

彰化縣政府訴願決定書（案號 98—815）

府法訴字第 0980143332 號

訴願人：○○○

地 址：○○○

原處分機關：彰化縣彰化地政事務所

訴願人因抵押權塗銷登記事件，不服原處分機關 98 年 5 月 4 日登記駁回字第 000067 號駁回通知書所為處分，提起訴願。本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於 98 年 3 月 18 日檢附土地登記申請書、本府 86 年 7 月 9 日 86 彰府訴字第 094219 號訴願決定書及臺灣彰化地方法院民事執行處強制執行金額計算書分配表（案號：丁股 96 年執字第 15120 號、執行清償所得金額：本縣彰化市西○○段○○地號土地，新臺幣 875 萬 8,000 元）影本等文件，以拍賣為登記原因（後更改為清償），申請就所有坐落本縣彰化市○○段○○地號土地（下稱系爭土地）辦理抵押權塗銷登記。案經原處分機關審查結果，發現前開申請案所附證明文件與登記原因不符，需辦理補正，爰以 98 年 3 月 19 日登記補正字第 370 號補正通知書通知訴願人限期補正。因訴願人逾期未補正，爰於 98 年 5 月 4 日依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，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）本縣彰化市西○○段○○地號土地於 75 年 11 月 25 日向台灣土地銀行設定第 2 次序抵押權之擔保債權最高限額新臺幣（下同）150 萬元，前開土地於 89 年 7 月 6 日分割增加

316-11 地號而轉載該抵押權，並於 89 年 8 月 30 日移轉予訴願人。而 316-8 地號土地於 96 年 9 月 27 日被法院拍賣分配抵押債權額全部受償而塗銷主權利抵押權。

- (二) 依據臺灣地方法院 96 年 9 月 27 日拍賣 316-8 地號土地拍定價格為 875 萬 8,000 元，並有該院民事執行處強制執行金額計算書分配表中詳載第 1 次序債權人吳桂樵分配 2,000 元，第 2 次序債權人分配 632 萬 7,686 元，並經該執行處載明第 2 次序債權人臺灣土地銀行其總計受分配金額為 875 萬 6,000 元，該地號所設定之最高限額抵押權 150 萬已自該分配金額中全部受償。是以，原 316-8 地號土地所設定抵押權優先分配且全部受償。原處分機關明知已有清償事實之法院文件及土地謄本等證明文件，卻硬要求訴願人提出無法取得之塗銷同意書，難謂無刁難之嫌云云。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 坐落彰化市○○段○○地號土地於 96 年間經台灣彰化地方法院拍賣，其抵押權已於該院囑託塗銷查封登記時併案塗銷，惟系爭土地上之抵押權，因非強制執行之標的而未予以塗銷。訴願人為辦理系爭土地上抵押權之塗銷登記，於 98 年 3 月 18 日持憑縣政府 86 年 7 月 9 日 86 彰府訴字第 094219 號訴願決定書及臺灣彰化地方法院民事執行處強制執行金額計算書分配表影本，以清償為登記原因，申請抵押權塗銷登記。基於已辦理設定登記之抵押權是否消滅，並非地政機關所得審認，本所為瞭解該債權是否已消滅並協助訴願人辦理抵押權塗銷登記，於 98 年 4 月 15 日以彰地一字第 0980004472 號函向臺灣土地銀行彰化分行查詢，並經該行 98 年 4 月 27 日以彰授字第 098000357 號函表示：「…旨揭地號債務人王禮順先生目前對本行仍負有債務，本行尚難同意塗銷該地號之抵押權」。足見本案未能辦理塗銷登記，純係債務尚未清償，債權人不同意出具債務清償文件所致，實

非登記機關未依法行政。

- (二) 本案係為整筆土地設定抵押權，經分割（即標示分割）後始形成共同抵押者，訴願人欲辦理系爭土地抵押權塗銷登記，應檢具抵押權人之清償證明，方為正辦。本所因訴願人所檢附之證明文件與登記原因不符，於 98 年 3 月 19 日以登記補正字第 370 號補正通知書予以補正。訴願人逾期未補正，本所爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款予以駁回，於法並無不合云云。

理 由

- 一、按土地登記規則第 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 56 條規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費或罰鍰者。」第 57 條第 1 項第 4 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：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」。
- 二、查坐落本縣彰化市○○段○○地號土地（分割前，面積 5,723 平方公尺），原於民國 35 年即已設定第 1 次序抵押權（抵押權人：吳桂樵），嗣於民國 75 年再設定第 2 次序抵押權（抵押權人：臺灣土地銀行股份有限公司），後於 89 年 7 月 6 日分割為 316-8 地號（面積 2,624 平方公尺）及系爭土地（面積 3,099 平方公尺），並分別轉載抵押權設定登記。訴願人於 89

年 9 月 18 日因「夫妻贈與」取得系爭土地所有權，而 316-8 地號土地於 96 年間經臺灣彰化地方法院執行拍賣，並函囑原處分機關塗銷該地號土地抵押權登記。以上事實業據訴辯雙方陳明在卷，並有土地登記第二類謄本、臺灣彰化地方法院 96 年 10 月 4 日彰院賢執丁 96 年度執字第 15120 號函在卷足稽，洵堪認定。訴願人於 98 年 3 月 18 日檢附土地登記申請書、本府 86 年 7 月 9 日 86 彰府訴字第 094219 號訴願決定書及臺灣彰化地方法院民事執行處強制執行金額計算書分配表影本等文件，以清償為登記原因，申請就系爭土地辦理抵押權塗銷登記。查系爭土地 2 筆抵押權登記中，第 1 次序抵押權係於民國 35 年即已設定，按地籍清理條例第 28 條第 1 項規定：「中華民國 38 年 12 月 31 日以前登記之抵押權，土地所有權人得申請塗銷登記，由登記機關公告 3 個月，期滿無人異議，塗銷之。」第 1 次序抵押權登記應由訴願人另行提出申請，經原處分公告期滿無人異議後，始得塗銷，尚不得由原處分機關逕予塗銷。

三、有關係爭土地第 2 次序抵押權，按土地登記規則第 7 條規定：「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。」第 28 條第 1 項第 3 款規定：「下列各款應由登記機關逕為登記：……三、依第 144 條規定之塗銷登記。」第 143 條規定：「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。」第 144 條第 1 項規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」第 145 條前段規定：「他項權利塗銷登記，得由他項權利人、原設定人或其他利害關係人提出第 34 條所列文件，單獨申請之。」準此，已登記之土地權利，除經法院判決確定或登記證明文件經認定係屬偽造或因

登記機關之疏失而錯誤之登記，得持憑法院確定判決或由行政機關依職權予以塗銷外，如因債務清償致權利消滅而申請塗銷者，應依土地登記規則第 145 條前段規定檢附證明文件辦理塗銷，先予敘明。查本件訴願人係以清償為登記原因，申請塗銷系爭土地抵押權登記，惟稽諸其所檢附之訴願決定書及強制執行金額計算書分配表影本等，並非系爭土地之清償證明文件，是以，原處分機關審認證明文件與登記原因不符，函請訴願人限期補正，因訴願人逾期未補正而駁回訴願人之申請案，於法並無不合，應予維持。

四、至訴願人主張原○○段○○地號土地所設定之本金最高限額 150 萬元，已自分配金額中受償，足證債權已消滅，其抵押權即應准予塗銷等語，按內政部 77 年 6 月 14 日台內地字第 604598 號函略以：「案經函准司法院秘書長 77 年 5 月 24 日(77)秘台廳(一)字第 1465 號函以……『……又民事強制執行係採當事人進行主義，執行法院僅能依債權人之聲請，對債務人實施強制執行處分，其效力自不及於其他共有人分得之共同抵押土地。拍定後執行法院亦僅能就為執行標的物之土地上之抵押，囑託登記機關塗銷其登記，至於其他共有人分得之共同抵押土地，既不在強制執行之範圍，縱因對原抵押人分得土地實施強制執行所得之價金，已足清償全部債權，抵押權人存於其他各宗共同抵押土地上之抵押權已歸於消滅，亦僅抵押權人有為塗銷其抵押權登記之義務而已。此項非屬強制執行標的之財產權，除依抵押權人之聲請得予一併塗銷者外，執行法院尚無處理之權。』本部同意上開司法院秘書長之意見。執行法院拍賣不動產囑託登記機關塗銷抵押權時，其因共有土地分割轉載於分割後各宗土地之原抵押權未一併囑託塗銷登記者，應依土地登記規則第 131 條規定辦理塗銷登記(修正後為土地登記規則第 145 條)。」準此，縱使實施強制執行所得之價金，已足清償全部債權，抵押權人存於其他各宗共同抵押土地上之抵押權已歸於消滅，亦僅抵押權人有為塗銷其抵押權登記之義務而已，況查，系爭土地債務人(即抵押權義務人)王禮順對債權

人（即抵押權權利人）臺灣土地銀行股份有限公司仍負有債務，業據該銀行彰化分行以98年4月27日彰授字第0980000357號函覆原處分機關在卷，依前開說明，原處分機關自不得逕依訴願人之申請塗銷抵押權登記。訴願人所辯，洵無可採。綜上所述，訴願人以清償為原因申請塗銷系爭土地抵押權登記，經原處分機關審核訴願人所檢附之決定書及分配表影本等文件，認證明文件與登記原因不符，經通知訴願人限期補正未獲補正，否准所請，並無違誤，應予維持。訴願人所訴各節均無可採，應予駁回。至訴辯雙方其餘爭辯，因與本件訴願決定結果不生影響，爰不予一一論述，併此敘明。

五、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第79條第1項之規定決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	張瑞濱
委員	呂宗麟
委員	林宇光
委員	陳廷墉
委員	陳基財
委員	黃鴻隆
委員	蔡和昌
委員	蕭文生

中 華 民 國 98 年 9 月 8 日

縣 長 卓 伯 源

本件訴願人如對本決定不服，得於決定書送達之次日起2個月內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。