

# 新北市政府 114 年度自行研究報告

## 土地登記案件涉私權爭執 相關案例之探討 — 以新北市為例

研究機關：新北市三重地政事務所

研究人員：陳泰宇

研究期程：113 年 12 月 1 日至 114 年 9 月 30 日

## 新北市政府 114 年度自行研究計畫成果摘要表

計畫名稱	土地登記案件涉私權爭執相關案例之探討-以新北市為例
期程	自113年12月01日至114年09月30日
經費	無
緣起與目的	<p>按土地登記規則第57條第1項第3款規定，登記申請案件遇有「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」之情形時，登記機關應駁回其申請，前述之爭執是為私權爭執。</p> <p>不動產登記對人民財產權影響甚鉅，錯誤之土地登記可能嚴重損及人民權益。為提供人民足以保障自身財產權之適當救濟管道，當與登記案件有法律關係之關係人向登記機關提出異議時，登記機關應即審酌並決定准駁。</p> <p>惟我國對於私權爭執未有明確定義，登記機關受理人民異議後，難以判斷究係符合土地登記規則第57條第1項第3款之態樣與否，這也導致登記機關對是類登記案件之審查常遊蕩於裁量怠惰與裁量逾越之間。</p> <p>綜上，本研究擬蒐集近年來新北市各地政事務所受理登記案涉有私權爭執之案例，以及相關訴願及判決文獻，彙整相關見解，以</p>

	供登記機關做為登記案件審查准駁之參考。
方法與過程	透過文獻分析法，檢視相關文獻論述，並蒐集新北市各地政事務所審查涉及私權爭執案件之案件態樣、訴願決定書與相關判決紀錄，加以整理分析。
研究發現及建議	只要登記機關需對權利真偽或法律效力作出判斷，即屬私權爭執範圍，應交由司法機關裁判，登記機關僅得駁回或暫緩登記。惟就土地登記規則第57條第1項第3款所述之「權利關係人」之認定，尚難以僅憑書面審查完成判斷。
備註	

## 目錄

壹、 緒論 .....	4
一、 研究動機及目的 .....	4
二、 研究範圍及方法 .....	6
貳、 現況分析 .....	6
參、 相關案例 .....	10
一、 新北市訴願決定書 .....	10
二、 三重所駁回案例 .....	18
三、 認定涉及私權爭執之窒礙 .....	20
肆、 結論與建議 .....	21
伍、 參考文獻 .....	23

# 壹、緒論

## 一、研究動機及目的

按「不動產物權經登記者，推定登記權利人適法有此權利。」、「因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。」、「依本法所為之登記，有絕對效力。」、「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，由該地政機關負損害賠償責任。……」分於民法第 759-1 條、土地法第 43 條及第 68 條定有明文。我國土地登記制度兼採德國權利登記制與澳洲托崙斯 (Torrens) 登記制之特點，採行「登記要件主義」，登記簿具有公示力及公信力，並且設置有「損害賠償」機制。

基於上述特點，登記機關須依法審查登記申請內容後登載於登記簿中，以確保產權明確與交易安全。然而，實務上，登記機關作為行政機關，欠缺司法調查權，審查人員僅能檢查應備文件及申請程序是否完備，難以全面實質審查權利內容的真偽。<sup>1</sup>制度上雖規定登記機關對登記錯誤負「無過失責任」，但因未能真正落實實質審查，所負責任與實際審查能力間始終存在巨大的不對等。

考量登記機關在實務上面臨之審查困境，主管機關開始有意識的將可能逾越行政審查權限的登記申請樣態於法規面加以分離。參土地

---

<sup>1</sup> 張淑娟，100 年 1 月，「我國土地登記審查制度之研究」

登記規則第 49 條（現行條文第 57 條）修正理由如下：

- （一）本條規定申請登記案件應予駁回之場合。
- （二）所謂不屬受理登記機關管轄者，係指申請登記事項非屬登記機關法定管轄範圍內之事項。所謂依法不應登記者，係指依法不許登記之事項。所謂涉及私權爭執者，係指申請登記之權利有糾紛未解決者。
- （三）土地登記之內容雖屬私權事項，但地政機關之登記行為或拒絕登記則不能謂非行政行為，行政法院 56 年判字第 97 號著有判例，對於不服駁回者，自得依訴願法規定提出訴願。至若涉及私權爭執者，屬司法機關之審判範圍，應訴請司法機關裁判。訴訟時，自應以權利關係人為相對人（被告），而非登記機關。
- （四）嗣後有關申請登記駁回案件，依照本條規定辦理。內政部 65 年 12 月 6 日台內地字第 712540 號訂頒「土地登記案件駁回應行注意事項」與本規則規定不符者，應停止適用。

然而，法規對「爭執」之範圍與判斷依據並未明確界定，導致各登記機關在審查時標準不一，甚至與司法機關見解產生衝突，致使審查人員雖手持名為裁量空間的利刃，卻往往在試圖劃分准駁界線時無從下手，影響登記制度之公信力與人民權益保障。

本研究透過文獻分析及實務案例，探討私權爭執產生之原因、類型及其處理之適法性，進而分析登記機關於形式審查與實質審查之界線。研究目的在於分析不同案例之當事人之所以未採取進一步行政救濟管道的可能原因，建構一套明確且可操作之審查準則供參。

## 二、 研究範圍及方法

本研究主題係透過文獻分析法，先蒐集與私權爭執有關之理論文獻，再蒐集本所近 3 年內因涉及私權爭執而遭駁回之相關案例以及新北市訴願委員會決定書。比較不同案件之間判定為涉及私權爭執之要點，並針對其中特定案件進一步分析。

# 貳、 現況分析

## 一、 相關論述

土地登記規則第 57 條第 1 項：「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。…。」、土地登記規則第 57 條第 3 項：「依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判或以訴訟外紛爭解決機制處理。」可知主管機關係有意將爭執之處置劃入司法裁判系統中。參臺北高等行政法院 106 年度訴字第 1178 號行政判決：「…其中，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 57 條第 1 項第 3 款、第 3 項則規定，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，應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請；經依此駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。核上開規定意旨，首在重申土地登記不論為確認性質或形成性質之行政處分，非經依法撤銷、廢止或因其他事由失其效力，即有其存續力，任何人民或機關（包括法院）均受其拘束；二則指名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。是以，人民申請土地登記，如與土地登記簿所載權利狀態衝突，則不論其原因為何，於現存登記處分經撤銷、廢止等原因失效前（包括自行撤銷、廢止），地政機關不得塗銷現存登記而逕為准許之；且地政機關就此等涉及私權爭議之土地登記請求，於司法機關就該私權爭執為終局裁判定讞前，不得逕為私權認定並為相關土地登記處分，必須就該等申請予以駁回，方屬依法行政。」基於權力分立原則，當土地登記涉及權利衝突或事實認定困難時，即非行政權依法應審查之範疇，屬司法機關應查調裁判之領域。<sup>2</sup>登記機關應即停止審理，交由當事人循司法途徑解決。倘審查人員欲以土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款為由駁回當事人之申請，尚須符合以下要件：

---

<sup>2</sup> 張捷誠，107 年 1 月，「不動產登記案件涉及私權爭議審查之研究」

- (一) 申請人向登記機關提出登記申請，並收件完成。
- (二) 處於自收件完成後至審查人員准予登記為止之期間。
- (三) 由權利人、義務人或權利關係人提出。
- (四) 與申請登記之法律關係有直接爭執。
- (五) 自始未被現行法規排除適用私權爭執。

其中，與登記之法律關係有直接關聯之定義可參考：「申請時效取得地上權登記案件於登記機關審查中或公告期間，土地所有權人或管理者提出已對申請人之占有向法院提起拆屋還地訴訟或確定判決文件聲明異議時，如登記機關審認占有申請人已符合時效取得要件，因該訴訟非涉地上權登記請求權有無之私權爭執，不能做為該時效取得地上權登記申請案件准駁之依據，仍應依有關法令規定續予審查或依職權調處；倘土地所有權人提出足以認定申請案有不合時效取得要件之文件聲明異議時，應以依法不應登記為由駁回其登記申請案件或作為調處結果。」<sup>3</sup>

常見的土地登記私權爭執類型包括：

- (一) 所有權歸屬爭議
- (二) 繼承權糾紛
- (三) 時效取得爭議
- (四) 契約效力爭議
- (五) 他項權利爭議

---

<sup>3</sup> 時效取得地上權登記審查要點第 15 點、內政部 82 年 9 月 10 日台內地字第 8280871 號函

## (六) 訴訟中或法院未確定案件

### 二、 修法方向

參前揭土地登記規則第 49 條（現行條文第 57 條）修正理由，其所謂私權爭執，係指申請登記之權利有糾紛未解決者，即與登記權利相關之一切爭執，認定範圍十分寬鬆。

按土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款：「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。…」、最高行政法院 81 年判字 1796 號判例：「…土地登記規則第 49 條第 1 向第 3 款所謂『涉及私權爭執』（按現行條文第 57 條第 1 項第 3 款係由該條款修正而來）範圍甚廣，舉凡與登記事項有關而涉及司法上權利存否之爭議者，均包括在內。故在申請所有權登記之時，有人出面爭執申請人之權利，固屬涉及私權爭執，即在因時效取得地上權權利正當與否有所質疑，出面爭執，亦屬申請案件涉及私權爭執。」、最高行政法院 100 年判字第 630 號判決：「…本院 81 年判字第 1796 號判例意旨，係土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款於 84 年 7 月 12 日修正前所為之判決…顯然該法規之主管機關內政部已有意限縮就申請事件為程序駁回之範圍…」、最高行政法院 110 年度上字第 370 號判決：「…係指登記權利人與登記義務人或關係人間，

如有與登記事項有關而涉及私法上權利存否爭議時，因關於人民私權之確定，屬國家司法權範圍，人民發生私權爭執時，應循民事訴訟程序由民事法院確定之，登記機關既非有權為終局認定之司法機關，登記權利人所申請登記之權利是否確屬存在，在未經有權認定機關確認前，尚不明確而言…」

84年7月12日土地登記規則修正前，未就私權爭執之範疇為限縮，參最高行政法院81年判字1796號判例，舉凡與登記事項有關而涉及司法上權利存否之爭議者，均包括在內。

84年7月12日修正後，將爭執範圍限縮至「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。」參最高行政法院108年度上字第688號判決意旨，所稱之爭執，應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，而係指與申請登記之法律關係有直接關聯之爭執而言。

## 參、 相關案例

### 一、 新北市訴願決定書

按土地登記規則第57條第2項：「申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。」，查新北市政府於110至113年間因涉私權爭執被駁回登記申請之訴願計有13案，其中案號1122090600號及

案號 1102120690 號皆因異議與申請登記之法律關係未有直接關係，分別由新北市訴願委員會決定撤銷原處分及訴願不成立。

(一) 案號1122101393，訴願駁回：

土地法第34條之1買賣案件，訴願人即他共有人主張優先購買權，因並非以「同一條件」購買而未能成立；又訴願人要求以涉及私權爭執駁回買賣登記案，查最高行政法院106年度判字第320號行政判決：「…如果申請登記者提出、有關登記原因之證明文件完備齊全，而提出司法爭議者，對民事爭議內容沒有清楚明確之陳述存在之事實，使土地登記機關對原因事實之合法性形成最低度之合理懷疑，是否仍需一體適用土地登記規則第57條第1項第3款規定，還是要給土地登記機關一定程度之判斷餘地，則不無爭議，此需視個案情節，個別決定之，並無通案之標準。…」；另查臺北高等行政法院111年度速字第416號行政判決：「在登記機關審查中，不同意出售不動產之少數共有人請求登記機關不應予以登記，自應具體明確釋明申請登記之權利人與登記義務人或關係人間有何私權爭執存在，且與申請買賣移轉登記之不動產法律關係有何直接關聯，否則倘僅泛稱其他共有人買賣契約無效，而無任何事證足資佐證確有可能有此私權爭執存在，即逕認登記機關應依土地登記規則第57條第1項第3款規定駁回該登記之申請，無異允許少數共有人得不附理由阻止其他共有人處分共有物之權利，核與土地法第34條之1前述規定之立法意旨相違背，其理至明。…」故訴願駁回。

(二) 案號1122090600，原處分撤銷：

訴願人申請以其所有之不動產作抵押權設定登記及預告登記。第

三人持民事起訴狀影本提起異議，主張訴願人之產權取得不合法，登記機關並據此駁回登記申請。惟異議內容係就不動產所有權取得為爭執，並非與訴願人所申請之抵押權設定、預告登記之法律關係有直接爭執。參最高行政法院100年度判字第630號：「…土地登記規則第57條第1項第3款…雖未就爭執之法律關係為何予以明文，惟登記之權利人、義務人，原係指申請登記之法律關係之權利人、義務人而言，又權利關係人既規定限於『與申請登記之法律關係有關』之人，自應認本款所定之『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。…」認訴願有理由，原處分撤銷。

(三) 案號1122050160，訴願駁回：

訴願人申辦遺囑繼承，經第三人以陳述意見書主張該遺囑侵害特留分，提出異議。按內政部99年7月8日內授中辦地字第0990724891號令略以：「…部分繼承人不會同申辦繼承登記時，遺囑執行人得依遺囑內容實施遺產分割，並代理繼承人申辦分別共有之遺囑繼承登記及遺贈登記，無須徵得繼承人之同意。但如繼承人就遺贈效力或遺囑有關遺產事項有所爭執時，仍宜循司法途徑解決。」，以及最高行政法院103年度判字第483號判決略以：「…又『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。』土地登記規則第57條第1項第3款定有明文。因此，登記機關審查登記原因之法律關係是否存在時，應依登記原因關係之不同，依其規範之設計為必要審查。又土地登記為不動產權利之公示制度，依法具有公信力，惟登記機關對於不動產權利變更登記原因所設

之法律關係，並無實質認定權限，是於應無審查時發現土地登記內容所涉登記標的法律關係，於登記權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間，以生爭執，則其權力之歸屬，應經由民事爭訟以為確定，登記機關即應據土地登記規則第57條第1項第3款規定，駁回不動產權利變更登記之申請。…」而特留分扣減權屬物權之形成權，既經行使即概括存在於被繼承人之全部財產，其繼承關係已非登記機關所得審究，爰駁回本訴願。

(四) 案號1102050669、1102050689，訴願駁回：

案係訴願人前經臺灣高等法院判決移轉本案標的予異議人，同時由第三人履行相應價金支付，惟訴願人主張判決確定後異議人怠於給付價金，爰申請移轉本案標的予他人。申請案經異議人持判決書提出異議，原處分機關據以認其違反終局判決意旨，涉有私權爭執而駁回。參最高行政法院108年度上字第688號判決意旨：「按…土地登記規則第57條第1項第3款…規定…，…所稱『登記名義人、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』，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。又此規定就爭執之法律關係為何，雖未予明文，惟依權利關係人須限於與申請登記之法律關係有關之人以觀，所稱之爭執，應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，而係指與申請登記之法律關係有直接關聯之爭執而言。…」本案訴願人欲將系爭房地所有權移轉予異議人以外之第三人，已與確定判決有間，足認涉有私權爭執，原處分於法並無不合，爰駁回本訴願。

(五) 案號1132060862，訴願駁回：

訴願人持經民間公證之代筆遺囑向地政機關申請遺囑執行人登記及遺囑繼承登記，但因其他繼承人檢附民事訴訟起訴狀提出異議，認繼承分配違反特留分，該申請存有爭執，致登記機關認定涉及「私權爭執」，依土地登記規則第57條第1項第3款規定，駁回其登記申請。訴願人不服，認為其申請符合登記要件，登記機關即應受理登記，不應以民事爭執為由拒絕。按繼承登記法令補充規定第 78 點規定：「遺囑違反民法有關特留分之規定時，繼承人是否已行使扣減權，非地政機關所得干預」，惟該案於登記完畢前提出相關異議，仍屬私權爭執，自應循民事訴訟經由法院判決之，登記機關不得介入實體權利判斷。因此，認為駁回有據，訴願人主張無理由，該訴願駁回。

(六) 案號1102051140，訴願駁回：

本案為申請人不服地政事務所駁回建物第一次登記申請所提起之訴願。申請人主張其為建物所有人，依規定檢附相關證明文件申請建物第一次登記，惟地政機關審查時，接獲他人提出異議，主張該建物之占用土地屬其所有，且建築物所有權歸屬存有爭議。地政機關認為，此案涉及「建物所有權歸屬不明確」之情形，依《土地登記規則》第57條第1項第3款規定，登記權利人、義務人或與登記事項有關之權利關係人間有爭執者，應駁回登記申請。由於雙方就建物興建之合法性、權利來源及所有權歸屬爭執不下，屬民事私權爭議，非登記機關得逕行判斷之事項。訴願人主張，已提出建築物存在及使用之證明，登記機關應予受理；但新北市訴願委員會審查後認為，當事人間的爭執並非單純形式審查問題，而係屬實體權利之歸屬爭議，依法應由司法機關裁判確定後，再據以辦理登記。故新北市訴願委員會認定地政

事務所駁回登記申請之處分並無不當，訴願理由不足。決定結果：訴願駁回，原處分維持。

(七) 案號1102030899，訴願駁回：

申請人主張其與原土地所有權人間簽訂合法買賣契約，並已依約支付價金，依法提出登記申請；但地政機關於審查時發現，該土地另有他人主張擁有所有權，且雙方已就買賣契約之真偽及效力發生爭執。地政機關認定，本件爭議涉及土地所有權歸屬之認定，屬民事私權範疇，依《土地登記規則》第57條第1項第3款規定：「登記權利人、義務人或與登記事項有關之權利關係人間有爭執者，應駁回登記申請。」因此駁回申請人之登記案。訴願人不服，主張登記機關僅應行形式審查，無權拒絕受理，惟新北市訴願委員會審查後指出：本案爭議並非形式文件不備，而係涉及契約效力與權利真偽，屬實體權利爭議，應由法院審理裁判，登記機關不得逕為判斷或登記。最終，新北市訴願委員會認為地政事務所依規駁回並無違法或不當，訴願人主張無理由。決定結果：訴願駁回，維持原處分。

(八) 案號1102120690，訴願駁回：

申請人主張其與土地所有權人間簽訂買賣契約並完成付款，依法具備登記條件；惟地政機關審查時，發現該土地另有他人主張權利，並提出相關文件，主張買賣契約無效及所有權歸屬有爭議。地政事務所認為，登記案件若涉及「登記權利人、義務人或與登記事項有關之權利關係人間有爭執」，依土地登記規則第57條第1項第3款規定，應予駁回。本案中，雙方就買賣契約是否成立、生效及履行情形存在爭執，屬於民事實體權利問題，非登記機關可逕行判斷，故依法駁回登

記申請。訴願人主張登記機關僅應行形式審查，爭議僅為債權層次之履行問題，非屬私權爭執。經新北市政府審查後認為，本案確為雙方對契約效力及所有權移轉之真實性發生爭議，並非單純形式瑕疵，登記機關依法無從處理。新北市訴願委員會認為地政機關依規駁回並無違誤，訴願理由不足。決定結果：訴願駁回，維持原處分。

(九) 案號1102090456，訴願駁回：

申請人主張其為被繼承人之合法繼承人，依法具備繼承登記要件，並檢附相關證明文件申請登記。但地政事務所審查後發現，其他繼承人對繼承權及繼承順位提出異議，主張收養關係及親屬身分有爭議，並已向法院提起民事訴訟。地政機關認為，該案涉及「繼承權歸屬與親屬關係之實體爭議」，屬登記權利人、義務人或與登記事項有關之權利關係人間有爭執者，故依法駁回登記申請。訴願人不服，主張其繼承人身分明確，且訴訟未判決確定，地政機關不應以此為由拒絕登記。惟新北市訴願委員會審查後指出，登記機關僅得就形式要件進行審查，無權對繼承身分真偽或收養關係作出實體判斷。該爭議應由司法機關裁判確定後，登記機關方得據以辦理繼承登記。因此，訴願委員會認定原處分機關駁回登記申請之處分合法妥當。決定結果：訴願駁回，維持原處分。

(十) 案號1102010134，訴願駁回：

本案為申請人不服地政事務所駁回土地所有權移轉登記申請所提起之訴願。申請人主張，其與土地所有權人已簽訂合法買賣契約並繳清價金，依法具備移轉登記要件，登記機關卻以「涉及權利爭執」為由駁回，認為違法。地政事務所查明，該筆土地另有第三人主張權

利，認為買賣契約係偽造或無效，雙方就土地所有權及契約效力存有明顯爭議，並已進入民事訴訟程序。依《土地登記規則》第57條第1項第3款規定，此駁回登記並無不當。訴願人辯稱，該爭議屬買賣契約履行問題，並非權利歸屬爭議；然訴願委員會認定，本案爭點涉及買賣契約之真偽及所有權移轉之實體關係，屬民事私權爭執範疇，非登記機關可逕行判斷，應待法院判決確定後辦理登記。新北市訴願委員會遂認地政事務所依規駁回處分並無違法。決定結果：訴願駁回，維持原處分。

(十一) 案號1102030163，訴願駁回：

申請人主張，其與土地所有權人間簽訂合法買賣契約，並已繳清價金，依法具備登記要件；惟地政事務所審查時發現，該土地另有他人主張所有權，且買賣契約是否真實簽訂、是否生效，雙方意見歧異，屬明顯權利歸屬爭議。地政事務所依《土地登記規則》第57條第1項第3款規定：「登記權利人、義務人或與登記事項有關之權利關係人間有爭執者，應駁回登記申請」，認本案已涉及私權爭執，故駁回登記。訴願人不服，認為地政機關僅應行「形式審查」，不應以民事爭議為由拒登；惟新北市政府審查後指出，登記機關負責確認文件合法與否，但不得判斷契約效力或權利歸屬真偽。當登記標的之權利關係不明確或爭議未決時，應由司法機關先行裁判，登記機關不得逕為登錄。經審認地政事務所依據法令駁回登記申請並無不當，訴願理由不足。決定結果：訴願駁回，維持原處分。

(十二) 案號1102060047，訴願駁回：

本案為申請人不服地政事務所駁回土地所有權移轉登記所提起

之訴願。申請人主張，其與原土地所有權人間簽訂買賣契約並支付價金，依法具備登記條件；但地政機關卻以「涉及權利爭執」為由駁回，認為違法不當。地政事務所查明後指出，該筆土地另有他人主張權利，認買賣契約係偽造或未經本人同意，雙方已針對契約效力及土地所有權歸屬展開爭議，甚至提起民事訴訟。依土地登記規則第57條第1項第3款規定：「登記權利人、義務人或與登記事項有關之權利關係人間有爭執者，應駁回登記申請。」因此，地政機關認登記申請涉及私權爭執，依法駁回登記。訴願人辯稱，該爭議僅屬買賣契約履行問題，與登記無關；惟新北市政府審查後認為，本案爭點涉及契約真偽與所有權實體關係，屬民事私權爭議，非登記機關可逕行判斷範圍，應待法院判決確定後再行登記。最終，訴願委員會認為地政事務所依規駁回登記並無違法或不當。決定結果：訴願駁回，維持原處分。

## 二、 三重所駁回案例

查三重地政事務所110至114年間因涉私權爭執而駁回之登記案計有8件：

### （一） 114重登字第67730號：

登記名義人委託代理人申辦抵押權設定登記，經本所電話關懷後知悉該案連件設定抵押權予另一權利人，旋即表示與其委託代理人之項目有間，嗣後以書面提出異議。（疑似詐騙）

### （二） 113重登字第205870、205880號：

關係人主張義務人係自其名下以不合法手段取得不動產所有權，並以法院假處分裁定為依據提出異議，本所認有私權爭執據以駁回。嗣後因關係人未繳清假處分擔保金，系爭標的未受限制登記。義務人知悉後重新送件，復經本所函詢法院確認未有就系爭標的之相關訴訟

程序繫屬中，方完成登記。(關係人準備進入司法程序)

(三) 113重登字第72520、72530號：

設定義務人向權利人借貸並交付相關證件以辦理抵押權設定及預告登記，其後因對借貸契約有爭執欲撤案遭權利人拒絕，遂向警察局報案後提出異議。(疑似詐騙)

(四) 112重登字第175940、170950號：

設定義務人向權利人借貸並交付相關證件以辦理抵押權設定及預告登記，義務人家屬知悉後偕義務人以其不願繼續辦理前開登記，欲中止雙方契約為由，向本所提出異議。嗣後權利人向司法機關訴請裁判。(契約雙方不履行約定，循司法途徑)

(五) 112重登字第104310號：

繼承人申辦按應繼分繼承被繼承人之不動產，繼承人之一以書面提出異議，表明其本意僅係同意辦理公同共有繼承，不願以應繼分分配財產。(以公同共有先行辦理繼承)

(六) 112重中登字第44630、44640號：

關係人主張該案標的尚在回復所有權訴訟繫屬中，以法院起訴書為依據提出異議。(法院判決尚未確定)

(七) 112重登字第2200號：

申請人持遺產分割協議書等文件申辦分割繼承，繼承人之一表示本案協議書之內容與原來之內容有間，拒絕承認該協議書之效力，並以書面提出異議。(疑似詐騙)

(八) 110重登字第81350、81360號：

本件係抵押權設定及預告登記案件，登記名義人知悉有人欲以其所有不動產辦理登記後，以書面提出異議，表示其與本案申請人並不

相識，權狀及印鑑證明係受詐欺而提供。(疑似詐騙)

### 三、 認定涉及私權爭執之窒礙

關於登記申請案件是否涉及私權爭執而得由登記機關駁回之認定標準，較難判斷者即是不屬「權利人」與「義務人」的「權利關係人」。因訴訟外機制處理無強制性，不動產登記紛爭，無法以訴訟外方式處理時，所有涉及私權之爭執，只有以訴訟來解決。故較可靠的認定依據即是異議人持憑已於法院訴訟進行之相關文件供審查人員確認異議人確與該案所爭執之法律關係相關。然訴訟雖然是解決不動產登記糾紛之最後手段，但我國民事訴訟法採三級三審制度，一旦進入訴訟程序，所須花費的時間與金錢難以估計。<sup>4</sup>是以許多爭執都僅停留在關係人雙方的口頭爭執，審查人員難以作認定。另若權利關係人提出異議之當下，司法程序尚未展開，該案是否存有爭執之判斷僅能依審查人員自行裁量。前揭駁回案例第 2 案（113 重登駁 000226 號）即屬此狀況。

另外，法院人員對於案涉私權爭執的准駁程序亦可能與審查人員存在認知差異。就法院而言，尚未進入司法程序（包含相關保全作為，如假扣押……等）之標的，登記機關不應限制權利人之權利。即是說在受理異議，到進入司法程序前的期間，存在一個審查權與司法權的

---

<sup>4</sup> 吳美玉，107 年 7 月，「不動產登記糾紛處理機制之研究」

真空地帶，致使登記機關在面對類似的情況時，難以即時作出判斷。

## 肆、 結論與建議

不動產產權通常都價值不菲，這使得土地登記的准駁往往對人民的權利影響巨大，因此爭執的情況始終無法避免。地政事務所作為獨立於土地登記權利關係以外之機關，依法僅就申請書件是否符合要件做審查，倘因逾越審查範圍，過度涉入該登記權利關係人間之爭執，反而可能公親變事主，淌的渾身是泥。

觀新北市訴願委員會幾次訴願決定結果，以及土地登記主管機關之修法方向，皆有意引導審查人員避免擅為法律關係的實質認定，則審查人員必須清楚知道如何區分其界線。遇有爭執，首先確認爭執性質，究係對登記之法律關係有爭執，抑或僅就准駁後所受之影響表示異議。只要登記機關需對權利真偽或法律效力作出判斷，即屬私權爭執範圍，應交由司法機關裁判，登記機關僅得駁回或暫緩登記。

綜合分析結果，本研究提出以下建議：

- 一、明確化法規標準：建議主管機關修正相關規定，明定何種情形屬「涉及私權爭執」，並建立判斷準則或操作指引，以統一行政實務見解。
- 二、強化登記機關調查功能：在行政權合理範圍內，賦予地政機關有程度之實質審查權與行政調查權，使其得以就登記原因事實進行

初步查證。

三、建立跨機關協調與調處機制：可透過行政與司法間資訊共享或調處平台，加速爭議案件處理，減少登記駁回與重複訴訟之情形。

四、強化教育訓練與制度透明化：針對登記人員加強法規與判例之訓練，並建立可供民眾查詢的登記爭議案例資料庫，以提升制度公信與信賴度。

總結而言，土地登記制度之健全運作，不僅關乎財產權保障，更影響國家地政秩序之穩定。唯有透過明確的法制規範與有效的行政審查機制，方能在維護交易安全與保障私權之間取得平衡，落實依法行政與程序正義之目標。

## 伍、參考文獻

- 一、張淑娟，100年1月，「我國土地登記審查制度之研究」
- 二、張捷誠，107年1月，「不動產登記案件涉及私權爭議審查之研究」
- 三、吳美玉，107年7月，「不動產登記糾紛處理機制之研究」
- 四、新北市政府，電子法規查詢系統，  
[https://web.law.ntpc.gov.tw/Su\\_search01.aspx](https://web.law.ntpc.gov.tw/Su_search01.aspx)