

臺中高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第二庭

113年度訴字第163號

民國113年12月12日辯論終結

原 告 臺中市東勢區農會

代 表 人 劉進業

訴訟代理人 徐文宗 律師

被 告 臺中市東勢地政事務所

代 表 人 陳應欽

訴訟代理人 林演宸

吳明修

陳素昭

上列當事人間因抵押權事件，原告不服臺中市政府中華民國113年4月30日府授法訴字第1130110504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

事實概要：

緣原告於民國112年12月19日檢具臺灣臺中地方法院112年度訴字第1940號民事判決（下稱系爭民事判決）及判決確定證明書等文件，向被告申辦○○市○○區（下同）福興段452建號建物（下稱系爭農舍）之最高限額抵押權設定登記（收件字號為112年12月19日東普登字第071250號，下稱系爭申請案）。經被告審認與農業發展條例（下稱農發條例）第18條第4項規定不符，尚有應補正事項，爰以112年12月22日東登補字第000621號補正通知書（下稱系爭補正通知書），請原告於接到補正

01 通知書之日起15日內補正，惟原告未於期限內補正，被告遂以  
02 113年1月8日東登駁字第000006號土地登記案件駁回通知書  
03 （下稱原處分）駁回。原告不服，提起訴願，經決定駁回，原  
04 告遂提起本件行政訴訟。

05 □原告主張及聲明：

06 (一)主張要旨：

07 1.系爭農舍建築完成日期係86年1月7日，於89年1月4日前已  
08 興建完成，被告雖認本件應適用農業發展條例第18條規  
09 定，而應將系爭農舍所坐落福興段722地號土地（下稱系  
10 爭土地）併同辦理變更登記，惟觀農發條例第18條第3項  
11 規定，其構成要件為「89年1月4日後取得農地」、「且無  
12 自用農舍而需興建者」，同條第4項後段則規定「已申請  
13 興建農舍之農業用地不得重複申請」，同條第5項則明文  
14 規定興建農舍之準則等，是由農發條例第18條各項立法構  
15 成要件可知，該條所規範對象，須同時符合89年1月4日後  
16 取得農地，並且無自用農舍者為要件，其條文文義明確，  
17 並無模糊之處，是依條文文義已足明確確定所應適用範圍  
18 應僅及於「89年1月4日後取得農地」、「且無自用農舍  
19 者」，並無別有為論理（擴張）解釋之空間。立法者就修  
20 法前既存農地上農舍情形，於立法當時當可預見，然立法  
21 者就此部分仍選擇不設相同或類比之限制規定，可知立法  
22 有意排除，即在避免個案上因過度擴張限制個別物權單獨  
23 移轉及設定抵押限制，侵害既有農舍財產權之完整行使，  
24 故該條之立法技術上，立法者已衡量農地與其上既有建物  
25 個人財產權之自由處分保護、一物一權主義及法律安定性  
26 之要求，與為追求農地農舍所有權人歸一目的，進而有意  
27 排除農地上存有既有建物之情形者，此自不可視為立法疏  
28 漏，而應自無擴張解釋之餘地，參實務上就修法前就已分  
29 屬不同所有權人之農地及農舍，即不受該條第3項規定之  
30 限制，換言之，修法前已興建完成之農舍，仍應於個案中  
31 保障其自由處分財產權能。訴外人劉慧姬（下稱劉君）固

01 於修法後之103年10月13日取得系爭土地，然那時系爭土  
02 地上已有修法前即86年1月7日興建完成之系爭農舍，自不  
03 符農發條例第4項規定之「無自用農舍者」之要件，應無  
04 適用該條餘地，是被告於本件適用農發條例第18條規定，  
05 自非適法。並且，農地、農舍之移轉及設定抵押為憲法第  
06 15條所保障之財產權，故對於農地、農舍財產權單獨移轉  
07 之限制，即屬於法律保留範圍，是被告適用該干預性法律  
08 時，如超越法律文義之範圍，逕行援引立法目的或立法考  
09 量而擴張干預性要件時，即屬已違反法律保留原則而屬違  
10 法，縱為上級機關為擴張性解釋函釋，然解釋性函釋僅得  
11 於法律條文文義範圍內解釋法律，自不得增加法律所無之  
12 權利義務，是被告將農發條例第18條規定擴張解釋，將修  
13 法前已興建完成之農舍，解釋為適用該條之規定，亦違反  
14 法律保留原則，而屬違法。

15 2.系爭農舍與系爭土地之抵押權均因同一債權，歸屬於原  
16 告，僅因系爭農舍須待辦妥保存登記，始能辦理抵押權設  
17 定，故實質上本件如依切結書約定履行，並不含發生農地  
18 與農舍設定予不同人之情形，此與農發條例第18條第4項  
19 規範意旨不僅並無相違，且原告就系爭農舍設定抵押權之  
20 請求，除實現契約自由所約定之內容，該契約內容之實現  
21 足使農舍與所在農地之抵押權歸屬於同一人，而有助於實  
22 現農發條例第18條之規範目的。反之，如於本件限制系爭  
23 建物不得單獨設定抵押予原告，不僅原告之契約自由遭致  
24 限制，日後更可能發生原告就系爭土地單獨行使抵押權，  
25 致系爭土地因單獨拍賣而與系爭農舍分屬不同所有權人之  
26 情形，此反與農發條例第18條第4項所欲追求之立法目的  
27 相違，故本件如擴張解釋適用農發條例第18條第4項之規  
28 定，即屬侵害原告基於契約自由原則，應有實現抵押權設  
29 定之自由權利，而有違法律保留原則。

30 3.本件因被告擴張解釋農發條例第18條第4項規定，限制系  
31 爭農舍單獨辦理抵押權設定予原告之適用結果，將導致被

01 告所要求之「變更土地抵押權設定」已超出原告與債務人  
02 之原契約約定，實際上無法期待義務人即訴外人劉君協同  
03 原告辦理土地抵押權變更登記，致原告日後僅能就系爭土  
04 地單獨行使抵押權，反而無助於該條立法之目的達成，有  
05 違其手段與目的達成之適當性原則，被告未斟酌上開情  
06 形，逕就本件擴張解釋之適用結果，亦屬不符比例原則之  
07 要求，自非適法。

08 4.被告於原處分及系爭補正通知書中均引用農發條例第18條  
09 之規定，並未引用土地登記規則第113條作為處分之理  
10 由，被告於答辯狀中始引用土地登記規則第113條規定追  
11 補原處分理由，然土地登記規則第113條規定與農業發展  
12 條例第18條規定所規範情形及立法意旨均顯然不同，應非  
13 理由追補可容許範圍，是被告援引土地登記規則第113條  
14 規定為理由補充，即非適法。又土地登記規則第113條規  
15 定以增加「土地權利」者，惟本件係請求建物抵押權設  
16 定，要非土地權利之設定，自無直接適用該條規定。再  
17 者，本件所請求建物抵押權擔保，並未變更原土地權利抵  
18 押權內容，是如依內政部83年7月22日台內地字第8383224  
19 號函意旨，既未同時發生其他抵押權內容變更，自無需就  
20 原擔保物申請內容變更登記。本件抵押權設定之緣由，係  
21 因義務人設定土地抵押權予原告後，於未保存登記建物辦  
22 妥保存登記後，拒絕履行切結書之約定，將系爭農舍設定  
23 抵押權予原告，致原告僅得對義務人提起請求建物抵押權  
24 設定之民事訴訟，而因系爭土地本即已設定抵押權予原  
25 告，故並無因追加建物抵押權設定而有變更原土地抵押權  
26 內容之約定事項，是原告自無請求被告變更原土地抵押權  
27 設定之權，則被告援引土地登記規則第113條，自無理  
28 由。

29 (二)聲明：

30 1.原處分及訴願決定均撤銷。

01 2.被告應依原告112年12月19日申請，准予作成單獨將系爭  
02 農舍為最高限額抵押權設定登記予原告之行政處分。

03 □被告答辯及聲明：

04 (一)答辯要旨：

05 原告僅就系爭農舍申辦最高限額抵押權設定登記，未依土地  
06 登記規則第113條規定，連件辦理「設定」及「抵押權內容  
07 變更」登記，導致被告僅能依原告所申請，研判其係僅就建  
08 物申辦設定登記；又原告申請登記所憑之原因證明文件為系  
09 爭民事判決，該判決主文未載明應將系爭農舍設定成為坐落  
10 土地之共同擔保物，且原告亦僅申辦建物設定登記，被告依  
11 農發條例第18條之規定，開立補正要求土地與建物併同設  
12 定，與法未有不合之處。不動產物權變動效力發生，除訂立  
13 書面字據外，尚需辦理登記。又土地登記所遵循之法令，係  
14 內政部訂頒之土地登記規則，該規則第113條規定已明定如  
15 增加抵押權擔保物，應連件辦理設定、權利內容變更，原告  
16 如欲使契約內容發生效力，應當遵循土地登記規則第113條  
17 規範；又固然契約自由，惟欲使物權發生效力，尚須遵循民  
18 法第758條及前開土地登記規則規定。政府機關首重依法行  
19 政，被告依據農發條例第18條規定開立補正，於法有據，不  
20 存在原告所謂違反手段與目的性之相當性原則。

21 (二)聲明：

22 原告之訴駁回。

23 □爭點：

24 系爭農舍是否不受農業發展條例第18條第4項規定限制？被告  
25 以原處分駁回原告之申請，是否適法？

26 □本院的判斷：

27 (一)事實概要記載之事實，有系爭農舍建物登記第二類謄本（見  
28 本院卷第53頁）、系爭土地土地登記第二類謄本（見訴願卷  
29 第8-9頁）、臺中縣政府工務局實施區域計劃地區自用農舍  
30 使用執照（86）東鎮建使字第0079號【見訴願卷第32頁（限  
31 閱）】、系爭民事判決（見本院卷第49-52頁）、系爭申請

01 案申請文件（見本院卷第75-79頁）、系爭補正通知書（見  
02 本院卷第33頁）、原處分（見本院卷第35頁）、訴願決定  
03 （見本院卷第39-47頁）等證據可以證明。

04 (二)系爭農舍之設定登記應受農業發展條例第18條第4項規定限  
05 制，被告以原處分駁回原告之申請為適法：

06 1.應適用的法令：

07 (1)土地法第3條規定：「本法除法律另有規定外，由地政  
08 機關執行之。」第37條規定：「（第1項）土地登記，  
09 謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。（第  
10 2項）土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附  
11 文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定  
12 之。」

13 (2)土地登記規則第1條規定：「本規則依土地法第37條第2  
14 項規定訂定之。」第2條規定：「土地登記，謂土地及  
15 建築改良物（以下簡稱建物）之所有權與他項權利之登  
16 記。」第3條第1項規定：「土地登記，由土地所在地之  
17 直轄市、縣（市）地政機關辦理之。但該直轄市、縣  
18 （市）地政機關在轄區內另設或分設登記機關者，由該  
19 土地所在地之登記機關辦理之。」第35條第3款規定：  
20 「有下列情形之一者，得免提出前條第1項第3款之文  
21 件：……三、登記原因證明文件為法院權利移轉證書或  
22 確定判決之登記。」第56條規定：「有下列各款情形之  
23 一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申  
24 請人於接到通知書之日起15日內補正：一、申請人之資  
25 格不符或其代理人之代理權有欠缺。二、登記申請書不  
26 合程式，或應提出之文件不符或欠缺。三、登記申請書  
27 記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明  
28 文件不符，而未能證明其不符之原因。四、未依規定繳  
29 納登記規費。」第57條規定：「（第1項）有下列各款  
30 情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，  
31 駁回登記之申請：一、不屬受理登記機關管轄。二、依

01 法不應登記。三、登記之權利人、義務人或其與申請登  
02 記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。四、逾期未  
03 補正或未照補正事項完全補正。(第2項)申請人不服  
04 前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。(第3項)  
05 依第1項第3款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或  
06 以訴訟外紛爭解決機制處理。」第113條規定：「抵押  
07 權設定登記後，另增加一宗或數宗土地權利共同為擔保  
08 時，應就增加部分辦理抵押權設定登記，並就原設定部  
09 分辦理抵押權內容變更登記。」

10 (3)農業發展條例第18條第1項、第2項、第3項、第4項規  
11 定：「(第1項)本條例中華民國89年1月4日修正施行  
12 後取得農業用地之農民，無自用農舍而需興建者，經直  
13 轄市或縣(市)主管機關核定，於不影響農業生產環境  
14 及農村發展，得申請以集村方式或在自有農業用地興建  
15 農舍。(第2項)前項農業用地應確供農業使用；其在  
16 自有農業用地興建農舍滿5年始得移轉。但因繼承或法  
17 院拍賣而移轉者，不在此限。(第3項)本條例中華民國  
18 89年1月4日修正施行前取得農業用地，且無自用農舍  
19 而需興建者，得依相關土地使用管制及建築法令規定，  
20 申請興建農舍。本條例中華民國89年1月4日修正施行前  
21 共有耕地，而於本條例中華民國89年1月4日修正施行後  
22 分割為單獨所有，且無自用農舍而需興建者，亦同。

23 (第4項)第1項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地  
24 之所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定  
25 抵押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。」

26 (4)改制前行政院農業委員會109年11月13日農企字第00000  
27 00000號函：「……二、查農業發展條例第18條第4項規  
28 定：『第1項及前項農舍起造人應為該農舍坐落土地之  
29 所有權人；農舍應與其坐落用地併同移轉或併同設定抵  
30 押權；已申請興建農舍之農業用地不得重複申請。』，  
31 按其立法意旨，係為避免已興建農舍後之農地如得自由

01 移轉予其他人，原供申請興建農舍之農地脫離農舍所有  
02 權人之支配管領範圍，無法落實已興建農舍後其他90%  
03 之農業用地仍供積極農業生產使用，將影響農地完整性  
04 及農業生產環境，爰規範農舍應與其坐落用地併同移  
05 轉，以確保足供積極農業生產使用之土地，先予敘明。  
06 三、復查最高行政法院107年度判字第266號判決理由略  
07 以：『……89年1月修正施行之農發條例第18條第4項規  
08 定……其中段限定農舍應與其坐落之農地併同移轉之規  
09 定，對於修正後建造之農舍適用，並無疑義；對於修正  
10 前建造之農舍而言，一方面縱無該規定，亦不得單獨移  
11 轉，二方面該規定就移轉為規範，未以建造時為要件，  
12 無須限定於何時建造，只要於修正後為移轉，即應適用  
13 該規定。……』，併予敘明。四、綜上，農業發展條例  
14 89年修正施行前已興建農舍與其坐落農業用地仍應受農  
15 業發展條例第18條第4項規定所規範。另所謂坐落用地  
16 係指農舍所坐落之該筆農業用地及其配合耕地。」

- 17 2.按農業用地上所以能合法建造農舍，係因農舍與農業之經  
18 營有不可分離之關係。此由89年1月修正施行前之農業發  
19 展條例第3條第10款及修正後同條第1項第10款，均限定供  
20 與農業經營不可分離之農舍用之土地，始為農業用地之定  
21 義性規定，可以得知。農業用地直接供經營農業之用，農  
22 舍建於其上，雖屬個別之所有權標的，然而農舍與農業經  
23 營不可分離，即與農業用地不可分離，於所有權移轉時，  
24 農舍自不得與其坐落之用地分離而單獨移轉。89年1月修  
25 正施行之農業發展條例第18條第4項規定，其中段限定農  
26 舍應與其坐落之農地併同移轉之規定，對於修正後建造之  
27 農舍適用，並無疑義；對於修正前建造之農舍而言，一方  
28 面縱無該規定，亦不得單獨移轉，二方面該規定就移轉為  
29 規範，未以建造時為要件，無須限定於何時建造，只要於  
30 修正後為移轉，即應適用該規定（最高行政法院107年度  
31 判字第266號判決意旨參照）。

01 3.復按法院之判決是否得當，登記機關固無權審查，但地政  
02 機關就登記事項既有實質審查之權，苟審查結果，認為確  
03 定判決不適於登記，仍非不得命申請人補正（最高行政法  
04 院82年度判字第364號判決意旨參照）。而登記申請書不  
05 合程式，或應提出之文件不符或欠缺時，登記機關應以書  
06 面敘明理由或法令依據，通知申請人接到通知書之日起15  
07 日內補正，土地登記規則第56條第2款規定亦有明文。準  
08 此，登記機關就農地抵押權設定登記之申請，仍應本於法  
09 定職權，審核登記申請書是否合於程式，或應提出之文件  
10 是否有不符或欠缺之情事。

11 4.經查，訴外人管湖焯（下稱管君）於86年間為申請貸款，  
12 以其名下之系爭土地設定最高限額抵押權予原告，擔保債  
13 權總金額為新臺幣（下同）625萬元，擔保債權確定期日  
14 為129年8月16日，並以管君之配偶劉君為連帶保證人。管  
15 君於101年間，再向原告借款460萬元，欲以借新還舊之方  
16 式清償欠債，因系爭土地上有於86年1月7日建築完成之未  
17 辦保存登記之系爭農舍，故管君與劉君共同出具切結聲明  
18 書，願將系爭農舍合併提供為原告債權之共同擔保品，如  
19 將來辦妥保存登記時，即辦理設定抵押權予原告。系爭農  
20 舍於104年1月16日以劉君為所有權人完成第一次建物登  
21 記，原告起訴請求劉君依約設定抵押權予原告，經系爭民  
22 事判決劉君應將系爭農舍設定最高限額抵押權予原告，該  
23 判決於112年10月27日24時確定。上開事實為系爭民事判  
24 決所確認，業經本院調卷查核屬實，並有系爭建物登記第  
25 二類謄本（見訴願卷第7頁）、系爭民事判決及民事判決  
26 確定證明書（見訴願卷第2-6頁）在卷可稽，應堪認定。  
27 原告於112年12月19日持系爭民事判決及判決確定證明  
28 書，向被告申辦系爭農舍之最高限額抵押權設定登記（見  
29 本院卷第75-79頁）。被告經審核後，認原告之土地登記  
30 申請書有若干應訂正之事項，以系爭補正通知書通知原告  
31 補正下列事項：「1.土地登記申請書第4欄登記原因請訂

01 正為『判決設定』，訂正處請補訂正章，第5欄請依所附  
02 文件勾選。（土地登記規則第56條）2.案附臺灣臺中地方  
03 法院112年度訴字第1940號民事判決主文標的○○市○○  
04 區○○段000○號建物係屬農業發展條例第18條第1項所稱  
05 農舍，應與其坐落用地福興段722地號（本所86年7月16日  
06 收件86年東地字第005597號設定之抵押權）併同設定抵押  
07 權，請補正。（農發條例第18條第4項）」（見本院卷第3  
08 3頁）。嗣原告未於通知之補正期限內完成補正，被告爰  
09 依土地登記規則第57條第1項第4款規定，以原處分駁回原  
10 告系爭申請案（見本院卷第35頁）。此有系爭申請案申請  
11 文件（見本院卷第75-79頁）、系爭補正通知書（見本院  
12 卷第33頁）、原處分（見本院卷第35頁）在卷可稽。準  
13 此，系爭農舍固係於86年1月7日建築完成，並於104年1月  
14 16日完成建物所有權第一次登記，而屬農發條例89年1月2  
15 6日修正施行前已興建完成之農舍。惟如前所述，系爭農  
16 舍雖係於農發條例89年1月26日修正施行前已興建完成之  
17 農舍，然既係於農發條例89年1月26日修正後為設定最高  
18 限額抵押權登記，則仍有農發條例第18條第4項規定之適  
19 用，是原告僅就系爭農舍請求辦理設定登記，而未連同系  
20 爭土地一併設定，即有違農發條例第18條第4項之規定。

21 5.原告雖稱本件應無農發條例第18條規定之適用，被告擴張  
22 解釋同條第4項規定，限制原告契約自由權利，有違法律  
23 保留原則；且被告未斟酌系爭土地已設定抵押予原告之情  
24 形，將同條第4項規定擴張解釋適用於本件之結果無法達  
25 成該條之規範目的，有違手段與目的之適當性原則；被告  
26 援引土地登記規則第113條規定亦有違法等云。惟查，系  
27 爭農舍領有（86）東鎮建使字第0079號使用執照，建築完  
28 成日期為86年1月7日，主要用途為自用農舍，屬農發條例  
29 第18條第1項規定所稱農舍，此有系爭建物建物登記第二  
30 類謄本（見本院卷第53頁）、臺中縣政府工務局實施區域  
31 計劃地區自用農舍使用執照（86）東鎮建使字第0079號

01 （見訴願卷第32頁）等在卷可稽。依前開說明，農業用地  
02 與其上建築之農舍，雖屬個別之所有權標的，然而農舍與  
03 農業經營不可分離，即與農業用地不可分離，於所有權移  
04 轉時，農舍自不得與其坐落之地分而單獨移轉，是以  
05 農發條例第18條第4項中段農舍應與其坐落用地併同移轉  
06 或併同設定抵押權之規定，對該條例修正前後之農舍及農  
07 地移轉或設定抵押權均有適用，方符合農發條例修正之立  
08 法目的，否則將造成修正前所興建之農舍可與其坐落之  
09 地之所有權分別移轉給不同之人，與上開法律規定之精神  
10 背道而馳。故本件系爭建物為合法農舍，雖其建築完成日  
11 期為86年1月7日，先於89年1月26日公布施行之農發條例  
12 第18條規定，仍應適用該條第4項中段規定，與其坐落農  
13 地（即系爭土地）併同設定抵押權，被告並無擴張解釋同  
14 條第4項規定之情事。況依管君、劉君與原告切結聲明書  
15 所示：「……五、未保存登記建物合併提供擔保切結書：  
16 本人提供擔保之不動產已建有未經保存登記建物（含地面  
17 層或頂層加蓋部分為供不動產之從物）確為本人原始超造  
18 所有或具有事實上處分權，願合併提供為貴會債權之共同  
19 擔保品，如將來辦妥保存登記時，願即辦理設定抵押權予  
20 貴會，如遇貴會實行前項抵押權時，聽任貴會一併拍賣以  
21 抵償債務。……」（見本院卷第55頁）系爭土地亦於86年  
22 7月16日辦竣最高限額抵押權設定登記（見訴願卷第8-9  
23 頁），此有系爭土地土地登記第二類謄本（見訴願卷第8-  
24 9頁）、管君及劉君切結聲明書（見本院卷第55-56頁）在  
25 卷可稽，應堪認定。雖原告認本件係請求建物抵押權設  
26 定，非土地權利之設定，無直接適用土地登記規則第113  
27 條規定云云，惟前開切結聲明書係約定將系爭農舍合併提  
28 供為原告債權之共同擔保品，系爭土地既於86年辦竣最高  
29 限額抵押權設定登記，而原告增加系爭農舍為共同擔保  
30 品，參照前開說明及依土地登記規則第113條規定，系爭  
31 申請案自應連件辦理系爭農舍最高限額抵押權設定及系爭

01 土地抵押權內容變更登記，與上開切結書內容相符，又因  
02 本件係原告未依系爭補正通知書所載關於農發條例第18條  
03 第4項規定之應補正事項為補正，被告遂以原處分駁回原  
04 告系爭申請案，並非係以土地登記規則第113條規定駁回  
05 系爭申請案，是被告於答辯書所引土地登記規則第113條  
06 規定亦非原處分理由之追補。是以，原告前揭主張均無理  
07 由，應予駁回。

08 6.又查，系爭建物屬農業發展條例第18條第1項規定所稱農  
09 舍，依同條第4項中段規定應與系爭土地併同設定抵押  
10 權，系爭民事判決主文第1項係記載：「被告應就其所有  
11 坐落於○○市○○區○○段000○號建物（即門牌號碼○  
12 ○市○○區○○路000巷0號），權利範圍全部，以原告為  
13 抵押權人，辦理如附表『登記事項欄』所示內容之最高限  
14 額抵押權設定登記。」易言之，系爭民事判決並未敘明應  
15 將系爭農舍設定成為坐落土地之共同擔保物，即最高限額  
16 抵押權設定登記未及於系爭土地部分。又法院之判決是否  
17 得當，登記機關固無權審查，但地政機關就登記事項既有  
18 實質審查之權，若審查結果，認為確定判決不適於登記，  
19 仍非不得命申請人補正，已如前述。另依土地登記規則第  
20 56條第1項第3款規定，關於登記原因之事項，與其證明文  
21 件不符，而未能證明不符之原因時，登記機關應以書面敘  
22 明理由或法令依據，通知申請人接到通知書之日起15日內  
23 補正。準此，登記機關就農舍所有權移轉登記之申請，仍  
24 應本於法定職權，審核農地及農舍有無一併設定登記之證  
25 明文件。查原告固已提出關於系爭農舍之最高限額抵押權  
26 設定登記之系爭民事判決為據，然系爭土地於86年已辦竣  
27 最高限額抵押權設定登記，原告增加系爭建物為共同擔保  
28 品，依土地登記規則第113條規定，應連件辦理系爭農舍  
29 最高限額抵押權設定及系爭土地抵押權內容變更登記，是  
30 被告以系爭補正通知書通知原告有上述應補正事項，並限  
31 期命補正，而該補正事項經前開說明乃屬於法有據，原告

01 未能遵期補正，被告乃依土地登記規則第57條第1項第4款  
02 之規定以原處分駁回原告之申請，核無違誤。

03 (三)綜上所述，原告前揭主張，均不足取。被告以原處分否准原  
04 告112年12月19日之申請，並無違誤；訴願決定遞予維持，  
05 亦無不合。原告訴請判決如訴之聲明所示，為無理由，應予  
06 駁回。

07 (四)本件的判決基礎已經明確，兩造其餘的攻擊防禦方法及訴訟  
08 資料經本院斟酌後，均與判決結果不生影響，而無一一論述  
09 的必要，併予說明。

10 □結論：本件原告之訴為無理由。

11 中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

12 審判長法官 劉錫賢

13 法官 郭書豪

14 法官 林靜雯

15 以上正本證明與原本無異。

16 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  
17 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  
18 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  
19 者，應於判決送達後20日內補提上訴理由書（須附繕本）。未表  
20 明上訴理由者，逕以裁定駁回。

21 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  
22 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
(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。
(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。	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>
<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(一)、(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。</p>	

中 華 民 國 114 年 1 月 2 日

書記官 許騰云