

訴 願 人 ○○股份有限公司

代 表 人 林○○

訴 願 人 林○○

原 處 分 機 關 臺北市中山地政事務所

訴願人因所有權移轉登記等事件，不服原處分機關民國 99 年 12 月 16 日中字第 40372 號、第 4

0373 號塗銷移轉登記案及 99 年 12 月 30 日中山字第 263901 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、本市中山區金泰段 3-2 及 102-3 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，102-3 地號土地其中部分共有人計 17 人），為達成與建商訴願人林○○合建之目的，乃就其等之應有部分與訴願人○○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，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）。嗣訴願人林○○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，就信託登記為訴願人○○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訴願人林○○。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，且其未授權訴願人○○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 年 8 月 24 日 98 中山字第 235980 號駁回

通知書，駁回訴願人林○○上開土地登記之申請。

二、其後訴願人林○○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，主張其等與訴願人○○公司有私權爭執，而請求原處分機關駁回訴願人林○○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 098314924 00 號函，請簡○○等 4 人檢附相關證明文件證明其異議為有理由。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○○並不同意訴願人○○公司處分系爭土地，且簡○○等 3 人認為訴願人○○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，且與訴願人○○公司有私權爭執，爰請求原處分機關駁回訴願人林○○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，且訴願人○○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案外人陳○○及陳○○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 號函通知陳○○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 號公告訴願

人等 2 人申辦之買賣登記案依法不應登記及敘明中山字地 40371 至 40373 號登記事宜，並註銷陳○○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）。又系爭土地登記申請案回復審查作業後，原處分機關另審認前開登記申請案未符合當事人約定之信託本旨而應不受理，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 99 年 12 月 30 日中山字第 263901 號駁回通知書駁回訴願人林○○系爭土

地移轉登記申請案。訴願人等 2 人不服原處分機關上開 99 年 12 月 16 日中字第 40372 號、第 40373 號塗銷移轉登記案及 99 年 12 月 30 日中山字第 263901 號駁回通知書，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、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……。」

信託法第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。」第22條規定：「受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。」

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：……二、依法不應登記者……。」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。	

內政部 99 年 10 月 22 日內授中辦地字第 0990051281 號函釋示：「..... 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。惟此際不生未同意處分之委託人如何行使優先購買權之問題.....。』

二、本件訴願理由略以：

- (一) 本案系爭 2 筆土地移轉登記為訴願人林○○所有後，復由訴願人林○○辦理信託登記為陳○○、陳○○ 2 人所有，故不論上開所有權移轉登記之申請有無登記機關疏失錯誤准予登記之情事，第三人陳○○、陳○○ 2 人既已取得系爭 2 筆土地權利之新登記，原處分機關即不得將前此之所有權移轉登記予以塗銷，而應由利害關係人訴請法院解決，俟法院塗銷判決確定再據為塗銷登記；惟原處分機關遽為塗銷登記，顯已違反土地登記規則第 7 條及第 144 條第 1 項之規定。
- (二) 本案原處分機關及訴願決定機關將系爭信託登記誤為共同信託關係，並以之向中央主管機關為共同信託關係相關事宜之請示，致主管機關為違反共同信託約定之解釋，其認定信託之性質已有違誤，原處分機關據為塗銷移轉登記之處分，顯難謂當。
- (三) 本案訴願人○○公司係經逾三分之二以上應有部分共有人（委託人）之同意及授權，依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定將系爭 2 筆土地所有權全部出賣並移轉登記為訴願人林○○所有，姑不論他共有人（或委託人）是否同意此項處分，因其等之信託財產係遭其他共有人授權訴願人○○公司依上開規定為處分，而非訴願人○○公司自行處分其等之信託財產，原處分機關即不得以受託之訴願人○○公司就其等之信託財產為逾越信託權限之處分，而據以主張系爭所有權移轉登記之申請違反信託約定而為駁回

申請之處分。

三、查本件訴願人林○○原以權利人身分，以原處分機關 98 年 9 月 7 日收件中山字第 26390 及 2

6391 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，乃依行政程序法第 117 條規定，塗銷上開移轉登記案及信託登記案，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 0990051 281 號函釋及簡○○等人與訴願人○○公司簽訂之信託契約書等影本附卷可稽。又系爭土地登記申請案回復審查作業後，前開登記申請案既未符合當事人約定之信託本旨而應不受理，原處分機關爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定，以 99 年 12 月 30 日中山字第 263901 號駁回通知書駁回訴願人林○○系爭土地移轉登記申請案，自屬有據。

四、至訴願人主張本件應待法院判決塗銷確定後，始得辦理塗銷登記乙節。經查訴願人林○○原雖以原處分機關 98 年 9 月 7 日中山字第 26390 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陳○○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登記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函釋意旨，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 117 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 日辦竣塗銷上開移轉登記案，自無違誤，此亦與訴願人稱本件因登記機關之疏失為錯誤之登記乙節無涉；訴願主張，顯有誤解，不足採據。又關於訴願人主張原處分機關認定本案信託契約為共同信託之性質已有違誤，原處分機關據為塗銷移轉登記之處分，顯難謂當；並主張訴願人○○公司係經逾三分之二以上應有部分共有人（委託人）之同意及授權，依土地法第 34 條之 1 第 1 項規定將系爭 2 筆土地所有權全部出賣並移轉登記為訴願人林○○所有，而非受託之訴願人○○公司自行處分其等之信託財產等節。查本案既經內政部釋示前開登記申請案未符合當事人約定之信託本旨而應不受理，且其據以釋示之事實基礎亦無違誤，有內政部前揭函釋影本附卷可稽。則本案原處分機關據內政部函釋意旨依行政程序法第 117 條規定，分別以 99 年 12 月 16 日收件

中

字第 40372 及 40373 號土地登記申請書塗銷前開登記案及依土地登記規則第 57 條第 1 項第 2 款規定駁回訴願人林○○系爭土地移轉登記之申請案，即無違誤。訴願人就此主張，尚難對其為有利之認定。

五、惟查前開 99 年 12 月 16 日中字第 40372 號及第 40373 號塗銷移轉登記案，其登記原因為「訴

願決定撤銷」；然觀諸登記原因標準用語，「訴願決定撤銷」之意義乃指受理訴願機關撤銷違法或不當之原行政處分所為之登記，而查本府前揭 99 年 6 月 18 日府訴字第 0997006

1500 號訴願決定並未撤銷前開中山字第 26390 及 26391 號共有物所有權移轉登記案；是原處分機關以「訴願決定撤銷」為前開塗銷移轉登記案之登記原因，難謂與登記原因標準用語「訴願決定撤銷」之意義相符。又查前開中山字第 26390 及 26391 號共有物所有權移轉登記申請案，依內政部 99 年 10 月 22 日內授中辦地字第 0990051281 號函釋示，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，其固應撤銷，然非本府上開訴願決定撤銷效力所及，即原登記之土地權利並不因此訴願決定而消滅。準此，本件原處分機關塗銷上開移轉登記案之登記原因固有不當，然應塗銷上開移轉登記案之結果並無二致，依訴願法第 79 條第 2 項：「原行政處分所憑理由雖屬不當，但依其他理由認為正

當者，應以訴願為無理由。」之規定，原處分仍應予維持。

六、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項及第 2 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 蔡立文（公出）

副主任委員 王曼萍（代理）

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

中華民國 100 年 4 月 26 日市長 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)