

臺北市政府 99.02.10. 府訴字第 09970017000 號訴願決定書

訴 願 人 財團法人台北市○○○基督教會

代 表 人 黃○○

原 處 分 機 關 臺北市政府民政局

訴願人因財團法人管理事件，不服原處分機關民國 98 年 9 月 18 日北市民三字第 09832377600 號函，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人係經本府以民國（下同）56 年 12 月 23 日府民行字第 63025 號通知許可設立之宗教（祠）性質之財團法人，並於 57 年 1 月 5 日向臺灣臺北地方法院登記處聲請法人設立登記，並經該院登記處於 57 年 1 月 20 日核准設立登記後發給法人登記證書。其章程於 73 年 8 月 14 日修訂第 9 條規定：「本會財產之變動或處分應由財團法人董事會出席董事三分之二以上決議並報呈主管機關許可後辦理之。」嗣訴願人於 98 年 5 月 22 日立契向案外人○○實業有限公司（下稱○○公司，該公司之代表人即訴願人之代表人）買受該公司所有之臺北縣汐止市○○段○○○小段○○○地號持分土地（宗地面積為 9061 平方公尺，權利範圍為 1376/100000，持分面積為 124.68 平方公尺）及其地上 3 筆建物（門牌號碼分別為臺北縣汐止市康寧街○○○巷○○之號○樓之○、○樓之○及○樓之○），旋於 98 年 5 月 26 日立契出售其所有本市信義區○○段○小段○○○、○○○—○地號等 2 筆持分土地（宗地面積分別為 1,297 平方公尺及 11 平方公尺，權利範圍均為 23/1200，持分面積分別為 24.86 平方公尺及 0.21 平方公尺）及其地上建物（門牌號碼為本市信義區莊敬路○○○巷○號○樓）含共同使用部分（建號為 638，權利範圍 1/14）予案外人陳○○。訴願人於 98 年 8 月 24 日檢具申請書、基財信會 98 年第 009 號董事會會議紀錄及其他相關文件，向本市信義區公所申請許可上開不動產之出售及購置，該區公所以 98 年 8 月 31 日北市信民字第 09832389500 號函轉原處分機關辦理。經原處分機關審認訴願人未經報准即與陳○○簽訂系爭 651 及 663-7 地號等 2 筆持分土地及其地上建物之不動產買賣契約，而訴願人僅有上開不動產，訴願人將上開不動產全部出售，將使捐助財產全數減失，已嚴重損害法人之權益，乃依民法第 32 條規定，以

98 年 9 月 18 日北市民三字第 09832377600 號函復訴願人否准所請。該函於 98 年 9 月 29 日送達，訴願人不服，於 98 年 10 月 21 日在本府訴願審議委員會網站聲明訴願，同年 11 月 25 日補具訴願書，98 年 12 月 2 日及 99 年 2 月 8 日補充訴願理由，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

一、按民法第 32 條規定：「受設立許可之法人，其業務屬於主管機關監督，主管機關得檢查其財產狀況及其有無違反許可條件與其他法律之規定。」第 60 條規定：「設立財團者，應訂立捐助章程。但以遺囑捐助者，不在此限。捐助章程，應訂明法人目的及所捐財產。以遺囑捐助設立財團法人者，如無遺囑執行人時，法院得依主管機關、檢察官或利害關係人之聲請，指定遺囑執行人。」第 61 條規定：「財團設立時，應登記之事項如左：一、目的。二、名稱。三、主事務所及分事務所。四、財產之總額。五、受許可之年、月、日。六、董事之姓名及住所。設有監察人者，其姓名及住所。七、定有代表法人之董事者，其姓名。八、定有存立時期者，其時期。財團之登記，由董事向其主事務所及分事務所所在地之主管機關行之。並應附具捐助章程或遺囑備案。」第 62 條規定：「財團之組織及其管理方法，由捐助人以捐助章程或遺囑定之。捐助章程或遺囑所定之組織不完全，或重要之管理方法不具備者，法院得因主管機關、檢察官或利害關係人之聲請，為必要之處分。」

土地登記規則第 42 條規定：「申請人為法人者，應提出法人登記證明文件及其代表人之資格證明。其為義務人時，應另提出法人登記機關核發之法人及代表人印鑑證明或其他足資證明之文件，及於登記申請書適當欄記明確依有關法令規定完成處分程序，並蓋章。前項應提出之文件，於申請人為公司法人者，為法人登記機關核發之設立、變更登記表或其抄錄本。義務人為財團法人，應提出其主管機關核准或同意備查之證明文件。」

前司法行政部 67 年 11 月 30 日（67）臺函民字第 10477 號函釋：「財團法人處分教會財產，應如何予以便利？請討論案，經決議：（一）財團法人以一定之財產，為成立之基礎，此為主管機關許可其設立之主要條件，因此，財團法人如欲處分教會財產，主管機關依照規定自得本於職權行使監督權，主管機關並得詳審其董事會處分財產之決議與

計畫，如有違反設立財團宗旨之行為者，應予核駁，如其處分財產之行為，並不違反設立財團之宗旨且合於其他有關法令之規定者，自可照准。.....。」

內政部 71 年 7 月 23 日臺內民字第 103139 號函釋：「財團法人為公益法人，以捐助人所捐助之財產為成立基礎，以辦理公益事務為目的。財團於登記前，應得主管機關之許可，受設立許可之法人，其業務屬於主管機關監督，主管機關得檢查其財產狀況，及具有無違反許可條例與其他法律規定。基於宗教財團法人之社會公益性，並為健全其財產制度，以推展其目的事業，俾增進公共福利，而規定宗教財團法人處分不動產前應送經主管機關核可，此與限制私人財產權，自有不同。

」

91 年 1 月 10 日臺內民字第 09100020810 號函釋：「經登記有案之寺廟及辦妥財團法人設立登記之寺廟、教會（堂），其處分不動產應事先報經主管機關核准，所稱之「處分」係包括法律上及事實上之處分。」

法務部 94 年 10 月 13 日法律決字第 0940039241 號函釋：「主旨：貴府函詢有關民法第 32 條規定：『受設立許可之法人，其業務屬於主管機關監督，主管機關得檢查其財產狀況及其有無違反許可條件與其他法律之規定。』疑義乙案。.....說明：.....二、按民法第 32 條所稱主管機關得檢查受設立許可法人之財產狀況，其檢查之範圍應包括法人財產之保存、保管運用及財務狀況等；主管機關就法人之設立許可如規定法人之財產應經主管機關同意始得處分，當屬主管機關監督權行使之範圍，法人違反設立許可之條件者，主管機關得撤銷其許可.....。又財產之處分除法律上之處分（例如移轉、設定擔保），事實上之處分（例如毀損財產）如損及法人業務之運作或存續，亦為主管機關監督權行使之範圍。」

95 年 6 月 9 日法律決字第 0950021319 號函釋：「主旨：貴部再函詢民法第 32 條規定適用疑義乙案。.....說明：.....二、按民法第 32 條規定：『受設立許可之法人，其業務屬於主管機關監督，主管機關得檢查其財產狀況及其有無違反許可條件與其他法律之規定。』財團法人以一定之財產為基礎，此為主管機關許可其設立之主要條件。主管機關如規定財團處分其財產，應經主管機關之同意，當屬主管機關監督權行使之範圍.....，財團法人申請設立許可，主管機關如於許可設立時要求財團重要財產之處分，應經主管機關同意，俾審查財產處分

行為有無違反財團設立之宗旨，似無不可，財團未經申請處分重要財產，違反設立許可之條件者，主管機關得依民法第 34 條規定撤銷設立許可……。」

二、本件訴願及補充理由略以：

- (一) 訴願人創辦人及前屆當然常務董事多已長年辭世，其餘董事亦已失聯多年，僅存之其餘董事無心續任並堅辭，如今訴願人之代表人及董事等共 7 人均無酬接手會務，然福音宣教需要資金，故決議賣掉該幢僅 36 坪餘之原會所，又訴願人之代表人亦願意將現有汐止大湖科學園區大樓內 3 戶共約 260 餘坪，市價約新臺幣（下同）4000 餘萬元，以 1200 萬元轉讓予訴願人，因此待原莊敬路主事務所售出後，則會務得以開展，訴願人如此處分，係源於訴願人 70 餘年曾由信義路事務所遷至莊敬路現址，買（莊敬路）、賣（信義路）均係於已簽約之後，再於 76 年 9 月 19 日向原處分機關申請許可，亦經原處分機關於同年 10 月 6 日核准在案，是訴願人本次申請不動產處分案，係援例申請，理當核准。
- (二) 訴願人自始全數收入均由信徒日常奉獻而來，設立登記財團法人之前所購買之「房屋一棟連土地係由信徒捐獻」已於章程中明示購買事務所之資金來源，原處分機關既為宗教財團法人之主管機關，理當清楚「信徒捐獻」係指「日常之奉獻」，屬「一般收入」，而非「捐助財產」，故本會捐助暨組織章程所定「房屋一棟連土地」係由信徒捐獻之款購買，並無捐助者，故未列捐助者之名稱資料，該「房屋一棟連土地」非捐助財產甚明，如今莊敬路之不動產與信義路門前之既成道路僅為本會目前之 2 筆財產，原處分機關顯係誤認本會之不動產是捐助財產，故而認定不得出售；另原處分機關所為本案駁回之處分，亦使陳○○怪罪訴願人無法履行與其雙方間之不動產買賣契約。
- (三) 系爭汐止市 3 筆房地，至今銀行設定抵押權貸款應償還餘額計 1,200 萬元，而○○公司與聲請假扣押裁定之○○公司間，雙方爭訟已近尾聲，結算○○公司應支付○○公司約 4,700 萬元，故以 4,700 萬元清償 1,200 萬元之銀行貸款，超出甚多，原處分機關僅看表象，謬誤甚大。

三、查訴願人為加強宣教及慈善工作之推動，將其業於 98 年 5 月 22 日立契向○○公司買受該公司所有之臺北縣汐止市○○段○○○小段○○○

地號持分土地及其地上 3 筆建物（門牌號碼分別為臺北縣汐止市康寧街○○○巷○○之○號○樓之○、○樓之○及○樓之○），旋於 98 年 5 月 26 日立契出售其所有本市信義區○○段○小段○○○及○○○—○地號等 2 筆持分土地及其地上建物（門牌號碼為本市信義區莊敬路○○○巷○號○樓）含共同使用部分（建號為 638，權利範圍為 1/14）予陳建權等情事，於 98 年 8 月 24 日檢具申請書、基財信會 98 年第 009 號董事會會議紀錄及其他相關文件，向本市信義區公所申請許可上開不動產之出售及購置，該區公所以 98 年 8 月 31 日北市信民字第 0983238 9500 號函轉原處分機關辦理。經原處分機關審認訴願人未經報准即與陳○○簽訂系爭 651 及 663-7 地號等 2 筆持分土地及其地上建物之不動產買賣契約，訴願人將其僅有之不動產全數出售，將使其捐助財產全數減失，已嚴重損害法人之權益，有上開不動產買賣契約書 2 紙、訴願人現有財產清冊及本市土地及建物登記第二類謄本等影本附卷可稽。是原處分機關否准訴願人申請許可其不動產出售及購置之處分，自屬有據。

- 四、至訴願人主張其於 70 年間買賣不動產係於簽約後，再向原處分機關申請許可，亦經原處分機關核准在案，是訴願人本次申請不動產處分，係援例申請，理當核准；又系爭汐止市 3 筆房地，至今銀行設定抵押權貸款應償還餘額計 1,200 萬元，而○○公司與聲請假扣押裁定之○○公司間，雙方爭訟已近尾聲，結算○○公司應支付○○公司約 4,700 萬元，故以 4,700 萬元清償 1,200 萬元之銀行貸款，超出甚多等節。按民法第 32 條規定，受設立許可之法人，其業務屬於主管機關監督，主管機關得檢查其財產狀況及其有無違反許可條件與其他法律之規定；次按財團法人為公益法人，以捐助人所捐助之財產為其成立基礎，此為主管機關許可其設立之主要條件，且受設立許可之法人，其業務屬於主管機關監督，其倘欲處分所有財產，主管機關自得本於職權行使監督權，並得詳審其董事會處分財產之決議與計畫，如有損及法人業務之運作或存續等違反設立財團宗旨之行為者，應予核駁，有首揭前司法行政部 67 年 11 月 30 日（67）臺函民字第 10477 號、內政部 71 年 7 月 23 日臺內民字第 103139 號及法務部 94 年 10 月 13 日法律決字第 094003 9241 號、95 年 6 月 9 日法律決字第 0950021319 號等函釋意旨可參。再按內政部 91 年 1 月 10 日臺內民字第 09100020810 號函釋，有關經登記有案之寺廟及辦妥財團法人設立登記之寺廟、教會（堂），其處分不動產

應事先報經主管機關核准，所稱之「處分」係包括法律上及事實上之處分，又訴願人捐助暨組織章程第 8 條亦規定，訴願人財產之變動或處分應由董事會出席三分之二以上之決議並報呈主管機關許可後辦理之，由此以觀，原處分機關就財團法人財產處分之申請，理應審究該處分行為是否有礙財團法人財務之健全、目的事業之推展及法人主體之存續等社會公益性。經查，本件訴願人先立契向○○公司買受該公司所有之臺北縣汐止市○○段○○下小段○○○地號持分土地及其地上 3 筆建物，嗣立契出售其所有本市信義區○○段○小段○○○及○○○—○地號等 2 筆持分土地及其地上建物予陳建權，惟查訴願人所買受之臺北縣汐止市○○段○○下小段○○○地號持分土地及其地上 3 筆建物，前經臺灣士林地方法院以 95 年 7 月 3 日士院鎮 95 執全莊字第 496 號函囑託該管地政事務所辦理假扣押登記（限制範圍全部）在案，復查上開 406 地號持分土地（權利範圍為 1376/100000）前經所有權人○○公司分別設定本金最高限額抵押權予○○商業銀行股份有限公司（下稱○○銀行，設定權利範圍為 908/100000，擔保債權總金額為 1,540 萬元）、台灣中小企業銀行股份有限公司（下稱中小企銀，設定權利範圍為 468/10 0000，擔保債權總金額為 1,200 萬元）及最高限額抵押權予案外人林○○（設定權利範圍為 908/100000，擔保債權總金額為 2,800 萬元）；上開土地上之建物臺北縣汐止市街○○○巷○○之○號○樓之○及○樓之○等 2 筆房屋亦經設定本金最高限額抵押權予○○銀行（設定權利範圍全部，擔保債權總金額為 1,540 萬元）及最高限額抵押權予林○○（設定權利範圍全部，擔保債權總金額為 2,800 萬元），另一地上建物臺北縣汐止市康寧街○○○巷○○之○號○樓之○房屋亦經設定本金最高限額抵押權予中小企銀（設定權利範圍全部，擔保債權總金額為 1,200 萬元），有卷附土地及建物登記第二類謄本影本可憑。再查訴願人買受上開不動產之買賣契約書第 7 條約定：「甲方（即訴願人）擬處分本件買賣之標的物時，乙方（即○○公司）應予不妨礙甲方處分之時限內清償本標的物之銀行融資餘額，並塗銷設定抵押及其他他項權利。」訴願人於登記取得上開不動產時，○○公司不須塗銷上開不動產之抵押權設定，日後○○公司如未能依約清償其債務，經其債權人聲請法院強制執行時，訴願人之財產並無任何保障，該財產恐有遭強制執行而喪失之可能，是原處分機關依民法第 32 條所定監督之責，審認訴願人所為出售其所有本市信

義區○○段○小段○○○及○○○—○地號等 2 筆持分土地及其地上建物而購置未塗銷最高限額抵押權之不動產，嚴重影響其法人之存續，並無違誤。

- 五、復查，訴願人前於 71 年 8 月 18 日檢附其 71 年 5 月 15 日董事會會議紀錄及相關文件，向本市大安區公所申請出售其原所有本市大安區○○段○小段○○○地號持分土地（權利範圍為 1/3，持分面積為 108 平方公尺）及其地上建物（門牌號碼為本市大安區信義路○段○○巷○號），及向案外人陳李○○買受本市松山區○○段○小段○○○及○○○—○地號等 2 筆持分土地及其地上建物（門牌號碼為本市信義區莊敬路○○○巷○號○樓），旋經該區公所以 71 年 10 月 8 日北市安民字第 32178 號簡便行文表轉請原處分機關辦理。嗣經原處分機關審認訴願人擬以其出售舊事務所之款項另購新會址，惟因經費不足，請准向銀行抵押借款分期償還乙案，其所送文件中除與賣主陳李○○所訂預定買賣合約書外，並無賣舊事務所與買主所訂之買賣契約書，亦無向銀行抵押貸款之相關資料，無從審查其申請事項是否屬實，乃以 71 年 11 月 4 日北市民三字第 15580 號函請該區公所轉知訴願人補正相關資料，並隨文檢還訴願人所檢附之文件；訴願人於 73 年 7 月 11 日再次向原處分機關申請備查其買受上開不動產向銀行申請抵押貸款乙案，經原處分機關以 73 年 7 月 12 日北市民三字第 9948 號函准予備查，並通知訴願人應按期償還，且不得以任何理由推卸責任，更不得拍賣法人財產清償。訴願人嗣於 76 年 9 月 19 日向原處分機關申請將其所有本市大安區○○段○小段○○○地號持分土地（權利範圍為 1/3，持分面積為 108 平方公尺）及其地上建物（門牌號碼為本市大安區信義路○段○○巷○號）移轉予買主、主事務所遷移至本市信義區莊敬路○○○巷○號○樓及其原所有本市天母七路○○號房屋由財產清冊內刪除，嗣經原處分機關審認訴願人已購買系爭○○○及○○○—○地號等 2 筆持分土地及其地上建物本市信義區莊敬路○○○巷○號○樓房屋為新會所，其所有財產係增加之情況，其出售舊會所尚不影響其法人之設立條件，遂以 76 年 10 月 6 日北市民三字第 15036 號函復訴願人均准予備查。此與本件訴願人買受未塗銷最高限額抵押權之不動產而出售現有主事務所所在不動產情形迥然不同，是訴願人主張，委難採憑。
- 六、另訴願人主張其收入均由信徒日常奉獻而來，本次出售莊敬路之不動產雖為其目前之 2 筆財產，原處分機關顯係誤認該不動產為捐助財產

，故而認定不得出售乙節。按財團法人既係以一定之財產為其設立之基礎，且該財產亦係主管機關許可其成立之主要條件，究其本意，實為確保法人財產制度之健全，以推展其公益目的事業。查訴願人於 57 年 1 月 5 日向臺灣臺北地方法院登記處聲請法人設立登記，其法人登記聲請書上記載財產總額欄為房屋 1 棟連地共值 14 萬 5,000 元，73 年 8 月 9 日之法人登記證書記載財產總額為房屋 3 棟連地共值 465 萬元，81 年 8 月 27 日法人登記證書記載財產總額為房屋 1 棟 2 層連地約值 2,500 萬元，足徵訴願人之財產總額確有增加之情形，原處分機關否准其本次不動產買賣之理由係因其買受之不動產係設有最高限額抵押權，其擔保債權高達 5,540 萬元，於訴願人登記取得該等不動產時，上開最高限額抵押權無須塗銷，如有債權人聲請拍賣抵押物時，訴願人之財產並無任何保障，嚴重影響該法人之權益，尚非以其出賣之不動產為捐助財產而否准其出售。是訴願主張，恐有誤解，尚難採據。從而，原處分機關所為處分，揆諸首揭規定及函釋意旨，並無不合，應予維持。

七、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 陳 業 鑫

副主任委員 王 曼 萍

委員 陳 石 獅

委員 陳 媛 英

委員 紀 聰 吉

委員 林 勤 綱

委員 賴 芳 玉

委員 葉 建 廷

委員 范 文 清

中 華 民 國 99 年 2 月 10 日

市長 郝 龍 斌

訴願審議委員會主任委員 陳業鑫 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）

