

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 100—605）

府法訴字第 1000099060 號

訴 願 人：○○○

地址：○○縣○○鄉○○村○○路○段○○號

原處分機關：彰化縣溪湖地政事務所

訴願人因申請書狀補給及抵押權設定登記事件，不服原處分機關○年○月○日登記駁回字第○○○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

關於駁回申請書狀補給登記部分，訴願不受理；關於駁回申請抵押權設定登記部分撤銷，由原處分機關於 2 個月內查明後，另為適法之處分。

## 事 實

緣原處分機關於○年○月○日受理訴願人及案外人○○○、○○○之書狀補給及抵押權設定登記案件，原處分機關按申請人檢附之書狀滅失切結書及抵押權設定契約書審核無誤後，將申請標的本縣○○鄉○○段○○○地號（下稱○○○地號）土地及○○建號建築改良物、○○段○○○地號（下稱○○○地號）土地及○○建號建築改良物等 4 筆不動產依規定辦理書狀補給公告，公告期間自○年○月○日起至○年○月○日。案外人○○○於○年○月○日提出異議並提出上列土地及建築改良物之所有權狀影本，聲明所有權狀暫存於其處所，並無遺失或滅失之情事，經原處分機關認定申請書狀補給之登記原因不存在，且所有權狀持有之歸屬，應為私權之爭執，而抵押權設定案件與書狀補給係屬連件而有絕對因果關係，遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以案外人○○○為相對人，作成○年○月○日登記駁回字第○○○號駁回通知書。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：

一、訴願意旨略謂：

（一）訴外人○○○不法扣留所有權人之不動產所有權狀依

民法第 71 條規定行為違反強制或禁止之規定者無效、72 條又規定法律行為有背公共秩序或善良風俗者無效，最常見的房屋貸款、債權銀行辦理完抵押權設定將不動產所有權狀歸還所有人。

- (二) 依土地登記規則規定駁回登記之申請時，應將申請案件加蓋土地登記駁回章全部發還申請人，本駁回案卻只通知義務人發還義務人未通知申請人（即訴願人）領回時效上因而受延宕。
- (三) 本登記案件於受理登記期間經訴外人○○○於 100 年 3 月 9 日提出異議，以涉及私權爭執為由，溪湖地政事務所馬上於隔日駁回本抵押權之登記，訴願人合法之法律行為經兩次提出異議，均為溪湖地政事務所駁回請求，依土地登記規則第 49 條規定涉及私權爭執者登記機關應以書面說明理由駁回登記之申請云云。

## 二、答辯意旨略謂：

- (一) 抵押權設定案因屬連件申請，且所有權狀為申請登記應附文件，故須與書狀補給案件一致，俟公告期滿無人異議即辦理登記。後案外人○○○○於 3 月 9 日填具異議書來所提出異議，聲明書狀補給標的權狀均暫放於案外人處，並無滅失情事，不符土地法第 79 條之規定，原申請登記之原因亦不復存在，且案外人對書狀補給申請案表示異議，申請人與案外人間對所有權狀持有權之歸屬，顯有爭執。依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款之規定，故本所駁回原書狀補給登記之申請。
- (二) 所有權狀為申請抵押權設定登記之必要文件之一，今訴願人及申請人○○○欲申辦抵押權設定登記，因無法檢具所有權狀，故於設定案件之前先連件申辦書狀補給登記，若書狀補給案可順利登記時，連件於後之抵押權設定案件亦可一併辦理。惟案外人○○○○來所提出異議，致使書狀補給案件無法繼續完成登記程序須駁回，且權狀保存在案外人處，訴願人及申請人

若能取得權狀來佐以辦理抵押權設定登記，即無辦理書狀補給登記之必要，辦理書狀補給登記代表訴願人及案外人無法取得權狀，故本所在駁回書狀補給登記之同時，認訴願人無法依土地登記規則第 34 條規定檢具所有權狀，故一併駁回連件辦理之抵押權設定登記。

- (三) 訴願人等合意成立之抵押權設定契約，須經地政機關完成登記程序方屬有效。惟申辦抵押權登記依土地登記規則第 34 條第 1 項規定屬要式行為，須檢附所有權狀地政機關方可受理登記，今訴願人等因無法檢具所有權狀乃先申辦書狀補給登記，又因案外人來所異議致書狀補給無法辦理，顯示訴願人等無法依土地登記規則第 34 條完全檢附相關文件，故本所一併駁回抵押權設定案件，於法有據。另關於訴願人主張行政程序法上之事項，經查○○○係為該四連件中之第一件之申請人兼第三、四件之代理人，故本所通知○○○領回相關案件，訴願人主張其未獲通知，本所於接獲訴願書副本後已另行補寄原通知書予訴願人。最後，關於訴願人於訴願書上陳述本所未受理其異議之事，經查訴願人之主張係為要求本所管制前述土地建物之處分行為，依內政部 85 年 1 月 29 日台（85）內地字第 8575935 號函之規定，非屬本所可受理之事項，故本所僅能按該規定函覆訴願人云云。

## 理 由

### 一、關於申請書狀補給登記部分：

- (一) 按「訴願之提起，應自行政處分達到或公告期滿之次日起三十日內為之。利害關係人提起訴願者，前項期間自知悉時起算。但自行政處分達到或公告期滿後，已逾三年者，不得提起…。」、「自然人、法人、非法人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。」、「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：八、對於非行政處分或其他依法不屬於訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」於訴願法第 14 條、第

18 條、第 77 條第 8 款分別定有明文。

- (二) 原處分機關以案外人○○○為相對人作成○年○月○日登記駁回字第○○○號駁回通知書，嗣後原處分機關分別於 100 年○月○日及 100 年○月○日接獲訴願人針對本登記案之書面意見，則訴願人於 100 年○月○日就原處分機關駁回處分已為不服之表示，其所繕具之「函覆書」應視為訴願人已提起訴願，合先敘明。
- (三) 行政處分相對人以外之利害關係第三人，認為行政處分違法損害其權利或利益，得提起行政爭訟。惟是否為利害關係第三人，觀諸 75 年判字第 362 號判例，須因權利或法律上利益受到侵害之人，始能以利害關係人資格就他人之行政處分提起訴願。其所稱之法律上利益，係指法律上值得保護之利益，經濟上、情感上或事實上之利益，尚非屬之。經查，案外人○○○於 100 年○月○日以其所有之○○地號土地及○○建號建築改良物、案外人○○○以其所有之○○地號土地及○○建號建築改良物之不動產所有權狀滅失為由，向原處分機關申請補發(○○○所有之○○段○○○地號土地及○○建號建築改良物所有權狀補發由案外人○○○代理)，則訴願人對於案外人○○○、○○○雖存有債權，惟非原處分之相對人，就系爭申請書狀補給登記案件僅具有經濟上或其他事實上之利害關係，其遽向本府提起訴願，欠缺當事人適格之要件，程序上顯有未合，應不予受理。

## 二、關於申請抵押權設定登記部分：

- (一) 按「行政處分以書面為之者，應記載下列事項：一、處分相對人之姓名…。」、「違反程序或方式規定之行政處分，除依第一百十一條規定而無效者外，因下列情形而補正：一、須經申請始得作成之行政處分，當事人已於事後提出者…。」「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…。」、「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十五日內補正…二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者…。」、「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：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。三、登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者…。」於行政程序法第 96 條、第 114 條及土地登記規則第 34 條、第 56 條、第 57 條分別定有明文。

- (二) 經查，訴願人分別與案外人○○○、○○○於 100 年○月○日訂立消費借貸契約，由訴願人分別貸與案外人○○○、○○○新臺幣 50 萬元及 100 萬元，並於同日就案外人○○○所有之○○地號土地及○○建號建築改良物、案外人○○○所有之○○地號土地及○○建號建築改良物，訂立不動產抵押權設定契約書以擔保訴願人之消費借貸債權，並於同日向原處分機關申請抵押權之設定登記(○○地號土地及○○建號建築改良物之申請案件由訴願人代理；○○地號土地及○○建號建築改良物申請案件由案外人○○○代理)。則○○○非為○○地號土地及○○建號建築改良物申請案件之申請人，僅具代理人之資格，原處分機關以其為相對人而作成 100 年○月○日登記駁回字第○○號駁回通知書，非無瑕疵。
- (三) 再者，原處分機關前就該 4 筆系爭不動產辦理書狀補給公告，公告期間自 100 年○月○日起至 100 年○月○日，案外人○○○於同年○月○日就書狀補給登記事項繕具異議書，惟對於系爭不動產之設定抵押權案件未有所表示及爭執。則系爭不動產之所有權狀雖未能依法補發，惟原處分機關仍應依土地登記規則第 56 條規定，通知申請人即訴願人暨案外人○○○、○○○於接

到通知書之 15 日內，補正系爭不動產之所有權狀。今原處分機關逕依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，駁回系爭不動產抵押權設定之申請，於法即有未合，是原處分應予以撤銷，由原處分機關於 2 個月內另為適法之處分，以符法制。

三、據上論結，本件訴願為部分不合法，部分有理由，爰依訴願法第 77 條第 8 款及第 81 條規定，決定如主文。

訴願審議委員會 主任委員 張瑞濱

委員 林宇光

委員 陳廷墉

委員 張奕群

委員 張富慶

委員 溫豐文

委員 蔡和昌

委員 蕭文生

中 華 民 國 100 年 7 月 18 日

縣 長 卓 伯 源

本件訴願人如不服決定，得於訴願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。

(臺中高等行政法院地址：臺中市南區五權南路 99 號)