

有關函詢民事訴訟法第 254 條第 9 項但書規定，涉及土地登實務事宜疑義 1 案  
發文機關：內政部

發文字號：內政部 107.03.30. 台內地字第1070408366號函

發文日期：民國107年3月30日

主旨：有關貴秘書長函詢民事訴訟法第 254 條第 9 項但書規定，涉及土地登記實務事宜疑義 1 案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴秘書長 107 年 2 月 22 日秘台廳民一字第 1070005149 號函。
- 二、按法院因債權人聲請就債務人之財產予以假處分查封，以限制債務人處分其財產。為配合依強制執行法、民事訴訟法等規定辦理假處分查封登記，土地法第 75 條之 1 及土地登記規則第 138 條明定，登記機關接獲法院囑託辦理假處分查封登記時，應即辦理登記。次按同規則第 141 條規定，土地經法院囑託辦理假處分查封登記後，除有繼承等但書情形者外，登記機關應依法院囑託之禁止事項停止與其權利有關之新登記；在未塗銷該假處分查封登記前，倘另有受理與該權利有關之登記申請案，即依同規則第 57 條第 1 項第 2 款依法不應登記之規定予以駁回。
- 三、次查 106 年 6 月 14 日公布修正民事訴訟法第 254 條，增訂第 9 項「但被告及第三人已就第 5 項之權利或標的物申請移轉登記，經登記機關受理者，不在此限。」但書規定，揆其目的似係考量於不動產交易實務，第三人與被告交易時倘查閱土地登記簿所有權人為被告且無訴訟繫屬事實登記，並據此簽約及繳付交易價金，惟嗣其向登記機關申辦不動產處分登記時，卻載有訴訟繫屬事實登記，將致生交易糾紛，爰就原告得申請訴訟繫屬事實登記之時點，明定於「第三人申請移轉登記，經登記機關受理」前，俾保護善意第三人及交易安全，並以兼顧法院辦理訴訟繫屬申請案件之裁定審查時效。（民事訴訟法第 254 條第 9 項修正理由、貴院 106 年 6 月 9 日民事訴訟法第 254 條等修正條文說明會會議紀錄第 48、49 頁參照）。
- 四、茲就本案函詢案例有否與旨揭但書規定情形相符 1 節，依來函所述，甲乙已於原告向法院提起訴訟前向登記機關申請移轉登記並經受理在案，惟嗣因不可歸責其等之事由致遭地政機關駁回，故僅得於除去該阻卻申請登記事由後始得再次申請登記。然就不動產交易實務而言，似有前揭修正理由所考量保護善意第三人及交易安全之情形，惟得否予以適用該規定，並使該第三人事後得依民事訴訟法施行法第 4 條之 5 第 2 項規定提出異議及法院個案審查途徑處理，因涉及貴管法律解釋事宜，建議貴秘書長得就相關規定、立法理由及保護交易安全等面向綜合考量。
- 五、另倘認有旨揭規定之適用，併建議就其適用案件似得參考下列原則認定：（一）申請登記之義務人與訴訟之被告同一、（二）前後申請登記案件申辦登記之法律關係（即當事人、不動產標的及登記原因）是否同一、（三）是否具有不可歸責事由，例如來函所述經他人辦理假處分查封登記，而遭地政機關駁回登記申請案，且該假處分查封登記嗣經塗銷。又就登記實務作業，上開登記情形得由該第三人檢具已向登記機關申請登記文件，或向登記機關查詢佐證，併此敘明。
- 六、以上建議意見，謹供貴秘書長參酌。