

臺北高等行政法院判決

高等行政訴訟庭第五庭

111年度訴字第1365號

114年8月13日辯論終結

原告 翔崴建設開發股份有限公司

代表人 李協成（董事長）

被告 新竹縣竹北地政事務所

代表人 陳富源（主任）

訴訟代理人 林子盛

李晴瑜

參加人 京城國際建築經理股份有限公司

代表人 陳明輝

訴訟代理人 蔡雨辰 律師

參加人 台灣松下營造股份有限公司

代表人 田中一彥

參加人 鎮暘建設股份有限公司

代表人 周盟雄

訴訟代理人 蘇美玲 律師

上列當事人間有關土地登記事務事件，原告不服新竹縣政府中華民國111年9月2日縣府法訴字第1110902-1號訴願決定，提起行政訴訟，本院判決如下：

主 文

01 原告之訴駁回。

02 訴訟費用由原告負擔。

03 事實及理由

04 壹、程序事項：

05 一、本件被告代表人原為古永良，訴訟程序進行中變更為陳富  
06 源，茲據陳富源具狀聲明承受訴訟（本院卷一第421頁），  
07 核無不合，應予准許。

08 二、按行政訴訟法第111條規定：「（第1項）訴狀送達後，原告  
09 不得將原訴變更或追加他訴。但經被告同意或行政法院認為  
10 適當者，不在此限。……（第3項）有下列情形之一者，訴  
11 之變更或追加，應予准許：……二、訴訟標的之請求雖有變  
12 更，但其請求之基礎不變。」原告起訴時訴之聲明原為：訴  
13 願決定及原處分均撤銷（本院卷一第12頁），後追加備位聲  
14 明：確認原處分違法（本院卷二第380頁），本院審酌其追  
15 加備位聲明請求之基礎不變，亦不妨礙被告、參加人之防  
16 禦，應予准許。

17 三、參加人台灣松下營造股份有限公司（下稱松下公司）經合法  
18 通知，無正當理由未於言詞辯論期日到場，核無行政訴訟法  
19 第218條準用民事訴訟法第386條所列各款情事，爰依到場當  
20 事人之聲請一造辯論而為判決。

21 貳、事實概要：

22 一、緣原告代表人、訴外人○○○、○○○、○○○原為新竹縣  
23 竹北市大學段（下稱大學段）642地號土地所有人（下合稱  
24 地主），為於上開土地上興建住宅工程，與原告（與上開土  
25 地所有人同為委託人）、參加人京城國際建築經理股份有限  
26 公司（下稱京城公司）、松下公司及訴外人裕融企業股份有  
27 限公司（信託關係人，下稱裕融公司）於民國106年9月12日  
28 簽訂不動產信託契約（下稱106年信託契約），依該契約約  
29 定，參加人京城公司、松下公司分別為該契約受託人、專案  
30 承造人。嗣後參加人京城公司、松下公司、鎮暘建設股份有  
31 限公司（下稱鎮暘公司）另於109年3月12日簽訂信託契約書

01 (下稱109年信託契約)，約定依三方109年2月25日簽訂續  
02 建協議書(下稱續建協議，所載日期為109年3月12日)，參  
03 加人松下公司、鎮暘公司同意委託參加人京城公司依信託法  
04 及契約約定運用信託財產。

05 二、嗣參加人京城公司以系爭建物起造人之身分，檢附新竹縣政  
06 府(下稱縣府)核發之(111)府使字第00095號使用執照  
07 (下稱相關使用執照)，並附具109年信託契約等文件，證  
08 明系爭建物為信託財產，且於建物測量及標示變更登記申請  
09 書(下稱系爭申請書)備註欄載明：「本案確為信託財產，  
10 委託人：鎮暘建設股份有限公司……、台灣松下營造股份有  
11 限公司……；受託人：京城國際建築經理股份有限公司」，  
12 向被告申請系爭建物所有權第一次登記(下稱系爭登記申  
13 請)，被告於111年5月10日受理，經審核相關使用執照、測  
14 量成果圖、身分證明文件等文件，起造人確係參加人京城公  
15 司無誤後，依土地登記規則(下稱土登規則)第84條準用第  
16 72條規定辦理公告，自111年5月24日公告至同年6月8日期  
17 滿，公告天數15天，公告期間未有人依土登規則第57條第1  
18 項第3款規定提出異議，於公告期滿無人異議後辦理登記，  
19 再依土登規則第130條第1項規定，於111年6月10日將興建完  
20 成之建物辦理登記為大學段5398至5517建號建物(下合稱系  
21 爭建物)，並於建物登記簿記明信託財產、委託人姓名及信  
22 託內容詳信託專簿等字樣完竣(下稱原處分或系爭登記)。  
23 惟原告嗣後知悉系爭登記事宜，對於在其他登記事項內分別  
24 登記「委託人：台灣松下營造股份有限公司(竹北市大學段  
25 5398建號至5403建號)」及「委託人：鎮暘建設股份有限公  
26 司(竹北市大學段5404建號至5517建號)」表示不服，提起  
27 訴願經駁回後，遂提起本件訴訟。

28 參、本件原告主張：

29 一、被告應實質審查109年信託契約及續建協議之信託受益權轉  
30 讓之法律行為是否合法：

01 (一)依原告與參加人京城公司間106年信託契約第2條第2項、第3  
02 項、第6項約定，係自益信託性質，且受益權不得轉讓第三  
03 人。按信託法第3條規定之反面解釋，自益信託之委託人於  
04 信託成立後，得變更受益人。又信託關係之成立，除受託人  
05 須依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，積極管理  
06 或處分信託財產外，尚須委託人將財產權移轉或為其他處  
07 分，故信託關係之委託人，乃創設信託關係之人，信託關係  
08 存續中，委託人無從變更。在委託人兼為受益人時，委託人  
09 係讓與其受益權，使受讓人繼受委託人之受益權，即繼受其  
10 為委託人兼受益人之地位，而得行使委託人之權利，故仍屬  
11 受益人之變更，而非委託人之變更。

12 (二)再者，縣府曾函詢法務部關於本件續建協議之信託疑義，法  
13 務部則於110年12月17日法律字第11003514980號函釋（下稱  
14 法務部110年12月17日函）關於續建協議第1條第2款約定：  
15 「……乙方（即鎮暘公司）應概括承受翔歲公司於原委任契  
16 約書及信託契約（包括增補契約書）……之所有權利及義  
17 務，……」，涉及信託受益人之變更，然依106年信託契約  
18 第2條第6款已有受益權不得轉讓之約定，是以，續建協議之  
19 內容如為受益人變更之意思者，即與106年信託契約內容有  
20 所扞格，故參加人京城公司與鎮暘公司、松下公司簽訂之10  
21 9年信託契約並非單純委託人變更，實際已產生受益人變更  
22 之效果。

23 二、有關續建協議第1條第2項及第2條約定參加人京城公司將106  
24 年信託契約受益權轉讓與參加人鎮暘公司之約定，係屬不生  
25 效力之契約內容，理由分述如下：

26 (一)參加人京城公司以其原為委任契約書（係原告與參加人京城  
27 公司於106年8月21日簽訂）及信託契約債務人（即受託人）  
28 之身分將原告之權利義務（包含受益權）轉讓與參加人鎮暘  
29 公司，信託契約之受益權並非參加人京城公司所有，自屬無  
30 權處分之行為，非經原告之承認不生效力。今原告既已拒絕

01 承認，自始不生轉讓委任契約書及信託契約權利義務與鎮暘  
02 公司之效力。

03 (二)106年信託契約第2條第6項約定「本專案受益權不得轉  
04 讓」，即屬民法第294條第1項但書不得轉讓之債權，今參加  
05 人京城公司與鎮暘公司於續建協議約定「鎮暘公司應概括承  
06 受翔歲建設於原委任契約書及信託契約（包括增補契約書）  
07 權讓與暨擔保契約之所有權利義務」一事，即不符民法第29  
08 4條第1項之規定。又續建協議前言表明係依據106年信託契  
09 約所訂定，參加人鎮暘公司已明白知悉106年信託契約第2條  
10 第6項本專案受益權不得轉讓之約定，自不得主張為善意第  
11 三人。續建協議之內容未通知原告，依據民法第297條之規  
12 定，自始不生債權讓與之效力。

13 (三)退步言之，縱原告如因故無法完成續建，參加人京城公司應  
14 依據106年信託契約第5條第7項、第8項、第9項及不動產信  
15 託增補契約書（下稱106年增補契約）第1條之約定辦理。原  
16 告及地主僅同意參加人松下公司優先配合執行續建，參加人  
17 京城公司始有權代理原告及地主簽訂續建契約。

18 (四)經查，縣府107年6月19日府工建字第1070078411號函同意建  
19 案地上11層屋頂版勘驗備查，亦即建案工程進度已達主要結  
20 構完成，是依內政部73年3月16日台內營字第213732號函  
21 釋，主要結構體完成之建築物其權利移轉，應依民法物權有  
22 關之規定。惟觀諸續建協議附件之「本信託專戶支出明細  
23 表」之資料顯示，自108年1月7日最後一筆支付松下營造工  
24 程款新臺幣（下同）2千萬元後，並無任何款項支出，顯見  
25 參加人鎮暘公司及松下公司自109年3月12日簽訂續建協議之  
26 日起並無支付任何工程款項，自無依據民法物權有關規定移  
27 轉主要結構體完成建築物之權利。是以，109年3月12日簽訂  
28 之續建協議，並無法使參加人鎮暘公司及松下公司取得系爭  
29 建物之所有權，至為灼然。

30 (五)關於續建協議的續建條件是否存在一事，參加人京城公司雖  
31 提出108年1月25日華泰商業銀行（下稱華泰銀行）公告（下

01 稱華泰銀行108年1月25日公告)於107年12月28日及108年1  
02 月2日之跳票通知作為債信違約之主張等情。惟原告已在108  
03 年1月2日向○○○借貸款項700萬元、李協成450萬元、○○  
04 ○200萬元、○○○300萬元，108年1月3日向○○○50萬  
05 元、○○○300萬元，並匯入臺灣新光銀行受信託財產專  
06 戶，此有參加人京城公司111年6月6日製作之信託財產目錄  
07 暨信託財產收支計算表為憑，顯然前揭華泰銀行所公告之事  
08 實，原告縱有債信瑕疵業已改善處理，續建條件是否仍構  
09 成，顯有疑義。

10 三、參加人京城公司於111年5月10日申請系爭登記申請時，已將  
11 109年信託契約、續建協議提供被告審查，委託人、受益人  
12 變更為參加人鎮暘公司及松下公司，迥不相同，涉及信託受  
13 益人之變更；且參加人鎮暘公司及松下公司自109年3月12日  
14 簽訂續建協議之日起並無支付任何工程款項，無實際出資，  
15 自無續建之實；又法務部110年12月17日函說明本件涉及信  
16 託受益人之變更，惟被告罔顧法務部之專業法律意見，未盡  
17 審查義務，自不合法。

18 四、原處分純屬被告之疏失而錯誤登記，被告就京城公司提出10  
19 9年信託契約作為登記信託財產「委託人：台灣松下營造股  
20 份有限公司」、「委託人：鎮暘建設股份有限公司」之系爭  
21 登記申請，逕與作出准予登記之原處分，109年信託契約之  
22 基礎（即續建協議）既不合法，109年信託契約即失所附  
23 麗，原處分違法之處至為明顯，系爭建物之「其他登記事  
24 項」內之信託財產「委託人」應更正為原告始屬的論，自得  
25 依土地法第114條第1項第2款規定請求塗銷，惟因系爭建物  
26 均已因買賣而移轉登記予訴外人，是原告自得請求確認原處  
27 分違法。

28 五、是原告聲明：

29 (一)先位聲明：訴願決定及原處分均撤銷。

30 (二)備位聲明：確認原處分違法。

31 肆、被告則以：

01 一、關於被告是否應查證109年信託契約及續建協議之信託受益  
02 權轉讓之法律行為是否合法部分：

03 (一)系爭登記之申請人即參加人京城公司，案附縣府核發相關使  
04 用執照，並附具109年信託契約（私契）等文件，證明系爭  
05 建物為信託財產，且於登記申請書備註欄載明：「本案確為  
06 信託財產，委託人：鎮暘建設股份有限公司、台灣松下營造  
07 股份有限公司；受託人：京城國際建築經理股份有限公  
08 司」，本所經審核相關使用執照、測量成果圖、身分證明文  
09 件等文件，起造人確係參加人京城公司無誤後，依土登規則  
10 第84條準用第72條規定辦理公告，自111年5月24日公告至同  
11 年6月8日期滿，公告天數15天，公告期間未有人依土登規則  
12 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  
13 理登記，再依土登規則第130條第1項規定，於建物登記簿記  
14 明信託財產、委託人姓名及信託內容詳信託專簿等字樣，於  
15 同年6月10日登記完畢，尚無違誤。鑒於信託為私法行為，  
16 是以本件原告與參加人間之私人契約內部債權債務關係之爭  
17 執，宜應儘速循私法途徑解決，以維護權益。

18 (二)111年9月21日臺灣新竹地方法院111年度竹司調字第115號民  
19 事裁定，本件原告與參加人京城公司、鎮暘公司、松下公司  
20 等間請求塗銷建物信託登記等事件調解，蓋因原告聲請調解  
21 標的之法律關係及爭議情形，非兩造得以調解方式互相而得  
22 解決紛爭，且系爭建物上之信託登記法律關係存在於本件參  
23 加人間，原告並非該法律關係之權利義務歸屬主體，亦無從  
24 就該法律關係拋棄權利並與本件參加人相互讓步而合意成立  
25 調解，依法應由法院以裁判方式始得確認該法律關係存否，  
26 並應由法院以裁判方式始得創設、變更、消滅、形成之法律  
27 關係，故應由法院審判後就該法律關係是否確實存在以裁判  
28 確認之。

29 二、依106年信託契約第5條第7項約定，及參加人京城公司委託  
30 律師於111年8月17日函補充相關文件，故本件既經參加人京  
31 城公司申請為系爭登記完竣，參加人京城公司就後續信託財

01 產處分之事宜，有全權處分之決定權，嗣後縱發生有委託人  
02 變更之情事，尚不影響參加人京城公司就信託財產處分之權  
03 限。次以信託財產受益權轉讓係屬私法行為，倘信託各關係  
04 人就信託條款有私權爭執，仍應逕循司法途徑解決，尚非登  
05 記機關（行政機關）所能審認調查並裁定之。復查信託法第  
06 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  
07 財產權，仍屬信託財產，簡言之，參加人京城公司出售系爭  
08 建物，所得銷售金額，仍屬信託財產，倘原告之受益權經司  
09 法機關判決確定後，仍得依106年增補契約第4條規定，向受  
10 託人主張其應分配受益權之利益。

11 三、聲明：原告之訴駁回。

12 伍、參加人部分：

13 一、京城公司則以：

14 (一)被告辦理系爭登記，係審查相關使用執照、測量成果圖、身  
15 分證明文件等，確認起造人確為參加人公司無誤後，依土登  
16 規則第84條準用第72條規定辦理公告，自111年5月24日公告  
17 至同年6月8日期滿，合法公告15日且無人依土登規則第57條  
18 第1項第3款提出異議，乃依法辦理登記，並依土登規則第13  
19 0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  
20 託內容詳信託專簿、權利種類及範圍詳如切結書，聲明非屬  
21 營業信託，且無信託業法第33條規定經營不特定多數人之信  
22 託等字樣，於111年6月10日登記完竣等情，悉按土登規則第  
23 72條、第84條、第127條、第130條第1項及內政部102年1月3  
24 日內授中辦地字第1016652591號函（下稱內政部102年1月3  
25 日函）辦理，並無違法。

26 (二)原告並未在土登規則第72條規定之15日公告期間內異議，而  
27 係在被告已經依法完成系爭登記後，參加人京城公司接續申  
28 請辦理所有權移轉登記之際，原告始向被告對於系爭建物所  
29 有權第一次登記表示不服並提起訴願，惟依土登規則第144  
30 條第1項規定予以塗銷登記，係為解決無法依土登規則第7條  
31 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，

01 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  
02 爭執應經民事法院裁判予以確定者，則應不許逕由登記機關  
03 依上開規定予以塗銷。今原告係在公告期間期滿且系爭登記  
04 事務辦理完竣以後始表示不服，且其主要理由因涉及原告與  
05 參加人公司間信託契約解釋爭議問題，該等涉及信託私法契  
06 約解釋之爭執實非被告所能置喙，應交由普通法院民事訴訟  
07 程序認定始為正辦。

08 (三)106年信託契約第2條第6項所稱「本專案受益權不得轉讓」  
09 之約定，該受益權不得轉讓之限制主體應僅為該契約之甲  
10 (地主)、乙(原告)兩方，其目的在確保合作興建專案得  
11 以順利完工，避免信託受益權移轉至無關第三人手中而偏離  
12 原本信託目的，使法律關係複雜化。再者，參加人京城公司  
13 因於107年10月16日接獲參加人松下公司以副本函知原告有  
14 積欠工程款情事，復接獲預售屋價金信託受託人華泰銀行以  
15 108年1月8日華泰總信託字第1081860005號函(下稱華泰銀  
16 行108年1月8日函)副知原告於107年12月28日、108年1月2  
17 日發生存款不足退票8張支票(金額合計1億元)，因原告發  
18 生重大信用瑕疵事件，加以原告與訴外人亞洲建設股份有限  
19 公司(下稱亞洲公司)於107年10月間發生股權及建造執照  
20 買賣讓渡爭議事件(臺灣高等法院109年度重上字第571號民  
21 事判決參照)，亞洲公司未付清價款即取得原告股份並指派  
22 代表人辦理公司變更登記，但未於106年信託契約變更負責  
23 人印鑑，原告原代表人○○○及其配偶○○○更音訊全無，  
24 是參加人京城公司認原告已發生106年信託契約第15條第2項  
25 第3款「乙方已發生信用瑕疵且未於發生後3日內改善」之情  
26 事，依同契約第5條第7項：「如乙方(即原告)因故無法繼  
27 續興建或銷售(含預售)本專案時，甲(即地主)乙雙方同  
28 意於信託目的範圍內由丙方(即參加人京城公司)與丁方  
29 (即裕融公司)及戊方(即參加人松下公司)協商後，丙方  
30 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  
31 出租、出售事宜。丙方於此範圍內就信託財產有運用決定

01 權，不受本契約第5條第1項之限制，且得拒絕甲方雙方之運  
02 用指示。」及同條第8項至第10項之約定，由參加人京城公  
03 司會同參加人松下公司、裕融公司、華泰銀行召集多次續建  
04 會議後，確認建案完工、銷售較能保障全體利益而決議啟動  
05 續建，並將結果通知地主及原告，上開事實並經華泰銀行於  
06 108年1月25日官網公告在案。另依106年增補契約第1條約  
07 定，建案由參加人松下公司優先配合執行續建，嗣由參加人  
08 松下公司主導並偕同參加人鎮暘公司參與續建，並與參加人  
09 京城公司、裕融公司於109年3月12日簽訂續建協議、109年  
10 信託契約，參續建協議前言、第1條、第2條約定及109年信  
11 託契約前言、第5條之約定，均可知參加人京城公司於系爭  
12 登記申請時，已提出相關信託契約及附件等文件以資證明系  
13 爭建物確為信託財產，被告辦理系爭登記申請時，只需依土  
14 登規則相關規定審核使用執照、測量成果圖、身分證明文件  
15 及信託財產證明文件，並辦理公告15日無人異議期滿後，即  
16 得依法辦理登記完竣，並無違誤。

17 (四)聲明：原告之訴駁回。

18 二、參加人鎮暘公司則以：系爭登記申請時，係由參加人京城公  
19 司依內政部102年1月3日函內容所為，並由參加人京城公司  
20 於系爭申請書上簽章，並提出共有部分權利範圍分配切結  
21 書、受託人及委託人之公司變更登記表、相關使用執照等文  
22 件供審核，符合地籍測量實施規則（下稱地測規則）第279  
23 條第1項、第2項、第280條、第281條、第282條，並無違  
24 法。被告依相關規定審查後亦無違法，因而准予系爭登記，  
25 又被告亦無出於疏失而為錯誤登記之情事。雖原告引用法務  
26 部110年12月17日函為本件主張，惟該函示亦明載：「……  
27 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  
28 對於契約約定之解釋，……當事人間如就信託契約之解釋發  
29 生爭議，仍宜循司法途徑解決之」，是原告主張涉及私權爭  
30 執部分，並非被告所得審酌事項，而被告已完成登記之事

01 項，並無登記錯誤情事，自無土登規則第144條第1項之適  
02 用，並聲明：原告之訴駁回。

03 陸、上開事實概要欄所述之事實，為兩造所不爭執，並有訴願決  
04 定（訴願卷第505頁至516頁）、相關使用執照（原處分卷第  
05 24頁至38頁）、106年信託契約（原處分卷第40頁至52  
06 頁）、106年增補契約（原處分卷第54頁至56頁）、續建協  
07 議（原處分卷第58頁至63頁）、109年信託契約（原處分卷  
08 第64頁至67頁）、華泰銀行108年1月25日公告（原處分卷第  
09 130頁）、華泰銀行109年6月8日公告（原處分卷第131頁）  
10 等件附本院卷、訴願卷及原處分卷可稽，堪認與事實相符。

11 柒、本院之判斷：

12 一、按土地法第37條規定：「（第1項）土地登記，謂土地及建  
13 築改良物之所有權與他項權利之登記。（第2項）土地登記  
14 之內容、程序、規費、資料提供、應附文件及異議處理等事  
15 項之規則，由中央地政機關定之。」土登規則第34條第1項  
16 規定：「申請登記，除本規則另有規定外，應提出下列文  
17 件：一、登記申請書。二、登記原因證明文件。三、已登記者，  
18 其所有權狀或他項權利證明書。四、申請人身分證明。  
19 五、其他由中央地政機關規定應提出之證明文件。」第72條  
20 規定：「登記機關對審查證明無誤之登記案件，應公告十五日。」  
21 第78條規定：「申請建物所有權第一次登記前，應先  
22 向登記機關申請建物第一次測量。但在中華民國一百零二年  
23 十月一日以後領有使用執照之建物，檢附依使用執照竣工平  
24 面圖繪製及簽證之建物標示圖辦理登記者，不在此限。」第  
25 79條第1項、第2項規定：「（第1項）申請建物所有權第一  
26 次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建  
27 物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相  
28 關文件：一、區分所有建物申請登記時，應檢具全體起造人  
29 就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文  
30 件。二、區分所有建物之專有部分，依使用執照無法認定申  
31 請人之權利範圍及位置者，應檢具全體起造人之分配文件。

01 三、區分所有建物之地下層或屋頂突出物，依主管建築機關  
02 備查之圖說標示為專有部分且未編釘門牌者，申請登記時，  
03 應檢具戶政機關核發之所在地址證明。四、申請人非起造人  
04 時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。（第2項）前項第  
05 三款之圖說未標示專有部分者，應另檢附區分所有權人依法  
06 約定為專有部分之文件。」第84條規定：「建物所有權第一  
07 次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」第127  
08 條規定：「受託人依信託法第九條第二項取得土地權利，申  
09 請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當  
10 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  
11 關辦理登記時，應依第一百三十條至第一百三十二條規定辦  
12 理。」第130條第1項規定：「信託登記，除應於登記簿所有  
13 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  
14 產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。」內政部就  
15 信託業擔任不動產開發案興建資金之受託人辦理建物所有權  
16 第一次登記一案，以102年1月3日內授中辦地字第101665259  
17 1號函釋（下稱內政部102年1月3日函釋）：「按申辦建物所  
18 有權第一次登記，申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或  
19 其他證明文件，為土地登記規則第79條第1項第4款所明定；  
20 又同規則第127條規定，受託人依信託法第9條第2項取得土  
21 地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記  
22 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  
23 料，登記機關辦理登記時，應依第130條至第132條規定辦  
24 理。爰信託業擔任不動產開發案興建資金之受託人，就以該  
25 資金興建取得之建築物為所有權第一次登記時，得檢附信託  
26 契約及同規則第34條規定之證明文件申辦登記。」經核上開  
27 函釋係內政部為協助下級機關統一解釋法令而訂頒之解釋性  
28 規定，且未違反前揭規定，自應為地政機關辦理相關事件所  
29 適用。

30 二、次按土登規則第7條規定：「依本規則登記之土地權利，除  
31 本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得

01 為塗銷登記。」第144條規定：「（第1項）依本規則登記之  
02 土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之  
03 新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查  
04 明核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬  
05 偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。（第2項）  
06 前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註  
07 記。」地測規則第279條規定：「（第1項）申請建物第一次  
08 測量，應填具申請書，檢附土地登記規則第七十九條所規定  
09 之文件辦理。（第2項）建物起造人向主管建築機關申請建  
10 物使用執照時，得同時檢附建造執照、設計圖、申請使用執  
11 照之相關證明文件及其影本，向登記機關申請建物第一次測  
12 量。（第3項）依前二項規定繳驗之文件正本，於繳驗後發  
13 還。」第280條規定：「申請建物第一次測量時，得同時填  
14 具土地登記申請書件，一併申請建物所有權第一次登記。」  
15 第281條規定：「依第二百七十九條第二項申請辦理之建物  
16 第一次測量，申請人應於領取建物使用執照後，檢附該建物  
17 使用執照提供登記機關核對，據以發給建物測量成果圖。」  
18 第282條規定：「建物第一次測量，應測繪建物位置圖及其  
19 平面圖。登記機關於測量完竣後，應發給建物測量成果  
20 圖。」

21 三、原告先主張：其為該信託財產之原委託人，原處分侵害其權  
22 利或利益等情。經查，參加人京城公司為系爭登記申請，業  
23 據其檢附系爭申請書、共有部分權利範圍分配切結書、相關  
24 使用執照、參加人京城公司、松下公司、鎮暘公司之公司變  
25 更登記表、106年信託契約、106年增補契約、續建協議、10  
26 9年信託契約等件（原處分卷第5至66頁），其中於系爭申請  
27 書備註欄敘明：「本案確為信託財產。委託人：鎮暘建設股  
28 份有限公司……、委託人：台灣松下營造股份有限公司……；  
29 受託人：京城國際建築經理股份有限公司……權利  
30 種類及範圍詳如切結書。聲明非屬營業信託，且無信託業法  
31 第33條規定『經營不特定多數人之信託』」之字句，被告經

01 審核上開相關使用執照、測量成果圖、身分證明文件等文件  
02 文件，與土登規則第34條第1項、第79條第1項、第2項規定相  
03 符，認起造人確係參加人京城公司無誤後，依土登規則第84  
04 條準用第72條規定辦理公告，自111年5月24日公告至同年6  
05 月8日期滿，公告天數15日，公告期間未有包括原告在內之  
06 任何人依土登規則第57條第1項第3款規定提出異議，於公告  
07 期滿無人異議後辦理登記，再依土登規則第130條第1項規  
08 定，於建物登記簿記明信託財產、委託人姓名及信託內容詳  
09 信託專簿等字樣，於111年6月10日登記完畢，核與前揭規  
10 定、內政部102年1月3日函釋意旨並無不符，難認有何違  
11 誤。

12 四、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  
13 得轉讓，參加人京城公司無權處分，且續建協議未通知原  
14 告，自不生效力；次以續建協議的續建條件是否存在，參加  
15 人京城公司雖提出華泰銀行108年1月25日公告於107年12月2  
16 8日及108年1月2日之跳票通知作為債信違約之主張，惟原告  
17 已在108年1月2日向○○○借貸款項700萬元、李協成450萬  
18 元、○○○200萬元、○○○300萬元，108年1月3日向○○  
19 ○借貸50萬元、○○○300萬元，並匯入臺灣新光銀行信託  
20 財產專戶2千萬元，即是否發生106年信託契約第15條第2項  
21 第3款發生信用瑕疵且未於發生後3日內改善，致參加人京城  
22 公司得依同契約第5條第7款至第9款委任他人續建條件顯有  
23 疑義；參加人京城公司與其他公司所訂契約未經原告同意，  
24 不生效力，被告自應進行實質審查，竟未為之，故原處分自  
25 係違法，系爭登記自應予以撤銷，若已無從撤銷，亦得確認  
26 原處分違法云云。茲以：

27 (一)經核106年信託契約第2條第2項、第6項雖約定：「二、乙方  
28 (指原告)為本信託契約之起造權利、興建中或完工後建物  
29 之委託人。」「六、甲(指地主)、乙雙方為本信託契約之  
30 受益人，本專案受益權不得轉讓。」原告雖依上開約定取得  
31 「起造『權利』」，然依同契約第5條至第7條、第9條等約

01 定，原告系爭建物所需興建費用甚多，資金來源除原告及地  
02 主自備資金外，其他大部分均係來自該契約丁方（即裕融公  
03 司）之核貸融資，即此起造雖為權利，亦係該契約之負擔，  
04 是如原告因故無法繼續興建或銷售（含預售）時，106年信  
05 託契約之當事人自得就此情況為補救之相關約定，先此指  
06 明。至於106年信託契約第2條第6項享有受益權之主體既係  
07 地主及原告，參照信託法第3條之規定，此之所謂不得轉  
08 讓，容係指地主、原告不得將其等受益權轉讓予他人，其目  
09 的係確保合作興建專案得以順利完工，避免信託受益權移轉  
10 至無關第三人手中而偏離原本信託目的，使法律關係複雜化  
11 。

12 (二)依前揭土登規則第79條第1項規定，申請建物所有權第一次  
13 登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物  
14 測量成果圖或建物標示圖。本件參加人京城公司為系爭登記  
15 申請，業已提出相關使用執照及建物測量成果圖或建物標示  
16 圖之事實，為本件當事人所不爭執。然核相關使用執照上所  
17 載起造人為參加人京城公司，此應係承繼建造執照所載之起  
18 造人而生，然該建造執照之起造人，原係參加人京城公司依  
19 106年信託契約受託人之身分而取得，嗣參加人京城公司於  
20 109年5月19日依109年信託契約向縣府申報變更起造人（本院  
21 卷一第373至380頁），經縣府於先於109年10月22日府工建  
22 字第1093638834號函同意由參加人京城公司變更為參加人鎮  
23 暘公司、松下公司，再於同日府工建字第1093638837號函同  
24 意由參加人鎮暘公司、松下公司變更為參加人京城公司在案  
25 （原處分卷第132至133頁）。經本院詢及原告為何未於知悉  
26 上開起造人變更後提起相關行政救濟，原告先係陳稱：其最  
27 初不知上開建造執照起造人變更之過程等情。然核原告於本  
28 件113年3月26日期日陳稱：「原告109年8月5日有緊急書面  
29 通知新竹縣政府及工務處，結構體完成起造人不得變更。」  
30 復於113年11月18日陳稱：「（問：原告對先前建造執照之  
31 變更及使用執照是否未提起行政救濟？）我們有做一些法律

01 動作，大約在108、109年間向臺北地院聲請假處分及提起民  
02 事訴訟，民事訴訟因未繳納裁判費被駁回，但未提起行政救  
03 濟。」等語明確（本院卷二第153、467頁）。復經本院調取  
04 臺灣臺北地方法院(下稱臺北地院)110年度重訴字第547號返  
05 還信託財產民事事件全卷（下稱相關民案，按係本件原告於  
06 110年7月8日以本件參加人京城公司為被告所提起），確有  
07 原告上開陳述109年8月5日緊急聲明書函（主旨係原告申請  
08 縣府工務局「應不准建造執照辦理變更起造人），原告並於  
09 相關民案起訴書中詳述其知悉參加人京城公司於109年5月18  
10 日申報建造執照起造人變更過程之情事（相關民案卷第14至  
11 15頁），足認原告至遲於110年7月8日提起相關民案時，即  
12 知上述建造執照起造人變更之過程，卻未依限提起相關行政  
13 救濟，任令變更起造人後之建造執照發生不可再為爭訟之形  
14 式存續力，則被告審核自變更起造人之建造執照承繼之相關  
15 使用執照為形式審查，進而作成原處分，即難認有何違誤。

16 (三)復核106年信託契約前言約定：「甲（指地主）、乙（指原  
17 告）雙方為合作興建新竹縣竹北市大學段642地號一筆土地  
18 之住宅興建工程（以下簡稱本專案）完工之目的向丁方申請  
19 土地及建築融資在案，甲、乙雙方同意委託丙方（指參加人  
20 京城公司）為本專案不動產之信託受託人，為受益人之利益  
21 及信託目的而為之開發、管理及處分信託財產。為使本專案  
22 得以順利執行，爰經甲、乙、丙、丁（指裕融公司）、戊  
23 （指參加人松下公司）五方共同訂立本信託契約，……」第  
24 2條約定：「信託關係人：一、甲方為本信託契約之土地之  
25 委託人。二、乙方為本信託契約之起造權利、興建中或完工  
26 後建物之之委託人。三、丙方為本信託契約土地、起造權  
27 利、興建中或完工後建物之受託人。四、丁方為本專案之貸  
28 款融資機構。五、戊方為本專案之承造人。六、甲、乙雙方  
29 為本信託契約之受益人，本專案受益權不得轉讓。」第5條  
30 第1項、第7項至第9項約定：「信託財產管理及運用方法：  
31 （第1項）一、本信託財產之管理運用方法為單獨管理運

01 用，甲方同意丙方依乙方所指定營運範圍或方式妥善運用信  
02 託財產，除本契約另有約定外，丙方無運用決定權，甲、乙  
03 雙方且同意交付之財產係以丙方之名義信託登記為信託財  
04 產，並設立信託存款專戶以存放現金或存款管理本專案資  
05 金。……（第7項）七、甲，乙雙方同意信託期間內，信託  
06 財產之興建及銷售（含預售事宜），乙方並得委任他人辦  
07 理，丙方應配合辦理。惟如乙方因故無法繼續興建或銷售  
08 （含預售）本專案時，甲、乙雙方同意於信託目的範圍內由  
09 丙方與丁方及戊方協商後，丙方得自行或委任他人續建完  
10 成，並就興建完成之房地部分辦理出租、出售事宜。丙方於  
11 此範圍內就信託財產有運用決定權，不受本契約第五條第一  
12 項約定之限制，且得拒絕甲、乙雙方的運用指示。（第8  
13 項）八、丙方依前項約定自行或委任他人續建、續銷或處  
14 分，並就興建完成之房地部分辦理管理、出租、出售時，其  
15 所需費用全數由甲、乙雙方負擔，丙方並得逕自信託財產中  
16 扣除。（第9項）九、有前項情形發生時，甲、乙雙方及其  
17 委任之第三人應無條件配合將工程、房地及其相關資料之交  
18 付，若需用印之事宜（包含但不限於建築融資動撥、展期等  
19 一切相關事宜），甲、乙雙方同意授與代理權予丙方逕以其  
20 名義處理，並以本契約為授權之依據。」第15條第2項第3款  
21 約定：「二、乙方有下列情事發生時，視同無法繼續興建或  
22 銷售（含預售）本專案，並依第五條第七項至第十項之約定  
23 辦理；乙方並同意依第十一條第二項及第三項規定計付丙方  
24 報酬：……(三)乙方發生信用瑕疵且未於發生後三日內改  
25 善。」（本院卷一第157至179頁）經查，參加人京城公司係  
26 因華泰銀行108年1月8日函（本院卷二第309至311頁）告知  
27 原告於107年12月28日、000年0月0日發生支票存款不足退票  
28 共計8張（金額合計1億元），參加人京城公司於108年1月4  
29 日、108年1月14日兩度發存證信函予原告未獲置理（本院卷  
30 二第313至323頁），原告不否認上情，其雖主張於108年1月  
31 3日向眾人籌資2千萬元並全數臺灣新光銀行信託財產專戶等

01 情，縱此主張並非虛妄，然此滙入之金額與上開跳票金額差  
02 距亦高達8千萬元，則參加人京城公司認原告已發生106年信  
03 託契約第15條第2項第3款約定之情形，進而依同契約第5條  
04 第7項約定「乙方因故無法繼續興建或銷售（含預售）本專  
05 案」，地主、原告雙方同意於信託目的範圍內由參加人京城  
06 公司與裕融公司及參加人松下公司協商後，並依106年增補  
07 契約第1點約定由參加人松下公司優先配合執行續建之情形  
08 下（本院卷一第183至185頁），再經參加人京城公司、裕融  
09 公司、參加人松下公司、華泰銀行先後自108年1月24至108  
10 年12月16日召開5次續建會議後，為求系爭建物能興建完  
11 竣，避免未興建完成而遭到原告之債權人賤賣之信託目的  
12 下，進而由裕融公司、參加人京城公司、鎮暘公司、松下公  
13 司簽訂續建協議書，並於前言詳載：「茲就新竹縣竹北市大  
14 學段642地號一筆土地之住宅興建工程案（以下簡稱本專  
15 案），翔歲建設開發股份有限公司（以下簡稱翔歲建設）分  
16 別於中華民國106年9月12日與甲、丙、丁方簽有不動產信託  
17 契約書，中華民國106年9月12日與丁方、第三人○○○、○  
18 ○○、李協成、○○○簽有債權讓與暨不動產擔保契書以及  
19 中華民國106年9月19日與甲（指參加人松下公司）、丁（指  
20 裕融公司）方簽有營建工程款債權讓與契約書在案（以下分  
21 別稱信託契約、債權讓與暨擔保契約及工程款債權讓與契  
22 約），前因翔歲建設已違反信託契約約定，經由丙方（指參  
23 加人京城公司）依約召集本案信託關係人進行續建會議，為  
24 使本案工程能順利興建完工（取得使用執照並辦理所有權登  
25 記），共同決議由甲方主導執行續建及續銷等相關作業（詳  
26 附件），經甲、乙（指參加人鎮暘公司）、丙、丁四方同意  
27 簽訂本續建協議書（以下簡稱本協議書），協議條款如後，  
28 以資共同遵守」之文字下，再由參加人鎮暘公司、松下公  
29 司、京城公司另行簽訂109年信託契約，由參加人鎮暘公  
30 司、松下公司為委託人，參加人京城公司為受託人。則參加  
31 人京城公司執上開文件為系爭登記申請，被告尚得知悉上開

01 契約（尤其續建協議及109年信託契約）之過程，經被告審  
02 查後，認系爭登記申請案件確已檢附登記原因證明文件，且  
03 符合相關法規及解釋函令之規定，復依法為15日公告後無任  
04 何人提出異議，因而以原處分准予系爭登記，尚難認有何違  
05 誤，是原告於系爭登記公告期滿後始提起本件行政救濟而為  
06 上開主張，亦無可採。

07 (四)職司土地登記之登記機關對於土地登記之申請，固應依申請  
08 人提出之文書及證明資料，本於職權依法為審查之權責，惟  
09 登記機關對申請登記原因所涉之私法上法律關係，並無確認  
10 之權限，其權利歸屬之認定，應由司法機關經由審判以裁判  
11 確定之；而土地所有權歸屬此等私權爭議者，則歸由普通法  
12 院審判，行政法院不得逾越權限。是以土地法第43條規定：  
13 「依本法所為之登記，有絕對效力。」及同法第37條第2項  
14 授權訂定之土登規則第7條規定：「依本規則登記之土地權  
15 利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機  
16 關不得為塗銷登記。」均揭明斯旨。至於同規則第144條第1  
17 項第2款規定：「依本規則登記之土地權利，有下列情形之  
18 一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於  
19 報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後塗銷之：……  
20 二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。」係源自84年7月1  
21 2日修正增訂之同規則第132條：「依本規則不應登記，純屬  
22 登記機關之疏失而錯誤登記之土地權利，於第三人取得該土  
23 地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣(市)地政  
24 機關查明核准後塗銷之。」規定，核其修正理由為：「依本  
25 規則不應登記，純屬登記機關之疏失而錯誤登記者，並非私  
26 權有所爭執，民事法院亦無從受理審判，於第三人取得該土  
27 地登記權利前，自應由登記機關依職權撤銷原處分，辦理塗  
28 銷登記。」而現行土登規則第144條規定，則係90年9月14日  
29 修正時，將原第132條規定予以修正，於修正條文明定得塗  
30 銷之情形，並敘明修正理由：「按違法之行政處分除係無效  
31 或瑕疵已補正者外，其餘均屬得撤銷，基於依法行政原則，

01 並兼顧信賴保護原則，依行政程序法第117條及第119條規  
02 定，登記機關或其上級地政機關自得於第三人取得該土地權  
03 利之新登記前，依職權撤銷原准予登記之處分，爰配合修正  
04 文字。」足知，依土登規則規定登記之不動產權利，限於不  
05 涉及私權爭執，或純屬登記機關之疏失而錯誤登記等情形，  
06 登記機關始得依土登規則第144條第1項第2款規定逕予塗銷  
07 登記（最高行政法院112年度上字第558號判決意旨參照）。  
08 本件原告係主張被告依土登規則本不應登記，惟因純屬其之  
09 疏失而為錯誤之系爭登記，進而依土登規則第144條第1項第  
10 2款為本件請求之依據。經查，原處分所准許者係參加人京  
11 城公司所為系爭登記申請，進而為系爭建物所有權第一次登  
12 記，惟核該登記與被告所檢具的登記原因證明文件所載內容  
13 難認有何不符，已如前述，並無純屬被告疏失而為錯誤登記  
14 之情形；至於原告主張其仍為信託契約之委託人云云，則係  
15 關乎相關信託契約關係人間就登記事項有關而涉及私法上權  
16 利存否爭議，因關於人民私權之確定，屬國家司法權範圍，  
17 此時當事人就此發生私權爭執時，自應循民事訴訟程序由民  
18 事法院確定之，而非由登記機關之被告有權為終局認定，此  
19 亦可由原告早於110年間即向臺北地院提起相關民案以求為  
20 私法上權利義務最終之決定，然嗣因其經補正後未依限補繳  
21 裁判費，起訴不合法，而經相關民案裁定駁回確定在案，另  
22 其同時聲請民事假處分事件，亦經裁定駁回確定可知（見相  
23 關民案、臺北地院110年度全字第200號民事假處分案全  
24 卷）。則原告本件請求，即與土登規則第144條第1項第2款  
25 規定要件不符，原處分於法即無違誤，則上訴人先位聲請訴  
26 請塗銷，備位聲明確認原處分違法，為無理由，應予駁回。

27 五、綜上，原告所訴各節，均無可採。本件被告之否准決定並無  
28 違誤，訴願決定予以維持，亦無不合。原告訴請判決如先、  
29 備位聲明所示，為無理由，應予駁回。

30 六、本件事證已明確，兩造其餘攻擊及防禦方法，經本院審究  
31 後，或與本件之爭執無涉，或對本件判決結果不生影響，爰

01 不一一論駁，併予敘明。

02 七、結論：原告之訴無理由。

03 中 華 民 國 114 年 9 月 10 日

04 審判長法官 鍾啟煌

05 法官 林家賢

06 法官 蔡鴻仁

07 一、上為正本係照原本作成。

08 二、如不服本判決，應於送達後20日內，向本院高等行政訴訟庭  
09 提出上訴狀，其未表明上訴理由者，應於提出上訴後20日內  
10 補提理由書；如於本判決宣示或公告後送達前提起上訴者，  
11 應於判決送達後20日內補提上訴理由書（均須按他造人數附  
12 繕本）。

13 三、上訴未表明上訴理由且未於前述20日內補提上訴理由書者，  
14 逕以裁定駁回。

15 四、上訴時應委任律師為訴訟代理人，並提出委任書（行政訴訟  
16 法第49條之1第1項第3款）。但符合下列情形者，得例外不  
17 委任律師為訴訟代理人（同條第3項、第4項）。  
18

得不委任律師為訴訟代理人之情形	所需要件
(一)符合右列情形之一者，得不委任律師為訴訟代理人	1. 上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備法官、檢察官、律師資格或為教育部審定合格之大學或獨立學院公法學教授、副教授者。 2. 稅務行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備會計師資格者。 3. 專利行政事件，上訴人或其代表人、管理人、法定代理人具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
(二)非律師具有右列情形之一，	1. 上訴人之配偶、三親等內之血親、二親等內之姻親具備律師資格者。

01

經最高行政法院認為適當者，亦得為上訴審訴訟代理人

2. 稅務行政事件，具備會計師資格者。
3. 專利行政事件，具備專利師資格或依法得為專利代理人者。
4. 上訴人為公法人、中央或地方機關、公法上之非法人團體時，其所屬專任人員辦理法制、法務、訴願業務或與訴訟事件相關業務者。

是否符合(一)、(二)之情形，而得為強制律師代理之例外，上訴人應於提起上訴或委任時釋明之，並提出(二)所示關係之釋明文書影本及委任書。

02

中 華 民 國 114 年 9 月 10 日

03

書記官 黃倩鈺