯論期日，經本院闡明後，更正訴之聲明為：「1.請求撤銷原處分及訴願決定。2.被告依原告111年10月13日之申請，作成准予○○市○區○○○段355-112地號土地及其上同段15974建號建

物（下合稱系爭土地建物）之所有權移轉登記之行政處分。3.訴訟費用由被告負擔。」（見本院卷第152-153頁）是原告本件訴訟類型已由起訴之初之撤銷訴訟變更為課予義務訴訟，然審酌其請求之基礎事實不變，爰予准許變更。

貳、實體事項：

□爭訟概要：

緣原告於民國111年10月13日10時9分，以被告收件字號正普登字第227480號土地登記申請書，檢具臺灣臺中地方法院（下稱臺中地院）110年度訴字第1698號民事判決（下稱110訴字1698號民事判決）及111年10月7日民事判決確定證明書等件，向被告申請就訴外人李月芬地政士即楊嘉蓉之遺產管理人坐落○○市○區○○○段之系爭土地建物為判決所有權移轉登記，因其程式欠缺，被告乃以111年10月17日正登補字X15678號土地登記案件補正通知書（下稱系爭補正通知書）通知原告補正，經原告於111年10月24日16時42分補正完畢，被告於111年10月25日17時4分完成內部書面審查程序，惟在被告電腦登錄人員完成登記前，被告於111年10月26日8時57分接獲臺中地院民事執行處111年10月26日中院平111司執亥字第145747號函（下稱臺中地院民事執行處111年10月26日函，被告收文文號：第1110011902號）電子文，囑託辦理系爭土地建物查封登記公文，被告即依土地登記規則第138條第1項、第2項規定改辦查封登記，並以原處分否准原告所請。原告不服，提起訴願，經訴願決定駁回，遂提起本件行政訴訟。

□原告起訴主張及聲明：

㈠主張要旨：

1.原告於111年10月13日即已取得臺中地院110年度訴字第1698號民事判決及確定證明書，隨即送件申請辦理系爭土地及建物之所有權移轉登記，而原告申請時，系爭土地建物未受任何查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記，故被告受理原告之

申請正在進行中，被告於111年10月26日始收受臺中地院強制執行債權人申請強制執行之通知而實施查封。而依民法第759條規定，判決一旦確定即生對世效，被告亦應受其拘束，且其未辦登記僅生不得處分之法律效果。

2.土地登記規則第141條規定無從適用於本案，因原告係於系爭土地建物受查封登記前即已獲得確定判決，僅未辦所有權登記無從處分而已。且原告依土地登記規則第27條第4款及同規則第33條規定單獨申請土地權利變更登記前，系爭土地建物未受任何查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記，與土地登記規則第141條所指情形大不相同，自無從適用該法而駁回原告之登記申請。

㈡聲明：

1.原處分及訴願決定均撤銷。

2.被告應依原告111年10月13日之申請，作成准予系爭土地建物之所有權移轉登記之行政處分。

□被告答辯及聲明：

㈠答辯要旨：

1.本案雖經被告審查無誤，准予辦理登記，惟未完成登記前臺中地院民事執行處於111年10月26日來函囑託被告辦理系爭土地建物查封登記，依土地登記規則第138條第1項、第2項規定，被告旋即改辦理系爭土地建物查封登記。依土地登記規則第141條第1項第2款及限制登記作業補充規定第19點規定，因系爭土地建物依土地登記規則第138條規定改辦查封登記後，原告亦非該查封登記之債權人或其指定之第三人，按土地登記規則第141條第1項規定，限制登記未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，爰被告依土地登記規則第57條第1項第2款規定予以駁回。

2.參訴願決定理由，民事判決係判命遺產管理人應將系爭土地建物所有權移轉登記予原告，屬命遺產管理人為一定意思表示之給付判決，並非民法第759條所謂「因法院之判決於登記前已取得不動產物權」所指判決足生物權法上取得某不動產效果之形成判決，故無排除強制執行程序效果。另原告於臺中地院111年度司執字第145747號強制執行事件前提起民事訴訟，並受有臺中地院111年度訴字第3105號民事判決原告之訴駁回在案。該判決主要理由亦為原告之借名登記返還確定判決並非形成判決，僅係給付判決，非屬民法第759條所謂法院之判決範疇，在原告未完成物權登記前，尚無權主張排除系爭土地建物之強制執行程序。

3.本案土地登記案件作業流程：登記機關係依土地登記規則第6條、第53條、第56條、第57條規定辦理土地登記案件處理程序，另公告作業依規需視個案類型辦理，本案原告申辦之判決所有權移轉登記，依規無須於審查無誤後辦理公告作業。本案於111年10月13日由被告受理收件登記，按臺中市政府及所屬機關處理人民申請案件項目暨期限表，本案屬土地、建物所有權因判決確定或訴訟上和解、調處成立之變更登記，辦理期限為5日（工作日），不含收件當日。然本案經被告審查後，尚有補正事項，故依前揭土地登記規則第56條規定，於111年10月17日開立系爭補正通知書，補正期限為15日，故補正期滿期限為111年11月1日；後原告於111年10月24日補進，案件補進後，重新起算5個工作日，預定結案日期為111年10月31日。本案於補進後，依序再由初審、複審及課長重新審查，最終審查人員課長於111年10月25日17時4分准予登記，預於10月26日進行登簿、校對作業。然被告於111年10月26日8時57分接獲臺中地院民事執行處111年10月26日函電子文，囑託就系爭土地建物辦理查封登記，該查封登記案件（被告收件字號：

111年正普登字第240500號）即於同日9點32分登記完畢。而本案於同日9點39分仍處於登簿階段，尚未登記完畢，是依規本案已無法續行登記。

㈡聲明：

原告之訴駁回。

□爭點：

原告提出之臺中地院110年度訴字第1698號民事確定判決能否作為系爭土地建物所有權移轉登記之依據？

□本院之判斷：

㈠前提事實：

如爭訟概要欄所示之事實，除上列爭點外，為兩造所不爭執，並有臺中地院110年度訴字第1698號民事判決及民事判決確定證明書（本院卷第29-39頁）、被告111年收件正普登字第227480號登記系統紀錄檔【乙證卷（限閱）第7-8頁，另置本院卷證物袋】、系爭補正通知書【乙證卷（限閱）第5頁，另置本院卷證物袋】、臺中地院民事執行處111年10月26日函（本院卷第79-80頁）、被告111年收件正普登字第240500號查封登記相關紀錄檔案【乙證卷（限閱）第9、13-14頁，另置本院卷證物袋】、被告111年收件正普登字第227480號登簿紀錄暫存檔紀錄【乙證卷（限閱）第15頁，另置本院卷證物袋】、原處分（本院卷第55頁）、訴願決定（本院卷第23-28頁）附卷可稽，應堪認定。

㈡本件應適用之法令：

1.民法第759條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」

2.土地法：

⑴第37條規定：「（第1項）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。（第2項）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。」

⑵第75條規定：「（第1項）聲請為土地權利變更登記之件，經該管直轄市或縣（市）地政機關審查證明無誤，應即登記於登記總簿，發給土地所有權狀或土地他項權利證明書，並將原發土地權利書狀註銷，或就該書狀內加以註明。（第2項）依前項發給之土地所有權狀，應附以地段圖。」

⑶第75條之1規定：「前條之登記尚未完畢前，登記機關接獲法院查封、假扣押、假處分或破產登記之囑託時，應即改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記聲請人。」

3.土地登記規則：

⑴第2條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登記。」

⑵第6條規定：「（第1項）土地權利經登記機關依本規則登記於登記簿，並校對完竣，加蓋登簿及校對人員名章後，為登記完畢。（第2項）土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。」

⑶第53條規定：「（第1項）辦理土地登記，除本規則另有規定外，程序如下：一、收件。二、計收規費。三、審查。四、公告。五、登簿。六、繕發書狀。七、異動整理。八、歸檔。（第2項）前項第4款公告，僅於土地總登記、土地所有權第一次登記、建物所有權第一次登記、時效取得登記、書狀補給登記及其他法令規定者適用之。第7款異動整理，包括統計及異動通知。」

⑷第56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或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起15日內補正：一、申請人之資格不符或其代

理人之代理權有欠缺。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因。四、未依規定繳納登記規費。」

⑸第57條第1項第2款規定：「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：……二、依法不應登記。」

⑹第138條第1項、第2項規定：「（第1項）土地總登記後，法院或行政執行分署囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲法院或行政執行分署之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。（第2項）登記標的物如已由登記名義人申請移轉或設定登記而尚未登記完畢者，應即改辦查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記，並通知登記申請人。……」

⑺第141條第1項第2款、第2項規定：「（第1項）土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，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：……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。（第2項）有前項第2款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。」

⑻第147條規定：「查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。但因徵收、區

段徵收或照價收買完成後，得由徵收或收買機關囑託登記機關辦理塗銷登記。」

4.強制執行法第11條第1項規定：「供強制執行之財產權，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者，為強制執行時，執行法院應即通知該管登記機關登記其事由。」

5.限制登記作業補充規定第19點規定：「持憑法院確定判決，就已辦理假處分登記之土地，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或其指定之第三人時，依土地登記規則第141條規定應予受理。但在假處分登記塗銷前，登記機關不得受理其權利移轉、設定、內容變更或合併登記。」

6.臺中市政府及所屬機關處理人民申請案件項目暨期限表：「……申請案件項目：土地建物所有權因判決確定或訴訟上和解、調處成立之變更登記；……核定機關：名稱：地政事務所、期限(日)：5；……辦理總期限（日）：5。……申請案件項目：法院囑託查封假扣押假處分破產登記及其塗銷登記；……核定機關：名稱：地政事務所、期限(日)：隨到隨辦；……辦理總期限（日）：隨到隨辦。」

㈢被告以臺中地院民事執行處111年10月26日函指示辦理系爭土地建物查封登記，現尚未塗銷為由，作成原處分否准原告之申請，為有理由：

1.臺中地院110年度訴字第1698號民事確定判決係給付判決，非屬民法第759條之法院判決：

⑴按民法第759條所謂因法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，係指以該判決之宣告足生物權法上取得某不動產效果之力，恆有拘束第三人之必要，而對於當事人以外之一切第三人亦有效力者而言，惟形成判決始足當之，不包含其他判決在內（最高法院105年度台抗字第161號民事裁定意旨參照）。

⑵原告主張其於系爭土地建物受查封登記前即已獲得確定判決，僅未辦所有權登記無從處分，依民法第759條規定，判決一旦確定即生對世效，被告亦應受其拘束云云。惟查，因原告提出之臺中地院110年度訴字第1698號民事確定判決，係命該件被告(即李月芬地政士即楊嘉蓉之遺產管理人)應將系爭土地建物之所有權移轉登記予原告，性質上為給付判決而非上揭民法第759條之形成判決，故尚須原告根據該確定判決辦畢所有權移轉登記後，始能取得所有權，自難謂原告於該所有權移轉登記事件判決確定時，即取得系爭土地建物之所有權。故原告既迄未辦畢所有權移轉登記，則其尚未取得系爭土地建物之所有權，殊無疑義，是原告前揭主張其於取得確定判決後，即為系爭土地建物之所有權人，難認為有理由。

2.原處分為適法：

⑴依土地登記規則第138條第1項規定「土地總登記後，法院或行政執行分署囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲法院或行政執行分署之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制。」可知，登記機關接獲法院或行政執行分署之囑託辦理查封案件有優先之效力。又按84年修正土地登記規則第129條（即現行同法第141條），就原法文增訂第2項，即要求有該法條第1項但書第2款情形者，應檢具法院民事執行處核發查無調卷拍賣證明書，始得依法院確定判決為登記，其修正說明「……三、增訂第2項。按債務人之財產，為債權人之總擔保，禁止債務人就特定財產為處分行為，並不排除法院之強制執行……。」而90年修正土地登記規則第141條，於第2項復又增訂「應檢具法院民事執行處核發查無其他債

權人併案查封……之證明書件」，其修正說明「……5.依強制執行法第33條及辦理強制執行事件應行注意事項第18點規定，為保障申請併案強制執行他債權人之權益，依第1項第2款申請登記時，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，爰於第2項增訂部分文字。」上開規則第147條、第141條均無非重申土地登記機關基於法院囑託所為之登記，各囑託登記均屬等價，非經囑託法院囑託塗銷登記者，不得塗銷，未為塗銷前，登記機關應貫徹各囑託登記所生禁止移轉之效力，停止與其權利有關之新登記；易言之，就囑託登記而言，登記機關無非係囑託法院「手足」之地位，登記機關不得自行就先後之囑託登記效力優劣為評價。是以，土地登記規則第147條在於揭示查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，既係經執行法院之囑託而為（參見強制執行法第11條第1項），塗銷該登記當然須經執行法院之囑託始得為之，土地登記機關不得任意自行為權利之認定，而逕為塗銷，於此前提之下，不動產經執行法院囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未經執行法院囑託塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，否則，即有悖於所謂查封之效力，乃有土地登記規則第141條第1項本文之設，而同條項但書第2款所設「除外條款」，規定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，得申請就其權利有關之新登記。論其規定，在於宣示假處分之本案判決，得排除原假處分登記所生禁止權利移轉效力，此為法理之所當然。只若假處分之系爭標的另有其他經法院囑託登記之限制登記，則於其他囑託限制登記未塗銷前，登記機關仍不得違背其他囑託限制登記之效力，逕依假處分之本案判決為登記，否則有違囑託登記等價之

原則，無異於立於法院之地位自為人民私權糾紛之定奪。故而，取得假處分本案判決之債權人如擬逕為本案判決之登記，必須證明系爭標的上並無其他法院囑託之限制登記。從而，84年修正土地登記規則第129條（即現行同法第141條），就原法文增訂第2項，規定取得本案判決之假處分債權人應檢具法院民事執行處核發查無調卷拍賣證明書，始得依法院確定判決為登記，惟此「例示」仍有不足，限於假處分標的業已進入其他限制登記之終局執行者，始能限制假處分本案登記，不足以貫徹法院囑託登記等價原則，復於90年修正土地登記規則第141條，於第2項又增訂「應檢具法院民事執行處核發查無其他債權人併案查封……之證明書件」，肯認不論是否進入本案執行程序，併案查封即生禁止移轉之效力，以確立法院囑託登記等價及土地登記機關不得為人民私權判斷之基本原則。因此，土地登記規則第141條第1項第2款、第2項、第147條均係基於土地法第37條第2項授權而訂定，在於重申強制執行法第11條第1項法院囑託登記之效力，並處理同法第33條多數債權人合併執行程序之土地登記業務，依法之本旨為適當之演繹，並未逾越法律之授權，合於法律保留原則。另土地登記規則第141條第1項其他各款除外規定，並未涉及人民私權事項，自無侵犯民事法院對於私權爭執認定權限之疑慮，自得由土地登記機關為形式審查後逕行認定而為塗銷或登記，亦無逾越法律授權範圍，且未增加法律所無之限制。被告為土地登記機關，於辦理相關事務時自得援引及適用上開規定。再者，土地登記規則第141條第1項第4款規定之所謂「其他無礙禁止處分之登記」，係指無礙強制執行效果之登記，如住所變更登記、書狀補發登記、土地地目等則調整登記、繼承登

記等均屬之（最高行政法院76年度判字第1477號判決意旨參照）。

⑵經查，本件原告係申請辦理系爭土地建物所有權因有民事判決確定之變更登記，依「臺中市政府及所屬機關處理人民申請案件項目暨期限表」規定，其辦理總期限本為5日（工作日），不含收件當日，此有該期限表附本院卷可憑【乙證卷（限閱）乙證2】，而本件原告係於111年10月13日10時9分申請辦理系爭土地建物判決所有權移轉登記，被告初審後認為原告申請登記之程式尚有欠缺，故依土地登記規則第56條規定，以被告111年10月17日正登補字X15678號土地登記案件補正通知書通知原告補正，依土地登記規則第56條規定補正期限為15日，故補正期滿期限為111年11月1日，惟查原告於111年10月24日16時42分完成補正，經被告審查後，於111年10月25日17時4分完成內部審查程序准予登記，有系爭補正通知書及系爭案件時序表附卷可稽【乙證卷（限閱）乙證3、乙證4】，故由此程序觀之，被告辦理系爭土地建物判決所有權移轉登記，係因原告申請登記之程式欠缺在先，而被告於前揭處理期限表規定之5日期限通知原告補正，於原告完成補正之隔日即完成內部審查准予登記，並無作業延誤之情事，較諸前揭處理期限表規定之5日期限，被告可謂已經善盡其便民措施，原告猶謂被告行政效率遲緩疏誤云云，自非可採。再者，被告為已經實施電子謄本登記之地政機關，依土地登記規則第6條第2項規定「土地登記以電腦處理者，經依系統規範登錄、校對，並異動地籍主檔完竣後，為登記完畢。」，惟查依被告提供111年收件正普登字第227480號登簿紀錄暫存檔紀錄，可知原告申請之系爭土地建物變更登記案於111年10月26日9時39分34秒仍未完成系統規範登錄、校對，亦未完成異動地籍主檔完

竣，有上揭111年收件正普登字第227480號登簿紀錄暫存檔紀錄附卷可稽【乙證卷（限閱）乙證6】，是被告就原告之系爭土地建物判決所有權移轉登記申請，雖已完成內部審核作業，惟其登記既以電腦登錄為必要，依首揭土地登記規則第6條第2項規定，自應依系統規範登錄、校對，並異動主檔完竣後，始謂登記完畢，是以雖然被告於111年10月25日17時4分完成內部審查准予登記，惟既尚未完成電腦登錄，依前揭規定及說明，自非已經登記完畢。又在被告尚未以上開電子規範完成系爭土地建物所有權因判決確定之變更登記前，即於111年10月26日8時57分接獲臺中地院民事執行處111年10月26日函電子文【乙證卷（限閱）乙證5】，囑託就系爭不動產辦理查封登記，此有臺中地院民事執行處111年10月26日函附卷可憑（本院卷第79-80頁），則依首揭土地登記規則第138條第1項、第2項及第141條第1項本文規定，被告不受收件先後之限制，逕為改辦查封登記，並無不合，是原告主張其申請系爭土地建物判決所有權移轉登記在前，而系爭土地建物經執行法院囑託為查封登記係在其申請之後，即不能改辦法院查封登記而駁回原告變更登記之申請云云，顯有誤會，殊非可採。

⑶又原告主張其持臺中地院110年度訴字第1698號民事判決確定證明書至被告辦理申請系爭土地建物判決所有權移轉登記時，系爭土地建物未受任何查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記，因其申請系爭土地建物登記移轉在前，而系爭土地建物經執行法院囑託為查封登記係在其申請之後，故應無土地登記規則第141條規定適用云云。經查，本件原告於111年10月13日10時9分，以被告收件字號正普登字第227480號土地登記申請書，檢具臺中地院110訴字1698號民事判決及111年10月7日民事

判決確定證明書等件（參見本院卷第29頁至第39頁），向被告申請就訴外人李月芬地政士即楊嘉蓉之遺產管理人管理之系爭土地建物為判決所有權移轉登記，惟查，系爭土地建物係於111年10月26日經臺中地院民事執行處中院平111司執亥字第145747號函囑託辦理查封登記在案，債權人為訴外人臺灣銀行股份有限公司，債務人為李月芬即楊嘉蓉之遺產管理人，有該執行處函在卷可稽（見本院卷第79-80頁）。依土地登記規則第141條規定，土地經辦理查封後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。上開查封登記之債權人即訴外人臺灣銀行股份有限公司，與前揭原告所檢附之臺中地院110訴字1698號民事判決之原告並非同一權利主體，原告亦非土地登記規則第141條第1項第2款所稱「原假處分查封登記之債權人」或該債權人指定之第3人，再者，此登記申請亦非住所變更登記、書狀補發登記、土地地目等則調整登記、繼承登記等無礙禁止處分之登記，且所有權人變更登記之結果亦將影響善意之債權人後續請求清償債務之權益，是本件即無土地登記規則第141條第1項但書所列舉各款得辦理新登記之情事，被告否准原告所為系爭土地建物所有權移轉登記之申請，自非無據。且臺中地院110訴字1698號民事判決固判命訴外人李月芬即楊嘉蓉之遺產管理人應將系爭土地建物移轉登記予原告所有，惟此係屬「給付判決」，而非「形成判決」，原告僅取得請求所有權移轉登記之權利，然於辦理所有權移轉登記前，尚非系爭土地建物之所有權人。系爭土地建物既仍在查封狀態，依前揭土地登記規則第141條第1項第2款規定，在未為塗銷登記前，登記機關仍應停止與其權利有關之新登記。又上開民事判決僅係判命訴外人李月芬即楊嘉蓉之遺產管理人應將系爭土地建物所有權移轉登記予原

告，亦與土地登記規則第7條所規定「應塗銷依土地登記規則所為土地權利登記」之判決性質有別。且土地登記規則第7條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」依其體系解釋，依該條規定辦理塗銷登記時，仍應受同規則第141條規定之限制。亦即，除有第141條第1項但書所列舉各款得辦理新登記之情形外，土地既經辦理查封，在未為塗銷之前，登記機關仍應停止與其權利有關之新登記。況且，依最高法院之實務見解，土地登記規則第141條第1項第2款規定，除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外，土地經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記，是不動產經法院囑託辦理查封、假扣押、假處分登記後，在未為塗銷登記前，登記機關既應停止與其權利有關之新登記，則對該不動產相關權利登記之請求，即處於給付不能之狀態，法院自不得命為該相關權利之登記（最高法院100年度台上字第367號、102年度台上字第1910號民事判決意旨參照）。從而，被告以系爭土地建物經辦理查封，且尚未塗銷，登記機關應停止與其權利有關之新登記為由，否准原告所為系爭土地建物所有權移轉登記之申請，於法尚無不合。原告之前揭主張，容屬對法令規定之誤解，並非可採。

㈣綜上所述，原處分經核並無違誤，訴願決定予以維持，亦無不合，原告以上開主張，認有違法，請求均予撤銷，尚難認為有理由，應予駁回。另原處分既無違誤，已如前述，則原告以撤銷該處分為前提，訴請被告應對原告於111年10月13日之申請，作成准予系爭土地建物所有權移轉登記之行政處分，即屬無據，應併予駁回。

□本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊、防禦方法及舉證，經本院審酌後，認對於判決結果不生影響，爰不一一論述，併此敘明。

□結論：原告之訴為無理由。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　8　　月　　17　　日

審判長法官　劉　錫　賢

法官　楊　蕙　芬

法官　林　靜　雯

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	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。

行政法院認為適當者，亦得為訴訟代理人。	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　　8　　月　　17　　日

書記官　黃　毓　臻