

發文字號：臺北市政府法規委員會 93.05.04 北市法二字第 09330454100 號函

發文日期：民國 93 年 05 月 04 日

要 旨：信託行為，對外部關係言，受託人固有行使超過委託人所授與之權利，就委託人與受託人之內部關係言，受託人仍應受委託人所授與權利範圍之限制，故未經登記之信託，只有內部效力，不影響外部關係受託人之處分權

主旨：有關○○國際法律事務所陳情暫緩核發本市大安區仁愛段三小段○○○、○○○、○○之○地號等三筆土地建造執照乙案，復如說明，請 查照。

說明：

一、復 貴局九十三年四月二十三日北市工建字第○九三五二一六○九○○號函。

二、本案係起造人王○○君及○○建設股份有限公司（以下簡稱○○公司）於九十二年一月二十四日向貴局掛號申請建造執照，尚未核准，惟因旨揭土地有信託關係尚在訴訟中，則是否暫緩核發建造執照產生爭議。

三、按建築法第三十條規定：「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」本件經洽 貴局表示，起造人王○○君及○○建設股份有限公司（以下簡稱○○公司）係分別以上地所有權人名義及他項權利人名義（王○○君將旨揭土地設定抵押權予○○公司）申請建造執照，再依 貴局檢附九十二年一月八日列印之上地登記謄本顯示，旨揭土地之所有權人為王○○君，登記原因為買賣，而經另洽本府地政處表示，如屬信託財產，於土地登記謄本會明確載明其為信託財產，惟本案前已敘明旨揭土地之上地登記謄本並未載明其為信託財產，亦即並未依信託法及土地登記規則辦理信託土地登記。因此，於起造人依建築法第三十條規定檢附相關資料申請建造執照時，依信託法第四條第一項規定：「以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人。」及參照六十六年臺再字第四二號判例要旨（上開判例雖因八十五年一月二十六日信託法已公布施行而不再援用，惟在未辦妥信託登記之情形，其精神仍可參照）：「……所謂信託行為，係指委託人授與受託人超過經濟目的之權利，而僅許可其於經濟目的範圍內行使權利之法律行為而言，對外部關係言，受託人固有行使超過委託人所授與之權利，就委託人與受託人之內部關係言，受託人仍應受委託人所授與權利範圍之限制。信託關係係因委託人信賴受託人代其行使權利而成立……」未經登記之信託，只有內部效力，不影響外部關係之受託人之處分權。

四、從而本案雖○○國際法律事務所以其委託人秦○○君主張旨揭土地係信託在王○○君名下，信託契約迄今尚未終止或解除，其方為上開土地實際之所有權人，王○○君僅為登記名義人，惟如前所述，土地所有權人依法即享有處分權，自得於其所有土地上申請許可建造房屋。故本件似不宜因其他權利關係人主張就系爭土地有私權爭執，即

暫緩核發建造執照，如有爭執之一造確有請貴局暫緩核發建造執照之必要，亦應循司法途徑聲請之。

五、再者依內政部六十八年六月八日臺內營字第二一〇七八號函以如屬於起造人以外之其他人發生爭執時，依行政院六十二年二月二十三日台六十二內一六一〇號函辦理，本案係屬起造人以外之其他人發生爭執，則應依行政院六十二年二月二十三日臺六十二內一六一〇號函辦理，此與本會上開結論亦同旨趣。

備註：本件事實因涉個案認定，僅供參考。