

彰化縣政府訴願決定書（案號 103－109）

府法訴字第 1020337995 號

訴 願 人：○○○

地址：○○○

負 責 人：○○○

地址：○○○

原處分機關：彰化縣北斗地政事務所

訴願人因土地買賣登記事件，不服原處分機關 102 年 9 月 24 日北登駁字第 000069 號通知書所為之處分，提起訴願，本府依法決定如下：

主 文

訴願駁回。

事 實

緣訴願人之負責人○○○於 102 年 9 月 2 日向原處分機關申請本縣○○○（權利範圍 4000 分之 2321）及○○○地號（權利範圍全部）土地（下稱系爭土地）買賣移轉登記，原處分機關以其所附土地買賣所有權移轉契約書之買受人○○○負責人○○○與出賣人○○○為同一人，違反民法第 106 條自己代理禁止之規定，故於 102 年 9 月 4 日以北登補字第 000490 號補正通知書通知補正，因訴願人未於接到通知書 15 日內補正完畢，爰依土地登記規則第 57 條第 1 項第 4 款規定以 102 年 9 月 24 日北登駁字第 000069 號通知書予以駁回，訴願人不服，遂提起本訴願，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：

訴願人購買農地期間，因法令規定，致未能登記在訴願人名下，而登記在代表人（管委會主委）○○○名下，

日前訴願人已將前揭土地申請變更為寺廟用地，並依法向原處分機關提出土地登記申請，原處分機關以買受人之管理人與出賣人相同，違反自己代理雙方禁止之規定，依民法第 106 條但書規定「但其法律行為，係專履行債務者，不在此限。」本案土地買賣並不影響本人之利益，並非創造新的利害關係，僅在回復原始的所有權內容，自當撤銷原處分云云。

二、答辯意旨略謂：

- (一) 依民法第 345 條及第 367 條規定，所謂「買賣」係由雙方當事人互相同意而成立，買受人並有支付價金之義務，而訴願人稱本案買賣行為係專履行債務，與其買賣意旨並不相符。
- (二) 依民法第 106 條自己代理之禁止規定及最高法院 65 年台上字第 840 號判例要旨，乃為避免利益衝突，防範代理人厚己薄人，失其公正立場，本案由○○○之代表人○○○承買自己所有之土地而訂立買賣契約書，致違反民法第 106 條之規定云云。

理 由

- 一、按「代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。但其法律行為，係專履行債務者，不在此限。」、「有下列各款情形之一者，登記機關應以書面敘明理由或法令依據，通知申請人於接到通知書之日起 15 日內補正：一、申請人之資格不符或其代理人之代理權有欠缺者。二、登記申請書不合程式，或應提出之文件不符或欠缺者。三、登記申請書記載事項，或關於登記原因之事項，與登記簿或其證明文件不符，而未能證明其不符之原因者。四、未依規定繳納登記規費或罰鍰者。」、「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……四、逾期末補

- 正或未照補正事項完全補正者。」分別為民法第 106 條及土地登記規則第 56 條、第 57 條第 1 項第 4 款所明定。
- 二、次按「民法第一百零六條關於禁止雙方代理之規定，於意定代理及法定代理均有其適用」最高法院 65 年台上字第 840 號判例參照。
- 三、查訴願人係以買賣為系爭土地所有權移轉登記原因，向原處分機關申請登記，而系爭土地之出賣人○○○與買受人即訴願人之負責人○○○為同一人，依上揭民法規定及最高法院判例，系爭土地買賣之法律行為，因違反民法第 106 條自己代理之禁止規定，原處分機關依土地登記規則第 56 條通知訴願人限期補正，逾期未補正，而依同規則第 57 條第 1 項第 4 款駁回訴願人之申請，於法並無不合。
- 四、復按法務部 95 年 11 月 13 日法律決字第 0950039042 號函釋：「民法第 106 條規定：『代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。但其法律行為，係專履行債務者，不在此限。』本條規範禁止雙方代理或自己代理之意旨在於避免利益衝突，防範代理人厚己薄人，失其公正立場，以保護本人之利益，惟本文及但書設有經本人許諾及法律行為係專履行債務者二項例外，因此際無利害衝突之處。至於純獲法律上利益之情形，雖非上開例外情形，惟既無利害衝突，自無加以禁止之必要，換言之，應對民法第 106 條之適用範圍做目的性限縮解釋。最高法院 59 年臺上字第 4401 號判決、高雄地方法院 52 年 12 月司法座談會法律問題研究結果（王鐸鑑著『民法實例研習』82 年 9 月 13 版，第 368 頁、第 369 頁參照）。準此，來函所詢有關土地及建物之所有權人與寺廟負責人為同一人，其以贈與方式將土地及建物移轉至寺廟名下，有無民法第 106 條適用疑義一節，因贈與係當事人一方以自己之財產無償給與他

方，他方允受之契約。本件就受贈人寺廟而言，係純獲法律上利益，不致引起利害衝突，應無民法第 106 條自己代理禁止之適用。」

五、有關訴願人主張購買農地期間，因法令規定，致登記在負責人○○○名下，本案土地買賣並不影響本人之利益，並非創造新的利害關係，僅在回復原始的所有權內容等語，惟按「稱買賣者，謂當事人約定一方移轉財產權於他方，他方支付價金之契約。」、「買受人對於出賣人，有交付約定價金及受領標的物之義務。」為民法第 345 條第 1 項、第 367 條所規定，訴願人為系爭土地之買受人，負有交付價金之義務，並非純獲法律上利益，則有引起利害衝突之可能，依上揭法務部函釋之反面解釋，本案應有民法第 106 條自己代理禁止之適用殆無疑義，故訴願人之主張委無足採。

六、據上論結，本件訴願為無理由，爰依訴願法第 79 條第 1 項規定，決定如主文。

訴願審議委員會

主任委員 林田富（請假）

委員 溫豐文（代理）

委員 呂宗麟

委員 林宇光

委員 張奕群

委員 常照倫

委員 葉玲秀

委員 李玲瑩

委員 白文謙

委員 楊瑞美

委員 簡金晃

中 華 民 國 103 年 2 月 6 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)