

南投縣政府111年度研究報告

不動產判決、調解、和解登記研析

服務單位：南投縣埔里地政事務所

研究人員：趙一璘

中華民國 111 年 2 月 28 日

南投縣政府111年度研究報告摘要表

| | |
|---------|--|
| 研究報告名稱 | 不動產判決、調解、和解登記研析 |
| 研究單位及人員 | 南投縣埔里地政事務所 趙一璘 |
| 研究起訖年月 | 110年12月至111年2月 |
| 研究緣起與目的 | <p>隨著我國土地價值之日趨昂貴，土地產權逐漸複雜、交易雙方當事人對土地交易認知不同，在加上建築開發逐漸興起，法治觀念行政原理的發達，進而也使得人與人關係逐漸密切而複雜，人民對法律上所賦予不動產所有權權能之保障密度亦日趨高漲，易言之，透過法院判決、調解、和解等訴訟方式以解決私權間爭執的民事訴訟日益增加已是不爭之事實，然而法律規定的遺漏、矛盾、不明、未規定或判決一再被廢案，影響著訴訟結果，又與登記相關之解釋函令又存在著矛盾。因此，本文就不動產登記審查角度，首先概述不動產判決、調解、和解登記訴訟及不動產登記相關概念，再者，選擇幾則相關案例研析討論，試以探求以判決、調解、和解筆錄申請登記是否應提出對待給付證明等相關問題解析，並了解登記審查應注意事項，最後提出本文建議，並以之作為本文之結論。</p> |
| 研究方法與過程 | <p>試就登記案例及相關解釋函令觀之，就審查面而言，除了須熟捻不動產登記之相關法規及解釋函令，亦須對法律專業術語及民法、民事訴訟法、強制執行法等法規有基本之了解。民眾為維護本身之權利，非不得以需透過訴訟方式解決，進而煎熬得度過數年的爭訟過程，取得了確定判決的結果，如若送案件至地政事務所卻無法登記時，對雙方之權益影響甚鉅，是以，審查人員應依權責審慎處理為洽。</p> |
| 研究發現與建議 | <p>欲提起民事訴訟解決私權爭執切勿忽略地政專業之殺傷力，是以，法律與登記專業人員應互相尊重專業領域，因不動產判決登記牽涉法律與地政兩相調和之層次，彼此相輔相成，若能有某種程度之默契結合，例如透過成立不動產法庭並設立相關機制以納入地政機關登記之專責人員，以解決判決與登記環環相扣及有待解開之瓶頸，並期許有效提升不動產爭訟過程之效率及降低無利益之訟，進而保障人民之權益能實質體現於登記制度上。</p> |
| 選擇獎勵 | <input checked="" type="checkbox"/> 行政獎勵 <input type="checkbox"/> 獎勵金 |

目錄

一、序言1

二、不動產爭訟與土地登記相關概念 2

三、不動產爭訟案例研析14

四、結論與建議 22

不動產判決、調解、和解登記研析

壹、序言

隨著我國土地價值之日趨昂貴，土地產權逐漸複雜、交易雙方當事人對土地交易認知不同，在加上建築開發逐漸興起，法治觀念行政原理的發達，進而也使得人與人關係逐漸密切而複雜，人民對法律上所賦予不動產所有權權能之保障密度亦日趨高漲，易言之，透過法院判決、調解、和解等訴訟方式以解決私權間爭執的民事訴訟日益增加已是不爭之事實，然而法律規定的遺漏、矛盾、不明、未規定或判決一再被廢案，影響著訴訟結果，又與登記相關之解釋函令又存在著矛盾。因此，本文就不動產登記審查角度，首先概述不動產判決、調解、和解登記訴訟及不動產登記相關概念，再者，選擇幾則相關案例研析討論，試以探求以判決、調解、和解筆錄申請登記是否應提出對待給付證明等相關問題解析，並了解登記審查應注意事項，最後提出本文建議，並以之作為本文之結論。

貳、不動產爭訟與土地登記相關概念

一、不動產權利取得、喪失、變更爭訟程序與法律效果

(一)判決、和解、調解

判決、和解與調解登記係指土地或建物財產權因法院之判決、訴訟上和解或調解成立、經由鄉鎮市調解委員會調解成立經由法院核定取得土地或建物所有權，向該管登記機關申辦之登記。易言之，判決是法院對於訴訟事件所為公法上之意思表示；和解為當事人就訴訟上之爭執互相讓步，以終止爭執或防止爭執發生所成立之合意，是故，和解結果有使當事人取得和解契約所訂明權利之效力。進言之，訴訟上和解係於訴訟繫屬中以終止爭執並終結訴訟為目的者，必須就本案訴訟標的為之，所謂訴訟標的係指為確定私權所主張或不認之法律關係，欲請求法院對之加以裁判者而言，因此訴訟當事人請求法院判決所欲確定之法律關係(即訴訟標的)，包括人、事、時、地、物之範圍界定，必須絕對精準正確。例如內政部 77.5.10 台內地字第 590903 號函說明：查契約解除，雙方互負回復原狀之義務，民法第 259 條(與現行條文同)定有明文，此項互負之義務，依同法第 261 條準用第 264 條(均與現行條文同)規定，於他方未為對待給付前，得拒絕自己之給付。命原告為對待給付之判決，性質上僅限於限制原告請求被告給付所附加之條件，亦即債權人開始強制執行之要件，並非獨立訴訟標的，尚無既判力，亦無執行力。本件臺灣臺北地方法院民事判決訴訟標的係返還價金之請求權而非移轉不動產所有權之請求權。原告依此確定判決單獨申請不動產所有權移轉登記，因其尚無既判力，亦無執行力，應另行取得執行名義始得辦理。因此，依強制執行法第 116 條規定：就債務人基於債權或物權，得請求第三人交付或移轉動產或不動產之權利為執行時，執行法院除以命令禁止債務人處分，並禁止第三人交付或移轉外，如認為適當時，得命第三人將該動產或不動產交與執行法院，依關於動產或不動產執行之規定執行之。基於確定判決，或依民事訴訟法成立之和解、調解，第三人應移轉或設定不動產物權於債務人者，執行法院得因債權人之聲請，以債務人之費用，通知登記機關登記為債務人所有後執行之。又依強制執行法第 130 條規定：命債務人為一定之意思表示之判決確定或其他與確定判決有同一效力之執行

名義成立者，視為自其確定或成立時，債務人已為意思表示。前項意思表示有待於對待給付者，於債權人已為提存或執行法院就債權人已為對待給付給予證明書時，視為債務人已為意思表示。公證人就債權人已為對待給付予以公證時，亦同。是以，於請求塗銷抵押權登記之訴中達成和解，筆錄上載「被告願將坐落某地之抵押權塗銷」。地政機關認筆錄上未載「被告不協同原告塗銷登記時，原告得逕行塗銷」，乃不准原告一人之請求塗銷，被告復不協同原告塗銷，此時原告當如何救濟？經臺灣高等法院及司法院第一廳研究審核意見言：按和解成立與確定判決為同一效力。和解筆錄上記載「被告願將坐落某地方抵押權塗銷」係命被告為抵押權塗銷登記之一定意思表示，原告自得依強制執行法第130條之規定，單獨聲請辦理抵押權塗銷登記。地政機關如不准塗銷登記，應依土地登記規則第49條之規定辦理乃合；又訴訟上之和解，與確定判決有同一之效力，且得為執行名義，民事訴訟法第380條第1項及強制執行法第4條第1項第3款定有明文，故強制執行法第130條所謂為執行名義之判決，應包括訴訟上和解在內。原告與被告於請求塗銷抵押權登記事件成立訴訟上和解，筆錄上記載：「被告願將坐落某地方之抵押權塗銷」，該訴訟上之和解與為執行名義之判決，係命債務人為一定之意思表示者有同一之效力，故被告不協同原告辦理塗銷抵押權登記時，原告自得依強制執行法第130條規定，單獨向地政機關申請辦理抵押權塗銷登記。綜上所述，和解成立與確定判決有同一效力，筆錄上雖未記載得逕行請求地政機關塗銷抵押權登記，地政機關亦當准其塗銷登記。

調解係指當事人就訴訟上爭執互相讓步而成立之合意，或依鄉鎮市調解條例成立之調解事件。依司法院秘書長106.7.10秘台廳少家二字第1060015103號函釋，有關我國法院作成之調解筆錄效力等問題，調解成立筆錄與確定裁判有同一效力，不得提起上訴或抗告變更之，亦無需其他最終確認證明文件。除有無效或得撤銷等情形外，調解筆錄之效力不受影響，法院應就具體個案予以判斷。又依法務部103.4.7法律字第10303503380號函言，鄉鎮市調解委員會辦理調解事項，限於民事事件及告訴乃論刑事事件，經法院核定之民事調解內容，就當事人具有確定力、執行力，惟當事人如依該民事調解內容涉及向行政機關提出相關申請案件時，

仍須符合各該案件行政規章有關規定，另經法院核定之民事調解既判力不及於調解當事人以外第三人。

依相關規定，有權申請不動產權利變更登記者，首先，為法院判決主文諭知勝訴之當事人為權利人可持憑法院判決單獨申辦土地登記，(內政部 88.9.10 台內中地字第 8809530 號函)。然而，權利人依法院判決確定取得土地權利，因故怠於申辦登記，被告單獨申請移轉登記時，應另取得執行名義(內政部 75.12.4 台內地字第 461736 號函)。再者，土地登記規則第 141 條第 1 項第 2 款所稱「依法院確定判決申請移轉登記之權利人」包括訴訟上和解、調解成立之人。續言，依土地登記規則第 128 條第 2 款(現行第 141 條第 1 項第 2 款)規定申請移轉登記時，無須檢附法院查復無其他假扣押、假處分之文件(內政部 82.7.14 台內地字第 8208734 號函)。惟，以對人之債權關係為標的之和解，僅受讓權利標的物之第三人持憑該和解筆錄單獨申辦所有權移轉登記，應不予受理(內政部 77.6.22 台內地字第 606584 號函)，此案例為和解筆錄內容載略以：原告願將某房地應有部分移轉登記與某第三人等情，縱可認係成立民法第 269 條所定之利他契約，惟該法條所定『其第三人對於債務人亦有直接請求給付之權』，係實體法上之權利，在訴訟上，該第三人，如係民事訴訟法上揭第 401 條第 1 項所定當事人以外之人，該訴訟上和解對之自亦有效力，否則，該第三人尚非訴訟上和解效力所及之人。」，本案和解既為給付應得價款事件，自係以對人之債權關係為其和解標的，而該第三人僅為受讓權利標的物之人，並未受讓該債權關係中之權利或義務，原和解之效力，自不及於第三人(參照最高法院 61 年台再字第 186 號判例)，該第三人持憑該和解筆錄依土地登記規則第 26 條第 4 款規定申辦本案土地所有權持分移轉登記，應不予受理。進而言之，另依

內政部 77.12.15 台內地字第 659329 號函：債務人持同意辦理不動產移轉登記為債權人所有之和解筆錄，單獨申請登記，應予受理。本件不動產所有權移轉登記申請案，係債務人欲將不動產所有權移轉登記予債權人，因債權人拒不接受協同辦理申請，經債務人起訴後成立訴訟上和解，債權人同意協同債務人就登記為債務人所有之不動產，向地政機關辦理移轉登記為債權人所有。是債權人已為接受所有權移轉登記之意思表示，而此項命被告為一定意思表示之訴訟上和解，依法與確定判決有同一效力，依強制執行法

第 130 條前段規定，視為自判決確定時已為其意思表示，毋庸強制執行。」本案義務人得憑法院和解筆錄，單獨申請將本案不動產移轉予權利人。最後，按內政部 80.1.8 台內地字第 888138 號函言，土地登記規則所謂「法院確定判決」就請求分割共有物之裁判而言，法院之判決不論僅為命兩造當事人為共有物如何分割之主文宣告(形成判決)，抑併有命兩造就分割結果應偕同辦理分割登記(給付判決)之主文宣示，地政機關均准予單獨申請登記。亦或是共有土地經協議分割後，共有人之一訴請其他共有人協同辦理自己分得土地之分割登記，於勝訴判決確定後，該共有人持確定判決申請登記，地政機關應依判決主文辦理(內政部 83.6.7 台地字第 8379978 號函)。

(二)確認判決、給付判決、形成判決

確認判決係指基於確認訴訟，確認當事人間法律關係成立不成立、確認證書真偽，或確認其他必要事項之判斷。地政機關得依確認土地所有權經界之確定判決，辦理土地標示變更登記(司法院秘書除 1.10.17 秘台廳(依)字地 4800 號函)。惟，依最高法院 26 年渝抗字第 51 號判例，確定之本案終局判決有執行力者，以給付判決為限；若為確認判決，則雖為確認請求權存在之判決，亦無執行力。是故確認判決不得作為執行名義，法院確認某不動產為原告所有之判決，僅發生確認該不動產為原告所有之效力，並不能據該判決為執行名義，請求被告為土地所有權人姓名更正登記(司法院 74 年 08 月 01 日(74)秘台廳(一)字第 01546 號函)。

給付判決係指基於給付訴訟，命被告為一定給付或不作為或為一定之意思表示之判決。判決書主文範例如：被告應將被繼承人丁之遺產即坐落於○○市○區○○段○○○○○○地號土地，及其上○○市○區○○段○○○○○號建物之所有權移轉登記予原告甲(請求交付遺贈物事件)。依土地登記規則第 27 條第 4 款規定，因法院拍定或判決確定之登記由權利人或登記名義人單獨申請之。在此係指判決主文諭知勝訴之當事人。因法院判決確定之登記，僅得由權利人單獨申請之，(內政部 88 年 9 月 10 日台內中地字第 8809530 號函)。又依法務部 102 年 01 月 03 日法律字第 10100518730 號函所述命被告塗銷其所為分割繼承登記之判決，性質上屬給付判決，於

依該判決向地政機關辦理登記完畢前，尚不發生物權變動效力。是故，給付判決登記完畢始取得權利。

形成判決指形成之訴係原告主張根據一定法律關係要件之法律關係應予變動，並請求法院下形成判決（使權利義務關係直接發生變動之判決）。是以，形成判決係指基於形成訴訟，使關係或其他事項發生變更或消滅之判決。民法第759條規定之法院判決，惟形成判決使足當之（最高法院43年台上字第1016號判決）。判決書主文範例：兩造共有坐落臺南市○區○○段○○○地號、○○○地號及○○○地號之土地，合併分割如附圖一所示：編號甲部分（面積○○○平方公尺）分歸被告辛○○、壬○○、甲○○○、丑○○、癸○○○依原應有部分比例保持共有；編號乙部分（面積○○○平方公尺）分歸被告寅○○取得；編號丙部分（面積○○○平方公尺）分歸被告丙○取得；編號丁部分（面積一三八一點一四○○○平方公尺）分歸原告及被告庚○○、乙○○、己○○、戊○○、卯○○及丁○○依原應有部分比例保持共有。因此，依法院之確定判決，不待登記即可取得不動產物權者，唯法院對形成之訴所為之形成判決始有之（如分割共有物之判決）不包括給付判決，而形成之訴僅能以判決為之，始生形成之效果。是故，形成判決不待登記即可取得不動產物權。就登記制度而言，土地登記規則第100條定有明文，依據法院判決申請共有物分割登記者，部分共有人得提出法院確定判決書及其他應附書件，單獨為全體共有人申請分割登記，登記機關於登記完畢後，應通知他共有人。其所有權狀應俟登記規費繳納完畢後再行繕發。換言之，判決共有物分割登記可由判決主文內之任一共有人持法院確定判決等相關文件單獨申請判決共有物分割登記。

(三)既判力之主、客觀範圍

既判力之主觀(當事人)範圍(應有部分移轉第三人有無繼受效力)，易言之，判決確定後，尚未申辦所有權變更登記以前，被告將其應有部分出賣予第三人並登記完畢，判決之效力是否當由該第三人繼受？依民事訴訟法第401條第1項：「確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。」是以，訴訟繫屬中被告將訟爭不動產移轉於第三人，經判決確定後，其效力是否相及之審認標準，按內政部63.5.1台

內地字第579357 號函意旨：所謂繼承人，包括因法律行為而受讓訴訟標的之特定繼承人在內；所謂訴訟標的，係指法律所定為權利主體之人，對於人或物之關係，亦即權利義務之關係；所謂特定繼承人，在以債之關係為原確定判決訴訟標的法律關係時，惟繼受該法律關係之人始足當之；所謂繼受人，於以對物之關係為訴訟標的時，則凡受讓標的物之人，均包括在內。惟關於民事訴訟法第401條之適用，摘錄61年度台再字第186號判決就債權物權之關係有較明晰之敘述：「民事訴訟法第401條第1項所謂繼受人，依本院33上字第1567號判例意旨，固包括因法律行為而受讓訴訟標的之特定繼受人在內，又所謂訴訟標的，固亦如本院55年台上字第747號判決所載，係指為確定私權之請求時，所主張或不認之法律關係，欲法院對之加以裁判者而言。至何為法律關係，固又如同判決所指：乃法律所定為權利主體之人，對於人或物之關係，亦即權利義務之關係。惟所謂對人之關係，與所謂對物之關係，則異其性質，前者係指依實體法規定為權利主體之人，得請求特定人為特定行為之權利義務關係，此種權利義務關係僅存在於特定之債權人與債務人之間，倘以此項對人之關係為訴訟標的，必繼受該法律關係中之權利或義務人始足當之，同法第254條第1項中之第三人，亦指此項特定繼受人而言。後者則指依實體法規定為權利主體之人，基於物權對於某物得行使之權利關係而言，此種權利關係，具有對世效力與直接支配物之效力，如離標的物，其權利失所依據，倘以此項對物之關係為訴訟標的時，其所謂繼受人，自包括單純受讓標的物之人在內。本件訴訟既本於買賣契約請求辦理所有權移轉登記，自係以對人之債權關係為其訴訟標的，而訴外人某某復為單純受讓權利標的物之人，並未繼受該債權關係中之權利或義務，原確定判決之效力，自不及於訴外人某某。前訴訟程序因認本件請求已陷於給付不能，並據以為再審原告敗訴之判決，其適用法規委無錯誤」。觀旨揭之，如若和解筆錄內載略以：原告願將某房地應有部分移轉登記與某第三人等情，縱可認係成立民法第269條所定之利他契約，惟該法條所定『其第三人對於債務人亦有直接請求給付之權』，係實體法上之權利，在訴訟上，該第三人，如係民事訴訟法上揭第401條第1項所定當事人以外之人，該訴訟上和解對之自亦有效力，否則，該第三人尚非訴訟上和解效力所及之人。」換言之，和解內容若為給付應得價款事件，自係以對人之債權關係為其和解標的，而該第三人僅為受讓權利標的物之人，並未受讓該債權關係中之權利或義務，原和解之效力，自不及於該第三人（參照最高法院61年

台再字第186號判例)，是以，該第三人持憑該和解筆錄依土地登記規則第26條第4款規定申辦本案土地所有權持分移轉登記，應不予受理。又，法院確定判決之效力，是否及於判決後依另一法律關係而取得土地權利之非善意第三人？依內政部 78.12.5 台內地字第 752253號函所揭之案例：依耕地三七五減租條例第15條第1、3項規定，耕地出租人出賣耕地時，承租人有優先承受之權，出租人未踐行通知承租人於15日內表示願否依同一買賣條件優先承受之程序者，其與第三人間訂立之買賣契約，不得對抗承租人。所謂不得對抗承租人，係指出租人與第三人間以買賣為原因之移轉物權登記行為，對於承租人不生效力。亦即第三人不得對承租人主張已因登記取得耕地之所有權。其具有相對的物權效力，殆無疑義，而強制執行程序中之拍賣，為買賣之一種，亦應有該項規定之適用。本案耕地原為王某所有，因法院強制執行，由陳某拍定取得所有權並辦畢移轉登記。嗣經承租人李某本於上開規定之優先承買權，先後提起確認優先承買權存在之訴及請求塗銷王、陳二人間所有權移轉登記，王某並應將耕地所有權移轉登記與李某，均經獲勝訴判決確定。及王、陳二人於判決敗訴確定後，明知其間移轉登記之物權行為對原告李某不生效力，陳某並未因登記而取得耕地之所有權，竟由陳某以買賣為原因再將耕地所有權移轉登記與王某所有。則王某雖依另一買賣原因而為登記名義人，其仍非屬善意第三人，應不受土地法第43條規定之保護，依民事訴訟法第401條第1項之規定，前述確定判決之效力，自仍及於王某；從而李某於履行判決所定對待給付之條件後，自得持憑確定判決，申請塗銷王、陳間前因拍賣及買賣所為之所有權移轉登記。」最後，就共有物分割訴訟而言，土地於法院訴訟中，在未達成共有物分割和解前，共有人之一將其應有部分移轉登記與第三人，嗣後該第三人得否持原 共有人之和解筆錄，申辦共有物分割測量登記？依內政部 81.12.23 台內地字第 8116509號函所指：「一、分割共有物之訴為形成之訴，其訴訟標的之形成權，須以法院之判決直接發生、變更或消滅當事人間之權利義務關係。所成立之訴訟上和解，則係基於當事人之協議解決其分割方法，僅生協議分割效力，不生形成判決分割效力，無從逕依和解筆錄消滅共有權及取得單獨所有權。分割共有物之訴成立訴訟上和解，成立內容如有約定協同辦理分割登記義務，該協同辦理登記之約定除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人，包括因法律行為受讓訴訟標的債權或物權之特定繼承人，亦有效力。」是以，訴訟繫屬後當事人之繼受人者得以協同申辦測量登記。

(四)、既判力(即實體上確定之效力)客觀範圍

民事訴訟法第400條第1項：「除別有規定外，確定之終局判決就經裁判之訴訟標的，有既判力。」另依最高法院19.1.1-19上第278號判例所言一事不再理原則，乃指同一事件已有確定之終局判決者而言。其所謂同一事件，必同一當事人就同一法律關係而為同一之請求，若此三者有一不同，即不得謂為同一事件，自不受確定判決之拘束。按判決之實質確定力除有消極作用即一事不再理外，尚有積極作用即新訴不得為與前訴既判事項為不同之認定，當事人亦不得為不同之主張，如新訴與前訴訟標的不同，新訴仍應以前訴之既判事項為基礎，後訴法院並不重新審理。申言之，訴訟標的法律關係，於確定之終局判決中經裁判者，當事人一造以該確定判決結果為基礎，於新訴訟用作攻擊防禦方法時，他造應受其既判力之拘束，不得以該確定判決言詞辯論終結前，所提出或得提出而未提出之其他攻擊防禦方法，為與該確定判決意旨相反之主張。(最高法院42年台上字第1306號判例)，因此，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。若訴訟標的以外事項，縱令與為訴訟標的法律關係有影響，因而於判決理由中對之有所判斷，除同條第2項所定情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項判斷有既判力(即實體上確定之效力)(內政部79.7.11台內地字第816948號函)，是以，確定判決之既判力，僅以主文為限而不及於理由。

二、土地登記相關概念

1.審核訴訟主體(原告或被告)與登記名義人是否相符

法院判決係命特定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。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，祭祀公業管理人是否相符等事項，以為登記之准駁。(內政部86.2.22台內地字第8601820號函)

2.判決確定始得受理登記

按判決，於上訴期間屆滿時確定，但於上訴期間內有合法上訴者，阻其確定，為民事訴訟法第398條第1項所明定。本件臺灣臺北地方

法院判決既載明：「如對本判決上訴，須於判決送達後 20 日內向本院提出上訴狀」，則於當事人依同法第 399 條請求法院付予判決確定證明書前，該判決是否確定，不得而知。如原告據以依土地登記規則第 27 條規定單獨申請登記，依法尚有未合，應依土地登記規則第 56 條規定辦理。(內政部 77.4.28 台內地字第 592222 號函)

3.對待給付

首先，就判決共有物分割以外之其他判決、和解、調解、法院核定調解有補償者有兩種情形，第一種屬未到期之給付者，依內政部 75 年 10 月 6 日台內地字第 445814 號函所指和解筆錄之和解內容第一項關於土地及其地上建物所有權之移轉，林茂隆君得隨時申請辦理登記，至第二項未到期之給付，則應俟清償期屆至時，林茂隆君始有給付之義務。第二種已到期之給付，因判決、和解、調解以收件日為準，有訂定支付日期或分期支付，收件日以前應給付者，應檢附對待給付證明文件。因此，有補償者視判決或筆錄內容審查對待給付是否到期而判斷是否應附對待給付之證明文件。其次，依內政部 72 年 10 月 18 日台內地字第 187897 號函所示：法院提存書所載提存金額低於執行名義判決所命對待給付之金額者，提存書難謂對待給付證明書，從而地政機關自不能依該條所定，視為已為意思表示，而為所有權移轉登記。進言之，申請人提存證明文件內所提存之金額，自應為該共有人應受補償之金額，始為正當，其與申請人代未會同共有人繳納之稅費係屬二事，申請人本得以另一債權關係向共有人求償其代繳之稅費，或另循司法途徑解決，依內政部 98 年 8 月 3 日內授中辦地字第 0990047473 號函復陳情人內容悉知，應受補償之金額代未會同共有人繳納之稅費係屬二事，審查時提存證明文件內所提存之金額，自應為該共有人應受補償之金額，始為妥適。

再者，就無補償之情形言，依內政部 80.12.6 台內地字第 8073685 號函旨：「按為執行名借義之判決，係命債務人為一定之意思表示而不表示者，視為自判決確定時已為其意思表示，強制執行法第 130 條前段定有明文。來函所附民事確定判決，僅命被上訴人陳某等「應就前項土地以每分地按稻穀 3100 台斤之地價為價金，與上訴人訂立買賣及移轉所有權之契約，並將其所有權移轉登記與上訴人」。並未命上訴人同時為該項價金之對待給付。自屬不附對待給付而單純命被上訴人為意思表示之判決。依上開規定，自該判決確定時，視為被上訴人已公判決所示之稻穀數量為價金，承諾出賣土地予上訴人，並已訂立移

轉所有權之書面契約。上訴人得以該確定判決代替書面契約，依土地登記規則第 26 條第 4 款(現行第 27 條第 4 款)之規定，單獨申辦所有權移轉登記，無須另檢附已支付價金或提出相當擔保之證明書及買賣移轉契約書。」由上觀之，主文未命同時為對待給付者，勝訴之原告即可單獨申辦所有權移轉登記並無須檢附以支付價金之證明或提供擔保之證明書。

再言之，如為調解筆錄相對人，單獨申請土地所有權移轉登記，提出已為對待給付證明，且該筆土地尚未移轉與第三人，亦未有其他妨礙申辦所有權移轉登記之法律行為，應准予受理登記。案由為蘇陳君於約定期日前分別匯出款項予江君(調解筆錄聲請人-登記名義人)，惟筆錄載有：江君應於 100 年 7 月 15 日將本案土地移轉予蘇陳君(調解筆錄相對人)，如江君違約不履行，除返還價金於蘇陳君外，並願給付蘇陳君 399 萬元之懲罰性違約金之字樣，致生蘇陳君對土地移轉登記是否仍有請求權之疑義。案經本處以 100.8.8 北市地籍字第 10032303800 號函擬具：「……本處以為該調解筆錄所載江君是否有選擇權，似非登記機關得審查事項，蘇陳君既依臺灣士林地方法院前開調解筆錄內容提出已為對待給付證明，則其形式、實質要件皆已與土地登記規則第 12 條、第 27 條規定之要件相符，且江君未於 100 年 7 月 15 日前將系爭土地移轉予第三人，亦未有其他妨礙蘇陳君單獨申辦所有權移轉登記之法律行為，故擬准予受理登記……」之意見，報奉內政部前開函核復略以：「……同意依貴處所擬意見辦理……」，本案請依內政部上開函示辦理。

最後續言，權利人持憑法院確定判決，申辦共有物分割登記，涉及金錢補償，應否提出已為對待給付之證明文件處理事宜，依內政部 81.2.27 台內地字第 8178260 號函規定權利人持憑法院確定判決，申辦共有物分割登記，涉及金錢補償時，應依下列規定辦理所示：若是法院就共有物分割之訴為原物分配並命為金錢補償之判決，無須提出已為對待給付之證明文件。此乃因為法院就共有物分割之訴為原物分配並命為金錢補償判決時，各共有人取得分得部分之所有權，係基於法院確定之形成判決所生效力，與已否履行金錢補償義務無關；且法院以原物分配各共有人，共有人間受配部分，有較其應有部分計算者增多或減少情形，為顧及經濟上價值及維持公平而命互為金錢補償，乃屬共有物之分割方法，並非因當事人間有互負債務約定而為同時提出金錢補償為條件之判決，不生對待給付問題。又，若是給付判決，亦即於法院依兩造之分割協議契約命為應協同辦理共有物分割

登記之判決，如主文未諭示應同時提出對待給付之條件者，依該判決應負金錢給付義務之共有人申請辦理共有物分割登記，無須提出已為對待給付證明文件。如主文諭示應同時提出對待給付之條件，且申請人為依該判決應負金錢給付義務之共有人者，應檢附其已為對待給付之證明文件，依土地登記規則第 81 條(修正為第 100 條)規定受理登記；至應負金錢給付義務者，為其他未會同申請登記之共有人時，其所有權狀應俟其檢附已為對待給付之證明文件，並繳納有關稅費後再行繕發。

4.判決與法令

就形成判決而言，不得違反法令規定，例如共有耕地訴請法院判決，其分割後之宗數仍不得超過共有人人數，依內政部92年6月19日台內地字第0920008963號函：農業發展條例92年2月7日修正公佈後，依該條例第16條第1項第3款及第4款所定共有耕地，辦理分割為單獨所有者，如係法院確定判決，亦應遵循分割後之宗數，不得超過共有人人數之基本原則。再者，和解屬法律行為之一種，依內政部90年5月2日台內中地字第9006983號函規定，如其內容違反強制或禁止之規定者，依民法第七十一條前段之規定，仍屬無效（參照最高法院五十八年臺上字第一五〇二號暨五十五年臺上字第二七四五號判例）。續言之，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，參依前開司法院秘書長法院90年3月27日秘台廳民四字第06512號函意見，登記機關仍應依有關法規審查之。是故，爰依內政部90年5月2日台內中地字第9006983號函所指，若以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。

5.判決理由

按最高法院57年度台再字第11號民事判決，本案申請人葉○○君持桃園地方法院七十年訴字第一六五五號請求履行契約之訴民事判決，其判決理由中雖載有原告葉○○為訟爭房屋所有權，惟依上開說明該判決之既判力尚不及於此項事實上之判斷，登記機關無從認定其產權

誰屬，應由申請人訴請司法機關確認其產權後再憑辦理。綜觀上旨，判決理由中對原告為訟爭房屋所有權人之事有所判斷，惟民事判決之既判力並不及於判決理由，不能因該判決已經確定而認此項判斷有既判力，因此，申請人仍應訴請司法機關確認其產權後再憑辦理(內政部71年5月12日台內地字第86068號函)。民事訴訟法第四百條第一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；若訴訟標的以外之事項，縱令與為訴訟標的之法律關係有影響，因而於判決理由中對之有所判斷，除同條第二項所定情形外，尚不能因該判決已經確定而認此項判斷有既判力。

參、不動產爭訟案例研

此節試舉爭訟案例述例以研析不動產登記審查應注意事項，茲舉例並陳述如下：

案例一：不動產登記之申請人（具執行名義者）

地主原告起訴請求買方給付價金，後於法院和解成立，「被告應於109年7月10日前給付原告新台幣○元整，原告願將坐落○市○段○地號土地所有權全部移轉登記為被告所有」，試問可否受理買方(被告)之繼承人單獨申報增值稅辦理移轉登記？

依據內政部75.12.4台內地字第461736號函規定：依法院確定判決得申辦土地所有權移轉登記之權利人怠於申辦登記，義

務人單獨提出申請時，應另行取得執行名義。是以，被告之繼承人欲依法院判決意旨辦理被告所遺土地之移轉登記時，應依內政部75.12.4台(75)內地字第461736號函釋，另行取得執行名義後，始得申辦登記。另附一參考案例：依臺灣臺北地方法院80年度訴字第2889號民事確定判決主文所載：「被告應將412地號，面積120平方公尺之土地，依附圖所示方法辦理分割，並將附圖A部分，面積68.75平方公尺之土地所有權移轉登記與原告取得。」。本案判決後被告已死亡，則原告依強制執行法第130條及土地登記規則第27條規定，本應代位申辦繼承登記及分割登記後，單方申請該分割出之土地判決移轉登記，但原告迄未辦理，如被告之繼承人，欲依法院判決意旨辦理，應依內政部75.12.4台(75)內地字第461736號函釋，另行取得執行名義後，始得申辦該筆土地之繼承登記、分割登記與判決移轉登記。（臺北市府地政局簡化各地政事務所請示案件研討會96年第3次研討會會議結論）（按：原民法第759條於98年1月23日修正、第1148條於98年6月10日修正）

案例二：

0法院 調解筆錄(終止借名登記等事件)

聲請人 A (借名人-出資人之一) B(抵押權人)

相對人 C (出名人-現所有權人)

調解成立內容(略以):

一、相對人願意給付聲請人A新台幣95萬元整

三、相對人同意確認坐落....設定登記擔保金額新台幣350萬元最高限額

抵押權所擔保之債權不存在

四、聲請人B願將前項抵押地押權社定辦理塗銷登記

五、兩造同意於108年10月31日前同時履行上開第一至第四項

九、相對人於給付第一項金額後，關於所有權移轉登記及抵押權塗銷登

記，聲請人同意由相對人逕向地政機關辦理

討論如下：

問1：相對人C(現在的所有權人)可單獨持調解筆錄來申辦第四點的【抵押權塗銷】(抵押權人是B)嗎？或聲請人A才可出面申請塗銷登記？

解：全案有執行名義的依法是聲請人，調解筆錄第四點指明聲請人B申辦塗銷登記，相對人C是被告角色，原無權申請本案任何登記，即使聲請人A也不可以。但依第九點成立內容載明「…所有權移轉登記及抵押權塗銷登記，聲請人同意由相對人逕向地政機關辦理」，可由C(現在的所有權人)單獨申辦塗銷登記。

問2：倘無第九點，B不申請【抵押權塗銷】，相對人C應另案訴請判決塗銷抵押權嗎？

解：本案倘無第九點，則相對人C應持憑向法院執行處請求依第四項執行。

問3：本案第一、第四有無應完成對待給付之要件？

解：審查筆錄各項內容，本案應履行對待給付。

案例3:

土地1、2、3地號均因繼承移轉為甲、乙、丙公司共有，現甲死亡再由ABC繼承，登記為ABC、乙、丙公司共有。110年3月30日調解成立，其中1地號為甲(ABC繼承)取得，只分給A取得1/1(B、C則未分配取得)；2地號土地由乙取得，3地號給丙。

請問：

1. 調解筆錄寫協同辦理可由甲或乙單方申請嗎？

解：本案得由單方申請

(1) 土地登記規則所謂「法院確定判決」就請求分割共有物之裁判而言，法院之判決不論僅為命兩造當事人為共有物如何分割之主文宣告(形成判決)，抑併有命兩造就分割結果應偕同辦理分割登記(給付判決)之主文宣示，地政機關均准予單獨申請登記。

(內政部80.1.8台內地字第888138號函)

(2) 買受人若取得出賣人偕同辦理所有權移轉登記之確定判決，則得單獨申請登記取得所有權，移轉不動產物權書面之欠缺即因之而補正。

(最高法院57.6.6-57年台上字第1436號判例)

(3)遺產分割調解成立，即生繼承共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力，自可受理任何一造申辦分割登記。

2. 本案既屬共有關係終止及各自取得物權之效力，則110年3月30日調解成立以前之對待給付亦須確定嗎？其中有108年8月的對待給付要完成嗎？如對待給付指定入帳銀行為合作金庫，卻以第一銀行支票給付，可受理嗎？

解：依內政部81.2.27台內地字第8178260號函辦理。

內容摘錄如下：一、案經函准司法院秘書長81年1月30日秘台廳(一)字第00855號函以：「二、按共有物之分割、經分割形成判決確定者，即生共有關係終止及各自取得分得部分所有權之效力，最高法院51年台上字第2641號著有判例。法院就共有物分割之訴為原物分配並命為金錢補償之判決時，各共有人取得分得部分之所有權，係基於法院確定之形成判決所生之效力，與已否履行金錢補償之義務無關；且法院因以原物分配各共有人，共有人間受配部分，有較其應有部分計算者增多或減少之情形，為顧及經濟上價值及維持公平，而命互為金錢補償，仍屬共有物分割方法之一種，並非係因當事人間有互負債務之約定而為同時提出金錢補償為條件之判決，故不生對待給付之問題。三、另法院依兩造之分割協議契約命為應協同辦理共有物分割登記之判決，如主文未諭示應同時提出對待給付之條件者，依該判決應負金錢給付義務之共有人申請辦理共有物分割登記，亦無須提出已為對待給付之證明文件。」

二、本部同意上開司法院秘書長意見。準此，權利人持憑法院確定判決，申辦共有物分割登記，涉及金錢補償時，應依左列規定

辦

理

(一) 於法院就共有物分割之訴為原物分配並命為金錢補償之判

決，無須提出已為對待給付之證明文件。

(二) 於法院依兩造之分割協議契約命為應協同辦理共有物分割登記之判決，如主文未諭示應同時提出對待給付之條件者，亦無須提出已為對待給付之證明文件。如主文諭示應同時提出對待給付之條件，且申請人為依該判決應負金錢給付義務之共有人者，應檢附其已為對待給付之證明文件，依土地登記規則第81條規定受理登記；至應負金錢給付義務者，為其他未會同申請登記之共有人時，其所有權狀，應俟其檢附已為對待給付之證

明文件，並繳納有關稅費後，再行繕發。
(按：原土地登記規則第81條修正後為第100條)

案例4:

調解所有權移轉案件110.2.14成立，其內容：

- 一、聲請人願給付相對人新台幣90萬元。
- 二、相對人願塗銷附表所示不動產87.2.25所為買賣移轉登記及108.9.7之繼承登記，回復登記為聲請人所有，費用由聲請人負擔。

調解內容沒提到[同時]，沒提到[幾月幾日前]需支付該款項，登記機關應認定該第一點之90萬元為對待給付條件嗎？

解：依民法第98條規定：「解釋意思表示，應探求當事人之真意，不得拘泥於所用之辭句。」本案解讀調解成立之文字意思，不得拘泥於表象文字，當然必須履行對待給付。

案例5:

離婚調解筆錄內聲請人及相對人為夫妻，達成調解為

- 一、雙方同意辦理離婚。
- 二、妻應將某筆土地過戶給雙方之子女甲。

因甲並非調解筆錄內之聲請人及相對人，應不得以調解移轉為登記原因申辦登記，得以贈與為登記原因申辦登記並檢附相關文件審核嗎？

解：

1. 本案應就物權登記異動原因而言，是現行名義人妻子之不動產，因調解成立須移轉出去，產權才需要變更，自變動起點而論，應以「調解移轉」為宜，另甲是聲請人(權利請求者)夫之指定物權登記權利人，甲受贈自夫的部分應申報課徵贈與稅，檢附相關文件即可。
2. 就產權異動的原因，經法院調解成立，載明於筆錄第二點，這是完整的債權成立契約。只不過在物的交付部分，夫就其想要的權利要指定名義人甲，基於「物權無因性理論」，調解當事人約定內涵為：物的登記與債的成立分開，於法無違。
3. 倘以贈與為登記原因申辦登記也成立，這立論是以變動結果之產權取得者甲為出發點考量，甲洽地所受領應登記之不動產財產權，自物權登記形式而言，妻移轉不動產給甲，是贈與行為也對。但如採贈與審

查，妻與甲依內政部頒贈與契約範本辦理移轉登記，將無法反應調解成立之內涵。

4. 物權如無書面，將違反民法第758條第2項規定，依最高法原57年台上字第1436號判例，確定判決可代替物權變更之書面，依附案調解筆錄為登記原因證明文件，建議：

(1) 登記原因「調解移轉」

(2) 申報贈與稅並繳清附案

(3) 請夫與甲出具理由書敘明調解成立及指定甲為物權登記名義人緣由

案例6:

調解成立內容概述如下：

105年5月調解成立相對人甲願將某地號土地全部移轉登記予聲請人乙，調解成立後聲請人並未持調解筆錄申辦調解移轉登記。甲於106年12月該土地辦理贈與移轉登記予丙，丙再於110年10月辦理贈與移轉登記予甲。

目前登記名義人為甲。

今乙持憑該105年5月調解程序筆錄，單獨申辦調解移轉登記。因該筆土地曾於106年12月贈與移轉予丙，110年10月才再度贈與移轉回甲名義，登記機關可否受理乙持憑105年調解筆錄申辦移轉登記？

解：

1. 本案應可以辦理物權移轉登記，105年調解成立時，法效屬民法第758條規定之物權給付處分，乙原可以單獨申辦移轉物權，但遲至106年土地移轉為第三人丙，在物權為第三人丙持有期間無法滿足乙的財產取得利益，阻卻乙的物權取得執执行程序。至110年物權已回歸為甲所有，乙應可持憑該調解成立原因證明文件，續行申辦物權取得登記。
2. 意即乙持憑調解成立文件，在15年消滅時效屆滿前，或屆滿後甲未行使拒絕給付抗辯權之前，都可隨時提出取得財產執行之程序，乙仍可基於調解成立之物權移轉請求權，單獨申辦所有權移轉登記。

案例7:

法院擬就土地糾紛作成和解筆錄，原告甲要求被告乙將其所有土地贈與給○鄉公所，已取得公所同意書，和解成立後可否受理物權移轉登記？

解：

1. 原告、被告間因債權糾紛，要將系爭標的贈與第三人，債權和解成立為第三人利益既屬有效，則為物權交付之所有權移轉登記似無不可。
2. 由乙及大雅鄉公所訂立土地贈與契約書，提出所有權移轉登記，惟申請書併請由甲會同辦理，以明權責關係。

案例8:

依105年調解結果:原價購案賣方(某甲)支付原○山森林管理處價構之價款買回原價構土地。

107年調解相對人(某甲)死亡,繼承人4個兒子。

110年由繼承人之一A君出資繳回原價購之價款,○山管理處申報增值稅後,持調解書等文件向本所單獨申請調解移轉登記為調解相對人某甲所有,可否登記為已死亡之某甲?

解:不可登記為甲,應該登記為4位繼承人共同共有。

1. 因107年發生權利人死亡之法律事實,實質土地所有權人依民法第759條規定,無待登記即移轉為繼承人4個兒子所有;且依民法第1151條規定,遺產未分割前,屬全體繼承人共同共有。
2. A君支付的是買賣價購之債權金額,基於民法「物權無因性理論」,其與物權權利之歸屬認定,係屬不同概念。
3. 因為105年調解成立之給付確定效力,當一方完成金錢對待給付(A君支付等於代全體4人完成)時,他方(○山森林管理處)應當進行不動產之交付,依調解結果將物權應移轉給甲,而107年甲死亡當天,遺產無待登記已事實移轉為其4名繼承人所有。
4. 也就是登記為甲,與登記為4名繼承人是一樣的物權實質法律效果,但登記為甲係名實不符之外部形式;而登記為4名繼承人共同共有,則是完全實質合法物權登記,可兼顧地籍正確性。
5. A君不必為其他兄弟繳納遺產稅,只須分單繳納個人部份,完稅後持憑相關戶籍謄本,依土地登記規則第120條規定,登記為4位兄弟共同共有。未來全體協議完成,再辦理分割繼承或共有型態變更登記。

案例9:

婆婆生前贈與給媳婦甲之不動產,死亡後3位兒子其中之一起訴贈與無效,雙方於法院庭上和緩,媳婦甲同意歸還給,並由3位兒子共同繼承,如何受理登記?

解:

1. 解除贈與契約應按內政部94.5.9內授中辦地字第0940044433號函示，辦理物權移轉登記，繳納增值稅登記為①婆婆名義，連件辦理②遺產公司共有繼承登記。
2. 如果和解書載明共有持分，再連接第3件辦理③「和解共有物分割」（內政部90.4.2台內中地字第9004462號函）；倘按應繼分取得者，可申請為「共有型態變更」登記，不計收登記費。（內政部101.6.8內授中辦地字第1016651028號函；新北市政府地政局102.1.14登記法令研商決議、臺北市政府地政局105.3.18北市地登字第10530625100號函）
3. 第2件、第3件為簡政便民（內政部84.4.28台（84）內地字第8474679號函），可逕以1件登記申請書提出申請。

案例10：

A銀行於109年獲法院民事判決就債務人之不動產辦理回復所有權，但A銀行因故遲未辦理登記，110年B銀行向法院聲請，法院准由B銀行代位申辦109年確定的民事判決結果，並於該核准函敘明109年之判決已確定，現在B銀行向地所提出代位申請判決回復所有權，申請人資格適法嗎？A、B銀行是不同抵押權利人，A銀行會不會主張不得由B銀行申辦登記，法院有審查2家銀行資格嗎？

解：本案依法應該受理B銀行申辦登記，理由如下：

1. B銀行雖非塗銷判決主文諭知勝訴之當事人，但如經查封法院准其代辦塗銷登記，則依強制執行法第116條第2項規定，其已取得本案移轉之執行名義，申請資格屬合法申請，可以受理的。
2. 參依最高法院95年度台抗字第494號裁定宣示意旨，強制執行法第116條第2項所稱之「債權人」不以取得該確定判決之債權人為限，債務人之其他債權人亦屬之。本案B銀行雖非確定判決之債權人（A銀行），惟既經法院准予代位申辦塗銷登記，屬適法有據之權利主張事項，地所應予受理。
3. 類此案例就法論法，所有債權人都有資格為全體債權人利益，代位債務人辦理任何取得權利之行為，再交由法院將執行結果所得利益分配予全體債權人。

就上述案例及研析結論觀之，就審查面而言，除了須熟捻不動產登記之相關法規及解釋函令，亦須對法律專業術語及民法、民事訴訟

法、強制執行法等法規有基本之了解。民眾為維護本身之權利，非不得以需透過訴訟方式解決，進而煎熬得度過數年的爭訟過程，取得了確定判決的結果，如若送案件至地政事務所卻無法登記時，對雙方之權益影響甚鉅，是以，審查人員應依權責審慎處理為洽。

肆、結論與建議

不動產訴訟需由具訴訟及強制執行相關法規之專業法律人透過法院解決爭訟，其過程曠日耗時，然而，地政法規多如牛毛，規定又並散見於法律命令或解釋函令，法律從業人士因術業有專攻對地政及登記相關法令規定了解不甚透徹；又不動產登記相關之專業從業人士對訴訟程序等專業知識亦一知半解，因此，實務上之不動產判決登記常見訴訟取得確定判決後欲辦理登記時，地政事務所不受理登記之情事發生。因此，造成民眾或地政士之誤解，究竟事法院判決有瑕疵抑或是地政事務所藉故刁難，或者因依法令規定不受理登記，再重新起訴是否就能解決問題呢？

依據內政部69年7月17日台內密創地字第1501號函要旨「法院依無效之契約為裁判之依據非當然無效，亦非地政機關審查範圍」；內政部70年9月26日台內地字第44965號函要旨「法院之確定判決是否得當，非地政機關審查範圍」；惟，另依內政部90年5月2日台內中地字第9006983號函「... 衡以行政法院82年度判字第364號裁判要旨：「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，認為確定判決不適於登記，仍非不得命申請人補正」... 因此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，參依前開司

法院秘書長意見，登記機關仍應依有關法規審查之。」

由是觀之，依上開見解，內政部之解釋函令未盡明確，以本文見解，地政機關無須介入當事人私權糾紛，法院都以判決似乎無不可受理登記之處，然而，法院判決如有明顯之違法瑕疵，地政機關仍應以駁回。

茲舉例說明之：

甲乙丙共有 A 地、B 地、C 地，應有部分個 $\frac{1}{3}$ ，A、C 兩地為住宅區，

B 地為道路用地，法院依原告甲訴請分割共有物，判決三筆土地合併再分割為 A 地、A-1 地、A-2 地並分歸甲乙丙單獨取得，甲持判決確定證明書辦理判決共有物分割登記，登記機關應否受理？首先，依地籍測量實施規則第 224 條第一項規定「土地因合併申請複丈者，應以同一地段、地界相連、使用性質相同之土地為限。」法令規定十分明確，因此地政機關應駁回其申請，因無法登記，甲考慮重新告一遍，然而，依民事訴訟法第 400 條有所謂既判力即一事不再理之規定，

欲另行起訴須先考慮既判力之限制，造成此案仍無法解決。

綜上所述，欲提起民事訴訟解決私權爭執切勿忽略地政專業之殺傷力，是以，法律與登記專業人員應互相尊重專業領域，因不動產判決登記牽涉法律與地政兩相調和之層次，彼此相輔相成，若能有某種程度之默契結合，例如透過成立不動產法庭並設立相關機制以納入地政機關登記之專責人員，以解決判決與登記環環相扣及有待解開之瓶頸，並期許有效提升不動產爭訟過程之效率及降低無利益之訟，進而保障人民之權益能實質體現於登記制度上。