

調 查 報 告

壹、案由：據訴，為掬水軒食品股份有限公司前董事長柯德勝君亡故後，名下所有坐落臺北市中正區臨沂段 4 小段 10 地號等 9 筆土地，於 88 年間遭其配偶柯陳幸佳君以偽造文書等不法手段過戶至其名下，惟該 9 筆土地經國稅局審核，認仍屬柯德勝君遺產，應取得遺產稅完稅證明，且於辦理所有繼承人繼承登記完成後，始可再辦理所有權移轉登記。詎柯陳幸佳君卻以買賣原因，將該 9 筆土地逕行移轉予張輝明君，先於臺北市松山地政事務所辦理 12 次過戶，均遭駁回，後轉至臺北市建成地政事務所辦理，即順利完成過戶。究實情為何？前述土地移轉所有權是否適法？臺北市建成地政事務所承辦人員是否違法辦理過戶？實有深入瞭解之必要案。

貳、調查意見：

據訴，為掬水軒食品股份有限公司前董事長柯德勝君亡故後，名下所有坐落臺北市中正區臨沂段 4 小段 10 地號等 9 筆土地（下稱本案土地），於 88 年間遭其配偶柯陳幸佳君以偽造文書等不法手段過戶至其名下，惟該 9 筆土地經國稅局審核，認仍屬柯德勝君遺產，應取得遺產稅完稅證明，且於辦理所有繼承人繼承登記完成後，始可再辦理所有權移轉登記。詎柯陳幸佳君卻以買賣原因，將該 9 筆土地逕行移轉予張輝明君，先於臺北市松山地政事務所（下稱松山地政）辦理 12 次過戶，均遭駁回，後轉至臺北市建成地政事務所（下稱建成地政）辦理，即順利完成過戶。究實情為何？前述土地移轉所有權是否適法？建成地政承辦人員是否違法辦理過戶？實

有深入瞭解之必要等情案，經調閱臺北市政府、財政部臺北國稅局等機關卷證資料，並詢據主管機關內政部釐清相關疑義後，已調查竣事，茲臚列調查意見如下：

一、關於所訴本案土地移轉登記相關地政事務所涉有違失等情案，經衡酌建成地政受理登記及處理過程，殊難遽認有違失之處；而贈與移轉登記之標的，雖由國稅局認屬遺產範圍，並未影響贈與登記效力；至於桃園地院判決柯陳幸佳君與其子女等就柯德勝君遺產有公同共有關係 1 節，並非訴請塗銷以夫妻贈與為原因之所有權移轉登記，建成地政亦無從據以辦理塗銷登記

(一) 本案土地贈與移轉經過，查係柯德勝(贈與人)將前開標的贈與柯陳幸佳(受贈人)，並於 88 年 8 月 20 日簽訂贈與契約書。系爭土地依行為時土地稅法第 28 條之 2 規定：「配偶相互贈與之土地，得申請不課徵土地增值稅。但於再移轉第三人時，以該土地第一次贈與前之原規定地價或前次移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅……」是本案土地不課徵土地增值稅，免申報移轉現值，贈與標的於 88 年 8 月 23 日申報贈與稅，柯德勝與柯陳幸佳於 88 年 9 月 27 日向建成地政申請贈與登記，並於 88 年 9 月 29 日登記完竣。臺北市政府說明，雖渠等之子主張柯德勝於 88 年 9 月 19 日死亡(申請贈與登記前)，柯陳幸佳係偽造文書，惟查贈與契約書之立契日及契稅申報日期均在贈與人死亡之前，並無贈與人死亡後，始訂立贈與契約之情形。又依申請贈與登記案附贈與人柯德勝之印鑑證明書(88 年 9 月 7 日核發)及國民身分證影本均無從查知贈與人有死亡之情事。是以，建成地政受理登記之過程，應無登記錯誤或疏失不應登記之情形。

而 88 年 7 月 15 日修正公布之「遺產及贈與稅法」第 15 條規定：「被繼承人死亡前 2 年內贈與下列個人之財產，應於被繼承人死亡時，視為被繼承人之遺產，併入其遺產總額，依本法規定徵稅：一、被繼承人之配偶。……」因此，稅捐稽徵機關依上開規定雖將被繼承人死亡前 2 年內贈與之不動產「視為遺產」並計入遺產總額予以核課遺產稅，但並無物權變動之效果，不影響夫妻贈與登記之效力。

(二)內政部表示，按土地法第 43 條規定：「依本法所為之登記，有絕對效力。」、民法第 759 條之 1 第 1 項規定：「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」此項推定力，應依法定程序塗銷登記，始得推翻，所稱法定程序，例如依訴訟程序訴請裁判，蓋因土地權利經登記完畢即發生效力，受法律保障，但登記如有無效或得撤銷之原因，在第三人信賴登記而取得土地權利之前，真正權利人得對於登記名義人主張登記原因之無效或撤銷，提起塗銷登記之訴，經判決塗銷確定後，回復其權利，為司法院院字第 1919 號釋有明文。另按民事訴訟法第 400 條第 1 項規定確定判決之既判力，惟於判決主文所判斷之訴訟標的始可發生，為最高法院 73 年台上字第 3292 號判例，法律關係之一部為判決標的者，其判決之既判力僅及於法律關係之一部，其他部分未經於判決主文判斷者，似亦非該確定判決既判力所及，爰登記機關應依判決主文意旨辦理登記(法務部 80 年 12 月 31 日法 80 律 19438 號函參照)。是本案桃園地院 95 年 2 月 23 日 94 年重訴字第 292 號民事判決屬確認判決，非形成判決，不生所有權變動之效果，故不影響已辦竣之夫妻贈與登記。桃園地院確認判決係請求確認共同共有關係

不存在事件，並非訴請塗銷以夫妻贈與為原因之所有權移轉登記，權利人倘持桃園地院確認判決申請所有權塗銷登記，建成地政亦無從據以辦理塗銷登記。因此，本案土地仍需俟訴請法院判決塗銷該夫妻贈與所有權移轉登記，回復至原登記名義人柯德勝君所有後，始得由部分繼承人為全體繼承人之利益辦理繼承登記。

(三)綜上所述，關於陳訴人所訴本案土地移轉登記相關地政事務所涉有違失等情案，經衡酌建成地政受理登記及處理過程，殊難遽認有違失之處；而贈與移轉登記之標的，雖由國稅局認屬遺產範圍，並未影響贈與登記效力；至桃園地院判決柯陳幸佳君與其子女等就柯德勝君遺產有共同共有關係1節，並非訴請塗銷以夫妻贈與為原因之所有權移轉登記，建成地政亦無從據以辦理塗銷登記。

二、松山地政受理本案土地買賣移轉登記申請後，移請建成地政接續辦理過程，期間因曾由臺北地檢署囑託辦理禁止處分登記及臺北地院囑託假處分等限制登記等，建成地政爰依「土地登記規則」第57條第1項第2款規定「依法不應登記者」駁回登記之申請，然塗銷相關限制登記後，建成地政均能以民眾權益為優先迅速反應或陳報上級機關妥適處理，審酌建成地政案件處理過程應無刁難故意之情事，且所訴松山地政多次駁回登記之情事亦屬誤解

(一)查登記名義人柯陳幸佳以「台北駐日經濟文化代表處橫濱分處」簽發之授權書，授權羅○慧代理其辦理買賣及設定登記；被授權人羅○慧會同抵押權人○○商業銀行股份有限公司及承買人張○明，委由代理人涂○杰地政士於100年9月5日下午2時23分向松山地政跨所申辦本案土地抵押權設定登記

(設定金額新臺幣 20 億 7,500 萬元)及買賣所有權移轉登記(100 年收件中正二字第 041810 號、041820 號登記案，下稱該登記案)。因案附有海外授權書，松山地政遂於外交部授權書查詢系統查驗，惟查無該授權書資料，經松山地政聯繫外交部表示將通知駐外館處將該授權書登錄系統，嗣於 100 年 9 月 6 日上午 9 時許，松山地政再次上網查驗仍查無該授權書資料；而同(6)日上午，松山地政接獲臺北市議會林議員瑞圖電告本案已由臺北地檢署調查且有人提出異議，松山地政乃依當時「臺北市政府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點」第 11 點規定：「……如於收件後辦竣登記前，權利關係人始向各所提出異議，則以公文方式將登記案件移回轄區所辦理，並副知申請人(或代理人)。……」，於同(6)日將系爭登記案移回建成地政辦理，建成地政於當日下午 4 時 57 分收到系爭登記案。

- (二)前述異議人因所寄送異議函表示柯陳幸佳 88 年夫妻贈與契約有偽造之嫌，且其委託第三人辦理不動產移轉登記之授權書違反外交部及駐外館處文件證明條例第 11 條規定違法不生效力等，故請建成地政拒絕受理柯陳幸佳所為之不動產登記。案經建成地政於 100 年 9 月 8 日函報臺北市政府地政處(後改地政局，下稱地政局)請示，地政局旋於同月 9 日函請外交部釐清查復；其間多次公文催辦，迄外交部領事事務局(下稱領事局)100 年 12 月 7 日函復略以：「……二、經查，旨揭授權書之核驗過程並無任何違誤，授權人亦無撤銷授權之意思表示，本案形式上核無『駐外領務人員辦理公證事務辦法』第 7 條第 1 項第 6 款『請求目的或文書內容顯然不

法、不當或不符國家利益』而應予撤銷之情形，該局不擬對旨揭授權書另作處分。……」是以，系爭登記案所附授權書經外交單位確定不另作處分。而建成地政接獲上開領事局 100 年 12 月 7 日函後，即依臺北地檢署函囑，通知該署授權書驗證結果，及如認有不宜辦理移轉過戶而有禁止處分必要，請臺北地檢署於登記完畢前正式函囑建成地政辦理限制登記。嗣臺北地檢署為保全證據考量，函文囑託建成地政辦理本案土地限制登記，建成地政乃依內政部訂頒「限制登記作業補充規定」第 14 點規定辦竣禁止處分登記（即限制登記），並續於 100 年 12 月 12 日依「土地登記規則」第 57 條第 1 項第 2 款依法不應登記之規定，而駁回系爭登記。

- (三)此後柯陳幸佳及張○明雖多次重新申請登記，皆因本案土地有限制登記而遭（建成地政）駁回申請，期間亦無人提起異議（建成地政依臺北地檢署函囑於 101 年 3 月 26 日塗銷禁止處分登記；依臺北地院 102 年 5 月 17 日函囑託塗銷查封登記）。至 102 年 5 月 28 日渠等再次申請登記時（本案土地已無任何限制登記），林○瑩律師代理柯○材分別於 102 年 5 月 23 日、102 年 6 月 11 日及同月 17 日提出臺北地檢署起訴書及臺北地院等案件通緝書、桃園地院 94 年度重訴字第 292 號民事判決及臺北地院民事起訴狀等文件聲明異議，並主張登記申請案涉及私權爭執，以涉「土地登記規則」第 57 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關係人間有爭執者」之適用疑義，經建成地政陳報地政局函轉請示內政部，其間多次公文往返補充資料及意見，迄內政部 102 年 7 月 23 日台內地字第 1020247005 號函復略以：「二、……

權利關係人針對所有權移轉或設定抵押權申請登記提出異議案件，參照最高行政法院 98 年度判字第 197 號判決、99 年度判字第 710 號判決及 102 年度裁字第 182 號裁定意旨，乃認為本款所定之『爭執』，係指與申請登記之法律關係有關之爭執，並非泛指以申請登記之不動產為標的之所有法律關係之爭執而言。……。四、是就類此申請所有權移轉登記案件，倘異議人針對登記名義人登記取得不動產所有權之法律關係表示有所爭執提出異議，並已提起訴訟者，依上開規定，在法院裁判確定前該登記名義人仍適法有所有權，得自由處分其所有物，故基於維護物權登記與不動產交易之安定性，上開爭執之法律關係尚難謂與申請登記之法律關係有關。……」，故建成地政於 102 年 7 月 25 日函復林○瑩律師異議不受理，並於同日辦竣本案土地所有權買賣移轉登記。

- (四) 綜上說明，松山地政受理本案土地買賣移轉登記申請後，移請建成地政接續辦理過程，期間因曾由臺北地檢署囑託辦理禁止處分登記及臺北地院囑託假處分等限制登記等，建成地政爰依「土地登記規則」第 57 條第 1 項第 2 款規定「依法不應登記者」駁回登記之申請，然塗銷相關限制登記後，建成地政均能以民眾權益為優先迅速反應或陳報上級機關妥適處理，審酌建成地政案件處理過程應無刁難故意之情事，且所訴松山地政多次駁回登記之情事亦屬誤解。

參、處理辦法：

- 一、調查意見函復陳訴人後結案。
- 二、檢附派查函及相關附件，送請內政及族群委員會處理。

調查委員：瓦歷斯貝林