

訴 願 人 ○○○

送達代收人：○○○

原 處 分 機 關 臺北市士林地政事務所

訴願人因所有權移轉登記等事件，不服原處分機關民國 112 年 5 月 2 日土登駁字第 000119 號駁回通知書，提起訴願，本府決定如下：

主 文

原處分關於 112 年 4 月 7 日收件北投字第 027840 號所有權移轉登記部分，訴願駁回；其餘訴願不受理。

事 實

- 一、訴願人委由案外人○○○（下稱○君）以民國（下同）111 年 1 月 26 日收件士信字第 000330 號土地登記申請書檢附土地建築改良物信託契約書等文件，就○君所有之本市北投區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍 357/10000）及同段同小段 xxxxx、xxxxx 建號建物（門牌：臺北市北投區○○街○○段○○號○○樓之○○、臺北市北投區○○街○○段○○號○○層，權利範圍：全部、2/142；xxxxx 建號建物復於 112 年 3 月 6 日辦竣分割登記為 xxxxx、xxxxx、xxxxx 建號建物；上開建物與上開土地合稱系爭信託財產）向原處分機關申請辦理以訴願人為受託人、○君為委託人、受益人及信託財產歸屬人之信託登記，經原處分機關於 111 年 1 月 28 日辦竣信託登記（下稱系爭信託登記）。嗣○君分別以 111 年 5 月 27 日、7 月 8 日、7 月 15 日及 7 月 28 日存證信函檢附臺灣士林地方法院 111 年 5 月 20 日士院聲 111 司執全典字第 86 號執行命令影本向原處分機關提出異議，表示系爭信託登記因委託人與受託人尚有爭議未解決，且法院亦有扣押委託人對系爭信託財產之信託受益債權，請原處分機關勿受理訴願人就系爭信託財產之所有權移轉、設定負擔或其他處分等在案。
- 二、嗣訴願人及案外人○○○委由代理人○○○以 112 年 4 月 7 日收件北投字第 027840 號及第 027850 號土地登記申請書檢附相關文件，連件就系爭信託財產其中本市北投區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍 178/10000）及同段同小段 xxxxx、xxxxx 建號建物（權利範圍分別為：全部、1/142；與上開土地合稱系爭不動產）申請以買賣為登記原

因，由訴願人辦理所有權移轉登記予買受人○○○；及就系爭不動產申請由買受人○○○辦理設定最高限額抵押權登記予○○股份有限公司（下稱○○商銀）；經原處分機關以 112 年 4 月 12 日土登補字第 000513 號補正通知書通知略以：「……第 027840 號~027850 號共 2 件……補正事項（一）本案業經自益信託委託人○○○就 111 年 1 月 26 日士信字第 000330 號信託登記提出異議書在案，主張禁止申請人（即受託人）處分信託財產，為釐清相關疑義，請檢附委託人已同意處分之文件憑審。（行政程序法第 9 條、土地登記規則第 57 條）……」另以 112 年 4 月 13 日北市土地登字第 1127005529 號函通知○君於文到 10 日內提出書面意見；案經○君以 112 年 4 月 21 日陳述意見書檢附其向臺灣士林地方法院提出之民事起訴狀影本，回復表示其與訴願人間就系爭信託財產私權爭議尚未解決，其不同意上開 2 件申請案；經原處分機關審認上開 2 件申請案有登記之權利人、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之情形，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，以 112 年 5 月 2 日土登駁字第 000119 號駁回通知書（下稱原處分）駁回上開 2 件申請案。原處分於 112 年 5 月 4 日送達，訴願人不服，於 112 年 5 月 23 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

壹、原處分關於 112 年 4 月 7 日收件北投字第 027840 號所有權移轉登記部分：

一、按土地法第 37 條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政機關定之。」

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。」

土地登記規則第 1 條規定：「本規則依土地法第三十七條第二項規定訂定之。」第 34 條第 1 項規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第 57 條第 1 項第 3 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：……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。」

內政部 85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函釋：「……又按土地登記規則第 51 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……。」（按：原土地登記規則第 51 條修正後為第 57 條）

89 年 9 月 21 日台內中地字第 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。」（按：原土地登記規則第 51 條修正後為第 57 條）

二、本件訴願理由略以：○君承諾未於 111 年 3 月 31 日前全數返還向訴願人借款之餘額新臺幣 8,200 萬元，訴願人有權出售系爭不動產，並簽署契約書後經原處分機關 111 年 1 月 28 日辦竣系爭信託登記；土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所定之爭執，係指與申請登記之法律關係有關之爭執，並非泛指以申請登記之不動產為標的之所有法律關係之爭執，原處分機關應審認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，始得依上開規定敘明認定之理由駁回登記之申請。

三、查訴願人及買受人○○○委由代理人○○○就系爭不動產申請以買賣為登記原因，由訴願人辦理之所有權移轉登記予買受人○○○，經○君（系爭不動產原信託登記之委託人）向原處分機關提出陳述意見書並檢附民事起訴狀影本，表示其與訴願人（系爭不動產原信託登記之受託人）間就系爭信託財產之私權爭議尚未解決，其不同意申請等；案經原處分機關審認該案有登記之權利人、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之情形，乃依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定駁回系爭不動產所有權移轉登記之申請；有系爭不動產異動索引表、111 年 1 月 26 日收件士信字第 000330 號土地登記申請書及所附土地建築改良物信託契約書、112 年 4 月 7 日收件北投字第 027840 號土地登記申請書及所有權買賣移轉契約書、○君 112 年 4 月 21 日陳述意見書及所附向臺灣士林地方法院提出之民事起訴狀等影本附卷可稽；是原處分關於駁回 112 年 4 月 7 日收件北投字第 027840 號所有權

移轉登記之申請部分，自屬有據。

四、至訴願人主張有權出售系爭不動產，並經原處分機關 111 年 1 月 28 日辦竣系爭信託登記；土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所定之爭執，係指與申請登記之法律關係有關之爭執，並非泛指以申請登記之不動產為標的之所有法律關係之爭執，原處分機關應審認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云云。經查：

- (一) 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執有理由之權限，此依該規定文義觀之自明。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。
- (二) 查訴願人委由○君以 111 年 1 月 26 日收件士信字第 000330 號土地登記申請書檢附土地建築改良物信託契約書等文件，就○君所有之系爭信託財產，向原處分機關申請訴願人為受託人、○君為委託人、受益人及信託財產歸屬人之信託登記，經原處分機關於 111 年 1 月 28 日辦竣信託登記在案。嗣訴願人及買受人○○○委由代理人○○○就系爭不動產申請以買賣為登記原因，由訴願人辦理所有權移轉登記予買受人○○○，經○君向原處分機關提出陳述意見書檢附民事起訴狀影本，表示其與訴願人間就系爭信託財產之私權爭議尚未解決，不同意申請案等，顯示該所有權移轉登記申請案之登記義務人（即訴願人，為系爭不動產原信託登記之受託人）與申請登記之法律關係有關之權利關係人（即○君，為系爭不動產原信託登記之委託人）間有爭執，則原處分機關審認該申請案有登記之權利人、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之情形，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定，駁回該申請案，並無違誤。
- (三) 復查原處分機關業以 112 年 6 月 13 日北市士地登字第 1127007120 號函所附訴願答辯書理由三說明略以：「……○君於 111 年間檢具異議書及臺灣士林地方法院執行命令主張與訴願人間尚有爭議未解決，

請求原處分機關勿受理訴願人就該信託財產所為之所有權移轉、設定負擔或其他處分，可知信託登記委託人及受託人間顯已發生民事私法爭議，且該爭議明確涉及信託財產之信託受益權。……本案既經信託財產受益人先行提出異議，且其主張之爭議內容確與登記事項有關而涉及私法上權利存否，因關於人民私權之確定，係屬國家司法權範圍，應循民事訴訟程序由民事法院確定之……」可知原處分機關係審酌○君提出異議時主張其與訴願人間之爭議涉及信託財產之信託受益權，請求原處分機關勿受理訴願人就該信託財產所為之所有權移轉、設定負擔等。且查○君 112 年 4 月 21 日陳述意見書檢附之民事起訴狀影本記載略以：「……本件……理應是辦理抵押權設定登記為常態（然本件被告變卦，原告後來始知被告不辦理抵押設定登記，挪去辦信託授權出售登記……原告當時不知有詐，被誘以委託人身分，前去地政事務所簽章，係屬無效……」顯示○君於起訴狀內就系爭信託登記之效力亦有爭執，而該爭執影響訴願人是否具有申辦本件系爭不動產所有權移轉登記權限之認定；是訴願主張原處分機關未審認異議人提出私權爭執證明文件是否影響申請登記之法律關係等，不足採據。從而，原處分機關審認關於 112 年 4 月 7 日收件北投字第 027840 號所有權移轉登記申請案部分，有登記之權利人、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之情形，而駁回該申請案，揆諸前揭規定，並無不合，原處分該部分應予維持。

貳、原處分關於 112 年 4 月 7 日收件北投字第 027850 號抵押權設定登記部分：

- 一、按訴願法第 1 條第 1 項前段規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 18 條規定：「自然人、法人、非法人之團體或其他受行政處分之相對人及利害關係人得提起訴願。」第 77 條第 3 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：……三、訴願人不符合第十八條之規定者。」
- 二、按不服行政處分循訴願程序謀求救濟之人固包括利害關係人，然所謂利害關係乃指法律上之利害關係而言，不包括事實上之利害關係在內。經查原處分關於駁回上開 112 年 4 月 7 日收件北投字第 027850 號抵押權設定登記申請案部分，係以○○○為處分相對人，並非訴願人；復

查本件依卷附系爭不動產土地、建築改良物抵押權設定契約書影本所載，可知 112 年 4 月 7 日收件北投字第 027850 號抵押權設定登記申請案之權利人為○○商銀，義務人為○○○，訴願人並非該抵押權設定登記之申請人、權利人或義務人，則原處分關於駁回上開抵押權設定登記申請部分，與訴願人權利之得喪變更無涉，難謂訴願人對該抵押權設定登記申請之駁回處分有何法律上利害關係，應屬當事人不適格；是訴願人對原處分關於 112 年 4 月 7 日收件北投字第 027850 號抵押權設定登記部分遽向本府提起訴願，揆諸前揭規定，自非法之所許。

參、綜上論結，本件訴願為部分不合法，本府不予受理；部分為無理由；依訴願法第 77 條第 3 款及第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員	連	堂	凱
委員	張	慕	貞
委員	王	曼	萍
委員	陳	愛	娥
委員	盛	子	龍
委員	洪	偉	勝
委員	邱	駿	彥
委員	郭	介	恒

中華民國 112 年 7 月 18 日
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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）