

內政部 書函

地址：100218臺北市中正區徐州路5號
聯絡人：吳秉諺
聯絡電話：(02)2397-6708
傳真：(02)2356-6230
電子信箱：moi1581@moi.gov.tw

受文者：臺北市府

發文日期：中華民國109年7月14日
發文字號：台內地字第1090263006號
速別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：

主旨：有關貴公司函詢109年7月1日不動產成交案件實際資訊申報登錄新制施行後，信託不動產買賣案件是否應由委託人負責申報登錄1案，請查照。

說明：

- 一、依本部地政司案陳貴公司109年7月2日僑○（109）字第261號函辦理。
- 二、按信託關係之成立，除須有信託財產之移轉或其他處分外，尚須受託人因此取得信託財產之管理或處分權限；倘受託人對於信託財產並無管理或處分之權限而屬於消極信託者，因消極信託之受託人僅為信託財產之形式所有人，不符合信託法第1條所規定「受託人依信託本旨管理或處分信託財產」之要件，非屬我國信託法上所稱之信託。受託人管理或處分信託財產，係以信託財產所有人之名義為之，就外部關係而言，受託人係信託財產對外唯一有管理及處分權之人（法務部99年2月9日法律字第0980054764號函參照），先予敘明。



三、參照「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」第6條第2款、第9條第1款、第12條第7款及第18條第2款等規定，賣方（建方或合建雙方）應將契約編號、買方資料等契約明細資料提供受託之信託業，按時匯入價金.....等，及信託業應建置查詢網頁；而建築經理公司於信託關係中，負責監督價款收取及支應，實務上於信託契約亦約定委託人應將買賣契約副本（或影本）提供建築經理公司，以利其執行業務，次予敘明。

四、依平均地權條例第47條第2項規定：「權利人及義務人應於買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄土地及建物成交案件實際資訊.....」其中「義務人」係指不動產買賣移轉登記之賣方；如為信託不動產財產買賣，依上開規定其「義務人」應為受託人，且實務上建築經理公司為信託不動產之受託人時，尚得掌握信託不動產買賣契約資料。故依前述規定，受託人於信託關係存續中出售信託不動產，於申請所有權移轉登記時，即負有與權利人（買方）共同申報登錄資訊之義務。

正本：僑○建築經理股份有限公司

副本：各直轄市、縣(市)政府、本部地政司(土地登記科、不動產交易科)

