

臺北市政府 103.12.03. 府訴二字第 10309154700 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市大安地政事務所

訴願人因塗銷信託登記事件，不服原處分機關民國 103 年 9 月 18 日安登駁字第 000153 號駁回
通

知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

本市大安區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍 72/180，下稱系爭土地）於民國（下同）101 年 3 月 19 日辦理信託登記（委託人：○○○、受託人：○○○；原因發生日：101 年 1

月 16 日），訴願人以其與○○○間具有債權關係，提起請求撤銷信託行為等事件訴訟，經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）以 103 年 2 月 14 日 101 年度重訴字第 643 號民事判決：「

....

.. 主文：被告（按：○○○、○○○）間就臺北市大安區○○段○○小段第○○地號土地，應有部分 180 分之 72，於民國 101 年 1 月 16 日所為信託契約之債權行為及民國 101 年 3 月 19 日所

為所有權信託移轉登記之物權行為，均應予撤銷。被告○○○應將臺北市大安區○○段○○小段第○○地號土地，應有部分 180 分之 72，於民國 101 年 3 月 19 日在臺北市大安地政事務所

以信託為登記原因所為之所有權移轉登記，予以塗銷.....。」嗣訴願人於 103 年 9 月 16 日以原處分機關收件大信字第 003580 號申請書，申請系爭土地塗銷信託登記（按：應為判決塗銷，下同）。然系爭土地之土地登記簿所有權部其他登記事項載明：「.....依臺灣臺北地方法院 101 年 6 月 4 日民事事件已起訴證明書辦理註記，本件不動產現為該院 101 年度補字第 642

號案件訴訟中（限制登記事項）102 年 12 月 24 日大安字第 289880 號，依臺灣臺北地方法院 102

年 12 月 24 日北院木 102 司執酉字第 161794 號函辦理查封登記，債權人：○○股份有限公司，

債務人：○○○，限制範圍：180 分之 72，102 年 12 月 24 日登記委託人○○○對受託人○○○

之信託受益權經臺灣臺北地方法院以民國 101 年 7 月 26 日北院木 101 司執西字第 36381 號扣押在

案」等內容。原處分機關以系爭土地業依臺北地院 102 年 12 月 24 日北院木 102 司執西字第 1617

94 號函辦理查封登記在案，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款及第 141 條規定，以 103 年 9

月 18 日安登駁字第 000153 號駁回通知書駁回訴願人之申請。訴願人不服，於 103 年 9 月 30 日經

由原處分機關向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第 57 條規定：「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：一、不屬受理登記機關管轄者。二、依法不應登記者。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。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。申請人不服前項之駁回者，得依訴願法規定提起訴願。依第一項第三款駁回者，申請人並得訴請司法機關裁判。」第 141 條規定：「土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：一、徵收、區段徵收或照價收買。二、依法院確定判決申請移轉、設定或塗銷登記之權利人為原假處分登記之債權人。三、公同共有繼承。四、其他無礙禁止處分之登記。有前項第二款情形者，應檢具法院民事執行處或行政執行分署核發查無其他債權人併案查封或調卷拍賣之證明書件。」第 147 條規定：「查封、假扣押、假處分、破產登記或其他禁止處分之登記，應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記。但因徵收、區段徵收或照價收買完成後，得由徵收或收買機關囑託登記機關辦理塗銷登記。」

限制登記作業補充規定第 20 點規定：「所有權或抵押權經查封登記未塗銷前，持憑法院確定判決申請塗銷所有權登記或塗銷抵押權登記，應不予受理。」

二、本件訴願理由略以：訴願人與○○○有借貸關係，○○○將系爭土地信託給○○○並於 101 年 3 月 19 日移轉登記完成，此舉無異詐害債權，故訴願人提起請求撤銷信託行為等訴

訟，經臺北地院以 103 年 2 月 14 日 101 年度重訴字第 643 號民事判決並已確定在案。信託行

為經過撤銷就溯及無效，而臺北地院 102 年 12 月 24 日北院木 102 司執西字第 161794 號函辦

理查封登記之債務人為受託人○○○，既然信託行為溯及無效，則系爭土地之所有權回復為委託人○○○，以受託人為債務人所為之查封行為自然無所附麗。況系爭土地一般註冊事項載明，本件不動產現為該院 101 年度補字第 642 號案件訴訟中，前開查封登記係發生在訴願人為訴訟註冊之後，債權人○○股份有限公司（下稱○○公司）自屬明知或可得而知之有害及債權之狀況，不受保護。○○公司係行使抵押權而為查封登記，原處分機關縱令准許訴願人為塗銷信託登記，抵押權具有追及效力，實無礙於○○公司行使抵押權；原處分機關若准許訴願人為塗銷信託登記後，僅需更改債務人部分為○○○即可，不需要塗銷整個查封登記，對○○公司之權益並無影響。另原處分未載明具體理由。請撤銷原處分。

三、查訴願人以原處分機關收件大信字第 003580 號申請書向原處分機關申請塗銷信託登記，案經原處分機關審認系爭土地之土地登記簿所有權部其他登記事項載明限制登記事項，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款及第 141 條規定，駁回訴願人之申請，有土地登記

公務用謄本（部分）附卷可稽，是原處分機關所為處分，自屬有據。

四、至訴願人主張其提起請求撤銷信託行為等訴訟，經臺北地院 101 年度重訴字第 643 號民事判決並已確定在案；信託行為經過撤銷就會溯及無效，以受託人為債務人○○○所為之查封行為自然無所附麗；系爭土地查封登記係發生在訴訟註冊之後，債權人○○公司應不受保護；塗銷信託登記無礙於○○公司行使抵押權；原處分機關僅需更改債務人部分為○○○即可；原處分未載明具體理由云云。按土地經辦理查封登記後未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記；而查封登記應經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，始得辦理塗銷登記；依法不應登記者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請，揆諸前揭規定自明。查系爭土地之土地登記簿所有權部其他登記事項載明：「.....（限制登記事項）102 年 12 月 24 日大安字第 289880 號，依臺灣臺北地方法院 102 年 12 月 24 日北院木 102 司執西字第 161794 辦函辦理查封登記，債權人：○○股

份有限公司，債務人：○○○，限制範圍：180 分之 72，102 年 12 月 24 日登記.....」雖

訴願人主張臺北地院 103 年 2 月 14 日 101 年度重訴字第 643 號民事判決已載明，○○○與○

○○間就系爭土地於 101 年 1 月 16 日所為信託契約之債權行為及 101 年 3 月 19 日所為所有權

信託移轉登記之物權行為，均應予撤銷等節。然系爭土地乃係依臺北地院 102 年 12 月 24 日北院木 102 司執西字第 161794 號函辦理查封登記，則非經原囑託登記機關或執行拍賣機關之囑託，原處分機關自不得辦理塗銷查封登記；而查封登記未為塗銷前，原處分機關亦應停止與其權利有關之新登記，是原處分機關駁回訴願人塗銷信託登記之處分，並無違誤。至訴願人主張○○公司之查封行為失所附麗、其權利不值得保護、塗銷信託登記無礙於該公司行使抵押權等節，非屬原處分機關受理本件塗銷信託登記事項所得審認判斷之範圍。又訴願人所稱由原處分機關予以更改系爭土地登記資料所載之債務人乙節，亦屬無據。另原處分機關已於駁回通知書中載明法令依據並說明理由，難謂原處分未載明具體理由。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關駁回訴願人塗銷信託登記之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 丁庭宇（公出）

委員 蔡立文（代理）

委員 王曼萍

委員 劉宗德

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 柯格鐘

委員 葉建廷

委員 范文清

委員 王韻茹

委員 吳秦雯

中華民國 103 年 12 月 3 日

市長 郝龍斌

法務局局長 蔡立文決行

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區文林路 725 號）