

訴 願 人 ○○○

訴 願 人 ○○○

原處分機關 臺北市士林地政事務所

右訴願人因土地信託登記事件，不服原處分機關九十一年一月二日九0士信駁（三三）字第三八號土地登記案件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

緣訴願人等二人於九十年十二月十八日檢具土地登記申請書等相關文件，以原處分機關收件九十年十二月十八日士信字第三十八號登記申請案，載明○○○為委託人，訴願人等二人為受託人，就本市北投區○○段○○小段○○地號（信託權利範圍十分之一）、○○地號土地（信託權利範圍三分之二）及本市北投區○○○○○○段○○號（建號 xxxxxx）、本市北投區○○○巷○○號○○樓（建號 xxxxxx）之建築改良物（信託權利範圍均為全部）申辦所有權移轉信託登記予訴願人等二人。惟委託人○○○因已於九十年八月十六日死亡，原處分機關乃以九十一年一月二日士信駁（三三）字第三八號駁回通知書，以「民法第七百五十八條規定，不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。同法第七百五十九條規定，因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權，另依土地登記規則第一百二十五條規定：『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。』是本案委託人既已死亡，應請申辦繼承登記。 本案為他益信託，依規定須申報土地現值及建物契稅，如委託人死亡前未申報上述稅賦，則無土地登記規則第一百零二條第一項之適用。……」等由，駁回訴願人等之登記申請案。訴願人不服，於九十一年一月十八日向本府提起訴願，一月三十日補正訴願程序，並據原處分機關檢卷答辯到府。

理 由

一、按民法第七百五十八條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」

土地法第七十二條規定：「土地總登記後，土地權利有移轉、分割、合併、設定、增減或消滅時，應為變更登記。」

土地稅法第二十八條之三第一款規定：「土地為信託財產者，於左列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：一、因信託行為成立，委託人與受託人間。」

契稅條例第十四條之一第一款規定：「不動產為信託財產者，於左列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵契稅：一、因信託行為成立，委託人與受託人間。」

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。」第十條規定：「受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。」第十一條規定：「受託人破產時，信託財產不屬於其破產財團。」

土地登記規則第二十六條規定：「土地登記，除本規則另有規定外，應由權利人及義務人會同申請之。」第五十七條第一項第二款規定：「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。……二、依法不應登記者。」第一百零二條規定：「土地權利移轉、設定，依法須申報土地移轉現值者，於申報土地移轉現值後，如登記義務人於申請登記前死亡時，得僅由權利人敘明理由，檢附載有義務人死亡記事之戶籍謄本及其他有關之證明文件，單獨申請登記。登記權利人死亡時，得由其繼承人為權利人，敘明理由提出契約書及其他有關證件會同義務人申請登記。前二項規定於土地權利移轉、設定或權利內容變更，依法無須申報土地移轉現值，經訂立書面契約，依法公證或申報契稅、贈與稅者，準用之。」第一百二十五條規定：「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。」第一百二十六條第一項規定：「信託以遺囑為之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；……」第一百二十七條第一項規定：「受託人依信託法第九條第二項取得之土地權利，應由受託人會同登記名義人提出第三十四條所列文件向登記機關申請移轉登記。」

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。……。」

二、本件訴願理由略謂：

本案委託人○○○於九十年二月十五日依信託法成立信託，受託人為訴願人等二人，信託期間二十年，信託關係終止時，信託財產歸屬於○○○、○○○及○○○等三人。因本信託屬於他益信託，故委託人依法於九十年三月十五日申報贈與稅，而委託人不幸於九十年八月十六日逝世，故由受託人代為繳納贈與稅後依土地登記規則第一百零二條第一項及第三項之規定單方申請登記，卻遭原處分機關駁回。按他益信託除信託行為另有保留，不得撤銷。本案委託人既無保留變更受益人或終止信託之權利，該契約一經訂定即視同將部分或全部之受益權贈與他人，為保障受益人之權利，委託人不得再撤銷，況信託關係亦不因委託人死亡而消滅。故委託人雖已死亡，信託關係仍然存在，由受託人

單方申請登記，乃有法可循。就所有權移轉原因如為買賣或贈與，按土地登記規則第二十六條之規定由權利人及義務人會同申請，並適用土地登記規則第一百零二條之規定，可由單方申請登記。又依土地登記規則第一百二十五條規定，信託登記應由委託人與受託人會同申請，然委託人死亡卻無同規則第一百零二條之適用，實難令人信服。本案依法亦不需申報土地增值稅及契稅，僅須申報贈與稅，此乃法所明定，況土地登記規則第一百零二條第三項規定已申報「贈與稅」亦可準用，其立法意旨在於讓不需申報土地現值之案件亦可適用。而本案即屬於應申報贈與稅但不需申報土地增值稅及契稅，故委託人生前已向國稅局申報贈與稅，可適用土地登記規則第一百零二條之規定，由受託人單獨申請。

三、卷查本件訴願人等檢具九十年二月十五日信託契約，申辦所有權移轉信託登記，原處分機關認信託以契約為之者，應由委託人與受託人會同申請之，惟查該信託契約委託人○○○既於九十年八月十六日登記申請前死亡，自無法會同申請，是認應由其繼承人先就系爭標的辦理繼承登記後，再行申辦，且因上開事由無法補正，原處分機關乃依土地登記規則第五十七條第一項第二款規定，以首揭九十一年一月二日士信駁（三三）字第三八號土地登記案件駁回通知書駁回訴願人之申請，自非無據。

四、復查信託為一種財產管理制度，其乃由財產所有人將財產移轉或設定於管理人，使其為一定之人之利益或目的，為管理或處分財產，是受託人僅取得委託人所信託財產之管理權或處分權，受託人並未取得信託財產之所有權，此由信託法第十條、第十一條規定，受託人死亡或破產時，信託財產不屬於其遺產或破產財團可以得知，是其不動產信託移轉，毋需課徵土地增值稅或契稅，土地稅法第二十八條之三第一款及契稅條例第十四條之一第一款定有明文。復查土地登記規則第一百零二條於六十九年三月增訂（增訂時為第八十四條）之立法理由略以「一、本條規定土地權利移轉或設定，義務人或權利人死亡時之辦理方式。二、土地權利之移轉或設定，依民法第七百五十八條規定，應經登記完畢始生效力，故對於訂立契約後，未登記完畢前義務人死亡，現行規定均應先辦繼承登記，再辦移轉或設定登記，此一做法在法理固然無懈可擊，且為防止倒填訂約日期逃避遺產稅之有效手段。惟亦造成不必要社會糾紛，人民迭有非議，蓋對於經訂立書面契約，並經依法公證或監證申報現值或契稅完畢者，應無倒填訂約日期之虞。故本條針對此種情形，規定如義務人於申請前死亡時，得僅由權利人敘明理由，檢附義務人之戶籍謄本及其他有關證件，單獨申請登記。……」九十年九月修正之立法理由略以「查土地稅法第二十八條之二規定配偶相互贈與之土地，不課徵土地增值稅；又查遺產及贈與稅法第二十條第六款亦規定配偶相互贈與之財產，不計入贈與總額。又依財政部八十六年十月十三日台財稅字第八六一九一九三九〇號函釋，配偶相互贈與土地依法無須申報土地移轉現值，惟須申報贈與稅，並於其不計入贈與總額證明書中記明查無欠繳地價稅

，田賦及工程受益費並加蓋主辦人職名章後，憑以向地政機關辦理移轉登記，故如其在申辦贈與移轉登記時，當事人之一死亡者，應有本條規定之適用，爰於本條第三項增列『、贈與稅』文字，以資周延。……」是以，訴願人主張依土地登記規則第一百零二條規定，可由單方直接申請信託登記，且本案依法亦不需申報土地增值稅及契稅，僅須申報贈與稅，亦可準用土地登記規則由受託人單方申請登記乙節，顯對上開規定有所誤解。

五、又依上開土地權利信託登記作業辦法第四條規定，土地權利信託登記案件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。查訴願人等二人與委託人○○○間之信託契約書，係以私契附著為之，不符合公定契約書之要件，此有系爭信託契約影本附卷可稽，又因委託人○○○業已死亡，訴願人等已無從補正。從而，原處分機關依前揭土地登記規則第五十七條第一項第二款規定，以前開九十一年一月二日士信駁（三三）字第三八號土地登記案件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。

六、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 楊松齡
委員 王惠光
委員 陳 敏
委員 曾忠己
委員 劉興源

中 華 民 國 九 十 一 年 六 月 十 三 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。

（臺北高等行政法院地址：臺北市大安區和平東路三段一巷一號）