臺北高等行政法院判決

111年度訴字第396號
112年1月5日辯論終結

原　　告　何永順
訴訟代理人　劉敏卿律師
被　　告　新北市中和地政事務所

代　表　人　陳素霞
訴訟代理人　鄭添鴻
　　吳岱蓁
參　加　人　松燁有限公司

代　表　人　鍾宏奇
參　加　人　李咨豫

　　何俊榮

上列當事人間所有權登記事件，原告不服新北市政府民國111年3月17日（案號：1112120022號）訴願決定（原處分：新北市中和地政事務所110年12月14日中登駁字第000265號通知），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：

參加人松燁有限公司（下稱松燁公司）、李咨豫、何俊榮受合法通知，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：

㈠原告與何水源、何碧蓉、何光輝、何秋鶯、何玲珠、何聰賢、參加人何俊榮同為何彩旋（已歿）之繼承人（下稱何彩旋之繼承人），因坐落新北市中和區安平段255地號土地（權利範圍1/4）及其上376建號建物（權利範圍全部，下稱系爭不動產）原登記為參加人何俊榮所有，原告、何水源以系爭不動產實為何彩旋之繼承人公同共有為由，分別對之提起民事訴訟，原告復向法院聲請假處分，先後經臺灣高等法院以109年度重上更一字第103號民事判決，及經臺灣新北地方法院（下稱新北地院）以104年度訴字第1265號民事判決，命參加人何俊榮應將系爭不動產之所有權，移轉登記與何彩旋之繼承人公同共有確定，另經新北地院以104年度全字第99號民事裁定，就系爭不動產准供擔保為假處分在案。俟何水源於民國110年8月26日持前開判決暨確定證明書等相關文件，向被告申請移轉登記與何彩旋之繼承人公同共有（收件字號：北中地登字第153320號），經被告以系爭不動產前經新北地院假處分在案，且未會同該案假處分債權人即原告申請，遂依土地登記規則第141條第1項第2款、第2項規定，通知何水源補正查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明；惟新北地院民事執行處於110年9月13日函復系爭不動產已由他債權人調卷執行中（106年度司執字第65085號），且何水源逾期未補正，被告乃依土地登記規則第57條第1項第4款規定，於110年9月23日以中登駁字第000209號通知，駁回何水源之申請。復何水源於110年9月29日又持憑相同證明文件，再次向被告申請系爭不動產之所有權移轉登記（收件字號：北中地登字第174100號），但因逾期未補正相關證明文件，仍經被告於110年10月26日以中登駁字第000237號通知，駁回所請。

㈡嗣原告於110年11月12日持憑相同證明文件，向被告申請系爭不動產之所有權移轉登記（收件字號：北中地登字第203610號），經被告於同年11月23日命原告補正；然在補正期間（110年11月26日）接獲新北地院民事執行處110年11月18日

函，敘明系爭不動產業經參加人松燁公司及李咨豫拍定並取得權利移轉證書，囑託塗銷其上假處分及抵押權登記，被告旋於當日辦畢塗銷登記並加註上述拍定人在案。另被告審酌原告逾期仍未補正，爰依土地登記規則第57條第1項第2款、第4款規定，於110年12月14日以中登駁字第265號駁回通知，申請駁回（下稱原處分）；然原告不服原處分，提起訴願，經新北市政府於111年3月17日以案號：第1112120022號訴願決定，訴願駁回；但原告猶不服訴願決定，故向本院提起行政訴訟。

三、原告主張：

新北地院民事執行處於110年11月18日即以電子公文，函請被告辦理系爭不動產塗銷查封及抵押權登記，被告已知系爭不動產業經拍定、並無其他債權人併案查封之事實，卻仍於110年11月23日命原告補正「無其他債權人併案查封之證明文件」，復以原告逾期未補正為由，駁回原告申請，實無理由；且被告110年11月26日辦理塗銷登記後，系爭不動產已處於無任何查封登記狀態，原告申請判決移轉登記之障礙已不存在，應無須再為補正。又依土地登記規則第61條第1項後段規定，應以掛件先後順序為登記；原告於110年11月12日提出申請時，系爭不動產仍登記為參加人何俊榮所有，依土地法及物權法公示及公信原則，除法律另有規定外，原告為優先申請辦理權利移轉登記之人，所請應無不許之理，故原告取得確定民事判決、申請判決移轉登記在先，參加人松燁公司與李咨豫拍定取得權利在後，應以原告之申請案為優先。蓋憲法保障人民之訴訟權，自包括保障提起訴訟後取得之勝訴判決結果，如該確定判決無法執行，豈非毫無實益；況系爭不動產之第二順位抵押權人與參加人松燁公司等係專業法拍公司，並非一般善意拍定人，不值得保護。至被告稱應補正土地增值稅、契稅、登記費等事項，均係被告受理申請案件後，由被告開立單據俾供原告繳納，並非原告應補正

而未能補正之事項，原處分顯有違誤等語。併為聲明：訴願決定及原處分均撤銷，被告應另為適法處分。

四、被告則以：

㈠依土地登記規則修法歷程可知，現行第141條第2項規定取得本案判決之假處分債權人，應檢具法院民事執行處核發查無調卷拍賣證明書，始得依法院確定判決為登記，無論是否進入執行程序，併案查封即生禁止移轉之效力，以貫徹法院囑託登記等價及土地登記機關不得為人民私權判斷之基本原則；又塗銷查封登記涉及人民私權範圍認定，須經法院囑託登記機關登記或塗銷，此競合優先順位之決定乃法院執行之順位，並非由土地登記機關逕行認定而為塗銷或登記。則系爭不動產經新北地院執行處辦竣假處分登記在案，原告為假處分登記之債權人，被告為釐清何水源之申請案，乃函請新北地院查明系爭不動產有無其他債權人併案查封或調卷拍賣、辦理判決移轉登記有無妨礙該限制登記禁止處分之情事，前經新北地院民事執行處110年9月13日函覆系爭不動產有其他債權人調卷執行中；嗣原告再於110年11月12日提出本件申請，惟當時系爭不動產之假處分登記尚未經法院囑託塗銷，原告亦無檢附查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件以憑辦，被告自無從准予登記。嗣被告於110年11月26日接獲新北地院民事執行處110年11月18日函文紙本，依民法第759條及強制執行法第98條第1項規定，系爭不動產已屬拍定人所有，僅非經登記不得處分該不動產，縱其上已無查封登記，被告仍無從准許原告登記案之申請；況原告仍有土地增值稅繳納或免稅或不課徵證明文件及契稅收據、免稅證明書或同意移轉證明書等其他應補正事項未補正，亦未繳納登記費、書狀費，被告乃於通知原告補正期滿後，以原處分駁回原告所請，認事用法並無違誤。

㈡另原告所憑法院民事判決並非形成判決，而為給付判決，尚不因前開民事判決即逕行取得系爭不動產之所有權；故系爭不動產既經其他債權人聲請查封拍賣，並經執行法院審酌後

予執行拍賣，自拍定人領有執行法院發給之權利移轉證書之日起，即已取得系爭不動產所有權，即便原告再持憑前開民事判決申請登記或提出異議，被告仍應依土地登記規則第57條第1項第3款規定駁回所請。雖新北地院民事執行處110年11月18日函文送達被告之時點晚於原告提出本件申請，惟該函文所為之囑託登記係依土地登記規則第147條所為，屬土地登記規則第61條第1項後段之除外規定情形，故無違反登記收件先後順序之疑義；至原告主張查封登記阻止確定判決執行力、第二順位抵押權人並非善意拍定人等節，均非登記機關得審究之範圍，應另循司法途徑解決等語，資為抗辯。併為聲明：原告之訴駁回。

五、參加人部分：

㈠參加人松燁公司、李咨豫略以：參加人松燁公司、李咨豫對於本件如何判決並無意見，僅希能保障渠等權益，勿造成司法資源浪費及損害權益等語。

㈡參加人何俊榮未於言詞辯論期日到場，亦未提出書狀作何聲明或陳述。

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；土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記：聲請為土地權利變更登記之件，經該管直轄市或縣（市）地政機關審查證明無誤，應即登記於登記總簿，發給土地所有權狀或土地他項權利證明書，並將原發土地權利書狀註銷，或就該書狀內加以註明；前條之登記尚未完畢前，登記機關接獲法院查封、假扣押、假處分或破產登記之囑託時，應即改辦查封、假扣押、假處分或破產登記，並通知登記聲請人，土地法第37條、第72條、第75條第1項、第75條之1定有明文。另依強制執行法第98條第1項規定，拍賣之不動產，買受人自領得執行法院所發給權利移轉

證書之日起，取得該不動產所有權，債權人承受債務人之不動產者亦同。

㈡再因法院、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；有依法不應登記，或逾期未補正或未照補正事項完全補正情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；登記，應依各類案件分別訂定處理期限，並依收件號數之次序或處理期限為之，其為分組辦理者亦同；除法令另有規定外，同一宗土地之權利登記，其收件號數在後之土地，不得提前登記；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，但有依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人情形為登記者，不在此限；有前項第2款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件；查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記，復為土地登記規則第27條第4款、第57條第1項第2款、第4款、第61條第1項、第141條第1項第2款、第2項、第147條前段所明訂。

㈢查原告與何水源、何碧蓉、何光輝、何秋鶯、何玲珠、何聰賢、參加人何俊榮同為何彩旋（已歿）之繼承人，因系爭不動產原登記為參加人何俊榮所有，原告、何水源以此實為何彩旋之繼承人公同共有為由，分別對之提起民事訴訟，原告復向法院聲請假處分，先後經臺灣高等法院以109年度重上更一字第103號民事判決，及經新北地院以104年度訴字第1265號民事判決，命參加人何俊榮應將系爭不動產之所有權，移轉登記與何彩旋之繼承人公同共有確定，另經新北地院以104年度全字第99號民事裁定，就系爭不動產准供擔保為假處分在案；俟何水源先後於110年8月26日、110年9月29日持前開判決暨確定證明書等相關文件，向被告申請移轉登記與

何彩旋之繼承人公同共有（收件字號：北中地登字第153320號、第174100號），經新北地院民事執行處於110年9月13日函復系爭不動產已由他債權人調卷執行中（106年度司執字第65085號），且經通知補正查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明未果，被告乃分別於110年9月23日、110年10月26日駁回何水源之申請；嗣原告於110年11月12日持憑相同證明文件，再次向被告申請系爭不動產之所有權移轉登記（收件字號：北中地登字第203610號），因被告在補正期間（110年11月26日）接獲新北地院民事執行處110年11月18日函，敘明系爭不動產業經參加人松燁公司及李咨豫拍定並取得權利移轉證書，囑託塗銷其上假處分及抵押權登記，被告旋於當日辦畢塗銷登記並加註上述拍定人在案，另審酌原告逾期仍未補正，爰於110年12月14日以原處分駁回原告所請等情，有系爭不動產登記謄本、原告申請書、前開判決暨確定證明書、被告歷次函文、補正及駁回通知書、新北地院民事執行處函覆、新北地院不動產權利移轉證明書等在卷可參（見本院卷第39頁至第59頁、第71頁至第83頁、第125頁至第136頁、第155頁至第162頁、第165頁至第193頁、第205頁至第207頁），復據調取前開民事裁判暨執行卷宗核閱無訛，足以信實。

㈣則原告於110年11月12日申請就系爭不動產所有權移轉登記該時，系爭不動產經辦理查封、假處分登記在案，其雖為（新北地院104年度全字第99號）該案假處分債權人，惟系爭不動產已由他債權人調卷執行中（新北地院106年度司執字第65085號），有土地登記規則第141條第1項第2款，土地經辦理查封未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記情事，且原告亦未依限檢具法院民事執行處核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件，被告自無從准予登記；復因系爭不動產已經查封登記在案，依土地登記規則第147條前段規定，應經原囑託登記機關即新北地院之囑託，始得辦理塗銷登記，亦即在原告補正期間，系爭不動產

另由參加人松燁公司及李咨豫拍定並取得權利移轉證書，查封登記塗銷後，依強制執行法第98條第1項規定，系爭不動產已歸屬參加人松燁公司及李咨豫所有，而非參加人何俊榮所有，被告應無從准許原告登記案之申請。是被告以系爭不動產已歸屬參加人松燁公司及李咨豫所有，有依法不應登記，且原告逾期未補正查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明，乃於110年12月14日以原處分駁回原告所請，核無違誤。

㈤固原告以新北地院民事執行處早於110年11月18日即以電子公文，函請被告辦理系爭不動產塗銷查封及抵押權登記，且被告110年11月26日辦理塗銷登記後，該時系爭不動產業經拍定、並無其他債權人併案查封，被告即應准許原告之申請所有權移轉登記案，毋庸再於110年11月23日命予補正，應依土地登記規則第61條第1項後段規定，按掛件先後順序為登記，亦即應以原告為優先申請辦理權利移轉登記之人，受理本件登記等語為據；然原告依土地登記規則第141條第2項規定，本負有檢具查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明義務，此係為查明有無他債權人就同一執行標的物有為併案查封或調卷拍賣情事，以確保查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產或清算登記等效力，縱新北地院民事執行處曾於110年11月18日以電子公文，函請被告辦理系爭不動產塗銷查封及抵押權登記，惟此僅個別執行事件之通知，究另有無其他應停止登記之事由存在，不一而足，尚難謂原告毋庸檢具查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明，此節主張，委不足取。況系爭不動產之所以辦理塗銷查封登記，乃因參加人松燁公司及李咨豫已經拍定並取得權利移轉證書，雖新北地院發給渠等系爭不動產權利移轉證書為110年11月24日（見本院卷第205頁至第207頁），在原告110年11月12日申請日期之後，但參加人松燁公司及李咨豫乃依強制執行法第98條第1項規定，而取得系爭不動產所有權，僅依民法第759條規定，應經登記後，始得處分其物權；換言之，不論被

告何時受理原告之申請案，在參加人松燁公司及李咨豫取得系爭不動產權利移轉證書之際，原告既未依規定補正查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明，被告無從准為所有權變更登記，參加人松燁公司及李咨豫即已取得系爭不動產之所有權，為土地登記規則第61條所稱「除法令另有規定」情形，不受土地權利登記收件號數先後之限制，被告基此逕行辦畢塗銷登記並加註上述拍定人，另以原處分駁回原告本件申請案，當屬適法。

㈥至原告所持臺灣高等法院109年度重上更一字第103號，及新北地院104年度訴字第1265號民事確定判決，固命參加人何俊榮應將系爭不動產之所有權，移轉登記與何彩旋之繼承人公同共有；惟此僅屬給付判決性質，其效力仍待參加人何俊榮履行，或法院強制執行，與一般債權人地位相同，非有無待強制執行或辦理土地移轉登記即可實現判決內容，更無關系爭不動產其上抵押權人或拍定人是否為善意之第三人而有不同。故原告主張其應受憲法之訴訟權保障，可逕予實現前開判決內容，或因系爭不動產之第二順位抵押權人與參加人松燁公司不值得保護等節，亦屬無據；是被告以原告申請案有依法不應登記，及逾期未補正為由，爰依土地登記規則第57條第1項第2款、第4款規定，以原處分駁回其申請，洵無違誤。

七、綜上所述，原告主張被告應准許其申請就系爭不動產，命參加人何俊榮移轉登記與何彩旋之繼承人公同共有一案（收件字號：北中地登字第203610號），因其未依規定補正查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明；且在原告補正期間，系爭不動產已因拍定而歸屬參加人松燁公司及李咨豫，而非參加人何俊榮所有，被告亦無從准許原告之申請。是被告依土地登記規則第57條第1項第2款、第4款規定，於110年12月14日以原處分駁回原告所請，並無違誤，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均撤銷，被告應另為適法處分，為無理由，應予駁回。

八、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。

九、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　　2　　月　　9　　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	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。

者，亦得為上訴審訴訟代理人	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　　2　　月　　9　　日

書記官　李芸宜