

調 查 報 告

案由：新竹縣政府建設局及新竹縣竹北地政事務所疑違法核准華聯建設股份有限公司申請坐落竹北市站後段1089及1090地號土地上建築物第7樓至12樓及地下2樓部分變更起造人，涉有違失等情乙案。

調查意見：

據陳訴人陳訴，新竹縣竹北地政事務所承辦人違法拒絕依據法院來函辦理渠聲請之查封執行作為，嚴重損及權益等情，案經本院向內政部、司法院民事廳、臺灣新竹地方法院及新竹縣竹北地政事務所調取相關卷宗，並於101年11月15日約詢內政部及新竹縣竹北地政事務所相關主管人員，業經調查竣事，茲將調查意見分述如下：

一、新竹縣竹北地政事務所受臺灣新竹地方法院囑託對已提出所有權第一次登記申請之未登記建物辦理查封登記，未依土地登記規則等規定辦理，復未就辦理所生疑義積極呈請上級機關或內政部釋示，致強制執行程序無從進行，並衍生後續訴訟及求償爭議，洵有違失

(一)按土地登記規則第126條第1項(現行法為第138條第1項)：「土地總登記後，法院囑託登記機關辦理查封、假扣押、假處分或破產登記時，應於囑託書內記明登記之標的物標示及其事由。登記機關接獲法院之囑託時，應即辦理，不受收件先後順序之限制」；內政部81年5月14日(81)台內地字第8173370號函訂頒之限制登記作業補充規定第6點：「囑託限制登記應以囑託登記文書為之，其所列之標示，權利範圍或所有權人姓名不符時，登記機關應即敘明其事由，通知原囑託機關七日內更正或補正，並於登記簿註記『囑託限制登記補正中』，俟更正或補正後，再辦理限制登記或確定該土地權利非限制登記標的時，塗銷該註記。於未獲更正或補正前，如有申請移轉或設

定登記時，登記機關應即函催原囑託機關儘速辦理，並以副本抄送申請人。」；最高法院 50 年台上字第 929 號判例：「土地法第四十三條所謂依本法所為之登記有絕對效力，係為保護第三人起見，將登記事項賦予絕對真實之公信力，故第三人信賴登記而聲請所有權移轉登記，縱令嗣經法院查封而對於查封後始辦妥移轉登記，執行債權人亦不得對之主張債務人無權處分，而認第三人尚未取得所有權，固為本院所持之見解，惟此係指所有權移轉登記之情形而言，不包括所有人之保存登記在內。蓋保存登記並非具有創設效力，須經地政機關為登記之公告，在公告期內無人提起異議者，始得視為確定，倘在公告期內已經法院查封，即失其效力」；內政部 82 年 12 月 1 日台（82）內地字第 8214950 號函：「按『限制登記作業補充規定』第六點規定『囑託限制登記應以囑託登記文書為之，其所列之標示，權利範圍或所有權人姓名不符時，登記機關應即敘明其事由，通知原囑託機關七日內更正或補正，並於登記簿註記『囑託限制登記補正中』，俟更正或補正後，再辦理限制登記或確定該土地權利非限制登記標的時，塗銷該註記。於未獲更正或補正前，如有申請移轉或設定登記時，登記機關應即函催原囑託機關儘速辦理，並以副本抄送申請人。』為配合上開規定之執行，登記機關得於通知原囑託機關更正或補正時，在登記簿加註『囑託限制登記補正中』字樣，並於獲更正或補正，辦理限制登記或確定該土地權利非限制登記標的時，塗銷該註記」。

(二)緣陳訴人於 85 年 8 月 2 日持確定之本票裁定，向臺灣新竹地方法院(下稱新竹地院)聲請對債務人華聯建設股份有限公司(下稱華聯公司)所有，位於新竹縣竹北市後段 1089、1090 號地號之建物(下稱系爭建物)7 至 12 樓及地下 2 樓部分聲請強制執行。新竹地院

遂於同年 8 月 8 日辦理揭示查封，並以同日新院文執武字第 4663 號函，請新竹縣政府建設局、新竹縣竹北地政事務所(下稱竹北地所)辦理禁止變更起造人名義登記。惟查，系爭建物起造人業於同年 7 月 11 日，經新竹縣政府建設局核准由華聯公司變更起造人為順德昌建設股份有限公司(下稱順德昌公司)。順德昌公司則於同年 7 月 19 日向竹北地所申請所有權第一次登記，公告期間為 85 年 7 月 25 日至 85 年 8 月 9 日。華聯公司於 85 年 8 月 5 日對順德昌公司申請所有權第一次登記提出異議，惟分別於同年 9 月 7 日及 17 日撤回部分異議。

(三)竹北地所對新竹地院之囑託，以 85 年 8 月 31 日八五北地所一美字第 4569 函復新竹地院略以：經查本案查封之建物，依新竹縣政府建設局核發(85)建都字第 000553 號使用執照記載，其起造人為順德昌公司，非貴院所稱債務人華聯公司；又該建物業經順德昌公司申請第一次登記，並公告期滿，正依土地登記規則第 69 條、土地法第 59 條第 2 項規定調處中。對此，新竹地院以 85 年 9 月 2 日新院文執武字第 4663 號函復竹北地所略以：請派員於同年 9 月 26 日下午 2 時 40 分至系爭建物勘測，本院 85 年度執字第 4663 號債權人黃○○與債務人華聯公司清償票款強制執行事件，業將債務人所有後開不動產實施查封。本件不動產部分，尚未辦理總登記，請依照土地登記規則第 126 條規定，勘測完畢後，編列建號，編造建物登記簿，於「所有權部」辦理查封登記。惟竹北地所卻以 85 年 9 月 18 日八五北地所二添字第 4656 號函復新竹地院略以：「貴院函囑本所於 85.9.26 派員前往實地以華聯公司為債務人辦理勘測查封登記，似欠妥適」，並隨即於次日(即 9 月 19 日)及同年 10 月 1 日，將系爭建物 7 至 12 樓所有權登記予順德昌公司，而將新竹地

院囑託查封登記事宜，置之不理。

(四)查新竹地院所囑託竹北地所查封之債務人為華聯公司，固與系爭建物所有權第一次登記之申請人順德昌公司不同，惟法院既於公告期間內囑託竹北地所辦理查封登記，則竹北地所本應依據土地登記規則第 126 條規定立即辦理而不受收件先後順序限制。倘該所認為受查封債務人與系爭建物申請所有權第一次登記申請人不同，致查封登記辦理有疑義，亦可依限制登記作業補充規定第 6 點及內政部 82 年 12 月 1 日台(82)內地字第 8214950 號函，通知新竹地院於 7 日內(更)補正，在未獲(更)補正前，如有申請移轉或設定登記時，應函催新竹地院儘速辦理，並於登記簿註記「囑託限制登記補正中」字樣，並副本抄送順德昌公司；或依最高法院 50 年台上字第 929 號判例意旨辦理。詎竹北地所捨此不為，不但未於登記簿內註記，更怠於函催新竹地院(更)補正並副知順德昌公司。而倘認新竹地院囑託事項無從辦理，該所亦未積極函請上級機關尋求釋示，反在系爭建物辦妥保存登記及勘測期日前，函指新竹地院囑託辦理勘測與查封「似欠妥適」，逕以變更後起造人據以認定系爭建物所有權歸屬而辦理系爭建物所有權第一次登記，肇致新竹地院囑託之強制執行程序無從進行，更使民眾在系爭建物所有權尚未釐清前，陸續向順德昌公司買受系爭建物之房屋，引發後續塗銷及訴訟等爭議，此均肇因於竹北地所未依法辦理，怠於疑義呈請上級機關釋示而自行擅斷，違失情節重大。

(五)次查，上開違失情節，於陳訴人對竹北地所所提國家賠償訴訟中，經臺灣高等法院 95 年度重上國更(一)字第 3 號判決指明：「……揆諸前揭函示，上訴人自應改辦未登記建物查封登記。上訴人雖以使用執照之起造人名義係登記順德昌公司云云置辯，然建物所有

權之歸屬，應依民法物權編之相關規定為之，至起造人名義之登記，僅屬建管主管機關對建物起造所為之行政管理措施，與建物所有權之認定並非必然等同。上訴人所屬承辦登記業務公務員卻逕依使用執照上起造人之記載，認系爭建物所有權人並非華聯公司，致未辦理查封登記，甚且於 85 年 9 月 19 日辦理系爭建物所有權第一次登記予順德昌公司，顯有疏未注意法律之規定內容，致怠於辦理查封登記之情事存在…執行法院於 85 年 9 月 2 日接獲該函文後，隨即於同日再發函予上訴人，並依土地登記規則第 127 條規定，明確囑託上訴人就未辦保存登記之系爭建物，先予以勘測後，辦理查封登記事宜，上訴人復於同年 5 月 5 日收到該函（見執行卷宗第一宗第 99 頁，影本見本院重上國卷二第 288 頁），足認原法院就上訴人之詢問事項已予以明確回覆，則上訴人於收受該函後，更無再予拒絕辦理查封登記之法律上依據」。足徵竹北地所逕以使用執照內容認定系爭建物所有權歸屬，將新竹法院函請囑託辦理查封登記事宜置於不顧，確有違失。

(六)據上論結，竹北地所未能熟稔地政相關法令，在系爭建物辦竣所有權第一次登記前既已接獲新竹地院囑託辦理查封登記，徒以法院囑託查封之債務人與系爭建物所有權第一次登記申請人不同而拒為辦理，並逕以使用執照認定系爭建物所有權歸屬，核與土地登記規則、限制登記作業補充規定及內政部 82 年 12 月 1 日台（82）內地字第 8214950 號函未符。而倘該所認為法院囑託辦理事項存有疑義，該所復怠於函請上級機關釋示，致強制執行程序無從進行，並衍生後續塗銷及訴訟等爭議，違失情節重大。

二、新竹縣竹北地政事務所於 95 年間始辦理臺灣新竹地方法院 85 年之囑託查封登記事宜，造成買受房屋民眾權

利受損，破壞交易安全與土地登記之正確性，洵有違失

- (一)按土地法第 43 條：「依本法所為之登記，有絕對效力」；最高法院 50 年度台上字第 96 號判例：「依土地法所為之登記有絕對真實之公信力，縱使債務人之處分有無效之原因，在債權人未提起塗銷登記之訴，並得有勝訴之確定判決以前，其登記不失其效力。債權人殊難以該不動產之登記在實施查封以後為無效，認定第三人尚未取得所有權，並無足以排除強制執行之權，而主張第三人執行異議之訴為無理由」。
- (二)查順德昌公司固以系爭建物為標的，向竹北地所申請所有權第一次登記且經公告期滿，而華聯公司雖於公告期間異議，嗣於 85 年 9 月 7 日及 17 日分別撤回異議。惟查，新竹地院受理陳訴人聲請強制執行，業於 85 年 8 月 8 日完成查封揭示，並於查封筆錄記明系爭建物為未辦保存登記建物，此有該院 85 年 8 月 8 日查封筆錄可按。該院 85 年 8 月 8 日新院文執武字第 4663 號函主旨固僅表明「請辦理債務人華聯建設股份有限公司如附表所示之不動產禁止變更起造人名義登記」而未有辦理查封登記字樣，惟該院 85 年 9 月 2 日新院文執武字第 4663 號函則明確請竹北地所派員於同年月 26 日下午 2 時 40 分至系爭建物勘測，並依當時土地登記規則第 126 條勘測完畢後編列建號，編造建物登記簿，於「所有權部」辦理查封登記。並揭明不動產標示為：新竹縣竹北市站後段 1089、1090 地號上之未保存登記建物 7、8、9、10、11 層共 84 戶(包括共同使用部分)及地下室二樓持分。則竹北地所應足明知系爭建物之所有權歸屬在辦竣所有權第一次登記前具有私權爭議。
- (三)然查，竹北地所逕以新竹地院囑託查封之債務人與系爭建物所有權第一次登記申請人不符，未依限制登記作業補充規定及內政部 82 年 12 月 1 日台(82)內地

字第 8214950 號函辦理，反將囑託查封登記事宜置之不理。訊據竹北地所查復，順德昌公司於系爭建物辦妥所有權第一次登記後，陸續於 85 至 86 年間出售系爭建物房屋予民眾買受，並辦理移轉登記。嗣順德昌公司對陳訴人聲請之強制執行提起第三人異議之訴敗訴確定，及陳訴人對順德昌公司就系爭建物提出塗銷所有權登記訴訟，新竹地院爰於 95 年 6 月 15 日以新院雲 85 執武字第 4663 號函再次囑託竹北地所辦理竹北市站後段 1113 建號 65 戶建物之查封登記¹。竹北地所以同年月 27 日北地登芳字第 0950143940 號函復新竹地院略以，除同段 1149、1156 建號等 2 戶外，其餘 63 戶建物業經本所於 95 年 6 月 23 日辦竣查封登記，此有上開函文影本在卷可按。足徵竹北地所於 95 年 6 月 23 日，在民眾不知前情及無從確保其權益情況下，對買受順德昌公司系爭建物之民眾房屋，逕為查封登記。

- (四)依土地法第 43 條規定，民眾有權信賴買受順德昌公司系爭建物房屋當時之登記狀態。再者，縱順德昌公司與華聯公司間有債權債務關係，民眾既非陳訴人之債務人，陳訴人自無權查封登記為民眾所有之房屋；且民眾更無從預見其房屋於買受後近十年餘突然遭陳訴人查封，究此等情形之主因，均係竹北地所已足知悉系爭建物於辦竣所有權第一次登記前具所有權歸屬爭議，卻未依法且妥適辦理新竹地院囑託查封登記事宜，復未積極呈報上級機關尋求釋示。嗣於明知系爭建物所有權已陸續移轉登記予民眾之前提下，於

¹ 陳訴人聲請查封華聯公司系爭大樓 7 至 12 樓，合計共 84 戶。其中 13 戶，因華聯公司於順德昌公司第一次所有權登記期間異議，故未登記予順德昌公司，並經竹北地所於 86 年 4 月 11 日查封登記完畢。其餘 71 戶，則因華聯公司撤回異議及竹北地所遲未辦理囑託查封登記而移轉予順德昌公司。順德昌公司則於 85 至 86 年間陸續將 71 戶出售予民眾。嗣竹北地所未依新竹地院囑託立即辦理查封登記，經新竹地院一再囑託，該所始針對上開 71 戶中之 6 戶，於 89 年 8 月 5 日辦妥查封登記。其餘 65 戶則仍未辦理，經陳訴人為相關訴訟與請求，新竹地院爰於 95 年 6 月 15 日再次囑託竹北地所對其餘 65 戶辦理查封登記。

95年6月23日對買受順德昌公司所售系爭建物之民眾房屋逕為查封，致使民眾房屋所有權迄今仍遭限制，無從信賴不動產登記情形，洵有違失。

(五)綜上，竹北地所既知系爭建物於辦竣所有權第一次登記前具所有權歸屬爭議，卻未依法辦理或積極呈報上級機關尋求釋示，徒以債務人與建物所有權第一次登記申請人不符，一再拒為辦理查封登記。嗣於距新竹地院最初囑託日期(即85年8月8日)後近乎十年之餘，逕行對買受順德昌公司系爭建物之民眾房屋為查封登記，造成民眾權益受有限制，無從信賴不動產登記情形，並斲傷土地登記之公信力，核有重大違失。

調查委員：黃煌雄