

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因塗銷信託登記事件，不服原處分機關民國 107 年 2 月 1 日中登駁字第 000032 號駁回通

知書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

一、訴願人及案外人○○○（下稱○君）原分別所有本市中山區○○段○○小段 xxxx 建號（建物門牌：本市中山區○○路○○巷○○號○○樓）及同段同小段 xxxx 建號（建物門牌：本市中山區○○路○○巷○○號○○樓）建物及其坐落土地（即同段同小段○○地號土地，權利範圍分別為 20 分之 6、20 分之 3，合計為 20 分之 9），與其等 2 人原共有之同段

同小段○○地號土地（權利範圍各為 80 分之 3，合計為 80 分之 6）（上開建物及土地，下合稱系爭房地）。訴願人及○君於民國（下同）105 年 4 月 20 日以買賣為登記原因將系爭房地之所有權移轉登記予案外人○○○（下稱○君）；嗣案外人○○○（下稱○君）代理○君檢附委託人為○君、受託人為○君之信託契約書等文件，就系爭房地向原處分機關申辦信託登記，並經原處分機關於 105 年 8 月 3 日辦竣系爭房地信託登記。嗣因○君涉嫌犯詐欺等案件，經臺灣臺北地方法院（下稱臺北地院）檢察署（現已更名為臺灣臺北地方檢察署，下稱臺北地檢署）依臺北地院 105 年度聲扣字第 24 號關於扣押系爭房地之刑事裁定，以 105 年 10 月 13 日北檢泰收 105 他 7926 字第 75983 號函（下稱 105 年 10 月 13 日函

）請原處分機關，就系爭房地為扣押登記並禁止對系爭房地為移轉、轉讓及設定負擔或其他任何處分，經原處分機關於 105 年 10 月 18 日辦竣系爭房地之禁止處分登記（義務人：○君）。

二、嗣訴願人及○君向臺北地院訴請撤銷○君及○君等 2 人間就系爭房地所為信託契約並塗銷信託登記，將系爭房地之所有權分別移轉登記予訴願人、○君，經臺北地院以 106 年 7 月 27 日 106 年度重訴字第 31 號民事判決原告之訴駁回；經訴願人及○君提起上訴後，與被上訴人○君於 106 年 11 月 24 日在臺灣高等法院作成和解筆錄（下稱 106 年 11 月 24 日和解

筆錄），和解成立內容為○君同意與委託人○君終止信託契約，並願塗銷系爭房地之信託登記等。訴願人乃檢具上開和解筆錄等資料，以 107 年 1 月 3 日收件中山字第 XXXXXX 號

土地登記申請書向原處分機關申請塗銷系爭房地之信託登記。案經原處分機關審認有待補正事項，乃以 107 年 1 月 10 日中登補字 000039 號補正通知書略以：「.....三、補正事

項 1、.....本案土地及建物所有權部仍載有臺灣臺北地方法院檢察署 105 年 10 月 13 日

....函辦理禁止處分登記，目前尚未塗銷，本案請待上開機關辦竣塗銷登記，再行辦理。」（土地登記規則第 56、141 條）2、本案原由○○○（受託人）與○○○（委託人）會同申請信託登記成立自益信託關係，於信託關係消滅時應會同申請塗銷信託登記；依案附和解筆錄係由○○○與○○○.....與受託人達成和解.....因委託人未參加和解，尚難認定信託關係確已消滅，請另提出其他足資證明文件憑辦。（信託法第 62、63 條、土地登記規則第 34、128 條）.....」通知訴願人於接到通知之日起 15 日內補正，該補正通知書於 107 年 1 月 25 日送達。嗣訴願人於 107 年 2 月 1 日（補正期間內）向原處分機關

表示拋棄補正期限利益；經原處分機關以訴願人未照補正事項完全補正為由，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定，以 107 年 2 月 1 日中登駁字第 000032 號駁回通知書駁回

訴願人之申請。訴願人不服該駁回通知書，於 107 年 2 月 14 日經由原處分機關向本府提起訴願，4 月 10 日補正訴願程式及補充訴願資料，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按信託法第 2 條規定：「信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之。」第 36 條第 1 項規定：「受託人除信託行為另有訂定外，非經委託人及受益人之同意，不得辭任。.....」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。」第 65 條規定：「信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依左列順序定之：一、享有全部信託利益之受益人。二、委託人或其繼承人。」

民事訴訟法第 380 條第 1 項規定：「和解成立者，與確定判決有同一之效力。」

刑事訴訟法第 133 條規定：「可為證據或得沒收之物，得扣押之。.....扣押不動產、船舶、航空器，得以通知主管機關為扣押登記之方法為之。.....依本法所為之扣押，具有禁止處分之效力，不妨礙民事假扣押、假處分及終局執行之查封、扣押。」第 133

條之 1 第 1 項規定：「非附隨於搜索之扣押，除以得為證據之物而扣押或經受扣押標的權利人同意者外，應經法官裁定。」第 133 條之 2 第 1 項規定：「偵查中檢察官認有聲請前條扣押裁定之必要時，應……聲請該管法院裁定。」

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 7 條規定：「依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。」第 34 條第 1 項第 2 款規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：……二、登記原因證明文件。」第 56 條第 2 款規定：「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起十五日內補正：……二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。」第 57 條第 1 項第 4 款規定：「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：……四、逾期未補正或未照補正事項完全補正者。」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 141 條第 1 項規定：「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。」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 14 點規定：「檢察官函請登記機關辦理禁止處分登記，應予受理。」

內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函釋：「……二、查判決為法院對於訴訟

事件所為之公法的意思表示，調解或和解，為當事人就訴訟上之爭執互相讓步而成立之合意，其本質並非相同。故形成判決所生之形能力，無由當事人以調解或和解之方式代之。……。又和解屬法律行為之一種，如其內容違反強制或禁止之規定者，依民法第 71

條前段之規定，仍屬無效（參照最高法院 58 年臺上字第 1502 號暨 55 年臺上字第 2745 號判

例）。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……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……。」

二、本件訴願理由略以：

- (一) 依臺灣高等法院 106 年 11 月 24 日和解筆錄，系爭房地之信託登記受託人○君與訴願人成立訴訟上和解，應認○君與○君間信託關係已終止而消滅，且○君已為塗銷系爭房地之信託登記之意思表示，訴願人得基於和解內容，逕自申辦塗銷信託登記。
- (二) 另臺北地檢署固以 105 年 10 月 13 日函，就系爭房地禁止處分登記在案，然檢察官僅禁止○君處分系爭房地，未禁止○君處分系爭房地，是原處分機關認須待臺北地檢署辦竣塗銷登記，始得辦理塗銷系爭房地之信託登記，於法不合。請撤銷原處分，並塗銷系爭房地之信託登記。

三、查訴願人檢附臺灣高等法院 106 年 11 月 24 日和解筆錄等相關資料，向原處分機關申請塗銷系爭房地之信託登記；案經原處分機關查認本案有如事實欄所述應補正之事項，乃通知訴願人依限補正。嗣訴願人於 107 年 2 月 1 日（補正期間內）向原處分機關表示，拋棄補正期限利益，經原處分機關以訴願人未照補正事項完全補正為由，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回其申請；有臺灣高等法院 106 年 11 月 24 日和解筆錄、系爭房

地之公務用謄本及原處分機關 107 年 1 月 10 日中登補字 000039 號補正通知書及其上載明拋

棄補正期限利益，並經訴願人 107 年 2 月 1 日蓋章之印文等影本附卷可稽，原處分應屬有據。

四、至訴願人主張其與○君及系爭房地之信託登記受託人○君成立訴訟上和解，應認○君與○君間信託關係已消滅，訴願人得逕自申辦塗銷信託登記；另臺北地檢署僅禁止○君處分系爭房地，未禁止○君處分系爭房地云云。經查：

- (一) 按土地登記規則第 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。……。」另按信託法第 36 條第 1 項規定：「受託人除信託行

為另有訂定外，非經委託人及受益人之同意，不得辭任。……。」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。」第 65 條規定：「信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依左列順序定之：一、享有全部信託利益之受益人。二、委託人或其繼承人。」復依內政部 90 年 5 月 2 日台內中地字第 9006983 號函釋意旨，當事人持法院之確定判決申請

辦理土地登記，登記機關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。

(二) 查本件訴願人申請塗銷系爭房地之信託登記，係檢附其及○君與系爭房地之信託登記受託人○君於臺灣高等法院成立之 106 年 11 月 24 日和解筆錄；據該和解筆錄影本記載，○君同意與委託人○君終止信託契約，並願塗銷系爭房地之信託登記；依民事訴訟法第 380 條第 1 項規定，該和解筆錄雖與確定判決有同一效力，惟非屬具形成力之形成判決，權利人尚須辦妥權利移轉登記後始取得物權，故無民法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，應經登記，始得處分其物權。」之適用（最高法院 65 年台上字第 1797 號判例及最高行政法院 103 年度判字第 424 號判決意旨可資參照）；又據上開和解筆錄，信託契約之委託人○君並非該和解筆錄之當事人，依民事訴訟法第 401 條規定，該和解筆錄之效力自不能拘束○君。

(三) 是以，依前開內政部函釋意旨，訴願人申請塗銷系爭房地之信託登記，仍應依土地登記規則第 128 條規定，提出○君與○君間信託關係消滅之證明文件，此屬原處分機關在行政上依法應行審查之事項，並非因法院之和解筆錄即可不為審查或不能審查。復據○君與○君申請系爭房地之信託登記所檢附之信託契約書影本記載，信託目的為管理處分（出售）信託土地及建物所有權，信託期間自 105 年 7 月 29 日起至 115 年 7 月

28 日

止，信託關係消滅事由係以信託物所有權處分完竣，至於信託關係消滅時，信託財產歸屬人為委託人○君；準此，本件○君與○君間信託關係是否有信託法第 62 條所定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等情，抑或有同法第 63 條第 1 項所定委託人終止信託之情事，自應為原處分機關於辦理本件登記案之審查事項。故本件原處分機關以 107 年 1 月 10 日中登補字 000039 號補正通知書通知訴願人補

正足資證明○君與○君間信託關係消滅之文件等，尚無違誤。

(四) 再依卷附臺北地院 105 年度聲扣字第 24 號刑事裁定之主文記載犯罪嫌疑人○君信託登記在第三人○君名下之系爭房地，均准予扣押，臺北地檢署乃以 105 年 10 月 13 日函檢附該裁定，囑託原處分機關就系爭房地為扣押登記並禁止對該房地為移轉、轉讓及設定負擔或其他任何處分，並經原處分機關於 105 年 10 月 18 日辦竣系爭房地之禁止處分登記（義務人：○君）。查系爭房地之禁止處分登記，迄未經臺北地檢署依土地登記規則第 147 條規定囑託原處分機關辦理塗銷登記，且訴願人未能提出臺北地檢署囑託塗銷禁止處分登記或有同規則第 141 條第 1 項但書所定得為登記之情形；是依同規則第 141 條第 1 項本文規定，系爭房地之禁止處分登記未為塗銷前，原處分機關不得塗銷該房地之信託登記。則訴願人主張臺北地檢署僅禁止○君處分系爭房地，未禁止○君處分系爭房地等語，純屬對法規有所誤解，委難採憑。從而，原處分機關審認訴願人未照補正事項完全補正而依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回所請，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 袁秀慧（請假）

委員 張慕貞（代行）

委員 柯格鐘

委員 范文清

委員 吳秦雯

委員 王曼萍

委員 陳愛娥

中華民國 107 年 7 月 4 日

市長 柯文哲

法務局局長 袁秀慧請假

副局長 張慕貞代行

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：臺北市士林區福國路 101 號）