臺北高等行政法院判決

110年度訴字第960號
111年12月22日辯論終結

原　　告　豐田國際股份有限公司

代　表　人　陳信夫
原　　告　豐鵬欣業股份有限公司

代　表　人　陳樹木
共　　同
訴訟代理人　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

上列當事人間有關產權登記事務事件，原告不服桃園市政府中華民國110年7月12日府法訴字第1100098529、1100098530號及110年8月10日府法訴字第1100131859、1100131861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

一、事實概要：緣桃園市大溪區信義段348-1、348-2及348-3建號建物（重測前為三層段坑底小段431-1、431-2及431-3建號，下合稱系爭建物）於民國98年9月22日以第一次登記為原因，登記為原告公同共有（下稱系爭保存登記），嗣經訴外人江木清以系爭保存登記原因有無效之情形，以原告為被告，向臺灣桃園地方法院（下稱桃園地院）提起民事訴訟請求判決塗銷，經該院102年度重訴字第15號民事判決（下稱

系爭判決）諭知勝訴，並經臺灣高等法院103年度重上字第995號及最高法院107年度台上字第1796號民事判決駁回原告上訴後，江木清以110年3月29日溪電字第031570號土地登記申請書，檢附上開判決書及桃園地院108年6月3日民事判決確定證明書等文件，向被告申請塗銷系爭保存登記，被告遂經審查後於110年4月6日將系爭保存登記予以塗銷（下稱系爭塗銷登記案），並以110年4月7日溪地登字第1100004850號函通知原告（下稱110年4月7日通知函），再以110年4月9日溪地登字第1100005091號公告（下稱系爭公告）註銷原告所有之系爭建物權利書狀，並以110年溪電字第031570號通知（下稱第031570號通知，上開系爭塗銷登記案、110年4月7日通知函、系爭公告及第031570號通知合稱原處分）告知原告其所有之系爭建物權利書狀（書狀字號：98年溪建字4575至4580號）業經公告註銷，原告不服，提起訴願，經決定駁回，原告仍不服，遂提起本件行政訴訟。

二、原告起訴主張：

(一)系爭建物原告豐鵬欣業股份有限公司（下稱豐鵬公司）部分已為桃園地院99年執字第80360號案查封、原告豐田國際股份有限公司（下稱豐田公司）部分已為桃園地院105年司執全字第397號案查封，按限制登記作業補充規定第20點規定，建物查封情況未塗銷前，被告應不予受理申請塗銷所有權登記。現被告率然塗銷系爭保存登記，顯然違誤。另桃園地院99年執字第80360號案早已通知110年5月12日下午3時，就該案執行標的（包括系爭建物）鑑定價格陳述意見，即將進行拍賣程序。現被告違法塗銷系爭保存登記，且於公文上記載：「貴公司所有權已不存在」，除昧於民法最基本對所有權之定義外，又顯對新臺幣15億元多之拍賣程序，造成延誤，被告應負造成遲延之責任。

(二)原處分依據之系爭判決主文第一項除誤載該案起訴聲明事項「金山面」為「金面山」外，亦未明載大溪鎮，且目前全未裁定更正，亦就當事人聲明事項以外之事項（即系爭判決主

文第一項所述「桃園縣○○里○○○○○○○之○號建物第四、七、八、九層建物」）為裁判。是系爭判決未明確載示「金山面」與「大溪鎮」，故而於該判決書主文形式內容更正前，被告或訴願機關，皆無權以實體審查機關自居，而據此自行認定該判決主文有記載「金山面」與「大溪鎮」之事實，進而為本案塗銷登記之處分。

(三)另系爭判決主文第二項完全未明確載示「所有權」。而原處分機關之前開來函，卻率然認定有所有權塗銷之意思而逕行處分塗銷所有權，顯有違誤。查系爭建物第一次登記紀錄之建物謄本與異動索引謄本，就系爭判決主文所載之「98年9月22日」之登記項目，總共有3項以「第一次登記」為原因所為之登記，其中包括系爭建物標示部、原告豐鵬公司公同共有權利部及原告豐田公司公同共有權利部，而系爭判決並未明確載示其所判決塗銷之內容為98年9月22日何項登記內容。系爭判決主文所指應予以塗銷者並不明確，不明確之判決主文除前述其第1項位址錯誤或漏寫部分未更正確定外，其第2項未明確記載前述98年9月22日以第一次登記為原因所為之三項登記，何項登記應予以塗銷，故形式上，自不能以概括之主文內容認定系爭建物98年9月22日所有登記與98年9月22日登記以後之其他相關11項物權登記皆應塗銷。

(四)再查，系爭判決已告確定，然該案原告江木清並非為所有權人，其起訴身分為代位豐鵬公司提起該案之主參加訴訟。簡言之，豐鵬公司為建物第一次所有權登記之申請人，江木清在該案訴訟程序中，其以利害關係人身分，代位豐鵬公司提起訴訟，但訴訟結果僅對豐鵬公司與豐田公司有既判力之效力。惟既判力範圍仍為代位豐鵬公司行使塗銷之行為。因此，江木清以自己名義向被告申請塗銷登記，就判決書內容觀之，系爭行政程序即有違誤。形式上，江木清非所有權人，按前開判決內容，其僅為代位豐鵬公司之身分，並無權利直接申請系爭塗銷案。其應依法向法院民事執行處聲請執

行，始為適法。被告自行以司法機關之地位，逕為原處分，即有錯誤。

(五)又查，訴外人陳靖榆前針對桃園地院撤銷其聲請執行假扣押豐田公司之公同共有權利案（即本案之系爭建物），經臺灣高等法院110年度抗字第792號民事裁定認定執行法院既無逕行審判之權限，自應依強制執行法第16條規定，指示主張有排除強制執行權利之第三人，提起執行異議之訴，以資解決，不得逕行駁回強制執行之聲請。陳靖榆非江木清與原告間之訴訟之當事人，不受另案確定判決之拘束，況豐田公司既已登記取得系爭建物所有權，於依法定程序塗銷其所有權登記之前，除豐鵬公司以外之第三人不得否認其效力，執行法院自無從據以認定系爭建物非豐田公司所有，且豐田公司是否確為系爭建物所有權人，屬實體權利存否之爭議，執行法院並無逕行審判權限。參諸上開裁定之理由，可明確得知，陳靖榆依法仍為合法查封系爭建物之債權人，被告並非審判機關，無權逕行塗銷系爭建物之系爭保存登記，甚為明確。述被告既不得任意塗銷系爭保存登記，故其依法自亦無任意註銷系爭建物權利書狀之理由。

(六)並聲明：原處分及訴願決定均撤銷。

三、被告則以：

(一)土地登記規則第7條意在保護因信賴登記而取得土地權利之第三人，對於依土地登記規則作成之登記處分，尚須經法院為實體判斷，即法院判決塗銷登記確定者，登記機關始得以其確定判決之意旨為塗銷登記，惟仍應受土地登記規則第141條規定之限制。

(二)次按土地登記規則第141條第1項、法務部102年4月15日法律字第10203503110號函要旨，系爭建物經桃園地院以桃院晴99司執漢字第80360號及桃院豪九105年度司執全字第397號分別辦理查封及假扣押登記在案，然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號函已明確表示該判決結果並不影響系爭建物之查封效力，且最高法院107年

度台上字第1796號判決書第8頁判決理由中亦指出:「原審依被上訴人（即江木清）請求判決塗銷屬上訴人（即原告）公同共有之系爭建物保存登記，本非查封債務人豐鵬欣業股份有限公司之任意處分行為，且系爭全部建物因該塗銷登記回復為屬出資興建之豐鵬欣業股份有限公司所有，對目前系爭全部建物遭強制執行查封中之豐鵬欣業股份有限公司之債權人，包括上訴人在內，並無礙其等強制執行之效果，核無違反土地登記規則第141條第1項前段規定情形。」爰此，被告據以辦理系爭建物之判決塗銷登記當然屬於無礙禁止處分之登記，況系爭建物尚有未登記建物查封在案，並不影響後續執行程序之進行；是以系爭建物塗銷登記既無違反土地登記規則第141條第1項前段規定，即無再援用限制登記作業補充規定之必要，原告指被告違反限制登記作業補充規定一節，其主張應不成立。

(三)再按土地登記規則第27條第4款及內政部88年9月10日台內地字第8809530號函要旨，江木清為系爭判決勝訴之當事人，當然得依前開規定單獨申請登記，此法有明文；另原告指出被告通知內容未具體一事，被告係依土地登記規則第69條前段執行通知事宜，若原告對該登記案件有疑義，可依土地登記規則第24條申請調閱系爭登記案件之相關卷宗。另依內政部83年1月6日台內地字第8216481號函，被告將系爭登記予以塗銷，係依系爭判決主文辦理，於法自屬有據，並無原告所指被告自為審判機關之情事，原告如對系爭判決內容不服，應循司法救濟途徑為是。

(四)末按行政程序法第110條第3項，被告因前開判決塗銷登記構成土地登記規則第67條第6款規定之要件事實，據以公告註銷原告所有系爭建物權利書狀，於法即無不合，此有最高行政法院97年判字第1086號判決可資參照。

(五)並聲明：原告之訴駁回。

四、本院的判斷：

(一)按「（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。」土地法第37條定有明文。又依據土地法第37條第2項授權訂定之土地登記規則第7條規定「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。」；第27條第4款規定「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：…（第4款）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。」；第69條第1項前段規定「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。」；第141條第1項第4款規定「（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：…（第4款）其他無礙禁止處分之登記。」另依限制登記作業補充規定第20點規定「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項前段有關假扣押部分之規定，其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。

(二)經查，原告就系爭建物於98年9月22日辦理系爭保存登記後，江木清另向桃園地院提起民事訴訟，訴請確認原告間就系爭建物所為之債權行為及物權行為均無效，其等就系爭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，駁回豐田公司與豐鵬公司之上訴確定；俟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，復以110年4月7日通知函，通知原告，再以系爭公告註銷原告所有之系爭建物權利書狀等情，有系爭建物資料查詢畫面及系爭保存登記申請書（原處分卷第87-101頁）、110年3月29日溪電字第031570號土地登記申請書（原處分卷第1-2頁）、系爭判決及桃園地院民事判決確定證明書（本院卷第235-255頁、原處分卷第62頁）、臺灣高等法院103年度重上字第995號民事判決（本院卷第257-284頁）、最高法院107年度台上字第1796號民事判決（本院卷第285-293頁）、110年4月7日通知函（原處分卷第103頁）、系爭公告（本院卷第197頁）、第031570號通知（本院卷第193、195頁）在卷可稽，均堪信為真實。則原告就系爭建物所為之所有權第一次登記即系爭保存登記，既由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，則江木清自得持上揭民事判決單獨向被告申請塗銷系爭建物之系爭保存登記，被告據江木清之申請，以原處分塗銷系爭保存登記並通知原告，繼以公告註銷原告的權利書狀，均屬合法有據。

(三)原告雖主張系爭判決，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，且主文第2項未記載「所有權」而不明確云云。然查，本件被告據予塗銷系爭保存登記者，為系爭判決主文第2項所諭知「被告等（按即本案之原告）就坐落桃園縣○○鎮○○○○○段000之0、000之0、000之0建號建物（按即系爭建物），以第一次登記為原因（發生日期90年5月24日），經桃園縣大溪地政事務所於98年9月22日所為之登記，應予塗銷。」（本院卷第235頁）原處分之作成，與系爭判決主文第1項根本毫無關係，即使系爭判決主文第1項如原告所言有記載錯誤情事，亦不得據為原告有利之認定。且因系爭判決主文第2項

已明確記載系爭保存登記應予塗銷之意旨，已得確認效力範圍，亦無原告所述系爭判決主文第2項記載不明確之疑義，其以此為由，謂被告所為原處分有違誤之處，實屬無稽。

(四)原告復主張，江木清僅係代位豐鵬公司提起訴訟，既判力僅及於豐田公司與豐鵬公司間，自無許江木清以自己之名義，持憑民事確定判決向被告申請塗銷系爭保存登記云云。然查，江木清係以豐鵬公司債權人之身分，以自己之名義代位訴請桃園地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，自得持系爭判決並以自己名義，向被告申請塗銷系爭保存登記，要無原告所述不符申請塗銷登記之資格，原告此一主張，亦屬無據。

(五)又上揭土地登記規則第141條第1項前段規定，土地經辦理查封登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。其規範目的係在禁止債務人就查封標的物為任意處分，至於同條項但書第4款所謂「其他無礙禁止處分之登記」，係指無礙強制執行效果之登記。經查，被告依江木清執系爭判決申請塗銷原屬原告公同共有之系爭保存登記，本非債務人就查封標的物之任意處分行為，且陳靖榆就系爭建物所為查封登記之效力，仍轉載登記在未辦理保存登記之建物（見原處分卷第117頁至第119頁），自不影響後續執行程序之進行，核屬上述「其他無礙禁止處分之登記」之範疇，被告受理江木清之申請，並塗銷系爭保存登記，自屬有據。且陳靖榆提起行政訴訟，主張撤銷系爭塗銷登記案及110年4月7日通知函，亦經本院以110年度訴字第921號判決駁回在案，益證原告提出與本案無關之臺灣高等法院110年度抗字第792號民事裁定（本院卷第81-87頁），亦無從為原告有利之認定。

五、綜上所述，原告就系爭建物所為之系爭保存登記，業經江木清訴請民事法院判決應予塗銷確定，且經被告查明並無妨礙禁止處分登記情形，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；故被告依江木清之

申請，以原處分據予塗銷系爭保存登記，復通知原告，並註銷其等就系爭建物之權利證書，均核無違誤，訴願決定遞予維持，亦無不合。從而，原告訴請撤銷訴願決定及原處分，為無理由，應予駁回。又江木清為向被告申請作成原處分之人，本案訴訟之結果，可能損害其權利或法律上利益，本應依行政訴訟法第42條第1項規定，命其獨立參加訴訟。然江木清具狀向本院自陳為16年3月24日出生，現已95歲等語（本院卷第225頁），本院考量本案事證業經調查明確，且江木清年事已高，不應使其無端受此訟累，即使未經江木清獨立參加訴訟，亦不影響判決結果，故本院未命江木清為訴訟參加。

六、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。

七、依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　112　　年　　1　　月　　5　　日

臺北高等行政法院第二庭

審判長法　官　楊　得　君

法　官　李　明　益

法　官　高　維　駿

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	1.上訴人或其法定代理人具備律師資格

者，得不委任律師為訴訟代理人	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　　112　　年　　1　　月　　5　　日

書記官　陳　怡　如