

訴 願 人 簡○○

訴 願 人 簡○○

訴 願 人 林○○

訴 願 人 林○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因土地登記聲明異議事件，不服原處分機關民國 99 年 2 月 12 日北
市中地一字第 09930109200 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 90 日內另為處分。

事實

一、本市中山區金泰段 XXX 及 XXX 地號土地（下稱系爭土地）包含訴願人
簡○○在內之部分共有人（3-2 地號土地其中部分共有人計 14 人，102
-3 地號土地其中部分共有人計 17 人），為達成與建商即案外人林○○
合建之目的，乃就其等之應有部分與○○股份有限公司（下稱○○公
司）於民國（下同）96 年 3 月 22 日簽訂 1 份信託契約書，並於 96 年 3
月 29 日辦竣信託登記在案（3-2 地號 14 位部分共有人應有部分合計 58
3735/1000000，102-3 地號 17 位部分共有人應有部分合計 577445/100
0000）。嗣林○○以權利人身分委由案外人李○○檢具相關文件，
並切結已依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理等事項，以
原處分機關 98 年 8 月 17 日收件中山字第 23598 及 23599 號登記申請
書，就信託登記為○○公司與其他人共有之系爭土地，申請買賣共有
物所有權移轉登記。案經訴願人簡○○以 98 年 8 月 20 日存證信函聲
明異議，原處分機關以訴願人簡○○為系爭土地之信託委託人，且其
未授權○○公司處分系爭土地為由，而依土地登記規則第 57 條第 1 項
第 3 款規定，以 98 中山字第 235980 號駁回通知書，駁回林○○上開土
地登記之申請。

二、其後林○○再以權利人身分委由案外人李○○檢具相關文件，且切結
已依土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 3 項規定辦理等事項，並將訴願人簡
○○列為非同意處分系爭土地之共有人，以原處分機關 98 年 9 月 7 日收
件中山字第 26390 及 26391 號登記申請書，就系爭土地申請買賣共有物

所有權移轉登記。案經訴願人等 4 人以書面向原處分機關聲明異議，主張其等與○○公司有私權爭執，而請求原處分機關駁回林○○系爭登記之申請。經原處分機關以 98 年 9 月 10 日北市中地一字第 09831492 400 號函，請訴願人等 4 人檢附相關證明文件證明其異議為有理由。經訴願人等 4 人多次以書面向原處分機關表明，依信託契約書第 13 條特約事項第 4 項約定，除合建契約書另有約定外，非經委託人事前書面同意，受託人絕不得因委託人違反信託契約或其他任何事由而處分信託財產，而訴願人簡○○並不同意○○公司處分系爭土地，且訴願人簡○○等 3 人認為○○公司所為優先購買權通知合法性有疑義，其等為土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所稱之權利關係人，且與○○公司有私權爭執，爰請求原處分機關駁回林○○系爭登記之申請。案經原處分機關審認，訴願人簡○○並未列為系爭登記之同意處分人，且○○公司於依土地法第 34 條之 1 規定出賣系爭土地時，曾於 98 年 8 月 3 日以存證信函通知系爭土地之其他共有人優先購買，惟訴願人簡○○等 3 人未於接到出賣通知後 10 日內表示優先承買權，是其優先承買權依土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點第 2 款規定視為放棄，故認訴願人等 4 人就系爭登記所為之異議為無理由，而以 98 年 9 月 22 日北市中地一字第 09831586300 號函駁回訴願人等 4 人之異議。

三、訴願人等 4 人不服該函，於 98 年 10 月 23 日第 1 次向本府提起訴願，經本府以 99 年 1 月 14 日府訴字第 09970003100 號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。」案經原處分機關重行審理，仍審認訴願人等 4 人聲明異議為無理由，而以 99 年 2 月 12 日北市中地一字第 09930109200 號函駁回訴願人等 4 人之異議。該函於 99 年 2 月 22 日送達，訴願人等 4 人仍不服，於 99 年 3 月 22 日第 2 次向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按土地法第 34 條之 1 規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。共有人依前項規定為處分、變更或設定負擔時，應事先以書面通知他共有人；其不能以書面通知者，應公告之。第一項共有人，對於他共有人應得之對價或補償，負連帶清償責任。於為權利變更登記時，並應提出他共有人已為受領或為其提存之證明。其因而取

得不動產物權者，應代他共有人申請登記。共有人出賣其應有部分時，他共有人得以同一價格共同或單獨優先承購。前四項規定，於公同共有準用之……。」

土地登記規則第 55 條第 1 項規定：「登記機關接收申請登記案件後，應即依法審查。辦理審查人員，應於登記申請書內簽註審查意見及日期，並簽名或蓋章。」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：……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……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。」

土地法第 34 條之 1 執行要點第 11 點第 2 款規定：「本法條第四項所稱之優先購買權，依下列規定辦理：……（二）徵求他共有人是否優先承購之手續，準用土地法第一百零四條第二項規定，即優先購買權人於接到出賣通知後十日內不表示者，其優先購買權視為放棄。」

內政部 70 年 7 月 30 日臺（70）內地字第 26083 號函釋：「……二、至土地登記規則第 49 條（按：現行土地登記規則第 57 條）所稱私權爭執，係指申請土地登記案件送經地政機關收件，審核結果認為申請登記之土地權利尚有爭執而言……。」

85 年 10 月 24 日臺（85）內地字第 8510170 號函釋：「……又按土地登記規則第 51 條（按：現行土地登記規則第 57 條）第 1 項規定……所稱「爭執」指對於申請登記之法律關係有爭執而言……。」

89 年 9 月 21 日臺（89）內中地字第 8916841 號函釋：「按『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……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。……』為土地登記規則第 51 條（按：現行土地登記規則第 57 條）第 1 項所明定，本案當事人既因涉及私權爭執而依法起訴，在未經法院判決確定前，登記機關不得辦理登記，依照上開規定，得予以駁回登記之申請，並將登記申請書件全部發還申請人。」

二、本件訴願理由略以：

（一）○○公司逕自決定出售系爭土地予第三人即該公司之負責人林○○，明顯與本案信託契約書之信託目的不符，嚴重違反信託本旨。

（二）依信託契約書第 13 條特約事項第 4 項約定，若任一委託人不同意受

託人○○公司處分信託財產，則信託財產全部即不應計入同意處分之範圍，○○公司既未能取得訴願人簡○○之同意書，則本件共有土地之處分即未符合土地法第 34 條之 1 規定而應予駁回。

(三) 訴願人簡○○持分已信託登記予○○公司，試問在信託登記未塗銷回復所有權人地位前，訴願人簡○○如何行使優先購買權？○○公司應先依信託契約書第 8 條第 2 款之約定終止信託關係並塗銷信託登記後，再通知訴願人行使優先購買權。

(四) ○○公司檢附之委託人同意書中有未經未成年人之法定代理人簽章，而僅有未成年人簽章及數同意書筆跡雷同等情形。

(五) ○○公司須證明其處分系爭土地之適法性後，亦即取得全體委託人處分同意書（98 年 9 月 2 日）後，始有起算優先承買權期間之問題，故訴願人簡○○、林○○、林○○主張○○公司 98 年 8 月 3 日○○郵局第 3874、3875 號存證信函所為意思通知並不合法。

三、查本案前經本府以 99 年 1 月 14 日府訴字第 09970003100 號訴願決定：「原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日內另為處分。」其撤銷理由略以：「……四、……按土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，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。該規定並未賦予原處分機關有審查登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間之爭執究否有理由之權限，此觀內政部 89 年 9 月 21 日臺（89）內中地字第 8916841 號函釋……自明。查……簡○○以委託人之身分，提出○○公司依土地法第 34 條之 1 處分所信託之土地係與信託本旨不符之主張，已涉該公司對系爭土地有無處分之權限及其對訴願人簡○○等 3 人所為之優先購買權通知合法性等疑義，是否非屬上開土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所稱『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』？似有究明之必要……。」嗣案經原處分機關重新審理後，以 99 年 2 月 12 日北市中地一字第 099301092 00 號函駁回訴願人等 4 人之異議，該函除維持前處分理由外，並於理由四、五敘明略以：「……四、……訴願決定理由指依內政部 89 年 9 月 21 日臺（89）內中地字第 8916841 號函釋……係就不服調處後已向司法機關提起訴訟之『登記申請案書件如何處理』所為之釋示，非指權利關係人聲明異議時，登記機關即應依上開規則第 57 條第 1 項

第 3 款規定予以駁回，而無審查權利關係人間之權利爭執究否有理由之權限，爰登記機關就異議人對土地登記案提起之異議，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定有審查究否有理由之權限，殆無疑義....
..五、.....同一信託契約之各個委託人間並無權利義務關係.....
是簡○○君指與同一信託契約之共有人應全部同意，始得計入土地法第 34 條之 1 第 1 項之同意處分應有部分內，應屬誤解.....。」

四、惟按登記之權利人、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，為土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所明定，該規定僅賦予原處分機關審查登記之權利人、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無私權爭執之權限，而未賦予原處分機關審查該爭執孰有理由之權限，此於該規定文義觀之自明，亦經本府 99 年 1 月 14 日府訴字第 09970003100 號訴願決定指明在案，是地政機關應審認者，乃異議人提出之私權爭執證明文件，是否影響申請登記之法律關係，如有影響即應依前開規定駁回登記申請，至私權爭執是否有理由，尚難謂屬地政機關應審認事項。查本件訴願人係檢附信託契約書，對○○公司依土地法第 34 條之 1 規定申請辦理所有權移轉登記提出異議，主張○○公司係違背信託本旨而為處分行為屬無權處分。則是否屬雙方有私權爭執，原處分機關應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定辦理？次查○○公司與簡○○等系爭土地部分共有人共同訂定 1 份信託契約書，且於 96 年 3 月 29 日辦理信託登記（xxx 地號權利範圍：583735/1000000、xxx 地號權利範圍：577445/1000000），則嗣後○○公司是否尚得扣除其中簡○○及簡○○等 2 人應有部分，而僅持上開權利範圍內其他部分共有人之同意書（合計 xxx 地號權利範圍為 573595/1000000、xxx 地號權利範圍為 567305/1000000）併同該公司取得之其他信託登記土地權利人同意書，依土地法第 34 條之 1 規定辦理買賣移轉登記與第三人？如否，因訴願人簡○○等 4 人對此已提出異議，是否應認信託契約範圍內土地權利涉有爭執，且該爭執影響○○公司前揭申請登記之法律關係，應依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回登記申請？原處分機關就此僅以「同一信託契約之各個委託人間並無權利義務關係」為由，認 1 筆信託登記內之各共有人得對各自持分行使同意權，惟依據法令為何？於土地登記實務上，共同信託之法律效果是否與個別信託一致？處分書上亦付之

闕如，難謂本件處分理由已具體明確。又處分書中敘及「簡○○君指其未與○○公司終止信託關係前，無從行使優先購買權，應係誤解。」惟訴願人簡○○在信託登記未塗銷回復所有權人地位前，如何行使優先購買權？是否應俟雙方依約定終止信託關係並塗銷信託登記後，再通知訴願人簡○○行使優先購買權？亦涉及信託契約中受託人對於委託人所為優先購買通知合法性認定疑義，容有究明之必要。且前開疑義涉及共同信託契約之受託人依土地法第34條之1第1項規定行使權利範圍，及權利行使時關於土地登記規則第57條第1項第3款登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間是否有爭執之認定，容有報請中央主管機關釋示予以究明之必要。從而，為求原處分之正確適法，應將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起90日內另為處分。

五、綜上論結，本件訴願為有理由，依訴願法第81條，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡立文

副主任委員 王曼萍

委員 劉宗德

委員 陳石獅

委員 紀聰吉

委員 戴東麗

委員 林勤綱

委員 柯格鐘

委員 葉建廷

委員 范文清

中華民國 99 年 6 月 18 日

市長 郝龍斌公假

副市長 林建元代行

訴願審議委員會主任委員 蔡立文決行