

# 彰化縣政府訴願決定書（案號 99－301）

府法訴字第 0990016860 號

訴 願 人：劉 00

代 理 人：劉 00

原處分機關：彰化縣員林地政事務所

訴願人因申請土地所有權返還登記事件，不服原處分機關 98 年 12 月 14 日員地一字第 0980008358 號函與 98 年 12 月 17 日員駁字 000122 號駁回通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

## 主 文

有關原處分機關 98 年 12 月 14 日員地一字第 0980008358 號函部分，訴願不受理。

有關 98 年 12 月 17 日員駁字 000122 號駁回通知書部分原處分撤銷，由原處分機關於 2 個月內查明後，另為適法之處分。

## 事 實

緣訴願人於民國 98 年 11 月 20 日檢附臺灣彰化地方法院 98 年 9 月 29 日 98 年度訴字第 558 號民事判決確定證明書，申請就本縣○○○000 段 707、709 地號土地（下稱系爭土地）辦理所有權返還登記，經原處分機關以收件字號第 104340 號受理審查後，認定本案屬所有權移轉登記，應依平均地權條例第 47 條辦理為由，以民國 98 年 11 月 23 日員補字 000642 號補正通知書通知補正，復因訴願人於 98 年 12 月 9 日向原處分機關提出補正說明，乃以 98 年 12 月 14 日員地一字第 0980008358 號函復訴願人。嗣因訴願人逾期仍未補正完成，依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定駁回登記，訴願人不服，遂向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯到府，茲摘敘訴、辯意旨如次：

一、訴願意旨略謂：

- （一）本案系爭土地，係於民國 62 年間由訴願人出資向前手張 00 買受後，將之信託登記於案外人劉 00 名下，嗣由訴願人於 98 年 6 月終止信託關係，並訴請臺灣彰化地方法院 98 年度

訴字第 558 號民事判決確定等語。

- (二) 依土地稅法第 28 條規定，土地增值稅之徵收，係以土地所有權之實際移轉為標的；土地登記上登記原因登載為買賣，但實際原因實屬訴願人與案外人劉 00 之信託關係，屬信託關係終止後實際所有權人之回復云云。

## 二、答辯意旨略謂：

- (一) 按「判決回復所有權」乃因法律行為不成立或當然、視為自始無效，經法院判決確定之回復原所有權利狀態之登記，應申請塗銷登記。惟查地籍登記簿，原所有權登記為案外人張 00 所有，並非本案申請人，致無從辦理回復所有權登記等語。
- (二) 民法第 259 條規定「契約解除時，當事人雙方回復原狀之義務，除法律另有規定或契約另有訂定外，依左列之規定：一、由他方所受領之給付物，應返還之。」亦認為契約解除僅生債權效力，並不生物權之效力，因此僅能發生回復原狀請求權，而不能發生所有物返還請求權，以保護交易安全云云。

## 理 由

- 一、土地登記規則第 143 條第 1 項規定：「依本規則登記之土地權利，因權利之拋棄、混同、存續期間屆滿、債務清償、撤銷權之行使或法院之確定判決等，致權利消滅時，應申請塗銷登記。」

土地稅法第 28 條規定：「已規定地價之土地，於土地所有權移轉時，應按其土地漲價總數額徵收土地增值稅。但因繼承而移轉之土地，各級政府出售或依法贈與之公有土地，及受贈之私有土地，免徵土地增值稅。」第 28 條之 3 規定：「土地為信託財產者，於左列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：一、因信託行為成立，委託人與受託人間。二、信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。三、信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。四、因遺囑成立之信託，於信

託關係消滅時，受託人與受益人間。五、因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。」

平均地權條例第 47 條規定：「土地所有權移轉或設定典權時，權利人及義務人應於訂定契約之日起三十日內，檢同契約及有關文件，共同申請土地所有權移轉或設定典權登記，並共同申報其土地移轉現值。但依規定得由權利人單獨申請登記者，權利人得單獨申報其移轉現值。」

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。」第 63 條第 1 項規定：「信託利益全部由委託人享有者，委託人或其繼承人得隨時終止信託。」

按訴願法第 1 條第 1 項規定：「人民對於中央或地方機關之行政處分，認為違法或不當，致損害其權利或利益者，得依本法提起訴願。」第 3 條規定：「本法所稱行政處分，係指中央或地方機關就公法上具體事件所為之決定或其他公權力措施而對外直接發生法律效果之單方行政行為。」第 77 條第 8 款規定：「訴願事件有左列各款情形之一者，應為不受理之決定：八、對於非行政處分或其他依法不屬訴願救濟範圍內之事項提起訴願者。」

## 二、有關 98 年 12 月 14 日員地一字第 0980008358 號函部分：

本案訴願人所不服之處分，係於登記案件否准處分前所為，核屬行政機關依土地稅法等規定所為之說明，核屬事實通知，尚未對訴願人之請求有所准駁，不因此而生任何法律效果，自非本法上所稱之行政處分，訴願人逕行提起訴願，揆諸法令規定，於法不合，應不予受理。

## 三、有關 98 年 12 月 17 日員駁字第 000122 號駁回通知書部分

1. 所謂信託行為，係指委託人授與受託人超過經濟目的之權利，而僅許可其於經濟目的範圍內行使權利之法律行為而言，就外部關係言，受託人固有行使超過委託人所授與之權

利，就委託人與受託人之內部關係言，受託人仍應受委託人所授與權利範圍之限制。信託關係係因委託人信賴受託人代其行使權利而成立，應認委託人有隨時終止信託契約之權利，此有臺灣高雄地方法院 89 年訴字第 1625 號裁判可資參照。本案訴願人所指稱之信託關係，既經臺灣彰化地方法院 98 年度訴字第 558 號民事判決確定在案，此由卷附臺灣彰化地方法院判決確定證明書影本可稽，是訴願人終止信託契約後請求返還土地，非屬無據。

2. 至於法院判決主文所為「被告應將如附表所示之土地所有權移轉予原告。」意涵為何，參照判決理由四「原告終止信託關係，請求被告返還系爭土地，為有理由。」觀之，明文肯認上開土地返還係基於信託契約而來，非屬土地間私法移轉之法律行為，訴願人當得依此行使信託物返還請求權而辦理所有權移轉登記。至於，上開判決主文所稱之「移轉」與當事人申請登記原因之「返還所有權」意涵是否如原處分機關所述必然不同，或甚而得以內政部所訂定之登記原因標準用語無此用語為由，據以否准，對照法院上開判決理由四所稱「請求被告返還系爭土地，為有理由。」非無疑義。
3. 至於，原處分機關援引民事訴訟法第 400 條規定為否准理由部分。按土地登記應以法院確定判決主文所載事項為主，此乃司法裁判對於行政機關的拘束效力，同時避免行政權凌駕司法權，原屬有理。然而於辦理登記作業時，仍應對照判決主文與請求判決理由說明綜合認定，亦即若屬訴訟標的判決理由說明，則應與本案判決主文合併觀之，非得單以判決主文記載為據。
4. 且內政部所訂定之登記原因標準用語，應僅係作為行政機關辦理登記業務之參考，但如涉及個案實體裁判時，仍應回歸判決意旨辦理，非必然得據此作為否准受理登記之理由。綜上所述，原處分機關辦理上開登記案件所為之處分與認定非無疑義，為求登記案件辦理正確性，應將原處分撤銷，由原

處分機關於 2 個月內查明後另為適法之處分。

5. 至於有關係爭土地之信託終止是否應課徵土地增值稅部分，當應回歸法院確定判決認定事實與土地稅法第 28 條、第 28 條之 3 規定判斷，兼與指明。

四、據上論結，本件訴願有關原處分機關 98 年 12 月 14 日員地一字第 0980008358 號函部分，為不合法；有關 98 年 12 月 17 日員駁字 000122 號駁回通知書部分，訴願有理由，爰依訴願法第 77 條第 8 款與第 81 條之規定，決定如主文。

訴願審議委員會	主任委員	張瑞濱
	委員	李仁森
	委員	呂宗麟
	委員	林宇光
	委員	盛子龍
	委員	陳廷墉
	委員	黃鴻隆
	委員	溫豐文
	委員	楊瑞美
	委員	蕭文生
	委員	蔡和昌

中 華 民 國 99 年 4 月 19 日

縣 長 卓 伯 源

本件訴願人如不服決定，得於訴願決定書送達之次日起 2 個月內向臺中高等行政法院提起行政訴訟。

(臺中高等行政法院地址：台中市南區五權南路 99 號)