

新竹縣政府訴願決定書

案號：971027-8

訴願人：○○○、○○○

原行政處分機關：新竹縣竹北地政事務所

緣訴願人因塗銷所有權移轉登記事件，不服原處分機關 97 年 2 月 21 日北地所一字第 25220 號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於文到 60 日內另為適法之處分。

事實

一、緣本件案外人○○○持憑法院民事判決確定證明書向原處分機關申辦塗銷竹北市○○○及○○○建號建物所有權登記，經原處分機關以 96 年 4 月 11 日北地所登鴻字第 0960001932 號函呈請本府向內政部請求釋示，並依內政部 97 年 1 月 18 日內授中辦地字 0970040742 號函釋意旨，以 97 年 2 月 21 日北地所一字第 25220 號函塗銷訴願人分別所有之竹北市○○○及○○○建號建物所有權登記，並將訴願人之原權利書狀公告作廢，訴願人不服，遂向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴辯意旨如次。

二、訴願意旨略謂：

- (一) 民事判決係命○○○將 86 年 7 月 22 日所為之系爭建物移轉登記塗銷之客體，為保存登記之所有○○○建設股份有限公司以買賣為原因，過戶予○○○之登記。該判決既判力之主觀範圍僅及於○○○公司與○○○，訴願人非該判決效力所及，故原處分機關僅能依據上開判決塗銷○○○公司與○○○之移轉登記，不能塗銷訴願人之移轉登記。蓋○○○以系爭建物向○○銀行貸款，嗣無力清償貸款經法院拍賣抵押物後，分別由○○○(○○○建號)、○○○(○○○建號)拍定，訴願人嗣後再輾轉多手後始取得系爭建物所有權，原處分機關以執行民事判決為由，所為之塗銷處分，已超越法院判決主文所指，即○○○建設公司過戶予○○○之登記，顯然違法。此非訴願人與其他人私權爭議問題，而是原處分機關行使土地登記之公權力行為，應屬行政救濟之範疇。
- (二) 內政部 97 年 1 月 18 日內授中辦地字第 09780040742 號函謂：原登記標的業已塗銷，其後之拍賣及移轉登記自失所附麗，

應併同辦理塗銷等語。上函僅係就原處分機關所擬之意見表示同意，並非指示原處分機關應為該處分。而內政部曾函詢司法院有關法律疑義，經司法院函覆不宜就具體個案表示意見或為解釋，是內政部自不宜就本件具體個案指示應為如何之處理，原處分以內政部上開函復意見為據，認原登記標的業已塗銷，其後之拍賣及移轉登記自失所附麗，應併同辦理塗銷，並無法律上依據。蓋依此說法，則○○銀行、○○銀行、○○銀行、○○銀行等究系爭建物所設定之抵押權，亦因原登記標的之塗銷而失所附麗，其後所為之設定抵押權、實施抵押權之拍賣執行均將無效矣。

- (三) 按土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」，司法院院字第 1919 號解釋謂：土地法第 36 條(現行法第 43 條)所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信賴登記，而取得土地權利時，不因登記原因之無效或撤銷，而被追奪。惟此項規定，並非於保護交易安全之必要限度以外剝奪真正之權利，如在第三人信賴登記，而取得土地權利之前，真正權利人仍得對於登記名義人主張登記原因之無效或撤銷，提起塗銷登記之訴。」；最高法院 41 年台上字第 323 號判例亦謂：「土地法第 43 條所謂登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故真正權利人祇許在未有第三人取得權利前，以登記原因無效或得撤銷為塗銷登記之請求，若至已有第三人本於現存之登記而為取得權利之新登記以後，則除得依土地法第 68 條規定請求損害賠償外，不得更為塗銷登記之請求」；此外，最高法院 66 年第 8 次民庭庭推總會決議：「依本院 50 年台上字第 929 號判例所示之見解，執行債務人之不動產經法院查封後，執行債務人對之所為之處分行為，對於債權人固不生效力，但非謂查封後辦妥之移轉登記係屬當然絕對無效。故在尚未塗銷登記之第三人依移轉登記所取得之所有權，尚不失其效力。此與本院 50 年台上字第 2087 號判例意旨所示，債務人之不動產移轉登記在法院查封以後，債權人主張債務人此項處分行為為無效而訴請塗銷其所有權移轉登記，尚無衝突。」依最高法院 50 年台上字第 929 號判例之見解，債務人之不動產經法院查封後所為之處分行為，對於債權人

固不生效力，但非謂查封後辦妥之移轉登記係屬當然絕對無效；縱依 50 年台上字第 2087 號判例見解，債務人之不動產移轉登記在法院查封以後，債權人主張無效而訴請塗銷，則債務人於查封後之處分，無論絕對無效抑相對無效說，訴願人均係土地法第 43 條所稱信賴登記而取得土地權利之第三人，不因登記原因之無效或撤銷而被追奪。從而，本件只能由債權人○○○依據土地法第 68 條規定，請求國家賠償。基於上述，台灣高等法院 91 年度上字第 159 號民事判決，命將 86 年 7 月 22 日所為，○○○公司過戶予○○○之系爭建物移轉登記塗銷，原處分機關竟逾越該判決範圍，擅將訴願人所有之系爭建物一併塗銷，自屬違法等語。

三、答辯意旨略謂：

- (一) 查竹北市○○○、○○○號等 2 棟建物於○○○建設股份有限公司（以下簡稱○○○公司）申請辦竣建物所有權第一次登記（85 年收件○○○號，同年 9 月 19 日登記完畢，）後，由該公司申請買賣移轉登記（第 1 手移轉，86 年收件○○○號，同年 4 月 15 日登記完畢）予○○○（以下簡稱○君），再由○君申請買賣移轉登記（第 2 手移轉，86 年收件○○○號，同年 7 月 22 日登記完畢）予○○○（以下簡稱○君）。嗣本所依臺灣新竹地方法院 92 年 1 月 13 日新院昭執孔字第 283 號函，將○君該 2 棟建物辦竣查封登記（92 年收件 7650 號，同年 1 月 15 日登記完畢），同年復分依臺灣新竹地方法院 92 年 7 月 18 日及 92 年 7 月 21 日新院昭孔九二執字第 283 號函，將竹北市○○○、○○○號等 2 棟建物辦竣塗銷查封及抵押權登記（92 年收件○○○、○○○號，同年 7 月 28 日登記完畢，拍定人依序為○○○及○○○。○○○（以下簡稱○君）於申請辦竣竹北市○○○號建物拍賣移轉登記（第 3 手移轉，92 年收件○○○號，同年 8 月 1 日登記完畢）後，再將該建物申請買賣移轉登記予○○○（第 4 手移轉，92 年收件 184140 號，同年 11 月 4 日登記完畢），再由○○○（即○○○）申請買賣移轉登記予○○○（第 5 手移轉，96 年收件○○○號，同年 12 月 3 日登記完畢）。另○○○（以下簡稱○君）於申請辦竣竹北市○○○號建物拍賣移轉登記（第 3 手移轉，92 年收件○○○號，同年 8 月 13 日登記完畢）後，再將該建物申請買賣移轉登記予○○○（第 4 手移轉，94 年收件○○○號，同年 9 月 2 日登記完畢）。

(二) ○○○先生於 96 年 2 月 1 日檢具民事起訴狀、法院判決書及其確定證明書等有關證明文件，申辦竹北市○○○、○○○建號等 2 棟建物判決塗銷登記(96 年 2 月 1 日收件第○○○號)。因該 2 棟建物各業經本所辦竣拍賣登記並再為買賣移轉登記，而該建物判決塗銷登記案附高等法院民事判決主文僅示明塗銷該 2 棟建物○君與○君之買賣移轉登記，致該案涉有適用民事訴訟法第 401 條規定之各該建物業再辦竣之拍賣及買賣移轉登記應否併同塗銷之疑義！因本所未敢擅專，遂以 96 年 4 月 11 日北地所登鴻字第 0960001932 號函報請新竹縣政府釋示，嗣奉新竹縣政府 96 年 7 月 4 日以府地籍字第 0960088345 號函交下內政部 97 年 1 月 18 日內授中辦地字 0970040742 號釋示函後，本所始依內政部 87 年 6 月 3 日台(87)內地字第 8705586 號函及上開內政部釋示函之規定，將該 2 棟建物○君與○君所為買賣移轉登記(第 2 手移轉)及其後之拍賣、買賣移轉登記辦竣判決塗銷登記，並以 97 年 2 月 21 日北地所一字第 25220 號土地登記完畢通知書通知訴願人○○○女士、○○○女士等二人(以下簡稱訴願人)。訴願人收到通知後於 97 年 3 月 8 日以新竹南大路郵局第○○○號存證信函提出異議，經本所以 97 年 5 月 14 日以北地所登正字第 0970002452 號函回復訴願人，訴願人不服本所所為之處分，提起訴願。

(三) 按「....按『民事訴訟法第 400 條規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的，始可發生。』業經最高法院 73 年台上字第 3292 號判例指明在案。…故已登記之土地權利，如非屬判決主文所判斷之訴訟標的，尚非確定判決既判力所及，...」、「確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，…，亦有效力」分別為內政部 87 年 6 月 3 日台(87)內地字第 8705586 號函及民事訴訟法第 401 條所明定，本案建物判決塗銷登記案附高等法院民事判決主文僅示明塗銷該 2 棟建物○君與○君所為建物買賣所有權移轉登記，惟查各該建物嗣再申辦之拍賣及買賣移轉登記，皆於訴訟繫屬後始辦竣登記(案附民事起訴狀所載起訴日為 87 年 6 月 22 日；法院判決確定之日為 95 年 7 月 27 日)。各該建物業再辦竣之拍賣及買賣移轉登記，得否依前揭民事訴訟法之規定併同塗銷？本所未敢擅專！遂以 96 年 4 月 11 日以北地所登鴻字第 0960001932 號函報請新竹縣政府釋示，嗣奉新竹縣政府 96 年 7 月 4 日以府地籍字

第 0960088345 號函交下內政部 97 年 1 月 18 日內授中辦地字 0970040742 號釋示函略以「.... 本案既經確定判決塗銷○○○君與○○○君所為建物所有權移轉登記，登記機關自應依判決主文辦理。另因原登記標的業已塗銷，其後之拍賣及移轉登記自失所附麗，應併同辦理塗銷。....，當事人如有糾紛應循司法途徑謀求救濟」，本所始依內政部 87 年 6 月 3 日台（87）內地字第 8705586 號函及上開內政部釋示函等有關規定，將該 2 棟建物○君與○君所為買賣移轉登記（第 2 手移轉）及其後之拍賣、買賣移轉登記辦竣判決塗銷登記。本所依據法院判決主文及內政部上開函示之規定，將該 2 棟建物○君與○君所為買賣移轉登記（第 2 手移轉）及其後之拍賣、買賣移轉登記辦竣判決塗銷登記，自無違法或不當之處。

- （四）訴願人主張本件只能由債權人○○○依據土地法第 68 條規定，請求國家賠償已節，按查封係公法上之處分行為，其效力於實施查封後即已發生，不待查封登記完成時始發生。而動產於實施查封後，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；不動產之強制執行準用動產執行之規定，強制執行法第 51 條第 2 項、第 113 條分別定有明文。故不動產經法院實施查封後，尚未為查封登記前，如移轉登記與他人，對債權人不發生效力，債權人得請求該他人塗銷所有權移轉登記；倘該他人於債權人尚未請求其為塗銷登記而於查封登記前復將該不動產之所有權移轉登記或設定抵押權登記與第三人，為貫徹查封之公信力，以確保債權人之債權，應認債權人得請求第三人塗銷所有權移轉登記或抵押權設定登記，第三人不得主張有土地法第 43 條規定之適用而予以抗衡（最高法院 69 年台上字第 112 號判例、87 年台上字第 153 號判決意旨參照）。故訴願人依最高法院 50 年台上字第 929 號判例之見解，債務人之不動產經法院查封後所為之處分行為，對於債權人固不生效力，但非謂查封後辦妥之移轉登記係屬當然絕對無效；及依 50 年台上字第 2087 號判例見解，債務人之不動產移轉登記在法院查封後之處分，無論絕對無效抑相對無效說，訴願人均係土地法第 43 條所稱信賴登記而取得土地權利之第三人，不因登記原因之無效或撤銷而被追奪，並無理由。從而，本件只能由債權人○○○依據土地法第 68 條規定，請求國家賠償之主張應屬無據云云。

理 由

- 一、按「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。」為土地登記規則第7條所明定。
- 二、本件原處分機關依案外人○○○持台灣高等法院 91 年度上字第 159 號民事確定判決塗銷訴願人○○○、○○○所有坐落竹北市○○○及○○○建號房屋所有權移轉登記。訴願人並非該判決所列之當事人，該判決為給付判決而非形成判決，則訴願人是否為該判決之既判力所及，自應依民事訴訟法第 401 條之規定予以認定，即訴願人如屬前揭確定判決訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，始受該判決之拘束，而此所謂訴訟繫屬後當事人之繼受人，依最高法院 33 年上字第 1567 號判例，固包括因法律行為而受讓訴訟標的之特定繼受人在內。查上開判決，原告○○○係依據強制執行法第 113 條準用同法第 51 條第 2 項規定，以債務人之移轉查封物所有權之處分行為係在查封之後，對於為債權人之原告不生效力，而訴請塗銷所有權移轉登記為其訴訟標的，亦即債權人係本於其固有權，訴請登記名義人為塗銷登記之意思表示（最高法院 69 年度第 1 次民事庭會議決議（一）參照）。而強制執行法第 51 條第 2 項規定之實施查封後，債務人就查封物所為移轉，對於債權人不生效力，係屬相對無效，就登記之不動產而言，依土地法第 43 條規定所謂依本法所為之登記有絕對之效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信賴登記而申請所有權移轉登記，縱令嗣經法院查封而對於查封後始辦妥所有權移轉登記，執行債權人亦不得對之主張債務人無權處分，而認對第三人尚未取得所有權，業經最高法院著有 50 年台上字第 929 號判例。查封之情形，尚且如此，則於上揭訴訟繫屬後，因法律行為自被告移轉登記取得查封物所有權之第三人，亦無例外之理，即該第三人並非該訴訟標的之繼受人，確定判決效力自不及之。此與通謀虛偽意思表示所為不動產所有權移轉登記，真正權利人依所有權除去妨害請求權訴請受移轉登記者塗銷移轉登記後，訴訟繫屬中，被告又將該不動產以通謀之虛偽意思表示移轉所有權登記予第三人時，真正權利人亦難持對被告之勝訴判決塗銷第三人之所有權移轉登記之情形相同，之所以無法如同所有人基於所有物返還請求權，訴請返還所有物時，對於訴訟繫屬後繼受所有物者亦有既判力之適用，乃因現行土地法及土地登

記制度使然。因而原告通常皆聲請假處分執行以防止被告於訴訟判決確定前之移轉，俾達到塗銷之目的。至於上揭 50 台上 929 號判例後段所云「惟此係指所有權移轉登記之情形而言，不包括所有人之保存登記在內，蓋保存登記並非具有創設效力，須經地政機關為登記之公告，在公告期內無人提起異議者，始得視為確定，倘在公告期內已經法院查封，即失其效力。」。應係僅針對為保存登記之所有人而言，倘該保存登記未塗銷登記前，因法律行為自保存登記所有人移轉登記取得所有權之第三人，自仍有上揭判例前段之適用，參照最高法院 33 年上字第 678 號判例意旨，亦應同此解釋，否則其後之輾轉登記，排除土地法第 43 條規定之適用之結果，為法律行為取得不動產物權者，人人須考慮土地登記不可信之風險，則物權法定主義之公示、公信原則蕩然無存，何以保障交易界之安定、安全。況關於訴訟標的之特定繼受人，司法實務界尚且仁智互見，故修訂之強制執行法增訂第 14 之 1 以為救濟，此之私權爭執又豈能課以土地登記機關認定之責。再查，訴願人之前手或前前手○○○○、○○○○係依系爭標的物之抵押權人○○銀行實行抵押權拍賣抵押物，自法院投標買受，而上開抵押權之設定登記日期為民國 86 年 8 月 4 日，有系爭建號之異動索引可稽，尚在案外人○○○○上開判決訴訟繫屬（87 年 6 月 22 日）之前，○○○○既未對抵押權人○○銀行，併提起塗銷抵押權登記之訴，則嗣後自實行該抵押權拍賣抵押物而得標買受者，係屬抵押物之換價而來，亦即其取得拍賣標的物所有權，係○○銀行實行抵押權之結果，且依強制執行法第 98 條第 1 項規定，拍定人自領得執行法院所發給權利移轉證書之日起，取得該不動產所有權，拍定人尤非上開判決之訴訟標的繼受人，則其後手之訴願人自亦不受上開判決效力之拘束。

三、關於最高法院 95 年台上字第 1611 號判決理由所謂：「『查封』係屬公法上之處分行為，其效力不待於登記即發生，任何人均應受其拘束。若不動產經法院依法查封後，該不動產之所有人即執行債務人再將該不動產移轉登記於他人，他人復移轉登記於他他人，而執行債權人對該他人、他他人主張該移轉不生效力時，該他人、他他人不得依土地法第 43 條規定主張其受移轉應受保護，執行債權人得同時或先後訴請該他他人、他人塗銷其受移轉登記，回復實施查封時之登記狀態。」，係針對查封效力而言，等同最高法院 50 年台上字 2087 號判例意旨所示，債權人得訴請塗銷查封後查封物之所

有權移轉登記，並非既判力主觀範圍之認定。其闡釋之意義，在於債務人違背查封效力之移轉登記行為，僅對債權人不生效力，就上揭情形，無論債務人之後手或後後手，對債權人均不得主張土地法第 43 條規定之保護，債權人得同時或先後訴請塗銷該所有權移轉登記。但債權人如未訴請塗銷，第三人仍為所有權登記名義人，執行法院無從逕為拍賣，而債權人或執行法院亦不得未經訴訟判決逕行申請或函請地政機關塗銷其所有權移轉登記，蓋其與土地登記規則第 7 條、第 143 條、第 144 條、第 145 條規定不合，地政機關無由准許也。此即最高法院 66 年第 8 次民庭庭推總會決議認定同院 50 年台上字第 2087 號判例與 50 年台上 929 號判例並無矛盾衝突之理由，參照同院 50 年台上字第 96 號判例意旨：「依土地法所為之登記有絕對真實之公信力，縱使債務人之處分有無效之原因，在債權人未提起塗銷登記之訴，並得有勝訴之確定判決以前，其登記不失其效力。」，尤無疑義。至於該 95 年台上字第 1611 號判決理由最後所云：「況依民事訴訟法第 254 條第 1 項前段規定，既於訴訟無影響，即不影響上訴人之請求，併予敘明」一節，因並非判決本旨，且其並未提及系爭標的物之抵押權設定於本件訴訟係屬前，依上揭說明，尚難據此認定訴願人為本件判決之繼受人。

四、關於內政部 97 年 1 月 18 日授中辦地字第 0970040742 號函示：「……。另因原登記標的業已塗銷，其後之拍賣及移轉登記自失所附麗，應併辦理塗銷。」乙節，與上揭最高法院 50 年台上字第 96 號、第 929 號判例意旨有違，亦未提及是否確定判決訴訟標的之繼受問題，已溢出確定判決既判力主觀範圍之解釋，又非土地登記規則第 7 條、第 143 條、第 144 條、第 145 條規定塗銷之範圍，亦難據此為塗銷訴願人所有權登記之依據。從而，本件原處分機關 97 年 2 月 21 日北地所一字第 25220 號函所為之處分，尚有瑕疵，應予撤銷原處分，由原處分機關於文到 60 日內另為適法之處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，決定如主文。

中 華 民 國 97 年 10 月 27 日