新竹縣政府訴願決定書　　案號：1120919-3

訴願人：○○○

訴願代理人：彭火炎律師
地址：新竹市北區中正路107號10樓之2

參加人：○○○

原處分機關：新竹縣竹北地政事務所
代表人：陳富源
地址：新竹縣竹北市三民路200號

訴願人因申請塗銷土地分割登記事件，不服原處分機關112年6月13日北地所登字第1120002353號函所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主　　文

訴願駁回。

事　　實

一、緣第三人○○○就其與他人共有之新竹縣○○鎮○○段456地號(共有人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○及○○○等8人，以下簡稱系爭456地號土地)及同段457地號(共有人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○及○○○等7人，以下簡稱系爭457地號土地)等2筆土地(以上2筆土地以下合稱系爭土地)，向臺灣新竹地方法院請求判決分割共有物，經臺灣新竹地方法院111年度竹北簡字第200號民事簡易判決確定(112年3月27日判決確定，以下簡稱系爭判決)，嗣後第三人○○○就系爭土地於112年4月28日向原處分機關申請判決共有物分割登記（收件字號：JB22字第68840號），經原處分機關依法登記在案。於此期間，訴願人向共有人○○○購入其在系爭土地之應有部分，並於

112 年 4 月 24 日完成所有權移轉登記，訴願人經原處分機關通知後始知判決分割共有物之事實，惟訴願人對此結果不服乃向原處分機關申請塗銷系爭土地分割之登記，經原處分機關審查後以 112 年 6 月 13 日北地所登字第 1120002353 號函，駁回該申請案。訴願人仍表不服遂於 112 年 7 月 14 日向原處分機關提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴辯意旨如次。

二、訴願及補充理由意旨略謂：

（一）原處分機關為共有物分割所依據之系爭判決為無效之判決，其未經系爭土地應有部分之過半數共有人之同意，亦未經土地共有人之請求，遽將各共有人在各筆土地之系爭判決以集中、交換方式分割，且將第三人○○○、○○○2 人原未持分之 457 地號分割出 457-1、457-2 地號分配與 2 人，其判決重大違背法令，自不生效力。

（二）參照最高行政法院 82 年度判字第 364 號判決意旨略為：「法院之判決是否得當，登記機關固無權審查，但地政機關就登記事項既有實質審查之權，苟審查結果，認為確定判決不適於登記，仍非不得命申請人補正…。」是本案原處分機關應實質審核○○○、○○○2 人，於分割前 457 地號土地並無所有權持分，分割所據之判決不生效力，駁回登記始屬適法。

三、答辯意旨略謂：

（一）最高行政法院 82 年度判字第 364 號判決意旨略為：「法院之判決是否得當，登記機關固無權審查，但地政機關就登記事項既有實質審查之權…。」登記機關無從審查法院判決是否得當，但對於登記有關事項仍有實質審查之權，例如，土地登記規則第 34 條規定之應備文件、第 47 條規定之地政規費，及第 56 條規定應通知補正情形等。

（二）查系爭土地並非農業發展條例所稱之耕地，故內政部台內地字第0920008963號函及行政院農業委員會農企字第0920132021號函，其所稱共有耕地之分割，於本案並不適用。

（三）系爭判決分割方案無違反民法第824條規定，該條文並無明文要

求法院於裁判共有人部分相同之相鄰不動產分割時，不得違反原物分配原則，且該條文第6項規定須經多數決同意始得請求分割共有物，與同條文第2項申請裁判分割共有物規定不相同。

理　　由

一、按「共有物之分割，依共有人協議之方法行之。分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人…。以原物為分配時，如共有人中有未受分配，或不能按其應有部分受分配者，得以金錢補償之。…。共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割…。」、「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。」、「下列登記由權利人或登記名義人單獨申請之：四、因法院、行政執行分署或公正第三人拍定、法院判決確定之登記。」、「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：二、登記原因證明文件。」、「依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費繳納完畢後再行繕發。」分別為民法第 824 條、土地登記規則第 7 條、第 27 條第 4 款、第 34 條第 1 項第 2 款及第 100 條所明定。

二、查第三人○○○就其與他人共有之新竹縣○○鎮○○段 456 地號及同段 457 地號等 2 筆土地，向臺灣新竹地方法院請求判決分割共有物，經臺灣新竹地方法院審理後，以 111 年度竹北簡字第 200 號民事簡易判決分割系爭土地，該判決於 112 年 3 月 27 日確定，依據系爭判決附表一記載，第三人○○○就系爭 456 地號土地應有部分比例約為 78%及系爭 457 地號土地應有部分比例約為 80%；系爭 456 地號土地共有人○○○及○○○，對於系爭 457 地號土地並無應有部

分，惟經判決分割後，共有人○○○及○○○分別取得登記後新竹縣新埔鎮下寮段 457-2 地號及 457-1 地號土地，此有 111 年度竹北簡字第 200 號民事簡易判決及土地登記謄本附卷可稽。次查訴願人向系爭土地之共有人○○○購入其在系爭土地之應有部分，並於 112 年 4 月 24 日完成所有權移轉登記，嗣後第三人○○○於 112 年 4 月 28 日持系爭判決向原處分機關申請判決分割共有物登記（收件字號：JB22 字第 68840 號），原處分機關依法登記後，依土地登記規則第 100 條通知其他共有人，訴願人得知系爭土地經法院判決分割之事實，其認為系爭判決不符民法第 824 條規定，應屬無效判決，即向原處分機關申請塗銷系爭土地分割登記，經原處分機關審查後，以 112 年 6 月 13 日北地所登字第 1120002353 號函，駁回該申請案。訴願人仍表不服遂於 112 年 7 月 14 日向原處分機關提起本件訴願，於此程序上並無不符，合先敘明。

三、次按民法第824條第2項、第5項及第6項規定略為：「(第2項)分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配…。(第5項)共有人相同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分割。(第6項)共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，得適用前項規定，請求合併分割…。」再參照系爭判決及附表內容，系爭456地號土地，共有人為○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○及○○○等8人；系爭457地號土地，共有人為○○○、○○○、○○○、○○○、○○○、○○○及○○○等7人，因而系爭土地為共有人部分相同並相鄰之不動產，且第三人○○○就系爭456地號及系爭457地號土地，應有部分約為78%及80%，故原處分機關認定第三人○○○訴請法院判決合併分割系爭土地，符合民法第824條第2項、第5項及第6項規定，似無疑義。

四、末查最高法院108年3月13日107年度台上字第850號民事判決意旨：「定共有物分割方法，屬於事實審法院之自由裁量權，法院分割兩造共有之房地，兼顧實際使用狀況，已符合兩造利益，若其所定分

割方法非顯不適當，即不許任意指摘其採證或認定不當，以為上訴理由。」、內政部102年4月11日內授中辦地字第1026032959號函意旨：「…又依民法第824條之1第1項規定，共有人自共有物分割之效力發生時起，取得分得部分所有權，所稱「效力發生時」，於裁判分割，係指在分割之形成判決確定時。是，倘共有土地經法院判決分割確定，共有人自該形成判決確定時起，即取得分得部分之所有權，地政機關自當配合辦理登記。」、內政部74年12月2日台內地字第365559號函釋意旨：「按已登記之土地權利，除有土地登記規則第3章第6節『塗銷登記』規定情事外，非有法律上原因，經法院判決塗銷確定者，登記機關不得為塗銷登記，土地登記規則第7條訂有明文…。」、內政部70年9月26日台內地字第44965號函釋意旨：「…況法院所為確定判決之當否，尚非地政機關審查之範圍…。」及司法院79年10月16日秘台廳(一)字第02162號函第1則要旨：「分割共有物事件判決前或判決確定後，共有權移轉予第三人者，判決之效力均及於受讓人，惟其受讓人權利範圍，僅限於該讓與之共有人所分得之部分。」故系爭判決確定時，系爭土地共有人○○○取得分得部分之所有權，而系爭判決之效力亦及於訴願人，意即訴願人取得系爭土地共有人○○○依判決所分得之部分，且系爭判決當否非屬原處分機關審查範圍，故系爭判決所為分割登記後之土地權利，未經由法院判決予以塗銷確定前，其所為之登記仍應予以維持。揆諸前揭法令及規定，原處分機關以112年6月13日北地所登字第1120002353號函，駁回訴願人塗銷土地分割登記申請案，洵無違誤，應予維持。至於兩造其餘攻擊防禦方法，核與本件訴願結果不生影響，自無一一審酌，併此敘明。

五、綜上論結，本件訴願無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員　陳季媛

委員　彭亭燕

委員　陳恩民

委員　唐琪瑤
委員　李家豪
委員　詹秀連
委員　梁淑惠

中　華　民　國　112　年　9　月　19　日

如對本決定不服者，得於決定書送達之次日起 2 個月內向臺北高等行政法院高等行政訴訟庭提起行政訴訟。【地址：(111044) 臺北市士林區福國路 101 號】