臺北高等行政法院判決

110年度訴字第921號
111年11月17日辯論終結

原　　告　陳靖榆
訴訟代理人　林明信律師
複 代理 人　鄭信煌律師
被　　告　桃園市大溪地政事務所

代　表　人　陳志宗
訴訟代理人　李宜蓁
　　林璟民
參　加　人　豐田國際股份有限公司

代　表　人　陳信夫
參　加　人　豐鵬欣業股份有限公司

代　表　人　陳樹木
參　加　人　江木清
訴訟代理人　許啟龍律師
　　許淑玲律師
　　張雅蘋律師

上列當事人間建物登記事件，原告不服桃園市政府民國110年7月12日府法訴字第1100098528號訴願決定（原處分：桃園市大溪地政事務所110年4月7日溪地登字第1100004850號函），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

一、程序部分：

參加人豐田國際股份有限公司（下稱豐田公司）、豐鵬欣業股份有限公司（下稱豐鵬公司）受合法通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，依行政訴訟法第218條準用民事訴訟法第385條第1項前段規定，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，爰依到場之當事人聲請，准由其一造辯論而為判決。

二、爭訟概要：

原告主張其為參加人豐田公司之債權人，因參加人豐田公司與豐鵬公司前就坐落桃園市○○區○○里00鄰○○面00之0號未辦理保存登記之建物（共3棟，參加人江木清為其中A棟第4、7、8、9層之起造人），於民國98年9月22日，以辦理第一次保存登記為原因（發生日期為90年5月24日），向被告申辦為桃園市大溪區三層段坑底小段431-1、431-2、431-3建號建物，並將前開建物登記為參加人豐田公司與豐鵬公司公同共有（下稱系爭保存登記）；原告遂據予向臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）聲請假扣押，經該院於105年10月13日以105年度司執全字第397號強制執行事件，准予查封參加人豐田公司就前開建物之公同共有權利。惟參加人江木清另訴主張為參加人豐鵬公司之債權人，且已向桃園地院聲請假扣押，經該院於97年6月23日以97年度司執全字第1150號強制執行事件，准予查封前開建物在案（該時尚未辦理系爭保存登記），系爭保存登記違反強制執行法第51條所定查封效力為由，提起民事訴訟；經桃園地院以102年度重訴字第15號民事判決，確認參加人豐田公司與豐鵬公司間就前開建物所為之債權行為及物權行為均無效，渠等就前開建物所為之系爭保存登記應予塗銷，繼經臺灣高等法院以103年度重上字第995號民事判決，及最高法院以107年度台上字第1796號民事判決，駁回參加人豐田公司與豐鵬公司之上訴確定。嗣參加人江木清即持上述民事確定判決，於110年3月29日向被告申請塗銷系爭保存登記（溪電字第031570號），經被告於110年4月6日准予塗銷，復於110年4月7日以溪地登字

第1100004850號函，通知參加人豐田公司與豐鵬公司（下稱原處分）；然原告以其為參加人豐田公司之債權人，屬利害關係人，因不服原處分提起訴願，經桃園市政府於110年7月12日以府法訴字第1100098528號訴願決定，訴願駁回；但原告猶不服訴願決定，乃向本院提起行政訴訟。

三、原告主張：

原告為參加人豐田公司之債權人，且桃園地院業以99年司執字第80360號強制執行事件，准予查封參加人豐鵬公司就前開建物之公同共有權利，復以105年司執全字第397號強制執行事件，准予查封參加人豐田公司就前開建物之公同共有權利；則依限制登記作業補充規定第20點，在上揭查封登記未予塗銷前，被告對持憑法院確定判決申請塗銷所有權登記或抵押權登記之申請，應不予受理，惟被告率予塗銷系爭保存登記，顯有違誤。又被告據以塗銷之民事確定判決，有就聲明以外之事項為裁判之違法，桃園地院前開上述民事判決主文將「金山面」記載為「金面山」，且並未載明「大溪鎮」，該判決主文迄未更正，被告自無從以實體審查機關自居，而認定該判決主文係屬誤載，進而為本件塗銷登記；復該判決主文僅記載被告於98年9月22日以第一次登記為原因所為之登記應予塗銷，然被告當時所為之登記有3項，該判決主文未載明應塗銷之登記為何項，更未指明應塗銷所有權登記，被告卻逕為塗銷前開建物之所有權登記以及後續之相關物權登記，實有所誤。況參加人江木清僅係代位參加人豐鵬公司提起訴訟，既判力僅及於參加人豐田公司與豐鵬公司間，自無許參加人江木清以自己之名義，持憑該判決向被告申請塗銷前開建物之所有權登記；實則，前開建物原始起造人為參加人豐鵬公司，參加人豐田公司係於辦理系爭保存登記後，始取得前開建物之公同共有權利，倘系爭保存登記予以塗銷，參加人豐田公司就前開建物之權利狀態將回復至無所有權之狀態，原告先前依法查封參加人豐田公司對前開建物之公同共有權利將化為烏有，對原告將產生重大損失。是

原告為合法查封參加人豐田公司就前開建物所為系爭保存登記之債權人，被告並非審判機關，無權逕行塗銷前開建物所有權第一次登記，原處分顯有違誤等語。併為聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

四、被告則以：

前開建物雖經桃園地院辦理假扣押及查封登記在案，然據桃園地院民事執行處於108年5月14日以桃院祥漢99年度司執字第80360號函覆略以：前開建物於90年5月24日以第一次登記為原因，經被告於98年9月22日所為之登記，應予塗銷，故前開建物屬未辦理保存登記之建物，上述民事確定判決並不影響前開建物之查封效力等語；另最高法院107年度台上字第1796號民事判決亦指明，前開建物因塗銷系爭保存登記而回復為屬出資興建之參加人豐鵬公司所有，對於前開建物全部遭強制執行查封中之參加人豐鵬公司債權人，並無礙強制執行之效果，核無違反土地登記規則第141條第1項前段規定等語。則被告認為將系爭保存登記予以塗銷，屬無礙禁止處分之登記，且前開建物現仍有未登記建物查封在案，並不影響後續執行程序之進行，原告指稱被告違反限制登記作業補充規定，並不成立；因參加人江木清既為上述民事確定判決之當事人，自得依土地登記規則第27條第4款及內政部88年9月10日台內地字第8809530號函等規定，單獨申請登記，至於法院確定判決當否，並非地政機關審查範圍等語，資為抗辯。併為聲明：原告之訴駁回。

五、參加人部分：

㈠參加人豐田公司及豐鵬公司未於言詞辯論期日到場，惟據渠等書面陳述略以：同意原告之起訴主張。

㈡參加人江木清略以：

參加人本為參加人豐鵬公司公同共有權利查封登記之債權人，系爭保存登記經塗銷後，前所為之查封登記經轉載於前開建物「未登記建物查封」之「其他登記事項」，故塗銷登記顯然無礙於禁止處分；則依土地登記規則第141條第1項第

2款、第4款規定，塗銷系爭保存登記顯不受限制登記作業補充規定第20點之限制。另參加人豐田公司之公同共有權利，既經上述民事確定判決認定自始不生效力，則法院所為假扣押暨查封登記失所附麗，在此情況下之查封登記效力不能禁止債權人依據確定判決聲請塗銷登記；故限制登記作業補充規定第20點應為限縮解釋，在查封登記之權利自始不存在時，並無適用該規定禁止辦理塗銷登記之餘地。且參加人江木清為上述民事確定判決主文諭知勝訴之當事人，自得依土地登記規則第7條及第27條第4款等規定，單獨向被告申請辦理塗銷系爭保存登記，毋庸另行提起第三人異議之訴；雖該判決主文第1項誤載「金山面」為「金面山」，並漏載「大溪鎮」，然該判決主文第2項已具體明確應予塗銷之標的及內容，無待主文第1項更正即得為被告辦理塗銷登記之依據。至前開建物係由何人出資興建、所有權歸屬何人、拍賣後原告能否受分配價金等節，均屬民事法院審理範疇，而非由被告認定，被告塗銷系爭保存登記既無礙於禁止處分之登記，准予受理本件塗銷登記即無不法等語為據。併為聲明：原告之訴駁回。

六、本院之判斷：

㈠按土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記；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，土地法第37條定有明文。又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；因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記，由權利人或登記名義人單獨申請之；由權利人單獨申請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義務人；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，但有其他無礙禁止處分之登記情形為登記者，不在此限，為土地登記規則第7條、第27

條第4款、第69條第1項前段、第141條第1項第4款所明訂。另依限制登記作業補充規定第20點，所有權或抵押權經查封登記未塗銷前，持憑法院確定判決申請塗銷所有權登記或塗銷抵押權登記，應不予受理。是土地登記規則第141條第1項前段就假扣押部分規定之目的，係在禁止債務人就假扣押標的物為任意處分，以免妨礙假扣押之執行效果；倘對假扣押之執行效果自無妨礙，即屬該項第4款所定「其他無礙禁止處分之登記」之範疇，登記機關應依土地登記規則，徵詢原囑託查封登記之法院查明有無妨礙禁止處分登記情形，如無礙執行效果，應予受理登記，無涉限制登記作業補充規定第20點之適用。

㈡查原告主張其為參加人豐田公司之債權人，因參加人豐田公司與豐鵬公司前就坐落桃園市○○區○○里00鄰○○面00之0號未辦理保存登記之建物（共3棟，參加人江木清為其中A棟第4、7、8、9層之起造人），於98年9月22日向被告申辦系爭保存登記，遂據予向桃園地院聲請假扣押，經該院於105年10月13日以105年度司執全字第397號強制執行事件，准予查封參加人豐田公司就前開建物之公同共有權利；惟參加人江木清另訴向桃園地院提起民事訴訟，訴請確認參加人豐田公司與豐鵬公司間就前開建物所為之債權行為及物權行為均無效，渠等就前開建物所為之系爭保存登記應予塗銷，業經桃園地院以102年度重訴字第15號民事判決勝訴，繼經臺灣高等法院以103年度重上字第995號民事判決，及最高法院以107年度台上字第1796號民事判決，駁回參加人豐田公司與豐鵬公司之上訴確定；俟參加人江木清即持上述民事確定判決，於110年3月29日向被告申請塗銷系爭保存登記，經被告於110年4月6日准予塗銷，復於110年4月7日以原處分通知參加人豐田公司與豐鵬公司等情，有參加人江木清土地登記申請書（判決塗銷）、上述民事判決歷審判決暨確定證明書、參加人豐田公司與參加人豐鵬公司土地登記申請書（第一次登記）、桃園地院民事執行處108年5月14日桃院祥漢99

年度司執字第80360號函、未登記建物查封查詢畫面及原處分等在卷可參（見原處分卷第1頁至第62頁、第71頁至第87頁、第97頁至第103頁），足以信實。則參加人豐田公司與豐鵬公司就前開建物所為之所有權第一次登記，既由參加人江木清提起民事訴訟，經法院判決系爭保存登記應予塗銷確定，且經桃園地院民事執行處函覆系爭保存登記經塗銷後，前開建物屬未辦理保存登記之建物，上述民事確定判決並不影響前開建物之查封效力等語綦詳（見原處分卷第97頁至第99頁）；由此可知，因土地登記規則第141條第1項前段就假扣押部分規定之目的，係在禁止債務人就假扣押標的物為任意處分，則系爭保存登記乃依上述民事確定判決所為之塗銷登記，非債務人（即參加人豐田公司）之任意處分，復前開建物查封登記之效力經轉載登記在未辦理保存登記之建物（見原處分卷第101頁至第103頁），自不影響後續執行程序之進行，核屬該項第4款所定「其他無礙禁止處分之登記」之範疇，被告經徵詢原囑託查封登記之法院查明有無妨礙禁止處分登記情形後，認無礙執行效果，應予受理參加人江木清之塗銷登記，自屬有據。

㈢雖原告以其前就參加人豐田公司公同共有之前開建物，業經桃園地院以105年司執全字第397號強制執行事件，准予查封在案，倘系爭保存登記予以塗銷，參加人豐田公司就前開建物之權利狀態將回復至無所有權之狀態，原告先前依法查封之效力將化為烏有，因被告並非審判機關，無權逕行塗銷系爭保存登記為論據；然土地登記規則第141條第1項第4款所定「其他無礙禁止處分之登記」，旨在禁止債務人就假扣押標的物為任意處分，因系爭保存登記經塗銷後，原告本於債權人身分，對債務人即參加人豐田公司對前開建物公同共有之查封效力，轉載登記在未辦理保存登記之建物，上述民事確定判決並不影響前開建物之查封效力乙節，業據執行法院即桃園地院民事執行處函覆明確（見原處分卷第97頁至第99頁），被告並無以行政機關立場對是否構成「其他無礙禁止

處分之登記」予以判斷，自無原告所指將導致查封效力歸於消滅，抑或有被告逕以行政機關立場為判斷情形，此節所述，洵不足採。固桃園地院102年度重訴字第15號民事判決，主文第1項將「金山面」記載為「金面山」，且並未載明「大溪鎮」，有所疏漏；惟本件被告據予塗銷系爭保存登記者，乃該判決主文第2項之諭知事項，因該判決主文第2項明確記載系爭保存登記應予塗銷意旨，已得確認效力範圍，當無原告所述判決主文記載不明確之疑義，其以此為由，謂被告所為原處分有違誤之處，委屬無據。

㈣復參加人江木清係依土地登記規則第7條、第27條第4款規定，持以上述民事確定判決，以權利人身分，單獨向被告申請塗銷系爭保存登記，被告基此所為之原處分，核無不合；固原告猶謂參加人江木清僅係代位參加人豐鵬公司提起訴訟，既判力僅及於參加人豐田公司與豐鵬公司間，自無許參加人江木清以自己之名義，持憑該判決向被告申請塗銷系爭保存登記；但參加人江木清既係以參加人豐鵬公司債權人之身分，以自己之名義代位訴請法院塗銷系爭保存登記，核屬土地登記規則第27條第4款所稱之權利人，要無原告所述不符申請塗銷登記之資格，此一主張，亦屬無據。雖系爭保存登記塗銷後，桃園地院另於110年3月23日以105年度司執全字第397號民事裁定，駁回原告就前開建物所為之強制執行聲請（見本院卷㈠第49頁至第51頁），似謂塗銷系爭保存登記有礙原告之權利；然原告據予查封參加人豐田公司之公同共有權利，實則依憑在前開建物，自不論前開建物有無辦理所有權第一次登記，亦即系爭保存登記經塗銷後，查封效力轉載登記在未辦理保存登記之建物，無損原告聲請執行法院查封之效力。至執行法院駁回原告強制執行聲請之裁定，純屬執行法院依強制執行法第17條所為之判斷，非關乎系爭保存登記存否，且原告所查封之前開建物究否屬參加人豐田公司之公同共有權利，本屬民事糾葛，或為執行法院審查，抑或為相關當事人間民事訴訟解決，皆非被告所應審查事項，

亦非土地登記規則第141條第1項第4款關於「其他無礙禁止處分之登記」判斷內容；況原告對前開建物之查封效力既已轉載登記在未辦理保存登記之建物，仍可保障原告本於參加人豐田公司債權人身分之查封效力，並無受損，此與限制登記作業補充規定第20點「所有權或抵押權經查封登記未塗銷前，持憑法院確定判決申請塗銷所有權登記或塗銷抵押權登記，應不予受理」，旨在保障債權人之查封效力規範，亦不相當，被告所為之原處分即無違誤。

㈤是原告本係以前開建物為參加人豐田公司之公同共有權利為由，向執行法院聲請假扣押之強制執行，因系爭保存登記既經法院判決應予塗銷確定，且經執行法院即桃園地院民事執行處函覆上述民事確定判決並不影響前開建物之查封效力等語綦詳，核屬土地登記規則第141條第1項第4款所定「其他無礙禁止處分之登記」之範疇，被告經徵詢原囑託查封登記之法院查明有無妨礙禁止處分登記情形後，因前開建物查封之效力轉載登記在未辦理保存登記之建物，認無礙執行效果，應予受理參加人江木清之塗銷登記，所為之原處分自屬有據。至系爭保存登記塗銷後，執行法院另認前開建物非參加人豐田公司所有而予駁回原告之強制執行聲請，因前開建物查封之效力轉載登記在未辦理保存登記之建物，如前所述，此一決定純屬執行法院依強制執行法第17條所為之判斷，當不得以此反謂系爭保存登記之塗銷有礙原告之權利；則不論原告主張本件非屬土地登記規則第141條第1項第4款所定「其他無礙禁止處分之登記」之範疇，抑或被告就上述民事確定判決之效力範圍判斷有誤，或者參加人江木清不符申請塗銷登記資格等節，均無可採。

七、綜上所述，參加人豐田公司與豐鵬公司所為之系爭保存登記，業經參加人江木清另訴民事法院判決應予塗銷確定，且經被告徵詢原囑託查封登記之法院，查明並無妨礙禁止處分登記情形在案，核屬土地登記規則第141條第1項第4款所定「其他無礙禁止處分之登記」情形；故被告依參加人江木清

之申請，以原處分據予塗銷系爭保存登記，復通知參加人豐田公司與豐鵬公司，核無違誤，訴願決定遞予維持，亦無不合。從而，原告訴請將訴願決定及原處分撤銷，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造及參加人其餘攻擊、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。

九、依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　15　　日

臺北高等行政法院第一庭

審判長法　官　蕭忠仁

法　官　羅月君

法　官　黃翊哲

一、上為正本係照原本作成。

二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上訴理由，如於本判決宣示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（須按他造人數附繕本）。

三、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書。（行政訴訟法第241條之1第1項前段）

四、但符合下列情形者，得例外不委任律師為訴訟代理人。（同條第1項但書、第2項）

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. 上訴人或其法定代理人具備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、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。

㈡非律師具有右列情形之一，經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人	1. 上訴人之配偶、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. 上訴人為公法人、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，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出㈡所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中　　華　　民　　國　　111　　年　　12　　月　　15　　日

書記官　李芸宜