

臺北市政府 100.03.24. 府訴字第 10009032200 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因申請共有物分割移轉登記事件，不服原處分機關民國 99 年 12 月 17 日 099 內湖字第 379950 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人等 2 人委由案外人○○○檢附共有建築改良物所有權分割契約書等相關文件，以原處分機關民國（下同）99 年 12 月 15 日收件內字第 37995 號登記申請書，就訴願人等 2 人共有本

市內湖區○○段○○小段 xxxx 建號（建物門牌：臺北市內湖區○○路○○段○○號○○樓）及 xxxx 建號（建物門牌：臺北市內湖區○○路○○段○○巷○○弄○○號○○樓）建物（2 棟建物權利範圍均各 1/2）申辦共有物分割移轉登記。案經原處分機關審認訴願人○○○所有系爭建物，其建物登記簿其他登記事項欄載有「（限制登記事項）臺灣臺北地方法院 69、9、3 日北院菁民執 69 全戊 2463 字第 30138 號函禁止移轉產權及設定他項權利，債務人○○○

之妻：○○○，依 69、9、17 松事 13807 號函查封持分 2 分之 1（69、9、5 松事字第 13177 號預告登記）」之查封登記事項尚未塗銷，有土地登記規則第 141 條規定應停止與其權利有關之新登記之情形，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 99 年 12 月 17 日 099 內湖字

第 379950 號駁回通知書駁回訴願人等 2 人之申請。訴願人等 2 人不服，於 100 年 1 月 7 日經由原

處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件訴願人雖於訴願書表明係對原處分機關 97 年 6 月 24 日內湖字第 1971 9 號駁回通知

書不服，經查該處分前經訴願人不服提起訴願，並經本府以 97 年 11 月 7 日府訴字第 09770

174500 號訴願決定駁回；惟卷附處分書為原處分機關 99 年 12 月 17 日 099 內湖字第 379950

號駁回通知書，經向代理人確認訴願標的，係對該駁回通知書不服，有本府訴願審議委員會 100 年 3 月 3 日公務電話紀錄附卷可稽，合先敘明。

二、按民法第 758 條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」第 759 條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」第 824 條之 1 規定：「共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分之所有權。應有部分有抵押權或質權者，其權利不因共有物之分割而受影響。但有下列情形之一者，其權利移存於抵押人或出質人所分得之部分：一、權利人同意分割。二、權利人已參加共有物分割訴訟。三、權利人經共有人告知訴訟而未參加。前項但書情形，於以價金分配或以金錢補償者，準用第八百八十一條第一項、第二項或第八百九十九條第一項規定。前條第三項之情形，如為不動產分割者，應受補償之共有人，就其補償金額，對於補償義務人所分得之不動產，有抵押權。前項抵押權應於辦理共有物分割登記時，一併登記，其次序優先於第二項但書之抵押權。」

土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」

強制執行法第 51 條第 2 項規定：「實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，對於債權人不生效力。」

土地登記規則第 7 條規定：「依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 57 條第 1 項第 2 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：……二、依法不應登記者。」第 107 條規定：「分別共有土地，部分共有人就應有部分設定抵押權者，於辦理共有物分割登記時，該抵押權按原應有部分轉載於分割後各宗土地之上。但有下列情形之一者，該抵押權僅轉載於原設定人分割後取得之土地上：一、抵押權人同意分割。二、抵押權人已參加共有物分割訴訟。三、抵押權人經共有人告知訴訟而未參加。」

前項但書情形，原設定人於分割後未取得土地者，申請人於申請共有物分割登記時，應同時申請該抵押權之塗銷登記。登記機關於登記完畢後，應將登記結果通知該抵押權人。」第 136 條規定：「土地法第七十八條第八款所稱限制登記，謂限制登記名義人處分其土地權利所為之登記。前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及其他依法律所為禁止處分之登記。」第 141 條第 1 項規定：「土地經法院或行政執行處囑託辦理查封、假扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記……。」第 147 條前段規定：「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。」

最高法院 69 年台上字第 2403 號判例：「假處分之效力，僅在禁止債務人就特定財產自由處分，並不排除法院之強制執行，亦不能因此而阻礙共有人請求法院分割共有物之權能。且依強制執行法第 51 條第 2 項之規定，實施查封後，債務人就查封物所為移轉、設定負擔或其他有礙執行效果之行為，僅對債權人不生效力。而裁判分割，係由法院依職權為之。既於查封之效力無礙，殊無於實施假處分之後，不准分割之法律上理由。」

行政法院 72 年判字第 893 號判決：「……該項土地既經早於 63 年間宜蘭地方法院查封登記，尚未塗銷有案，該項查封係限制登記名義人……處分其土地權利，則其查封自有禁止任何人（包括原告及被告機關）對該土地處分登記之效力，如未經查封法院函請被告機關塗銷其查封登記之前，被告機關即無從准許原告申請變更所有人名義，是以被告機關所為否准變更名義登記之處分，並無不合。」

內政部 86 年 7 月 2 日臺（86）內地字第 8606368 號函釋：「土地經法院囑託辦理查封、

假

扣押、假處分或破產登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。其就假扣押部分規定之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。如假扣押之債權人與就假扣押之標的物取得終局判決之執行名義者係同一人，對假扣押之執行效果自無妨礙，於無其他債權人併案查封或調卷拍賣之情況下，似屬土地登記規則第 129 條（修正後為第 141 條）第 1 項第 4 款所定『其他無礙禁止處分之登記』之範疇。」

三、本件訴願理由略以：

（一）訴願人等 2 人於 92 年 11 月 26 日向建商購買系爭建物，2 人各自分管及協議分割，其中

XX

XX 建號建物為○○○所有，XXXX 建號建物為○○○所有。債務人○○○查封持分 1/2，並不及○○○所有登記建物 1/2。房屋稅業已各自課稅，且本件建物所坐落土地持分，權利人已各自取得土地持分，由此各權利人各自按分管協議獨立使用土地及建物持分。

（二）訴願人等 2 人均同意查封○○○1/2 建物部分，移登在○○○分割登記所有獨立建物部分，因此本案共有物分割登記對於查封債權人有利，無礙禁止處分之登記。可類推民法第 824 條之 1 及土地登記規則第 107 條之規定，依同規則第 141 條第 1 項第 4 款規

定及

上開無礙禁止處分登記之說明，本件建物應准予辦理共有物分割登記。

四、查訴願人等 2 人委由案外人○○○以原處分機關 99 年 12 月 15 日收件內字第 37995 號登記

申請書，就訴願人等 2 人共有本市內湖區○○段○○小段 XXXX 及 XXXX 建號建物（2 棟建物

權利範圍均各 1/2）申辦共有物分割移轉登記。案經原處分機關審認訴願人○○○所有系爭建物，其建物登記簿其他登記事項欄載有事實欄所載查封登記事項尚未塗銷，有原處分機關 99 年 12 月 15 日收件內字第 37995 號登記申請書影本及系爭 XXXX、XXXX 建號建物

登記謄本等附卷可稽，原處分自屬有據。

五、至訴願人等 2 人主張房屋稅業已各自課稅；已各自取得土地持分；各自按分管協議獨立使用土地及建物持分；共有物分割登記對於查封債權人有利，無礙禁止處分之登記，可類推民法第 824 條之 1 及土地登記規則第 107 條等規定云云。按本案訴願人等 2 人係申請辦

理共有物分割移轉登記，惟訴願人○○○所有系爭 XXXX 及 XXXX 建號建物既經臺灣臺北地方法院辦理查封登記在案，該限制登記之標的為系爭 2 棟建物之持分 1/2，有前開系爭 2 棟建物登記謄本附卷可稽，而本案不符最高法院 69 年台上字第 2403 號判例及內政部

8

6 年 7 月 2 日臺（86）內地字第 8606368 號函釋所示得以辦理共有物分割移轉登記之情形

；

依前揭法令規定及行政法院 72 年判字第 893 號判決要旨，本案既未經原囑託機關臺灣臺北地方法院依土地登記規則第 147 條囑託原處分機關辦理塗銷查封登記，自應依土地登記規則第 141 條規定，停止與其權利有關之新登記，而無從依訴願人等 2 人之共有建築改良物所有權分割契約書內容，辦理共有物分割移轉登記，由訴願人等 2 人各自取得系爭 XXXX 及 XXXX 建號建物全部所有權，並將查封登記之標的依雙方約定移載至○○○分割後取得之建物。至訴願人等 2 人雖主張系爭建物早已各自協議分管，與建物登記謄本所載系爭 2 棟建物均登記為訴願人等 2 人所共有之情形不符，核屬訴願人等 2 人間之內部關係；另房屋稅是否各自課稅，亦與本案辦理系爭 2 棟建物權利登記事項無涉。訴願主張，尚難採作對其等有利之認定。從而，原處分機關駁回訴願人等 2 人之申請，揆諸前揭規定、判例、判決要旨及函釋意旨，並無不合，原處分應予維持。

六、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 蔡 立 文

副主任委員 王 曼 萍

委員 劉 宗 德

委員 陳 石 獅
委員 紀 聰 吉
委員 戴 東 麗
委員 柯 格 鐘
委員 葉 建 廷
委員 范 文 清
委員 王 韻 茹

中華民國 100 年 3 月 24 日

市長 郝 龍 斌訴願審議委員會主任委員 蔡立文決
行

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，並抄副本送本府。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路 3 段 1 巷 1 號）