

# - 地政講堂專題 - 信託法與不動產登記研析

報告人：陳佳聖

逢甲大學土地管理學系助理教授級專技人員

銘傳大學金融科技學院暨法學院講師

文化大學法律學院法律學系講師

法務部公益信託相關議題研究會委員

法務部信託法研究修正小組研究員

政治大學地政學系研究所博士班法制政策組

# 內容大綱

## \*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國083年10月08日 登記原因：補辦編定  
面積：\*\*\*\*1,770.00平方公尺  
使用分區：山坡地保育區 使用地類別：林業用地  
民國110年01月公告土地現值：\*\*\*\*\*490元/平方公尺  
地上建物建號：共0棟  
其他登記事項：分割自：57之2地號

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

## \*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

(0001) 登記次序：0013  
登記日期：民國103年10月21日 登記原因：受託人變更  
原因發生日期：民國103年10月03日  
所有權人：社團法人台灣環境資訊協會  
統一編號：13527273  
住址：臺北市文山區萬隆街38號  
權利範圍：\*\*\*\*\*6分之4\*\*\*\*\*  
權狀字號：103東地土字第037263號  
當期申報地價：109年01月\*\*\*\*\*67.2元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
089年01月 \*\*\*\*\*190.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：\*\*\*\*\*6分之4\*\*\*\*\*  
其他登記事項：信託財產，信託內容詳信託專簿  
委託人：吳語喬  
(一般註記事項) 依103年10月14日收件東地字第152410號辦理

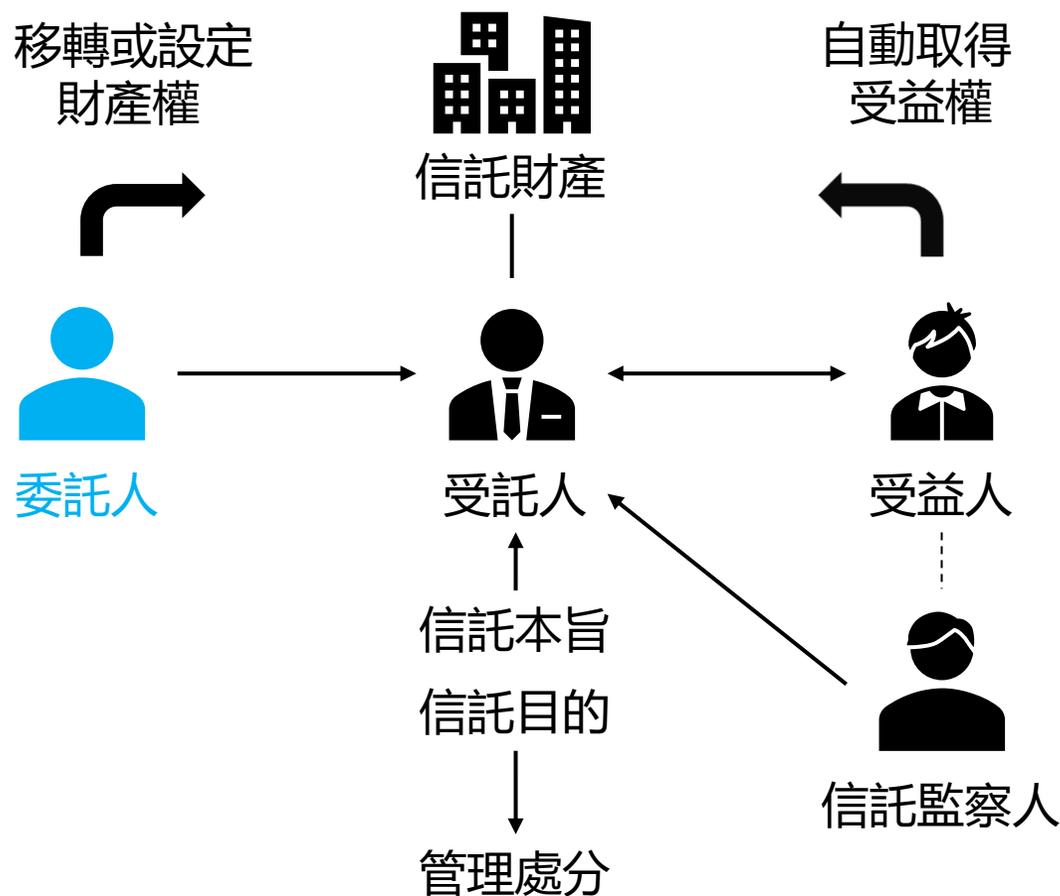
## 01 信託法概說

## 02 土地權利信託登記概說

## 03 若干實務爭議探討

# 01 信託法概說

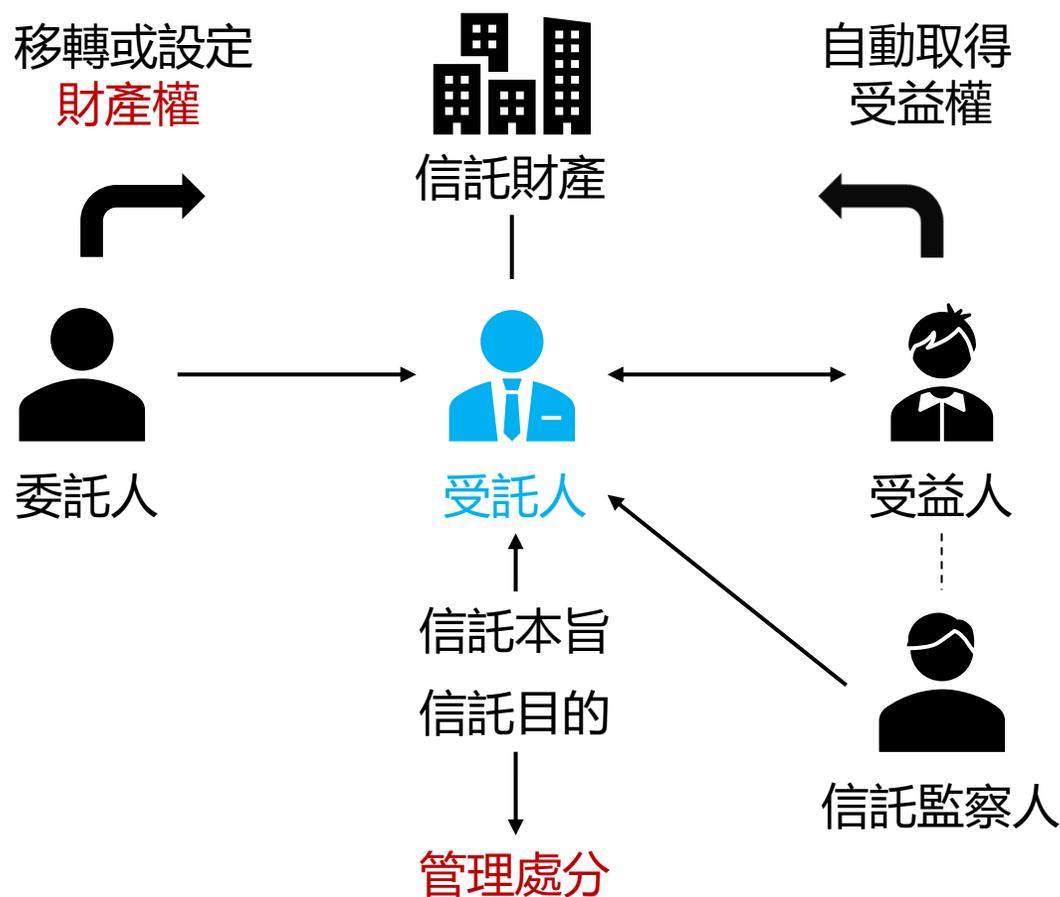
## 信託法律關係之架構 (一)



- 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。  
(信§1)。
- **委託人**  
係指將其財產委由受託人為管理、處分之有處分財產權能力之自然人或法人，故如禁治產人或破產人（就應屬破產財團之財產）均不得為委託人，即未經結婚之未成年人原則上亦不得為委託人（例外請參見民法第77條至第79條、第84條、第85條、第1186條等規定）。

# 01 信託法概說

## 信託法律關係之架構 (二)



- **財產權**

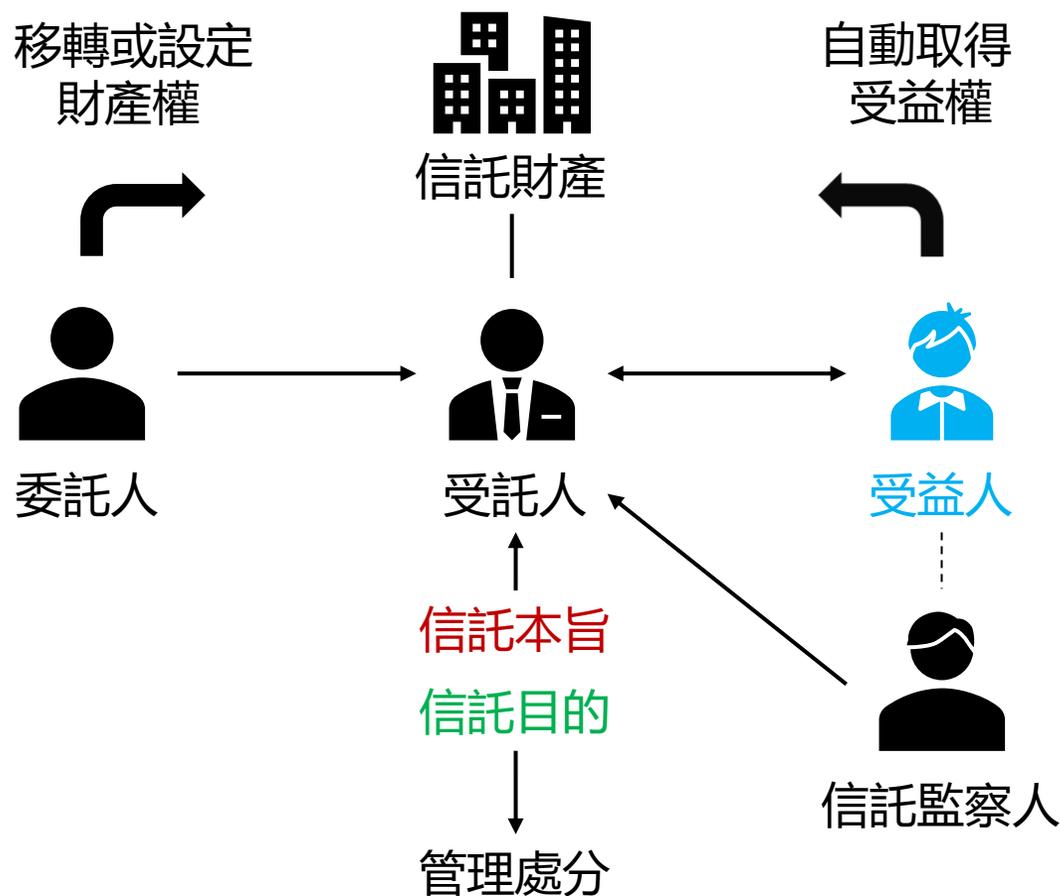
係指可依金錢計算價值之權利，如物權、債權暨漁業權等準物權，以及著作權、專利權等智慧（無體）財產權等是。

- **受託人**

係指依信託行為就信託財產為管理、處分之具有權利能力及行為能力之自然人或法人，故禁治產人及破產人自不得為受託人。未成年人已結婚者，雖依法有行為能力，惟基於受託人職責之特殊性，信託法第21條仍規定其不得為受託人。（受託人為信託目的能否妥善實現之關鍵人物，就其權利義務應有詳盡之規定，故信託法對之設有專章規定。）

# 01 信託法概說

## 信託法律關係之架構 (三)



- **信託目的與信託本旨**

係指委託人意欲實現之信託目的及信託制度本來之意旨。

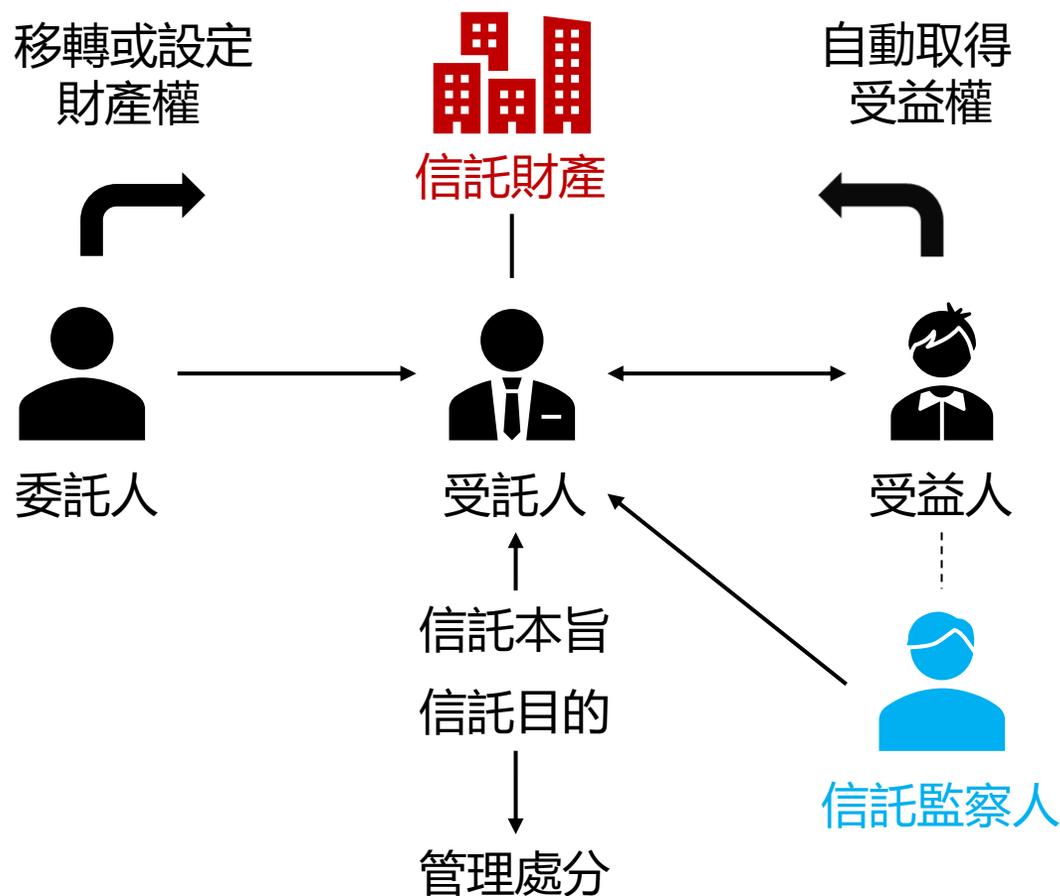
- **受益人**

係指依信託關係而有權享受信託利益之人，因此以具有權利能力為已足，受益人為委託人自己者，稱為自益信託，受益人為第三人者，稱為他益信託。又受益人不以信託行為成立時存在或特定為必要，但須可得確定。

- **特定目的**

係指委託人自己、受託人或第三人以外而可得確定，且為可能、適法之目的，如以醫學研究、傳染病之消滅、自然景觀之存續或照顧動物為目的。

## 信託法律關係之架構 (四)



### • 信託財產

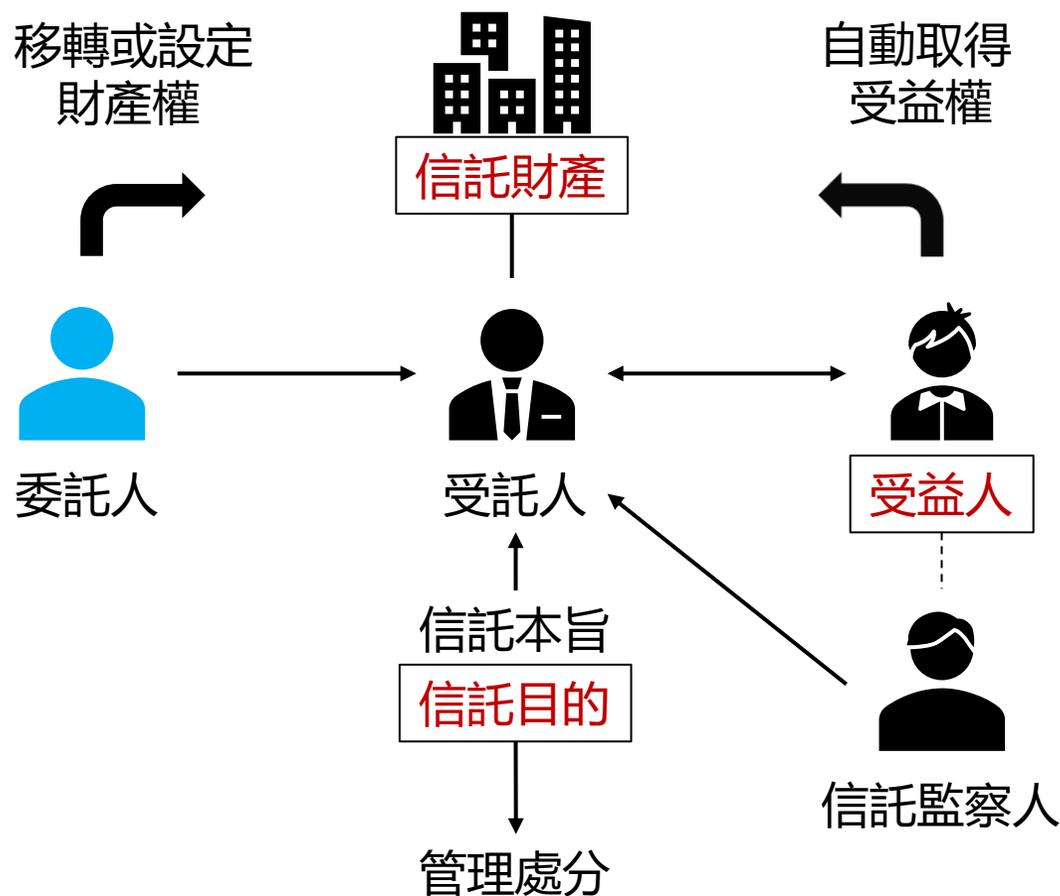
係指委託人移轉或設定財產權與受託人，而與受託人自有財產分離，由受託人依信託本旨而為管理或處分之財產（包含管理所生之財產）。

### • 信託監察人

係為保護受益人之利益而設，自宜准其獨立於委託人、受託人或受益人之外，得以自己名義，為受益人為有關信託之訴訟上或訴訟外之行為；受益人亦得請求信託監察人為之。在受益人不特定（如公益信託應設置信託監察人），尚未存在（如胎兒）、為保護受益人之利益而有必要時（如集團信託）或無受益人（如目的信託）時，宜選任信託監察人，以代受益人或為達成信託目的而行使其權利。

# 01 信託法概說

## 三大確定性原則



- **信託目的之確定**

信託設立時，其目的須確定。亦即委託人於設立信託時，除設立信託之意思外，其欲以信託達成具體實現之目的亦須確定。

- **信託財產之確定**

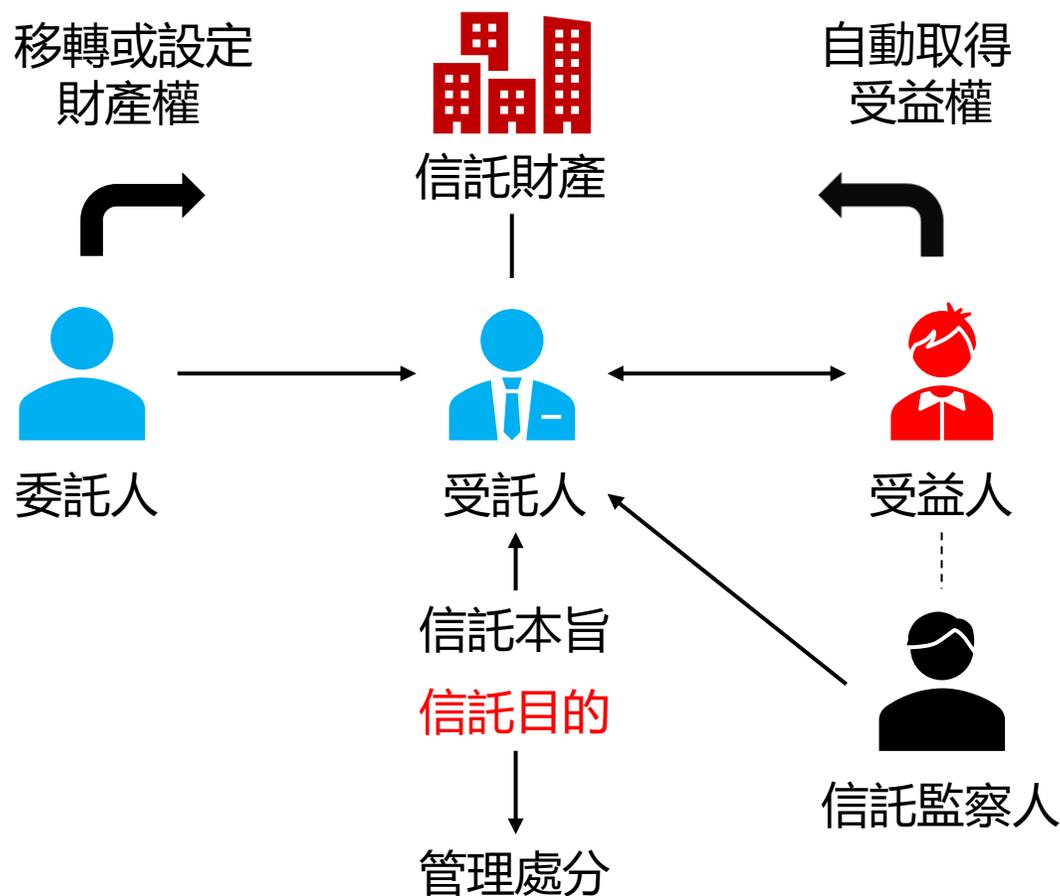
信託設立時，其信託財產須確定。亦即委託人於設立信託時，須將一定之財產移轉於受託人，使其為管理或處分以達到信託之目的。

- **受益人之確定**

信託設立時，其受益人須確定或可得確定。亦即委託人在設立信託時，受益人須確定或是可得確定，作為信託利益歸屬之對象。

# 01 信託法概說

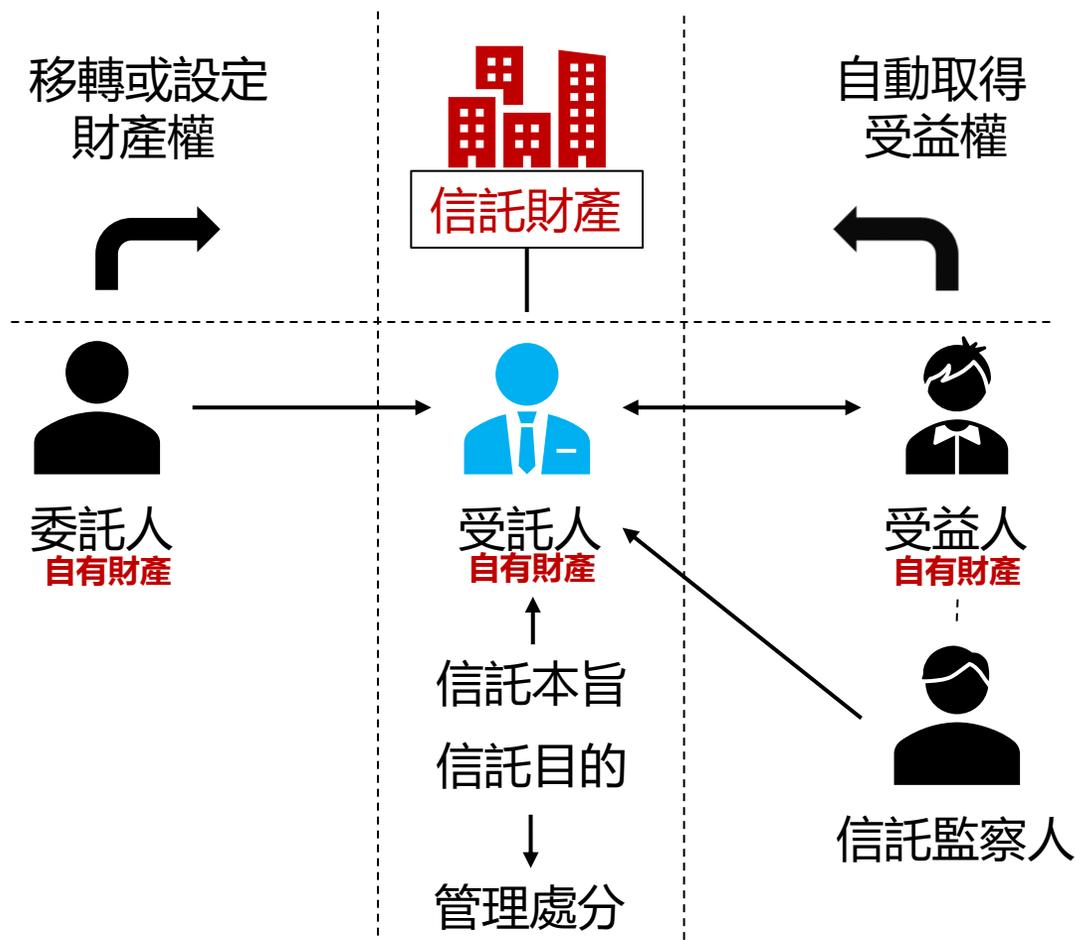
## 無效信託行為



- 信託行為，有左列各款情形之一者，無效：
  - 一、其目的違反強制或禁止規定者。
  - 二、其目的違反公共秩序或善良風俗者。
  - 三、以進行訴願或訴訟為主要目的者。
  - 四、以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者。（信§5）。
- 以進行訴願或訴訟為主要目的者（例如債權人以律師為受託人，使出面興訟是）；
- 以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者（例如以不得取得土地法第19條所定土地之外國人為受益人是）
- 上揭行為或與信託制度之立意相違背，或為遂脫法之目的，故均禁止之。

# 01 信託法概說

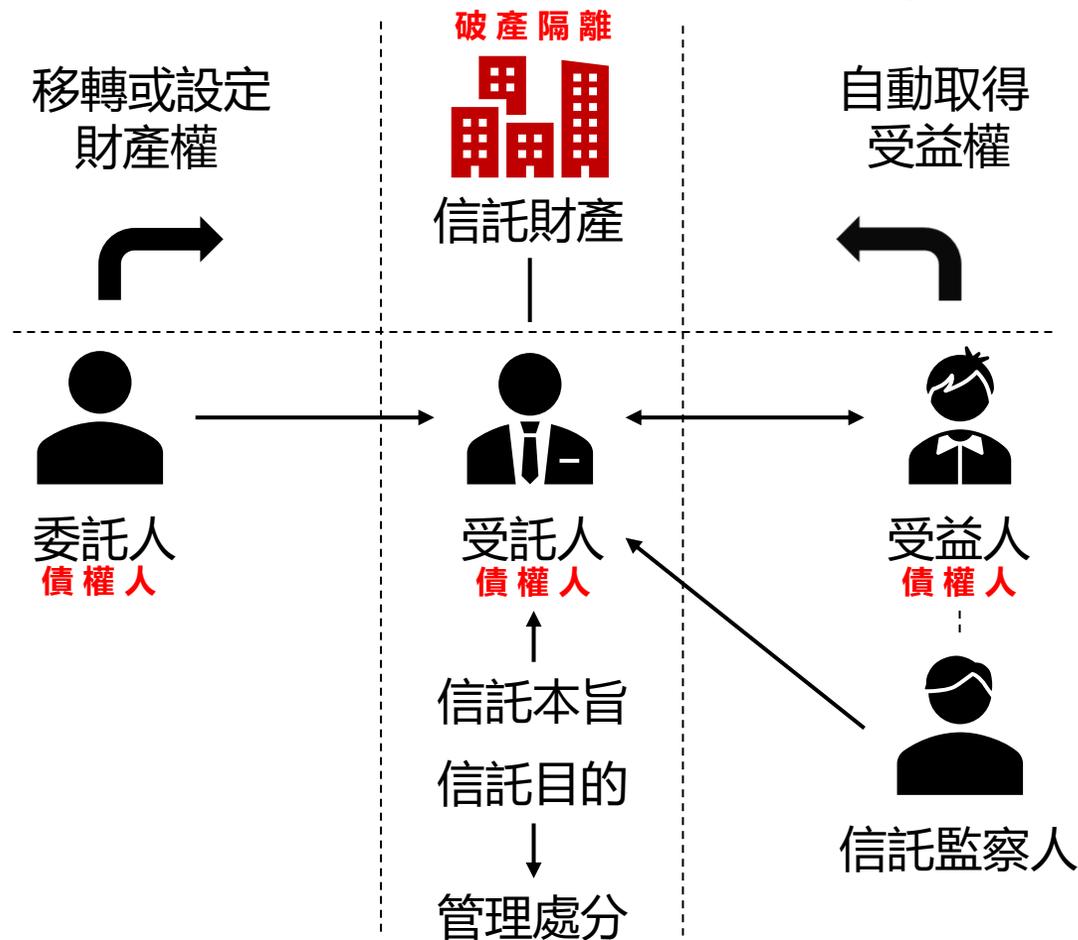
## 信託財產之獨立性



- 受託人因信託行為取得之財產權為信託財產。受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。（信§9）
- 受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。（信§10）
- 受託人破產時，信託財產不屬於其破產財團。（信§11）
- 屬於信託財產之債權與不屬於該信託財產之債務不得互相抵銷。（信§13）
- 信託財產為所有權以外之權利時，受託人雖取得該權利標的之財產權，其權利亦不因混同而消滅。（信§14）

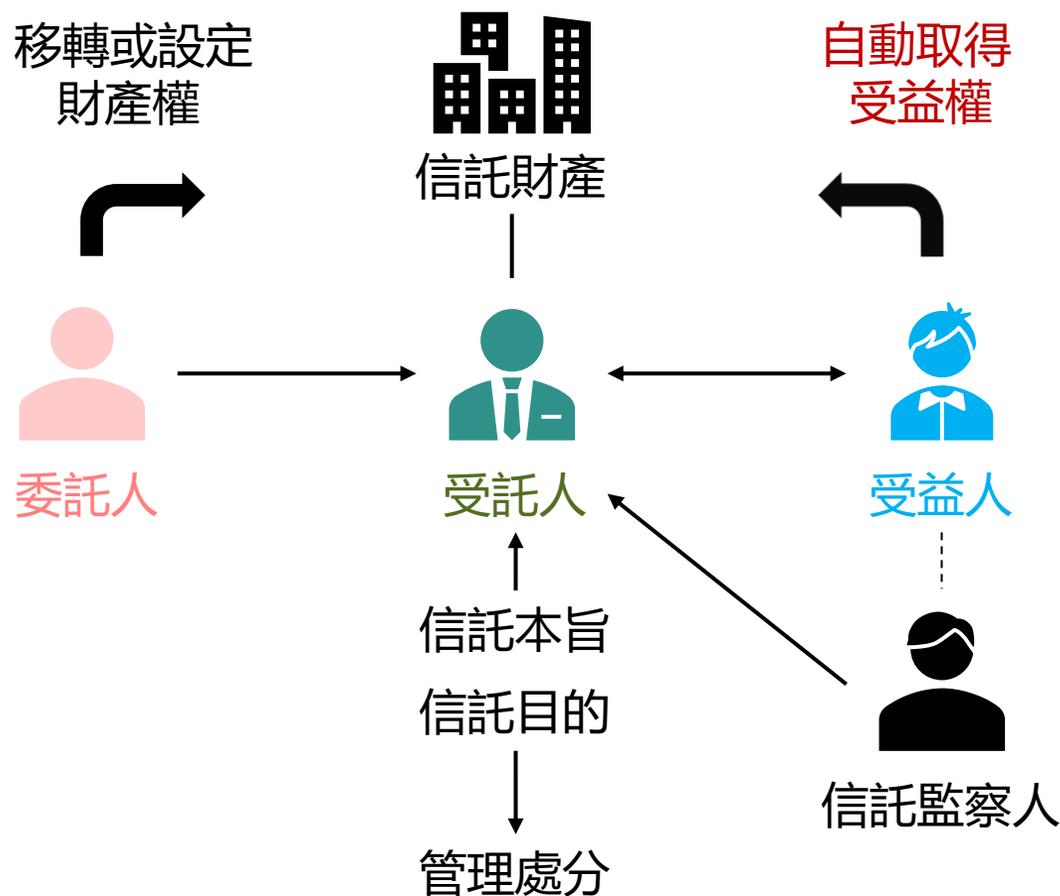
# 01 信託法概說

## 信託財產強制執行之禁止與例外



- 對信託財產不得強制執行。但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。違反前項規定者，委託人、受益人或受託人得於強制執程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。強制執行法第18條第2項、第3項之規定，於前項情形，準用之。（信§12）
- 就信託財產因信託前存在於該財產之權利（例如抵押權）；
- 因處理信託事務所生之權利（例如修繕信託財產之修繕費債權）；
- 其他法律有特別規定得對信託財產強制執行之權利（例如有關稅法中明定之稅捐債權）。

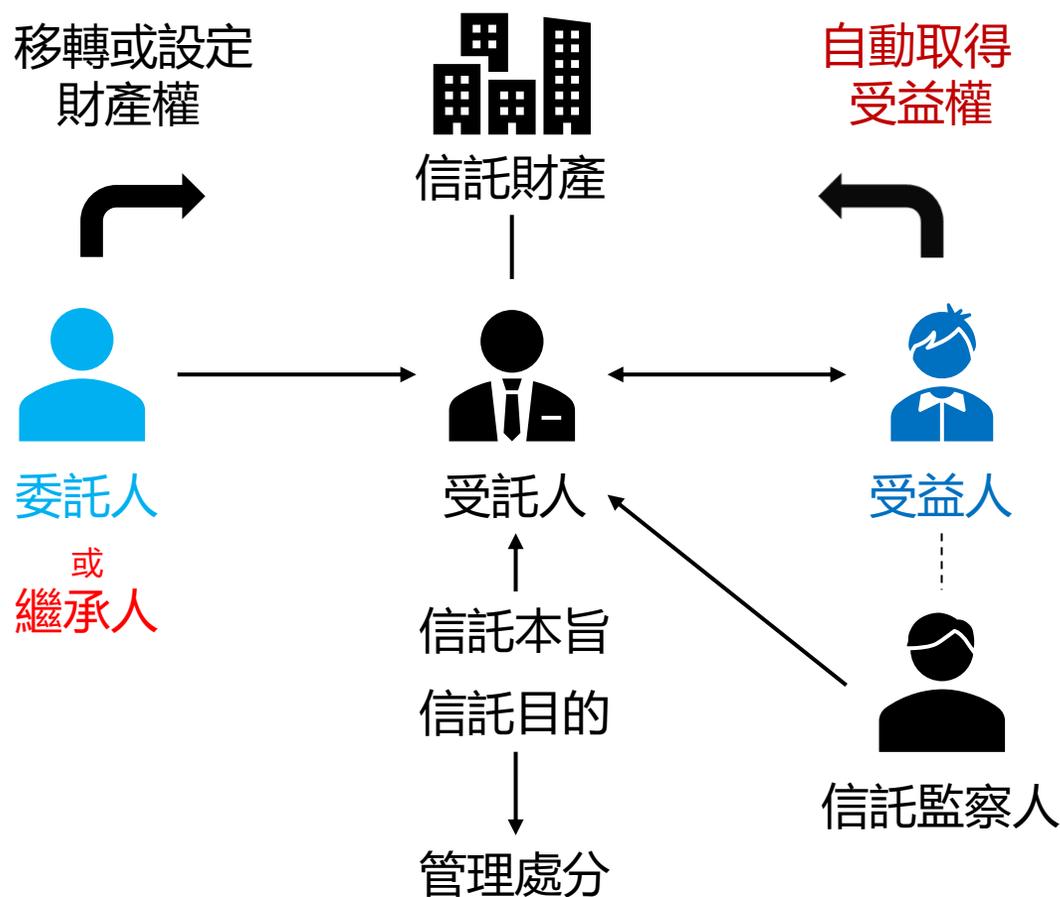
## 受益人權利之保障 (一)



- 受益人因信託之成立而享有信託利益。但信託行為另有訂定者，從其所定。受益人得拋棄其享有信託利益之權利。(信§17)
- 委託人與受益人非同一人者，委託人除信託行為另有保留外，於信託成立後不得變更受益人或終止其信託，亦不得處分受益人之權利。但經受益人同意者，不在此限。(信§3)
- 自益信託 - 委託人為受益人。
- 他益信託 - 委託人與受益人非同一人。
- 共益 (混和) 信託 - 委託人為受益人之一。
- 受託人雖得為共同受益人，但不得為單獨受益人。受託人不得以任何名義，享有信託利益。但與他人為共同受益人時，不在此限。(信§34)

# 01 信託法概說

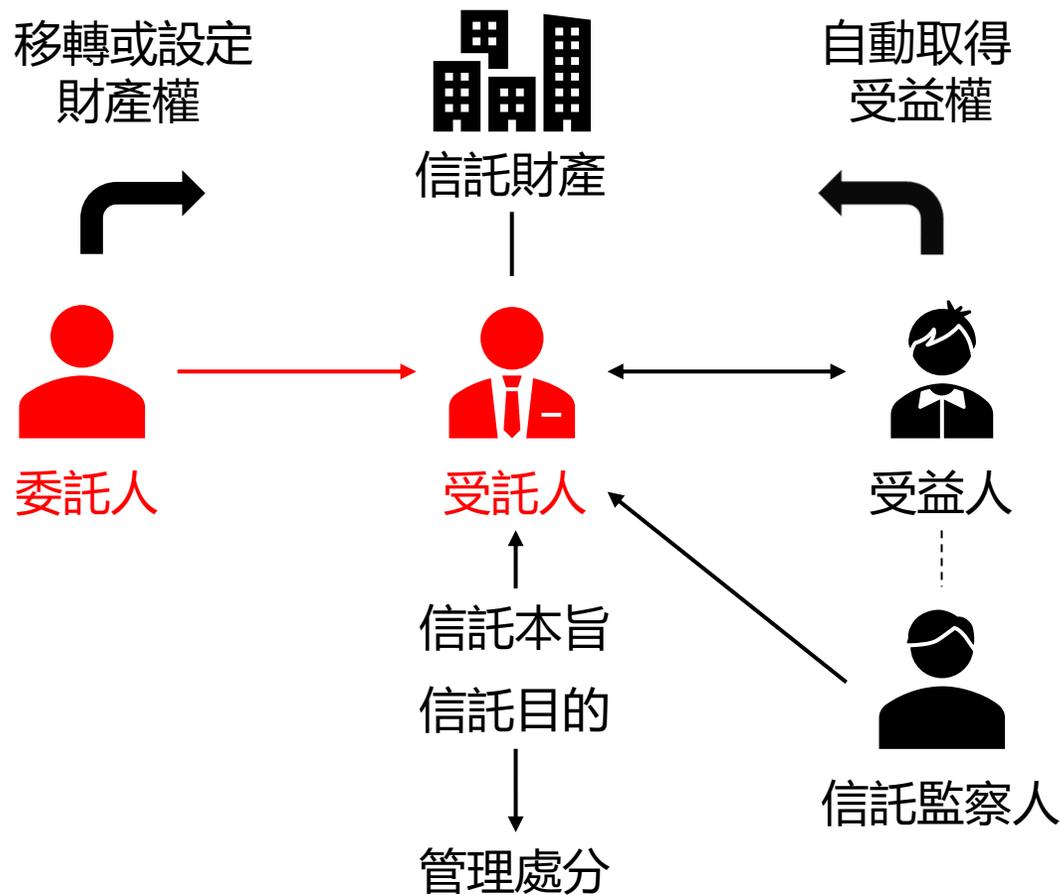
## 受益人權利之保障 (二)



- 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。前項委託人或其繼承人於不利於受託人之時期終止信託者，應負損害賠償責任。但有不得已之事由者，不在此限。（信§63）
- 信託利益非由委託人全部享有者，除信託行為另有訂定外，委託人及受益人得隨時共同終止信託。委託人及受益人於不利受託人之時期終止信託者，應負連帶損害賠償責任。但有不得已之事由者，不在此限。（信§64）
- 信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依左列順序定之：
  - 一、享有全部信託利益之受益人。
  - 二、委託人或其繼承人。（信§65）

# 01 信託法概說

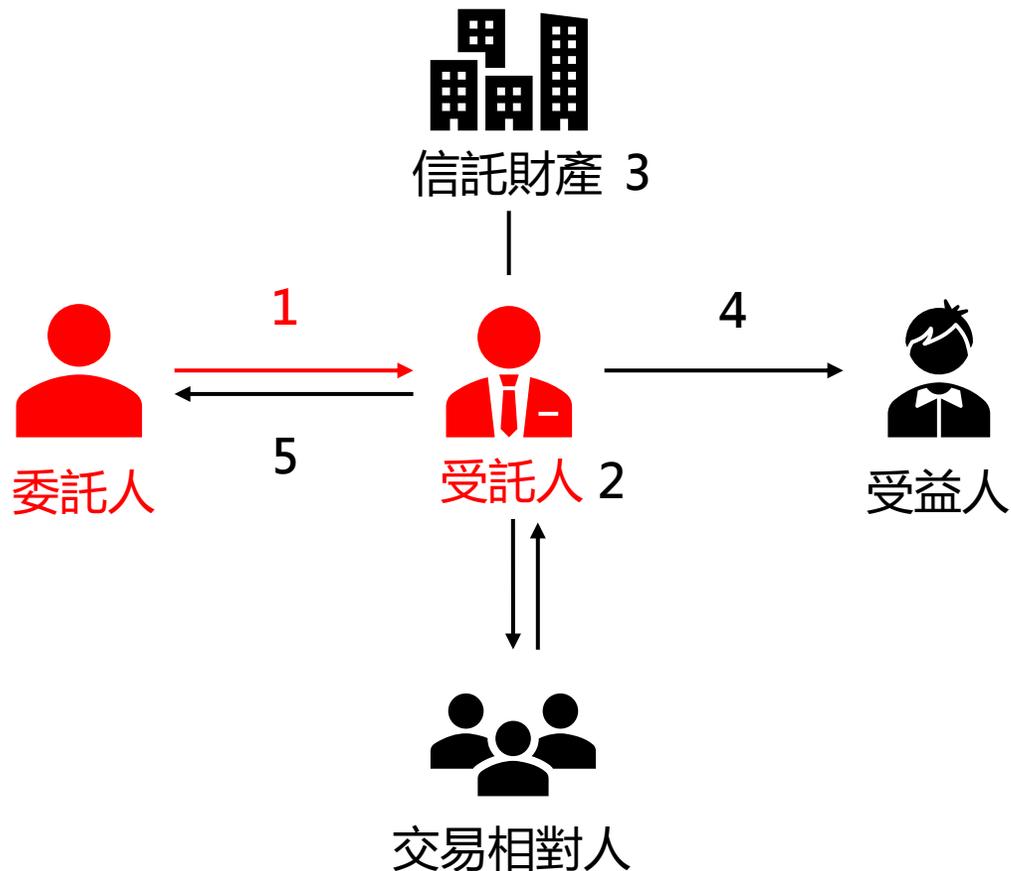
## 信託成立之方式



- 信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之。（信§2）
- 法人為增進公共利益，得經決議對外宣言自為委託人及受託人，並邀公眾加入為委託人。前項信託對公眾宣言前，應經目的事業主管機關許可。第一項信託關係所生之權利義務，依該法人之決議及宣言內容定之。（信§71）

## 02土地權利信託登記概說

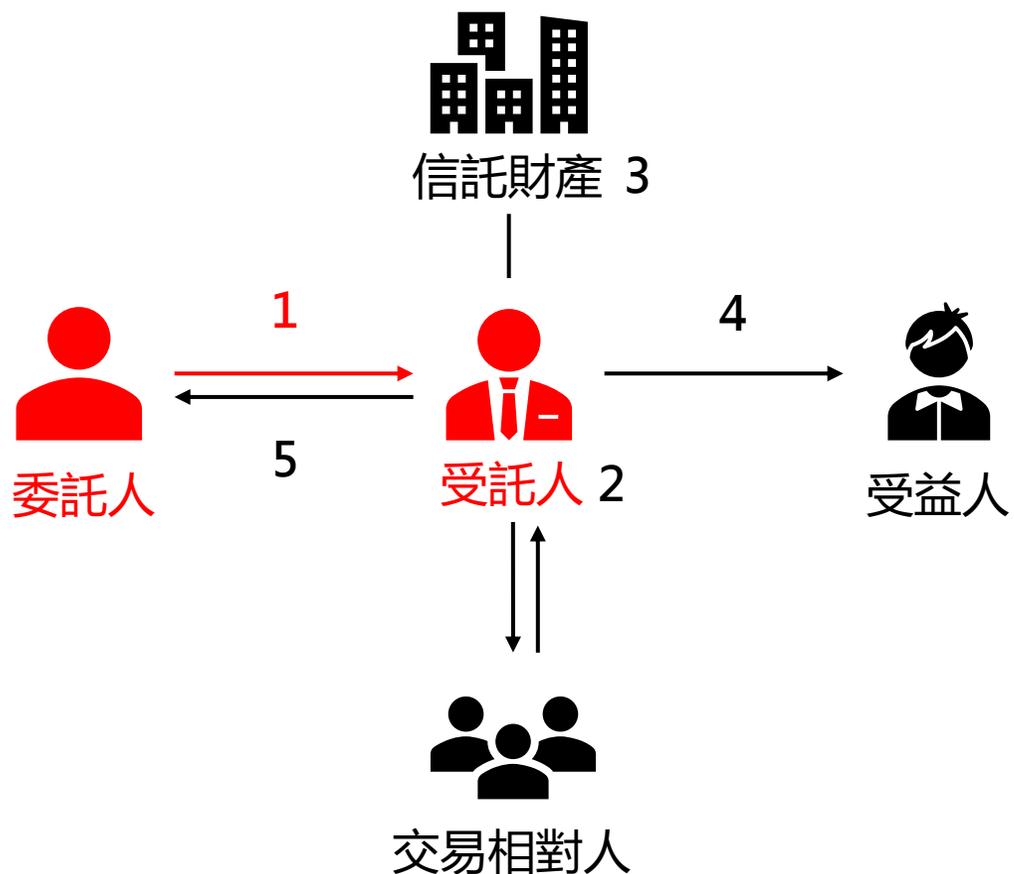
### 土地權利信託登記（一）



- 本規則所稱土地權利信託登記（以下簡稱信託登記），係指土地權利依信託法辦理信託而為變更之登記。（土登§124）
- 信託以契約為之者，信託登記應由委託人與受託人會同申請之。（土登§125）
- 信託以遺囑為之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；如遺囑另指定遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。前項情形，於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。（土登§126）

## 02土地權利信託登記概說

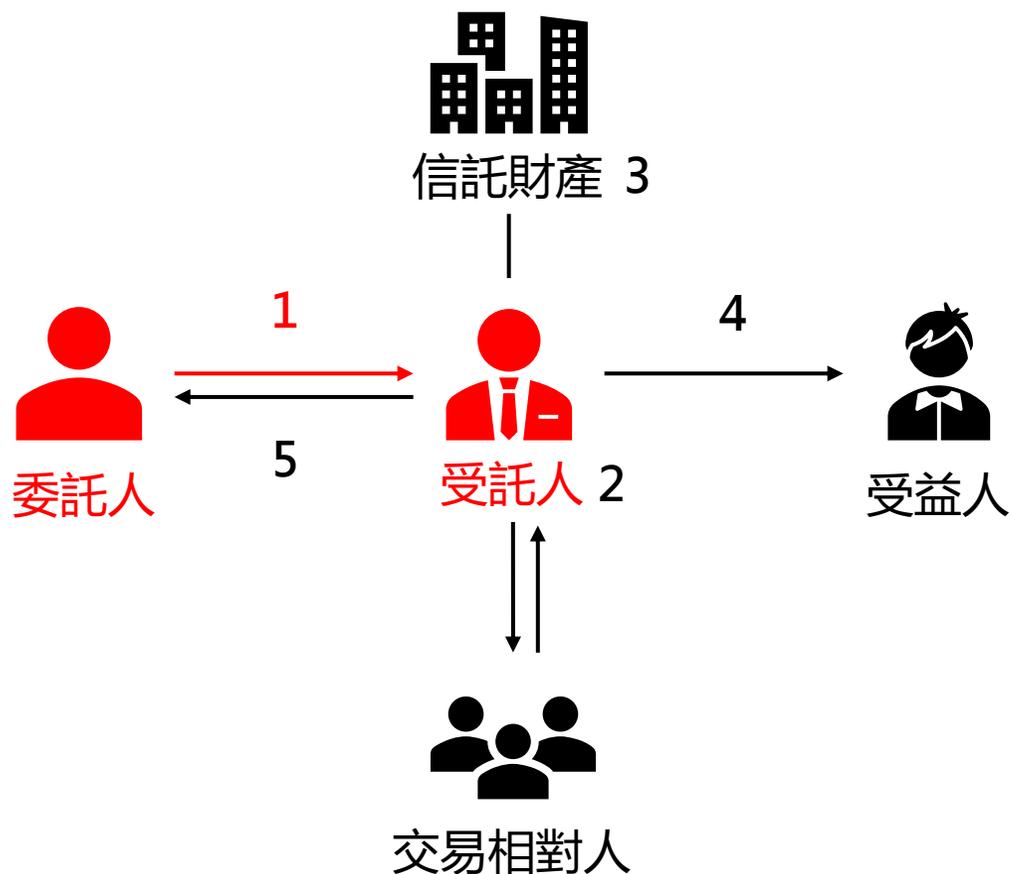
### 土地權利信託登記（二）



- 遺囑信託之受託人同時為遺囑執行人者，應得於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人兼受託人單獨申請信託登記。【內政部96年1月3日內授中辦地字第0960723502號函】
- 不論分別共有或共同共有之部分共有人，不得依土地法第34條之1規定為信託行為及申辦不動產信託登記。（土地法第34條之1執行要點第3點）

## 02土地權利信託登記概說

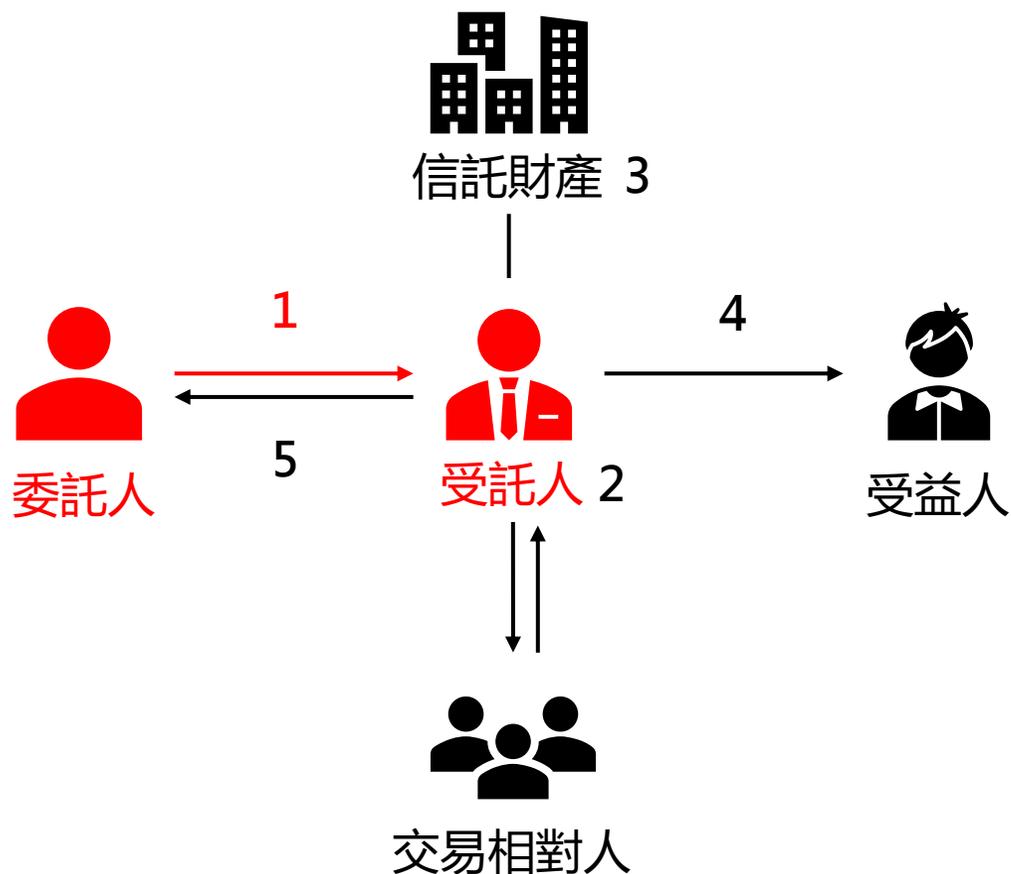
### 土地權利信託登記 (三)



- 按信託，係以當事人間之信賴關係為基礎，乃委託人、受託人與受益人間所存在之一種以財產權為中心之法律關係，受託人既基於信賴關係管理他人之財產，自須依信託行為所定意旨，積極實現信託之目的。受託人須依信託本旨管理或處分信託財產，並須以善良管理人之注意處理信託事務，故消極信託並非我國信託法所認定之信託。已為信託登記之土地及建物，受託人將部分土地再信託登記，登記機關不得受理再信託登記。【內政部88年7月12日台內地字第8807892號函、90年11月30日台內中地字第9018612號函】

## 02土地權利信託登記概說

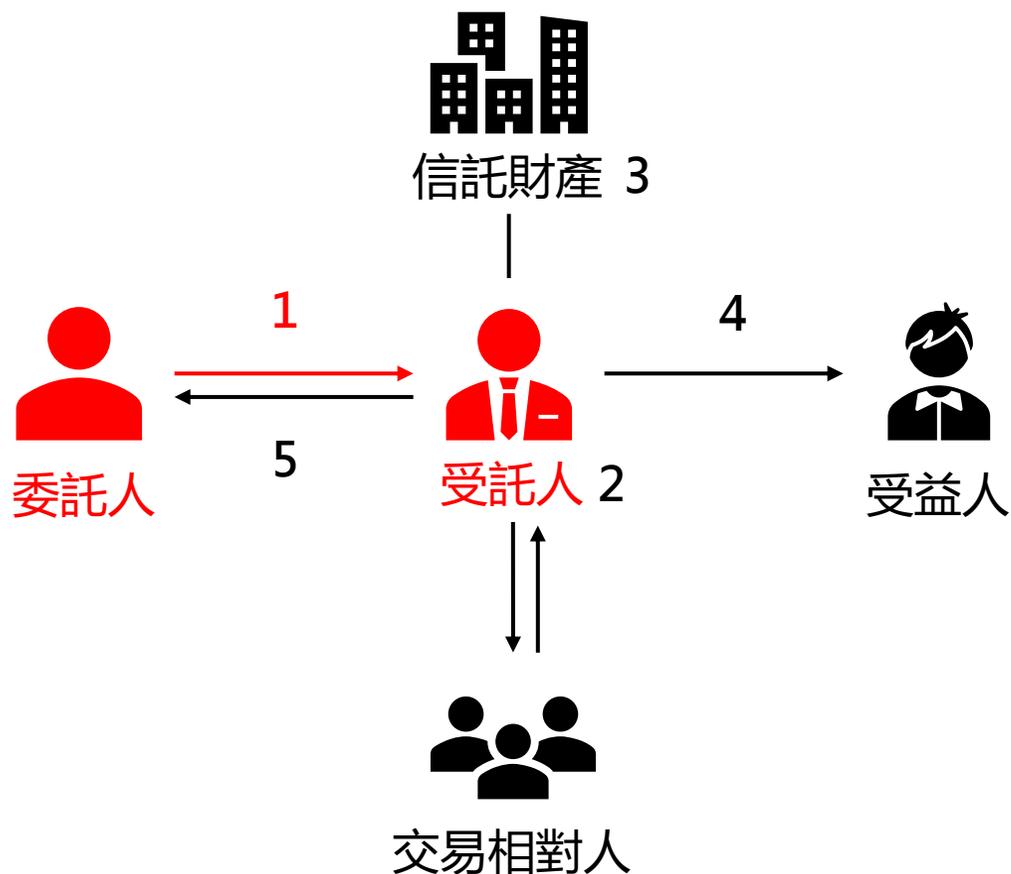
### 土地權利信託登記（四）



- 受託人未被賦予裁量權，無須為判斷，僅須依信託條款之訂定或依他人之指示管理或處分信託財產之信託，稱為事務信託或稱指示信託，事務信託或指示信託之受託人對信託財產仍具有管理權，與委託人未將信託財產之管理或處分權授予受託人，或受託人對於信託財產完全不負管理或處分義務之消極信託並不相同，從而信託契約條款既已約定受託人於經受益人或委託人同意後，得對於信託財產為出租、出售或設定負擔者，似屬事務委託（指示委託）類型，仍得成立信託關係。【內政部92年10月13日內授中辦地字第0920017005號函、法務部92年10月6日法律字第0920038921號函】

## 02土地權利信託登記概說

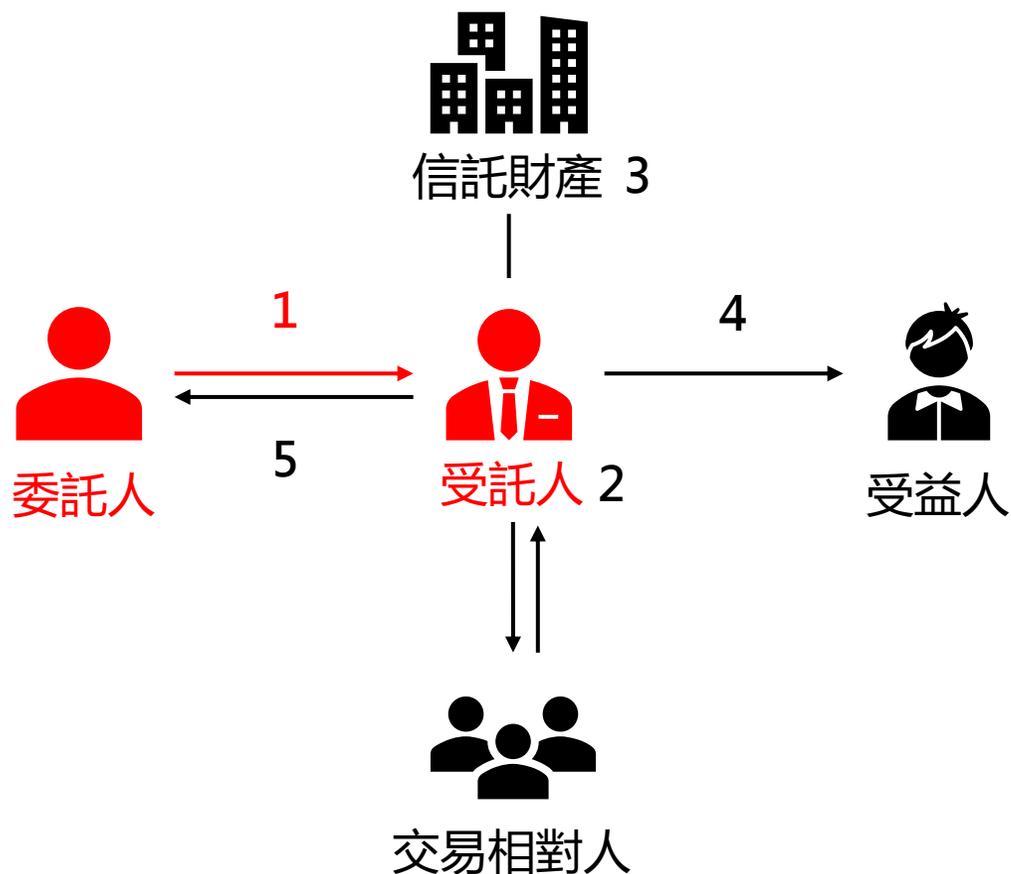
### 土地權利信託登記 (五)



- 鑑於信託為一種以財產權為中心之法律關係，其成立必委託人將其財產權移轉或為其他處分予受託人，故若委託人欲信託之財產為受託人依法不能取得之財產權，自無由成立信託。  
【法務部 87年1月21日法律字第049629號函】
- 信託有2個以上目的，其中部分目的無效而其他目的有效之情形，如該有效目的部分與無效目的並非不能分離，則為該有效目的部分，信託仍然成立；但雖得以分離，如僅執行有效目的部分顯然違反委託人設立信託意旨時，則該信託屬全部無效。  
【內政部92年4月25日內授中辦地字第0920005771號函、法務部92年4月11日法律字第0920011607號函】

## 02土地權利信託登記概說

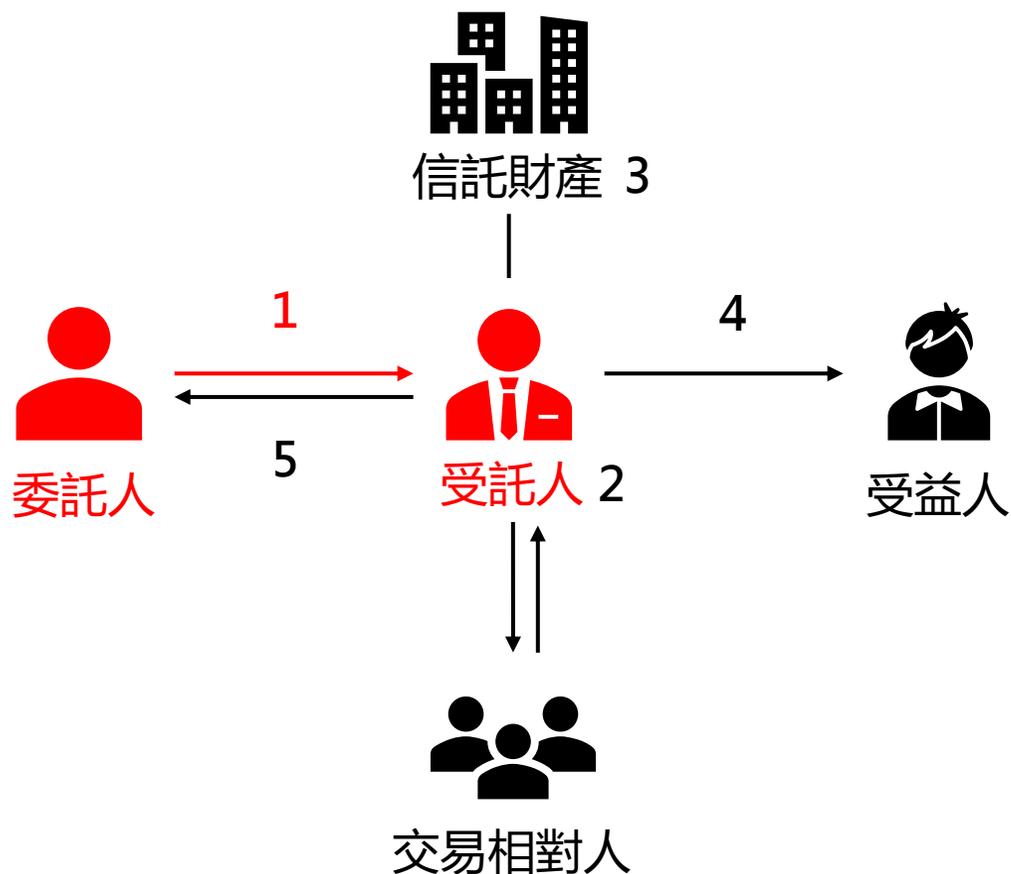
### 土地權利信託登記 (六)



- 信託目的如係為擔保受託人之出資及為避免契稅而設，而非為使受託人管理或處分信託財產，自無從成立信託。【法務部92年9月25日法律字第0920037183號】
- 遺囑信託，指遺囑人以遺囑，將其財產之全部或一部為受益人利益或特定目的設立之信託稱遺囑信託，遺囑信託屬單獨行為。因此，遺囑人生前與他人訂立契約，以其死亡為條件或始期而設立之信託，非屬遺囑信託；而在遺囑人死亡之後，繼承人或遺囑執行人依遺囑，與受託人簽訂契約設立之信託，亦非遺囑信託。【內政部89年5月3日台內中地字8908199號函】

## 02土地權利信託登記概說

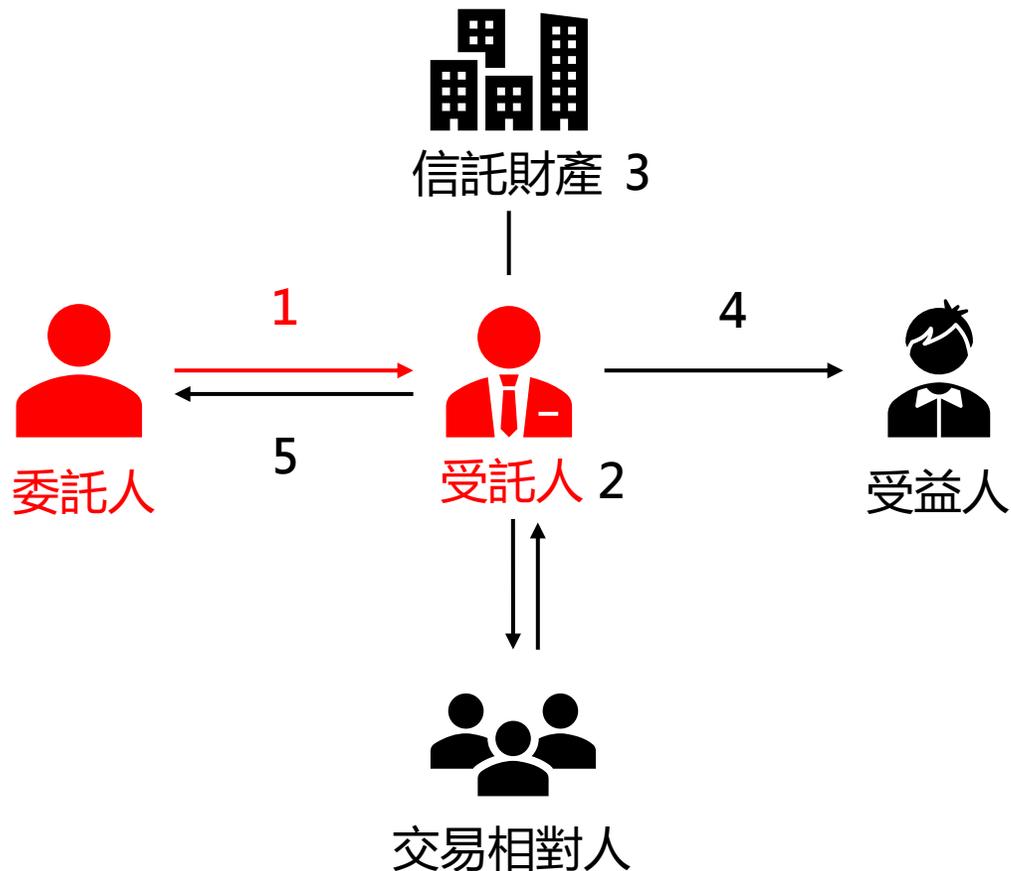
### 土地權利信託登記（七）



- 有關委託人申辦信託登記並附自書遺囑，倘信託契約條款內容並無不明確或不符信託要件，毋需審認遺囑內容，自得准予受理登記。日後因委託人死亡而辦理信託歸屬受益人變更登記時，再審查該遺囑是否符合民法規定再據以辦理登記，如不符合民法要件，依信託法第 65 條規定，以全體繼承人為財產歸屬人。【內政部99年9月9日內授中辦地字第0990048410號函】

## 02土地權利信託登記概說

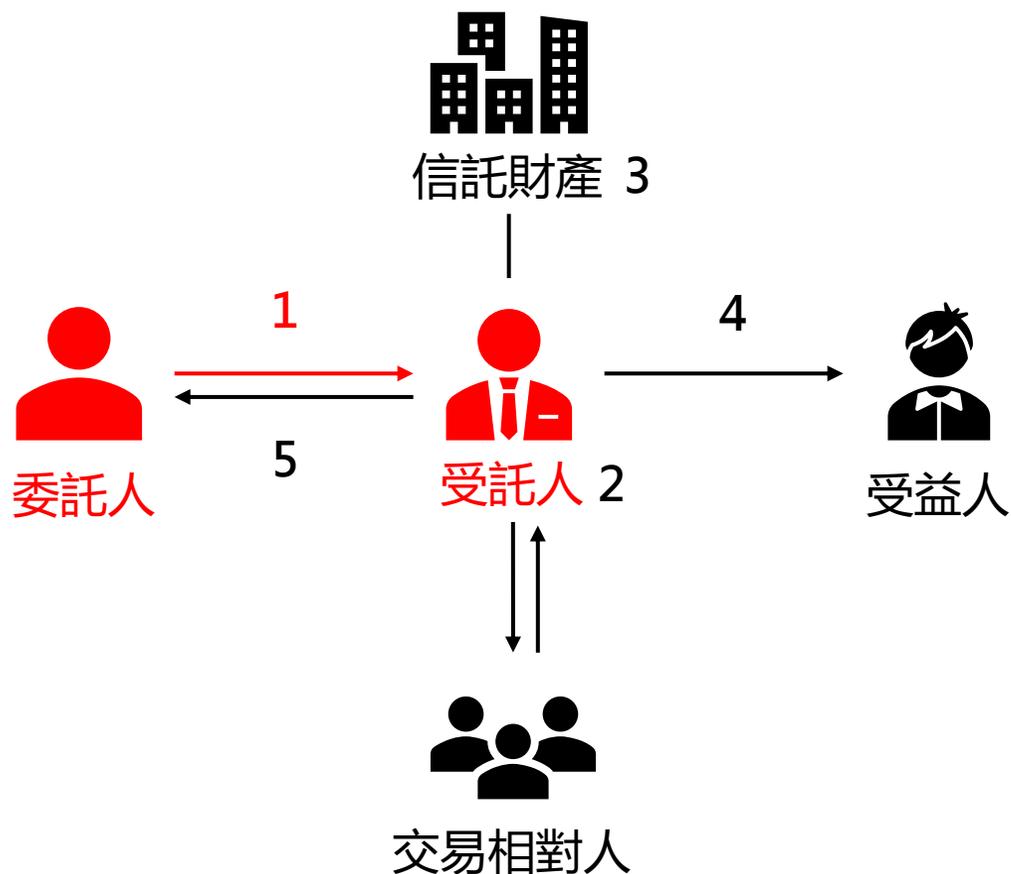
### 土地權利信託登記 (八)



- 寺廟（委託人）與該寺廟之管理主任委員（受託人）成立信託關係後，受託人以信託財產購置耕地，契約約定以寺廟為受益人，此信託行為已違反信託法第5條第4款之規定，登記機關不予受理。【內政部94年3月14日內授中辦地字第0940043017號函、法務部94年1月27日法律字第0930050229號】
- 被繼承人於死亡前已向稽徵機關辦理土地、房屋信託贈與申報，惟至死亡時尚未辦竣移轉登記，因該信託關係仍未成立，無從對委託人之繼承人產生履行移轉登記之義務。【法務部92年10月8日法律字第0920038195號函】

## 02土地權利信託登記概說

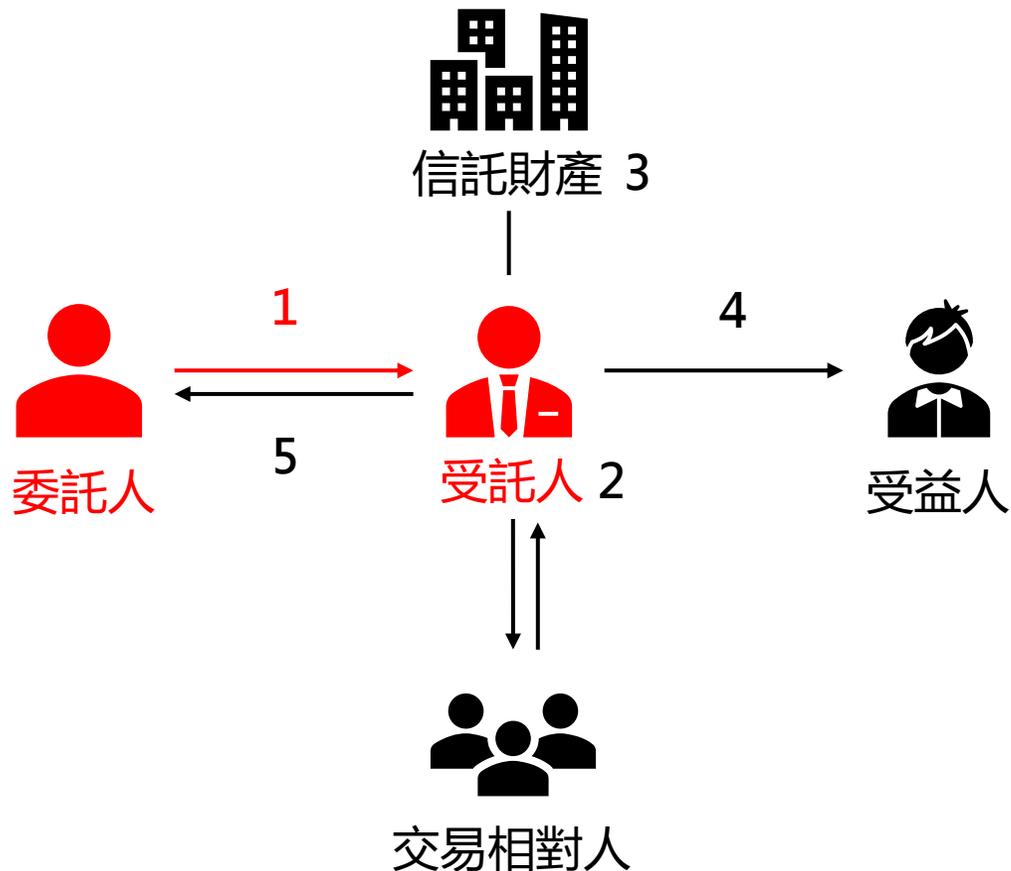
### 土地權利信託登記 (九)



- 非以經營信託為業之法人，因信託行為成立而為受託人，依其章程或登記之營業項目所為之信託，除信託法第21條規定不得為受託人或公益信託者外，由當事人附具切結書聲明非屬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託」者，地政機關得受理其信託登記之申請。【內政部90年3月5日台內中地字第9002764 號函】
- 信託財產利益與受託人利益無衝突時，如受託人於登記申請書內切結「所受託之信託財產利益與受託人利益確無衝突」，則同一不動產標的之抵押權人得擔任信託行為之受託人。【內政部94年10月25日內授中辦地字第0940053723號函】

## 02土地權利信託登記概說

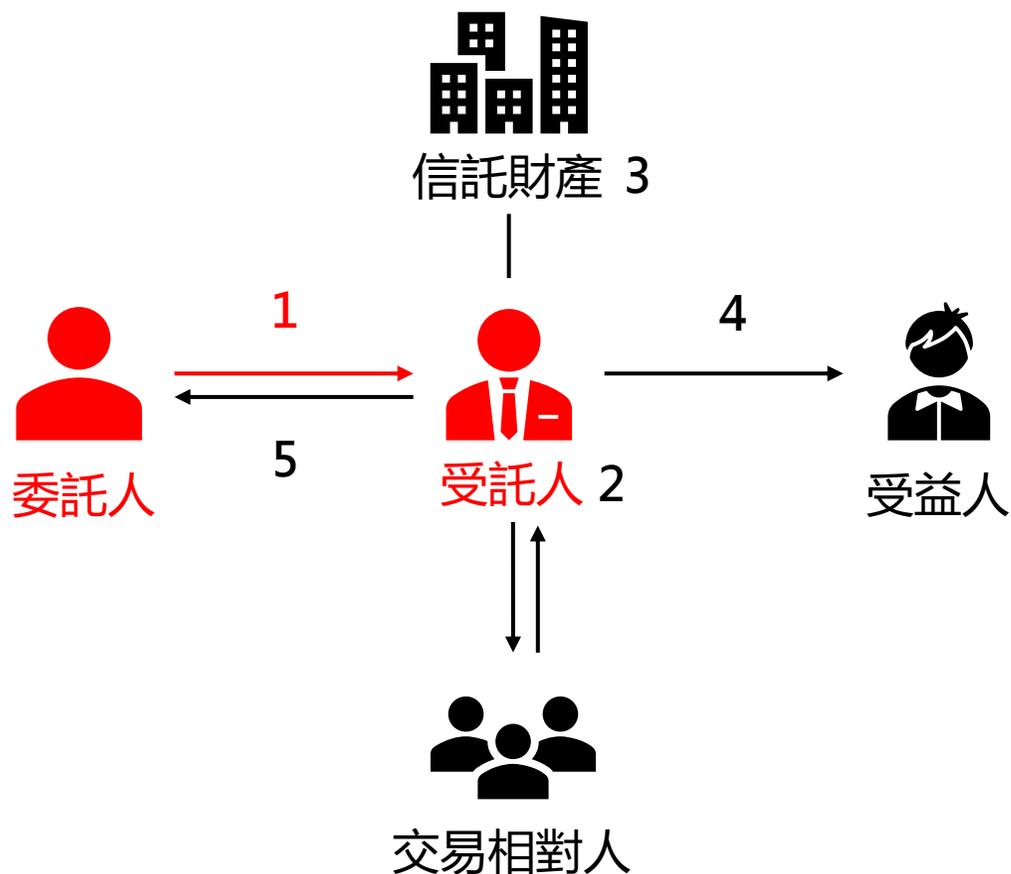
### 土地權利信託登記（十）



- 已辦妥信託登記之同一不動產標的受託人，如無信託法第35條第1項除外規定情形之一者，不得同時以擔保物提供者兼抵押權人身分申辦抵押權設定登記。【內政部96年10月12日內授中辦地字第0960052318號函】
- 信託契約書所載，受託人享有信託財產之孳息以外信託利益之權利(本金受益人)，即受託人享有之信託利益幾乎等於信託財產，與信託法第34條及第1條規定之意旨不符。【法務部94年9月29日法律字第0940034383號函】
- 原住民保留地申辦信託登記，其受託人應具原住民身分。【內政部90年9月28日台內中地字第9083448號函】

## 02土地權利信託登記概說

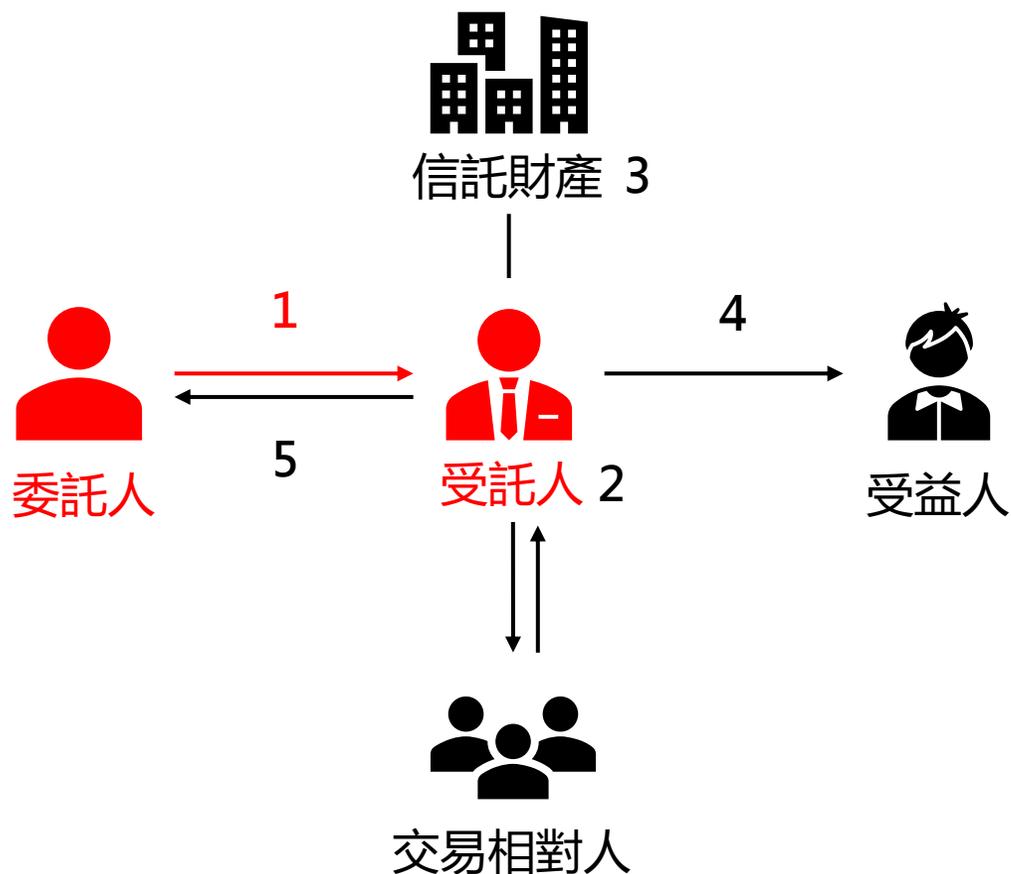
### 土地權利信託登記（十一）



- 信託法第34條規定「受託人不得以任何名義享有信託利益，但與他人為共同受益人時，不在此限」，此「他人」包括委託人以自己為受益人在內。【內政部91年12月19日台內中地字第0910020089 號函】
- 同一信託之受益人有數人時，分別依信託行為所定比例或期間，享受其信託利益；信託行為中未訂定比例或期間者，依民法第831條規定，準用民法第817條第2項規定，各共有人之應有部分不明者，推定其為均等，故信託行為未訂比例或期間之數受益人，應按人數平均享受其信託利益。【內政部100年2月11日內授中辦地字第1000040560號函、法務部100年1月31日法律字第0999039141號函】

## 02土地權利信託登記概說

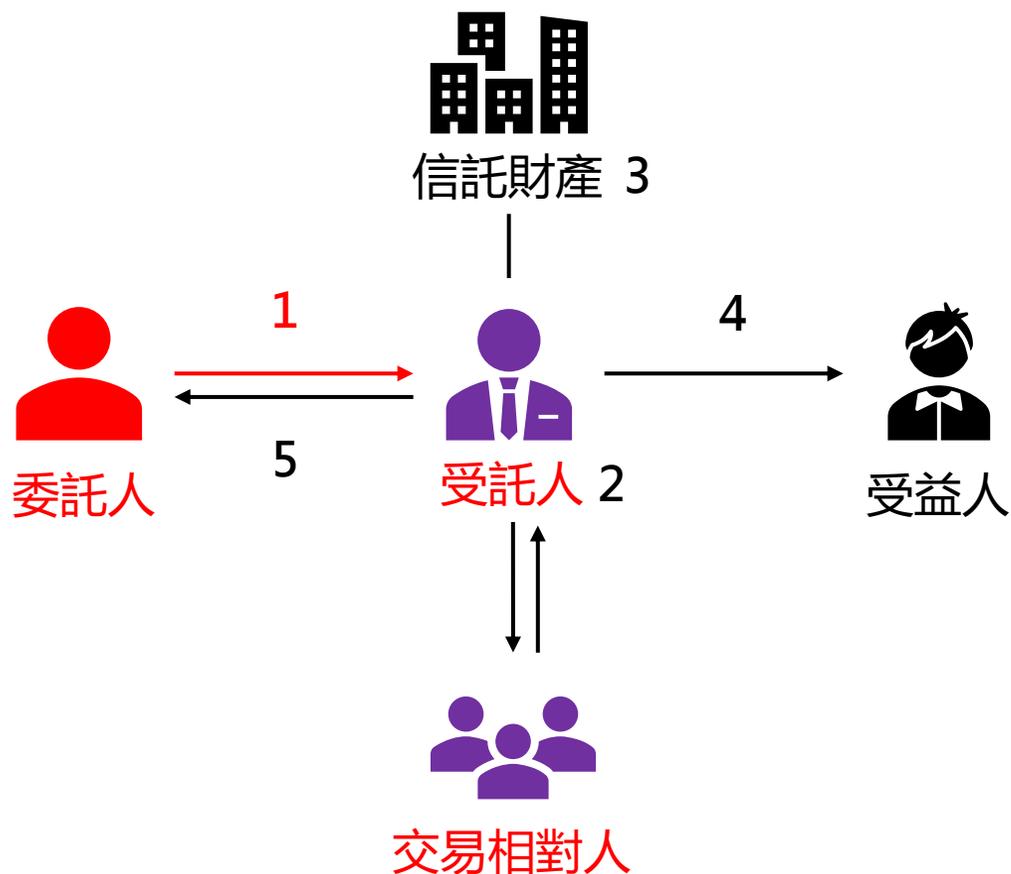
### 土地權利信託登記（十二）



- 農舍與其坐落用地併同辦理移轉時，其承受人資格應符合無自用農舍條件，故信託財產之受託人應無自用農舍，以符農業發展條例立法精神。【內政部98年10月16日內授中辦地字第0980050813號函】
- 私法人於農業發展條例修正前取得之土地，經補註用地別變更為耕地申辦自益信託登記，並約定受益人為委託人，應受農業發展條例第33條規定私法人不得承受耕地之限制。【內政部97年6月10日內授中辦地字第0970046277號函】

## 02土地權利信託登記概說

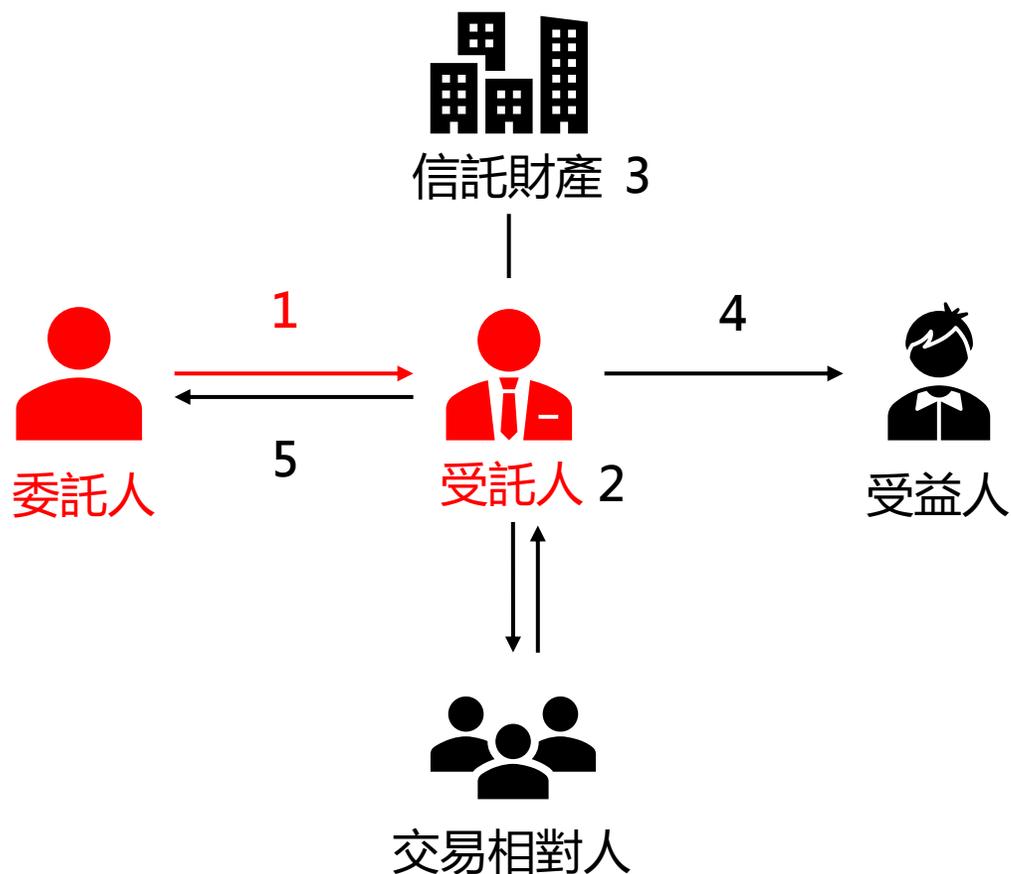
### 土地權利信託登記（十三）



- 已辦竣信託登記之不動產，受託人於信託期間，依信託本旨出賣信託財產，非屬信託法第62條所規定之信託關係消滅情事，係屬民法所稱之買賣，其登記原因為「買賣」，土地建物所有權部「其他登記事項欄」中註記之「詳信託專簿」字樣應併予塗銷，惟仍應將該異動年月日及內容於信託專簿中註明並影印登記案件存於專簿公示。【內政部 90年11月13日台內中地字第9017370號函】

## 02土地權利信託登記概說

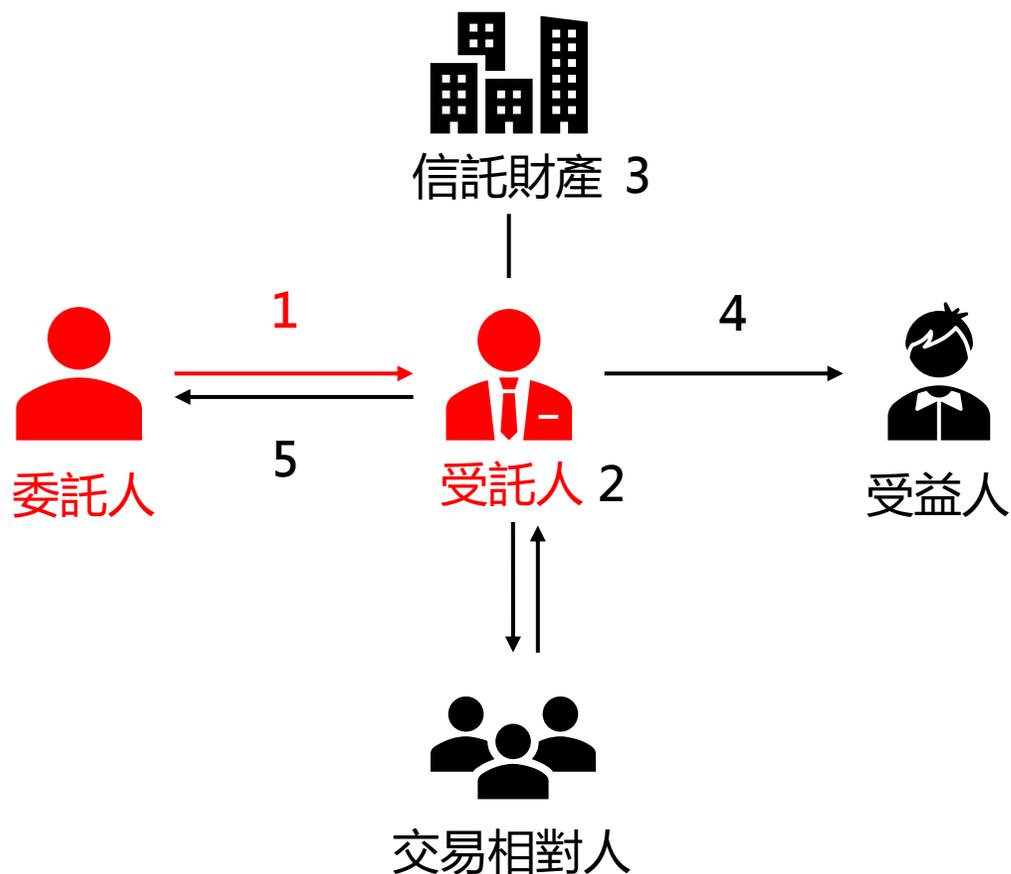
### 土地權利信託登記（十四）



- 信託之委託人為不同之自然人，其所信託之財產雖為同一地號土地，惟係各以其所有權之應有部分信託並分別與受託人訂定信託契約，各自移轉其財產權，自可依其所訂信託契約書分別申請信託移轉登記，故登記機關應以分開登記次序並分別發給所有權狀方式辦理。【內政部92年10月6日內授中辦地字第0920084443號函】

## 02土地權利信託登記概說

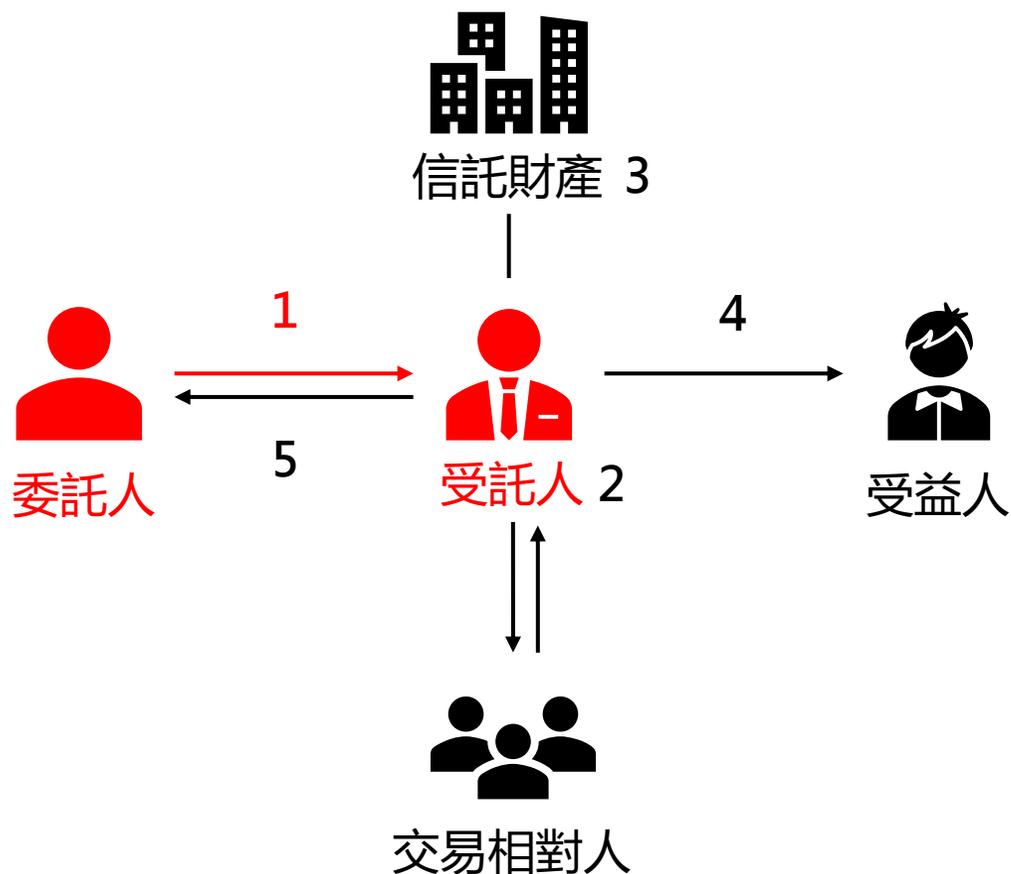
### 土地權利信託登記（十五）



- 區段徵收範圍內之土地屬信託財產者，於信託契約消滅事由未發生前，受託人得在未違反信託本旨原則下申請發給抵價地及配合選配抵價地，並為抵價地登記名義人。囑託登記機關辦理所有權囑託登記時，應依土地登記規則第130條至第132條規定辦理登記。【內政部102年4月2日內授中辦地字第1026650535號函】
- 農業發展條例89年修法後取得之農地興建農舍申請信託登記時，仍應受該條例第18條第2項規定滿5年始得移轉之限制。【內政部103年8月6日內授中辦地字第1036036743號函】

## 02土地權利信託登記概說

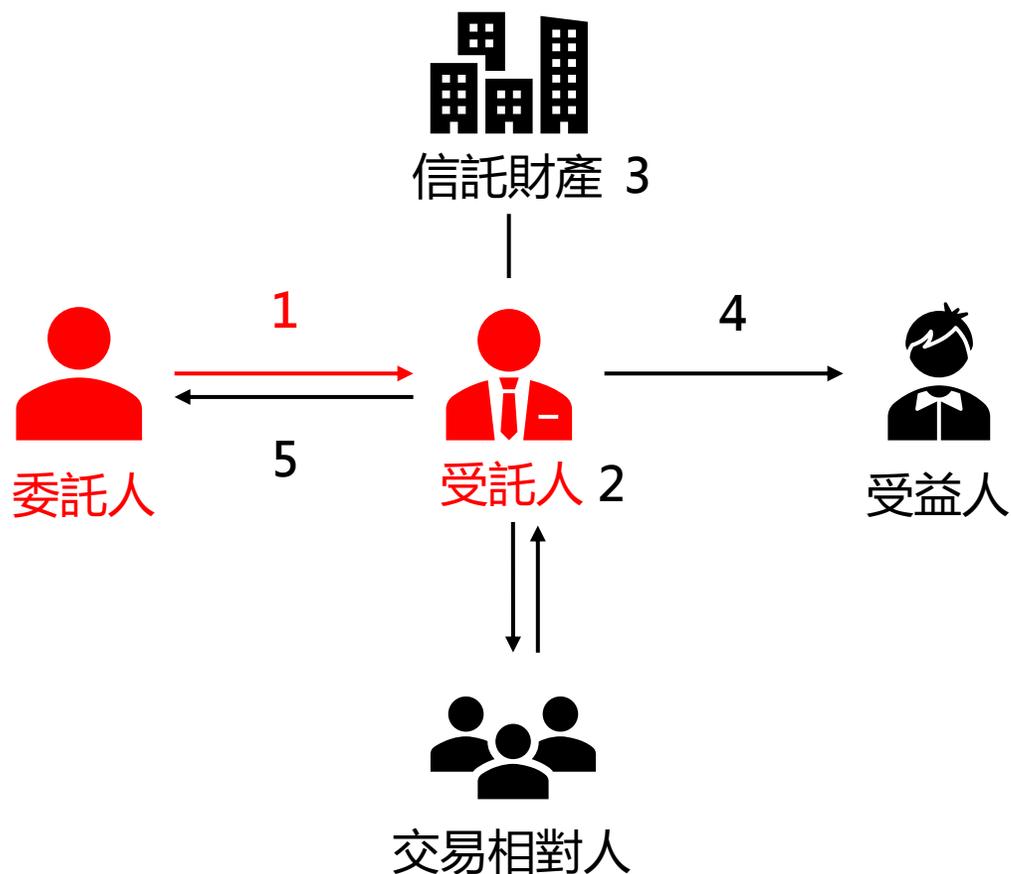
### 土地權利信託登記（十六）



- 委託人與受託人間訂立之信託契約所載內容，倘係為貫徹信託本旨或為達信託目的所必要，而又未違公共秩序或善良風俗者，委託人、受託人均應受其拘束，從而，登記機關於受理信託登記時自應依信託條款欄所載之其他約定條款予以審查，受託人處分或設定他項權利時，依信託法第22條規定，應依信託本旨始得為之。【內政部94年4月11日內授中辦地字第0940043716號函】

## 02土地權利信託登記概說

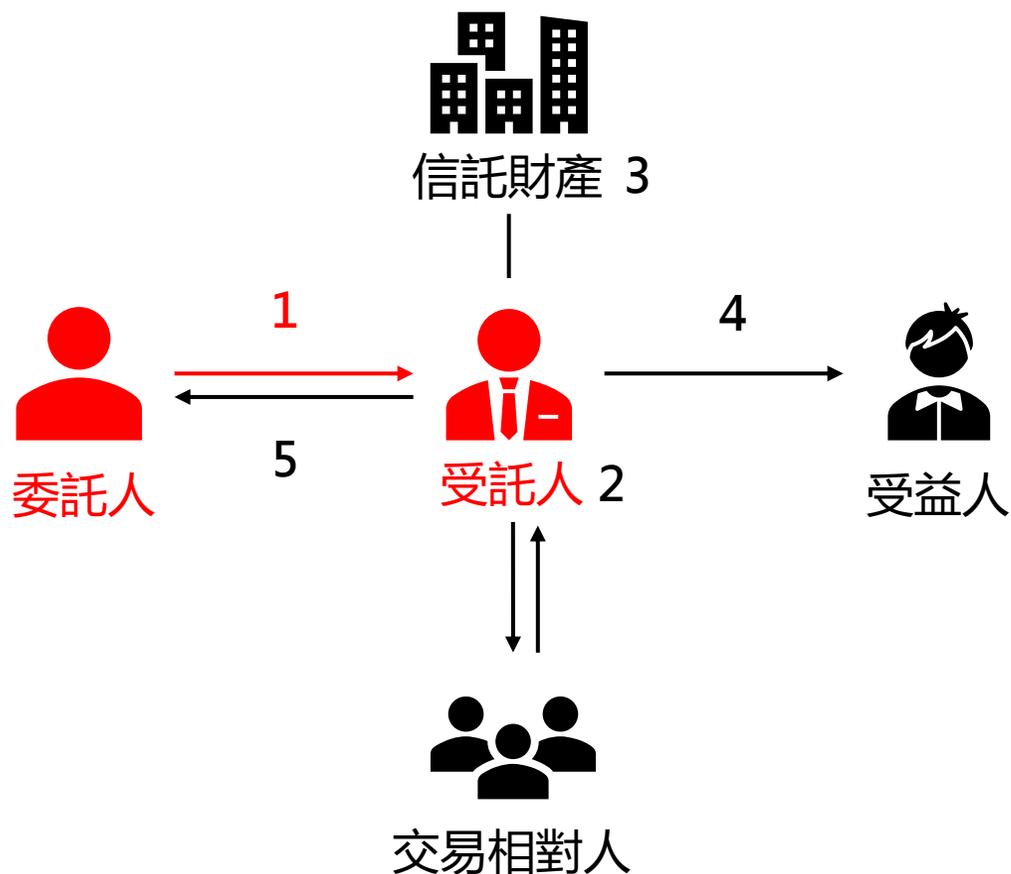
### 土地權利信託登記（十七）



- 信託登記條款約定受益人為委託人，信託關係消滅時，信託財產之歸屬人不得為受託人之一。申辦土地權利信託登記，倘委託人與受託人間所約定之主要信託條款，因受限於公定信託契約書中「信託條款」欄之篇幅而無法盡載，尚須另附信託契約書(私契)方能貫徹信託本旨或達信託目的者，登記機關於受理登記時，應依另附之信託契約書所約定之事項條款予以審查。  
【內政部94年10月6日內授中辦地字第09400528950號函、法務部94年9月29日法律字第0940034383號函】

## 02土地權利信託登記概說

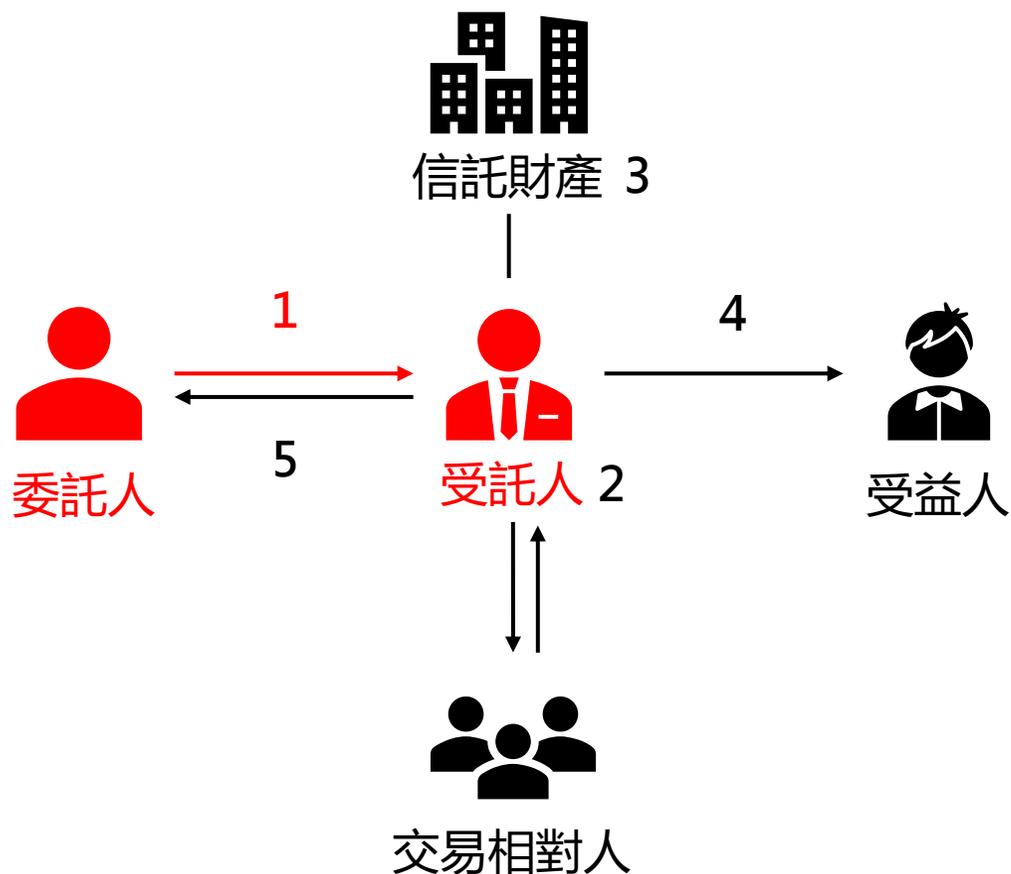
### 土地權利信託登記（十八）



- 登記機關已辦理自益信託之土地，受託人不可將土地贈與他人。【內政部92年9月9日內授中辦地字第0920014033號函、法務部92年8月20日法律字第0920031754號函】
- 受託人依信託法第9條第2項取得信託財產後，復檢附委託人（受益人）同意書將土地贈與他人，受託人贈與未能取得任何對價，難解為受益人之利益。【內政部94年2月21日內授中辦地字第0940041817號函】

## 02土地權利信託登記概說

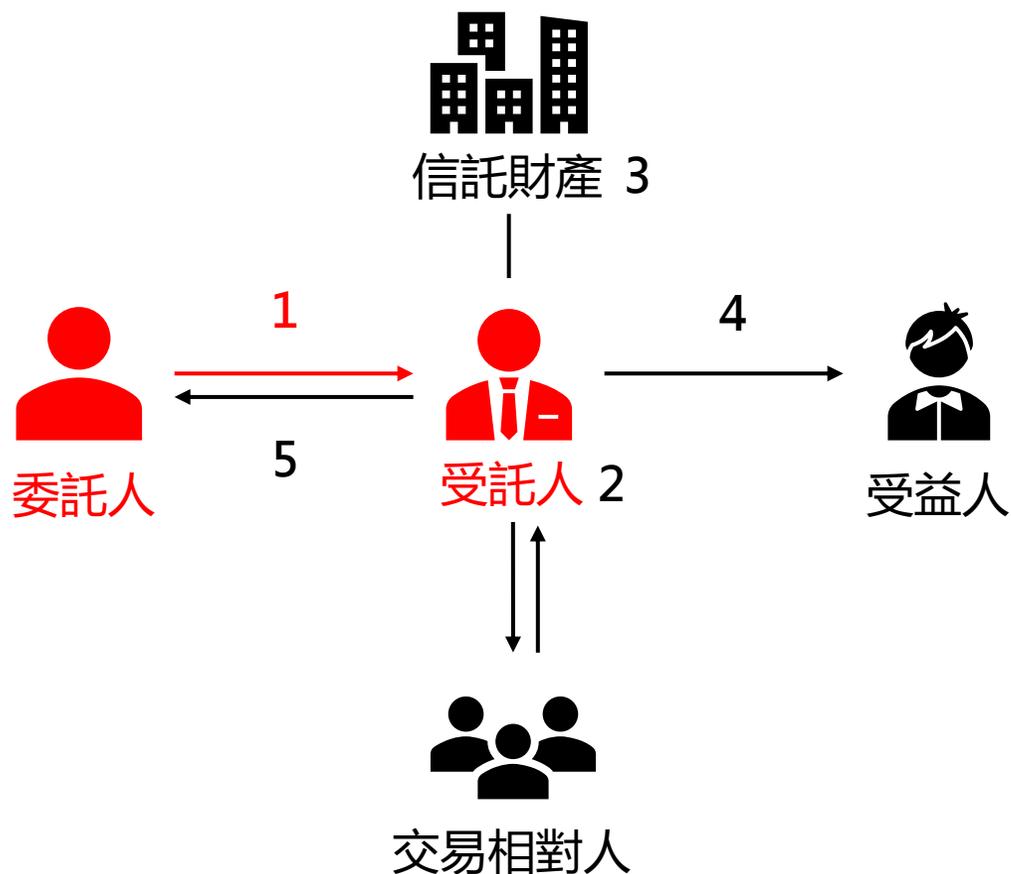
### 土地權利信託登記（十九）



- 受託人將送出基地所有權贈與登記為公有後，主管機關即許可其容積移轉於同為信託財產之接受基地，所移轉之容積仍屬信託財產，受託人為土地容積移轉需要申辦贈與（捐贈）所有權移轉登記予公有之捐贈行為係為受益人之利益所為之處分，登記機關應可受理登記。【改制前臺北縣政府地政局96年7月5日土地登記法令研商小組會議決議參照】
- 受託人將部分信託財產贈與部分(他益)受益人之行為，倘已繳清贈與稅後，委託人會同受託人申辦信託內容變更及贈與登記，登記機關自應受理。【內政部94年7月5日內授中辦地字第0940048354號函、法務部94年6月27日法律字第0940018877號函】

## 02土地權利信託登記概說

### 土地權利信託登記（二十）

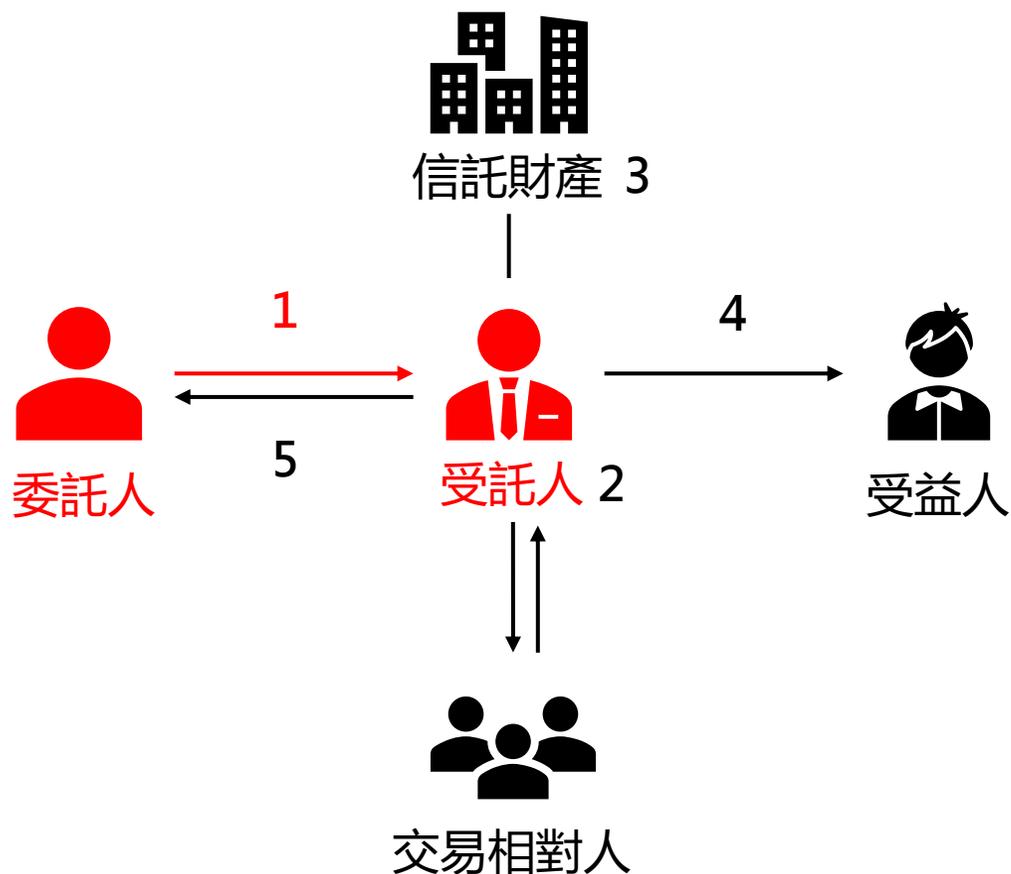


- 受託人縱有管理或處分信託財產之權限，惟其處分（如拋棄信託財產所有權）倘非為受益人之利益或特定目的為之，亦不符信託本旨，本件拋棄信託財產攸關受益人權益甚鉅，縱其所拋棄者僅為信託財產之一部份，亦須於原信託契約中明確載明其得拋棄之地號面積等，俾得知悉受託人處分信託財產是否屬其權益範圍。

【內政部92年4月25日內授中辦地字第0920005771號函】

## 02土地權利信託登記概說

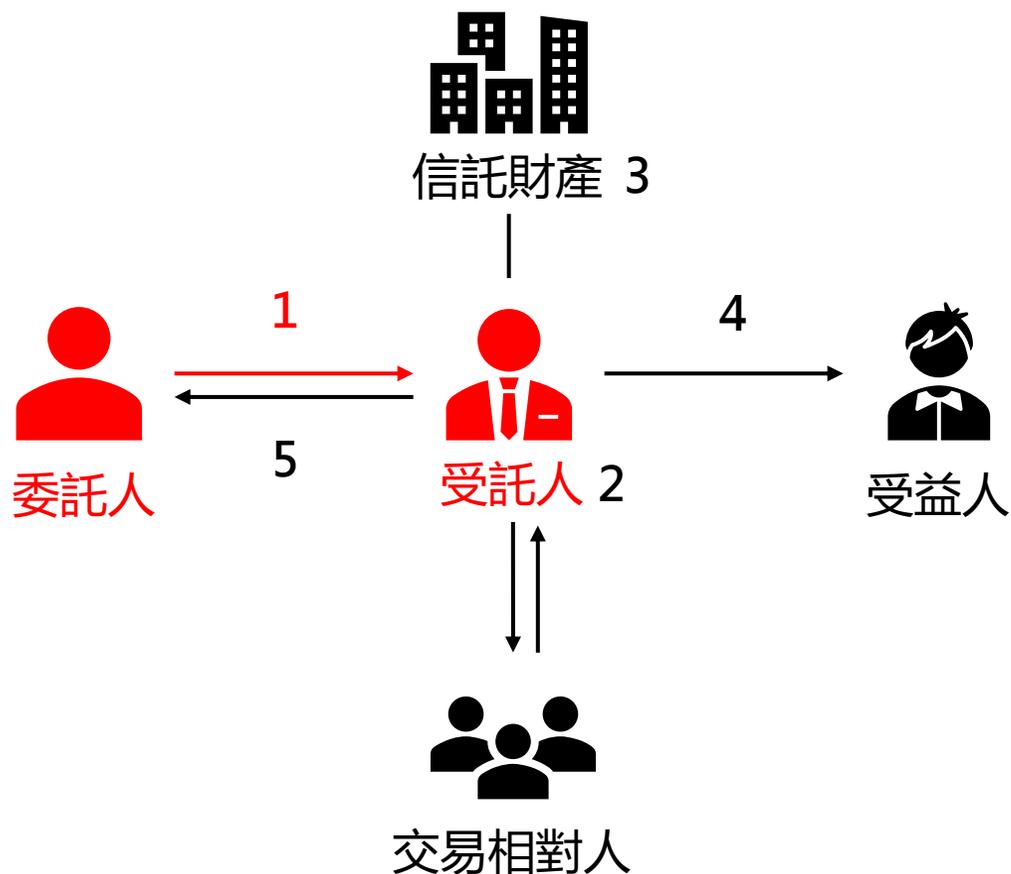
### 土地權利信託登記（二一）



- 受託人就受託之信託財產與其自有財產與他共有人共同申辦共有物分割登記，無違民法第106條禁止雙方代理之規定，惟信託財產因辦理共有物分割致信託標的變更，自應於取得後之信託標的，依土地登記規則第130條規定，於所有權其他登記事項欄記明信託財產及委託人身分資料，信託內容詳信託專簿。【內政部92年2月6日內授中辦地字第0920000866號函】
- 市有非公用土地依信託法規定信託登記地上權與受託人，縱設定他項權利之原因登記為「信託」，仍無礙該信託登記屬地上權登記之本質，仍應依土地法第25條規定辦理。【內政部92年2月26日內授中辦地字第0920002187號函】

## 02土地權利信託登記概說

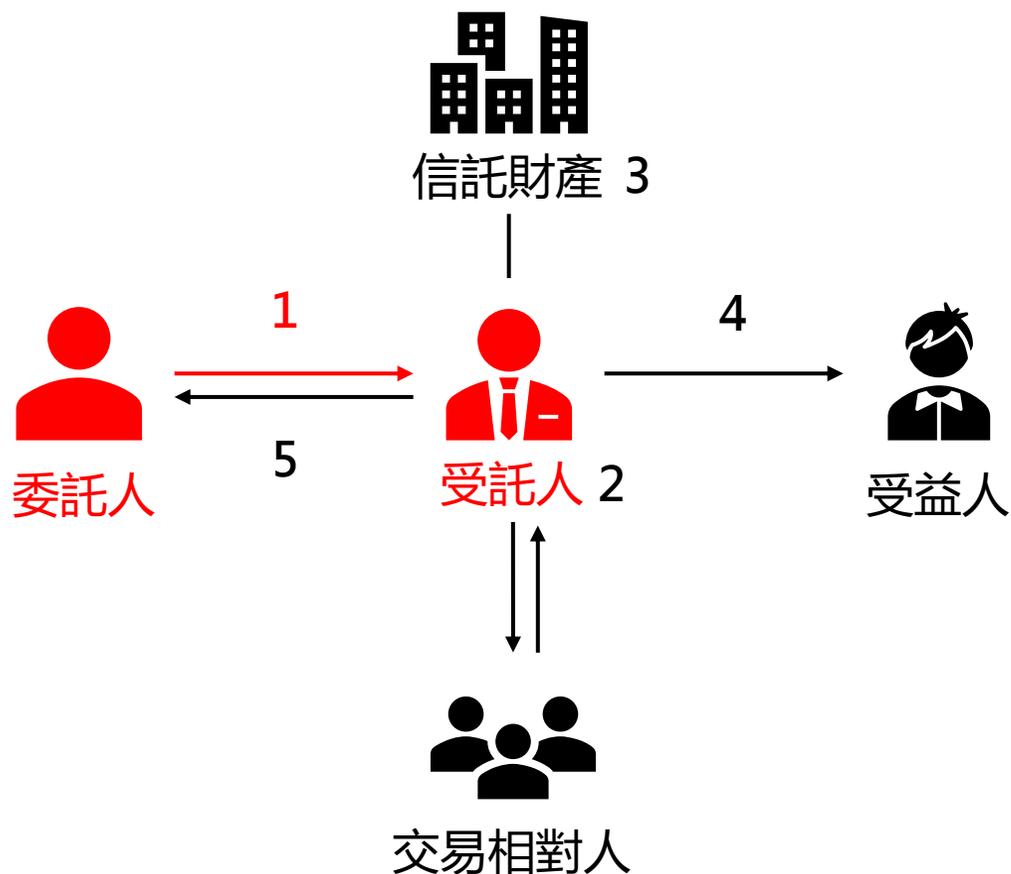
### 土地權利信託登記（二二）



- 土地信託期間，如未違反信託目的，受託人得出售信託財產予信託關係消滅時之歸屬權利人，但該處分行為所得之價金仍為信託財產。【內政部 97 年 3 月 11 日內授中辦地字第 0970042371 號函、法務部 97 年 2 月 27 日法律決字第 0970006758 號函】
- 已辦竣自益信託之不動產，受託人於信託財產上設定抵押權，擔保受託人或委託人以外第三人之債務，登記機關受理登記時，宜確實審查是否符合信託法第 35 條第 1 項規定。【內政部 104 年 3 月 9 日台內地字第 1040403467 號函】

## 02土地權利信託登記概說

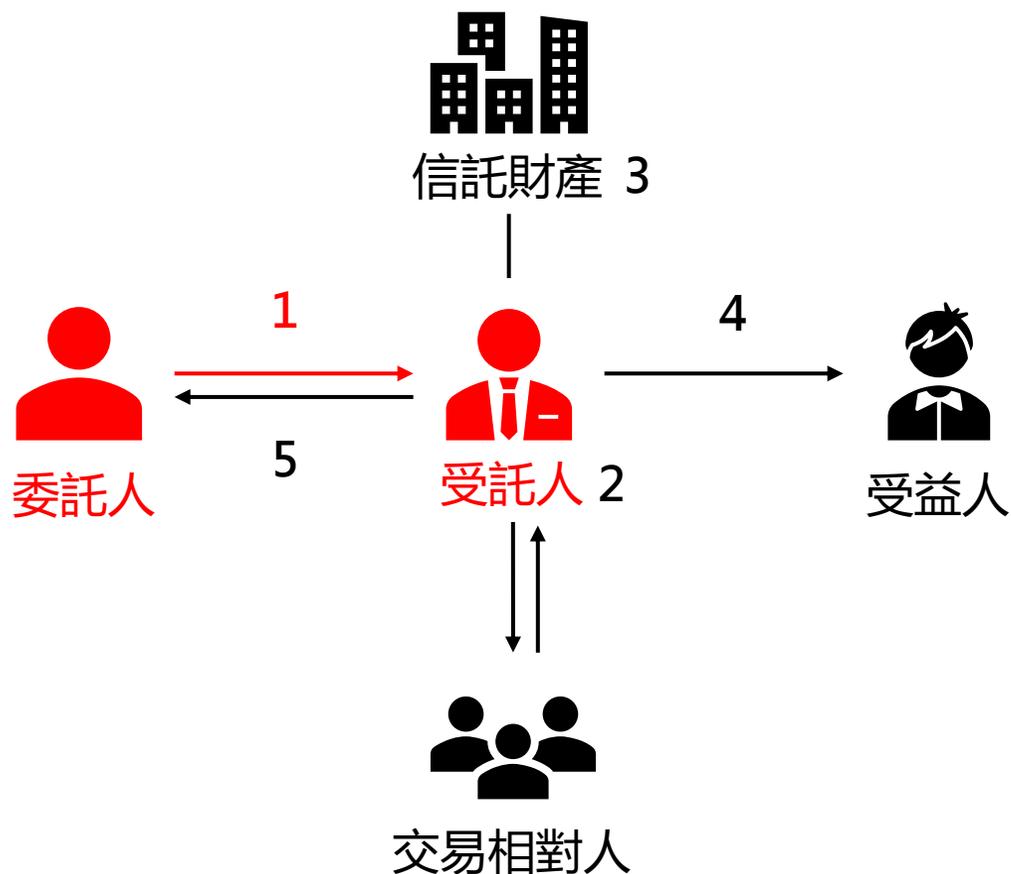
### 土地權利信託登記（二三）



- 不動產在信託法公佈實施前以「買賣」為登記原因辦竣所有權移轉登記，事後不得以「信託返還」為登記原因辦理移轉登記。【內政部87年2月7日台內地字第8702434號函】
- 不論係自益信託或他益信託，受託人應承繼信託成立時已存在於信託財產上之權利瑕疵，不得主張其為善意第三人並受不動產登記公信原則之保障。【內政部103年7月21日台內地字第1030208354號函】

## 02土地權利信託登記概說

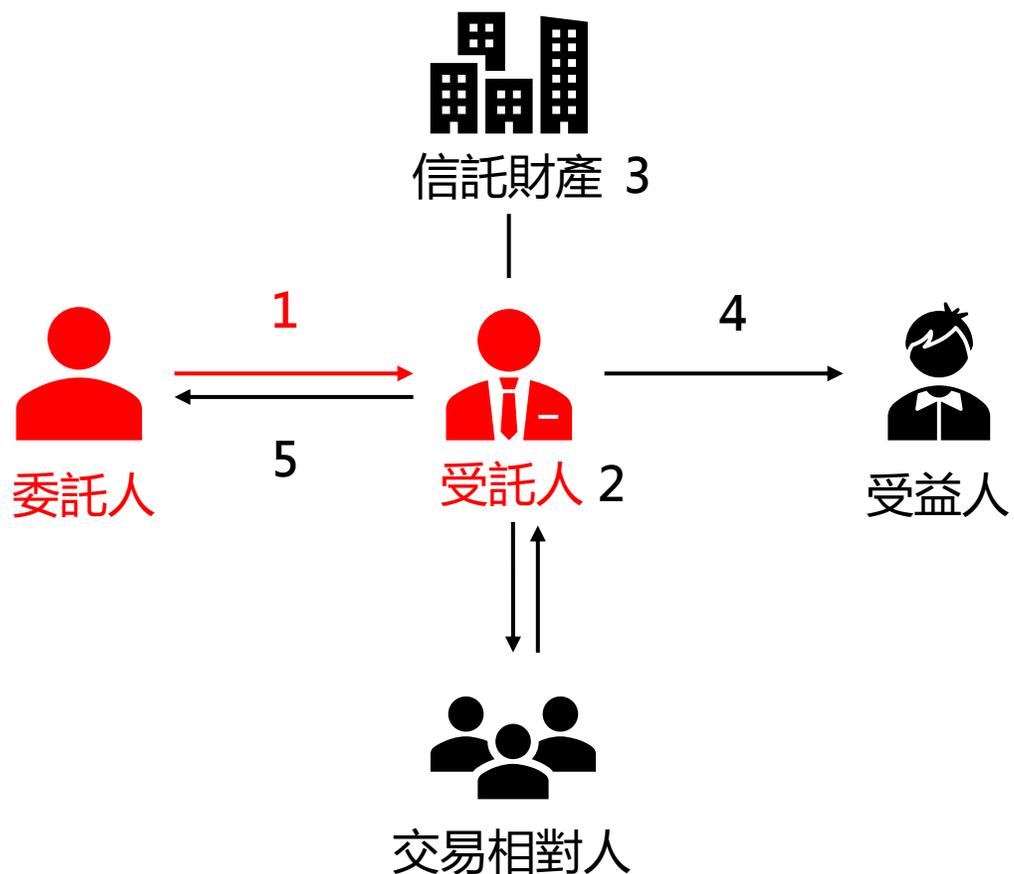
### 土地權利信託登記（二四）



- 信託契約之受益人對受託人之信託利益給付請求權，如無強制執行法等，亦無其他不得讓與、扣押之法律規定，尚非不得為強制執行之標的。至第三人（受託人）得否移轉信託物之所有權，應視執行命令有無禁止第三人處分信託物而定。【內政部100年4月27日內授中辦地字第1000724381號函】
- 依信託法第17條第1項前段規定，受益人對受託人之信託利益給付請求權，執行法院假扣押受益人對受託人之信託利益給付請求權後，應視執行命令有無禁止受託人處分信託物以決定得否移轉信託物之所有權。【內政部100年4月27日內授中辦地字第1000724381號函】

## 02土地權利信託登記概說

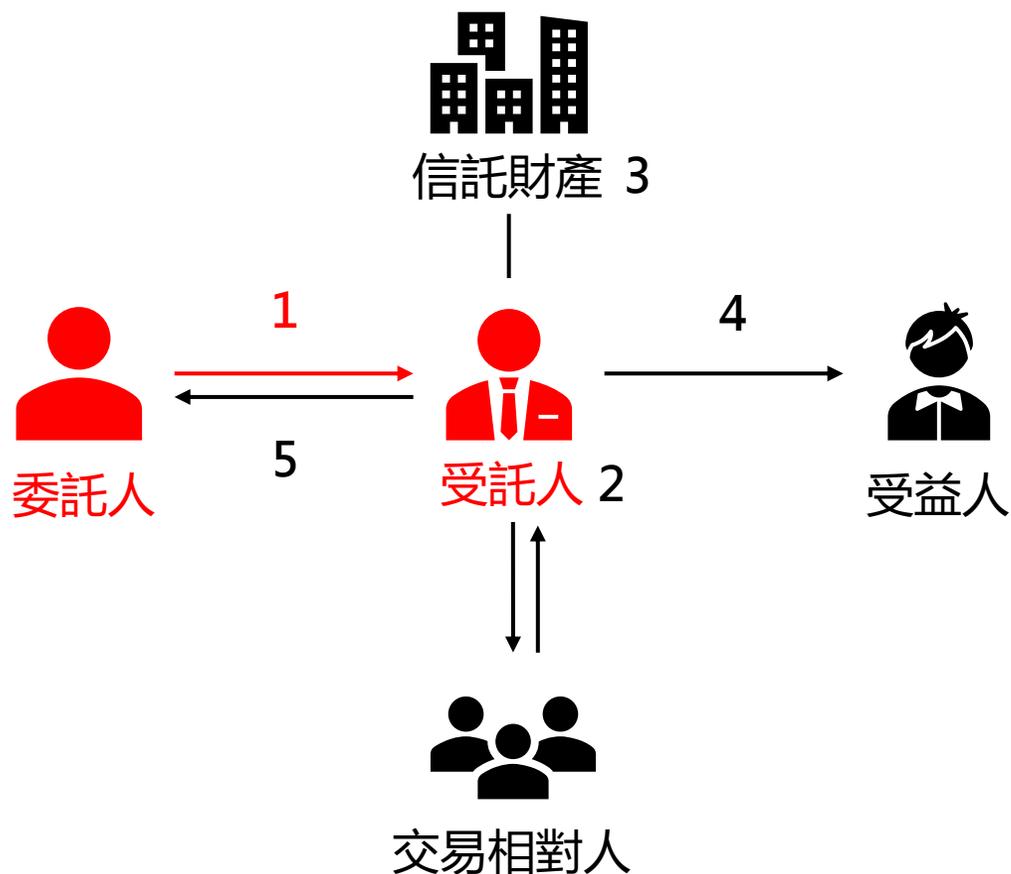
### 土地權利信託登記 (二五)



- 有關土地登記名義人將其已辦竣預告登記之土地申辦信託登記，仍應先辦理塗銷預告登記再辦理信託登記【內政部107年9月11日台內地字第1070064039號函】

## 02土地權利信託登記概說

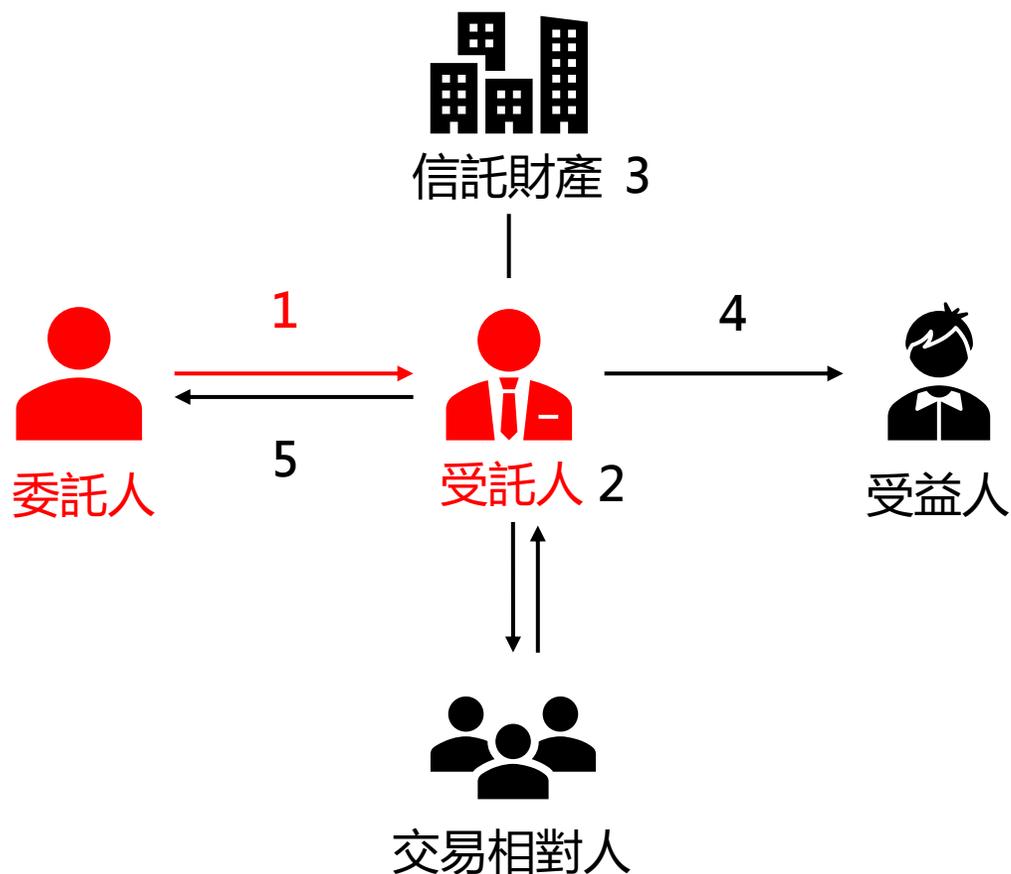
### 土地權利信託登記（二六）



- 信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。前項其他登記事項欄記載事項，於辦理受託人變更登記時，登記機關應予轉載。（土登§130）
- 信託登記完畢，發給土地或建物所有權狀或他項權利證明書時，應於書狀記明信託財產，信託內容詳信託專簿。（土登§131）

## 02土地權利信託登記概說

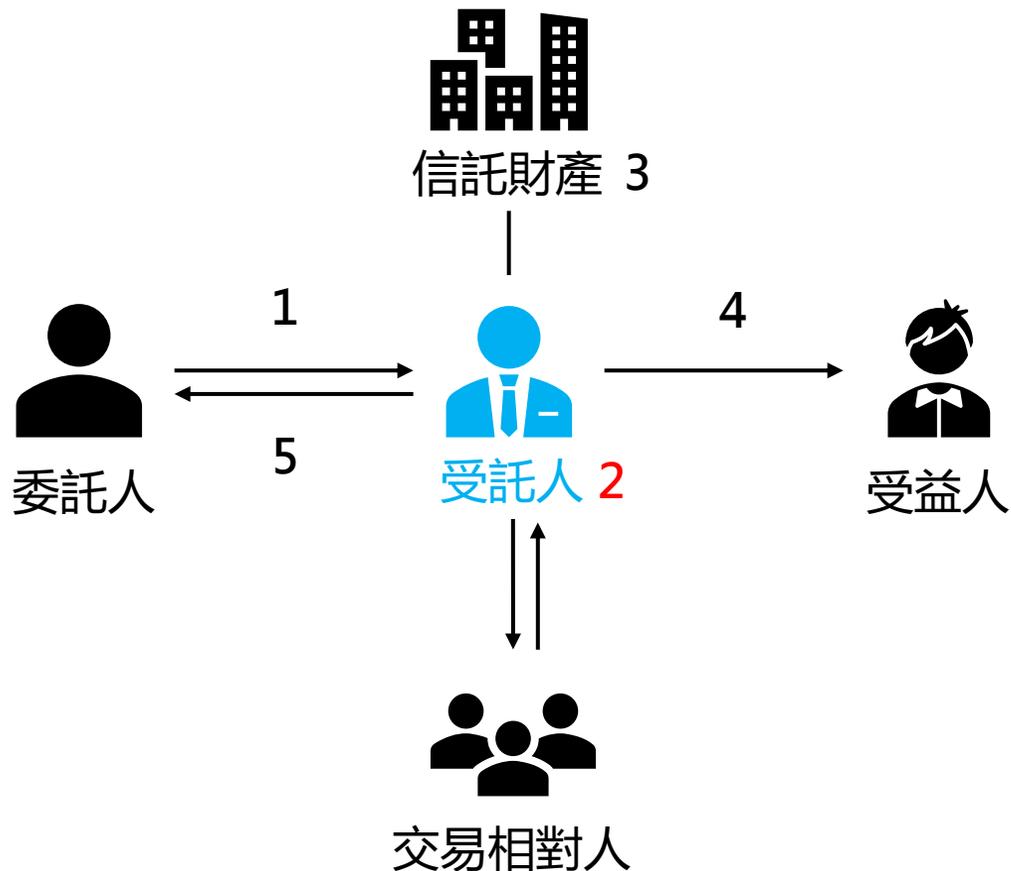
### 土地權利信託登記（二七）



- 土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印，其提供資料內容及申請人資格、閱覽費或複印工本費之收取，準用第二十四條之一及土地法第七十九條之二規定。信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。（土登§132）
- 以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人。（信§4 I）

## 02土地權利信託登記概說

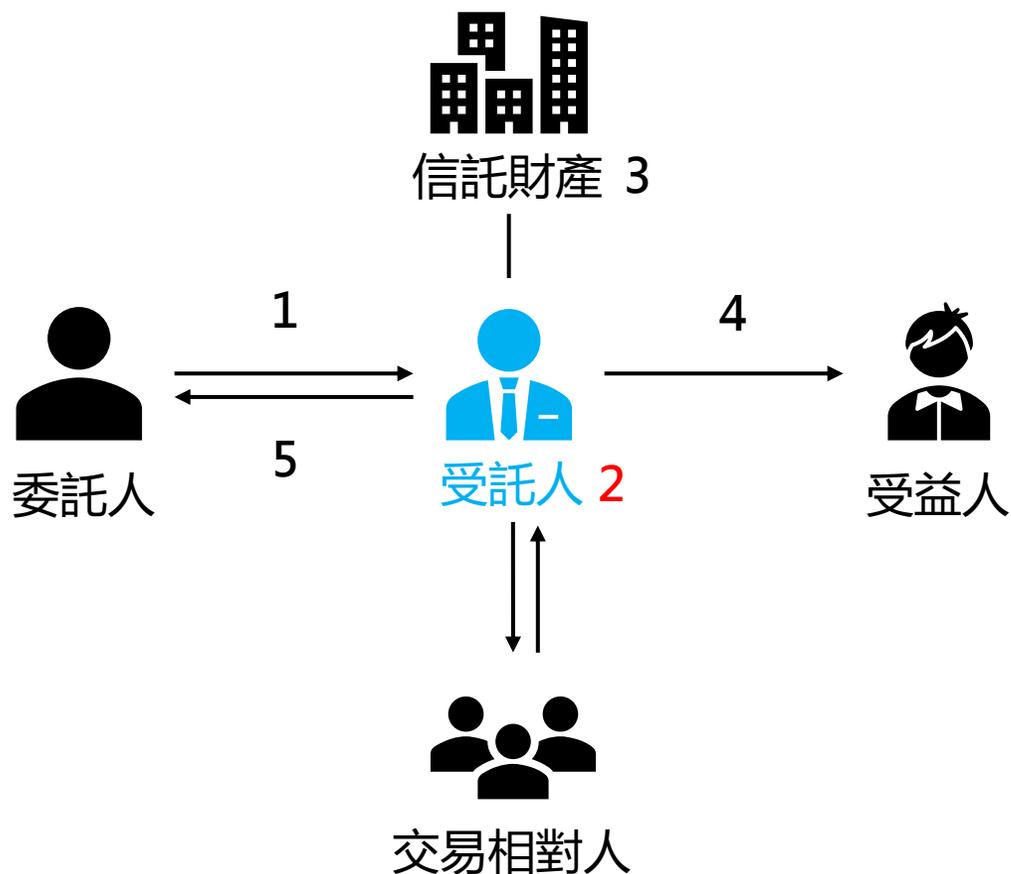
### 受託人變更登記（一）



- 信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記。前項登記，委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，準用前條第二項規定。（土登§129）
- 信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。前項其他登記事項欄記載事項，於辦理受託人變更登記時，登記機關應予轉載。（土登§130）

## 02土地權利信託登記概說

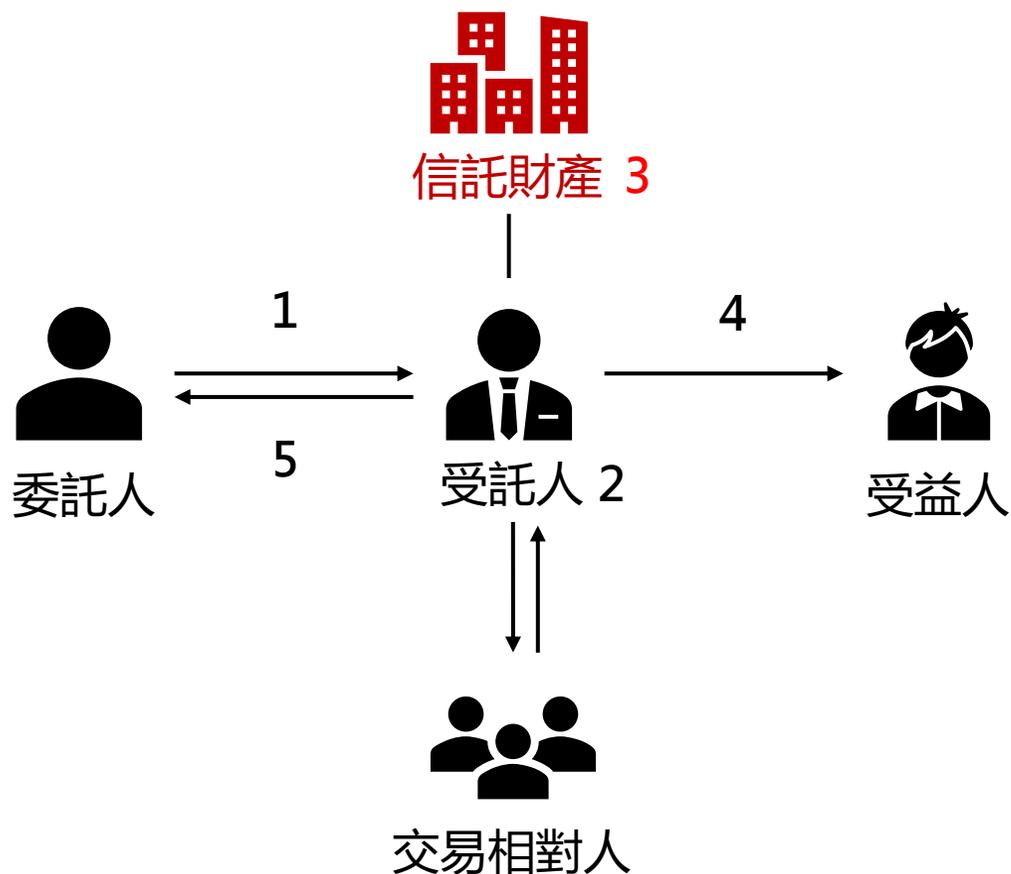
### 受託人變更登記 (二)



- 受託人死亡時，信託關係原則上並未消滅，信託財產亦非受託人之遺產，現行信託法對於受託人死亡之處理機制不致影響強制執行程序之進行【內政部107年11月26日台內地字第1070453003 號函】

## 02土地權利信託登記概說

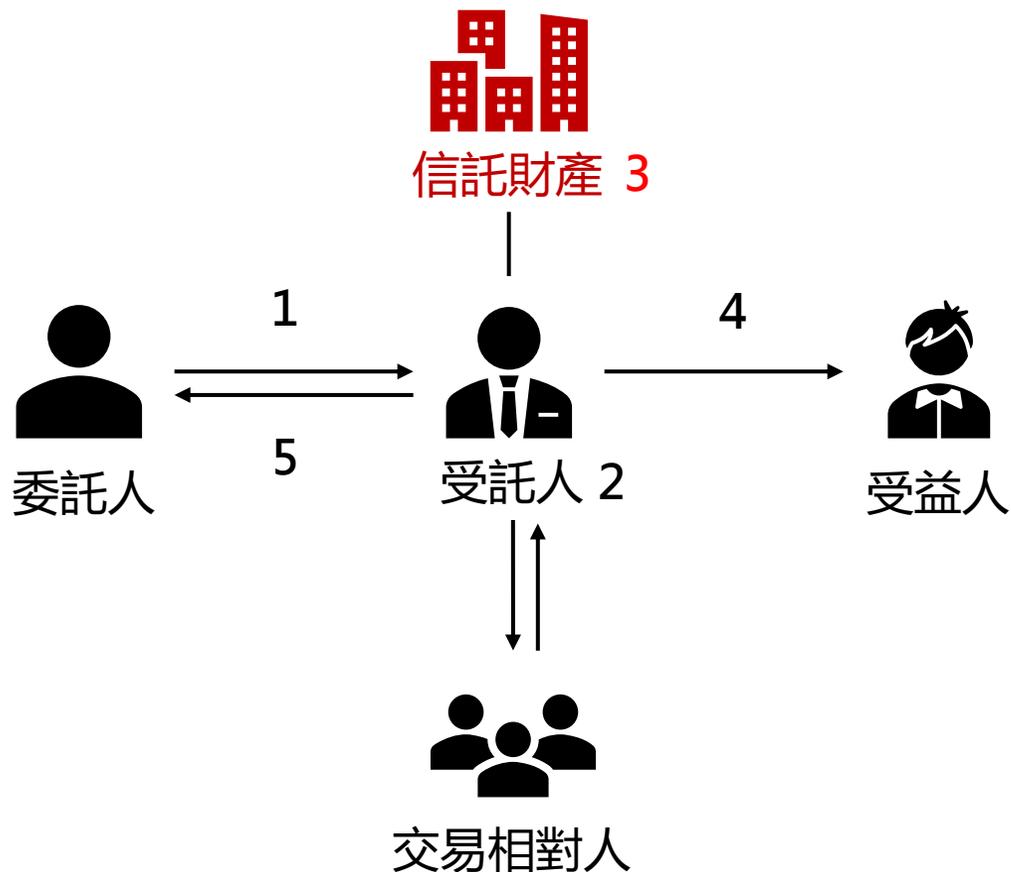
### 信託內容變更登記（一）



- 信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記者，委託人應會同受託人檢附變更後之信託內容變更文件，以登記申請書向登記機關提出申請。登記機關於受理前項申請後，應依信託內容變更文件，將收件號、異動內容及異動年月日於土地登記簿其他登記事項欄註明，並將登記申請書件複印併入信託專簿。（土登§133）
- 申請人依不動產證券化條例或金融資產證券化條例規定申請為投資信託依規定辦理信託登記後，於信託關係消滅、信託內容變更時，不適用第一百二十八條、第一百三十三條規定。（土登§133-1Ⅲ）

## 02土地權利信託登記概說

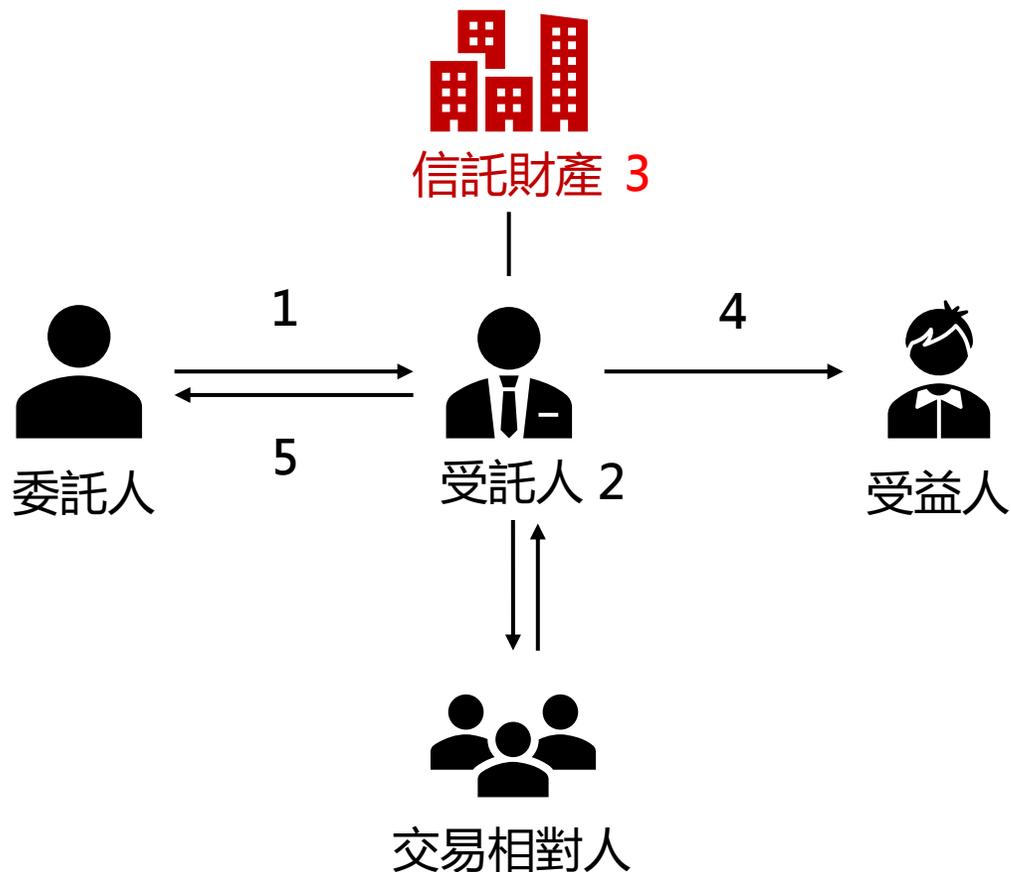
### 信託內容變更登記 (二)



- 自益信託之委託人(即受益人)於信託關係存續中死亡，除信託行為另有訂定信託財產之歸屬人外，經委託人之繼承人與受託人合意消滅信託關係者，應由其繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則128條、第133條規定申辦信託內容變更登記及塗銷信託登記(即塗銷信託至委託人之繼承人所有)；又為達簡政便民，亦得檢附信託內容變更相關文件簡併以1件塗銷信託登記辦理。  
【內政部 104 年 5 月 14 日 台內地字第 1040416576 號函】

## 02土地權利信託登記概說

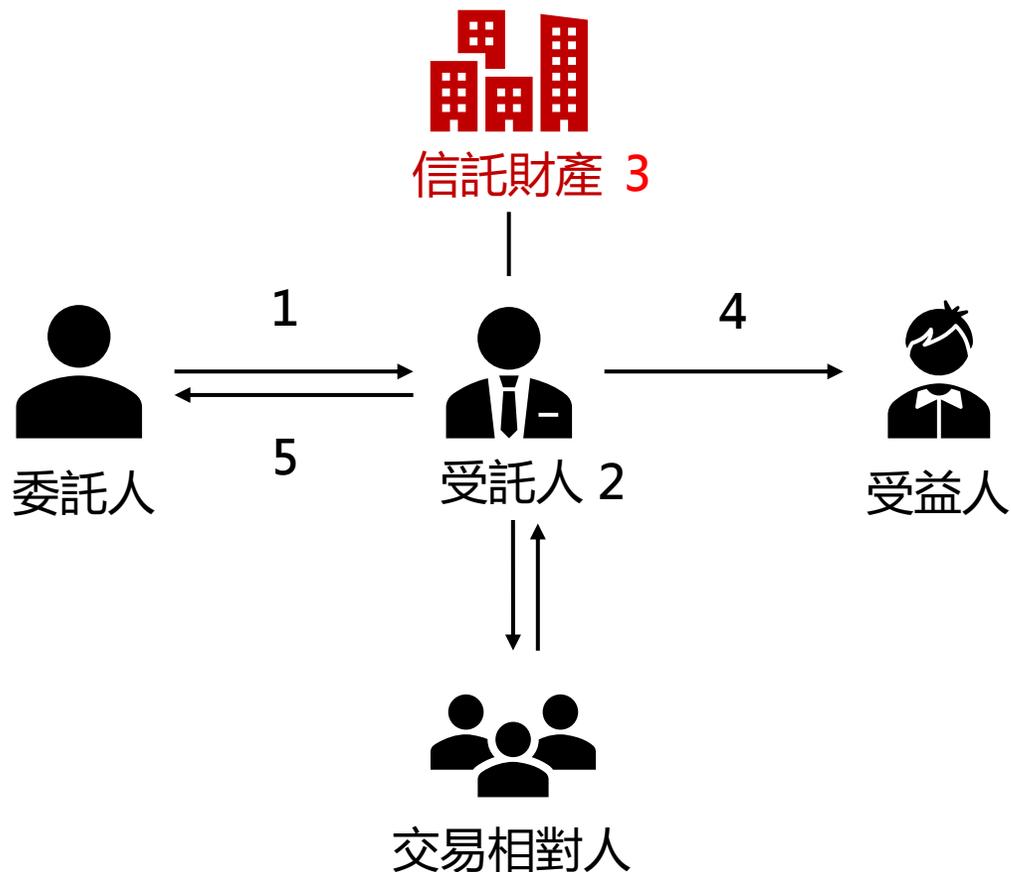
### 信託內容變更登記 (三)



- 信託關係存續中，受託人兼具抵押權人地位，將擔保債權金額增加，就其權利價值增加部分，本質上為抵押權之再取得，因有利益衝突之情事，受託人應有信託法第35條第1項之適用。但如符合信託法第35條第1項之除外情形之一者，得由抵押權人(即受託人)單獨申請抵押權內容變更登記，並得於登記清冊備註欄表明申請變更之內容。需經受益人同意者，仍應依土地登記規則第44條規定，檢附其同意書或在登記申請書內記明同意之事由；如受益人會同申辦登記者，應依土地登記規則第40條及第41條規定辦理。【內政部99年7月8日內授中辦地字第0990045528號函】

## 02土地權利信託登記概說

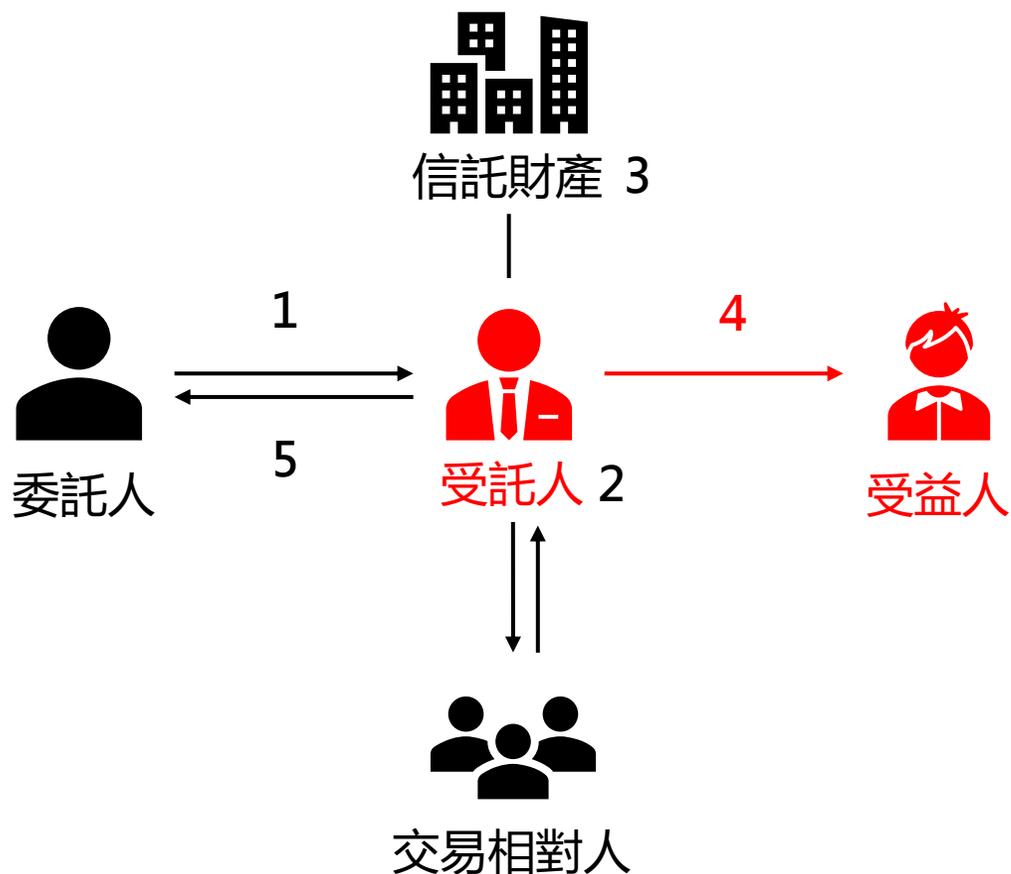
### 信託內容變更登記（四）



- 依遺產分割協議書分配結果辦理，信託財產之受益人、受託人與信託財產之歸屬權利人即成為同一人，且無其他共同受益人，顯已違反信託法第34條規定，不予受理信託內容變更登記。【內政部99年1月7日內授中辦地字第0990040130號函】
- 祭祀公業交付信託，嗣後將祭祀公業登記為祭祀公業法人而更名時，因尚不涉及土地權利變更，得依據土地登記規則第133條第1項規定辦理信託內容變更。【內政部101年11月16日內授中民字第1015730896號函】

## 02土地權利信託登記概說

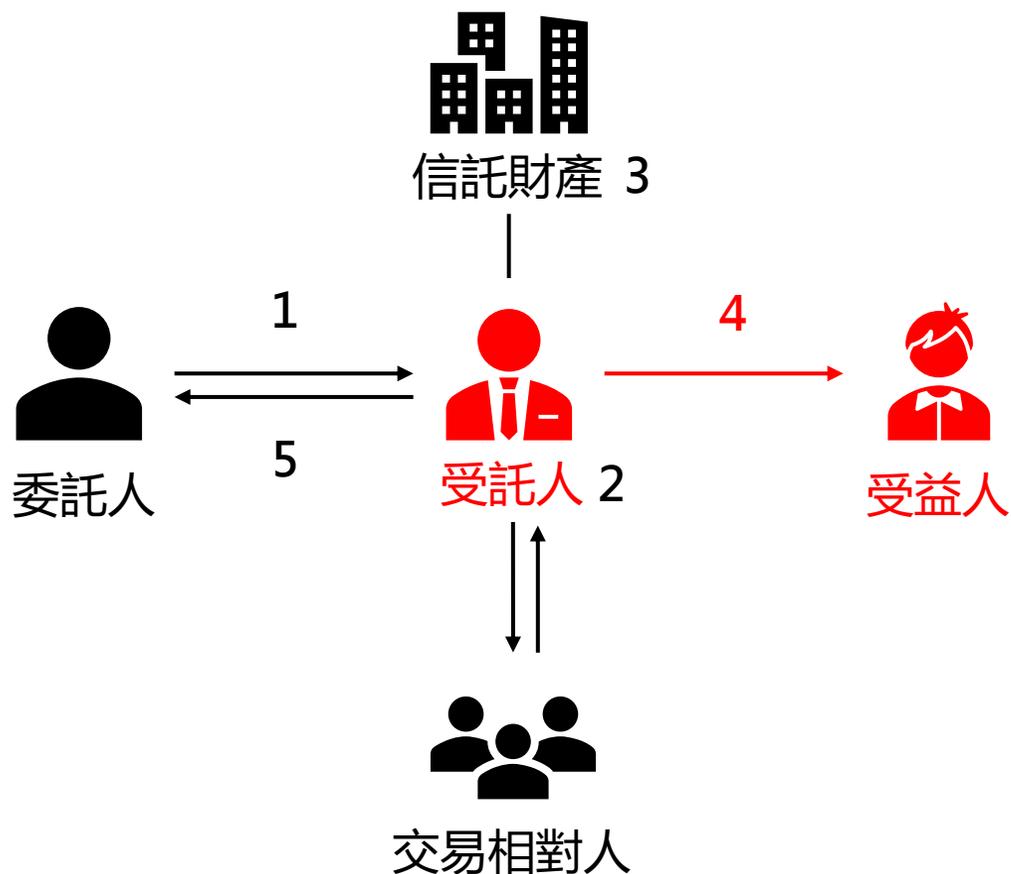
### 信託歸屬登記 (一)



- 信託財產依第一百二十五條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第六十五條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。（土登§128）
- 申請人依不動產證券化條例或金融資產證券化條例規定申請為投資信託依規定辦理信託登記後，於信託關係消滅、信託內容變更時，不適用第一百二十八條、第一百三十三條規定。（土登§133-1Ⅲ）

## 02土地權利信託登記概說

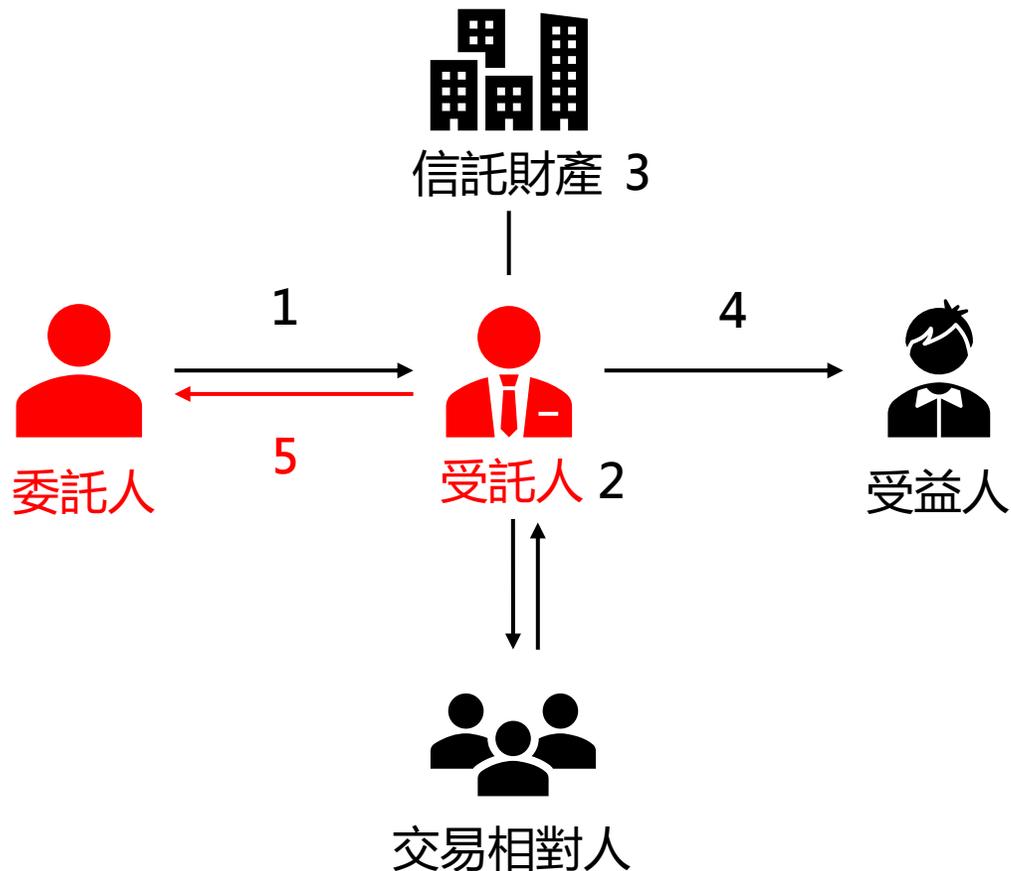
### 信託歸屬登記 (二)



- 信託登記條款約定受益人為委託人，信託關係消滅時，信託財產之歸屬人不得為受託人之一。  
【內政部94年10月6日內授中辦地字09400528950號函、法務部94年9月29日法律字第0940034383號函】
- 委託人如於信託行為中定有受益人及受託人得共同終止信託者，自應從其訂定，縱該項約定未經信託登記者，僅係不得以之對抗第三人，於信託關係人之間仍屬有效【內政部106年3月31日台內地字第1060411165號函】

## 02土地權利信託登記概說

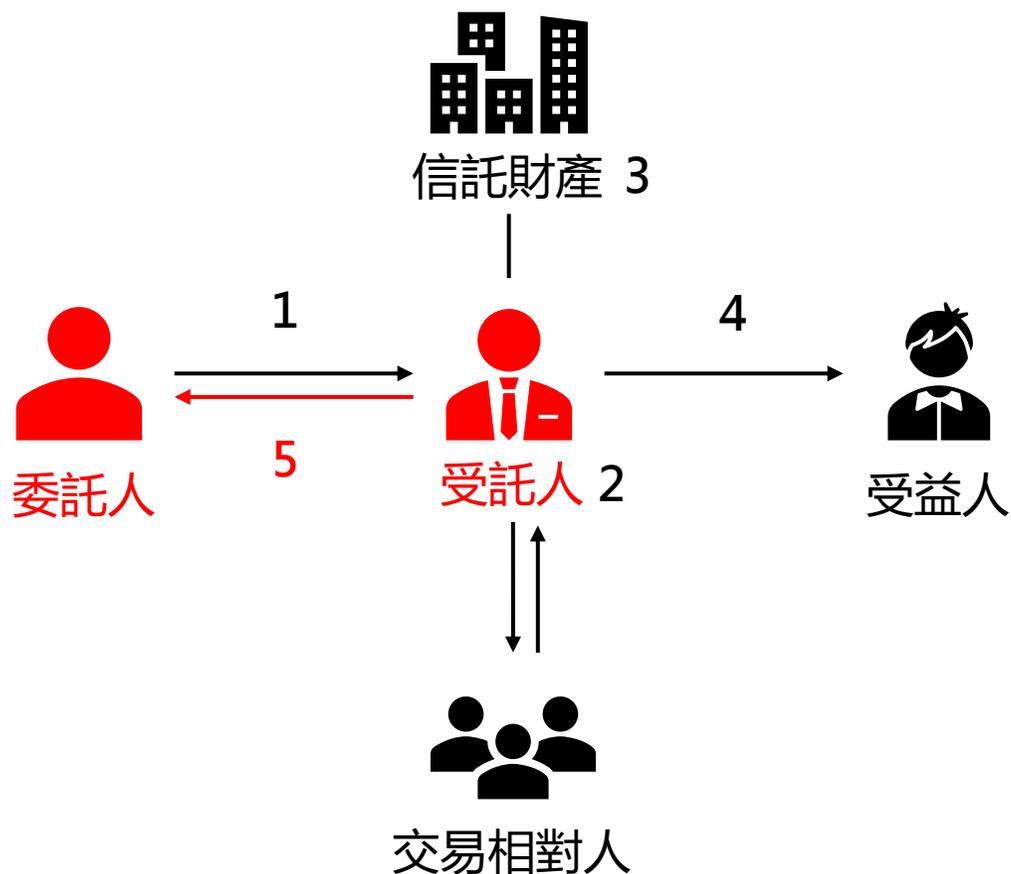
### 塗銷信託登記（一）



- 信託財產依第一百二十五條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第六十五條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。（土登§128）
- 申請人依不動產證券化條例或金融資產證券化條例規定申請為投資信託依規定辦理信託登記後，於信託關係消滅、信託內容變更時，不適用第一百二十八條、第一百三十三條規定。（土登§133-1Ⅲ）

## 02土地權利信託登記概說

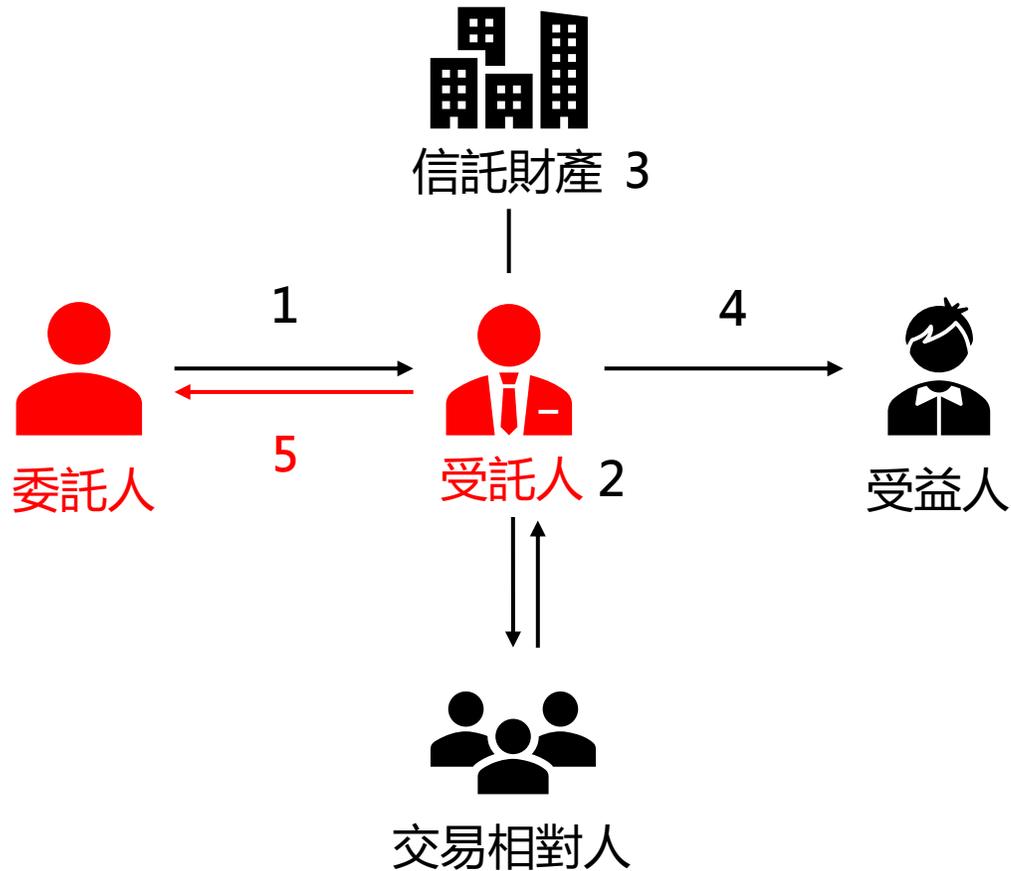
### 塗銷信託登記 (二)



- 關於已辦理信託登記之土地，委託人及受託人會同申請塗銷信託，其檢附證明信託關係消滅之文件（塗銷信託同意書），自應由委託人會同受託人立書後始得受理登記。【內政部91年4月19日台內中地字第0910005403號函】
- 土地權利信託契約書之信託條款記載，信託關係消滅時，信託財產之歸屬權利人為受託人，雖違反信託法之規定，地政機關對於已受理之信託登記尚不得辦理塗銷登記。【內政部91年12月9日台內中地字第0910018867號函】

## 02土地權利信託登記概說

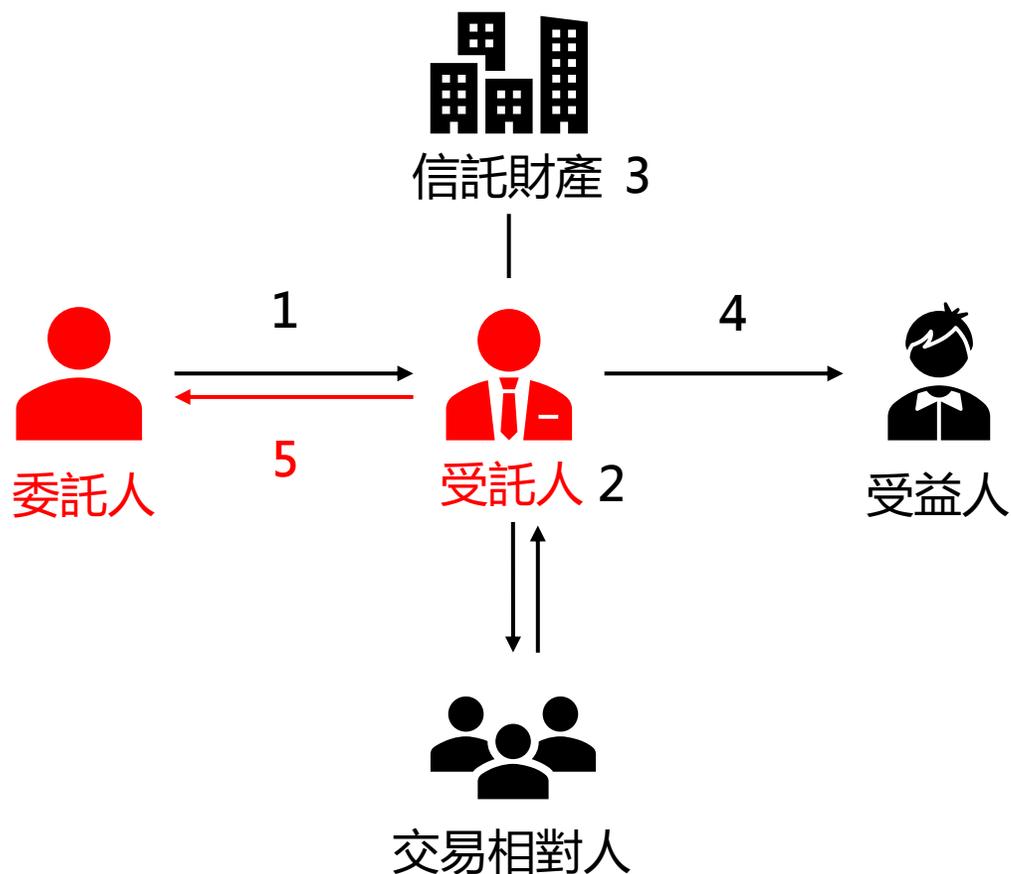
### 塗銷信託登記 (二)



- 自益信託之委託人除信託契約另有約定外，得檢附其通知受託人終止信託關係之存證信函單獨申請塗銷信託登記。【內政部95年12月7日內授中辦地字第0950054524號函】

## 02土地權利信託登記概說

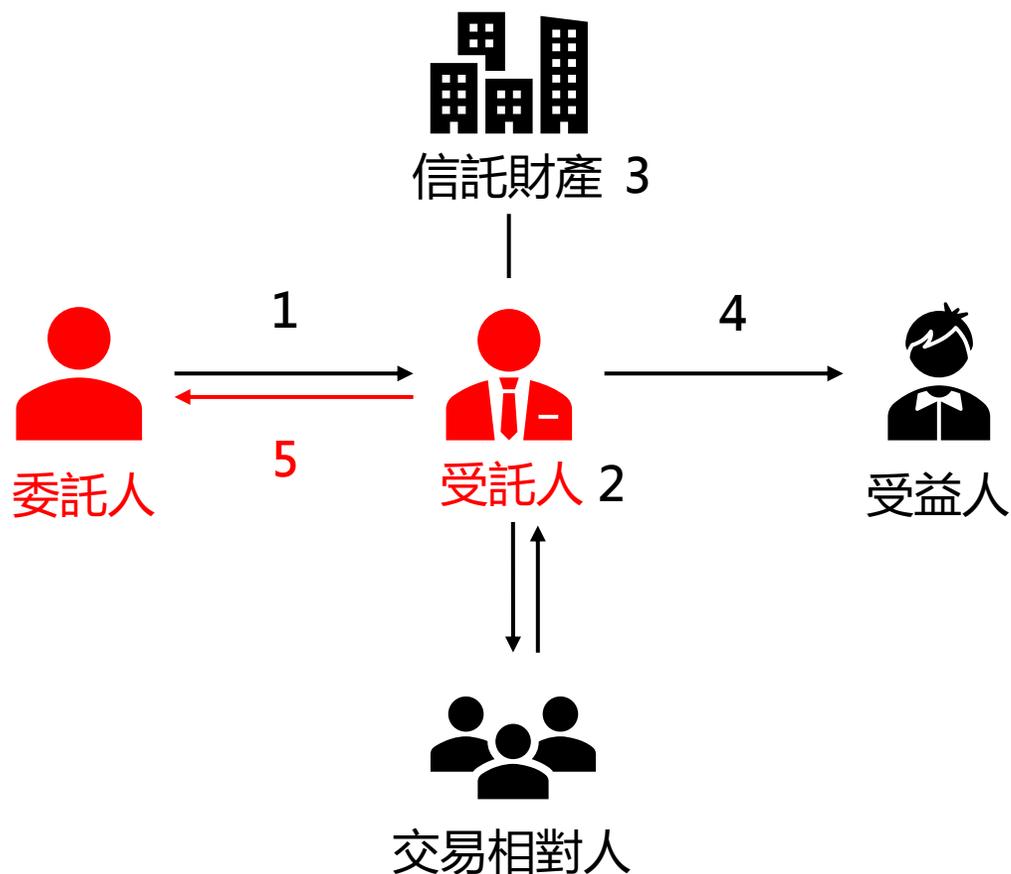
### 塗銷信託登記 (三)



- 信託契約有特別約定，非經第三人及受託人同意，不得終止契約者，自益信託之委託人即不得片面終止信託契約，單獨申請塗銷信託。  
【內政部96年7月10日內授中辦地字第0960047989號函】
- 信託財產未終止信託關係前，名義上仍屬受託人財產，遺囑執行人尚無管理權限，自無從以其名義終止信託並申辦塗銷信託登記。【內政部99年8月23日內授中辦地字0990048823號函】

## 02土地權利信託登記概說

### 塗銷信託登記 (四)



- 自益信託委託人於信託關係存續中死亡，信託利益由繼承人概括繼承，其協議分割結果得辦理受益人變更登記，應依土地登記規則第133條規定，嗣後關係終止，即可由分割協議取得全部信託利益之繼承人為之，並按同規則第128條規定辦理，又變更與塗銷併同辦理，為達簡政便民，檢附信託內容變更相關文件簡併以1件塗銷信託登記辦理【內政部108年11月6日台內地字第1080144325號函】

### 信託契約與信託關係之要物性【最高法院95年度台上字第500號民事判決】

※按稱信託者，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目的，管理或處分信託財產之關係，信託法第一條定有明文。由該條文義觀之，委託人未將財產權移轉或為其他處分前，受託人無法依信託本旨，為受益人之利益或為特定目的，管理或處分信託財產，故財產權之移轉為信託之特別成立要件。又信託法第二章對信託財產設有專章規定，亦突顯信託財產之獨立性，期使受託人受有超過信託目的之權利移轉或處分後，在信託目的之範圍內行使受移轉之權利或處分。如謂信託人未為財產權移轉或為其他處分前，受託人得據以請求為財產權之移轉或為其他處分，即與信託之意旨相違。

我國信託制度係以「信託財產」為中心之法律關係，即信託人未將「信託財產」移轉財產權或為其他處分予受託人前，信託人、受託人、受益人三方面之關係無由形成，各當事人間不具任何權利、義務關係，信託目的無法達成，自難將信託關係有關當事人合意之債權行為與信託財產移轉之物權行為予以割裂，而以信託當事人合意之債權行為做為信託財產移轉之依據。信託關係之成立，除當事人間須有信託之合意外，尚須委託人將財產權移轉或為其他處分予受託人後，當事人間之信託契約始成立。

### 信託契約與信託關係之要物性

至於遺囑信託為單方行為，與契約信託為雙方行為成立方式不同。

另信託法第四條以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人之規定，乃信託成立後，信託財產具有獨立性，為保護交易安全之公示制度，非得據此即認信託關係之成立不以登記為特別要件。

而以應登記或註冊之財產權為信託者，應如何登記，並未限制，只須移轉登記即可。信託法第四條所稱登記係指「信託登記」而言，如不登記為「信託」，而係信託以外之財產移轉登記，例如：買賣或贈與，則內部關係縱為信託，亦不得主張信託關係對抗第三人，故信託法第四條與信託成立要件無關。

- 
- 1.本案信託關係中之信託行為指的是什麼？**信託關係之成立是單數行為還是複數行為？**
  - 2.本案信託契約係指私契還公契？公契有分諾成契約或要物契約嗎？
  - 3.土地權利信託登記完畢前，委託人之繼承人可否撤回登記之申請？
  - 4.本號裁判的影響？

## 03若干實務爭議探討（二）

### 登載於信託專簿上之信託契約內容應否審查？（審查之方式？）

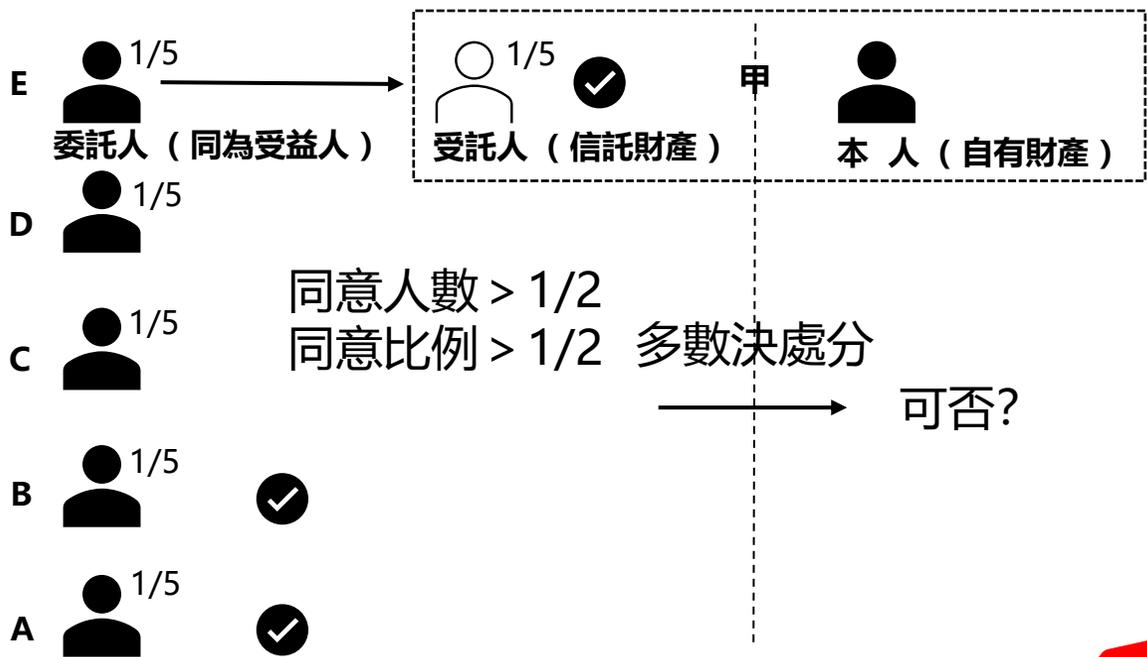
※於按信託法第2條規定：「信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之。」第4條第1項規定：「以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人。」及本部89年8月29日法律字第023878號函：「……『信託登記制度』之設，除為保護信託財產外，旨在使信託主要條款公示周知，俾與之交易之第三人或利害關係人於閱覽時，即知信託當事人、信託目的、受託人權限及信託消滅事由等，而免遭受不測損害（此並無礙於契約自由之原則）…地政機關在受理土地信託登記時，似應審查其信託條款欄所載內容是否明確及是否符合信託登記要件，俾免有藉信託而為脫法之行為者……」準此，信託關係以信託契約之訂立而發生，信託契約如有爭議，固應由當事人循司法途徑解決，惟設立信託登記制度目的在於公示信託主要內容，以保護交易安全，地政機關對信託案件之處理，仍宜審查信託主要條款欄所載內容是否明確及是否符合信託要件，以達設立信託登記制度之目的。至宜否由當事人自行於登記申請記明「本案信託確符信託法相關法令規定辦理」，事涉登記實務，宜請貴部參酌上開說明，本於職權審認之。【法務部96年01月02日法律字第0950045474號】



- 1.不動產信託登記之公示二重性意涵為何？
- 2.信託公示內容為何？土地登記簿與信託專簿之關係？
- 3.公契與私契的關係？

### 03若干實務爭議探討 (三)

## 共有土地部分應有部分信託時之處分

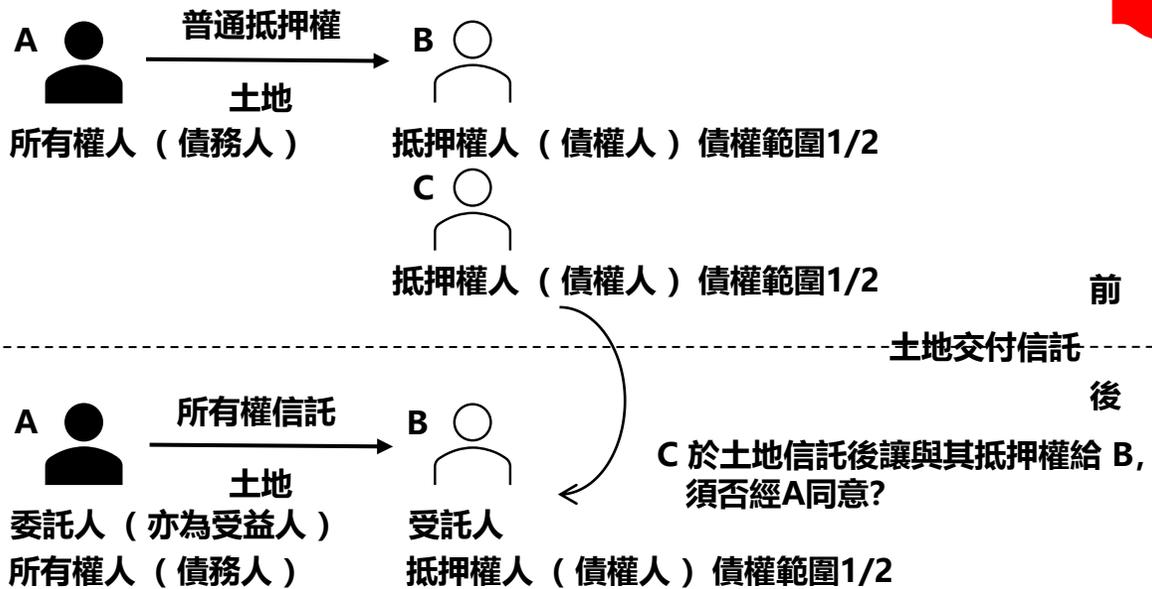


【同意處分之共有人人數及應有部分之比例】  
共有人為甲（受託人；委託人及受益人為E）、A、B、C、D各持分1/5  
A、B、甲，同意處分共有土地  
C、D不同意處分

- 共有人依土地法第34條之1規定整筆出賣持分全部，惟會同辦理共有人之一係信託財產之受託人甲（委託人為E），同時亦為該買賣案件之買受人，代理人依信託法第35條第1項第1款規定：「受託人除有左列各款情形之一外，不得將信託財產轉為自有財產，或於該信託財產上設定或取得權利：一、經受益人書面同意，並依市價取得者。……」，由自益信託財產委託人出具同意書同意移轉共有持分予甲。
- 此種情形，有無民法第106禁止自己或雙方代理規定之適用，而不得依土地法第34條之1多數決規定移轉予甲？抑或本案已符合信託法第35條規定，得將全部共有土地移轉予甲？

## 03若干實務爭議探討（四）

### 受託人取得信託前設定抵押權之限制



- A將土地設定普通抵押權給B跟C（債權範圍各1/2）後，再將土地信託給B，現在C要將自己的抵押權讓與給B，B身兼受託人及1/2債權的抵押權人，需否經A同意？

#### 【參考函釋】

內政部94年10月25日內授中辦地字第0940053723號  
內政部96年10月12日內授中辦地字第0960052318號

**感謝聆聽**  
**敬請指教**