

臺灣高等法院臺南分院民事裁定

114年度抗字第36號

抗 告 人 群宇國際開發股份有限公司

法定代理人 林亞璇

代 理 人 陳明暉律師

上列抗告人因與相對人臺南市第000期○○○○自辦市地重劃區
重劃會假扣押聲明異議事件，對於民國114年1月21日臺灣臺南地
方法院114年度執事聲字第5號裁定，提起抗告，本院裁定如下：

主 文

抗告駁回。

抗告費用由抗告人負擔。

理 由

一、抗告意旨略以：本案爭點在於抵費地登記形式上，所有權欄
為「空白」，僅登記「所有權人之統一編號」，並以直轄市
或縣（市）主管機關登記為管理機關，是否屬於土地登記規
則第11條規定之「未經登記所有權之土地」，而不得為他項
權利登記或限制登記。從臺南市永康區市○段000地號土地
（下稱系爭土地）登記謄本，「土地所有權部」記載形式上
觀之，其所有權人欄雖為空白，但有「統一編號：1RH00000
00」，管理者係臺南市政府地政局，而「其他登記事項」欄
則註記：「臺南市第000期○○○○自辦市地重劃區重劃會
抵費地」，此與土地登記規則第11條規定之「未經登記所有
權之土地」是否相符，已非無疑。有關抵費地之登記，獎勵
土地所有權人辦理市地重劃辦法（下稱重劃辦法）第39條第
2項規定，「抵費地在未出售前，以直轄市或縣（市）主管
機關為管理機關，於出售後，登記與承受人」，而內政部96
年3月22日內授中辦地字第0960724878號函釋（下稱96年3月
22日內政部函）意旨，可見抵費地之登記方式，係為確保抵
費地出售所得價款，得以依同辦法第42條規定，優先償還重
劃費用、工程費用、貸款及其利息。此係立法為保障「重劃

費用、工程費用、貸款及其利息」債權人之一種方式，並非表示抵費地沒有所有權歸屬。再就抵費地之處分而言，抵費地之處分，應經會員大會審議，重劃辦法第13條第3項第12款定有明文，而自辦市地重劃區內抵費地之出售，應於重劃工程竣工驗收，並報經主管機關同意後為之；抵費地出售後，應由重劃會造具出售清冊2份，送請該管直轄市或縣（市）主管機關備查，並由直轄市或縣（市）主管機關於備查同時，檢附清冊1份通知該管登記機關作為當事人申請移轉登記時之審查依據，同法第42條第1項本文、第43條亦有明文，足見抵費地之處分，歸屬重劃會之會員大會權責，並於處分後報請主管機關備查。因此，抵費地之實質權利人為重劃會，但因重劃會並非法人，非法律上權利義務主體，無法直接登記為所有權人，加上抵費地出售處分後所得價款，應優先償還重劃費用、工程費用、貸款及其利息，故在登記簿上所有權人空白，僅記載其統一編號，並登記主管機關為管理人，在出售後登記承受人為所有權人。原裁定理由稱：「抵費地在出售前之所有權人登記係空白，管理機關亦為直轄市或縣（市）主管機關，均非相對人，相對人至多僅居於代為管理機關出售等事項之地位，無從據以認定為有處分權之實質所有權人」，法理不合，因管理機關非所有權人，若「相對人至多僅居於代為管理機關出售等事項之地位」，則抵費地之所有權人是誰？沒有實際所有權歸屬，何來管理機關或代為管理？96年3月22日內政部函沒有闡明此問題，而「抵費地非屬特定人所有，其性質事關公共利益，與一般財產有別」，係為確保重劃辦法第42條規定，優先償還重劃費用、工程費用、貸款及其利息之目的。若抵費地非屬重劃會之權利，則重劃辦法第13條第3項第12款所定「抵費地之處分應經會員大會審議」，又該如何解釋？抗告人主張相對人為有處分權之實質所有權人，並非無據。另除臺灣臺南地方法院（下稱臺南地院）109年度裁全字第43號、本院109年度重抗字第33號裁定，均認為抵費地係重劃會得隨時向主管機

01 關聲請核准處分之土地，並得為假處分（保全程序）查封之
02 標的外，假扣押為保全程序，查封目的在於禁止債務人任意
03 處分，避免債權人之債權日後無法或難以獲得滿足，而假扣
04 押程序僅在於保持現狀，並非進一步為拍賣及分配價金，故
05 與重劃辦法第42條規定之「應優先償還重劃費用、工程費
06 用、貸款及其利息」之目的，並無違背，亦不會使主管機關
07 監督掌控自辦重劃業務得順利執行之機制喪失。更何況，抗
08 告人本為重劃費用之出資人，為重劃辦法第42條所定應優先
09 保障之債權人等語。

10 二、經查：

11 (一)按執行法院如發見債權人查報之財產確非債務人所有者，應
12 命債權人另行查報，於強制執行程序開始後始發見者，應由
13 執行法院撤銷其處分，強制執行法第17條定有明文。而債權
14 人查報之財產是否確屬債務人之財產，執行機關僅能就財產
15 上之外觀認定，如係不動產者，應以地政機關登記名義之外
16 觀為調查認定之依據（最高法院88年度台抗字第610號裁定
17 參照）。次按抵費地在未出售前，以直轄市或縣（市）主管
18 機關為管理機關，於出售後，登記與承受人，重劃辦法第39
19 條第2項定有明文。又依96年3月22日內政部函：「…自辦市
20 地重劃與政府公辦市地重劃相同，抵費地係為參加重劃之全
21 體土地所有權人所提供，用以抵付其參與重劃所應分擔之費
22 用，為利主管機關監督掌控自辦重劃業務能順利完成，依獎
23 勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第39條第2項規定，抵費
24 地在未出售前，登記係以直轄市或縣（市）主管機關為管理
25 機關（所有權空白），於出售後登記與承受人，所得價款依
26 同辦法第42條規定，應優先償還重劃費用、工程費用、貸款
27 及其利息，上述抵費地非屬特定人所有，其性質事關公共利
28 益，與一般財產有別，若可當為查封標的，將使主管機關監
29 督掌控自辦重劃業務得順利執行之機制喪失，且若重劃因此
30 而無法順利完成，將生爭議，影響所有參與重劃之土地有權
31 人權益。另依土地登記規則第11條規定：『未經登記所有權

之土地，除法律或本規則另有規定外，不得為他項權利登記或限制登記。』，故自辦市地重劃區之抵費地既未登記所有權歸屬，依上開規定、用途及性質，不得作為民事強制執行之標的；若由執行法院囑託查封登記時，登記機關亦應依上開規定及理由函復法院。…」。

1. 抗告人執臺南地院113年度司裁全字第591號假扣押裁定為執行名義，聲請對系爭土地執行假扣押，經臺南地院113年度司執全字第290號執行事件（下稱系爭執行事件）駁回其聲請等情，有前開執行案卷可稽。

2. 依系爭土地之土地登記第二類謄本所載，其所有權人欄為空白，管理者為臺南市政府地政局，其他登記事項欄註記：臺南市第000期○○○○自辦市地重劃區抵費地（司執全字卷第15頁）。依首揭說明，系爭土地是否屬相對人之財產，系爭執行事件僅能就地政機關登記名義之外觀認定，而以前開系爭土地於地政機關登記名義之外觀，難認係相對人之財產。

(二) 抗告人雖主張：系爭土地之土地登記謄本，所有權人欄空白，但有統一編號1RH0000000，並於其他登記事項欄註記：臺南市第000期○○○○自辦市地重劃區重劃會抵費地。96年3月22日內政部函，非表示抵費地無所有權歸屬，且依重劃辦法第13條第3項第12款、第42條第1項本文、第43條規定，抵費地之處分，歸屬重劃會之會員大會權責，並於處分後報請主管機關備查，抵費地之實質權利人為重劃會云云。惟查：

1. 系爭土地登記謄本，所有權人欄空白，為抗告人所不爭執，且其他登記事項欄係註記「臺南市第000期○○○○自辦市地重劃區抵費地」，而非「臺南市第000期○○○○自辦市地重劃區重劃會抵費地」，亦如前述。則縱土地登記謄本有「統一編號：1RH0000000」之記載，亦難逕認係相對人所有。且重劃辦法第13條第3項第12款、第42條第1項本文、第43條，係就抵費地處分之程序所為之規定，尚無從以此逕認

01 相對人為系爭土地之實質所有權人。

02 2.又經系爭執行事件函詢臺南市政府地政局關於系爭土地是否
03 為相對人財產乙節，業經該局以113年9月18日南市地劃字第
04 1132058286號函，援引96年3月22日內政部函，回覆：「…
05 該抵費地非屬特定人所有，其性質事關公共利益，與一般財
06 產有別，且抵費地未登記所有權歸屬，不得作為民事強制執
07 行之標的」等語（司執全字卷第57-58頁）。

08 3.再者，系爭執行事件囑託臺南市永康地政事務所就系爭土地
09 辦理查封登記時，亦經該所以113年9月24日所登記字第1130
10 088183號函，援引96年3月22日內政部函及土地登記規則第1
11 1條規定，回覆：「…自辦市地重劃區之抵費地既未登記所
12 有權歸屬…不得作為民事強制執行之標的」等語（司執全字
13 卷第71頁），無法就系爭土地為假扣押查封登記。

14 4.另抗告人援引之臺南地院109年度裁全字第43號、本院109年
15 度重抗字第33號裁定，基礎事實與本件不同，難以比附援
16 引，亦無拘束本院之效力。

17 5.是以，抗告人前開主張，難以憑採。

18 三、綜上，原審駁回抗告人對司法事務官113年度司執全字第290
19 號於113年11月20日裁定之異議，於法並無不合。抗告人仍
20 執前詞指摘原裁定不當，為無理由，應予駁回。

21 四、據上論結，本件抗告為無理由，爰裁定如主文。

22 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日
23 民事第二庭 審判長法官 吳上康

24 法官 李素靖

25 法官 林育幟

26 上為正本係照原本作成。

27 本裁定除以適用法規顯有錯誤為理由外，不得再抗告。如提再抗
28 告，應於收受送達後十日內向本院提出再抗告狀（須附繕本），
29 並繳納再抗告費新臺幣1500元。

01 提起再抗告應委任律師或具有律師資格之人之委任狀；委任有律
02 師資格者，另應附具律師資格證書及釋明委任人與受任人有民事
03 訴訟法第466條之1第1項但書或第2項所定關係之釋明文書影本。

04 中 華 民 國 114 年 3 月 21 日

05 書記官 凌昇裕

06 **【附註】**

07 民事訴訟法第495條之1第2項準用同法第466條之1第1、2項規
08 定：

09 (1)對於第二審判決上訴，上訴人應委任律師為訴訟代理人。但上
10 訴人或其法定代理人具有律師資格者，不在此限。

11 (2)上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親，或上訴人
12 為法人、中央或地方機關時，其所屬專任人員具有律師資格並
13 經法院認為適當者，亦得為第三審訴訟代理人。

14 民事訴訟法第466條之2第1項：

15 上訴人無資力委任訴訟代理人者，得依訴訟救助之規定，聲請第
16 三審法院為之選任律師為其訴訟代理人。