

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

共同訴願代理人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人等3人因所有權移轉登記等事件，不服原處分機關民國112年6月6日中登駁字第000117號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分關於112年5月17日收件中山字第059950號所有權移轉登記部分，訴願駁回；其餘訴願不予受理。

事實

一、訴願人等 3人及案外人○○○委由代理人○○○（下稱○君，○君複委任○○○為複代理人）以原處分機關民國（下同）112年5月17日收件中山字第059950號土地登記申請書檢附相關文件，就本市中山區○○段○○小段○○、○○地號土地（權利範圍分別為1/4、10/36）及同段同小段 xxx建號建物（權利範圍為全部；與上開土地合稱系爭不動產）申請以買賣為登記原因，辦理由訴願人等 3人及案外人○○○（系爭不動產之公司共有人之一，未會同申請）所有權移轉登記予買受人○○○；及連件以原處分機關112年5月17日收件中山字第059960號及第059970號土地登記申請書檢附相關文件，就系爭不動產申請辦理由買受人○○○設定 2筆最高限額抵押權登記予○○股份有限公司（下稱○○商銀）。

二、惟因案外人○○○（即系爭不動產之公司共有人之一）前以112年4月7日書面檢具臺灣臺北地方法院 110年10月18日109年度家繼訴字第85號民事判決及112年1月18日家事判決確定證明書，向原處分機關表示系爭不動產業經法院判決確定，卻收到不動產經紀公司通知以土地法第34條之 1處理，系爭不動產未經採行法院變價分割或全體所有人同意，不得辦理移轉登記，共有人私下找特定買家，低於市場行情，侵害其權益等在案；原處分機關乃以112年5月22日北市中地登字第11270085681號函（下稱 112年5月22日函）詢臺灣臺北地方法院略以：「主旨：……貴院 109年度家繼訴字第85號遺產分割事件，當事人是否須依強制執行程序處理……說明……二……旨揭遺產分割事件業經貴院判決變價分割確定，依強制執行法第 131條規定『執行名義係變賣繼承財產或共有物，以價金分配於各繼承人或各共有人者，執行法院得予以拍賣，並分配其價金……』，惟原告○○○及被告○○○、○○○依土地法第34條之1第1項多數決規定出賣該判決變價分割之標的物；惠請貴院查告變價分割之判決是否必須依強制執行法規定處理或可由共有人自行變價，倘○君等 3人未循強制執行方式變價拍賣，是否有違該判決之意旨。……」經臺灣臺北地方法院以112年5月26日北院忠家諧 109年度家繼訴85字第1129024854號函（下稱112年5月26日

函)復原處分機關略以：「主旨：函覆本件變價分割之標的物須依強制執行程序辦理，非屬當事人得自行變價……」。

三、案經原處分機關審認系爭不動產須依強制執行程序辦理，訴願人等3人申請買賣移轉登記(當事人自行變賣)有違強制執行程序，依法不應登記，乃依土地登記規則第57條第1項第2款規定，以112年6月6日中登駁字第000117號駁回通知書(下稱原處分)駁回上開3件申請案。原處分由○君於112年6月7日領取，訴願人等3人不服，於112年7月4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

壹、原處分關於112年5月17日收件中山字第059950號所有權移轉登記部分：

一、按土地法第34條之1規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、農育權、不動產役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取得不動產物權者，應代他共有人申請登記。共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。前四項規定，於公司共有準用之。……」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。」

強制執行法第131條規定：「關於繼承財產或共有物分割之裁判，執行法院得將各繼承人或共有人分得部分點交之；其應以金錢補償者，並得對於補償義務人之財產執行。執行名義係變賣繼承財產或共有物，以價金分配於各繼承人或各共有人者，執行法院得予以拍賣，並分配其價金，其拍賣程序，準用關於動產或不動產之規定。」

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。」

二、本件訴願理由略以：原處分未指出依何法律限制移轉登記，系爭不動產未有如查封、假扣押、假處分或破產登記等限制登記，顯難逕以土地登記規則第57條第1項第2款規定為駁回申請之理由；系爭不動產縱有變價分割之確定判決，然非即等同為變價拍賣，此依強制執行法第131條第2項規定「執行法院『得』予以拍賣」可窺探一、二，原處分理由引用臺灣臺北地方法院函內容，非立法院通過之法律，顯然違法，應予撤銷。

三、查訴願人等 3人及買受人○○○委由代理人○君（○君複委任○○○為複代理人）申請就系爭不動產以買賣為登記原因，辦理由訴願人等 3 人及案外人○○○（系爭不動產之公同共有人之一，未會同申請）所有權移轉登記予買受人○○○，經原處分機關函詢並獲臺灣臺北地方法院函復系爭不動產須依強制執行程序辦理，非屬當事人得自行變價；原處分機關審認該案有依法不應登記之情形，乃依土地登記規則第57條第1項第2款規定駁回系爭不動產所有權移轉登記之申請；有土地登記申請書、所有權買賣移轉契約書、原處分機關112年5月22日函、臺灣臺北地方法院110年10月18日109年度家繼訴字第85號民事判決、112年1月18日家事判決確定證明書及112年5月26日函等影本附卷可稽；是原處分關於駁回112年5月17日收件中山字第059950號所有權移轉登記之申請部分，自屬有據。

四、至訴願人等 3人主張原處分未指出依何法律限制移轉登記，系爭不動產未有如查封、假扣押、假處分或破產登記等限制登記，顯難逕以土地登記規則第57條第1項第2款規定為駁回申請之理由；系爭不動產縱有變價分割之確定判決，然非即等同為變價拍賣云云。按依法不應登記者，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2款所明定。查訴願人○○○以其他繼承人即訴願人○○○、○○○及案外人○○○為被告，就被繼承人○○○之遺產（包含系爭不動產）請求臺灣臺北地方法院為裁判分割，經臺灣臺北地方法院110年10月18日109年度家繼訴字第85號民事判決主文：「兩造之被繼承人……所遺如附表一之遺產，應分割如附表一分割方法欄所示……」該判決之附表一就土地及建物遺產（含系爭不動產）與股票遺產於分割方法欄記載「變價分割，所得價款（金）由兩造依附表二比例分配。」有上開判決及附表影本在卷可稽。次查原處分機關就系爭不動產是否必須依強制執行方式變價拍賣，或可由共有人自行變價疑義函詢臺灣臺北地方法院，獲該院函復本件變價分割之標的物須依強制執行程序辦理，非屬當事人得自行變價，有臺灣臺北地方法院112年5月26日函影本可資參照。原處分機關並於112年7月24日北市中地登字第1127010537號函所附訴願答辯書理由三說明略以：「……又參酌土地登記規則69年修法說明，登記機關對申請登記案件應審慎查核，其確實符合法定要求者，原則上應即辦理登記，所謂依法不應登記者，係指依法不許登記之事項……是以，登記機關應就其申請登記之登記原因及相關法律行為、權利義務人間之法律關係及意思表示、標的物性質與申請事項審查有無符合法定要求，並非申請土地登記標的物無限制登記情形即可登記……」是原處分機關以系爭不動產經臺灣臺北地方法院110年10月18日109年度家繼訴字第85號民事判決變價分割在案，且須依強制執行程序辦理，非屬當事人得自行變價，審認112年5月17日收件中山字第059950號所有權移轉登記申請案有依法不應登記之情形，依土地登記規則第57條第1項第2款規定，駁回該申請案，並無違誤。訴願主張，不足採據。從而，原處分機關駁回原處分關於112年5月17日收件中山字第059950號所有權移轉登記申請案部分，揆諸前揭規定，並無不合，該部分原處分應予維持。

貳、原處分關於112年5月17日收件中山字第059960號及第059970號抵押權設定登記部分：

- 一、按訴願法第1條第1項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第18條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第77條第3款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……三、訴願人不符合第十八條之規定者。」
- 二、按不服行政處分循訴願程序謀求救濟之人固包括利害關係人，然所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內。經查原處分關於駁回上開112年5月17日收件中山字第059960號及第059970號抵押權設定登記申請案部分，係以○○○為處分相對人，並非訴願人等3人；復依卷附系爭不動產土地、建築改良物抵押權設定契約書影本所載，可知112年5月17日收件中山字第059960號及第059970號抵押權設定登記申請案之權利人為○○商銀，義務人為○○○，訴願人等3人並非該抵押權設定登記之申請人、權利人或義務人，則原處分關於駁回上開抵押權設定登記申請部分，與訴願人等3人權利之得喪變更無涉，難謂訴願人等3人對上開抵押權設定登記申請之駁回處分有何法律上利害關係，應屬當事人不適格；是訴願人等3人對原處分關於112年5月17日收件中山字第059960號及第059970號抵押權設定登記部分遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。
- 參、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第77條第3款及第79條第1項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	連	堂	凱（公出）
委員	張	慕	貞（代行）
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	范	秀	羽
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒
委員	宮	文	祥

中華民國 112 年 8 月 23 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）