

最 高 行 政 法 院 判 決

108年度上字第1138號

上 訴 人 巫啟后

訴訟代理人 蔡文斌 律師

吳俊宏 律師

林冠廷 律師

被 上 訴 人 臺南市東南地政事務所

代 表 人 林建良

上列當事人間有關登記事務事件，上訴人對於中華民國108年9月30日高雄高等行政法院108年度訴字第73號判決，提起上訴，本院判決如下：

主 文

上訴駁回。

上訴審訴訟費用由上訴人負擔。

理 由

一、爭訟經過

(一)上訴人之子巫緒樑(民國106年12月6日死亡、無配偶及子女)於106年11月27日自書遺囑，將其遺產扣除繼承人特留分外，全數贈與其妹巫立淳，並指定訴外人王柄權擔任遺囑執行人；巫緒樑復於同年月29日書立授權書，授權王柄權代理巫緒樑本人就其所有臺南市○區○○段962、963地號土地及地上同段681建號、門牌號碼：臺南市○區○○路00巷00弄0號建物(以下合稱系爭不動產)，辦理買賣、贈與、簽約、收受價款、繳納稅捐及所有權移轉登記相關事宜(授權期間自106年11月29日至108年12月31日止)，並經民間公證人就上開授權書簽名為認證。嗣王柄權以巫緒樑之代理人名義，於106年11月30日與巫立淳訂立不動產買賣契約，將系爭不動產售予巫立淳，並於同日向臺南市政府財政稅務局(下稱臺南

01 財稅局)申報契稅及土地移轉現值，續依臺南財稅局核定應
02 繳納之契稅及土地增值稅額，於107年1月11日繳納完畢。

03 (二)王柄權於106年12月4日以買賣雙方(即巫立淳、巫緒樑)之代
04 理人名義，向被上訴人提出申請書件申請辦理系爭不動產所
05 有權移轉登記，因逾期未依通知補正應補正事項，經被上訴
06 人於106年12月26日駁回該申請案。王柄權復先後於107年1
07 月11日、同年2月5日送件申請辦理系爭不動產所有權移轉登
08 記，仍因有逾期未完全補正事項，遞遭被上訴人於107年1月
09 30日、同年3月26日駁回申請。嗣王柄權於107年6月14日再
10 以買賣雙方之代理人，提出申請書件及檢具財政部南區國稅
11 局核發之非屬贈與財產同意移轉證明書，申請辦理系爭不動
12 產所有權移轉登記，經被上訴人審查無誤後，於107年6月21
13 日辦竣系爭不動產所有權移轉登記予巫立淳(下稱系爭移轉
14 登記)。

15 (三)上訴人於107年7月12日向被上訴人提出申請書，主張其為巫
16 緒樑之唯一法定繼承人，其業以存證信函終止巫緒樑與王柄
17 權間之委任關係；暨解除巫緒樑與巫立淳間之買賣契約，是
18 王柄權申辦系爭不動產所有權移轉登記，核有土地登記規則
19 第57條第1項第3款所定應駁回登記申請之情形，請求被上訴
20 人撤銷系爭移轉登記，案經被上訴人以107年7月20日東南地
21 所登字第1070068331號函復(下稱系爭復函)歉難同意。上訴
22 人不服，循序提起行政訴訟，聲明：訴願決定及系爭復函均
23 撤銷；被上訴人應作成撤銷系爭移轉登記之處分，經原審法
24 院判決駁回，而提起上訴。

25 二、上訴人起訴之主張、被上訴人在原審之答辯及聲明，均引用
26 原判決所載。

27 三、原審駁回上訴人在原審之訴，係以：

28 (一)查巫緒樑生前於106年11月27日自書遺囑，指定王柄權擔任
29 遺囑執行人，則王柄權基於巫緒樑生前之授權，代為辦理系
30 爭不動產所有權移轉登記，依其委任事務之性質，其委任關
31 係不因巫緒樑死亡而消滅，非屬無權代理。又巫緒樑係於王

01 柄權申報土地移轉現值後、申請登記前死亡，依土地登記規
02 則第102條第1項規定，得僅由買受人(權利人)巫立淳單獨申
03 請登記，且王柄權申請辦理系爭不動產移轉登記，係屬專為
04 履行債務之行為，亦不在禁止自己代理或雙方代理之範疇
05 內。是王柄權以買賣雙方代理人身分，向被上訴人申辦系爭
06 不動產所有權移轉登記，被上訴人依土地登記規則第55條規
07 定，於107年6月21日辦畢系爭移轉登記，於法並無不合。

08 (二)土地登記規則第102條第1項規定，係依土地法第37條第2項
09 授權而訂定，核屬民法第759條之特別規定，應優先於民法
10 第759條規定而適用。是巫緒樑生前將系爭不動產售予其妹
11 巫立淳，其死後系爭不動產雖未經繼承登記即為所有權移轉
12 登記，依上開說明，不能認係違反民法第759條規定而謂為
13 無效。又本件自書遺囑，係由巫緒樑親筆書立，由見證人施
14 星若、李美嬋見證，經立遺囑人簽名並捺指印，見證人施星
15 若、李美嬋依序簽名，符合民法第1190條規定之法定記載方
16 式，並無構成遺囑無效之事由；且觀該遺囑內容僅言明「死
17 亡時」之財產應如何處理，並未指明在書立遺囑當時其名下
18 不動產日後應全部作為遺產分配，從而，巫緒樑生前將系爭
19 不動產出售，尚難謂與遺囑有牴觸之處。準此，上訴人就上
20 開自書遺囑效力之爭執，尚非有據。

21 (三)土地登記規則第57條第1項第3款規定：「登記之權利人、義
22 務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭
23 執。」其所稱「權利關係人」既限於「與申請登記之法律關
24 係有關」之人，自應認本款所定之「爭執」，係指與申請登
25 記之法律關係有關之爭執，並非泛指以申請登記之不動產為
26 標的之所有法律關係之爭執。王柄權係基於巫緒樑生前之授
27 權，代為處理巫緒樑出售系爭不動產予巫立淳之所有權移轉
28 登記事宜，上訴人主張為巫緒樑之唯一繼承人，對於系爭不
29 動產有繼承權，核非屬對申請登記之法律關係有關之爭執，
30 被上訴人無從依上開規定駁回王柄權之申請。上訴人若對於

01 系爭不動產認為有繼承之爭議，自應循民事訴訟程序加以解
02 決等詞，為其論據。

03 四、本院經核原判決結論並無違誤，茲就上訴意旨論斷如下：

04 (一)土地法第37條第2項規定：「土地登記之內容、程序、規
05 費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央
06 地政機關定之。」據此授權，內政部訂定土地登記規則第26
07 條規定：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及
08 義務人會同申請之。」第102條第1項規定：「土地權利移
09 轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現
10 值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘
11 明理由並提出第34條規定之文件，單獨申請登記。」查物權
12 具有優先性、排他性及追及性之極強效力，故為保護第三人
13 利益及交易安全，我國民法對於物權變動之公示原則採登記
14 要件主義，依民法第758條規定，不動產物權依法律行為而
15 取得、設定、喪失及變更者，非經登記(設權登記)，不生效
16 力；對於因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因
17 法律行為，於登記前已取得不動產物權者，依民法第759條
18 規定，亦應經登記(宣示登記)，始得處分其物權。上述土地
19 登記規則第102條第1項規定，土地權利之移轉、設定，如申
20 報土地移轉現值後，土地登記義務人於申請登記前死亡時，
21 得僅由登記權利人單獨申請完成土地權利變動登記，乃基於
22 土地登記程序便宜所為之規定，未逾越母法授權目的及範
23 圍，且符合登記義務人之本意，無涉第三人利益及交易安
24 全，與民法第759條規定意旨尚無抵觸，亦非對繼承人增加
25 法律所無之限制或義務，於法律保留原則無違，自得予適
26 用。上訴意旨主張土地登記規則第102條第1項規定剝奪全體
27 繼承人同意不動產移轉、設定並會同登記權利人辦理登記之
28 權利，已悖於中央法規標準法第5條第2款、第6條規定及司
29 法院釋字第570號解釋，違反法律保留原則而無效云云，並
30 無可採。

01 (二)民法第108條第1項規定，代理權之消滅，依其所由授與之法
02 律關係定之；且同法第550條但書規定，委任關係因委任事
03 務之性質，並不因當事人一方死亡而消滅。而土地登記之申
04 請行為雖屬廣義法律行為之一種，惟受任辦理土地登記，較
05 諸受任辦理登記之原因行為(如買賣、贈與等)有較強之繼續
06 性，倘受任人係基於委任人生前之授權，代為辦理登記，則
07 其登記既與現實之真實狀態相符合，復未違背委任人之本
08 意，委任關係尚不因委任人於辦竣登記前死亡而告消滅，從
09 而受任人代理委任人完成之登記行為即非無權代理。又依民
10 法第348條第1項規定，物之出賣人負交付其物於買受人，並
11 使其取得該物所有權之義務，是申請該物所有權移轉登記行
12 為，應屬出賣人專為履行債務之行為，依民法第106條但書
13 規定，不在禁止自己代理之範疇內。

14 (三)經查，原審係依巫緒樑之除戶戶籍謄本、自書遺囑、授權
15 書、系爭不動產買賣契約書、土地增值稅繳款書等證據，斟酌
16 全辯論意旨及調查證據之結果，論以：巫緒樑生前於106
17 年11月26日自書遺囑，指定王柄權擔任遺囑執行人，復於同
18 年月29日書立授權書，授權王柄權處理巫緒樑名下系爭不動
19 產售予其妹巫立淳之買賣移轉登記事宜，嗣王柄權代理巫緒
20 樑於同年月30日與巫立淳簽訂系爭不動產買賣契約，並於同
21 日向主管稽徵機關申報土地移轉現值及契稅。則王柄權基於
22 巫緒樑生前之授權，代為辦理系爭不動產所有權移轉登記，
23 依其委任事務之性質，其委任關係不因巫緒樑死亡而消滅，
24 非屬無權代理；又巫緒樑係於系爭不動產買賣申報土地移轉
25 現值後、申請登記前死亡，依土地登記規則第102條第1項規
26 定，得僅由買受人(權利人)巫立淳單獨申請登記，且王柄權
27 申請辦理系爭不動產移轉登記，係屬專為履行債務之行為，
28 亦不在禁止自己代理或雙方代理之範疇內。是王柄權以買賣
29 雙方代理人身分，申辦系爭不動產所有權移轉登記，被上訴
30 人依土地登記規則第55條規定辦理系爭移轉登記，並無不合
31 等語，已詳述得心證之理由及法律上意見，並就上訴人主張

01 系爭不動產未經繼承登記前，被上訴人逕為系爭移轉登記，
02 應屬無效；暨指摘巫緒樑出售系爭不動產行為與其自書遺囑
03 內容牴觸，依民法第1121條規定，遺囑視為撤回等節，何以
04 不足採取，分別予以論駁甚明，經核與卷內證據尚無不符，
05 亦無違反論理法則、經驗法則或理由不備之情事，依上開規
06 定及說明，原判決駁回上訴人於原審之訴，即無違誤。上訴
07 意旨就原判決已詳為論駁之事項，復執陳詞指摘原判決違背
08 法令云云，無非係其個人之主觀見解及就原審認定事實之職
09 權行使為爭議，並無可採。

10 (四)土地稅法第49條規定：「(第1項)土地所有權移轉或設定典
11 權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起30日內，檢附契
12 約影本及有關文件，共同向主管稽徵機關申報其土地移轉現
13 值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申
14 報其移轉現值。(第2項)主管稽徵機關應於申報土地移轉現
15 值收件之日起7日內，核定應納土地增值稅額，並填發稅
16 單，送達納稅義務人。……。」足知，土地移轉現值之申報
17 與土地增值稅之核定、繳納，分屬不同階段之土地增值稅稽
18 徵程序行為；土地登記規則第102條第1項所稱「於『申報土
19 地移轉現值』後」，係指上述土地稅法第49條第1項規定，
20 權利人及義務人應於訂定契約之日起30日內，向主管稽徵機
21 關申報土地移轉現值而言。查王柄權以巫緒樑之代理人名
22 義，於106年11月30日與巫立淳訂立系爭不動產之買賣契
23 約，並於同日向臺南財稅局申報土地移轉現值後，巫緒樑於
24 同年12月6日死亡，核符土地登記規則第102條第1項規定之
25 情形，已經原審認定甚明，並有卷附巫緒樑之除戶戶籍謄
26 本、臺南財稅局開立土地增值稅繳款書載明「106年11月30
27 日立契、106年11月30日收件」等語為憑，並無不合，上訴
28 意旨援引王柄權係於107年1月11日繳納土地增值稅及契稅為
29 由，主張巫緒樑過世前尚未完成申報程序，並無土地登記規
30 則第102條第1項規定之適用，執以指摘原判決有違反證據法

01 則、經驗法則之違法云云，顯係誤解法令之規定，即無足
02 採。

03 (五)土地登記規則第57條第1項第3款規定：「有下列各款情形之
04 一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之
05 申請：……□登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律
06 關係有關之權利關係人間有爭執。」係因登記機關對申請土
07 地登記原因所涉之私法上法律關係，並無實質審查權限，其
08 權利歸屬之認定，應由司法機關經審理以裁判確定之，故明
09 定登記機關於登記權利人、登記義務人或關係人間，就「申
10 請登記之法律關係」存有爭執時，應附理由駁回登記之申
11 請，此乃基於權力分立本質所由設，並未賦予人民得以其與
12 登記權利人或登記義務人間就申請登記原因關係之私權爭
13 執，請求地政機關作成撤銷土地登記處分之公法上請求權。
14 準此，上訴人以其業以存證信函終止巫緒樑與王柄權間之委
15 任關係；暨解除巫緒樑與巫立淳間之買賣契約，王柄權申辦
16 系爭不動產所有權移轉登記，核有土地登記規則第57條第1
17 項第3款應駁回登記申請之情形，認被上訴人所為系爭移轉
18 登記違法，致損害上訴人之權利者，應依行政訴訟法第4條
19 規定提起撤銷訴訟，始為適法之訴訟救濟途徑。上訴人於訴
20 願期間內提出申請書，請求被上訴人撤銷系爭移轉登記遭駁
21 回，並經訴願決定後，於原審提起課予義務訴訟，請求判決
22 被上訴人應作成撤銷系爭移轉登記之處分，依上說明，其起
23 訴選擇之訴訟類型錯誤，原審未行使闡明權，令上訴人為正
24 確之撤銷訴訟聲明，固有未洽，惟與原審以系爭移轉登記並
25 無違誤，而駁回上訴人之訴的結論無影響，原判決仍應予維
26 持。上訴意旨主張本件事涉申請登記之法律關係有關之爭
27 執，原審以上訴人主張為繼承人為由，遽認非屬與登記有關
28 之爭執，實與土地登記規則第57條第1項第3款規定相違，指
29 摘原判決違法應予廢棄，亦無足取。

30 (六)綜上所述，原判決駁回上訴人在原審之訴，核無違誤。上訴
31 論旨，仍執前詞，指摘原判決違背法令，求予廢棄，為無理

01 由，應予駁回。

02 中 華 民 國 110 年 4 月 22 日

03 最高行政法院第四庭

04 審判長法官 陳 國 成

05 法官 曹 瑞 卿

06 法官 林 惠 瑜

07 法官 高 愈 杰

08 法官 蕭 惠 芳

09 以 上 正 本 證 明 與 原 本 無 異

10 中 華 民 國 110 年 4 月 22 日

11 書記官 高 玉 潔