

臺北市政府 105.03.11. 府訴二字第 10509026500 號訴願決定書

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○○

訴 願 代 理 人 ○○○律師

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人等 2 人因塗銷信託登記事件，不服原處分機關民國 104 年 12 月 29 日中登駁字第 000302 號

駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

訴願人等 2 人（即委託人）於民國（下同）104 年 9 月 3 日委由代理人○○○檢附土地、建築改

良物抵押權設定契約書、土地所有權狀、建物所有權狀及土地、建築改良物信託契約書等資料，併以原處分機關收件中字第 xxxxx 號及中信字第 xxx 號土地登記申請書，就其等所有本市中山區○○段○○小段○○地號土地及其上 xxx 建號建物（門牌：臺北市中山區○○路○○巷○○號）、○○段○○小段○○地號土地及其上 xxx 建號建物（門牌：臺北市中山區○○路○○巷○○號○○樓）及○○段○○小段○○地號土地及其上 xxx 建號建物（門牌：臺北市中山區○○路○○巷○○號○○樓）共 6 筆不動產（下稱系爭房地），會同受託人○○有限公司（下稱○○公司）於 104 年 9 月 7 日及 9 月 8 日分別辦竣系爭房地抵押權設定及信託登記

在案。嗣訴願人等 2 人委由代理人○○○律師以 104 年 12 月 21 日郵局存證信函通知○○公司終

止上開信託契約，並以原處分機關 104 年 12 月 25 日收件中信字第 xxxx 號土地登記申請書，單

獨向原處分機關申請就系爭房地申辦塗銷信託登記。其間，○○公司以 104 年 12 月 23 日申請書檢附協議書，向原處分機關提出異議，表示依據系爭房地之信託登記，與○○公司協議並提供擔保，訴願人等 2 人不得單獨辦理塗銷信託登記。案經原處分機關審認本件申請案登記之權利人及義務人間對登記之法律關係已有爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 104 年 12 月 29 日中登駁字第 000302 號駁回通知書駁回訴願人等 2 人之申請。訴願人等

2 人

不服，於 105 年 1 月 5 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、按信託法第 62 條規定：「信託關係，因信託行為所定事由發生，或因信託目的已完成或不能完成而消滅。」第 63 條第 1 項規定：「信託利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止信託。」

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 125 條規定：「信託以契約為之者，信託登記應由委託人與受託人會同申請之。」第 128 條規定：「信託財產依第一百二十五條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第六十五條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之.....。」第 133 條第 1 項規定：「信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記者，委託人應會同受託人檢附變更後之信託內容變更文件，以登記申請書向登記機關提出申請。」

最高行政法院 81 年 9 月 3 日 81 年判字第 1796 號判例：「.....所謂『涉及私權爭執』範圍

圍

甚廣，舉凡與登記事項有關而涉及私法上權利存否之爭議者，均包括在內.....。」

91 年 11 月 21 日 91 年度判字第 2070 號判決：「.....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。故明定登記機關應駁回登記權利人登記之申請.....。」

內政部 95 年 12 月 7 日內授中辦地字第 0950054524 號函釋要旨：「自益信託之委託人除

信

託契約另有約定外，得檢附其通知受託人終止信託關係之存證信函單獨申請塗銷信託登記。」

96 年 7 月 10 日內授中辦地字第 0960047989 號函釋：「.....按契約約定內容除違反法律強制或禁止規定，或有背於公共秩序善良風俗而無效外（民法第 71 條及第 72 條規定參照），基於契約自由原則，當事人自得為特別之約定。.....倘信託契約另行約定，非經第三人及受託人同意，不得終止契約者，自益信託之委託人即不得片面終止信託契約，檢附其通知受託人終止信託關係之存證信函，單獨申請塗銷信託登記。」

二、本件訴願理由略以：本件信託利益係全部由委託人即訴願人等 2 人享有之信託契約，並已以存證信函通知○○公司終止信託契約，依信託法第 63 條第 1 項、土地登記規則第 128 條及內政部 95 年 12 月 7 日內授中辦地字第 0950054524 號函釋意旨，訴願人等 2 人即得依法單獨檢附資料申請塗銷信託登記，原處分應予撤銷。

三、查訴願人等 2 人委由代理人○○○律師以原處分機關 104 年 12 月 25 日收件中信字第 1101 號

土地登記申請書就系爭房地單獨向原處分機關申請塗銷信託登記。其間○○公司以申請書檢附協議書向原處分機關聲明異議，表示依據系爭房地之信託登記，與○○公司協議並提供擔保，訴願人等 2 人不得單獨辦理塗銷信託登記。案經原處分機關審認系爭登記權利人與義務人間之法律關係已發生私權爭執，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，駁回訴願人塗銷信託登記之申請。有原處分機關 104 年 9 月 3 日收件中信字第 xxx 號

土

地登記申請書及檢附之土地、建築改良物信託契約書、○○郵局存證號碼 xxxxx 號存證信函、原處分機關 104 年 12 月 25 日收件中信字第 xxxx 號土地登記申請書及○○公司 104

年

12 月 23 日申請書等影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張本件為自益信託，並已以存證信函通知○○公司終止信託契約，依信託法第 63 條第 1 項、土地登記規則第 128 條及內政部 95 年 12 月 7 日內授中辦地字第 0950054524

號函釋意旨，訴願人等 2 人即得依法單獨檢附資料申請塗銷信託登記云云。按登記之權利人、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，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請，土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款定有明文。次按契約約定內容除違反法律強制或禁止規定，或有背於公共秩序善良風俗而無效外，基於契約自由原則，當事人自得為特別之約定。準此，自益信託之委託人及受託人自得本於契約自由原則以特約另行約定，內政部 96 年 7 月 10 日內授中辦地字第 0960047989 號函釋亦同此意旨。另信託目的完成或信託目的不能完成或信託期間屆滿或雙方協議終止為信託關係消滅事由。查本件自益信託依卷附原處分機關收件中信字第 xxx 號土地登記申請書所附土地、建築改良物信託契約書信託主要條款內容略以：「1. 信託目的：管理處分（包含出售）信託土地及建物所有權 2. 受益人姓名：○○○、○○○○..... 3. 信託期間：自民國 104 年 9 月 3 日起至民國 114 年 9 月 2 日止計 10 年 4. 信託關係消滅事

由：信

託目的完成.....」復依○○公司 104 年 12 月 23 日申請書所附協議書影本約定略以：「

立協議書人○○有限公司（以下簡稱甲方）○○有限公司（以下簡稱乙方）茲就台北市○○路○○巷○○號、台北市○○路○○巷○○號之 1○○樓、台北市○○路○○巷○○號之○○樓房地.....設定信託擔保暨○○有限公司生財器具等設定動產抵押事宜達成協議，條款如后：一、甲方雙方確認下列事項：1、○○有限公司積欠乙方新臺幣壹仟壹佰伍拾萬元。2、○○○○、○○○.....同意擔任○○有限公司之連帶保證人，共同對前款債務負連帶清償責任。二、甲方或甲方連帶保證人任一人清償上開債務，乙方應立即塗銷附件一房地之信託擔保及○○有限公司生財器具之動產抵押.....。」是○○公司既以上開申請書檢附協議書向原處分機關提出異議，表示依據系爭房地之信託登記，與○○公司協議並提供擔保；又依上開土地、建築改良物信託契約書所載信託關係消滅事由為信託目的完成；則本件自益信託契約關係是否已消滅而得由訴願人等 2 人（即委託人）單獨申請塗銷信託登記，即非無疑；本件權利人（即委託人兼訴願人）與義務人（即○○公司）間既涉契約爭議，則原處分機關依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，駁回訴願人等 2 人塗銷信託登記之申請，即無違誤。訴願主張，不足採據。從而，本件原處分機關駁回訴願人等 2 人塗銷信託登記之申請，揆諸前揭規定及函釋意旨，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 楊 芳 玲  
委員 張 慕 貞  
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 王 韻 茹  
委員 傅 玲 靜  
委員 吳 秦 雯

中華民國 105 年 3 月 11 日  
市長 柯文哲請假  
副市長 鄧家基代行  
法務局局長 楊芳玲請假  
副局長 林淑華代行

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）

