

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市古亭地政事務所

右訴願人因不動產返還登記事件，不服原處分機關九十年六月二十日古信字第二號駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如左：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人於九十年五月九日檢具相關文件，以原處分機關收件九十年古信字第二號登記申請案，載明訴願人為委託人即權利人，○○○為受託人即義務人，就本市中正區（原為古亭區）○○段○○小段○○地號土地所有之持分申辦不動產返還登記予訴願人。惟查上揭土地係○○○於六十八年六月二十九日經由法院拍賣拍得，六十八年九月二十一日登記完成，系爭土地之登記名義人係○○○本人，原處分機關乃以九十年五月十日古信字第二號補正通知書，載明應補正事項略以：「 經查本案土地非依信託法完成信託登記之信託財產，與所申請登記事由原因不相符，請檢附相關證明文件另案辦理土地所有權移轉登記」，通知訴願人於接到補正通知書之日起十五日內補正。惟訴願人逾期未補正，原處分機關乃依行為時土地登記規則第五十一條第一項第四款規定，以九十年六月二十日古信字第二號駁回通知書駁回訴願人之登記申請案。上開駁回通知書於九十年八月十六日送達，訴願人不服，於九十年八月二十一日向本府提起訴願，九十一年一月八日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按行為時土地登記規則第三十四條規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出左列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關依法規定應提出之證明文件。」第五十條規定：「有左列各款情形之一者，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、…… 應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費或罰鍰者。」第五十一條第一項第四款規定：「有左列各款情形之一者，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。」信託法第一條規定：「稱信託者，謂委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，

為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」第二條規定：「信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之。」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。」土地權利信託登記作業辦法第二條規定：「土地權利因成立信託關係而移轉或為其他處分，應依土地法第二編第四章及土地登記規則第三章第三節、第四節規定辦理權利變更登記。」第三條規定：「土地權利因成立信託關係辦理權利變更登記後，受託人變更者，應為受託人變更登記；於委託人與受託人間，因信託關係之消滅或其他原因而回復至原委託人所有者，應為塗銷信託登記；土地權利因信託關係消滅而移轉予委託人以外之歸屬權利人者，應為信託歸屬登記；受託人於信託期間，因信託行為取得土地權利者，應為信託取得登記。」第四條規定：「土地權利信託登記案件得以遺囑或信託契約書為登記原因證明文件。其以信託契約書為登記原因證明文件者，應以公定信託契約書為之.....。」內政部八十七年二月七日臺內地字第八七〇二四三四號函釋：「主旨：有關.....不動產在信託法未公布實施前訂定買賣移轉契約書，辦竣所有權移轉登記，於信託法公布實施後以信託返還不動產並經區公所調解成立及法院核定，其房地移轉可否以『信託返還』為原因辦理移轉登記疑義案，復請查照。說明..... 二、查本案依來函所敘，該不動產既係由登記名義人.....君來齊所有權移轉契約書等證明文件，並以『買賣』為登記原因辦

竣登記，本部同意貴處所擬意見，尚無從以主旨所敘『信託返還』或『塗銷信託登記』為原因移轉予.....。」

- 二、本件訴願及補充理由略謂：訴願人以不動產返還契約就系爭土地申辦所有權更名登記，因本件於九十年二月一日信託關係消滅，依信託法第六十五條第一項第二款為更名登記，有檢附之契約書為證，且本於法律規定，公權力不得亦無權否認。本件信託關係成立於六十八年六月二十九日，因信託法於八十五年始公布，當時即以委任關係處理，值得信賴。
- 三、卷查本件訴願人檢具九十年二月一日不動產返還契約，以信託關係消滅為由，申辦所有權內容變更不動產返還登記，原處分機關認其原因事由不符，乃以前開補正通知書，載明應補正事項：「經查本案土地非依信託法完成信託登記之信託財產，與所申請登記事由原因不相符，請檢附相關證明文件另案辦理土地所有權移轉登記」，請訴願人於接到通知書之日起十五日內依規定補正。惟訴願人逾期未補正，是原處分機關以前開駁回通知書駁回訴願人之申請，自非無據。至訴願人主張信託關係成立於六十八年間，當時以委任關係處理，現依信託法第六十五條第一項第二款為更名登記等節。惟依前揭土地權利信託登記作業辦法第三條規定，於委託人與受託人間，因信託關係之消滅或其他原因而回復至原委託人所有者，應為塗銷信託登記；又本件系爭土地原登記事由係因拍賣取

得，參諸前揭內政部函釋意旨，亦無從以信託返還為由辦理所有權「返還」登記。是原處分機關以前開補正通知書通知訴願人另案辦理土地所有權移轉登記，自無不合。從而，訴願人未於前開補正通知書所定補正期限內辦理補正，原處分機關遂以前開九十年六月二十日古信字第二號駁回通知書駁回訴願人之申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

四、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第七十九條第一項之規定，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 張明珠
委員 黃茂榮
委員 薛明玲
委員 陳 敏
委員 曾巨威
委員 曾忠己
委員 劉興源
委員 黃旭田

中 華 民 國 九 十 一 年 四 月 十 八 日 市 長 馬 英 九

訴願審議委員會主任委員 張明珠 決行

如對本決定不服者，得於收受本決定書之次日起二個月內，向臺北高等行政法院提起行政訴訟，並抄副本送本府。