

訴願人：○○○股份有限公司

參加人：○○○股份有限公司

參加人：○○○股份有限公司

參加人：○○○股份有限公司

原處分機關：新竹縣竹北地政事務所

代表人：古永良

地址：新竹縣竹北市三民路 200 號

訴願人因撤銷土地登記暨停止執行事件，不服原處分機關關於竹北市大學段○○○建號至○○○建號登記事項、竹北市大學段○○○建號至○○○建號登記事項，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

理 由

事 實

- 一、緣訴外人林○○、李○○、陳○○、王○○原為新竹縣竹北市大學段第○○○地號土地地主，為於前開土地上興建住宅工程，與訴願人○○○、參加人○○○、○○○、○○○，於 106 年 9 月 12 日簽訂不動產信託契約，依該契約約定，參加人○○○、○○○、○○○分別為該契約受託人、專案貸款融資機構、專案承造人。嗣後參加人○○○、○○○、○○○另於 109 年 3 月 12 日簽訂信託契約書，約定依三方 109 年 2 月 25 日簽訂續建協議書(續建協議書所載日期為 109 年 3 月 12 日)，○○○、○○○同意委託○○○依信託法及契約約定運用信託財產。

二、新竹縣竹北地政事務所 111 年 5 月 10 日受理建物所有權第一次登記，申請人即起造人○○○，檢附新竹縣政府核發之(111)府使字第 00095 號使用執照，並附具信託契約書等文件，證明系爭建物為信託財產，且於登記申請書備註欄載明：「本案確為信託財產，委託人：○○○、○○○；受託人：○○○」，新竹縣竹北地政事務所經審核使用執照、測量成果圖、身分證明文件等文件，起造人確係○○○無誤後，依土地登記規則第 84 條準用第 72 條規定辦理公告，自民國 111 年 5 月 24 日公告至同年 6 月 8 日期滿，公告天數 15 天，公告期間未有人依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定提出異議，於公告期滿無人異議後辦理登記，再依同規則第 130 條第 1 項規定，於建物登記簿記明信託財產、委託人姓名及信託內容詳信託專簿等字樣，於同年 6 月 10 日登記完畢。惟訴願人嗣後知悉上開土地登記記載事項，對於於其他登記事項內分別登記「委託人：○○○（竹北市大學段○○○建號至○○○建號）」及「委託人：○○○（竹北市大學段○○○建號至○○○建號）」表示不服，遂向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯，茲摘敘訴辯意旨如次。

二、訴願暨補充理由書意旨略謂：

- (一) 經查新竹縣竹北地政事務所 111 年 6 月 10 日辦理新竹縣竹北市大學段第○○○地號土地上第○○○建號至○○○建號建物第一次登記，該建物為信託財產，於其他登記事項內分別登記「委託人：○○○（竹北市大學段○○○建號至○○○建號）」及「委託人：○○○（竹北市大學段○○○建號至○○○建號）」，係地方行政機關就公法上具體事件所為登記決定，對外發生法律上效果之單方行政行為，訴願人為該信託財產之原委託人，認為新竹縣竹北地政事務所所為登記事項侵害訴願人之權利或利益，遂提起本件訴願。
- (二) ○○○於民國 109 年 3 月 12 日簽訂之「續建協議書」，以其原為「原委託契約書」及「不動產信託契約書」受託人身分，將訴願人之權利義務轉讓與○○○，並將興建工程續建工程之成本、費用、稅捐雜費約定由○○○負責，且將興建工程起造權利轉讓與

○○○、○○○，因信託契約之受益權並非○○○所有，屬「無權處分」之行為，非經訴願人之承認，不生效力。今訴願人之公司負責人拒絕承認，故自始不生轉讓「原委任契約書」及「不動產信託契約書」權利義務與○○○之效力。

(三) ○○○於民國 109 年 3 月 12 日簽訂之「信託契約書」，已產生受益人變更之效果。然訴願人與○○○間之「不動產信託契約書」第二條約定略以：「訴願人為本信託契約之起造權利、興建中或完工後建物之委託人，○○○為本信託契約土地、起造權利、興建中或完工後建物之受託人，而土地所有權人及訴願人為本信託契約之受益人，其受益權不得轉讓第三人」。訴願人表示該「續建協議書」之內容，○○○與○○○均未通知訴願人，故自始不生債權讓與之效力。

(四) 訴願人如因故無法完成續建，訴願人及地主同意○○○優先配合執行續建，○○○始有權代理訴願人及地主簽訂續建契約。是以，訴願人為該信託財產之原委託人，表示侵害訴願人之權利或利益，故不服新竹縣竹北地政事務所 111 年 5 月 10 日收件竹北字第 78240 號建物所有權第一次登記案件，於民國 111 年 6 月 10 日辦理新竹縣竹北市大學段○○○地號土地上第○○○建號至第○○○建號之建物第一次登記，於新竹縣竹北市大學段第○○○建號至第○○○建號建物所有權部之其他登記事項欄所載「委託人：○○○」、同段第○○○建號至第○○○建號建物所有權之其他登記事項欄所載「委託人：○○○」處分，要求更正本縣大學段第○○○建號至第○○○建號建物所有權部之其他登記事項欄所載委託人為「○○○」，遂提起訴願並請求停止執行前揭信託財產登記之效力。

(五) 訴願人與○○○間簽訂之「不動產信託契約書」為「自益信託」性質，且受益權不得轉讓第三人。新竹縣竹北市大學段○○○地號土地上第○○○建號至第○○○建號之建物登記之信託受益已由「自益信託」變更為「他益信託」，符合法令嗎？再者，「本專案受益權不得轉讓」，○○○既與訴願人約定受益權不得轉

讓，即屬民法第 294 條第 1 項但書不得轉讓之債權，○○○是否有權轉讓及處分？原處分機關可以無需進行任何審查？或原處分機關可以不要求○○○或訴願人等陳述意見嗎？原處分機關亦無須另行調查事實，或有法令疑義解釋之情形，原行政處分係原處分機關顯而易見之疏失所為之登記，自得依土地登記規則第 144 條第 1 項規定予以塗銷其登記等語。

三、答辯書（一）（二）意旨略謂：

- （一）按「登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告 15 日。」、「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」、「受託人依信託法第 9 條第 2 項取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料。登記機關辦理登記時，應依第 130 條至第 132 條規定辦理。」、「信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。」依序為土地登記規則第 72 條、第 84 條、第 127 條、第 130 條第 1 項，以及內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函所規定，先予陳明。
- （二）依法務部 110 年 12 月 17 日法律字第 11003514980 號函示說明四略以：「…續建契約書第 1 條第 2 款規定…，似涉及信託受益人之變更，然依…翔○建設開發股份有限公司(委託人)及京○國際建築經理股份有限公司(受託人)之不動產信託契約書第 2 條第 6 款，已有『受益權不得轉讓』之約定，是以，前開續建協議書之內容如為受益人變更之意思者，則此協議是否與上述信託契約內容有所扞格？以上因涉及具體個案事實認定，及本案信託目的與信託契約當事人對於契約約定之真義解釋，…當事人間如就信託契約之解釋發生爭議，仍宜循司法途徑解決之。」
- （三）另按「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，登記機關不得逕為塗銷登記。」、「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、申請人身分證明文件。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」「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。」「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。」依序為土地登記規則第 7 條、第 34 條第 1 項、第 57 條第 1 項第 3 款、第 144 條第 1 項所規定。

(四) 另依最高行政法院 101 年度判字第 341 號判決意旨略謂：「…『純屬登記機關之疏失而錯誤之登記』，係指登記錯誤係出於登記機關明顯易見之疏失而言，苟登記錯誤非屬明顯易見，而須經調查事實或涉及法令疑義解釋始足認定者，自不在此得塗銷登記之列。」及最高行政法院 106 年度判字第 256 號判決意旨略謂：「…依土地登記規則規定登記之土地權利，限於不涉及私權爭執，或登記證明文件經主管機關認定係屬偽造，或純屬登記機關之疏失而錯誤之登記之情形，縱該項登記存有應予塗銷之事由，亦應經法院判決塗銷確定，登記機關始得予塗銷；從而土地登記規則第 144 條規定係為解決無法依同規則第 7 條規定經由民事法院確定裁判予以塗銷之錯誤登記情形而設，則縱屬登記機關疏失而錯誤之登記，如其應否塗銷涉及私權爭執應經民事法院裁判予以確定者，即應不許逕由登記機關依土地登記規則第 144 條第 1 項規定予以塗銷其登記。」。

(五) 復按內政部 94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 09400528950 號函略以：「…二、鑒於信託為私法行為之一種，應尊重當事人的意思，故申辦土地權利信託登記，雖以公定契約書為登記原因證明文件，惟倘委託人予受託人間所約定之主要信託條款，因受限於公定契約書中『信託條款』欄之篇幅而無法盡載，尚需另附信託契

約書(私契)方能貫徹信託本旨或達信託目的者，登記機關於受理登記時，自應依另附之信託契約書所約定之事項條款予以審查。」經查本案建物所有權第一次登記，申請人即起造人○○○，案附新竹縣政府核發之(111)府使字第 00095 號使用執照，並附具信託契約書等文件，證明系爭建物為信託財產，且於登記申請書備註欄載明：「本案確為信託財產，委託人：○○○、○○○；受託人：○○○」，本所經審核使用執照、測量成果圖、身分證明文件等文件，起造人確係○○○無誤後，依土地登記規則第 84 條準用第 72 條規定辦理公告，自民國 111 年 5 月 24 日公告至同年 6 月 8 日期滿，公告天數 15 天，公告期間未有人依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定提出異議，於公告期滿無人異議後辦理登記，再依同規則第 130 條第 1 項規定，於建物登記簿記明信託財產、委託人姓名及信託內容詳信託專簿等字樣，於同年 6 月 10 日登記完畢，尚無違誤。鑒於信託為私法行為，是以訴願人○○○與本案申請人即起造人○○○，以及○○○、○○○間之私人契約內部債權債務關係之爭執，宜應盡速循司法途徑解決，以維護權益。

(六)再查案附 106 年 9 月 12 日不動產信託契約書第 5 條第 7 項(信託財產管理及運用方法)所載，「甲、乙雙方同意於信託期間內，信託財產之興建及銷售(含預售事宜)，乙方並得委任他人辦理，丙方應配合辦理。惟如乙方因故無法繼續興建或銷售(含預售)本專案時，甲、乙雙方同意於信託目的範圍內由丙方與丁方及戊方協商後，丙方得自行或委任他人續建完成，並就興建完成之房地部分辦理出租、出售事宜。丙方於此範圍內就信託財產有運用決定權，不受本契約第 5 條第 1 項約定之限制，且得拒絕甲、乙雙方的運用指示。」及京城建經公司委託法鳴法律事務所 111 年 8 月 17 日 111 年度鳴律字第 081701 號函補充相關證明文件在案，故本案既經起造人○○○依規申請登記為系爭建物所有權人完竣，依前開所陳，○○○就後續信託財產處分之事宜，有全權處分之決定權，嗣後縱然發生有委託人變更之情事，尚不影響受託人○○○就信託財產處分之權限；其次信託財產受益權轉讓係屬私法

行為，倘信託各關係人就信託條款有私權爭執，仍應逕循司法途徑解決，尚非登記機關(行政機關)所能審認調查並裁定之。復查信託法第9條規定之意旨，受託人因信託財產處分等其他事由取得之財產權，仍屬信託財產，簡言之，本案受託人○○○出售系爭建物，所得銷售金額，仍屬信託財產，倘訴願人之受益權經司法機關判決確定後，仍得依信託契約及增補契約書第4條規定，向受託人主張其應分配受益權之利益。另依土地登記規則第61條、第141條規定及內政部47年10月28日台(47)內地字第19180號函釋意旨，即申請停止他人不動產物權移轉登記，應循司法程序訴請法院裁判，經法院囑託辦理查封登記、假扣押登記或假處分預告登記後，始得為之。訴願人○○○訴願書暨原處分停止執行申請書於原處分停止執行申請請求事項：「一、新竹縣竹北市大學段○○○建號至第○○○建號之『其他登記事項』內之信託財產『委託人：○○○』登記之效力，應停止執行。二、新竹縣竹北市大學段第○○○建號至第○○○建號之『其他登記事項』內之信託財產『委託人：○○○』登記之效力，應停止執行。」。依訴願法第93條第1項規定，原行政處分之執行，除法令另有規定外，不因提起訴願而停止等語。

理 由

- 一、按「登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告15日。」、「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」、「受託人依信託法第9條第2項取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料。登記機關辦理登記時，應依第130條至第132條規定辦理。」、「信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。」土地登記規則第72條、第84條、第127條、第130條第1項定有明文。
- 二、次按「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，登記機關不得逕為塗銷登記。」、「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、申請人身分證明文件。五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」、「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。」、「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。」土地登記規則第 7 條、第 34 條第 1 項、第 57 條第 1 項第 3 款、第 144 條第 1 項定有明文。

三、復依最高行政法院 101 年度判字第 341 號判決意旨略謂：「…『純屬登記機關之疏失而錯誤之登記』，係指登記錯誤係出於登記機關明顯易見之疏失而言，苟登記錯誤非屬明顯易見，而須經調查事實或涉及法令疑義解釋始足認定者，自不在此得塗銷登記之列。」及最高行政法院 106 年度判字第 256 號判決意旨略謂：「…依土地登記規則規定登記之土地權利，限於不涉及私權爭執，或登記證明文件經主管機關認定係屬偽造，或純屬登記機關之疏失而錯誤之登記之情形，縱該項登記存有應予塗銷之事由，亦應經法院判決塗銷確定，登記機關始得予塗銷；從而土地登記規則第 144 條規定係為解決無法依同規則第 7 條規定經由民事法院確定裁判予以塗銷之錯誤登記情形而設，則縱屬登記機關疏失而錯誤之登記，如其應否塗銷涉及私權爭執應經民事法院裁判予以確定者，即應不許逕由登記機關依土地登記規則第 144 條第 1 項規定予以塗銷其登記。」。

四、卷查訴願人主張其為該信託財產之原委託人，新竹縣竹北地政事務所 111 年 5 月 10 日收件竹北字第 78240 號建物所有權第一次登記登記事項，侵害訴願人之權利或利益等語。經查新竹縣竹北地政事務所 111 年 5 月 10 日受理建物所有權第一次登記，申請人即起造人○○○○，檢附新竹縣政府核發之(111)府使字第 00095 號使用執照，並附具信託契約書等文件，證明系爭建物為信託財產，且於登記申請

書備註欄載明：「本案確為信託財產，委託人：○○○、○○○；受託人：○○○」，原處分機關經審核使用執照、測量成果圖、身分證明文件等文件，起造人確係○○○無誤後，依土地登記規則第 84 條準用第 72 條規定辦理公告，自民國 111 年 5 月 24 日公告至同年 6 月 8 日期滿，公告天數 15 天，公告期間未有人依土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款規定提出異議，於公告期滿無人異議後辦理登記，再依同規則第 130 條第 1 項規定，於建物登記簿記明信託財產、委託人姓名及信託內容詳信託專簿等字樣，於 111 年 6 月 10 日登記完畢，核與土地登記規則第 72 條、第 84 條、第 127 條、第 130 條第 1 項規定相合，尚無違誤。

五、次查訴願人主張原信託契約載明不得轉讓權利，京城公司與其他公司所訂契約未經訴願人同意，不生效力，故該土地登記事項應予撤銷云云。按法務部 110 年 12 月 17 日法律字第 11003514980 號函示說明四略以：「…續建契約書第 1 條第 2 款規定…，似涉及信託受益人之變更，然依…翔○建設開發股份有限公司(委託人)及京○國際建築經理股份有限公司(受託人)之不動產信託契約書第 2 條第 6 款，已有『受益權不得轉讓』之約定，是以，前開續建協議書之內容如為受益人變更之意思者，則此協議是否與上述信託契約內容有所扞格？以上因涉及具體個案事實認定，及本案信託目的與信託契約當事人對於契約約定之真義解釋，…當事人間如就信託契約之解釋發生爭議，仍宜循司法途徑解決之。」經查系爭登記係由新竹縣竹北地政事務所辦理登記完畢，並無登記錯誤之情事，自無土地登記規則第 144 條第 1 項規定之適用。至訴願人與參加人間對於原信託契約之解釋發生爭議，純屬雙方私權爭議，仍宜循司法途徑解決之，如其應否塗銷涉及私權爭執應經民事法院裁判予以確定者，即應不許逕由登記機關依土地登記規則第 144 條第 1 項規定予以塗銷其登記，上揭最高行政法院 101 年度判字第 341 號判決意旨及最高行政法院 106 年度判字第 256 號判決意旨可資參照，訴願人主張，容有誤解。

六、末查又訴願人請求停止原處分之執行一節。按訴願法第 93 條第 1

項及第 2 項規定：「原行政處分之執行，除法律另有規定外，不因提起訴願而停止（第 1 項）。原行政處分之合法性顯有疑義者，或原行政處分之執行將發生難以回復之損害，且有急迫情事，並非為維護重大公共利益所必要者，受理訴願機關或原行政處分機關得依職權或依申請，就原行政處分之全部或一部，停止執行（第 2 項）。」，而所謂「原處分或決定之執行，將發生難以回復之損害，且有急迫情事」，係指「須有避免難以回復損害之急迫必要性」，而所謂「難以回復之損害」係指其損害不能回復原狀，或不能以金錢賠償，或在一般社會通念上，如為執行可認達到回復困難之程度而言。查本件原處分並無合法性顯有疑義、執行後將發生難以回復之損害，或不能以金錢賠償損害等情事，訴願人訴請停止原處分之執行，與訴願法第 93 條第 2 項規定之停止執行要件不合，併予指明。是以，揆諸首揭法令規定，原處分機關之處分尚無違誤，應予維持。至於訴辯雙方其餘主張核與本決定結果不生影響，爰不另予論述，附此敘明。

七、綜上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項之規定，決定如主文。