

研商「登記機關依民事訴訟法第 254 條規定辦理訴訟繫屬註記登記疑義」會議紀錄

壹、開會時間：102 年 12 月 3 日(星期二)下午 2 時 30 分

貳、開會地點：中央聯合辦公大樓南棟 18 樓第 1 會議室

參、主持人：王副司長靚琇 記錄：張永穎

肆、出席人員：(如後附簽到簿)

伍、討論重點：(如後附發言重點)

陸、會議結論：

案由一、有關本部 99 年 9 月 27 日內授中辦地字第 0990050723 號函以「訴訟標的之法律關係於訴訟繫屬後未辦理註記登記前已移轉於第三人，登記機關仍可受理該註記登記」之規定，有否需要重新檢討修正或予以維持？

說明：按本部 99 年 9 月 27 日函，原係參照司法院秘書長 99 年 9 月 20 日秘台廳民一字第 0990019274 號函復意見所作解釋，旨為防止訴訟紛爭擴大。惟於實務執行時，因有在訴訟繫屬後未辦理註記登記前，已移轉取得訴訟標的不動產之第三人提出陳情，並主張其乃信賴登記簿並無訴訟繫屬註記資料而為善意取得，惟嗣後登記機關准予辦理訴訟繫屬註記登記，將肇致其無法貸款與開發利用受阻，且恐造成有心人士以此法律漏洞恣意濫用後架空保全程序，故認為本部 99 年 9 月 27 日函釋有逾越民事訴訟法第 254 條(以下簡稱本條)第 5 項規定立法意旨之見。為此，前由本部再度函詢司法院秘書長，並經該院秘書長以 102 年 11 月 8 日秘台廳民一字第 1020028911 號函復(如附件)在案。

決定：案經司法院與會代表說明，該院秘書長 102 年 11 月 8

日函係重新釋明本條第 5 項規定將訴訟繫屬事實予以登記之立法理由，其旨在使「欲受讓該權利之第三人」有知悉該訴訟繫屬之機會，避免其遭受不利益；且基於後函推翻前函之原則，該院秘書長 99 年 9 月 20 日函釋見解現已不採。準此，本部 99 年 9 月 27 日函釋將停止適用。

案由二、承上，倘本部 99 年 9 月 27 日內授中辦地字第 0990050723 號函經檢討停止適用，日後如遇有訴訟標的物已移轉第三人時，登記機關審認標準為何？

決 定：

- 一、基於土地登記公示、維護實體法(如民法第 759 條之 1、土地法第 43 條規定)上之不動產交易安全，並參照司法院秘書長 102 年 11 月 8 日函釋本條第 5 項規定將訴訟繫屬事實予以登記之立法理由，旨在保護欲受讓該權利之善意第三人，是訴訟當事人持已起訴證明向登記機關申請訴訟繫屬註記登記時，如該訴訟標的不動產已移轉(含訴訟繫屬前移轉)登記予第三人者，除該第三人係屬非得主張善意取得之情形(如繼承移轉取得)外，登記機關不予辦理訴訟繫屬註記登記。
- 二、訴訟當事人如認為該第三人非為善意受讓訴訟標的不動產，因屬私權爭執範疇，應由其訴請法院裁判，或另循民事訴訟保全程序為之。
- 三、另為避免因法院核發已起訴證明作業期程影響，以致訴訟當事人無法及時向登記機關申請註記登記之爭議

情形發生，爰建請司法院轉知所屬法院確實依「辦理民事訴訟事件應行注意事項」第 35 點規定，於受理聲請後立即發給已起訴證明 1 節，將由司法院於會後另行研議辦理。

案由三、承上，登記機關已依本部 99 年 9 月 27 日內授中辦地字第 0990050723 號函辦竣註記登記者，後續將如何處理？

決定：上開各案由之決定，將由本部整理後另循法制作業程序令釋，另原經登記機關依本部 99 年 9 月 27 日函釋辦竣訴訟繫屬註記登記者，依下列方式處理：

- 一、由不動產登記名義人依上開令規定申請塗銷註記登記；惟倘現登記名義人係於辦竣訴訟繫屬註記登記後始予取得訴訟標的不動產者，因其非屬善意第三人，不予受理其申請。
- 二、登記機關於辦竣塗銷註記登記完畢後，應通知訴訟當事人及申請人。

柒、散會：下午 4 時。

## 會議發言重點

**主席：**

吳委員、薛委員及在座各機關代表，大家午安，首先非常感謝兩位立委反映民事訴訟法第 254 條(下稱本條)第 5 項訴訟繫屬註記登記規定，在實務執行上發生之疑義問題，而此議題未來亦將涉及到登記機關同仁執行事宜，故本次會議特別邀請兩位立委、司法院及縣市政府同仁共同討論。會議開始前先請兩位立委協助說明。

**吳委員宜臻：**

副司長、法官、科長及各位與會先進大家好，本案為本人辦公室接獲民眾陳情後提出，其陳情內容為一善意第三人在買賣當時，土地登記謄本無發現有任何註記，但在陳情人完成所有權移轉登記後，某天欲處理該筆土地並申請土地登記謄本，卻發現非他的前手以外之其他訴訟當事人之訴訟案號被註記在其土地登記謄本。該註記在法律上雖非限制登記，但各位都知道，在民間實務交易或移轉不動產時，將造成陳情人非常大的負擔。

本人後來研究才發現，此註記登記乃依照內政部 99 年 9 月 27 日函辦理，該函又是依照司法院在 99 年 9 月 20 日函意見辦理。然本條第 5 項規定本來僅要處理在訴訟繫屬中，一方當事人將訴訟標的之法律關係移轉予第三人之情形，本案陳情人已非是第三人，且完全是善意的，卻仍有內政部 99 年 9 月 27 日函適用，本人認為該函某個程度有擴大解釋本條規定之虞，所以本人認為須就本條第 5 項立法意旨釐清，重新建立處理原則。

另本人認為本條如被過度擴張解釋，某個程度將架空保全

處分，只要向法院提起訴訟取得已起訴證明，即可影響所有權人權益，且無須提供擔保金，實務上將會發生濫用註記登記情形，並變成阻礙市場交易的一種手段，無須付出任何代價，在法律上將是個漏洞，謝謝。

**薛委員凌：**

副司長、法官及各公會代表大家好。今天吳委員所談的為法律層次之問題，惟本人辦公室亦接受本案陳情，並從實務不動產交易觀點切入，因人民乃信賴政府公示登記資料，如事後被突然註記登記，試想土地所有權人做何感想，如有影響到民眾權益，是否該負責，希望藉由本次會議聽取大家意見，謝謝。

**主席：**

兩位委員對於本次會議背景說明的相當清楚，以下將直接進入討論事項。

**案由一、有關本部 99 年 9 月 27 日內授中辦地字第 0990050723 號函以「訴訟標的之法律關係於訴訟繫屬後未辦理註記登記前已移轉於第三人，登記機關仍可受理該註記登記」之規定，有否需要重新檢討修正或予以維持？**

**內政部地政司林科長家正：**

本部99年9月27日函係參照司法院秘書長99年9月20日函示意見，認為本條第5項規定立法意旨，主要為保障受讓人及他造當事人權利，防止紛爭擴大情形，縱訴訟標的已移轉第三人，還是可以辦理註記登記。而兩位委員已分別從法律面及實務面提出許多不合理之情況，所以，本部特別於今年再次向司法院

秘書長函詢。

本部就司法院秘書長102年11月8日函復內容解讀，大概有兩個重點：1.本條第5項之立法目的，主要為使「欲受讓權利之第三人」有知悉訴訟繫屬之機會，避免遭受不利益之情形；2.實際上可否辦理註記登記，仍應由登記機關本於權責辦理。此外，其中又似可解讀出司法院秘書長102年11月8日函示對於本條第5項立法理由已重作闡示及變更限縮。惟本案應重新檢討或繼續維持本部99年9月27日函規定，可能須先就教司法院代表對於本司上述解讀有無誤解。

#### 司法院民事廳石法官有為：

本院之意見如同上述解讀，並無錯誤。102年11月8日函為本院最新立場，之前99年9月20日函已被後函推翻，至於本條第4項及第5項之立法意旨，102年11月8日函說明很清楚，沒有另外補充。

#### 內政部法規會薛科員宇舜：

本條為司法院之主管法規，本人在此解讀第5項之規定，司法院函提到強調保護之對象為欲受讓該權利之第三人，又以該立法意旨觀之，其保護者為將來可能受讓訴訟標的之第三人，是潛在的所有社會大眾，至於本案已受讓移轉登記之第三人，是否為本條第5項保護之對象，建請司法院幫我們補充。

另本條第4項及第5項應互為補充關係，第4項為法院知道訴訟標的移轉即應通知受讓第三人，讓其有參與訴訟為自己權利主張辯護之機會，是以，本案已移轉之第三人是否應由法院通知，請其於訴訟中主張屬善意受讓，以徹底解決法律關係，此

部分併請司法院幫忙確認。

### 司法院民事廳石法官有為：

本條第5項規定為民國89年增訂，本院在回覆102年11月8日函前曾請教當時提出法案之學者，其意思為在某程度上，認為不需當事人提供擔保進行假扣押或假處分，而提出一個比較便宜行事的訴訟註記。至於本案舉例之狀況，若法官發出已起訴證明後有移轉者，該學者認為地政機關不要受理辦理註記登記。

剛剛貴部法規會提到本條為本院主管法規，惟每一個案須要法官自行判斷適用，司法行政不能干涉法官判斷，故本院不能依行政立場說明該條應如何適用，故抱歉容本人不宜說明過多。

### 主席：

自始我們解讀本條所稱受讓該權利第三人，乃是以廣義之第三人認之，故在登記機關實務執行上，乃採任何第三人皆可註記之標準辦理註記登記。請問各位有否其他意見？

### 吳委員宜臻：

貴部法規會所提本條第4項及第5項之關係，其實本人亦在思考本條是否為適用追及的註記的移轉。因在訴訟繫屬中，法院已知有第三人，且透過訴訟通知之方式去通知該第三人，再交給予其中一方當事人已起訴證明，立即註記在有可能去移轉第三人或移轉登記未完成之不動產。其適用的前提，一定要包含法院在知悉訴訟繫屬中，有知悉第三人並通知第三人之下始可適用，兩項規定其實應合併解讀，這樣才可某個程度限縮所

謂第三人。

剛剛司法院代表亦提到現行法條規定並不是規定非常清楚，而適用法律時，又會涉及到個案之法官有無通知，這又需要個案評價個案法官是如何適用本條規定，故司法院民事廳在此不願意說明一定要如何處理。

而本人認為從立法意旨之大方向，原則上是要使受讓這權利之第三人知悉訴訟，如知悉後還去受讓，當然須註記及追及。惟當第三人並不知悉訴訟，且法院無通知之情況下，如還擴張解釋為本條規定訴訟追及，本人認為本條適用範圍並沒有那麼大。

#### **桃園縣政府地政局陳科長純彰：**

我剛提供桃園地方法院給本縣兩張公文，本案例為登記名義人A過世後繼承予B，而B繼承後移轉予C，C取得土地後信託予D蓋屋出售。在房子即將完工時，突然有人針對B(繼承人)提起確認繼承權之訴，經法院核發已起訴證明，並向地所申請辦竣註記登記。惟註記登記後，委託人與受託人C及D因為房屋無法出售無銀行肯貸款，所以提出陳情，經內政部函轉至司法院，該院以訴訟中不方便解釋函復，故本縣後續發函地方法院詢問本案有無辦理註記登記必要。

法院第1次函復內容重點為依照本條立法說明，並無限制移轉，但必須等到訴訟終結後始可塗銷註記；法院第2次回復登記機關是否為註記登記，核屬行政機關之權責，應由主管機關本於職權自行審核辦理。而陳情人向起訴人提出價金處理，起訴人甚至不願意協商，以上事件凸顯本條適用上之制度漏洞，故該案由本縣在102年10月底塗銷註記登記。



其實我們都知道本條規定係為陳明當事人恆定主義，89年增加第4項及第5項規定，乃為宣示訴訟事實，本縣贊同會議資料所擬，否則只憑已起訴證明即辦理註記登記，可能會發生很多類似上述案例情形。另就受讓人是否為真正善意或惡意如有爭議，應循司法途徑予以解決。

#### **內政部地政司謝視察婷琳：**

93年時新北市政府即曾發生類似案例，承受人買賣不動產時，登記簿並無註記登記，至辦竣所有權移轉後才被申請辦理註記登記，該承受人並訴請法院塗銷該註記；惟臺灣高等法院於95年裁判，該註記僅影響將來訴訟終結後是否受善意取得之保護，及得否請求損害賠償之實體範圍，故駁回塗銷註記登記之聲請。99年新北市政府又來文詢問已移轉第三人情形是否可再辦理註記登記，經查本條第1項至第3項規定，該受讓第三人都有承擔訴訟機會，但該第三人是否為善意受讓，地政機關並無法去審究；另第4項規定法院若知悉訴訟標的移轉時，應把訴訟繫屬事實通知第三人，所以避免日後一再移轉使法律關係複雜，產生更多善意受讓人，故同意依司法院秘書長99年9月20日函示，基於避免紛爭繼續擴大理由，作出本部99年9月27日函釋。惟本年司法院函復應否註記登記原則變更為登記機關應審認之範圍，按理，登記機關只配合本條規定辦理註記登記，故建議將來有類此移轉第三人情形案件時，宜個案函詢法院。

#### **吳委員宜臻：**

我贊成桃園縣政府認為辦理註記登記是登記機關權責之看法，雖然要登記機關個案審認是否為繫屬當事人？承當訴訟與否？

真的是很為難登記機關。

惟就實務審查層面來看，倘就訴訟標的物為已登記之不動產，而且是從訴訟繫屬當事人一方移轉之情形，登記機關可從法院核發已起訴證明中之當事人欄，對應土地登記謄本歷次移轉登記名義人資料予以審查，倘已起訴證明之當事人與前手登記名義人不符，原則上就不應該註記登記。

如果一直將本條第4項及第5項規定單獨解讀，只要有標的物相同就通通辦理註記登記是不合理的。另司法的被動性很強烈，不會因為個案行政事項而去答覆任何事情。以上提供參考。

主席：

綜上討論聚焦結果，本部99年9月27日函不限程度將所有已移轉第三人的不動產物權都可辦理註記登記，參照司法院秘書長102年11月8日函示與本條第5項規定立法意旨不符，故本部99年9月27日函將循行政程序停止適用。

案由二、承上，倘本部99年9月27日內授中辦地字第0990050723號函經檢討停止適用，日後如遇有訴訟標的移轉第三人時，登記機關審認標準為何？

主席：

本部99年9月27日函停止適用以後，其未來全國108所地所同仁審認標準為何？本議題討論重點，接下來請主辦科科長說明。

內政部地政司林科長家正：

本議題乃承上司法院秘書長102年11月8日函示，是否辦理註記登記應由登記機關審認。恰如主席提到全國共有108個地所，

大部分審查同仁並不諳民事訴訟法規定，故希望藉這次會議討論出一個審認標準，不論對內部登記機關，或對外部登記名義人，抑或訴訟當事人都有所遵循。

本司初擬2個型態，型態1，即委員所提出，權利標的物已移轉第三人，但這第三人非受讓自訴訟當事人之一方，登記機關即不予受理；型態2，即從司法院秘書長102年11月8日函推論，亦即申請登記時權利已移轉第三人，這時登記機關就不應該辦理註記登記。

就以上2種型態，本次會議資料擬從本條訴訟恆定及第401條既判力層面分析，如從第401條既判力層面來看，現在學說或司法見解乃採認訴訟標的已移轉者，原則上對於受讓人還是有拘束力，但其如為土地法第43條規定之善意受讓人，其實是可以排除拘束力之束縛。故從這角度來看，我們會比較偏採型態2，但繼承取得者將予排除。

此外，我們也考量到法院在核發已起訴證明，有時將因為作業緣故而無法立即核發，而造成訴訟當事人爭議。所以我們希望司法院能轉請法院依照「辦理民事訴訟事件應行注意事項」第35點規定，儘速發給訴訟當事人已起訴證明，俾利當事人儘速持向地政機關辦理註記登記。

### 司法院法官有為：

關於本條適用到底是限於債權關係，還是僅限於物權法律關係？這個在法界仍有爭執。有一派認為債權或物權關係都可以，但保守一派則認為應該限於物權法律關係為起訴標的才可以，目前實務上是有爭執的。另洽詢本條修法學者，其認為本條第5項在物權及債權關係都有適用。又目前法院在核發已起訴

證明書，多不區分債權或物權，只有極少數法官認為是物權關係。

另就既判力效力，依照目前實務見解可確定的部分，既判力受影響者只有物權關係才有。所以本案所擬意見，本院基本沒有意見，但如果要以「既判力範圍」作為基礎論述，某程度跟目前法院既判力效力是有矛盾的。

第2部分因並未獲授權。將帶回本院研究。

**吳委員宜臻：**

這樣是否只需強調基於土地法第43條絕對效力去推論。

**中華民國地政士公會全國聯合會地政發展委員會陳主委文旺：**

本案其實應該從本條第1項規定，應先由訴訟標的之法律關係做解構。以訴訟標的關係來講，最主要的是請求權，請求權則有請求權與被請求兩造，在法的概念上應該有這3個構造要件，才會構成1個訴訟標的。今天清楚在本條第5項立法理由提到，只是將訴訟繫屬的事實登記在登記簿內。剛司法院法官也講到一個關鍵點，其實本條係純屬事實公示，我的結論是判斷標準應該要回到假扣押的概念，如果當事人已經移轉第三人，回歸到剛那個法的概念第三人的土地跟訴訟的土地一點關係都沒有。所謂純屬事實的公示，登在不相關的土地登記簿上有何意義？如果原告用追加訴訟的方式，才將第三人的不動產拿來註記，這才是合理的，所付的社會成本也應該較少。所以我覺得依立法目的、說明及訴訟標的要件來看的話，審認標準應該類同假扣押方式。

**內政部法規會薛科員宇舜：**

依會議資料擬辦內容中，想確認申請人送件時，地政同仁是否有去審認善意取得之可能性？

**內政部地政司林科長家正：**

目前擬定方案有關善意惡意部分，登記機關並不去審認，除非像繼承這種概括承受訴訟情況，如果沒有排除顯不合理。所以當時我們會去特別引用土地法第43條善意第三人之概念將繼承排除在外。

**主席：**

請教與會公會代表有無意見。

**中華民國地政士公會全國聯合會高秘書長**

沒有意見。

**中華民國不動產開發商業同業公會張副秘書長興邦**

我們支持今天貴部重新檢討有關本條註記登記之解釋令，這樣可以避免有心人利用這樣的便宜工具做為要脅。如果已起訴證明可追及第三人而在土地登記簿上有所註記，會讓土地處分效能，包括交易、融資、開發銷售等都會遭遇到困擾。這樣的影響也不符合行政上比例原則，所以我們支持就目前來做限縮性的檢討作法。

**臺北市政府地政局陳股長秀玫**

前一陣子本市也有信託財產之註記登記情形，故本市建議除繼承取得外，信託取得也應予排除。因為信託財產名義上是

受託人所有，實質上並非受託人自有財產。參照臺灣士林地方法院101年度重訴字第79號裁判理由提到，信託登記是公示目的，保障受益人與交易之第三人，受託人並非信託登記之保護對象。倘若受託人係自無權處分之委託人取得信託財產之信託登記，並非取得信託財產之所有權，自應承繼委託人之權利瑕疵，因此，無從援用土地法第43條對抗真正權利人之餘地。所以本市也就認為應將信託登記受讓予以排除。

#### **內政部地政司林科長家正：**

信託取得是否應該排除，其關鍵點在於該信託移轉是否為土地法第43條規定所保護之範疇。現行考量信託登記種類有：自益信託、他益信託、宣示信託、遺囑信託、公益信託等多種態樣，倘遇有個案疑義，宜依個案屬性再行研究。

#### **桃園縣政府地政局陳科長純彰**

依剛法官所提，本條註記的確包括物權跟債權，剛所提到確認繼承權案例，我相信應該也是債權的部分。剛本人發言不是說要將責任加給登記機關，故不要誤會要把這個責任加給登記機關的人員，只是說上述本縣案例，很明顯，在未起訴之前都移轉到第三人，將無須辦理註記登記。

#### **內政部地政司林科長家正：**

本次會議決定後，登記機關將遭遇訴訟當事人質疑法院既核發已起訴證明，但登記機關為何不辦理註記登記，故特別召開本次會議討論。

**主席：**

本人還是要強調訴訟繫屬事實註記登記是被動的，一旦發生爭執，最後被告的、或被爭議的，全都是由登記機關概括承受。當時看到司法院秘書長102年11月8日函時，指出這是登記機關本諸職權的權限，還有剛桃園縣政府陳科長發言，本條規定註記登記審核不是要加重我們自己的責任，我們怎樣做也不違背司法院的解釋。

但重點是，司法院告訴我們這是我們登記機關的權限，無論登記機關決定，都逃不了任何一方的質疑及挑戰，這承擔很重壓力。如果今天大家覺得從專業的角度，像司法院、兩位委員、縣市政府都認為沒有問題，我們以後就以型態2審核，登記機關同仁也有所遵從。

**雲林縣政府地政處陳科員仲屏：**

關於案由二擬辦一第三行，說明訴訟繫屬後未辦理註記登記前業已辦竣所有權移轉，如果在訴訟繫屬前就已經移轉該怎麼處理，有沒有含括進來？

**司法院石法官有為：**

本人剛才也有注意到有此語病問題。

**內政部地政司林科長家正：**

本議題討論訴訟繫屬後取得之情形，既已決定採型態2不予註記，訴訟繫屬前已取得，當然不予註記。

主席：

以上決議方向確認，屆時函轉縣市政府將再整理文字，詳予說明。另本次會議結論並經簽奉部長核可後辦理。

案由三、承上，登記機關已依本部 99 年 9 月 27 日上開函釋辦竣註記登記者，後續將如何處理？

內政部地政司林科長家正：

案由三主要是討論如果今天的決議作成令釋，令釋前已依照 99 年函示辦理註記者，後續該如何處理。

主席：

擬辦為責由當事人提出申請，登記機關不主動處理塗銷登記。另登記簿已於註記登記完竣後始受讓第三人者，其顯然知悉訴訟繫屬事實，就不應准予塗銷，請問各位有沒有什麼意見。

吳委員宜臻：

如果面臨到的是型態 1 的狀況之下，型態 1 的情況本來就不應該予以註記的，現在擬辦的處理範圍是建議現不動產登記名義人應該要如何處理呢？還是要回歸到土地登記規則？後續要如何處理比較好？

內政部地政司林科長家正：

向吳委員說明，我們現在決議採型態 2，故訴訟繫屬前已取得，當然不予註記。之前有辦理註記登記者，將請現登記名義人向登記機關申請塗銷登記。



**主席：**

原則決議按擬辦及上述討論共識辦理，另由本部整理結論文字。

**薛委員凌：**

本人接到很多民眾陳情案件，有的真的會想去跳樓，因為白白買塊土地，忽然之間被註記了，他們的規劃或是事業都全部破散，希望地政司儘快處理，保障民眾權益，謝謝。

**吳委員宜臻：**

我想最後做個結論，非常感謝司法院在協調過程幫我們找到相關法源。另回應桃園縣政府處理方式，這個個案其實是由登記機關按照土地登記規則自行判斷，只因為這個准駁的標準涉及到司法院的權限解釋，而引發本案爭論。我個人會認為說，本條係為要保護善意第三人，立法者並沒有要架空相關保全程序，但實務上看到司法院常常使用第三人的概念，在函令中就被擴大了。

我們希望透過這幾次的協調把本條適用範圍釐清清楚，如果後續實務執行上仍有不清楚之處，將由司法院與我們立法委員解決，以免增加登記機關的困擾；另有其他特殊個案，並請儘可能提出，讓我們在將來有討論的可能，以上謝謝大家。

**主席：**

感謝吳委員、薛委員及司法院等機關，散會。