

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 107-1201）

府法訴字第 1070361155 號

訴願人：○○○

訴願人因共有物分割事件，不服本縣彰化市地政事務所（下稱原處分機關）107 年 9 月 19 日登記駁回字第 000150 號駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

## 主 文

原處分撤銷，由原處分機關於 2 個月內查明後，另為適法之處分。

## 事 實

緣訴願人○○○、○○○、○○○、○○○、○○等 5 人共有本縣○○市○○○段○○○-○○地號土地（下稱系爭土地），經臺灣彰化地方法院以 101 年度訴字第 507 號民事判決（下稱系爭判決）分割共有物確定在案。嗣訴願人○○○委由代理人○○○於 107 年 8 月 10 日檢附系爭判決、系爭判決確定證明書、受領補償金證明書、提存書影本、他項權利人同意書、聲明書、臺灣高等法院臺中分院 104 年度上字第 347 號民事判決等影本資料，以 107 年彰資字第 107410 號土地登記申請書，為全體共有人向原處分機關申請判決共有物分割登記。經原處分機關審查後，以 107 年 8 月 17 日登記補正字第 000550 號補正通知書依申請土地登記法令補充規定第 41 點規定通知訴願人檢附○○○、○○○、○○○及○○○之戶籍謄本正本及依土地登記規則第 100 條之 1 提出○○○受有金錢補償之證明文件，惟訴願人逾期未補正，原處分機關依 107 年 9 月 19 日登記駁回字第 000150 號駁回通知書駁回訴願人之申請，訴願人不服，遂提起本件訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

（一）於 102 年 7 月 19 日經系爭判決分割共有物事件所生之共有人補償金，共有人○○○可受償 33,384 元，另於 106 年 3 月 7 日經臺灣高等法院臺中分院 104 年度上字第 347 號民事判決返還委任管理財產事件，返還租金收益等 2 件法案，相同標的物坐落皆為系爭土地相關案件；而且當事人中是相同共有人關係（○○○、

○○○) 法官既然依法按種類相同之金錢互相抵銷，致使債之消滅（債權、債務之對等金額消滅），故行政機關應尊重司法判決應無虞慮等語。

- (二) 原處分機關 102 年 2 月 12 日依據法院判決將系爭土地，分割為○○○-○○地號面積 261.6 平方公尺、○○○-○○地號面積 130.8 平方公尺、○○○-○○地號面積 130.8 平方公尺、○○○-○○地號面積 130.8 平方公尺等 4 筆並辦竣判決分割之標示變更登記，現為續辦判決共有物分割登記，皆依照土地登記規則第 100 條之 1 但書規定，惟原處分機關主觀認為不含互相抵銷，所以要求同時辦理抵押權登記，再訴請法院經法官認定判決塗銷抵押權等煩事。本案的互相抵銷雖是其他法案（返還委任管理財產事件），係 106 年 3 月 7 日經臺灣高等法院臺中分院以 104 年度上字第 347 號民事判決主文第 1 項及同法案 106 年 4 月 21 日民事裁定之終結審判確定在案，已經法院詳實調查而同意○○○與○○○之間共有物分割之訴訟費及租金收益相等金額 33,384 元部分准許互相抵銷之真憑實據，應符合證據原則。為何要求用不符實情之私人受領文據？原處分機關否認法院判決文件之實際抵銷證詞及不尊重司法判決，顯有偏差等語。
- (三) 本案重點是補償受償金，因土地登記規則第 100 條之 1 但書僅列受償及提存，而還原民法有關按債之消滅原因有清償、提存、免除、混同、期限期滿…等類似方法應可適用，何況本案補償金互相抵銷是經法院判決主文第 1 項內容互相抵銷後之概括範圍內，也是雙方當事人意思表示一致之真意並經法官准許，該已受償應無不法；而且共有人的訴訟費用與租金給付均符合民法第 334 條給付種類相同的金錢，得以雙方之債務、債權互相抵銷均符實情且具合法性等語。
- (四) 本案雖是不同法案之分割共有物與租金收益 2 件案情，但訴求標的是相同系爭土地及共有人與租金收益之直接關係案件，而且判決主文第 1 項之內容第 15 頁、第 21 頁詳實紀錄相當明確，均符行政程序法第 5 條規定內容明確。因分割共有物與返還租金二法案息息相關，法官已耗費多年時間，其逾期辦理共有物分割登記之罰鍰是否可扣除因起訴而時效中斷之期間，再計算罰鍰敬請併審，以防再受原處分機關之異常解釋？等語。

二、答辯意旨略謂：

- (一)本登記申請案係依系爭判決共有物分割之判決申請登記，並未就臺灣高等法院臺中分院 104 年度上字第 347 號民事判決之租金收益之抵銷額准予塗銷因判決共有物分割形成之價值減少之補償，且土地登記規則第 100 條之 1 並未有類似但書規定准予塗銷，本所無權予以逕為塗銷等語。
- (二)本登記申請案係因判決共有物分割而產生之補償，與訴願人主張因返還租金收益，係分屬兩種不同之法律關係，且私有權利之爭執自不屬行政機關依法行政範疇，若當事人主張債權債務抵銷，主張減免因判決共有物分割形成之補償，自應檢附法院准予塗銷之證明文件，登記機關始可依土地登記規則第 7 條規定予以塗銷等語。
- (三)法院確定判決書內主文為登記機關審查之依據，主文內未記載者，即非審查項目之範疇等語。
- (四)「不告不理」為司法機關審理案件之基本準則，行政機關依法行政，亦包含法院之終局判決，若訴願人主張抵銷債權並就因共有物分割產生之補償問題准予抵銷，自應提出法院終局判決之確定判決，自當依判決結果辦理登記等語。

#### 理由

一、原處分關於應補正檢附○○○、○○○、○○○、○○○之戶籍謄本正本部分：

- (一)按「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。前項第四款之文件，能以電腦處理達成查詢者，得免提出。」、「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。」、「土地登記規則第三十四條第一項規定，申請登記應檢附之證明文件依下列規定：（一）下列文件不得以影本代替：1. 印鑑證明。2. 戶籍謄本。3. 同意書。4. 切結書。5. 協議書。6. 四鄰證明書。7. 保證書。8. 債務清償證明書。…」分別為土地登記規則第 34 條、第 100 條及申請土地登記應附文件法令補充規定第 41 點規定所明定。

(二)卷查訴願人委任代理人於 107 年 8 月 10 日持法院確定判決及附繳之文件，單獨為全體共有人向原處分機關申請共有物分割登記，原處分機關通知補正有關○○○、○○○、○○○及○○○之戶籍謄本正本，因逾期未補正而駁回，然依前揭土地登記規則第 34 條第 4 款規定，申請人身分證明能以電腦處理達成查詢者，得免提出。又經查本件申請書之申請人登載○○○(代理人○○○)、訴願人○○○、○○○、○○○、○○○、○○○，其中○○○已於 105 年 6 月 14 日死亡、而○○○非申請人且已於 106 年 2 月 15 日死亡，則原處分機關要求補正○○○、○○○、○○○及○○○之戶籍謄本正本，依上揭規定自有違誤，應予撤銷。

二、原處分關於共有人○○○是否受有金錢補償，應就其補償金額提出其已受領或為其提存之證明文件部分：

(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。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人。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。」民法第 824 條第 1 項、第 2 項、第 3 項定有明文。

(二)次按「依民法第 824 條第 3 項規定申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，申請人應就其補償金額，對於補償義務人所分得之土地，同時為應受補償之共有人申請抵押權登記。但申請人提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件者，不在此限。」土地登記規則第 100 條之 1 第 1 項定有明文。

(三)卷查，法院分割判決○○○應向其他土地共有人即訴願人○○○、○○○、○○○、○○○分別補償 33,384 元，參照前揭土地登記規則第 100 條之 1 規定，申請共有物分割登記時，共有人中有應受金錢補償者，申請人如提出應受補償之共有人已受領或為其提存之證明文件，則對於補償義務人所分得之土地，

即無須為應受補償之共有人一併申請抵押權登記；因而本件申請案是否能依民法第 824-1 條第 4 項：「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。」及第 5 項：「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。」規定，於訴願人辦理共有物分割登記時，一併為抵押權登記，不待申請，容有疑義，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關依訴願決定意旨於 2 個月內向內政部函詢後另為處分，以資妥適。

三、另訴願人主張因逾期辦理共有物分割登記之罰鍰是否可扣除因起訴而時效中斷之期間，再計算罰鍰云云，因非原處分機關通知補正事項，與本件駁回處分無涉，非本件訴願審議範圍，惟有關登記罰鍰問題，應另向原處分機關尋求解決，併予敘明。

四、據上論結，本件訴願為有理由，爰依訴願法第 81 條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會	主任委員	陳善報（請假）
	委員	溫豐文（代行主席職務）
	委員	蕭文生
	委員	張奕群
	委員	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	常照倫
	委員	葉玲秀
	委員	陳坤榮
	委員	許宜嫻
	委員	黃耀南
	委員	陳麗梅

中 華 民 國 1 0 8 年 1 月 8 日

縣 長 王 惠 美