

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○女與○君間之遷讓房屋事件，實因○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○君檢具相關文件，向原處分機關提出系爭申請案，經案外人○君於 111年11月29日以申請書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○女與○君間之遷讓房屋事件，實因○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執有理由之權限，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○女訂立系爭不動產買賣契約書，嗣由訴願人委由代理人○君檢具相關文件，向原處分機關提出系爭申請案，經案外人○君於 111年11月29日以異議申請書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）