

訴 願 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市松山地政事務所

訴願人因所有權移轉登記事件，不服原處分機關民國 113 年 12 月 2 日松山駁字第 000390 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、訴願人委由案外人○○○（下稱○君）以民國（下同）113 年 5 月 6 日收件松信字第 002840 號土地登記申請書（下稱 113 年 5 月 6 日申請書）檢附土地建築改良物信託契約書等文件，就○君所有之本市松山區○○段○○小段○○地號土地（權利範圍 1096／10000）及同段同小段○○、○○建號建物（門牌：臺北市松山區○○○路○○巷○○號○○樓，權利範圍：全部、226／10000；上開建物與土地合稱系爭信託財產）向原處分機關申請辦理以○君為委託人、訴願人為受託人、受益人為委託人，及信託關係消滅時信託財產歸屬人為委託人之信託登記，經原處分機關於 113 年 5 月 10 日辦竣信託登記。嗣○君以 113 年 10 月 22 日存證信函檢附本府警察局松山分局中崙派出所（下稱中崙派出所）113 年 9 月 6 日受（處）理案件證明單影本向原處分機關提出異議，表示其因受訴願人等詐騙而將系爭信託財產辦理信託登記，已向中崙派出所報案，並向臺灣臺北地方檢察署提出扣押系爭信託財產之聲請，經告知訴願人已取得系爭信託財產所有權，刻正辦理所有權移轉登記，為免其權益受損，請原處分機關就系爭信託財產所有權移轉登記聲請予以駁回等在案。

二、嗣訴願人及案外人○○○（下稱○君）委由訴願人以 113 年 11 月 4 日收件松山字第 068090 號土地登記申請書（下稱 113 年 11 月 4 日申請書）檢附相關文件，就系爭信託財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○君（下稱系爭申請）。案經原處分機關審認本件尚有應補正事項，以 113 年 11 月 7 日松山補字第 002035 號補正通知書（下稱 113 年 11 月 7 日補正通知書）記載略以：「……三、補正事項 1. 本案申請登記已提出書面異議，權利關係人間對登記之法律關係已有爭執，應於釐清後再予登記。……2. 請繳納登記費新臺幣 2018 元。……3. 請繳納書狀費新臺幣 160 元。……申請書第 6 欄請修正，修正處由申請人或代理人蓋章。……」通知訴願人於接到補

正通知書之日起 15 日內補正；該補正通知書於 113 年 11 月 14 日送達。嗣訴願人逾期未補正，原處分機關爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款、第 4 款規定，以 113 年 12 月 2 日松山駁字第 000390 號駁回通知書（下稱原處分）駁回系爭申請。原處分於 113 年 12 月 4 日送達，訴願人不服，於 113 年 12 月 9 日經由原處分機關向本府提起訴願，114 年 1 月 17 日補正訴願程式及補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理 由

- 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，其所有權狀或其他權利證明書。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、第 4 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。四、逾期未補正或未照補正事項完全補正。」

內政部 74 年 12 月 16 日台內地字第 356074 號函（下稱 74 年 12 月 16 日函釋）：「……以詐欺取得土地，既經法院判決確定，其權利取得顯有瑕疵……登記機關應依土地登記規則第 49 條第 1 項第 3 款規定駁回之。（按：原土地登記規則第 49 條修正後為第 57 條）」

85 年 10 月 24 日台內地字第 8510170 號函釋（下稱 85 年 10 月 24 日函釋）：「……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（下稱 89 年 9 月 21 日函釋）：「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：訴願人與債務人○君於 113 年 5 月 6 日簽訂借款契約，訴願人依據契約向○君提供新臺幣（下同）1,150 萬元，為保障債權，雙方約定○君未按期償還借款，訴願人可依信託契約對不動產進行處分；本案○君對第三人之刑事報案與信託設定無直接關聯，無法構成土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所指法律關係爭執，本案並未就不動產權屬或登記爭議提起任何民事訴訟，提出之異議屬○君與第三人間之刑事糾紛，與本案之登記無關，請撤銷原處分。

三、查訴願人及○君委託訴願人以 113 年 11 月 4 日申請書提出系爭申請，經原處分機關審認尚有如事實欄所載應補正事項，乃以 113 年 11 月 7 日補正通知書限期補正，惟訴願人逾期未補正；有系爭信託財產異動索引表、113 年 5 月 6 日申請書及所附土地建築改良物信託契約書、○君 113 年 10 月 22 日存證信函、中崙派出所 113 年 9 月 6 日受（處）理案件證明單、113 年 11 月 4 日申請書、113 年 11 月 7 日補正通知書及其掛號郵件收件回執等影本在卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張其與債務人○君於 113 年 5 月 6 日簽訂借款契約，訴願人依據契約向○君提供 1,150 萬元，為保障債權，雙方約定債務人未按期償還借款，訴願人可依信託契約對不動產進行處分；本案○君對第三人之刑事報案與信託設定無直接關聯，無法構成土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款所指法律關係爭執，本案並未就不動產權屬或登記爭議提起任何民事訴訟，提出之異議屬債務人與第三人間之刑事糾紛，與本案之登記無關云云：

（一）按申請登記所應提出之文件若有不符或欠缺等情形，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正；申請人如逾期未補正或未照補正事項完全補正，或登記之權利人、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 56 條、第 57 條第 1 項第 3 款、第 4 款所明定。上開土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定部分，若當事人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；揆諸內政部 89 年 9 月 21 日函釋意旨自明。又上開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法律關係爭執之權限，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，乃異議人提出之法律關係爭執及證明文件，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，至法律關係爭執是否有理由，尚難謂屬地政機關應審認事項。

(二) 查訴願人委由○君以 113 年 5 月 6 日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辦理○君為委託人、訴願人為受託人之信託登記，經原處分機關於 113 年 5 月 10 日辦竣信託登記。經○君以 113 年 10 月 22 日存證信函檢附中崙派出所 113 年 9 月 6 日受（處）理案件證明單影本，向原處分機關表示其因受訴願人等詐騙而將系爭信託財產辦理信託登記，已向中崙派出所報案，並向臺北地方檢察署提出扣押系爭信託財產之聲請，請原處分機關就系爭申請案予以駁回等；嗣訴願人及買受人○君委由訴願人就系爭信託財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○君，則原處分機關審認系爭申請有未繳納登記費、書狀費、申請書待修正、登記義務人（即訴願人，亦為系爭信託財產之原信託登記受託人）與申請登記之法律關係有關之權利關係人（即○君，亦為系爭信託財產之原信託登記委託人）間涉有爭執等事項待釐清，乃通知訴願人依限釐清補正，嗣因訴願人逾期未補正，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款、第 4 款規定駁回系爭申請，並無違誤。

(三) 復依系爭信託財產之委託人即○君致原處分機關 113 年 10 月 22 日存證信函內容所示，○君表示其受詐騙集團詐騙，而將系爭房地信託登記予訴願人，其已向中崙派出所報案、請原處分機關就訴願人所為系爭信託財產所有權移轉登記聲請予以駁回；原處分機關復於訴願答辯書理由三（三）說明略以，經原處分機關電詢中崙派出所，承辦偵查佐表示該案已移送檢調，本件已進入司法程序。則訴願人雖主張○君對第三人之刑事報案與信託設定無直接關聯，與本案登記無關等；然查本案系爭申請之辦理，係以原處分機關 113 年 5 月 10 日辦竣信託登記，訴願人取得系爭信託財產受託人身分為前提，且系爭申請之登記，將造成系爭信託財產所有權人變動，○君既對信託登記主張涉及詐欺等，且已循司法程序救濟，依上開內政部 89 年 9 月 21 日函釋意旨，在未經法院判決確定前，原處分機關不得辦理登記。訴願主張，應有誤解，不足採據。末查本案原處分漏載土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定作為否准訴願人申請之依據，然原處分機關於訴願答辯時業於理由三（二）補充上開條文與理由，並副知訴願人在案。是原處分縱有漏載部分依據之瑕疵，惟已於事後記明，依行政程序法第 114 條第 1 項第 2 款及第 2 項規定，該瑕疵

業經補正。從而，原處分機關審認關於系爭申請，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，及經通知補正逾期未補正之情形，而駁回系爭申請，揆諸前揭規定，並無不合，原處分應予維持。

五、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 連 堂 凱

委員 張 慕 貞

委員 盛 子 龍

委員 邱 駿 彥

委員 王 士 帆

委員 陳 衍 任

委員 周 宇 修

委員 陳 佩 慶

委員 邱 子 庭

中 華 民 國 114 年 4 月 15 日

本案依分層負責規定授權人員決行

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。（臺北高等行政法院地址：臺北市士林區福國路 101 號）