

彰化縣政府訴願決定書（案號 106－107）

府法訴字第 1050379348 號

訴 願 人：○○○

地址：○○縣○○鄉○○村○○路○○巷○○號

原處分機關：彰化縣員林地政事務所

訴願人因土地登記事件，不服原處分機關 105 年 10 月 17 日員駁字第 000093 號土地登記案件駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人檢附臺灣彰化地方法院 105 年度重訴字第 100 號民事判決及 105 年 9 月 5 日臺灣彰化地方法院民事判決確定證明書於 105 年 10 月 12 日以原處分機關收件員資字第 79540 號登記申請書申辦○○市○○○段○地號土地(下稱系爭土地)之判決移轉登記。案經原處分機關查明後，以 105 年 10 月 17 日員駁字第 000093 號土地登記案件駁回通知書予以駁回，駁回說明：「本案業經祭祀公業○○○現任管理人○○○君於 105 年 9 月 20 日委任○○○律師事務所檢附民事聲請再審狀，請本所暫緩辦理○○○段○地號土地移轉等一切處分行為，又同年 9 月 26 日祭祀公業○○○現任管理人○○○君以彰化地方法院重訴字第 100 號民事判決案仍在提重審訴訟中提出異議，是本案尚有爭執，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回。」，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：

訴願人為臺灣彰化地方法院 105 年度重訴字第 100 號確定判決之權利人，則訴願人依法持憑該確定判決申請土地所有權之移轉登記，依土地登記規則第 27 條第 4 款規定，

原處分機關自應准予登記。詎原處分機關竟以土地所有人已經對上開民事確定判決提起再審之訴為由，認本案尚有爭執，而依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回申請，其處分自屬違法不當，並嚴重損害訴願人之權益。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 查本案祭祀公業○○○所有系爭土地早於申辦本案判決移轉登記之前，分別於同年 5 月及 6 月申辦買賣所有權移轉登記，均因祭祀公業○○○之現任管理人○○○主張○○○無權代表處分公業土地提出異議，經本所於同年 5 月 18 日、6 月 28 日分別以「本案業經祭祀公業派下員○○○君於 105 年 5 月 17 日向本所提出異議，其並提示 105 年 3 月 30 日選任、解任祭祀公業管理人之員林郵局存證信函文件主張○○○無權代表處分公業土地，因本案現涉私權爭執，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定予以駁回。」員駁字第 000040 號及「本案業經祭祀公業○○○現任管理人○○○君於 105 年 6 月 27 日向本所提出異議，並提示 105 年 6 月 24 日員林市公所管理人解任、選任管理人之備查文件主張○○○無權代表處分公業土地，因本案現涉私權爭執，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定予以駁回。」員駁字第 000059 號駁回通知書駁回買賣登記申請，訴願人遂以被告祭祀公業○○○，法定代理人○○○提起訴訟，請求所有權移轉登記，案經臺灣彰化地方法院 105 年度重訴字第 100 號民事判決，並於同年 8 月 24 日判決確定後，於 105 年 10 月 12 日以原處分機關收件員資字第 79540 號登記申請書申辦判決移轉登記。
- (二) 按祭祀公業土地係以祭祀祖先為目的而設立之獨立財產，為派下員全體所共同共有。關於共同共有物之處分及其他之權利行使，依民法第 828 條第 2 項規定，除依其共同關係所由規定之法律或契約另有規定外，應得共同共有人全體之同意。是祭祀公業依法經全體或多數派下

選任產生管理人，其代理土地處分，仍應經派下員同意及授權。現登記簿所載所有權人為祭祀公業○○○，管理人○○○，雖與案附臺灣彰化地方法院 105 年度重訴字第 100 號民事判決之被告資料相符，然管理人能否代理訴訟，仍應依民法第 828 條規定辦理。又現任管理人○○○雖於 105 年 6 月 24 日經本縣員林市公所員市民字第 1050020959 號函管理人備查在案，按最高行政法院 105 年判字第 53 號判決釋示，新管理人 105 年 3 月選任後，即已發生法律效果。是本案訴願人提起訴訟時，仍列已解任之管理人○○○為被告祭祀公業○○○之法定代理人，該訴訟如未經合法代理，其判決當然為違背法令，此為民事訴訟法第 469 條第 4 款規定所明定。

(三) 本案檢附 105 年度重訴字第 100 號民事判決及其判決確定證明書所列被告之法定代理人○○○，其是否經派下員授權代理該公業？又祭祀公業○○○現任管理人○○○於本案辦理收件前，已委任○○○律師事務所檢附民事聲請再審狀請原處分機關暫緩辦理○○○段○地號土地移轉等一切處分行為並提出異議。經原處分機關審查後，以尚有爭執，遂依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定予以駁回，並無違誤。

理 由

一、按土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 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：…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。…。」、最高行政法院 94 年度判字第 1457 號判決意旨：「按土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所稱『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』，係指申請登記之法律關係，於申請登記之權利人與義務人間，或申請登記之權利人、義務人與該法律關係有關之權利關係人間，對於該法律關係之存否有所爭

議之情形而言。」、最高行政法院 91 年度判字第 2070 號判決意旨略謂：「查土地登記規則第 51 條（按修正後為第 57 條）第 3 款之規定，應係指登記權利人，與登記義務人或關係人間，就『申請登記之法律關係』之爭執，在未經有權認定機關確認前，登記權利人所申請登記事項之權利是否確屬存在尚不明確者而言，故明定登記機關應駁回登記權利人登記之申請。…」。

- 二、復按內政部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函釋略以：「按土地登記規則第 51 條第 1 項（現行土地登記規則第 51 條第 1 項第 3 款）規定，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人間有爭執者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。其所謂『爭執』係指對於申請登記之法律關係有爭執而言。」、內政部 86 年 2 月 22 日台內地字第 8601820 號函略以：「法院判決係命特定之被告就某特定之不動產為移轉登記之意思表示，而非命地政機關應辦理移轉登記，故該不動產之登記名義人如非被告，或祭祀公業之管理人不符者，地政機關仍應本於其職權而為適法之處分。」、內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函略以：「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，認為確定判決不適用於登記，仍非不得命申請人補正，當事人持法院之確定判決申請辦理土地登記，登記機關依法審查，就受確定判決之當事人或其繼受人間之民事上之私權糾紛，雖無審查之權限，應依照確定判決意旨而為登記，但除了當事人或其繼受人間之民事上之私權糾紛之外，其他有關登記機關在行政上應依法審查之事項，並非即可不為審查或不能審查；本案持憑法院和解筆錄申辦合併、分割及共有物分割登記，登記機關仍應依有關法規審查之。」、內政部 106 年 1 月 18 日台內地字第 1060400958 號函略以：「主旨：有關貴縣員林地政事務所受理申請人持憑確定判決申辦祭

祀公業土地判決移轉登記案件，遇該公業現管理人以已提起再審訴訟為由異議，是否得依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回登記疑義 1 案，…說明三、次按「法院判決被告應將土地所有權移轉登記與原告，係命被告為一定意思表示之判決，如其不依判決結果為一定意思表示者，視為自判決確定時，已為意思表示（強制執行法第 130 條第 1 項參照）。故原告持該判決向地政機關辦理所有權移轉登記時，如被告尚未為移轉登記之意思表示者，視為該被告已向地政機關為移轉登記之意思表示（即移轉登記之聲請），地政機關自應受理其聲請。惟法院判決係命特定之被告就某特定不動產為移轉登記之意思表示，而非命地政機關應辦理移轉登記，故該不動產之登記名義人如非被告，或祭祀公業之管理人不符者，地政機關仍應本於職權而為適法之處分。」前經本部 86 年 2 月 22 日台內地字第 8601820 號函轉准司法院秘書長 86 年 1 月 24 日秘台廳民三字第 2304 號函釋示在案。故申請人持憑法院確定判決書申辦土地所有權移轉登記，登記機關仍應本於職權審查該不動產之登記名義人是否為該判決之被告，或祭祀公業管理人是否相符等事項後，以為登記之准駁。…說明四、本案原處分機關員林地政事務所受理旨揭判決移轉登記案件，該公業現管理人以已提起再審訴訟為由異議是否涉私權爭執，係屬個案事實審認，自得由登記機關本於權責核處。」

三、卷查祭祀公業○○○(下稱系爭公業)於 105 年 3 月 30 日選任現任管理人○○○，同時以書面解任前任管理人○○○，此有員林郵局存證信函附卷可稽，現任管理人○○○並於 105 年 6 月 24 日經本縣員林市公所員市民字第 1050020959 號函備查在案，而系爭公業土地登記之管理人○○○於 105 年 3 月 2 日與訴願人簽訂預定不動產買賣契約書，再於 105 年 4 月 6 日將上開預定不動產買賣契約書變更為正式契約；如○○○於 105 年 3 月 30 日經系爭公業解任，當無權代表處分系爭公業之土地，合先敘明。

- 四、依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款、第 3 項規定之意旨，係重申土地登記涉及私權糾紛者，其權利歸屬認定應由司法機關以裁判為之，而非由地政機關以行政處分定之，此為權力分立之本質，因此地政機關本不得逕為私權認定並為相關土地登記處分，乃依法行政。訴願人持憑法院確定判決書向原處分機關申辦土地所有權移轉登記，本案異議人○○○，為系爭公業之現任管理人亦為派下員之一，以已提起再審訴訟為由異議，經查當時土地登記謄本所載所有權人為系爭公業，管理人為○○○，雖與案附臺灣彰化地方法院 105 年度重訴字第 100 號民事判決之被告相符，然原處分機關受理訴願人申請土地所有權移轉登記時，系爭公業現任管理人○○○於原處分機關受理訴願人申請土地移轉登記收件前，已委任○○○律師事務所檢附民事聲請再審狀請原處分機關暫緩辦理系爭土地移轉等一切處分行為並提出異議；而訴願人持憑法院判決申請土地所有權移轉登記，經查法院判決係命系爭公業就系爭土地為移轉登記之意思表示，而非命原處分機關應辦理移轉登記，故該系爭公業原管理人○○○是否未經合法代理一節，既經彰化地方法院再審審理中，原處分機關仍得本職權審認本案核屬系爭土地所有權移轉登記與相關權利人間有私權爭執，係屬個案事實審認，原處分機關乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以首揭通知書駁回登記申請，並無違誤，從而，原處分機關所為處分，揆諸前揭規定、判決及函釋意旨，並無不合，應予維持。
- 五、據上論結，本件訴願為無理由，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 陳善報（請假）

委員 溫豐文（代理）

委員 張奕群

委員 呂宗麟

委員 林宇光

委員 常照倫

委員 李玲瑩

委員 陳坤榮

委員 蔡秀男

委員 黃耀南

委員 楊瑞美

委員 陳麗梅

中 華 民 國 1 0 6 年 2 月 3 日

縣 長 魏 明 谷

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)