

發文字號：臺北市政府法規委員會 1.01.01 簽見

發文日期：民國 1 年 01 月 01 日

要 旨：有關土地法第 59 條所稱之「土地權利關係人」，宜以具有物權之得喪變更影響之權利人為限，其中所稱「權利」，乃指與登記標的之建物有關之物權而言，不包括因債之關係所生之權利義務在內

研商有關○○建築經理股份有限公司申辦本市○○街○○巷○號等二十五戶建物所有權第一次登記，於公告期間，○○建設股份有限公司提出異議應否受理其異議疑義乙案會議記錄

一、開會時間：九十三年○月○日下午二時

二、開會地點：臺北市政府法規委員會會議室（市府路一號九樓東北區）

三、出席人員：如簽到表

四、案情說明：

（一）○○建設股份有限公司（以下簡稱○○公司）於九十一年三月十九日與○○聯合實業股份有限公司（原名為○○建設股份有限公司；以下簡稱○○公司）簽定土地合建房屋契約書及補充協議書，雙方約定由○○公司提供本市中正區○○段欽小段○○地號土地做為建築基地，建築物由○○公司負責。

（二）九十一年三月○日○○公司、○○公司與○○建築經理股份有限公司（以下簡稱○○公司）共同簽訂信託契約，約定建物所有權第一次登記時，以○○公司名義為之。

（三）○○公司遂於九十三年五月○日向本市○○地政事務所申辦建物所有權第一次登記，經該所審查證明無誤後公告，公告期間○○公司對本案停車位分配及其與本案委託人○○公司、受託人○○公司間之債權債務關係，向本市○○地政事務所申請暫緩辦理公告程序。

（四）案經本府地政處函請內政部釋明，內政部復於九十三年○○月○日內授中辦地字第○○○號函復略以：「本案經函准法務部九十三年○月○日法律決字第○○○號函示略以：『二、……信託契約對於委託人之片面終止權設有限制者，其限制如為貫徹信託本旨或為達信託目的之所必要，而又未違背公共秩序或善良風俗者、委託人、委託人之繼承人或受託人，均應受其拘束。又本件委託人間如存有合夥關係者，因合夥契約對於合夥人間權利義務關係之約定，僅屬其內部關係，因合夥財產之信託而另成立信託關係，則屬合夥對該信託關係受託人之外部關係，有關其信託財產之返還等權利義務，仍應適用該信託關係契約。……至本件貴部應否受理信託當事人之一依土地法第五十九條第一項規定所提出之異議？自應視該當事人是否符合該條所定「土地權利關係人」之範圍及其他要件而定，宜由貴部本於職權依法審認之

。』三、本部同意上開法務部意見……本案異議人○○建設股份有限公司，是否屬土地法第五十九條第一項規定之『土地權利關係人』，係屬事實認定問題，請本於職權自行審認之。」

五、本案爭點：

- (一) ○○公司提出異議，主張信託契約書業已終止，請求駁回○○公司之登記申請案。
- (二) ○○公司及○○公司主張，依信託契約○○公司為土地所有權人及建物起造人，○○公司非本案登記之權利關係人，其異議不合法。

六、會議結論：

- (一) ○○公司與○○公司間之爭執，係屬契約內部之債權債務關係，應循司法途徑解決。
- (二) ○○公司、○○公司與○○公司三方為信託關係，○○公司與○○公司既已將系爭不動產信託予○○公司，且以○○公司名義起造，○○公司為係爭建物所有權人，得申請辦理建物所有權第一次登記，○○公司亦有依該信託本旨管理及處分不動產之權限。
- (三) 有關土地法第五十九條所稱之「土地權利關係人」，宜以具有物權之得喪變更影響之權利人為限。亦即參照最高法院七十四年判字第一二〇九號判決及八十一年判字第七十五號判決，土地法第五十九條所定之「土地權利關係人」，其中所稱「權利」，乃指與登記標的之建物有關之物權而言，不包括因債之關係所生之權利義務在內。
- (四) ○○公司主張信託契約書業已終止，如所主張屬實，其依約享有之信託物返還請求權，僅係屬債權性質，並非物權性質（參照最高法院六十八年臺上字第三一九〇號判例），故其非屬本案登記標的建物之權利關係人。
- (五) 本案○○公司於會議前階段出席，曾表示同意將雙方有爭議之款項，暫時存放在受託人○○公司管理，俟雙方協調解決或法院裁判後再據以處理。建議○○公司依其承諾辦理。