

臺灣新竹地方法院民事判決

113年度國字第9號

原告 翔崴建設開發股份有限公司

法定代理人 李協成

訴訟代理人 林智育

被告 新竹縣竹北地政事務所

法定代理人 陳富源

訴訟代理人 魏順華律師

上列當事人間國家賠償事件，本院於民國114年10月23日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按依國家賠償法請求損害賠償時，應先以書面向賠償義務機關請求之；賠償義務機關拒絕賠償，或自提出請求之日起逾30日不開始協議，或自開始協議之日起逾60日協議不成立時，請求權人得提起損害賠償之訴，國家賠償法第10條第1項、第11條第1項前段分別定有明文。查原告主張其向被告新竹縣竹北地政事務所（下稱竹北地政）請求國家賠償，其於起訴前已依國家賠償法（下稱國賠法）第10條第1項規定，於民國（下同）112年11月14日以書面向該機關提出賠償請求，經竹北地政於112年12月13日以地所登字第1120005375號函並檢附拒絕賠償理由書拒絕賠償（見本院卷一第35至40頁），是原告提起本件國家賠償訴訟，核與前開規定相符，自應准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

01 (一)其與訴外人京城國際建築經理股份有限公司(下稱京城建經
02 公司)就新竹縣○○市○○段000地號土地興建住宅工程於
03 民國(下同)106年8月16日簽訂「委任契約書」、同年9月1
04 2日簽訂「不動產信託契約書」及同年9月19日簽訂「不動產
05 信託增補契約書」,該建案已達主要結構完成程度。詎料,
06 不動產信託受託人京城建經公司未經原告同意下於109年3月
07 12日擅將前揭住宅工程(竹北市「松下新宿」建案,下稱系
08 爭建案)交由鎮暘建設股份有限公司(下稱鎮暘公司)執行
09 續建,並由京城建經公司、台灣松下營造股份有限公司(下
10 稱松下營造公司)及鎮暘公司簽訂「續建協議書」及「信託
11 契約書」,但鎮暘公司與松下營造公司未實際出資,無法原
12 始取得建物所有權,不該為信託委託人,京城建經公司竟於
13 111年5月10日向被告申請建物第一次登記,被告未實質審
14 查,於111年6月10日准予信託受託人京城建經公司以「鎮暘
15 公司」及「松下營造公司」為信託委託人之身分辦理第一次
16 建物登記(下稱系爭登記),被告所為系爭登記與登記原因證
17 明文件所載之內容明顯不符而為錯誤登記,且此登記錯誤並
18 非原告所致,造成原告至少新臺幣(下同)165萬元之實際
19 積極損害,原告爰依土地法第68條第1項及國家賠償法第10
20 條第1項之規定,請求被告給付原告165萬元及自國家賠償請
21 求書送達(112年11月14日)翌日起至清償日止之遲延利
22 息。

23 (二)原告就系爭登記於111年7月7日向新竹縣政府提出訴願及停
24 止執行系爭登記處分之聲請,被告曾於111年7月15日以北地
25 所登字第1110003181號函表示,土地登記效力因委託人1份
26 未臻明確前,信託財產之管理方式悉影響後續不動產處分行
27 為之效力將發生難以回復之效力為由,於訴願期間「停止執
28 行原登記行政處分之效力」。惟被告於收受京城建經公司發
29 送之律師函後,在知悉違背信託法、民法相關法令及函釋
30 下,於112年8月25日以北地所登字第1110003855號函表示變
31 更為訴願期間「不為停止後續不動產登記之執行」。新竹縣

01 政府訴願審議委員會111年9月2日駁回訴願，原告不服訴願
02 決定，遂向臺北高等行政法院提起行政訴訟，目前尚未終結
03 (案號：111年度訴字第1365號)。

04 (三)被告就建物不動產信託之「委託人及受益人登記」應負實質
05 審查責任，如有登記錯誤，應負損害賠償責任：

06 1、參照最高法院民事大法庭110年度台上大字第3017號裁定及
07 臺灣高等法院暨所屬法院84年度法律座談會民事類第16號、
08 最高法院74年度第二次民事庭會議決議等實務見解，被告於
09 111年6月10日所為之系爭登記雖非土地總登記，被告如未依
10 法實質審查，導致「權利變更登記」(含建物所有權第一次
11 登記)有錯誤，仍應依據土地法第68條第1項之規定負損害賠
12 償責任。又依據內政部104年1月23日內授中辦地字第143010
13 82號函釋之意旨，受託人利用處分興建資金興建建物，該建
14 物仍屬信託財產範疇。登記機關辦理第一次建物登記時，於
15 建物所有權部其他登記事項欄記明為信託財產，委託人之姓
16 名或名稱，信託內容詳信託專簿，即對外公示委託人為建物
17 出資者，原始取得建物所有權，並取得建物處分、管理、使
18 用、收益等權限，登記名義人(即信託受託人)係因信託關係
19 而登記為所有權人之法律效果。查京城建經公司雖基於信託
20 受託人而提出109年3月12日續建契約書，證明鎮暘公司為信
21 託關係之委託人，並於附件提出「信託專戶支出明細表」作
22 為出資興建之證明云云。惟觀諸「信託專戶支出明細表」內
23 之支出明細，全部資金之支出時點為自106年10月5日起至10
24 8年1月7日，合計出資248,767,777元。然而鎮暘公司及松下
25 營造公司係自109年3月12日才接手續建，信託專戶支出明細
26 表內支出之全部資金，應非鎮暘公司及松下營造公司實際出
27 資，不得依據前揭內政部104年1月23日內授中辦地字第1043
28 01082號函意旨辦理系爭登記。被告既無法依據現有資料認
29 定鎮暘公司及松下營造公司有實際出資行為，應無法原始取
30 得建物所有權，如此何來登記成為「信託委託人」？且被告
31 並未要求信託受託人京城建經公司說明鎮暘公司及松下營造

01 公司實際出資情形，亦未要求提出鎮暘公司出資證明，登記
02 事項與登記原因證明文件所載之內容明顯不符，被告並未盡
03 實質審查之責，系爭登記顯有錯誤至明。

04 2、又109年3月12日簽訂之續建協議書第1條第2項及第2條分別
05 約定：「…乙方(即鎮暘公司)應概括承受翔歲建設於原委任
06 契約書及信託契約(包括增補契約書)、債權讓與暨擔保契約
07 及工程款債權讓與契約約定之所有權利義務，以順利履行本
08 專案，…如因本案或續建工程所額外衍生之權利及義務，相
09 關費用及丙方(即京城建經公司)續建相關衍生之成本、費
10 用、稅捐雜費均由乙方(即鎮暘公司)負責」、「丙方(即京
11 城建經公司)應於簽立本協議時配合辦理起造人變更予甲、
12 乙雙方(即松下營造公司、鎮暘公司)，甲、乙雙方同意於辦
13 理起造人權利變更時，一併辦理起造權利信託予丙方(即京
14 城建經公司)」。是以，109年3月12日之續建協議書核其性
15 質包含：(一)京城建經公司以其原為「原委任契約書」及「不
16 動產信託契約書」債務人(即受託人)之身分將原翔歲公司之
17 權利義務(包含信託受益權)轉讓與鎮暘公司；(二)京城建經公
18 司以其原為「信託契約」受託人之身分將興建工程續建工程
19 之成本、費用、稅捐雜費約定均由鎮暘公司負責(即屬債務
20 承擔之性質)；(三)興建工程起造權利轉讓與鎮暘公司、松下
21 營造公司，並辦理起造權利信託與京城建經公司(即屬債權
22 讓與之性質)。按翔歲公司與京城建經公司間之「不動產信
23 託契約書」第2條第2項、第2條第3項及第2條第6項分別約
24 定：「乙方(即為翔歲公司)為本信託契約之起造權利、興建
25 中或完工後建物之委託人」、「丙方(即京城建經公司)為本
26 信託契約土地、起造權利、興建中或完工後建物之受託
27 人」、「甲、乙雙方(即土地所權人及翔歲公司)為本信託契
28 約之受益人，本專案受益權不得轉讓」在案。是以，翔歲公
29 司與京城建經公司間簽訂之「不動產信託契約書」為「自益
30 信託」性質，且受益權不得轉讓第三人。次按，信託法第3
31 條本文規定之反面解釋，自益信託之委託人於信託成立後，

01 得變更受益人。又信託關係之成立，除受託人須依信託本
02 旨，為受益人之利益或為特定之目的，積極管理或處分信託
03 財產外，尚須委託人將財產權移轉或為其他處分，故有認
04 為，信託關係之委託人，乃創設信託關係之人，信託關係存
05 續中，委託人無從變更。在委託人兼為受益人時，委託人係
06 讓與其受益權，使受讓人繼受委託人之受益權，即繼受其為
07 委託人兼受益人之地位，而得行使委託人之權利，故仍屬受
08 益人之變更，而非委託人之變更(法務部107年6月13日法律
09 字第10703507910號函)。再者，新竹縣政府曾於110年11月5
10 日函詢法務部關於京城建經公司與鎮暘公司、松下營造公司
11 於109年3月12日簽訂續建協議書之信託疑義，法務部於110
12 年12月17日法律字第11003514980號函釋關於續建協議書第1
13 條第2款規定「…乙方(即鎮暘公司)應概括承受翔歲公司於
14 原委任契約書及信託契約(包括增補契約書)…之所有權利
15 及義務…」，涉及信託受益人之變更。然依翔歲公司(委託
16 人)及京城建經公司(受託人)之不動產信託契約書第2條第6
17 款，已有「受益權不得轉讓」之約定，是以，前開續建協議
18 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
19 託契約內容有所扞格?故京城建經公司與鎮暘公司、松下營
20 造公司於109年3月12日簽訂之「信託契約書」及「續建協議
21 書」並非單純委託人變更，實際已產生受益人變更之效果至
22 明。

- 23 3、再者，不動產信託契約書第2條第6項約定本專案受益權不得
24 轉讓，京城建經公司既與原告翔歲公司約定受益權不得轉
25 讓，即屬民法第294條第1項但書不得轉讓之債權，今「續建
26 協議書」京城建經公司與鎮暘公司約定「鎮暘公司應概括承
27 受翔歲建設於原委任契約書及信託契約(包括增補契約書)權
28 利讓與暨擔保契約之所有權利義務」一事，即屬「不得讓與
29 債權」之轉讓，不符民法第294條第1項之規定。又續建協議
30 書內容前言表明，續建協議書係依據不動產信託契約書所訂
31 定，不動產信託契約書第2條第6項既已明定「本專案受益權

01 不得轉讓」，鎮暘公司明白知悉此一約定自不得主張善意第
02 三人。又京城建經公司以其原為「原委任契約書」及「不動
03 產信託契約書」債務人(即受託人)之身分將翔歲公司之權利
04 義務(包含信託受益權及興建工程起造權利)轉讓與鎮暘公
05 司，信託契約之受益權並非京城建經公司所有，自屬無權處
06 分之行為，非經翔歲公司之承認，不生效力。今翔歲公司既
07 已拒絕承認，自始不生轉讓「原委任契約書」及「不動產信
08 託契約書」權利義務讓與鎮暘公司之效力。退步言之，縱使
09 翔歲公司因故無法完成續建，京城建經公司應依據不動產信
10 託契約書第5條第7項、第8項、第9項及不動產信託增補契約
11 書」第1條之約定辦理續建。翔歲公司及地主僅同意松下營
12 造公司優先配合執行續建，京城建經公司始有權代理原告翔
13 歲公司及地主簽訂續建契約。又「不動產信託契約書」第2
14 條第6項約定「本專案受益權不得轉讓」，顯見翔歲公司並
15 未事先同意授權京城建經公司得將信託契約之受益權轉讓予
16 鎮暘公司，翔歲公司既無承認之行為，原信託契約受益權轉
17 讓，對翔歲公司不生效力。再者，鎮暘公司與京城建經公司
18 簽訂「續建協議書」已知悉不動產信託契約書」第2條第6項
19 「本專案受益權不得轉讓」之約定，鎮暘公司並非善意第三
20 人，自無法依據民法第169條主張原告應負表見代理責任。

21 4、又續建協議書內京城建經公司以其原為「信託契約」受託人
22 之身分將興建工程續建工程之成本、費用、稅捐雜費約定均
23 由鎮暘公司負責，即屬將續建工程之債務改由鎮暘公司承
24 擔。然該續建協議書並未有原債權人翔歲公司之同意，依據
25 民法第301條之規定，續建協議書對於原告公司不生任何效
26 力。

27 5、被告既已知悉系爭建物為信託財產，依據法務部99年6月22
28 日法律字第0999022519號函、內政部內授申辦地字第099004
29 5528號函釋之意旨，於「信託關係存續中」受託人具有抵押
30 權人地位，將擔保債權金額增加時，被告地政機關就需要審
31 查受託人有無遵守信託法第35條第1項之忠實義務，且已知

01 悉「順利完工建物」為「信託財產」範圍。更何況本案有續
02 建及不動產之信託受益權及建物起造權利亦同時轉讓，將造
03 成原告公司不動產建物受益權及建物起造權利喪失之狀況，
04 依據「舉輕明重」之法理，被告更應實質審查京城建經公司
05 應遵守信託法第35條第1項之忠實義務，甚至應命京城建經
06 公司提出原告公司書面同意，以符合鎮暘公司依市價取得者
07 證明之要件。

08 6、綜上所述，續建協議書內京城建經公司將信託契約受益權轉
09 讓與鎮暘公司之約定，除涉及原告公司與京城建經公司間之
10 不動產信託約定受益權不得轉讓第三人外，被告審查系爭登
11 記時豈能不審查該信託受益權及建物起造權利轉讓之法律行
12 為是否有效？京城建經公司是否有權處分信託受益權及建物
13 起造權利轉讓？是否有權代理信託受益權及建物起造權利轉
14 讓？所轉讓之債權是否可以轉讓？而置民法第118條、第170
15 條、第294條及第297條而不顧？被告豈可在知悉法務部110
16 年12月17日法律字第11003514980號函釋，說明涉及信託受
17 益人之變更後，仍可罔顧法務部之專業法律意見。且被告之
18 實質審查法律行為合法性義務，不因受託人京城建經公司因
19 處分信託財產，而取得之銷售金額，仍屬信託財產而免除被
20 告之審查義務。再者，依據續建協議書之內容，鎮暘公司或
21 京城建經公司有無依據民法第297條之規定通知原告公司，
22 有無生債權讓與之效力，被告亦未進行調查或要求京城建經
23 公司說明，也未依據行政程序法第102條之規定，給予原告
24 陳述意見之機會，被告就審查續建協議書是否已生債權讓與
25 效力一事，未盡實質審查之責，系爭登記事項與登記原因證
26 明文件所載之內容不符，顯有登記錯誤之情，至為灼然。

27 (四)被告疏於實質審查續建協議書之受益權讓與並變更起造人的
28 時間點在系爭建案工程進度已達主要結構完成之後(即107年
29 6月19日建物封頂後)，登記事項與登記原因證明文件所載
30 內容不符：

31 1、按建築物得依建築法第55條第1項第1款規定為起造人變更

01 者，應以主要結構體工程尚未完成之建築物為限，以維公
02 益，主要結構體完成之建築物其權利移轉，應依民法物權有
03 關之規定(內政部73年3月16日台內營字第213732號函)。次
04 按，建築物之整體工程，依建築法第70條應包括建築物之主
05 要構造、室內隔間及建築物之主要設備三者。是同法第8條
06 所定各項主要構造，僅為建築物整體工程之主要部分，故僅
07 主要構造完成，自不能謂為建築物整體工程完竣。內政部對
08 於依建築法第55條第1項第1款申請為起造人變更者，曾數函
09 規定以其「主要結構尚未完成」之建築物為限。唯此項規定
10 於主要構造體完成後，將建物所有權移轉時，其室內隔間及
11 建築物主要設備工程尚未完成者，為確定其完成工程之起造
12 責任歸屬，主管機關得查明其移轉約定。如約定由起造人繼
13 續完成者，則不生起造人變更問題，如約定由買受人或他人
14 為起造人繼續完成者，則准由各關係人會同辦理起造人變
15 更，以利建築管理(參照內政部74年8月20日台內營字第3371
16 18號函)。查新竹縣政府107年6月19日府工建字第107007841
17 1號函同意本興建工程案地上11層屋頂版勘驗備查，亦即本
18 建案工程進度已達主要結構完成。是以，依據上開內政部函
19 釋意旨，新竹縣政府於107年6月19日主要結構體完成後，除
20 有約定由買受人或他人為起造人繼續完成者，不得變更建案
21 之起造人。

22 2、觀諸新竹縣政府核發建物使用執照的過程，105年3月16日核
23 發之建造執照(105府建字第00163號)建造執照起造人為原
24 告，京城建經公司基於信託原因於106年10月3日向新竹縣政
25 府申請建造執照起造人變更，由原告公司變更為信託受託人
26 京城建經公司，此一前階段均屬合法辦理。惟於107年6月19
27 日主要結構體完成後，在不得變更起造人之情況下，京城建
28 經公司基於「續建協議書」於109年9月3日申請建造執照起
29 造人變更，先由京城建經公司變更為鎮暘公司、松下營造公
30 司，再由鎮暘公司、松下營造公司變更為京城建經公司，新
31 竹縣政府分別以109年10月22日府工建字第1093638834號函

01 及109年10月22日府工建字第1093638837號函同時核准前開
02 起造人變更。最後，新竹縣政府於111年3月31日核發之建物
03 使用執照111府(使)字第00095號，起造人登載為京城國際建
04 築經理股份有限公司陳明輝，但並未註記建物信託委託人及
05 受益人究竟為何人。新竹縣政府109年10月22日府工建字第1
06 093638834號函及新竹縣政府109年10月22日府工建字第1093
07 638837號函並未送達原告，且與原告利用網路「新竹縣建管
08 便民服務網」查詢系爭建案的使用執照資料，網頁資料內並
09 未顯示起造人變更資訊，原告無從知悉起造人違法變更。原
10 告基於相信新竹縣政府105年3月16日核發之建造執照(105府
11 建字第00163號)及基於信託原因於106年10月3日起造人由
12 「原告翔歲公司」變更為「京城建經公司」，未於原處分機
13 關公告15日內提出異議。顯見被告並未實質審查新竹縣政府
14 建築執照起造人變更及使用執照信託委託人及受託人關係，
15 是系爭登記有違法之情，至為明確。

16 3、又109年9月3日京城建經公司、鎮暘公司及松下營造公司雖
17 向新竹縣政府申請辦理起造人變更，新竹縣政府認定本建案
18 於105年9月29日申報開工後，已於107年6月19日府工建字第
19 1070078411號函同意本建案地上11層屋頂版勘驗備查(亦即
20 本建案工程進度已達主要結構完成)，建築物得依建築法第5
21 5條第1項第1款規定為起造人變更者，應以主要結構體工程
22 尚未完成之建築物為限。主要結構體完成之建築物其權利移
23 轉，應依民法物權有關之規定。新竹縣政府為確認「各關係
24 人會同起造人變更」之各關係人於信託關係之身份為何，曾
25 於109年6月24日以府工建字第1090004408號函詢內政部營建
26 署，顯見被告應審查「是否有約定由買受人或他人為起造人
27 繼續完成者」，始得准予信託受託人京城建經公司以鎮暘公
28 司及松下營造公司以信託委託人之身分辦理第一次建物登
29 記，被告怠於實質審查而做出系爭登記，系爭登記事項、登
30 記原因與證明文件所載之內容明顯不符。

31 4、111年4月21日新竹縣○○市○○段○○000地號土地登記謄本

01 一般註記事項登載：110年7月15日收件竹北字第 136250
02 號，禁止債務人翔威建設開發股份有限公司就其對第三人京
03 城國際建築經理股份有限公司之信託受益權為移轉或處分，
04 第三人亦不得對債務人上開請求權為交付或移轉行為等事由
05 之登記。顯見被告知悉前揭土地興建完工建物之不動產信託
06 委託人及受益人均為原告公司。是以，京城建經公司於111
07 年5月10日向被告申請建物所有權第一次登記時提出106年9
08 月12日不動產信託契約書、不動產信託增補契約書及委任契
09 約書及109年3月12日續建協議書及信託契約書供被告機關審
10 查，明顯可得知建物之信託委託人兼受益人由「林妍妤、李
11 協成、陳美蓉、王棟用及翔歲公司」變更為「鎮暘公司及松
12 下營造公司」。再者，林妍妤、李協成、陳美蓉、王棟用及
13 原告公司與京城建經公司所簽訂「不動產信託契約書」第2
14 條第6項明定「本專案受益權不得轉讓」，信託契約中契約
15 主體變動是否合法，被告本應實質審查京城建經公司有無遵
16 守信託法第35條第1項之忠實義務，其怠為審查而未命京城
17 公司提出原告公司書面同意，鎮暘公司並依市價取得者之證
18 明，系爭登記即有登記錯誤之違誤。

19 5、綜上所述，被告原應以信託契約主體變動合法性有問題，應
20 依土地登記規則第57條第1項第3款規定，以登記之權利人、
21 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
22 執為理由，駁回京城建經公司申請辦理第一次建物登記，始
23 屬合法。如認系爭登記合法，無異使行政機關免除實質審查
24 義務，並將被告怠於審查之責任，要求人民自行負擔，由人
25 民另行興訟解決紛爭，如此一來，行政機關何需有具備法律
26 素養之公務人員來審查登記處分之合法性。

27 (五)對被告答辯之陳述：

28 原告另於114年4月8日「民事補充理由(二)狀」主張略稱，
29 原告對京城建經公司雖得主張損害賠償請求權（包括受益權
30 給付不能損害賠償或信託法第23條違反信託本旨處分信託財
31 產損害賠償請求權），但原告對京城建經公司所得收取之債

01 權以該公司之實收資本總額（5,000萬元）為限，原告就超
02 過京城建經公司實收資本總額之損害仍無法受到填補，對於
03 原告而言仍屬財產總額減少，原告對於被告所得主張之損害
04 金額，自得扣除京城建經公司實收資本總額之數額，以計算
05 原告實際所受之損害。又關於原告於起訴狀內表明請求最低
06 金額新臺幣165萬元，因系爭建案合計120戶（包含1樓6戶及
07 2-11樓114戶）標的物不同，每戶請求金額均為1萬3,750元
08 （計算式165萬元÷120戶=1萬3750元/每戶）云云。

09 （六）查京城建經公司於111年10月13日以臺北台塑郵局第917號存
10 證信函告知原告「…信託受益權已呈現負數，已無剩餘信託
11 利益可受分配…」等語，顯見原告公司受有損害，至於原告
12 之積極損害金額，依據京城建經公司109年3月12日所提出之
13 續建契約書附件「信託專戶支出明細表」之支出明細，信託
14 帳戶內全部資金支出時間點為106年10月5日起至108年1月7
15 日止，合計出資248767,777元。該筆資金既非鎮暘公司及松
16 下營造公司所支出，該筆支出均為原告公司所支出無誤。但
17 因被告做出系爭登記，致原告公司無法取得建物第一次登記
18 之信託委託人及信託受益人之身份資格，造成原告公司因此
19 無法取得信託受益權，原告爰依民事訴訟法第244條第1項第
20 3款及第244條第4項之規定，僅先表明其全部請求之最低金
21 額165萬元之實際積極損害，待日後第一審言詞辯論終結前
22 再行補充擴張訴之聲明。為此，爰依土地法第68條第1項及
23 國家賠償法第10條第1項規定，請求被告給付原告165萬元及
24 自原告國家賠償請求書送達之翌日起至清償日止，按週年利
25 率5%計算之利息。並聲明：被告應給付原告1,650,000元，
26 及自112年11月15日起至清償日止，按週年利率5%計算之利
27 息；願供擔保請求准予宣告假執行。

28 二、被告則以：

29 （一）京城建經公司於111年5月10日申請建物所有權第一次登記
30 時，已依相關法令檢具應備之文件資料，被告依法審查公
31 告，於公告期滿無人異議後據以辦理登記，並無違誤：

01 1、按「申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請建
02 物第一次測量」、「申請建物所有權第一次登記，應提出使
03 用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建
04 物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件…」，土地
05 登記規則第78條前段、第79條第1項分別定有明文。次按
06 「受託人依信託法第9條第2項取得土地權利，申請登記時，
07 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
08 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
09 時，應依第130條至第132條規定辦理。」、「信託登記，除
10 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
11 項欄記明信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託
12 簿。」，土地登記規則第127條、第130條亦分別定有明文。
13 復按「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地
14 總登記程序」、「登記機關對審查證明無誤之登記案件，應
15 公告15日」，土地登記規則第84條、第72條亦各有明文。又
16 內政部102年1月3日內授中辦地字第1016652591號函略稱：
17 「…又同規則第 127條規定，受託人依信託法第9條第2項取
18 得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於
19 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
20 分資料，登記機關辦理登記時，應依第130條至第132 條規
21 定辦理。爰信託業擔任不動產開發案興建資金之受託人，就
22 以該資金興建取得之建築物為所有權第一次登記時，得檢附
23 信託契約及同規則第 34 條規定之證明文件申辦登記。」。
24 2、查，被告於111年4月8日收件受理建測字第5860號至7060號
25 辦理建物第一次測量，嗣於同年5月10日收件受理竹北字第7
26 8240號辦理建物所有權第一次登記，是由申請人京城建經公
27 司檢附下列文件：1、建物測量成果圖及「建物測量及標示
28 變更登記申請書」；2、共有部分權利範圍分配切結書；3、
29 京城建經公司變更登記表影本；4、新竹縣政府核發之(111)
30 府使字第00095號使用執照○○○○○○○○○○○○○○○○
31 ○○○門牌清冊)；5、松下營造公司變更登記表影本、鎮

01 暘公司變更登記表影本；6、109年3月12日簽訂之信託契約
02 書、同日簽訂之續建協議書等；7、106年9月12日簽訂之不
03 動產信託契約；8、106年9月19日簽訂之不動產信託增補契
04 約書等，據以申請建物所有權第一次登記。被告經審查申請
05 人京城建經公司所檢附新竹縣政府核發之(111)府使字第000
06 95號使用執照及身分證明文件，可知該等建物之起造人為
07 「京城國際建築經理股份有限公司陳明輝」，亦即申請人為
08 起造人；且再觀以附具之信託契約書等文件，亦知該等建物
09 為信託財產，而申請書之備註欄亦載明「本案確為信託財
10 產。委託人：鎮暘建設股份有限公司，統一編號00000000
11 (2~11樓114戶)。委託人：台灣松下營造股份有限公司，
12 統一編號00000000 (1樓6戶)；受託人：京城建築經理股
13 份有限公司，統一編號00000000。權利種類及範圍詳如切結
14 書，聲明非屬營業信託，且無信託業法第33條規定『經營不
15 特定多數人之信託』」等語，因此認符合前揭土地登記規則
16 及內政部函釋，乃根據土地登記規則第84條準用同法第72條
17 規定，於111年5月24日公告至同年6月8日期滿，於公告15日
18 期間內，未有人依土地登記規則第57條第1項第3款規定提出
19 異議，被告遂於期滿無人異議後辦理，同時依土地登記規則
20 第130條第1項規定，於建物登記簿記明信託財產、委託人姓
21 名及信託內容詳信託專簿等字樣，於同年6月10日登記完
22 畢，並無悖於法令可言。

23 3、本件係辦理『建物所有權第一次登記』（俗稱保存登記），
24 並非『信託登記』，故被告自應按照建物所有權第一次登記
25 應備文件暨相關法令為審查。佐以申請建物保存登記之相關
26 流程（含申請登記之主體、應備文件、公告程序及登記結
27 果），本件依京城建經公司申請登記時所檢附新竹縣政府核
28 發之(111)府使字第00095號使用執照，可知申請登記之該等
29 建物之起造人為「京城國際建築經理股份有限公司（代表
30 人）陳明輝」，可證申請人即起造人。另京城建經公司申請
31 登記時，依地政事務所函復之登記申請資料，可知其有檢附

01 1、建物測量成果圖及「建物測量及標示變更登記申請
02 書」；2、共有部分權利範圍分配切結書；3、京城建經公司
03 變更登記表影本；4、新竹縣政府核發之(111)府使字第0009
04 5號使用執照○○○○○○○○○○○○○○○○○○門牌清
05 冊)；5、松下營造公司變更登記表影本、鎮暘公司變更登
06 記表影本；6、109年3月12日簽訂之信託契約書、同日簽訂
07 之續建協議書等；7、106年9月12日簽訂之不動產信託契
08 約；8、106年9月19日簽訂之不動產信託增補契約書等，況
09 且，京城建經公司之申請書備註欄符合內政部前揭函示意旨
10 載明「本案確為信託財產。委託人：鎮暘建設股份有限公
11 司，統一編號00000000(2~11樓114戶)。委託人：台灣松
12 下營造股份有限公司，統一編號00000000(1樓6戶)；受
13 託人：京城建築經理股份有限公司，統一編號00000000。權
14 利種類及範圍詳如切結書，聲明非屬營業信託，且無信託業
15 法第33條規定『經營不特定多數人之信託』」。參以函復資
16 料所檢送之「新竹縣竹北地政事務所公告稿」，得徵該公告
17 期間為15日(自111年5月24日至111年6月8日止)，且公告
18 內容亦符合土地登記規則規定之公告事項。被告依土地登記
19 規則第130條規定，於公告期滿無人異議後，於建物登記簿
20 記明信託財產、委託人姓名及信託內容詳信託專簿等字樣，
21 於同年6月10日登記完畢，符合法令規定，要無原告所主張
22 登記錯誤等情。

23 (二)原告依土地法第68條第1項規定請求被告負損害賠償責任，
24 原告迄未舉證證明其主張被告登記錯誤乙情為真正：

25 1、按登記機關對申請土地登記原因所涉之私權糾紛，並無實質
26 審查權限，其權利歸屬之認定，應由司法機關經審理以裁判
27 確定之，此為權力分立之本質(最高行政法院110年度上字
28 第205號判決理由參照)；抑有進者，原告於起訴狀亦是認
29 「如有與登記事項有關而涉及私法上權利存否爭議時，因關
30 於人民私權之確定，屬國家司法權範圍，人民發生私權爭執
31 時，應循民事訴訟程序由民事法院確定之。」乙情。原告所

01 指「信託契約書」及「續建協議書」有關信託受益權之轉讓
02 是否合法乙節，涉及當事人間就信託契約之立約真義及解
03 釋，因攸關權利歸屬之認定，本應由爭議之當事人暨利害關
04 係人循司法途徑解決之。換言之，原告上開所稱登記原因之
05 證明文件因涉及信託契約解釋問題而為私權爭議範疇，被告
06 並無實質審查權限，原告卻指摘被告於受理系爭登記時，未
07 審查及此，應負土地法第68條之錯誤登記責任云云，難以憑
08 採。

- 09 2、至原告所檢附原證6即法務部110年12月17日法律字第110035
10 14980號函所示，其說明欄第四項後段所函復稱：「又依貴
11 府函附之附件3續建協議書第1條第2款規定『…乙方（即鎮
12 暘建設股份有限公司）應概括承受翔歲建設於原委任契約書
13 及信託契約（包括增補契約書）…之所有權利及義務，
14 …』，似涉及信託受益人之變更，然依貴府另附翔歲建設開
15 發股份有限公司（委託人）及京城國際建築經理有限公司
16 （受託人）之不動產信託契約書內容第2條第6款，已有『受
17 益權不得轉讓』之約定，是以，前開續建協議書之內容如為
18 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
19 所扞格？以上因涉及具體個案事實認定，及本案信託目的與
20 信託契約當事人對於契約約定之真意解釋（民法第98條規定
21 參照），爰請貴府參酌上開說明本於職權審認之。至於當事
22 人間如就信託契約之解釋發生爭議，仍宜循司法途徑解決
23 之。」等語，足稽原告所稱登記原因之證明文件，因涉及信
24 託契約解釋問題而為私權爭議範疇，被告並無實質審查權
25 限，即使原告所引用之前揭法務部函釋，亦同此見解。故原
26 告指摘被告於受理系爭登記時，未審查及此，應負土地法第
27 68條之錯誤登記責任云云，難以憑採。
- 28 3、繼者「土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得
29 向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證
30 明文件。」、「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面
31 敘明理由及法令依據，駁回登記之申請：…三、登記之權利

01 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
02 有爭執者。」，土地法第59條及土地登記規則第57條第1項
03 第3款分別定有明文。查，本件系爭建物所有權第一次登記
04 係自111年5月24日公告至同年6月8日期滿，原告於公告15日
05 期間內並未依土地法第59條第1項規定提出異議，亦無與申
06 請登記之法律關係有關之權利關係人加以爭執。則既無人異
07 議，被告自無從以「發生私權爭執」而逕依土地登記規則第
08 57條第1項第3款規定駁回京城建經公司之申請，迺原告事後
09 再爭執被告未實質審查而有違誤云云，自有可議。

10 4、另參諸最高法院101年度判字第341號判決理由，秉同一
11 法律精神，土地法第68條之「錯誤登記」，至少該登記錯誤
12 係屬明顯易見，如須經調查事實或涉及法令疑義解釋始足認
13 定者，自不在此「錯誤登記」之列。此外，盱衡我國地政機
14 關並非如部分國家係由司法機關擔任不動產審查機關而具備
15 實體調查權（例如德國由管理不動產之簡易法院為登記機
16 關；日本登記機關隸屬法務局，登記官係經過國家司法考試
17 合格錄用者，參見彰化地政謝搖明所著「淺談不動產登記之
18 審查方式」乙文），無法確實審認權利或事實真偽，所謂登
19 記錯誤應為明顯易見，執此一端，尤然。是以原證5「續建
20 協議書」第1條第2款由鎮暘公司概括承受原告於原委任契約
21 書及信託契約…之所有權利義務一節，與原證3「不動產信
22 託契約書」內容第2條第6款約定，是否有所扞格？關涉具體
23 個案事實認定及契約約定之真意解釋，有待調查審認，核與
24 「錯誤登記」之該登記錯誤係屬明顯易見者有別，原告殊不
25 宜以系爭登記結果於己不利，即指稱該登記為錯誤。

26 5、原告指稱其並未事先同意授權京城建經公司得將信託契約之
27 受益權轉讓予鎮暘公司，原信託契約受益權轉讓，對原告不
28 生效力等語，似謂原告始為系爭信託登記之受益人。然原告
29 至今未提出其為系爭信託登記受益人之司法判決，卻片面指
30 摘被告所為登記為錯誤，自難採酌。反之，由京城建經公司
31 曾委請律師發函予被告所檢附之臺灣臺北地方法院110年度

01 重訴字第547號民事裁定，可知原告曾於110年間具狀請求京
02 城建經公司返還信託財產，但因法院裁定命補繳第一審裁判
03 費101萬6,355元，卻未繳納而將訴訟撤回。亦即原告於京城
04 建經公司向被告申請辦理系爭建物所有權第一次登記以前
05 （約110年7月間左右），即知與京城建經公司存有信託爭
06 議，且知此等爭議屬民事私權糾紛，應循司法途徑解決，卻
07 撤回訴訟，甚至知悉被告公告之事，未於公告期間內提出異
08 議，事後再以私法上之理由向行政機關進行爭執，乃至對被
09 告提出國家賠償，誠非可取。

10 (三)原告指摘被告所為之登記為錯誤等各節，洵非有理由，被告
11 並此陳述意見：

12 1、原告對於本件登記處分『前提』之使用執照核發處分，並未
13 提出行政救濟，則被告依確定無爭議之使用執照記載辦理系
14 爭登記，於法有據：

15 查，建築執造准予歷次變更、及核發使用執照之主管機關乃
16 新竹縣政府，設若原告針對新竹縣政府准予建造執照之變
17 更、或掣發使用執照時有所不服，自應於變更或核發執照當
18 時，循行政救濟程序提出，不宜於本件主張或牽混作為請求
19 之原因事實，畢竟此非被告地政事務所之權責範圍。更遑
20 論，原告於兩造所涉行政訴訟（臺北高等行政法院高等行政
21 訴訟庭111年度訴字第1365號有關土地登記事件）113年12月
22 11日言詞辯論時，對於審判長問：「原告有無對本件原處分
23 前提之使用執照核發處分及對使用執照前提之變更建造執照
24 起造人處分提出行政救濟？」原告代表人據答：「原告只有
25 就原處分提起行政救濟，對其他處分均未救濟。」等語。亦
26 即對於建築執造起造人變更為京城建經公司及使用執照起造
27 人登載為京城建經公司，原告於知悉後均未提出行政救濟，
28 則被告根據無爭議之使用執照登載，將起造人京城建經公司
29 登記為建物所有權人，委無不合。

30 2、原告係於公告期滿『完成登記』後，始以訴願方式提出爭
31 執，卻指摘被告未駁回京城建經公司之登記申請為不合法云

01 云，顯無理由：

02 原告於起訴狀第16頁第九點以下內容主張略以：如有與登記
03 事項有關而涉及私法上權利存否爭議時，因關於人民私權之
04 確定，屬國家司法權範圍，人民發生私權爭執時，應循民事
05 訴訟程序由民事法院確定之。登記機關既非有權為終局認定
06 之司法機關，登記權利人所申請登記之權利是否確屬存在，
07 在未經有權認定機關確認前，尚不明確，登記機關即應駁回
08 登記之申請，並無准許與否之裁量權限云云，且引用臺北高
09 等行政法院111年度訴字第1233號判決為有利於己之證據。

10 然被告依法公告15日之期間內，原告並未提出異議，亦無與
11 申請登記之法律關係有關之權利關係人加以爭執，而是迨至
12 111年7月7日（公告期滿後1個月、登記完畢後27天）始具狀
13 向被告提出「訴願書暨原處分停止執行申請書」，並於書狀
14 內載明知悉原行政處分做成之日期為111年6月14日。準上而
15 論，被告作成行政處分時（111年6月10日），原告既尚未爭
16 執異議，則被告如何以「發生私權爭執」逕行駁回訴外人京
17 城經建公司之登記申請？

18 3、原告於113年8月27日庭呈「民事補充理由(一)狀」復主張略
19 稱被告一直強調有依法公告，然公告之內容並未明白揭露系
20 爭建物之信託委託人為何人，僅公告系爭建物之信託受託人
21 為京城建經公司；且原告於系爭建物公告期間亦曾親自至被
22 告機關詢問承辦人員，承辦人員告知原告「信託委託人」為
23 「翔歲公司」等語，原告方未於公告期間提出異議云云。但
24 本件建物屬信託財產，土地登記規則並未規定公告內容應揭
25 露信託委託人或其他信託內容關係資訊，蓋因，建物保存登
26 記之公告，是為確認所有權歸屬及有無異議，在信託財產，
27 登記名義人為信託受託人，公告對象即為信託受託人，信託
28 委託人僅為信託內部關係人，既非登記名義人，無需公告。
29 從而，原告指稱公告內容並未明白揭露系爭建物之信託委託
30 人為何人云云，殊有誤解。再者，原告法代李協成固曾向被
31 告人員諮詢有關建物所有權第一次登記之法令疑義，而被告

01 為一行政機關，工作日本即有提供地政法令之諮詢服務，故
02 所屬人員對於李協成之諮詢，自會本於為民服務而予以答
03 覆，但絕無告知「建物登記之信託委託人及受益人為『翔崴
04 公司』」乙情，原告所言並非事實，請其舉證證明。抑且，
05 原告於行政訴訟事件中所提「行政訴訟綜合言詞辯論意旨
06 狀」，係主張因公告內未揭露「信託委託人及信託受益人」
07 為「鎮暘建設股份有限公司」及「台灣松下營造股份有限公
08 司」，致其誤認「信託委託人及信託受益人」為「翔崴建設
09 開發股份有限公司」等語，核與前開所聲稱是承辦人員告知
10 「信託委託人及受益人為翔崴公司」云云，前後顯然不符，
11 執此益見原告上開所稱「承辦人員告知」一情不實在。

12 4、復按以，土地登記規則第84條規定：「建物所有權第一次登
13 記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」；同規則第
14 73條規定：「前條公告，應於主管登記機關之公告處所為
15 之，其內容應載明下列事項：一、申請登記為所有權人或他
16 項權利人之姓名、住址。二、土地標示及權利範圍。三、公
17 告起訖日期。四、土地權利關係人得提出異議之期限、方式
18 及受理機關。」。由上得證，被告111年竹北字第78240號建
19 物所有權第一次登記之公告，業已符合土地登記規則第84條
20 準用同規則第73條規定之公告內容，原告以一己之解釋而片
21 面主張公告內容需揭露信託委託人及受益人等情，亦難逕
22 採。

23 5、原告就系爭建物所有權第一次登記提起訴願並請求停止執行
24 原行政處分乙案，被告於111年7月15日以北地所登字第1110
25 003181號函所檢附之訴願答辯書，於「理由及法令依據」欄
26 內第六點意見，稱：「本案建物因屬信託財產，其信託契約
27 之委託人身分存有爭議，於委託人身分未臻明確以前，恐信
28 託財產之管理運用方式權屬效力問題影響後續不動產處分行
29 為將發生難以回復之情形。是以，依訴願人之申請就訴願期
30 間原行政處分為停止執行」等語，似謂被告亦認原告之聲請
31 具法律上理由云云。惟查，被告所提訴願答辯書之答辯聲明

01 係「請求駁回訴願人之訴願」，即並未是認所為建物登記有
02 誤。況且，被告嗣以111年8月25日北地所登字第1110003855
03 號函，在說明欄第四至第六點內容，分別陳稱：「四、…其
04 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
05 託條款有私權爭執，仍應逕循司法途徑解決，尚非登記機關
06 （行政機關）所能審調查並裁定之。…」、「五、未查依土
07 地登記規則第61條、第141條規定及內政部47年10月28日台
08 (47)內地字第19180號函釋意旨，即申請停止他人不動產物
09 權移轉登記，應循司法程序訴請法院裁判，經法院囑託辦理
10 查封登記、假扣押登記或假處分預告登記後，始得為之，
11 …」及「六、…故茲依訴願法第93條第1項、第94條規定，
12 『行政爭訟不停止執行原則』，將第六點修改為於訴願人之
13 申請訴願期間不為停止後續不動產登記之執行。」。依上，
14 被告事後業已清楚敘明，原告就信託條款中之受益權轉讓等
15 爭執，應逕循司法途徑解決，在未經法院裁判前，原處分不
16 停止執行，故原告尚難再據此為有利於己之主張。

17 (四)原告對於究竟有多少信託財產價值、該信託財產是否受有損
18 害及實際損害為何等，均未舉證證明，卻逕為本件之請求，
19 實無理由：

20 1、原告雖主張稱依民事訴訟法第244條第1項第3款及同條第4項
21 之規定，僅先表明其全部請求之最低金額為新臺幣165萬元
22 之實際積極損害，待日後第一審言詞辯論終結前再行補充擴
23 張訴之聲明云云。惟本件所涉建物有新竹縣○○市○○段○
24 0000○號至第5404建號、及同段第5405建號至第5517建號等
25 百餘建物，則依原告之主張，其因各該建物所為系爭登記而
26 受之損害，理應非相同，而標的物既不同，損害賠償金額當
27 不可互為流用，如是，原告現所主張之最低賠償金額，究竟
28 是針對何標的物所為主張，理應舉證敘明，而非僅表明最低
29 請求金額即謂盡主張及證明之責。亦即，原告既主張受有損
30 害，並表明最低請求金額為165萬元，自應敘明其計算之依
31 據及證據為是。

01 2、原告主張受有損害無非以未經其同意，京城建經公司擅將信
02 託委託人變更為第三人臺灣松下及鎮暘公司，致其信託權益
03 受有損害。然查，前開兩造所涉行政訴訟，經法院通知京城
04 建經公司及鎮暘公司參加訴訟，而京城建經公司於113年6月
05 11日準備程序陳稱：「按照當時原告發生債權瑕疵到後來決
06 定續建並找鎮暘公司參與續建時，京城公司曾做暫結資料，
07 有確認過當時信託財產是負四億多的狀況，此建案目前尚未
08 全案結算完成，所以京城公司也無法確認原告基於信託關係
09 最後之受益權範圍有多少，但合理推測應為負值。抑有進
10 者，另一行政訴訟參加人鎮暘公司於同日準備程序亦陳稱：
11 「…原告一味主張信託契約之權益，但實際上完全沒有思考
12 其於107年發生債信跟拒往後無能力續建，原告應該承擔相
13 關建築融資、貸款契約與買賣契約的違約責任，後續也有債
14 權人陸續聲請強制執行。此部分於本件主張均不宜，因為會
15 牽涉信託權益結算，屬於私權爭執。」。是姑不論被告是否
16 有原告主張之責任原因，暫且根據京城建經公司及鎮暘公司
17 之主張，可知原告基於信託關係之受益權合理推測應為負
18 值，並原告所指受有損害事涉信託權益之結算。如是，原告
19 自應提出信託權益結算結果，以證明其確實受有損害、且損
20 害金額未自京城建經公司獲得清償或所獲清償尚有不足，始
21 有向被告請求國家賠償之可言。詎原告始終未提出上述證明
22 （證明信託財產結算結果，其確實受有損害，損害金額復為
23 165萬元以上），徒以受有損害至少165萬元為由，再以165
24 萬元除以120戶，即謂每戶之損害為1萬3,750元，在在難證
25 業盡舉證之責。

26 (五)「按因登記錯誤遺漏或虛偽，須因此受有實際損害，始得請
27 求該地政機關負損害賠償責任，此觀土地法第68條第1項前
28 段規定自明。被害人是否受有實際損害，應視其財產總額有
29 無減少而定；被上訴人貸款予吳生田等人而對之取得債權，
30 此項債權雖因上訴人漏載系爭抵押權設定登記而喪失擔保，
31 惟該債權仍屬存在，被上訴人之財產總額並未因此減少，於

01 其證明就系爭貸款追償無效果前，尚難認已受有實際損
02 害。」，有最高法院 94 年度台上字第 1167 號民事判決理
03 由可佐。被告仍主張並無原告所指稱錯誤登記之情事，即不
04 負本件損害賠償責任。但原告既主張先請求165萬元損害，
05 被告併此提出法律上抗辯（非被告是認有本件賠償損害之責
06 任）。亦即依原告之陳述，其認京城建經公司無權處分使其
07 受有損害，其對京城建經公司及其所謂非善意第三人之受讓
08 人即鎮暘公司暨松下營造公司，得請求返還信託財產，揆以
09 前揭實務見解，根據原告之主張陳述，其仍得對京城建經公
10 司等3人主張信託受益權存在及請求返還，其財產總額並未
11 因此減少，於其證明就系爭信託受益權追償無效果前，尚難
12 認已受有實際損害，原告遽行提起本件訴訟請求，應予駁回
13 等語。並聲明：原告之訴及假執行之聲請均駁回；如受不利
14 判決，請准供擔保免為假執行。

15 三、原告主張其與京城建經公司於106年8月16日就新竹縣○○市
16 ○○段000地號土地興建住宅工程簽訂委任契約書、同年9月
17 12日簽訂不動產信託契約書及同年9月19日簽訂不動產信託
18 增補契約書。嗣前揭不動產信託受託人京城建經公司於109
19 年3月12日將前揭住宅工程（下稱系爭建案）交由鎮暘公司
20 執行續建，並由京城建經公司、松下營造公司及鎮暘公司簽
21 訂續建協議書及信託契約書；嗣京城建經公司於111年5月10
22 日向被告申請建物第一次登記，被告審核相關使用執照、測
23 量成果圖、身分證明文件等文件，依土地登記規則第84條準
24 用第72條規定，自111年5月24日至同年6月8日辦理公告，因
25 公告期間未有人提出異議，於公告期滿無人異議後，於111
26 年6月10日分別就新竹縣○○市○○段○○○○○號至第5404
27 建號登載「其他登記事項：委託人：松下營造公司。信託財
28 產，信託內容詳如信託專簿依111年5月10日收件竹北字第78
29 240號辦理」及就新竹縣○○市○○段○○○○○號至第5517
30 建號之「其他登記事項：委託人：鎮暘公司。信託財產，信
31 託內容詳如信託專簿依111年5月10日收件竹北字第78240號

01 辦理」之第一次建物登記等情，業據提出委任契約書、不動
02 產信託契約、不動產信託增補契約書、信託契約書、續建協
03 議書、建物登記申請書、建物登記謄本在卷可稽(見本院卷
04 一第41至255頁)，並經本院依職權向新竹縣竹北地政事務所
05 調取111年4月8日建測字第5860號至7060號建物第一次測
06 量、111年5月10日竹北字第78240號建物第一次測量申請全
07 卷附卷供參(見本院卷三)，復為被告所不爭，自堪信原告此
08 部分之主張為真正。原告又主張鎮暘公司與松下營造公司未
09 實際出資，無法原始取得建物所有權，不應為信託委託人，
10 京城建經公司於111年5月10日向被告申請建物第一次登記，
11 被告未實質審查，准予信託受託人京城建經公司以鎮暘公司
12 及松下營造公司為信託委託人之身分辦理第一次建物登記，
13 所為系爭登記與登記原因證明文件所載內容明顯不符而為錯
14 誤登記，應對原告所受損害負賠償責任等語，惟為被告所否
15 認，並以前揭情詞置辯，是本件所應審究者厥為：被告准予
16 京城建經公司就系爭建物所有權辦理第一次登記，是否合
17 法，有無登記錯誤情事，被告是否應就系爭信託契約之權利
18 歸屬負實質審查義務？經查：

- 19 (一)按土地法第37條規定：「土地登記，謂土地及建築改良物之
20 所有權與他項權利之登記。土地登記之內容、程序、規費、
21 資料提供、應附文件及異議處理等事項之規則，由中央地政
22 機關定之。」土地登記規則第34條第1項規定：「申請登
23 記，除本規則另有規定外，應提出下列文件：一、登記申請
24 書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，其所有權狀或
25 他項權利證明書。四、申請人身分證明。五、其他由中央地
26 政機關規定應提出之證明文件。」第72條規定：「登記機關
27 對審查證明無誤之登記案件，應公告十五日。」第78條規
28 定：「申請建物所有權第一次登記前，應先向登記機關申請
29 建物第一次測量。但在中華民國一百零二年十月一日以後領
30 有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平面圖繪製及簽證
31 之建物標示圖辦理登記者，不在此限。」第79條第1項、第2

01 項規定：「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或
02 依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示
03 圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：一、區分所有建
04 物申請登記時，應檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部
05 分及基地權利應有部分之分配文件。二、區分所有建物之專
06 有部分，依使用執照無法認定申請人之權利範圍及位置者，
07 應檢具全體起造人之分配文件。三、區分所有建物之地下層
08 或屋頂突出物，依主管建築機關備查之圖說標示為專有部分
09 且未編釘門牌者，申請登記時，應檢具戶政機關核發之所在
10 地址證明。四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其
11 他證明文件。前項第三款之圖說未標示專有部分者，應另檢
12 附區分所有權人依法約定為專有部分之文件。」第84條規
13 定：「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地
14 總登記程序。」第127條規定：「受託人依信託法第九條第
15 二項取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文
16 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
17 委託人身分資料。登記機關辦理登記時，應依第一百三十條
18 至第一百三十二條規定辦理。」第130條第1項規定：「信託
19 登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其
20 他登記事項欄記明信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容
21 詳信託專簿。」。又內政部就信託業擔任不動產開發案興建
22 資金之受託人辦理建物所有權第一次登記一案，以102年1月
23 3日內授中辦地字第1016652591號函釋（下稱內政部102年1
24 月3日函釋）：「按申辦建物所有權第一次登記，申請人非
25 起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件，為土地登記
26 規則第79條第1項第4款所明定；又同規則第127條規定，受
27 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
28 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
29 財產為信託財產及委託人身分資料，登記機關辦理登記時，
30 應依第130條至第132條規定辦理。爰信託業擔任不動產開發
31 案興建資金之受託人，就以該資金興建取得之建築物為所有

01 權第一次登記時，得檢附信託契約及同規則第34條規定之證
02 明文件申辦登記。」經核上開函釋係內政部為協助下級機關
03 統一解釋法令而訂頒之解釋性規定，且未違反前揭規定，自
04 應為地政機關辦理相關事件所適用。

05 (二)次按土地登記規則第7條規定：「依本規則登記之土地權
06 利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機
07 關不得為塗銷登記。」第144條規定：「依本規則登記之土
08 地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新
09 登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明
10 核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽
11 造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。前項事實於塗
12 銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。」地籍測
13 量實施規則第279條規定：「申請建物第一次測量，應填具
14 申請書，檢附土地登記規則第七十九條所規定之文件辦理。
15 建物起造人向主管建築機關申請建物使用執照時，得同時檢
16 附建造執照、設計圖、申請使用執照之相關證明文件及其影
17 本，向登記機關申請建物第一次測量。依前二項規定繳驗之
18 文件正本，於繳驗後發還。」第280條規定：「申請建物第
19 一次測量時，得同時填具土地登記申請書件，一併申請建物
20 所有權第一次登記。」第281條規定：「依第二百七十九條
21 第二項申請辦理之建物第一次測量，申請人應於領取建物使
22 用執照後，檢附該建物使用執照提供登記機關核對，據以發
23 給建物測量成果圖。」第282條規定：「建物第一次測量，
24 應測繪建物位置圖及其平面圖。登記機關於測量完竣後，應
25 發給建物測量成果圖。」經查，京城建經公司為系爭登記申
26 請，業據其檢附申請書、建物測量成果圖及建物測量及標示
27 變更登記申請書、共有部分權利範圍分配切結書、京城建經
28 公司、松下公司、鎮暘公司之公司變更登記表、新竹縣政府
29 核發之(111)府使字第00095號使用執照、106年信託契約、1
30 06年增補契約、續建協議、109年信託契約、續建協議書等
31 件(見本院卷三全卷)，並於系爭申請書備註欄敘明：「本案

01 確為信託財產。委託人：鎮暘建設股份有限公司……、委託
02 人：台灣松下營造股份有限公司……；受託人：京城國際建
03 築經理股份有限公司……權利種類及範圍詳如切結書。聲明
04 非屬營業信託，且無信託業法第33條規定『經營不特定多數
05 人之信託』之字句，被告經審核上開相關使用執照、測量
06 成果圖、身分證明文件等文件，與土地登記規則第34條第1
07 項、第79條第1項、第2項規定相符，認起造人確係京城建經
08 公司無誤後，依土地登記規則第84條準用第72條規定辦理公
09 告，自111年5月24日公告至同年6月8日期滿，公告天數15
10 日，公告期間未有包括原告在內之任何人依土地登記規則第
11 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
12 登記，再依土地登記規則第130條第1項規定，於建物登記簿
13 記明信託財產、委託人姓名及信託內容詳信託專簿等字樣，
14 於111年6月10日登記完畢，核與前揭規定、內政部102年1月
15 3日函釋意旨並無不符，難認有何違誤。

16 (三)原告雖主張：106年信託契約第2條第6款業已載明受益權不
17 得轉讓，京城建經公司無權處分，且續建協議未通知原告，
18 自不生效力；京城建經公司與鎮暘公司所訂契約未經原告同
19 意，不生效力，被告應實質審查而未為，所為系爭登自屬違
20 法等語。惟查106年信託契約第2條第2項、第6項雖約定：
21 「二、乙方（指原告）為本信託契約之起造權利、興建中或
22 完工後建物之委託人。」「六、甲（指地主）、乙雙方為本
23 信託契約之受益人，本專案受益權不得轉讓。」原告雖依上
24 開約定取得「起造『權利』」，然依同契約第5條至第7條、
25 第9條等約定，系爭建物所需興建費用甚多，資金來源除原
26 告及地主自備資金外，其他大部分均係來自該契約丁方（即
27 裕融企業股份有限公司）之核貸融資，即此起造雖為權利，
28 亦係該契約之負擔，是如原告因故無法繼續興建或銷售時，
29 106年信託契約之當事人自得就此情況為補救之相關約定。
30 至於106年信託契約第2條第6項享有受益權之主體既係地主
31 及原告，參照信託法第3條之規定，此之所謂不得轉讓，容

01 係指地主、原告不得將其等受益權轉讓予他人，其目的係確
02 保合作興建專案得以順利完工，避免信託受益權移轉至無關
03 第三人手中而偏離原本信託目的，使法律關係複雜化。

04 (四)次依前揭土地登記規則第79條第1項規定，申請建物所有權
05 第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件
06 及建物測量成果圖或建物標示圖。查京城建經公司為系爭登
07 記申請，業已提出相關使用執照及建物測量成果圖，為兩造
08 所不爭。然使用執照上所載起造人為京城建經公司，應係承
09 繼建造執照所載之起造人，而該建造執照之起造人，則係京
10 城建經公司依106年信託契約受託人之身分而取得。原告雖
11 以本件建造執照之起造人，分別於106年10月3日、109年5月
12 19日、109年9月3日申請變更，被告並未實質審查新竹縣政
13 府建築執照起造人變更及使用執照信託委託人及受託人關係
14 云云。惟查建築執造之准予變更及核發使用執照之主管機關
15 乃新竹縣政府，如原告對新竹縣政府准予建造執照之變更、
16 或掣發使用執照有所不服，自應就新竹縣政府於前開行政處
17 分時提起行政程序救濟，核與被告無涉。原告亦不否認其並
18 未提起相關行政救濟，任令變更起造人後之建造執照，則被
19 告審核自變更起造人之建造執照承繼之相關使用執照為形式
20 審查，進而為系爭登記，自無不合。

21 (五)按土地法第68條第1項規定「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損
22 害者，由該地政機關負損害賠償責任。但該地政機關證明其
23 原因應歸責於受害人時，不在此限。」，係就職司不動產登
24 記事務之公務員不法侵害人民權利，由該機關負損害賠償責
25 任之規定，屬國家賠償法之特別規定，故人民因不動產登記
26 錯誤、遺漏或虛偽致受損害，而請求地政機關賠償時，該地
27 政機關應否負賠償責任及其賠償範圍，即應依該條規定定
28 之，不適用國家賠償法第2條之規定。又依土地登記規則第1
29 3條規定，所稱登記錯誤，係指登記事項與登記原因證明文
30 件所載之內容不符者；所稱遺漏，係指應登記事項而漏未登
31 記者。本件原告雖主張依最高法院民事大法庭110年度台上

01 大字第3017號裁定及臺灣高等法院暨所屬法院84年度法律座
02 談會民事類第16號、最高法院74年度第二次民事庭會議決議
03 等，被告就系爭登記未實質審查導致登記有誤，應依土地法
04 第68條第1項規定負損害賠償責任云云。惟查，土地登記機
05 關對於土地登記之申請，固應依申請人提出之文書及證明資
06 料，本於職權依法為審查，惟登記機關對申請登記原因所涉
07 之私法上法律關係，並無確認之權限，其權利歸屬之認定，
08 應由司法機關經由審判以裁判確定之。系爭登記所記載事項
09 與京城建經公司所檢具的登記原因證明文件之內容相符，並
10 無因被告疏失而為錯誤登記之情形，已如前述；至原告主張
11 其仍為信託契約之委託人云云，則係關乎相關信託契約關係
12 人間內部之私權爭議，應由民事法院確定，無從由被告機關
13 認定。至最高法院民事大法庭裁定110年度台上大字第3017
14 號揭示之「因登記錯誤遺漏或虛偽致受損害者，除非該地政
15 機關能證明其原因應歸責於受害人，否則即應負損害賠償責
16 任，不以登記人員有故意或過失為要件」，基礎事實與本件
17 事實不同，自難援為本件認事用法之依據，附此敘明。從
18 而，本件並無登記錯誤遺漏之情事，自難認原告有何損害，
19 故原告依土地法第68條第1項、國家賠償法第10條第1項規
20 定，請求被告為損害賠償，於法無據。

21 四、綜上所述，原告依土地法第68條第1項、國家賠償法第10條
22 第1項規定，請求被告給付原告165萬元及自112年11月15日
23 起至清償日止，按週年利率5%計算之利息，非屬正當，不應
24 准許。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請亦失所附麗，
25 應併予駁回。

26 五、本件事證已明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，經本院審究
27 後，或與本件之爭執無涉，或對本件判決結果不生影響，爰
28 不一一論駁，併予敘明。

29 六、據上論結，本件原告之訴為無理由，依民事訴訟法第78條，
30 判決如主文。

31 中 華 民 國 114 年 11 月 25 日

民事第一庭法官 楊明箴

01
02
03
04
05
06

以上正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如
委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中 華 民 國 114 年 11 月 25 日

書記官 郭家慧