

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第一庭

112年度訴字第502號

113年1月25日辯論終結

原告 許俊美

訴訟代理人 蔡調彰 律師

被告 臺北市古亭地政事務所

代表人 蔣門鑑（主任）

訴訟代理人 曾逸筠

黃俊源

參加人 祭祀公業法人桃園縣周勝福

代表人 周武雄

訴訟代理人 林禮模 律師

上列當事人間有關土地登記事務事件，原告不服臺北市政府中華民國112年4月20日府訴二字第1116088534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：

緣參加人祭祀公業法人桃園縣周勝福於民國111年10月24日，依土地登記規則第27條第4款規定，檢附與原告間塗銷地上權登記事件之歷審民事判決（即臺灣臺北地方法院109年11月5日108年度重訴字第540號判決、臺灣高等法院110年5月25日110年度重上字第31號判決、最高法院110年8月31日

110年度台上字第2551號裁定，下稱另民事事件判決）及民事判決確定證明書，就其所有臺北市中正區河堤段1小段256、256-1地號土地（下稱系爭土地），向被告申請就設定權利人為原告之地上權登記（下稱系爭地上權，設定登記時登載之設定義務人仍為原登記之土地所有權人陳○盛、許李○華、鄭○環、陳吳○蓮《下稱陳○盛等4人》），有關地上權存續期間登記為「不定期限」者，應變更登記為至「109年12月31日止」，經被告以收件字號111年中正一字第035120號受理（下稱系爭申請），被告審查後依土地登記規則第27條第4款規定，於111年10月27日准依系爭申請而將系爭地上權之存續期間由「不定期限」者變更為「至109年12月31日止」之地上權存續期間變更登記（下稱原處分1），並以111年10月31日北市古地登字第1117015337號函（本院卷第31頁）通知原告。原告提出111年11月3日申請書（下稱原告申請）表明不服原處分而請求撤銷，經被告以系爭申請乃原告另提出撤銷原處分之申請案，並作成111年11月30日古登駁字第000208號駁回通知書（下稱原處分2，與原處分1下合稱原處分），遞經臺北市政府訴願決定駁回，遂提起本件訴訟。

二、本件原告主張：

- (一)本件參加人於系爭申請提出之另民事事件判決，未將必須合一確定之地上權設定義務人陳○盛等4人，依民事訴訟法（下稱民訴法）規定列為共同被告，各該確定裁判效力依民訴法第401條將不及於地上權設定義務人陳○盛等4人，應為無效之判決；且依土地登記規則第26條、民法第832條規定，前於88年1月21日間登記之地上權義務人為陳○盛等4人，參加人應非土地登記規則第26條規定之權利人及義務人，應不得適用土地登記規則第27條規定單獨提出系爭申請。又另民事事件判決附表所示「登記日期107年5月2日」、「登記原因讓與」之地上權登記，實係訴外人許中美「讓與」返還原告系爭地上權55%，並非88年1月21日原告與

01 陳○盛等4人設定登記之地上權，應不得據以作成原處分1而
02 為地上權存續期間之變更登記，為此訴請撤銷原處分1，且
03 原告提出系爭申請，係不服原處分1，因被告作成原處分2且
04 經訴願決定主文第1項予以駁回，為此一併訴請撤銷等語。

05 (二)並聲明：訴願決定主文第1項及原處分均撤銷。

06 三、本件被告則以：

07 (一)另民事事件判決業經法院依民訴法第249條規定審認雙方當
08 事人係適格無誤，方為判決，且系爭土地早於90年5月7日即
09 經以判決回復所有權之登記原因而回復登記為參加人所有，
10 系爭地上權登記尚列載之陳○盛等4人為當初設定系爭地上
11 權之所有人，目前既已非土地所有權人，亦已非系爭地上權
12 之義務人，參加人本於目前土地所有權人地位起訴並經判決
13 確定，依民訴法第401條規定，另民事事件判決對當事人包
14 含原告即有既判力，參加人係依土地登記規則第27條第4
15 款、民訴法第400條、第401條等規定，當可持另民事事件單
16 獨申請系爭地上權存續期間變更登記，並不須系爭地上權登
17 記列載之權利人與義務人雙方會同申請。又系爭地上權原本
18 由原告與原土地所有權人陳○盛等4人於88年1月18日向被告
19 申辦並經登記，嗣後原告曾於90年5月31日向被告申辦將系
20 爭地上權權利範圍100分之55讓與登記與訴外人許中美，亦
21 即系爭地上權之權利人由原告單獨享有而變更登記為原告、
22 訴外人許中美所共有，其後訴外人許中美復於107年4月30日
23 再向被告申請將其前取得之系爭地上權權利範圍100分之5
24 5，又讓與登記與原告而將系爭地上權回復為原告單獨取
25 得，就系爭地上權本身均為同一地上權，最近一次讓與所列
26 載之系爭地上權登記日期「107年5月2日」，僅表述登記原
27 因「讓與」之最近一次權利異動登記日期，並非不同之地上
28 權，被告就參加人之系爭申請，以原處分1核准而變更登記
29 在案，均符合規定；另系爭申請既經被告審查無誤並辦竣登
30 記在案，原告申請主張依土地登記規則第57條規定予以駁回

云云，即無從辦理，因此才作原處分2否准原告申請，且原告仍訴請撤銷原處分2，亦無起訴之實益等語，資為抗辯。

(二) 並聲明：駁回原告之訴。

四、本件參加人陳述意見則以：

(一)系爭地上權自88年1月21日完成地上權設定登記後即對外生效力，至於設定系爭地上權時之地上權人與土地所有權人間雖有訂立系爭地上權設定契約，關於此設定契約事後有無經簽約當事人讓與，或契約當事人與後續登記列載之土地所有權人有無不同，基於用益物權經移轉登記之讓與性，設定契約當事人為何人，實與系爭地上權有經設定登記之效力無關，本件參加人既已於90年5月7日以判決回復系爭土地之所有權登記，即為系爭土地所有權人而受其上所設定系爭地上權之限制，與系爭地上權設定契約當初由何人所簽立無涉，更得基於系爭土地所有人之地位提起另民事事件判決之訴訟，及依判決結果請求被告辦理登記，另民事事件判決效力雖不及於原地上權設定義務人陳○盛等4人，並無礙參加人之主張及訴請變更存續期間之系爭地上權同一性，原告訴請撤銷，應無理由等語，資為抗辯。

(二)並聲明：駁回原告之訴。

五、本件如事實概要欄所示事實，除下述所示爭點外，其餘為兩造所不爭執，並有系爭土地（列載設定系爭地上權）登記謄本（本院卷第27至29頁）、系爭申請暨檢附之另民事事件判決、確定證明書等資料（原處分可閱卷第3至26頁）、原告申請（原處分可閱卷第28至29頁）、111年10月31日北市古地登字第1117015337號函（本院卷第31頁）、原處分1（本院卷第27、29頁）、原處分2（本院卷第33頁）、訴願決定（本院卷第49至57頁）影本等件在卷可稽，堪認與事實相符。而兩造既以前詞爭執，則本件所應審究之主要爭點厥為：另民事事件判決之當事人，雖不包含系爭土地經設定地上權時所登載之設定義務人即訴外人陳○盛等4人，是否足使該判決不符合土地登記規則第27條第4款規定「因法院判

01 決確定」之登記情由？被告依參加人之申請作成原處分1，
02 是否適法有據？被告另作成否准處分（即原處分2）及訴願
03 決定主文第1項，結論上是否有錯誤？原告訴請撤銷是否有
04 理？

05 六、本院之判斷如下：

06 (一)按土地法第37條規定：「（第1項）土地登記，謂土地及建
07 築改良物之所有權與他項權利之登記。（第2項）土地登記
08 之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事
09 項之規則，由中央地政機關定之。」依同法第37條第2項規
10 定授權訂定之土地登記規則第7條規定：「依本規則登記之
11 土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，
12 登記機關不得為塗銷登記。」第26條規定：「土地登記，除
13 本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」第
14 27條第4款規定：「下列登記由權利人或登記名義人單獨申
15 請之：……四、因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、
16 法院判決確定之登記。」第56條規定：「有下列各款情形之
17 一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人
18 於接到通知書之日起15日內補正：……三、登記申請書記載
19 事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不
20 符，而未能證明其不符之原因。……。」第57條第1項第2至
21 4款、第3項規定：「（第1項）有下列各款情形之一者，登
22 記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：
23 ……二、依法不應登記。三、登記之權利人、義務人或其與
24 申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。四、逾期
25 未補正或未照補正事項完全補正。……（第3項）依第1項第
26 3款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭
27 解決機制處理。」第69條1項前段規定：「由權利人單獨申
28 請登記者，登記機關於登記完畢後，應即以書面通知登記義
29 務人。……。」上開規定均係為執行母法所為細節性、技術
30 性規定，經核且無違母法授權之意旨，自得予以適用。而由
31 上開規定可知，土地登記程序應依土地法及土地登記規則等

01 相關規定辦理，並應對於申請登記內容及申請人提出之文書
02 及證明資料，有本於職權依法審查之權責，惟登記機關對申
03 請登記原因所涉之私法上法律關係，並無確認之權限，其權
04 利歸屬之認定，應由司法機關經由審判以裁判確定之，登記
05 事項有關而涉及私法上權利存否爭議時，因關於人民私權之
06 確定，屬國家司法權範圍，人民發生私權爭執時，應循民事
07 訴訟程序由民事法院確定之，登記機關並非有權為終局認定
08 之司法機關，此所以土地登記規則第7條規定除另有規定，
09 登記機關未經法院判決塗銷確定，不得為塗銷登記，惟若業
10 經司法判決確定，並肯認登記權利人所申請登記之權利確屬
11 存在而依同規則第27條第4款規定單獨申請登記者，登記機
12 關即應依據該確定判決審查登記內容是否合法，以為登記申
13 請准駁之處分。

14 (二)次按民法第832條規定：「稱普通地上權者，謂以在他人土
15 地之上下有建築物或其他工作物為目的而使用其土地之
16 權。」99年2月3日修正公布、6個月後施行之第833條之1規
17 定：「地上權未定有期限者，存續期間逾二十年或地上權成
18 立之目的已不存在時，法院得因當事人之請求，斟酌地上權
19 成立之目的、建築物或工作物之種類、性質及利用狀況等情
20 形，定其存續期間或終止其地上權。」修正之立法理由第2
21 點即指明：「二、地上權雖未定有期限，但非有相當之存續
22 期間，難達土地利用之目的，不足以發揮地上權之社會機
23 能。又因科技進步，建築物或工作物之使用年限有日漸延長
24 趨勢，為發揮經濟效用，兼顧土地所有人與地上權人之利
25 益，爰明定土地所有人或地上權人均得於逾二十年後，請求
26 法院斟酌地上權成立之目的、建築物或工作物之各種狀況而
27 定地上權之存續期間；或於地上權成立之目的不存在時，法
28 院得終止其地上權。又此項請求係變更原物權之內容，性質
29 上為形成之訴，應以形成判決為之。」另民法物權編施行法
30 第13條之1亦明文前開規定，溯及適用於修正前未定期限之
31 地上權。

01 (三)本件被告就參加人之系爭申請，以原處分1准予變更系爭地
02 上權之存續期間登記，核無違誤，原處分2之結論，據此亦
03 無不合：

04 1.本件兩造及參加人均不爭執系爭土地所有權，係於90年5
05 月7日以登記原因為「判決回復所有權」，由訴外人陳○
06 盛等4人名義回復登記為參加人所有，而前開回復登記為
07 參加人所有前之88年1月21日，曾經斯時登記名義所有人
08 即陳○盛等4人為設定義務人、原告為地上權人而辦理系
09 爭地上權設定登記在案（登記原因發生日期：87年12月20
10 日，存續期間：不定期限，本院卷第181頁），嗣後系爭
11 地上權之應有部分100分之55權利，曾於90年6月6日因讓
12 與而由原告移轉登記與訴外人許中美，嗣又於107年5月2
13 日因讓與而登記為原告（至此原告有系爭地上權全部，本
14 院卷第191頁），及系爭土地中256-1地號土地，係於98年
15 8月18日自256地號土地逕為分割登記且有一併轉載系爭地
16 上權登記等情，有系爭土地登記謄本及異動索引表、異動
17 清冊影本等件附卷可稽（本院卷第27至29頁、第167至191
18 頁）。由上開情形可知，系爭地上權設定登記以原告為地
19 上權人時，係依斯時系爭土地名義上所有人即訴外人陳○
20 盛等4人與原告之約定辦理，參加人並未曾與原告間成立
21 系爭地上權之債權或物權契約關係，甚為明確。

22 2.其次，本件參加人提出系爭申請，係執另民事事件判決確
23 定資料為憑，主張該確定判決對原告、參加人有既判力為
24 由，依土地登記規則第27條第4款規定申經被告核准將系
25 爭地上權之存續期間由「不定期限」變更為「至109年12
26 月31日止」，亦有系爭申請書、檢附之另民事事件判決資
27 料及系爭地上權存續期間之終期變更登記為109年12月31
28 日之土地登記謄本影本等件在卷可資比對（原處分可閱卷
29 第3至26頁、本院卷第27至29頁）。觀之另民事事件判
30 決，係由參加人任原告、以本件原告為被告而起訴，判決
31 理由業已清楚說明參加人係居於系爭土地所有人之地位，

就原本未定有期限之系爭地上權，屬於得依民法第833條之1規定請求法院改定存續期間之當事人地位，並就參加人係於108年間提起該訴訟，及系爭地上權成立目的、建築物種類、性質及利用狀況等情詳予說明斟酌情形理由後，方以改定存續期間至109年12月31日止為適當；基於民事訴訟法第400條第1項明定：「除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。」第401條規定：「確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。」被告據以審核而肯認系爭地上權之權利人即本件原告、義務人即所有權遭限制之系爭土地所有人即參加人，均受另民事事件判決之既判力所及，符合民法第833條之1規定，乃以原處分1將系爭地上權之存續期間由「不定期限」變更登記為「至109年12月31日止」，基於系爭地上權原本約定之存續期間終期，確經另民事事件判決依民法第833條之1規定作成形成判決而有變更之形成力，原告、參加人本當受其所拘束，被告認定此情業已符合土地登記規則第27條第4款規定情由，且得由參加人單獨申請變更登記，所為認事用法，核無違誤。

- 3.原告雖主張系爭地上權其前之設定義務人既為訴外人陳○盛等4人，謂參加人提起民法第833條之1規定之訴時，尚須以陳○盛等4人為被告，方屬適格云云，惟其所陳訴外人陳福勝等4人已非系爭土地所有人，其上經設定之系爭地上權物權關係，並無從影響其等對系爭土地所有權之行使或有何妨害其等權益之問題，系爭地上權之物權關係實與其等全然無涉；又縱使系爭地上權尚列載設定義務人為訴外人陳○盛等4人，亦僅係出於斯時系爭地上權設定登記當時之申請內容而來，並據被告陳明嗣後系爭土地所有權回復登記為參加人所有時，就系爭地上權之設定義務人，並未經申請變更登記而持續留存該登載，以參加人未曾同意或參與系爭地上權設定之債權或物權關係，既如前

述，參加人確亦無申辦此部分設定義務人變更之依據暨理由，反而可見此登載僅足以表明斯時系爭地上權登記之設定內容，在系爭土地嗣後業據參加人單獨所有，參加人且係本於單獨所有人地位，方訴請法院為民法第833條之1規定之形成判決（即另民事事件判決）等情況下，參加人與訴外人陳○盛間，就系爭地上權存續期間為何之物權關係，絲毫無權利或義務共同可言，訴外人陳○盛等4人於喪失系爭土地所有人地位時，更不再續為系爭地上權設定之物權關係當事人（此與設定時之債權關係，尚有不同），自無從適用民訴法第53條關於須一同起訴等關於必要共同訴訟之規定，原告卻謂另民事事件判決就此有當事人不適格之違誤，甚或謂參加人應不得單獨提出系爭申請云云，容屬曲解，毫不足採，以其復自承並未曾就此另行民事救濟而論，更無適用土地登記規則第57條第1項第3款之餘地。至於原告另爭執系爭地上權設定後，其中應有部分100分之55權利曾經移轉登記與訴外人許中美，嗣後方又回復為原告，謂與設定時之地上權應有不同云云，並未見其具體陳明此節有何造成系爭地上權無從適用民法第833條之1規定資以起訴之憑據，以另民事事件判決之訴訟標的，亦係針對繫屬時之系爭地上權現狀，原告此部分主張，仍不足以動搖原處分1為合法有據之認定。

4. 此外，111年11月3日之原告申請（原處分可閱卷第28至29頁），外觀上雖列載申請書之名，所陳內容實在表明不服原處分1之旨，且提出之時間尚在法定訴願期間內，原告主張斯時有不服原處分1而為救濟之意，即為有據；被告雖因原告列載之外觀而僅以另申請案辦理，繼之以原處分2否准原告關於撤銷原處分1之申請，訴願決定主文第1項，因此亦僅就原處分2否准原告申請之適法性加以審理，但參諸訴願決定主文第1項之理由，仍須就原處分1之合法性說明論據暨理由，尚堪認原告就原處分1向本院訴請撤銷部分，仍已符合須踐行訴願前置程序之要件，以原

處分1復非裁量處分性質，此訴願決定審認之程序標的是否有誤會或瑕疵，亦尚無礙原告此部分起訴當係合法，本件就此仍應實體審認。又就原處分2部分，縱使被告有前述未審究原告申請，實僅係原告不服原處分1而為救濟之意，程序上或無再以原處分2否准之必要，惟無論如何，此節乃出於原告申請書有表明提出申請之文字而來，且被告既係以原處分1係合法為前提而以原處分2否准原告申請，就結論而言，仍無不合，自亦無依原告主張而撤銷原處分2之必要。

七、從而，原告主張各節，均無可採，本件被告所為原處分，均無違誤，訴願決定主文第1項維持原處分2，結論上亦無不合。原告仍執前詞，訴請撤銷，為無理由，應予駁回。

八、本件事證已臻明確，兩造其餘主張、陳述及證據，均無礙本院前開論斷結果，爰不予一一論述，併予指明。

據上論結，本件原告之訴為無理由，依行政訴訟法第98條第1項前段，判決如主文。

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

審判長法官 蕭忠仁

法官 羅月君

法官 林麗真

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，向本院高等行政訴訟庭提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內補提理由書；如於本判決宣示或公告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（均須按他造人數附繕本）。

三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，逕以裁定駁回。

四、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49條之1第1項第3款）。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3項、第4項）。

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、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，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)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(一)、(二)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(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。	

中 華 民 國 113 年 2 月 29 日

書記官 謝貽婷