

訴 願 人 陳○○

訴 願 人 陳○○

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 99 年 12 月 16 日中字第 40371 號土地登記案

，提起訴願，本府決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

一、本市中山區金泰段 3-2 及 xxx 地號土地（下稱系爭土地）包含案外人簡○○在內之部分共有人（3-2 地號土地其中部分共有人計 14 人，xxx 地號土地其中部分共有人計 17 人），為達成與建商案外人林○○合建之目的，乃就其等之應有部分與案外人○○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 583735/1000000， 102-3 地號 17 位部分共有人應有部分合計 577445/ 1000000 ）。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予林○○。案經簡○○以 98 年 8 月 20 日存證信函聲明異議，原處分機關以簡○○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。案經簡○○、簡○○、林○○、林○○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 09831492400 號函，請簡○○等 4

人檢附相關證明文件證明其等異議為有理由。經簡○○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，而簡○○並不同意○○公司處分系爭土地，且簡○○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，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，故認簡○○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 號函駁回簡○○等 4 人之異議；並續行前揭 98 年 9 月 7 日收件中山字第 26390 及 26391 號共有物

所

有權移轉登記案，並於 98 年 9 月 23 日辦竣登記。嗣林○○於同年 9 月 30 日以原處分機

關

收件中信字第 532 號土地登記申請書將系爭土地信託登記與訴願人等 2 人，並於 98 年 10 月 2 日辦竣信託登記在案。

三、簡○○等 4 人不服前開 98 年 9 月 22 日北市中地一字第 09831586300 號函，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，仍審認簡○○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

0993

0109200 號函駁回簡○○等 4 人之異議。簡○○等 4 人仍不服，於 99 年 3 月 22 日第 2 次

向本

府提起訴願，並經本府以 99 年 6 月 18 日府訴字第 0997 0061500 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 90 日內另為處分。」原處分機關爰依本府前揭訴願決定撤銷意旨，以 99 年 7 月 2 日北市中地一字第 09931129210 號函報請本府地政處

轉

陳內政部釋示；案經內政部函詢法務部意見後，以 99 年 10 月 22 日內授中辦地字第

099005

1281 號函復本府地政處，原處分機關爰依上開內政部及法務部函釋意旨，審認前開中山字第 26390 及 26391 號共有物所有權移轉登記申請案並未符合當事人約定之信託本旨，屬本不應受理而卻逕為登記之處分；中信字第 532 號信託登記案據以登記之事由，亦因前原不應受理之移轉登記案而失所附麗，遂依行政程序法第 117 條規定，分別以「訴願決定撤銷」及「撤銷」為登記原因，作成 99 年 12 月 16 日中字第 40372 號、第 40373 號及第

40

371 號土地登記申請書，於 99 年 12 月 17 日辦竣塗銷上開移轉登記案及信託登記案，並以

9

9 年 12 月 30 日北市中地一字第 09931129201 號函通知訴願人等 2 人上開 99 年 12 月 16 日中字

第 40371 號塗銷信託登記案；另以 99 年 12 月 30 日北市中地一字第 09931129202 號公告註銷

訴願人等 2 人系爭土地所有權狀（權狀字號：98 年北中字第 029465 號、029466 號、029467 號、029468 號）。前開通知函於 99 年 12 月 31 日送達，訴願人等 2 人不服原處分機關

上

開 99 年 12 月 16 日中字第 40371 號塗銷信託登記案，於 100 年 1 月 28 日向本府提起訴願，並

據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、查本件訴願人等 2 人雖於訴願書中表明係對原處分機關 99 年 12 月 30 日北市中地一字第

0

9931129201 號函不服，惟查該函僅係原處分機關就系爭土地辦竣塗銷信託登記所為通知，揆其真意，其應係對原處分機關 99 年 12 月 16 日中字第 40371 號塗銷信託登記案不服，

,

合先敘明。

二、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。……。」

行政程序法第 117 條規定：「違法行政處分於法定救濟期間經過後，原處分機關得依職權為全部或一部之撤銷；其上級機關，亦得為之。但有下列各款情形之一者，不得撤銷：一、撤銷對公益有重大危害者。二、受益人無第一百十九條所列信賴不值得保護之情形，而信賴授予利益之行政處分，其信賴利益顯然大於撤銷所欲維護之公益者。」土地登記規則第 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 144 條規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第

三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。」
登記原因標準用語（節錄）

登記原因	意義	備註
撤銷	因撤銷權之行使所為之塗銷登記。	包含撤銷重測、撤銷重劃。
訴願決定撤銷	受理訴願機關撤銷違法或不當之原行政處分所為之登記。	
	。	

司法院釋字第 379 號解釋：「私有農地所有權之移轉，其承受人以能自耕者為限，乃土地法……所明定。申請農地所有權移轉登記者，依土地登記規則……規定，應提出承受人自耕能力證明書，登記機關既應就所提自耕能力證明書為形式上的審查，則其於登記完畢後，經該管鄉（鎮、市、區）公所查明承受人不具備自耕能力而撤銷該自耕能力證明書時，其原先所有權移轉登記所據『具有自耕能力』之事由，已失所附麗，原登記機關自得撤銷前此准予登記之處分，逕行塗銷其所有權移轉登記。」

內政部 99 年 10 月 22 日內授中辦地字第 0990051281 號函釋：「……說明……二、本

案

受託人得否持憑信託財產多數委託人之同意書，依土地法第 34 條之 1 規定處分包含信託部分及未信託部分之共有土地全部乙節，經函准法務部上開號函略以：『按信託法（下稱本法）第 1 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。』至所謂『信託本旨』，則指委託人意欲實現之信託目的及信託制度本來之意旨而言。是以，信託係以當事人間之信託關係為基礎，受託人既係基於信賴關係管理他人之財產，自須依信託行為所定意旨，積極實現信託之目的（本法第 1 條及第 22 條立法說明參照）。又所謂『依信託本旨處分信託財產等』，至少應本下列 2 個條件予以判斷，其一是信託契約之所定，其二是信託契約若未有明定，或所定不明確或不完全時，自應依信託目的，亦即委託人成立信託的本來意圖。本件 信託契約第 13 條特約事項第 4 點既已約定：『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本契約或其他事由而處分信託財產。』而部分委託人未同意處分時，受託人依土地法第 34 條之 1 規定處分包含信託及其他未信託部分之全部共有土地者..... 未符合當事人約定之信託本旨而不應受理，.....。』，本部同意法務部上開意見.....。」

三、本件訴願理由略以：依土地登記規則第 7 條規定，已依該規則登記之土地權利，除該規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記；本件縱有土地登記規則第 144 條純屬登記機關之疏失而有錯誤登記之情形，惟訴願人等 2 人屬前開登記規則第 144 條規定取得系爭土地新登記之第三人，則應俟法院判決塗銷確定後，始得辦理本件塗銷信託登記；況簡○○等 4 人並未就本件信託登記為任何異議，原處分機關亦未說明信託登記有何錯誤或疏失，原處分自屬違法，應予撤銷。

四、查本件林○○以權利人身分，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，案經簡○○等人向原處分機關提出異議，並不服原處分機關認其異議為無理由之回復函而向本府提起訴願，嗣經本府以 99 年 1 月 14 日府訴字第 09970003100 號及 99 年 6 月 18 日府訴字第 09970061500 號

訴願決定，分別將原處分撤銷，由原處分機關於決定書送達之次日起 60 日及 90 日內另為處分，並請原處分機關函請中央主管機關釋示。嗣經法務部及內政部函釋後，原處分機關爰審認前開中山字第 26390 及 26391 號共有物所有權移轉登記申請案並未符合當事人約定之信託本旨，屬本不應受理而卻逕為登記之處分；中信字第 532 號土地信託登記案據以登記之事由，亦因前原不應受理之移轉登記案而失所附麗，乃塗銷上開移轉登記申請案及信託登記申請案，有本府 99 年 1 月 14 日府訴字第 09970003100 號、99 年 6 月

18

日府訴字第 09970061500 號訴願決定、內政部 99 年 10 月 22 日內授中辦地字第 0990051281

號函釋及簡○○等人與○○公司簽訂之信託契約書等影本附卷可稽。

五、至訴願人主張本件應待法院判決塗銷確定後，始得辦理塗銷登記；且簡○○等 4 人並未

就本件信託登記為任何異議云云。經查林○○原雖以原處分機關 98 年 9 月 7 日中山字第

登記

390 及 26391 號共有物所有權移轉登記案，辦竣系爭土地移轉登記予自己後，再以系爭土地所有權人地位，以原處分機關中信字第 532 號土地登記案件申請書將系爭土地信託登記與訴願人等 2 人，惟前開 98 年 9 月 7 日中山字第 26390 及 26391 號共有物所有權移轉

函

案有關原處分機關針對簡○○等人之異議回復函既經本府 99 年 1 月 14 日府訴字第 09970003100 號、99 年 6 月 18 日府訴字第 09970061500 號訴願決定撤銷；且依內政部及法務部

移轉

釋意旨，本件前開中山字第 26390 及 26391 號共有物所有權移轉登記申請案並未符合當事人約定之信託本旨而不應受理，原處分機關爰依行政程序法第 11 7 條規定，作成 99 年 12 月 16 日中字第 40372 號、第 40373 號土地登記申請書，於 99 年 12 月 17 日辦竣塗銷上開

日辦

登記案；並認中信字第 532 號土地信託登記案據以登記之事由已失所附麗，以「撤銷」為登記原因，作成 99 年 12 月 16 日中字第 40371 號土地登記申請書，並於 99 年 12 月 17

竣塗銷上開信託登記案，經核並無違誤，與訴願人稱本件因純屬登記機關之疏失為錯誤之登記而由原處分機關依土地登記規則第 144 條規定辦理塗銷登記及簡○○等 4 人並未就本件信託登記為任何異議等節無涉，訴願主張，顯有誤解，不足採據。從而，原處分機關所為之處分，揆諸前揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

六、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	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	柯	格	鐘
委員	葉	建	廷
委員	范	文	清
委員	王	韻	茹
委員	覃	正	祥

市長 郝 龍 斌訴願審議委員會主任委員 蔡立文決
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，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 3 段 1 巷 1 號）