臺北市政府 112.02.22.　府訴二字第 1116088715 號訴願決定書

訴　　願　　人　○○○
訴 願 代 理 人　○○○律師
　　送達代收人：○○○
訴 願 代 理 人　○○○律師
　　送達代收人：○○○
原 處 分 機 關　臺北市中山地政事務所

訴願人因所有權移轉登記等事件，不服原處分機關民國 111 年 12 月 1 日中登駁字第 000274 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人委由代理人○○○（下稱○君，○君復委任○○○為複代理人）檢附其與案外人○○○（下稱○女）簽訂之不動產買賣契約書、抵押權設定契約書、身分證、系爭不動產所有權狀影本等相關文件，以原處分機關民國（下同）111 年 11 月 28 日收件中山字第 0158620 號、第 0158640 號土地登記申請書，就○女所有之本市中山區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍：70/90152）及同段同小段 xxxx、xxxx 建號建物（門牌：臺北市中山區○○○路○○段○○巷○○號○○樓之○○，權利範圍：全部；臺北市中山區○○○路○○段○○巷○○樓門牌房屋地下層，權利範圍：8/15280 ；與上開土地合稱系爭不動產）向原處分機關連件申辦買賣之所有權移轉登記予訴願人所有及抵押權設定登記予○○股份有限公司（下稱系爭申請案）。

二、嗣案外人○○○（下稱○君）於 111 年 11 月 29 日以申請書檢附 110 年 10 月 19 日致臺灣臺北地方法院民事庭民事起訴狀、 111 年 10 月 13 日致臺灣臺北地方法院家事庭家事起訴狀、 111 年 9 月 10 日 111 年度偵字第 9398 號臺灣臺北地方檢察署檢察官不起訴處分書等資料，向原處分機關主張因與○女就系爭不動產有遷讓房屋及確認婚姻關係存在之訴訟進行中，且○女告訴其竊佔系爭不動產案件業經不起訴處分等；經原處分機關審認系爭申請案登記之權利人、義務人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規

定，以 111 年 12 月 1 日中登駁字第 000274 號駁回通知書（下稱原處分）駁回系爭申請案。原處分於 111 年 12 月 3 日送達，訴願人不服，於 111 年 12 月 12 日經由原處分機關向本府提起訴願， 112 年 2 月 3 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 37 條規定：「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。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第 34 條第 1 項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第 57 條第 1 項第 3 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：……三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執。」

內政部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函釋：「……又按土地登記規則第 51 條第 1 項規定……所稱『爭執』指對於申請登記之法律關係有爭執而言……。」（按：原土地登記規則第 51 條修正後為第 57 條）

89 年 9 月 21 日台內中地字第 8916841 號函釋：「按『有左列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請……登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者……』為土地登記規則第 51 條第 1 項所明定，本案當事人既因涉及私權爭執而依法起訴，在未經法院判決確定前，登記機關不得辦理登記，依照上開規定，得予以駁回登記之申請，並將登記申請書件全部發還申請人。」（按：原土地登記規則第 51 條修正後為第 57 條）

二、本件訴願理由略以：土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所稱權利關係人既限於與申請登記之法律關係有關之人，自應認該款所定之爭執，並非泛指以申請登記之不動產為標的之所有法律關係之爭執；臺灣臺北地方法院 110 年度訴字第 6940 號裁定固裁定停止〇女與與〇君間之遷讓房屋事件，實因〇君抗辯離婚無效提出確認婚姻關係存在之訴，遂

停止訴訟程序，均非與本件申請登記之法律關係有關之爭執，請撤銷原處分。

三、查訴願人委由代理人〇君檢具相關文件，向原處分機關提出系爭申請案，經案外人〇君於 111 年 11 月 29 日以申請書向原處分機關主張因與〇女就系爭不動產有遷讓房屋及確認婚姻關係存在之訴訟進行中，且〇女告訴其竊佔系爭不動產案件業經不起訴處分等，經原處分機關審認系爭申請案登記之權利人、義務人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回所請，有系爭申請案土地登記申請書、 111 年 11 月 29 日申請書及所附附件等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所稱權利關係人既限於與申請登記之法律關係有關之人，自應認該款所定之爭執，並非泛指以申請登記之不動產為標的之所有法律關係之爭執；臺灣臺北地方法院 110 年度訴字第 6940 號裁定固裁定停止〇女與〇君間之遷讓房屋事件，實因〇君抗辯離婚無效提出確認婚姻關係存在之訴，遂停止訴訟程序，均非與本件申請登記之法律關係有關之爭執云云。經查：

（一）按登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請，為土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所明定，該規定僅賦予原處分機關審查登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有無私權爭執之權限，而未賦予原處分機關審查該爭執孰有理由之權限，此依該規定文義觀之自明。是地政機關應審認者，乃異議人提出之私權爭執證明文件，是否影響申請登記之法律關係，如有影響即應依前開規定駁回登記申請，至私權爭執是否有理由，尚難謂屬地政機關應審認事項。

（二）查訴願人與案外人〇女訂立系爭不動產買賣契約書，嗣由訴願人委由代理人〇君檢具相關文件，向原處分機關提出系爭申請案，經案外人〇君於 111 年 11 月 29 日以異議申請書向原處分機關主張因與〇女就系爭不動產有遷讓房屋及確認婚姻關係存在之訴訟進行中，且〇女告訴其竊佔系爭不動產案件業經不起訴處分等事，經原處分機關審認系爭申請案登記之權利人、義務人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，則原處分機關審認系爭申請案登記之權利人、義務人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，

依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，駁回系爭申請案，並無違誤。又據原處分機關 111 年 12 月 29 日北市中地登字第 1117020711 號函所附訴願答辯書理由三記載略以：「……依據異議人所提臺灣臺北地方法院檢察署 111 年偵字第 9398 號不起訴處分書載明『……被告（○○○即異議人）辯稱係婚後買賣房屋登記告訴人（○○○即系爭申請案之出賣人），有支付○○○路房地貸款等情，難謂無稽，應屬可採；從而，被告（○○○即異議人）主觀上基於○○○路房地實際所有權人地位……』……可知，異議人及出賣人有借名登記之私權爭執存在……參照 89 年 9 月 21 日臺（89）內中地字第 8916841 號函釋……意旨，不論係占有爭執或對事實有爭執，均為私權爭執且非行政機關所能裁斷，在未經法院判決確定前，登記機關不得辦理登記。……」再查臺灣臺北地方法院 111 年 12 月 2 日 110 年度訴字第 6940 號裁定之內容，係以○君及○女間於該院 111 年度家調字第 986 號確認婚姻關係存在事件之家事訴訟終結前，裁定停止○女與○君間就系爭不動產之遷讓房屋訴訟程序，顯見婚姻關係存續與否足以影響系爭不動產現行所有權之認定。是訴願主張○君之異議非屬本件申請登記之法律關係有關之爭執，不足採據。從而，原處分機關審認系爭申請案登記之權利人、義務人與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執，駁回系爭申請案，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員　連　堂　凱
委員　張　慕　貞
委員　王　曼　萍
委員　陳　愛　娥
委員　洪　偉　勝
委員　范　秀　羽
委員　邱　駿　彥
委員　郭　介　恒
委員　李　建　良
委員　宮　文　祥

中華民國　112　年　2　月　22　日

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）