

不動產信託登記理論與實務



主講人：黃志偉

行政院政務顧問

台北市政府市政顧問

內政部都市更新及爭議處理審議會委員

德明財經科技大學不動產投資經營學位學程副教授

宏國德霖科技大學不動產經營學系副教授

中華民國地政士公會全國聯合會榮譽理事長電話：

02-25073887 傳真：02-25076874

地址：台北市中山區長春路182-1號2樓

信箱：cw3887@ms61.hinet.net

網址：<http://web.landoffice.com.tw/>

簡報題綱 1/2

壹、信託之功能

貳、信託與信託登記解析

一、信託之意義

二、信託範圍

三、信託登記對抗原則

四、信託與土地登記之關係

五、信託關係成立、存續及消滅表解

六、無效信託之要件

七、不動產信託種類

八、信託當事人（委託人、受託人、受益人）

九、信託登記申請人

十、登記原因意義說明

十一、信託登記之申請注意事項

十二、信託之賦稅

十三、信託專簿

簡報題綱 2/2

參、信託登記相關函示

肆、信託登記相關問題解析

伍、信託登記應備文件

陸、信託登記申請實例解析

一、信託登記信託登記申請書、契約書。

二、信託內容變更登記申請書、契約書。

三、信託塗銷登記。

四、信託專簿—信託契約書(私契)。

五、信託土地、建物登記簿謄本範本。

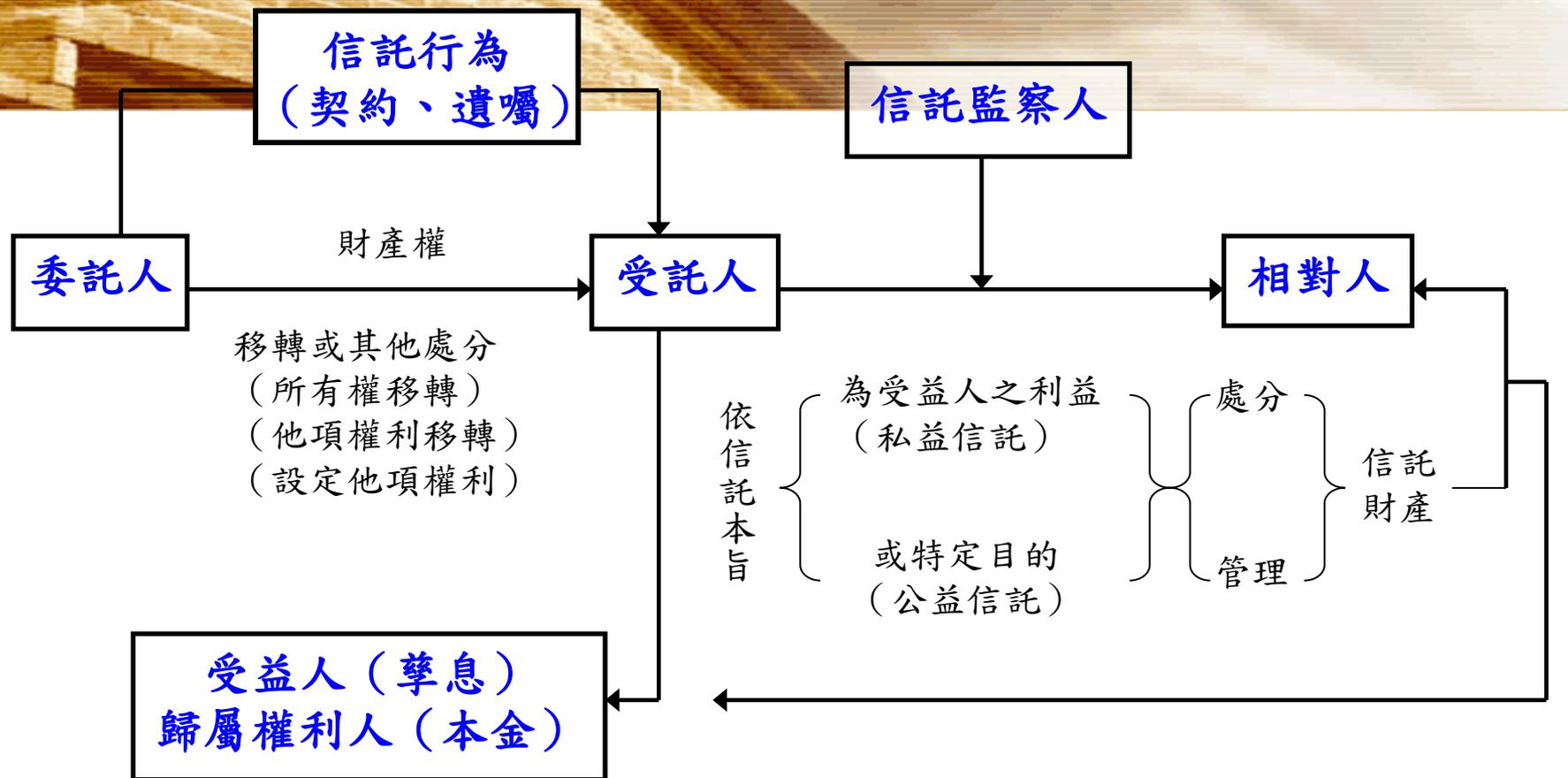
壹、信託之功能

- (一)受託人專家又專業。
- (二)防止未來不測的風險。
- (三)可妥善照顧無能力的家屬。
- (四)防止子女不孝。
- (五)夫妻以信託方式保留財產處分權。
- (六)信託登記受託人為妻，日後財產處分即應經妻同意，妻免於恐懼自由。
- (七)金融業土地抵押建築融資放款與建築業，土地再辦信託登記，以利銷售案順利推展。
- (八)不動產信託熱起來創造四贏局面，地主、建商、消費者、金融業一起贏。
- (九)不動產開發信託。
- (十)防止子女財產被強制執行、查封等。

貳、信託與信託登記解析

一、信託之意義

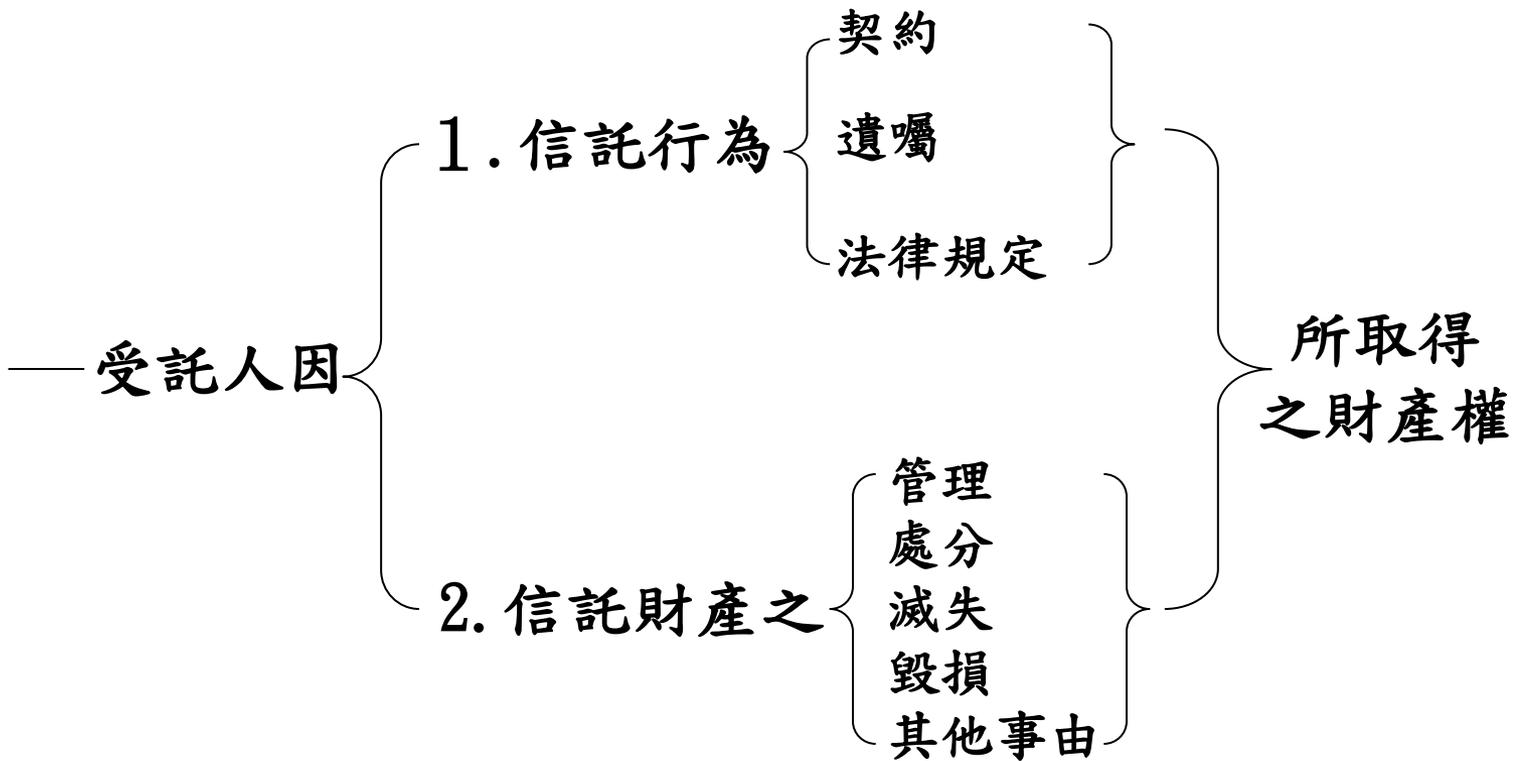
信託法第一條規定，稱信託者，謂委託人將財產移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。表解說明如下：



二、信託範圍

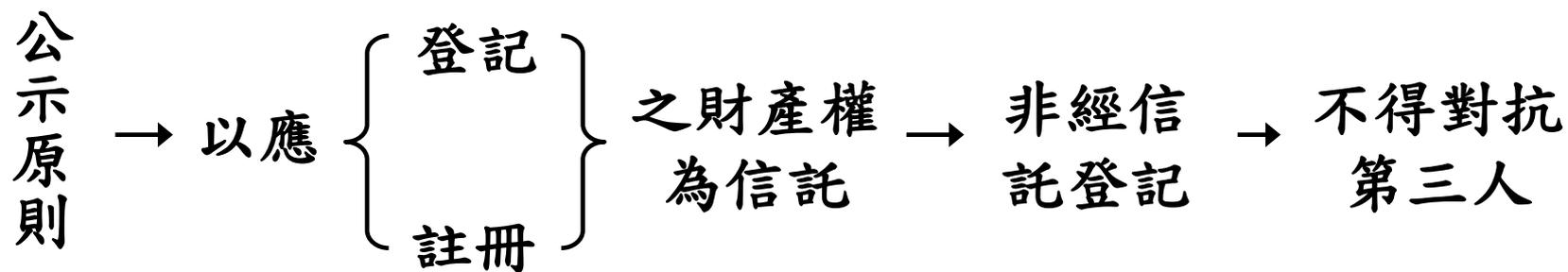
信託法第二條規定，信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之。同法第九條規定，受託人因信託行為取得之財產權為信託財產。受託人因信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。

信託財產範圍



三、信託登記對抗原則

信託法第四條第一項規定，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。表解說明如下：



四、信託與土地登記之關係

(一) 私法自治、契約自由—

(二) 雙登記簿—

1. 土地登記簿、建築改良物登記簿

(土地登記規則第十四條)

2. 信託專簿

(土地登記規則第一三〇條)

(三) 雙權利制—形式所有權、實質所有權

(四) 雙受益人一

1. 本金受益人 (歸屬權利人)
2. 孳息受益人 (受益人)

(五) 雙契約書一

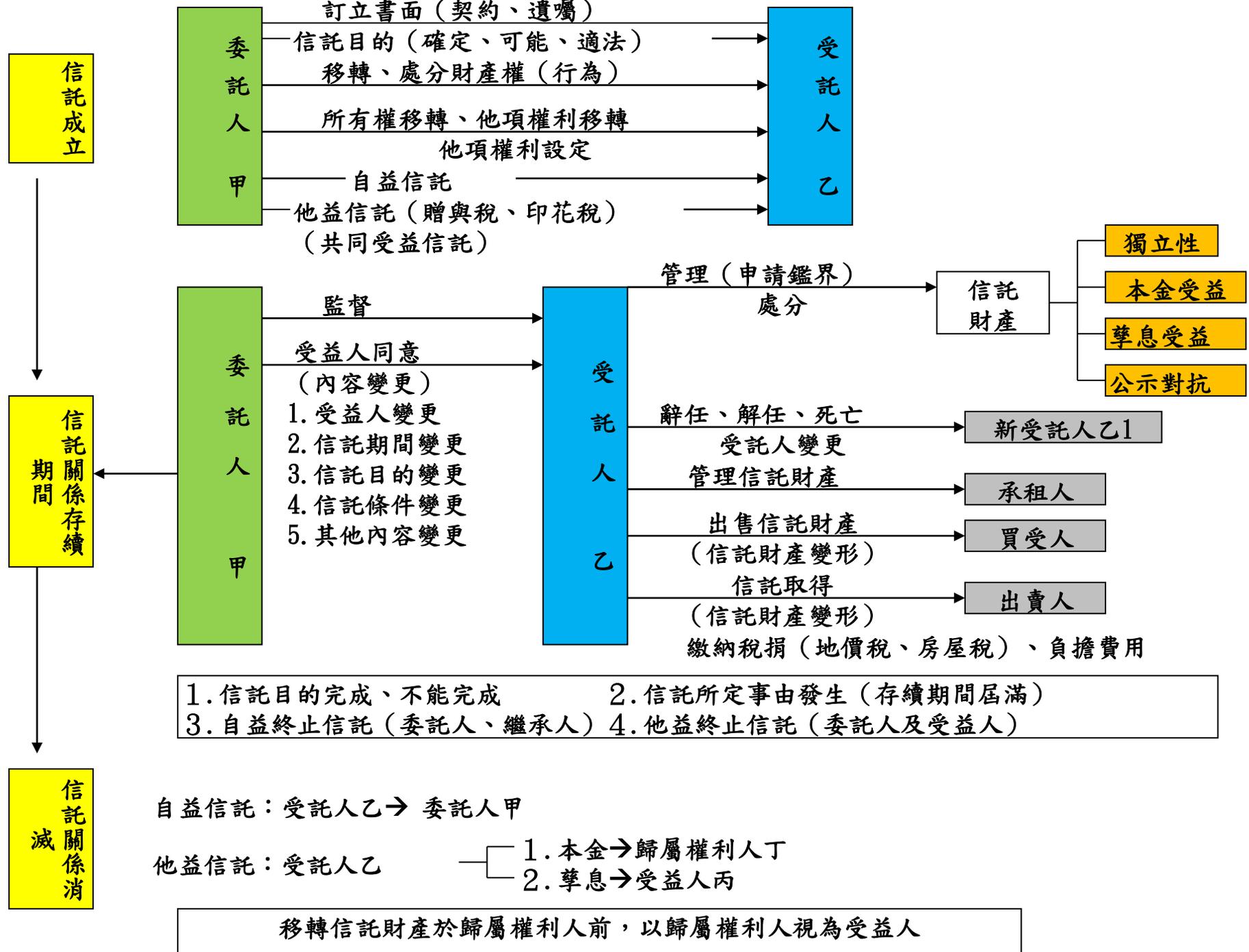
1. 土地建築改良物信託契約書 (公定契約書)
2. 土地建築改良物信託內容變更契約書 (公定契約書)
3. 信託契約書 (私約)

(六) 信託成立、期間、消滅

(七) 信託關係之三人一委託人、受託人、受益人

五、信託關係成立、存續及消滅表解

信託關係，包括：信託行為之成立、存續期間及信託關係消滅三大階段。茲列表信託關係成立後及存續期間內之管理、處分行為或信託關係消滅之相關法律說明如下：



六、無效信託之要件

依據信託法第五條規定，信託行為，有下列各款情形之一者，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。列表說明如下：

無效信託

1 / 3

1. 違反 { (1) 強制
(2) 禁止 } 規定 (信託法第5條第1款)
2. 違反 { (3) 公共秩序
(4) 善良風俗 } (信託法第5條第2款)
3. 進行 { 訴願
訴訟 } 為主要目的 (信託法第5條第3款)

4. 依法不得受讓特定財產權之人→為該財產權之受益人、受託人（信託法第5條第4款）

- (1) 耕地（私法人）
- (2) 農舍（房地一體化）
- (3) 區分所有建物（房地一體化）
- (4) 國民住宅（主管機關同意）（國民住宅條例中華民國 104 年 1 月 7 日總統華總一義字第 10300201421 號令廢止）
- (5) 外國人（平等互惠及主管機關核准）
- (6) 大陸地區人民（應先經許可）
- (7) 山地保留地（原住民）
- (8) 原住民保留地（原住民）
- (9) 私立學校不動產處分之限制（主管機關核准）

5. 信託行為有害於委託人之債權人權利

6. 受託人資格不得為 { (1) 未成年人
(2) 受監護或輔助宣告之人
(3) 破產人
(信託法 第21條)

7. 信託監察人資格不得為 { (1) 未成年人
(2) 受監護或輔助宣告之人
(3) 破產人 } { ① 受益人不確定
② 公益信託
(信託法第33條)

8. 消極信託—清償債務 (主要目的)

9. 受託人不得單獨享有信託利益 (信託法第34條)

10. 不得複信託 (信託法第25. 26. 27條)

11. 遺囑信託之受益人先行死亡 (民法第6條)

七、不動產信託種類

- (一) 動產信託、不動產信託
- (二) 定期信託、不定期信託
- (三) 單獨信託、共同信託
- (四) 契約信託、遺囑信託
- (五) 自益信託、他益信託
- (六) 公益信託、私益信託
- (七) 營業信託、非營業信託
- (八) 宣言信託、設立信託
- (九) 積極信託、消極信託

八、信託當事人（委託人、受託人、受益人）

（一）委託人

我國信託法並無明文規定，惟觀信託法第一條規定信託財產必移轉或其他處分為要件，因此委託人必須具有行為能力。依民法規定無行為能力、限制行為能力人處分財產應得法定代理人同意始得為之；遺囑信託十六歲以上之自然人，未經監護宣告者均有遺囑能力。至於法人須由法人之董事為之，且必須符合章程及相關特許規定。

(二) 受託人

- 1、未成年人、受監護或輔助宣告之人及破產人，不得為受託人(信託法第二十一條)。
- 2、受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務(信託法第二十二條)。
- 3、受託人因管理不當致信託財產發生損害或違反信託本旨處分信託財產時，委託人、受益人或其他受託人得請求以金錢賠償信託財產所受損害或回復原狀，並得請求減免報酬(信託法第二十三條)。

- 4、同一信託之受託人有數人時，信託財產為其共同所有(信託法第二十八條)。
- 5、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(信託法第三十四條)。
- 6、受託人除有下列各款情形之一外，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：
 - (1) 經受益人書面同意，並依市價取得者。
 - (2) 由集中市場競價取得者。
 - (3) 有不得已事由經法院許可者。前項規定，於受託人因繼承、合併或其他事由，概括承受信託財產上之權利時，不適用之。於此情形，並準用第十四條之規定(信託法第三十五條)。

7、受託人之任務，因受託人死亡、受破產、監護或輔助宣告而終了。其為法人者，經解散、破產宣告或撤銷設立登記時，亦同。

第三十六條第三項之規定，於前項情形，準用之。

新受託人於接任處理信託事務前，原受託人之繼承人或其法定代理人、遺產管理人、破產管理人、監護人、輔助人或清算人應保管信託財產，並為信託事務之移交採取必要之措施。法人合併時，其合併後存續或另立之法人，亦同。（信託法第四十五條）

8、受託人變更時，由新受託人承受原受託人因信託行為對受益人所負擔之債務。（信託法第四十八條）

(三) 受益人

- 1、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(信託法第十七條)。
- 2、受託人違反信託本旨處分信託財產時，受益人得聲請法院撤銷其處分。受益人有數人者，得由其中一人為之(信託法第十八條)。

(四) 信託監察人

- 1、受益人不特定、尚未存在或其他為保護受益人之利益認有必要時，法院得因利害關係人或檢察官之聲請，選任一人或數人為信託監察人。但信託行為定有信託監察人或其選任方法者，從其所定。信託監察人得以自己名義，為受益人為有關信託之訴訟上或訴訟外之行為(信託法第五十二條)。
- 2、未成年人、受監護或輔助宣告之人及破產人，不得為信託監察人(信託法第五十三條)。
- 3、公益信託應置信託監察人(信託法第七十五條)。

九、信託登記申請人（土地登記規則第125、126、128、129條）

序	原因		申請人	
			權利人	義務人
1	信託	契約	受託人	委託人
		遺囑	受託人	委託人之繼承人或遺囑執行人
2	買賣（信託取得）		受託人即買受人	出賣人
3	塗銷信託（自益）		委託人	受託人
4	信託歸屬（他益）		歸屬權利人	受託人 （委託人、孳息受益人）
5	內容 變更	受託人變更	新受託人	委託人 （受託人、受益人、歸屬權利人）
6		受益人變更	受託人 （新受益人或新歸屬 權利人）	委託人 （原受益人或原歸屬權利人）
7		其他內容變更	受託人	委託人 （受益人、歸屬權利人）

十、登記原因意義說明

- (一) 信託：土地權利因成立信託關係而移轉或為其他處分所為之登記。不論其原因係法律規定，或以契約、遺囑為之，一律以信託為登記原因。
- (二) 受託人變更：土地權利信託登記後，受託人有變動、死亡……等所為之受託人變更登記。
- (三) 塗銷信託：土地權利於委託人與受託人間，因信託關係之消滅或其他原因而回復至原委託人所有時所為之登記。

- (四)信託歸屬：土地權利因信託關係消滅而移轉予委託人以外之歸屬權利人時所為之登記。
- (五)信託取得：受託人於信託期間，因信託行為取得土地權利所為之登記。
- (六)土地權利信託內容變更登記：土地權利信託登記後，因信託契約條款內容如信託目的、信託受益人、信託監察人、信託期間、信託關係消滅事由、管理或處分方法、歸屬人變更時應辦理信託內容變更登記，惟不涉及土地權利變更登記者，向該管登記機關申請信託內容所為之登記。

十一、信託登記之申請注意事項

- (一) 會同申請。
- (二) 以信託契約立約日為原因日期。
- (三) 無申請期限及登記費罰鍰之規定。
- (四) 自行具結權利價值。
- (五) 非自益信託之申報贈與稅。
- (六) 不課徵稅捐。
- (七) 他益信託應貼用印花稅票。
- (八) 查欠稅費。
- (九) 登記原因證明文件為公契與私契。
- (十) 信託私契應予審查。

十二、信託之賦稅 1/3

土地權利信託之賦稅

- 1. 土地
 - (1) 地價稅 (受託人)
 - (2) 土地增值稅
 - ① 課徵
 - ② 不課徵
- 2. 建物
 - (1) 房屋稅— (受託人)
 - (2) 契稅
 - ① 課徵
 - ② 不課徵
- 3. 財產
 - (1) 動產
 - (2) 不動產
 - 土地
 - 建物
 - (3) 有價值之權利
 - ① 遺產稅
 - 課徵
 - A遺產
 - 1. 遺囑信託
 - 2. 受益人死亡
 - B視同遺產
 - 不計入遺產總額
 - ② 贈與稅
 - 課徵
 - A贈與
 - B視同贈與
 - 1. 他益信託
 - 2. 自益變他益
 - 3. 追加信託財產
 - 不課徵
 - 不計入贈與總額
- 4. 印花稅—他益信託成立
- 5. 所得稅
 - (1) 課徵
 - ① 營利事業之他益信託
 - ② 營利事業之自益變他益
 - ③ 營利事業之追加信託財產
 - (2) 不課徵
 - ④ 信託財產之收入
- 6. 營業稅
 - (1) 不適用視為銷售
 - (2) 免徵

十二、信託之賦稅2/3

以自有土地交付信託，且信託契約明定受益人為委託人並享有全部信託利益，受益人於信託關係存續中死亡者，該土地有第一項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指受益人死亡日當期之公告土地現值。(中華民國一百零四年七月一日總統華總一義字第 10400077091 號令修正公布土地稅法第三十一條之一)

依第二十八條之三規定不課徵土地增值稅之土地，於所有權移轉、設定典權或依信託法第三十五條第一項規定轉為受託人自有土地時，以該土地不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次經核定之移轉現值為原地價，計算漲價總數額，課徵土地增值稅。但屬第三十九條第二項但書規定情形者，其原地價之認定，依其規定。

因遺囑成立之信託，於成立時以土地為信託財產者，該土地有前項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指遺囑人死亡日當期之公告土地現值。

以自有土地交付信託，且信託契約明定受益人為委託人並享有全部信託利益，受益人於信託關係存續中死亡者，該土地有第一項應課徵土地增值稅之情形時，其原地價指受益人死亡日當期之公告土地現值。

前項委託人藉信託契約，不當為他人或自己規避或減少納稅義務者，不適用該項規定。

第一項土地，於計課土地增值稅時，委託人或受託人於信託前或信託關係存續中，有支付第三十一條第一項第二款改良土地之改良費用或同條第三項增繳之地價稅者，準用該條之減除或抵繳規定；第二項及第三項土地，遺囑人或受益人死亡後，受託人有支付前開費用及地價稅者，亦準用之。

本法中華民國一百零四年六月十二日修正之條文施行時，尚未核課或尚未核課確定案件，適用前三項規定。

十二、信託之賦稅3/3

房地合一課徵所得稅申報作業要點(民國104年7月21日財政部臺財稅字第10404597060號令訂定發布，民國105年3月9日財政部臺財稅字第10400189670號令修正發，並自布105年1月1日生效)

四、房屋、土地取得日之認定，以所取得之房屋、土地完成所有權移轉登記日為準。但有下列情形之一者，依其規定：

(二)非出價取得：

- 8.因分割共有物取得與原權利範圍相當之房屋、土地，為原取得共有物之日。
- 9.以房屋、土地為信託財產，受託人於信託關係存續中，交易該信託財產，以下列日期認定。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付信託財產與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同：
 - (1)受益人如為委託人，為委託人取得該房屋、土地之日。
 - (2)受益人如為非委託人，或受益人不特定或尚未存在，為訂定信託契約之日；信託關係存續中，追加房屋、土地為信託財產者，該追加之房屋、土地，為追加之日。
 - (3)信託關係存續中，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。

十二、信託之賦稅3/3

10. 信託關係存續中，受託人管理信託財產所取得之房屋、土地，嗣受託人交易該信託財產，為受託人取得該房屋、土地之日；該房屋、土地持有期間內，如有變更受益人之情事，為變更受益人之日；如有受益人由不特定或尚未存在而為確定，為確定受益人之日。信託關係存續中或信託關係消滅，受託人依信託本旨交付該房屋、土地與受益人後，受益人交易該房屋、土地者，亦同。

11. 以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，為委託人原取得房屋、土地之日。

十、所得稅法有關房地合一稅修正條文第十四條之四第一項及第十四條之六規定之成本，認定如下：

(六) 以房屋、土地為信託財產，嗣因信託行為不成立、無效、解除或撤銷而塗銷信託登記，該房屋、土地所有權回復登記於委託人名下，以委託人原取得房屋、土地之成本為準。

十三、信託專簿：

(一)信託專簿之意義：

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。(土地登記規則第132條民國103年12月25日修正，104年2月2日施行)

(二)信託專簿之異動：

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。(土地登記規則第133條)

參、信託登記相關函示

- 一、信託關係消滅而移轉信託財產予委託人以外之歸屬權利人時，應由申請人檢附該信託關係消滅之證明文件辦理登記(內政部86年7月10日台內地字第8606678號函)
- 二、信託財產之歸屬人為受託人應依規定貼用印花稅票(財政部86年9月23日台財稅第861917355號函)
- 三、因信託行為成立，由委託人移轉於受託人，無需申報土地移轉現值，惟仍應檢附無欠稅(費)證明文件(內政部86年12月29日台內地字第8612895號函)

- 四、不動產在信託法公布實施前以「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)
- 五、受託人依法不能取得之財產權，自無由成立信託(內政部87年2月16日台內地字第8702751號函)
- 六、金融機構辦理抵押權信託移轉登記予信託公司之案件，總機構敘明得援用已函送地政事務所備查之文件(內政部88年9月17日台內中地字第8885915號函)

七、信託登記之土地，受託人移轉信託財產，登記機關應予受理(內政部88年11月17日台內中地字第8821468號)

八、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。(內政部89年5月3日台內中地字第8908199號函)

九、已辦理信託登記之土地，受託人似不宜以信託土地再辦理信託登記(內政部88年7月12日台內地字第8807892號函、內政部90年11月30日台內中地字第9018612號函)

十、信託登記由申請人於申請書自行填寫權利價值，按千分之一課徵登記費(內政部90年2月6日台內中地字第9080251號函，土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第5點第7款)

十一、非以經營信託為業之法人，由當事人附具切結書聲明非屬營業信託及未經營不特定多數人之信託(內政部90年3月5日台內中地字第9002764號函)

十二、建物所有權第一次登記可與信託登記連件辦理(內政部90年4月9日台內中地字第9005180號)

十三、委託人兼受益人信託契約書於信託行為成立及信託關係消滅時，應非屬印花稅之課稅範圍(財政部90年5月4日台財稅字第0900450432號)

- 十四、法院囑託查封債務人已信託登記之土地，登記機關仍應依法院囑託辦理限制登記，宜通知該執行法院本案土地已辦理信託登記（內政部90年6月13日台內中地字第9008556號函）
- 十五、可連件辦理抵押權設定登記及信託登記，並同時分別課徵規費（內政部90年7月23日台內中地字第9082670號函）
- 十六、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）

十七、申請塗銷信託登記，信託關係消滅之文件應由委託人會同受託人共同立書（內政部91年4月19日台內中地字第0910005403號函）

十八、關於已為信託登記之受託人於信託期間依信託本旨出賣信託不動產，申辦所有權移轉登記其登記原因用語為「買賣」土地、建物之所有權部「其他登記事項欄」中註記之「詳信託專簿」字樣，已因信託財產之出售而移轉第三人，該筆註記應併予塗銷。（內政部90年11月13日台內中地字第9017370號函）

- 十九、信託法第34條但書中之「他人」，包括委託人以自己為受益人在內(內政部91年1月19日台內中地字第0910020089號函)
- 二十、辦理信託登記所發權利書狀無須加註委託人姓名(內政部91年5月3日台內中地字第0910006497號)
- 二一、塗銷信託登記時，應依土地法第七十六條規定繳納登記規費(內政部91年7月25日台內中地字第0910010993號函)

- 二二、區分建物移轉不得以土地贈與建物信託方式申辦登記(內政部91年9月10日台內中地字第0910085083號函)
- 二三、信託登記以當事人自行於申請書填寫之權利價值為準(內政部91年9月26日台內中地字第0910015327號函)
- 二四、受託人於信託期間依信託法規定向第三人取得財產應檢附土地登記規則第三十四條文件及登記原因用語為「買賣」(內政部91年9月30日台內中地字第0910015325號函)

二五、信託之受託人就信託財產與自有財產之土地與他共有人得共同辦理共有物分割登記（內政部91年11月21日台內中地字第0910018302號函）

二六、土地權利信託登記之標的為分別共有或共同共有者，無土地法第三十四條之一規定之適用（內政部91年11月26日台內中地字第0910016580號函、土地法第34條之1執行要點第3點）

- 二七、信託登記受益人得為委託人與他人共同受益
(內政部91年12月19日台內中地字第九
10020089號函)
- 二八、市有非公用土地辦理信託登記地上權登記與
受託人，應依土地法第二十五條規定處理(內
政部92年2月26日內授中辦字第0920002187號
函)
- 二九、信託條款其他約定事項內容變更者，以「註
記」辦理登記影印附於「信託專簿」(內政部
92年3月26日內授中辦地字第0920004066號函)

- 三十、國民住宅申辦信託登記委託人、受託人及受益人均應符合國民住宅條例之規定（內政部92年6月2日台內營字第0920086968號令）-國民住宅條例中華民國 104 年 1 月 7 日總統華總一義字第 10300201421 號令廢止
- 三一、受託人贈與或捐贈信託財產之行為無效（內政部92年9月9日內授中辦地字第0920014033號函）
- 三二、共有土地信託時得以不同所有權人分別繕狀登記（內政部92年10月6日內授中辦地字第0920084443號函）

三三、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）

三四、自益信託之委託人死亡，如信託關係並未終止，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第一三三條規定申辦信託內容變更登記(內政部93年7月26日內授中辦地字第0930010200號函)

三五、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，依信託法第二十二條規定，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)

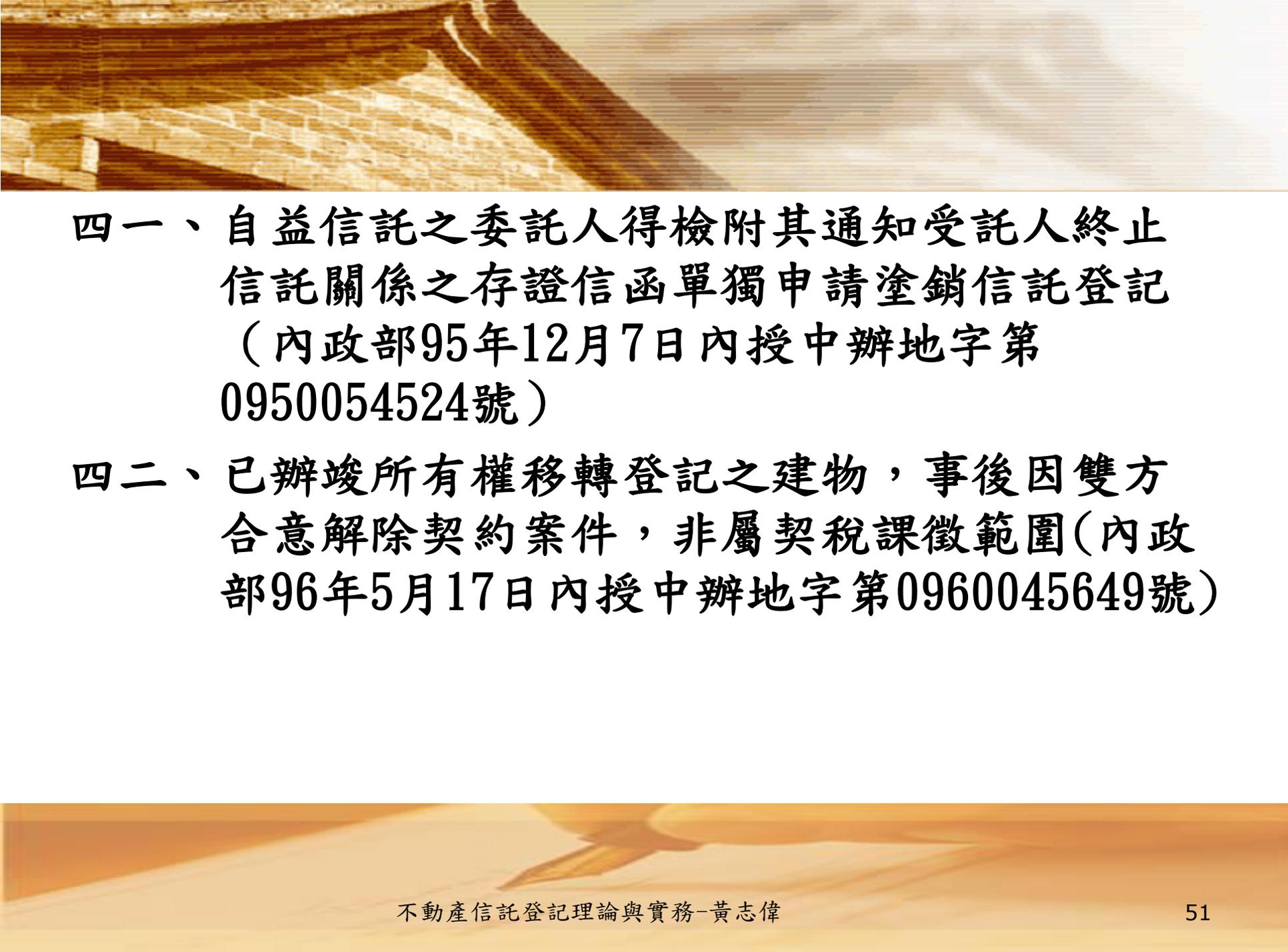
三六、信託登記條款約定受益人為委託人，信託關係消滅時，信託財產之歸屬人不得為受託人之一。公定信託契約書中「信託條款」欄之篇幅而無法盡載，尚需另附信託契約書（私契）方能貫徹信託本旨或達信託目的者，登記機關於受理登記時，自應依另附之信託契約書所約定之事項條款予以審查。（內政部94年10月6日內授中辦地字第09400528950號函、法務部94年9月29日法律字第0940034383號令）

三七、獎勵投資興建之國民住宅辦理信託登記，委託人應先清償國民住宅貸款始得為之（內政部95年1月2日台內營字第0940087971號）-國民住宅條例中華民國 104 年 1 月 7 日總統華總一義字第10300201421 號令廢止

三八、委託人依「行政院及所屬機關政務人員財產強制信託實施要點」規定，申辦耕地信託登記應受農業發展條例第三十三條規定之限制（內政部95年10月14日內授中辦地字第0950052080號）

三九、同一不動產標的之抵押權人得再為信託登記之受託人（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號函）

四十、依國軍老舊眷村改建條例興建之住宅，信託目的載明「管理、運用及於法定禁止處分屆滿後之信託財產處分」得辦理自益信託登記。（內政部 96年3月26日內授中辦地字第0960043346號函）

- 
- 四一、自益信託之委託人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）
- 四二、已辦竣所有權移轉登記之建物，事後因雙方合意解除契約案件，非屬契稅課徵範圍（內政部96年5月17日內授中辦地字第0960045649號）

- 四三、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96年7月10日內授中辦地字第0960047989號函)
- 四四、信託土地經法院判決塗銷信託登記，於辦理回復原所有權人名義登記時，免依土地稅法第五十一條第一項規定辦理查欠(內政部96年10月16日內授中辦地字第0960052581號函)

四五、私法人於農業發展條例修正公布生效前合法取得之土地，嗣經政府補註用地別變更為耕地申辦信託登記，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）

四六、金融機構基於信託本旨申辦信託財產移轉登記，其送經地政機關存查之委託書已列明委託辦理土地權利信託登記者，地政機關得依存查文件處理（內政部97年12月16日內授中辦地字第0970724856號函）

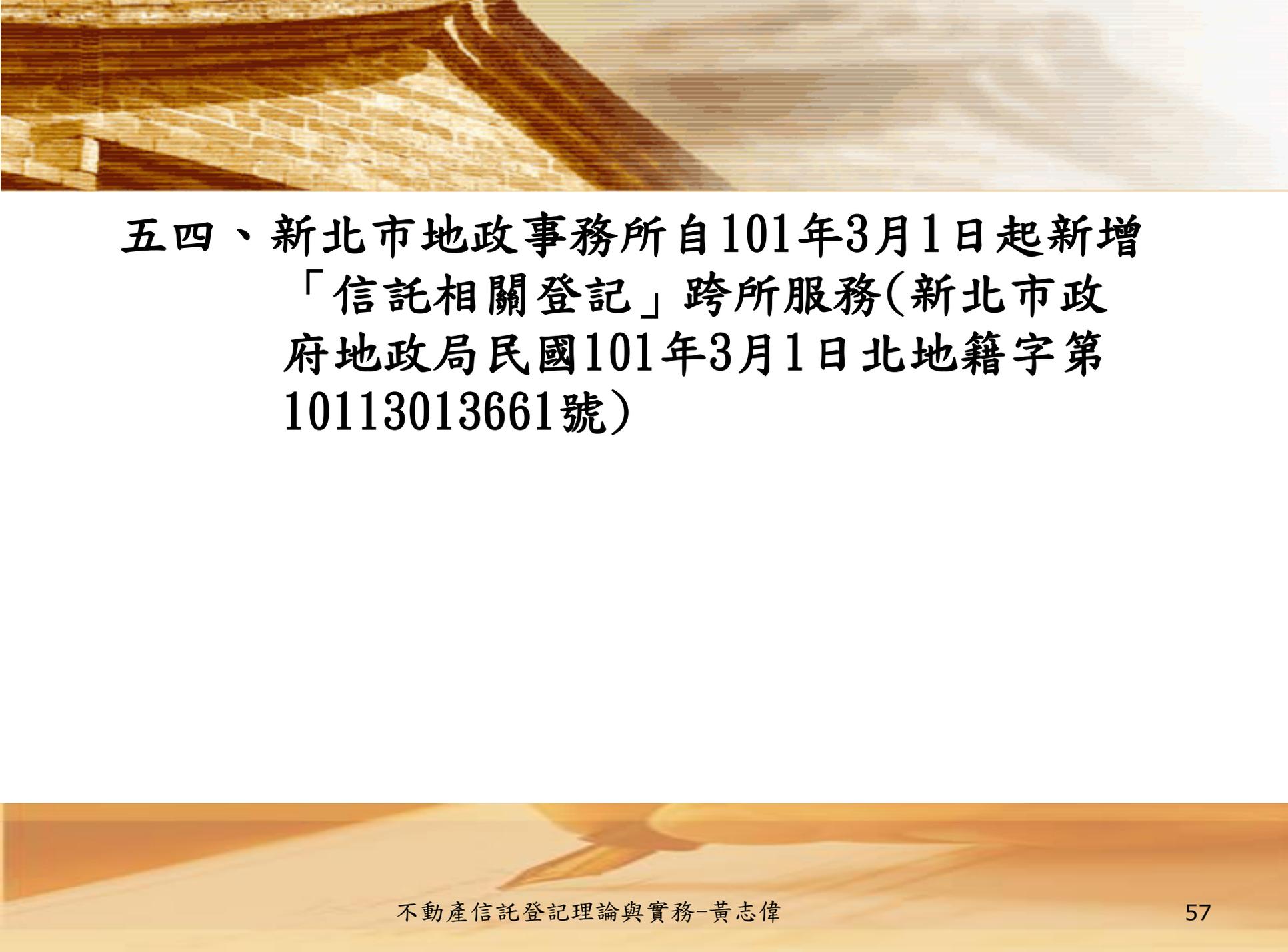
- 四七、有關信託財產為農舍，受託人應符合無自用農舍條件(內政部98年10月16日內授中辦地字第0980050813號)
- 四八、受託人不得因繼承遺產分割協議辦理信託內容變更而成為唯一財產之受益人(內政部99年1月7日內授中辦地字第00990040130號)
- 四九、抵押權人兼受託人單獨申辦抵押權權利價值變更登記，並得於登記清冊備註欄表明申請變更之內容，免附抵押權內容變更契約書。(內政部99年7月8日內授中辦地字第0990045528號函)

五十、自益信託之委託人終止權，得由其繼承人所繼承。依契約自由原則，以原信託目的不能完成或已完成為由，與受託人達成合意，並會同申辦塗銷信託登記，尚非無當（內政部99年8月23日內授中辦地字第0990048823函）

五一、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合信託要件，毋需審認遺囑內容，自得准予受理登記（內政部99年9月9日內授中辦地字第0990048410號）

五二、信託契約書未約定各共同受益人間之受益比例時，受益人間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)

五三、自益信託之不動產經塗銷回復予原所有權人後再出售時，其持有期間之計算依特種貨物及勞務稅條例第3條第3項規定計算持有期間，其起算日應以原取得該不動產並完成移轉登記之日為準。(財政部100年10月25日台財稅字第10004113300號)



五四、新北市地政事務所自101年3月1日起新增
「信託相關登記」跨所服務(新北市政府地政局民國101年3月1日北地籍字第
10113013661號)

五五、區分所有建物所屬共有部分及基地應有部分之分配，以受託人名義申辦建物所有權第一次登記之案件，因委託人乃信託財產之實質所有權人，故委託人倘為2人以上，信託契約當事人已約明未來興建之建物各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之持分比例，或已授權受託人全權代為分配，並據以申請登記者，則此部分委託人等既已為約定或授權約定，自得以約定方式辦理。(內政部101年4月26日內授中辦地字第1016650732號)

五六、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第一次登記時，得檢附信託契約及相關證明文件申辦第一次登記並於申請書載明信託財產及委託人身分資料。(內政部102年1月3日內授中辦地字第1016652591號)

五七、實施區段徵收時，申請發給抵價地之原有土地因信託關係致其登記名義人為受託人時，單獨向主管機關申請發給抵價地。抵價地辦理囑託登記前，如信託契約消滅事由尚未發生，為保障委託人或受益人權益，其信託關係亦應同時辦理登記。（內政部102年4月2日內授中辦地字第1026650535號函）



五八、不論係自益信託或他益信託，受託人皆應承繼信託成立時已存在於信託財產上之權利瑕疵，尚不得以其屬信賴不動產登記之善意第三人，主張應受民法第759條之1第2項不動產登記公信原則之保障(內政部103年7月21日內授中辦地字第1030208354號)

五九、以農業發展條例89年1月28日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項規定須滿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)

六十、已辦竣自益信託之不動產如經審認並非使受託人享有信託利益，且符合信託法經受託人書面同意者，得擔保受託人或委託人以外第三人之債務，由受託人及抵押權人會同申請抵押權設定登記(內政部104年3月9日內授中辦地字第1040403467號)

六一、自益信託委託人死亡，應以死亡時信託財產之時價計算該信託利益之權利價值(遺贈10-1)課徵遺產稅；至信託財產自死亡日至信託終止期間所生價值之增減，係屬繼承事實發生後，繼承人繼承之權利義務更動範疇，與遺產稅之核課無涉(財政部104年5月7日台財稅字第10400577080號函)

六二、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，辦理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一件塗銷信託登記辦理。(內政部104年5月14日內授中辦地字第1040416576號)

六三、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，改由當事人以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」之方式受理登記(內政部106年3月9日內授中辦地字第1030100523號)

六四、塗銷信託所有權登記，以當事人自行於申請書填寫之信託權利價值為準。(土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第5點第7款)

六五、依公職人員財產申報法為信託者，其因信託所為之財產移轉登記、信託登記、信託塗銷登記及其他相關登記，免納登記規費。(公職人員財產申報法第10條)

六六、他益信託中委託人於存續期間死亡，受託人及受益人得憑信託登記案附信託契約書以外之私契約約定事項，共同終止信託關係(內政部106年3月31日台內地字第1060411165號)

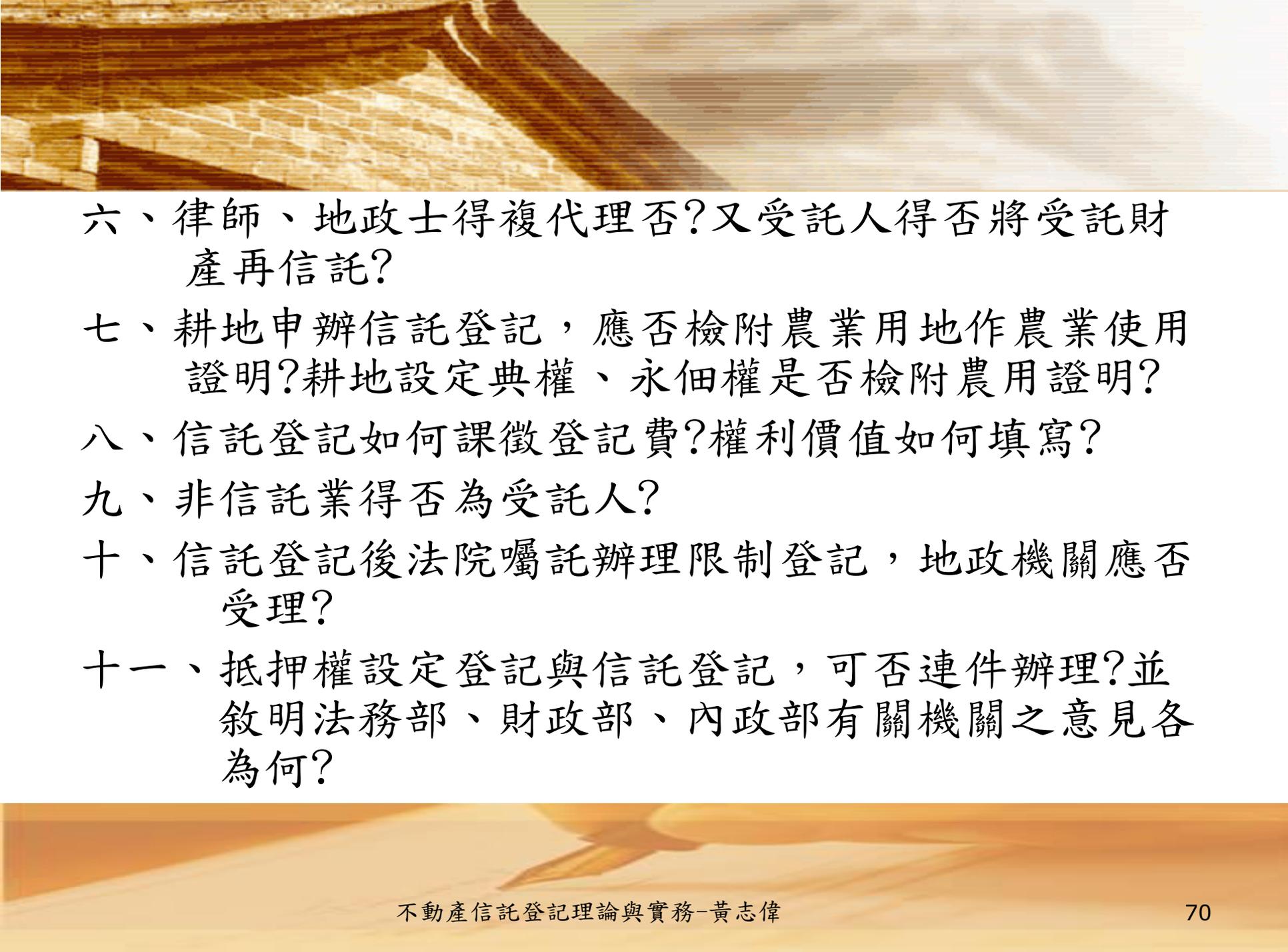
六七、有關受理預告登記、塗銷預告登記、書狀補給登記及塗銷信託登記，如案附原因證明文件已清楚載明申請登記之標示及權利內容者，得免附登記清冊(106年4月11日北市地登字第10630876300號)

六八、信託行為之受託人請依規定辦理編配扣繳單位統一編號，並於每年1月31日前申報去年1月1日至12月31日信託登記之信託所得(財政部中區國稅局)

六九、有關公職人員財產申報法，原按自住稅率課徵房屋稅之房屋辦理信託登記，如屬自益信託且使用情形未變者，可免經申請續按自住稅率(財政部105年5月13日台財稅字第10500032660號)

肆、信託登記相關問題解析

- 一、土地權利因成立信託關係辦理登記後，於信託關係消滅而移轉信託財產予委託人以外歸屬權利人時，應如何辦理登記？
- 二、信託財產為他益或自益信託或他益變他益。貼用印花稅票之規定為何？
- 三、信託移轉或塗銷登記，應否申報土地增值稅或查欠作業？
- 四、受託人可否為受益人？如何突破此規定？
- 五、不動產信託既係以買賣為登記原因辦妥登記，得否以信託返還為登記原因返還？土地增值稅、契稅課徵否？

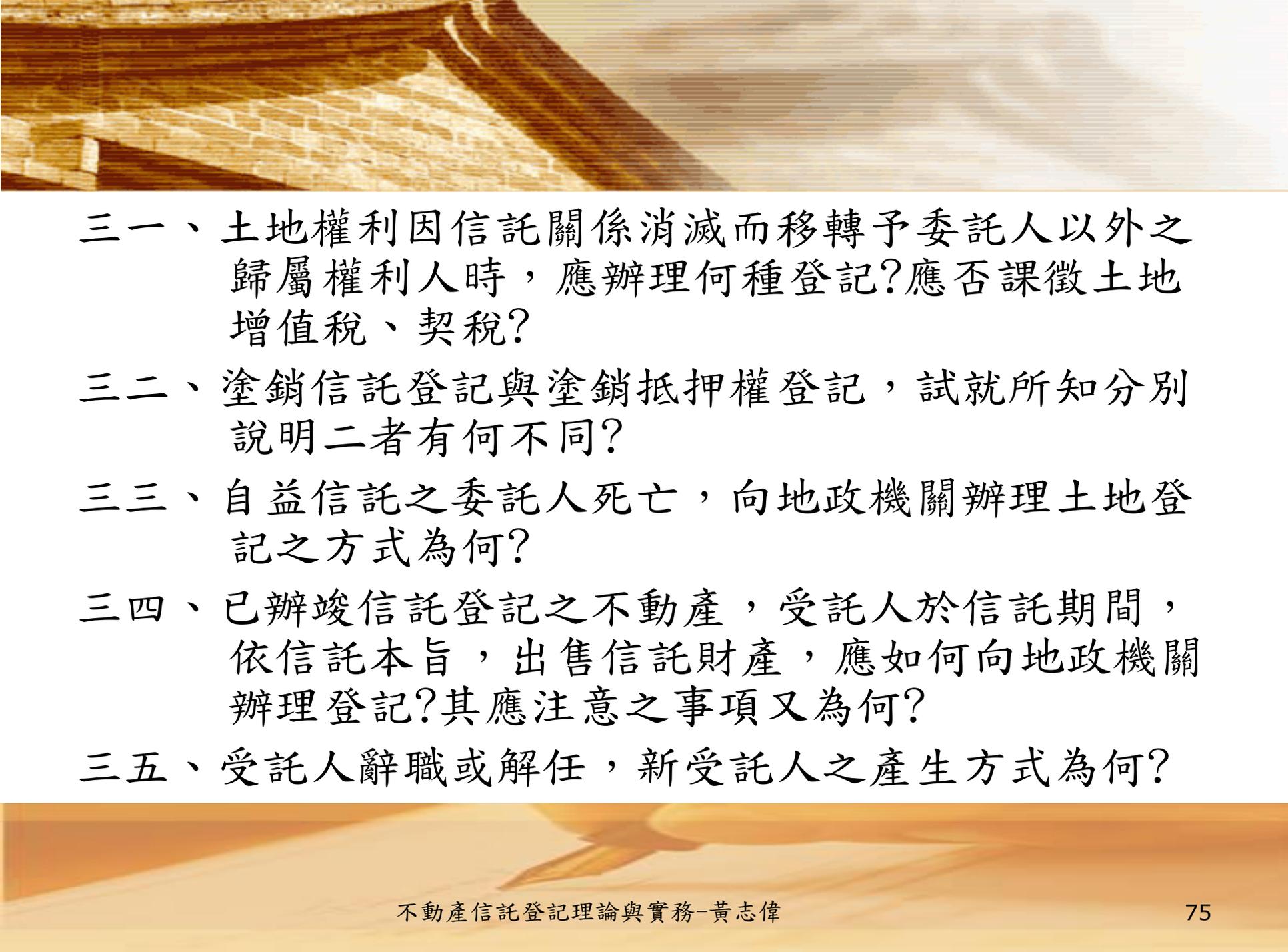
- 
- 六、律師、地政士得複代理否?又受託人得否將受託財產再信託?
 - 七、耕地申辦信託登記，應否檢附農業用地作農業使用證明?耕地設定典權、永佃權是否檢附農用證明?
 - 八、信託登記如何課徵登記費?權利價值如何填寫?
 - 九、非信託業得否為受託人?
 - 十、信託登記後法院囑託辦理限制登記，地政機關應否受理?
 - 十一、抵押權設定登記與信託登記，可否連件辦理?並敘明法務部、財政部、內政部有關機關之意見各為何?

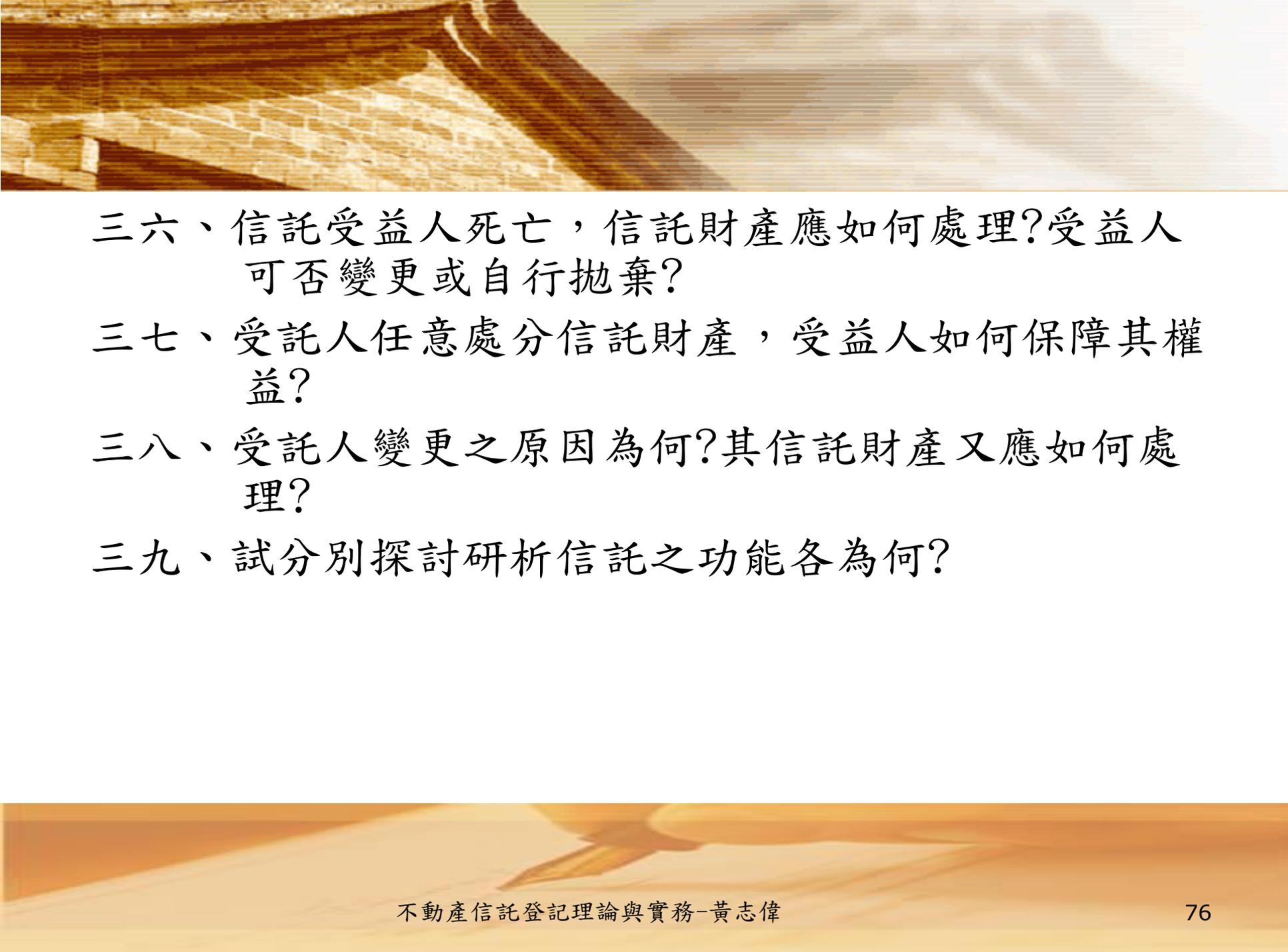
- 十二、納稅義務人欠繳稅捐，稅捐稽徵機關得否已辦妥信託登記之財產為禁止處分？
- 十三、甲委託人與乙受託人辦理塗銷信託登記，甲委託人又委託與丙信託登記可否同時向地政事務所連件辦理登記？規費如何課徵？塗銷與信託登記之權利價值填寫可否不一致？
- 十四、區分所有建物得否以土地信託、建物贈與方式申辦登記？
- 十五、委託人出資由受託人於信託期間依信託法規定向第三人購買不動產，登記申請書應如何加註？其應提出之文件又為何？
- 十六、違反信託法相關規定業已辦妥信託登記？地政機關得否逕行辦理塗銷登記？

- 十七、信託財產與自有財產可否辦理共有物分割登記？
又土地權利信託登記之標的物得否適用土地法第三十四條之一規定？
- 十八、信託目的、受益人變更等土地信託內容變更如何向地政機關辦理登記？
- 十九、共有土地委託人不同、受託人同一人，地政事務所得否分別依委託人人數核發土地所有權狀？
- 二〇、受託人得否以受託土地贈與或捐贈信託財產與他人政府或機關？
- 二一、委託人得否於信託私契約約定保留委託出售、設定負擔等處分財產之同意權？

- 二二、被繼承人死亡時尚未完成信託登記測量是否屬於其遺產？委託人、受託人、受益人三人誰死亡要申報遺產稅？又自益信託、他益信託應否申報贈與稅？
- 二三、申辦信託內容變更登記之註記登記，委託人所蓋印章與原信託契約書印章相同者應否附印鑑證明？辦理登記應附文件又為何？
- 二四、申辦信託登記時，信託私契已檢附者應否審查？信託主要條款其他約定事項記明：詳如委託人與受託人訂立之信託私契，但申請書案內又未檢附信託私契，地政機關得否補正通知檢附信託私契？如何解套？

- 二五、信託公定契約書，多筆土地或多棟房屋同時信託，日後信託財產可否部份塗銷信託登記？
- 二六、原所有權人於辦理抵押權設定與抵押權人後，得否再將其已抵押不動產信託登記予原抵押權人？
- 二七、行政院及所屬機關政務人員財產依規定應強制信託，但耕地得否信託予私法人之信託業？
- 二八、使用執照起造人為金融機構，但實際為信託財產，如何辦理建物所有權第一次登記？
- 二九、委託人欲信託之財產為受託人依法不能取得之財產權，得否辦理信託登記？
- 三〇、土地權利登記後，如受託人有變更，如何向地政機關辦理信託內容變更登記？應否繳納登記規費？

- 
- 三一、土地權利因信託關係消滅而移轉予委託人以外之歸屬權利人時，應辦理何種登記？應否課徵土地增值稅、契稅？
- 三二、塗銷信託登記與塗銷抵押權登記，試就所知分別說明二者有何不同？
- 三三、自益信託之委託人死亡，向地政機關辦理土地登記之方式為何？
- 三四、已辦竣信託登記之不動產，受託人於信託期間，依信託本旨，出售信託財產，應如何向地政機關辦理登記？其應注意之事項又為何？
- 三五、受託人辭職或解任，新受託人之產生方式為何？

- 
- 三六、信託受益人死亡，信託財產應如何處理?受益人可否變更或自行拋棄?
- 三七、受託人任意處分信託財產，受益人如何保障其權益?
- 三八、受託人變更之原因為何?其信託財產又應如何處理?
- 三九、試分別探討研析信託之功能各為何?

伍、信託登記應備文件

一、意義

土地權利因成立信託關係而由委託人或其繼承人移轉予受託人或為其他處分，向該管登記機關申請權利變更所為之登記。

二、應備文件

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1	登記申請書	土地登記規則第34條	1. 自行檢附 2. 地政事務所	
2	登記原因證明(信託契約書、遺囑)	信託法第2條、土地登記規則第34條	自行檢附	1. 以契約書為登記原因證明文件者，應以公定契約書為之。 2. 信託契約書包括金融資產信託及不動產資產信託契約書等。 3. 以遺囑為登記原因證明文件者，應另檢附登記清冊。 4. 信託財產歸屬權利人非委託人時應貼印花稅票。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
3	權利書狀 (所有權狀或他項權利證明書)	土地登記規則第34條	自行檢附	
4	申請人身分證明	土地登記規則第34條	自行檢附	身分證明係為證明登記申請人之確實身分，憑以審核登記申請人是否具有享受權利、負擔義務之能力，是否屬於真正之權利義務人及有無行為能力等。如身分證影本、戶口名簿影本、戶籍謄本、外國人之國籍證明、華僑身分證明書、法人登記證明文件、法人代表人之資格證明書、法人設立或變更登記表等皆屬之。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
5	委託人印鑑證明	土地登記規則第41條	自行檢附	<ol style="list-style-type: none"> 1. 檢附之印鑑證明以登記原因發生日期前1年以後核發者為限。 2. 符合土地登記規則第40條、第41條第2款、第4款至第9款及第14款規定之情形者，免檢附。 3. 依土地登記規則第41條第4款規定辦理者，應注意是否屬地政士法第21條得簽證之事項。
6	委託書	土地法第37條之1、土地登記規則第37條	自行檢附	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本人不能親自申辦登記，委託他人代理申請時檢附。 2. 如登記申請書已載明委任關係者，得免檢附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
7	主管機關核准或同意證明文件	土地登記規則第34條、第42條及第133條之1、停車場法第16條、金融資產證券化條例第9條、農業發展條例第33條、第34條及不動產證券化條例第29條	相關主管機關	<ol style="list-style-type: none"> 1. 財團法人處分不動產，應檢附主管機關核准或同意備查之證明文件。 2. 依停車場法第16條第1項第2款及第3款投資興建之停車場建築物及設施，投資人在約定使用期間屆滿前，就其所有權或地上權為移轉或設定負擔時，應經該管主管機關或鄉(鎮、市)公所同意。 3. 大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司，非經主管機關許可，不得在臺灣地區取得、設定或移轉不動產物權。 4. 農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構承受耕地應檢具中央主管機關核發之許可證明文件。 5. 外國人依土地法第19條第1項第8款取得者，應檢附中央目的事業主管機關同意文件。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
8	遺產稅、贈與稅繳清或免稅證明書或同意移轉證明書或不計入遺產(贈與)總額證明書	遺產及贈與稅法第3條之1、第3條之2、第5條之1、第42條	國稅稽徵機關	<ol style="list-style-type: none"> 1. 信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為非委託人者，應課徵贈與稅。 2. 因遺囑成立之信託，於遺囑人死亡時應課徵遺產稅。
9	重劃工程費或差額地價繳清證明書	農村社區土地重劃條例第28條、農地重劃條例第36條、平均地權條例第60條之1、市地重劃實施辦法第44條	直轄市、縣(市)政府	登記簿有「未繳清差額地價，除繼承外不得辦理所有權移轉登記」、「農地重劃工程費用或差額地價未繳清前不得移轉」或「差額地價未繳清前，不得移轉或設定負擔」註記者應檢附，但承受人承諾繳納農地重劃工程費用或差額地價，並附具承諾書者，免檢附。

項次	名稱	法令依據	來源	備註
1 0	最高限額抵押權確定證明文件	民法第881條之12、內政部96年12月5日內授中辦地字第0960054219號、97年11月19日內授中辦地字第0970052747號函		信託財產為最高限額抵押權，債務人或抵押人未會同申請時，由抵押權人檢附之。
1 1	主管機關許可文件	信託法第70條	目的事業主管機關	公益信託時檢附。

陸、信託登記申請實例解析

- 一、信託登記申請書、契約書。
- 二、信託內容變更登記申請書、契約書。
- 三、信託塗銷登記。
- 四、信託專簿—信託契約書(私契)。
- 五、信託土地、建物登記簿謄本範本。

一、信託登記申請書、契約書

1. 信託登記申請書

收件	日期	年月日時分	收件者章	連件序別 (非連件者免填)	共件	第件	登記費	元	合計	元
	字號	字第 號					書狀費	元	收據	字號
							罰鍰	元	核算者	
土 地 登 記 申 請 書										
(1)受理機關	縣 三重 地政事務所 新北市 <input type="checkbox"/> 跨所申請		資料管轄機關	縣 新北市 三重 地政事務所		(2)原因發生日期	中華民國107年 2月 27日			
(3)申請登記事由 (選擇打√一項)				(4)登記原因 (選擇打√一項)						
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記				<input type="checkbox"/> 第一次登記						
<input checked="" type="checkbox"/> 所有權移轉登記				<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input checked="" type="checkbox"/> 塗銷信託						
<input type="checkbox"/> 抵押權登記				<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記				<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記				<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 標示變更登記				<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>						
(5)標示及申請權利內容			詳如 <input checked="" type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>							
(6)附繳證件	1. 信託契約書正副本各 1份			4. 身分證影本 2 份			7. 份			
	2. 土地所有權狀 1份			5. 印鑑證明 1 份			8. 份			
	3. 建物所有權狀 1份			6. 份			9. 份			
(7)委任關係	本土地登記案之申請委託黃○○代理。 複代理。 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。 代理人印				(8)聯絡方式	權利人電話		(02)2506****		
(9)備註	新台幣捌拾壹萬參仟壹佰玖拾貳元整					義務人電話		(02)2773****		
						代理人聯絡電話		02-25073887		
						傳真電話		(02)25076874		
						電子郵件信箱		***@yahoo.com.tw		
						不動產經紀業名稱及統一編號				
不動產經紀業電話										

(10) 申請人	(11) 權利人或義務人	(12) 姓名或名稱	(13) 出生年月日	(14) 統一編號	(15) 住 所									(16) 簽章		
					縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號		樓	
	受託人	○○○			詳如契約書										印	
	委託人	○○○			詳如契約書										印鑑章	
	代理人	黃○○	○/○/○	○	H○○○○○ ○○○○○	台北市中山區○○○○○									印	
本案處理經過情形（ 以下各欄申請人請勿填寫）		初 審	複 審	核 定	登 簿	校 簿	書 狀 列 印	校 狀	書 狀 用 印							
								地 價 異 動	通 知 領 狀	異 動 通 知	交 付 發 狀	歸 檔				

2. 信託登記契約書

土地 信託契約書 建築改良物

下列 土地 經 委託人 雙方同意，特 訂立 本契約：
建物 受託人

土地 標示	(1) 坐 落	鄉鎮 市區	蘆洲			建物 標示	(6) 建	號	○○○		
		段	集賢				(7) 門 牌	鄉鎮市區	蘆洲		
								街 路	民族路		
	小段				巷			○○○巷			
					號 樓			○號6樓			
	(2)地 號	○○○					(8) 建物 坐落	段	集賢		
								小 段			
								地 號	○○○		
	(3)面積 (平方公尺)	1544.66					(9) 面積 (平方 公尺)	六 層	83.20		
								層			
	(4)信託權利種類	所有權						共計	83.20		
	(5)信託權利範圍	1796 / 100000					(10) 附屬 建物	用 途	陽台	雨遮	
面 積 (平方公尺)						14.88		0.72			
					(11)信託權利種類	所有權					
					(12)信託權利範圍	全部					

(13) 信託權利價值總金額 新台幣捌拾壹萬參仟壹佰玖拾貳元整

(14) 信託 主要 條款	1. 信託目的：產權管理及處分、抵押權設定及變更、稅費繳納、登記移轉事宜。															
	2. 受益人姓名：○○○			住址：台北市大安區車層里19鄰忠孝東路四段○○○號9樓之1												
	3. 信託監察人姓名(無者免填)：○○○			住址：○○○○○												
	4. 信託期間：自民國 年 月 日至民國 年 月 日止計 30 年。															
	5. 信託關係消滅事由：信託目的完成或不可抗力事由															
6. 信託財產之管理或處分方法：受託人依約管理信託物所有權																
7. 信託關係消滅時，信託財產之歸屬人：○○○(受益人即委託人)																
8. 其他約定事項：詳如委託人與受託人之信託私契																
訂 立 契 約 人	(15) 受託人 或 委託人	(16) 姓名 或 名稱	(17) 權利範圍		(18) 出 生 年 月 日	(19) 統 一 編 號	(20)住 所							(21) 蓋 章		
			受託 持分	委託 持分			縣 市	鄉 鎮 市 區	村 里	鄰	街 路	段	巷 弄	號	樓	
	受託人	○○ ○	詳如 標示		○/○/○	○○ ○	台北市大安區車層里19鄰忠孝東路四 ○○○號9樓之1							印		
	委託人	○○ ○	詳如 標示		○/○/○	○○ ○	台北市大安區車層里19鄰忠孝東路四段 ○○○號9樓之1							印鑑 章		
(22)立約日期			中 華 民 國 107 年 2 月 27 日													

二、信託內容變更登記申請書、契約書

1. 信託內容變更登記申請書

收件	日期	年 月 日 時 分	收件者章	連件序別 (非連件者免填)	共 件	第 件	登記費	元	合 計	元
							書狀費	元	收 據	字 號
	罰 鍰	元					核 算 者			
土 地 登 記 申 請 書										
(1)受理機關	縣 地政事務所 台南市 <input type="checkbox"/> 跨所申請			資料管轄機關	縣 地政事務所 台南市		(2)原因發生日期	中華民國107年 2月27日		
(3)申請登記事由 (選擇打√一項)				(4)登記原因 (選擇打√一項)						
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記				<input type="checkbox"/> 第一次登記						
<input type="checkbox"/> 所有權移轉登記				<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 抵押權登記				<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記				<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記				<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>						
<input type="checkbox"/> 標示變更登記				<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>						
<input checked="" type="checkbox"/> 註記登記				<input checked="" type="checkbox"/> 註記						
(5)標示及申請權利內容			詳如 <input checked="" type="checkbox"/> 契約書 <input type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>							
(6)附繳證件	1. 信託內容變更契約書正副本各1份			4. 公司(設立)變更登記正本或抄錄本1份			7. 份			
	2. 土地所有權狀2份			5. 身分證影本2份			8. 份			
	3. 建物所有權狀1份			6. 份			9. 份			
(7)委任關係	本土地登記案之申請委託王○文 代理。 複代理。委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。 <input type="text" value="代理人印"/>				權利人電話		(02)2506****			
					義務人電話		(02)2773****			
(9)備註	本件信託權利價值 新台幣柒拾捌萬捌仟元整				代理人聯絡電話		02-25073887			
					傳真電話		(02)25076874			
					電子郵件信箱		***@yahoo.com.tw			
					不動產經紀業名稱及統一編號					
		不動產經紀業電話								

(10) 申請人	(11) 權利人 或 義務人	(12) 姓名 或 名稱	(13) 出生 年月日	(14) 統一編 號	(15) 住 所										(16) 簽章	
					縣市	鄉鎮 市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓		
受託人	○○股份 有限公司			○○○○	台北	大安	大安		四維			○	○			印
代表人	吳○亮															印
委託人	李○興	○/○/○		A○○○	台南	北區	新勝		開元	2		○	○			印鑑 章
受益人	李○明	○/○/○		L○○○	台南	北區	新勝		開元	2		○	○			印
代理人	王○文	○/○/○.		C○○○	台中	北區	賴厝	20	北平一	13			○			代理人 印
本案處理經 過情形(一 以下各欄 申請人請勿 填寫)	初 審	複 審	核 定	登 簿	校 簿	書 狀 列 印	校 狀	書 狀 用 印								
					地 價 異 動	通 知 領 狀	異 動 通 知	交 付 發 狀	歸 檔							

土 地
建築改良物 信託內容變更契約書

下列 土地 經 委託人 雙方同意變更，特 訂定 本契約：
建物 受託人

土地 標示	(1) 坐 落	鄉鎮 市區	北屯	北屯		建 物 標 示	(6) 建 號		○○○	○○○	
		段	北屯	北屯			(7) 門 牌	鄉鎮市區	北屯	北屯	
			開元	開元				街 路	開元	開元	
	小段				巷			○	○		
					號 樓			○	○		
	(2)地 號		○○○	○○○			(8) 建 物 坐 落	段	開元	開元	
	(3) 面 積 (平方公尺)		276	136				小 段			
								地 號	○○○	○○○	
	(4) 信託權利種類		所有權	所有權			(9) 面 積 (平方 公尺)	地面層	37.58	105.53	
	(5)信託權利範圍		全部	全部				地下二層	44.78	114.38	
								騎 樓		18.00	
								共 計	82.36	273.91	
							(10) 附 屬 建 物	用 途	陽台	雨遮	
面 積 (平方公尺)						14.88		0.72			
					(11)信託權利種類		所有權	所有權			
					(12)信託權利範圍		全部	全部			
(13) 信託權利價值總金額		新台幣 柒拾捌萬捌仟元整									

(14) 變更原因及內容	原因	受益人及信託財產歸屬人變更登記
	內容	1. 民國○年○月○日收件字第○○號信託登記。 2. 變更前：受益人及信託財產歸屬人：張○ 變更後：受益人及信託財產歸屬人：李○明

(15) 權利人 或 義務人	(16) 姓名 或 名稱	(17) 權利範圍		(18) 出生 年月日	(19) 統一 編號	(20)住 所										(21) 蓋 章	
		受託 持分	委託 持分			縣市	鄉鎮 市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓			
受託人	○○股份有限公司	全部			○○○ ○	台北	大安	大安		四維				○			
代表人	吳○亮																
委託人	李○興		全部	○/○/ ○	A ○○○	台南	北區	新勝		開元	2			○			
受益人	李○明			○/○/ ○	L○○○	台南	北區	新勝		開元	2			○			

(22)立約日期	中 華 民 國 107 年 2 月 27 日
----------	---

三、信託塗銷登記

1. 信託塗銷登記申請書

收件	日期	年月日時分	收件者章	連件序別 (非連件者免填)	共件	第件	登記費	元	合計	元	
	字號	字第 號					書狀費	元	收據	字號	
							罰鍰	元	核算者		
土 地 登 記 申 請 書											
(1)受理機關	縣 樹林地政事務所 新北市 <input type="checkbox"/> 跨所申請			資料管轄機關	縣 樹林地政事務所 新北市		(2)原因發生日期	中華民國 107年 2月 27日			
(3)申請登記事由 (選擇打✓一項)				(4)登記原因 (選擇打✓一項)							
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記				<input type="checkbox"/> 第一次登記							
<input checked="" type="checkbox"/> 所有權移轉登記				<input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割繼承 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <input checked="" type="checkbox"/> 塗銷信託							
<input type="checkbox"/> 抵押權登記				<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記				<input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記				<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>							
<input type="checkbox"/> 標示變更登記				<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input type="checkbox"/>							
(5)標示及申請權利內容			詳如 <input type="checkbox"/> 契約書 <input checked="" type="checkbox"/> 登記清冊 <input type="checkbox"/> 複丈結果通知書 <input type="checkbox"/> 建物測量成果圖 <input type="checkbox"/>								
(6)附繳證件	1. 土地所有權狀 3 份			4. 塗銷信託同意書 1 份			7. 份				
	2. 建物所有權狀 份			5. 份			8. 份				
	3. 身分證影本 1 份			6. 份			9. 份				
(7)委任關係	本土地登記案之申請委託 黃○○ 代理。 複代理。 委託人確為登記標之物之權利人或權利關係人，並經核對身分無誤，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。 代理人印					權利人電話		(02)2506****			
						義務人電話		(02)2773****			
(9)備註	本件信託權利價值 新台幣 230萬8808元整					(8)聯絡方式		代理人聯絡電話			02-25073887
								傳真電話			(02)25076874
								電子郵件信箱			***@ yahoo.com.tw
								不動產經紀業名稱及統一編號			
		不動產經紀業電話									

(10) 申請人	(11) 權利人 或 義務人	(12) 姓名 或 名稱	(13) 出生 年月 日	(14) 統一編號	(15) 住 所										(16) 簽章
					縣市	鄉鎮 市區	村 里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	
	受託人	○○金庫股份有限 公司 代表人黃○○		○○○○ ○○○○	台北市中正區館前路○號1、2、3樓、○號8樓										印
	代理人	○○股份有限公司 信託部經理賴○○													印
	委託人	洪○○	○/○/ ○	N○○○○ ○○○○○	彰化縣二林鎮豐田里15鄰二溪路○段○巷○弄○號										印
	代理人	黃○○	○/○/ ○	H○○○○ ○○○○○	台北市中山區○○○○○○○○										印
本案 處理 經過 情形 (下 各欄 申請 人請 填寫)	初 審	複 審	核 定	登 簿	校 簿	書 狀 列 印	校 狀	書 狀 用 印							
				地 價 異 動	通 知 領 狀	異 動 通 知	交 付 發 狀	歸 檔							

2. 信託塗銷登記清冊

登 記 清 冊		申請人 ○○金庫股份有限公司 代表人黃○○						印	印
		代理人：○○股份有限公司信託部經理賴○○						簽章	
		洪○○						印	
(1) 坐落	鄉 鎮 區	三峽鎮	三峽鎮	三峽鎮					
	段	民權	民權	民權					
	小 段								
(2) 地 號		○○○	○○○-3	○○○-4					
(3) 面 積 (平方公尺)		870.04	265.89	115.56					
(4) 權利範圍		1/10	1/10	1/10					
(5) 備 註									

3. 信託塗銷同意書

信託登記塗銷同意書

委託人（即受益人）：洪○○ 與受託人：○○股份有限公司於民國○○○年○○月○○日經新北市樹林地政事務所登記之不動產信託契約（收件字號：○○○年樹資信字第○○號），經雙方同意終止信託並同意就座落於新北市三峽鎮民權段○○○、○○○-3、○○○-4地號3筆土地，權利範圍：各1/10之信託財產塗銷信託登記，特立本同意書為證。

立同意書人

委託人：洪○○ 印

身分證統一編號：N○○○○○○○○○○

地址：彰化縣二林鎮豐田里15鄰二溪路○段○巷○弄○號

受託人：○○金庫股份有限公司

代表人：黃○○

代理人：○○股份有限公司信託部經理賴○○ 印 印

地址：台北市中正區館前路○號1、2、3樓、○號8樓

統一編號：2725○○○○

中 華 民 國 107 年 2 月 27 日

信託契約書

(自益)

受託人：○○○

立信託契約書人

委託人：○○○

茲因委託人將信託財產移轉登記在受託人名下，同意訂立信託契約條款如下，以資共同遵守：

一、信託標的：

(一)土地：台北市 區 段 小段 地號土地所有權權利範圍為 / 。

(二)建物：台北市 區 路 段 巷 弄 號 樓建物所有權全部。

二、信託目的：產權管理及處分、抵押權設定及變更、稅費繳納、登記移轉事宜。

三、信託內容及信託財產之管理處分方法：

(一)受託人在信託期間內經委託人同意後出租信託財產。

(二)受託人得經受益人全體同意，出售信託財產或變更管理方式。

(三)受託人得經受益人、委託人同意後設定最高限額抵押權新台幣伍佰萬元以內之債權予金融機構。

(四)受託人應以善良管理人之注意，管理信託財產。

(五)受託人即使經委託人同意，仍不得將信託財產複信託於第三人。

(六)委託人得指定第三人代為處理受託人之信託事務。

四、信託期間：

(一)委託人得隨時終止信託。

(二)信託契約期間，雙方議定自民國 年 月 日至民國 年 月 日。

五、信託相關人

- (一)信託權利之歸屬人為()。
- (二)信託之孳息受益人為()。
- (三)信託監察人為()。

六、管理與費用負擔約定：

- (一)信託契約成立時，手續費為信託財產總價值之千分之三。
- (二)信託財產每年所生之收益，委託人同意提撥百分之三收益於受託人作為管理信託財產之報酬。
- (三)信託監察人每年支薪新台幣參萬元，由信託孳息中優先償付。
- (四)本契約應由委託人指定地政士申辦土地權利信託登記，其相關費用由委託人負擔。

七、信託利益分配：本信託財產中每年因出租或其他管理方式所生之收益，扣除其所衍生之稅賦及必要費用後，得將百分之二十收益先行分配並交付予孳息受益人。

八、信託約定：

- (一)委託人得不經受託人與受益人同意，隨時變更受託人。
- (二)受託人處理信託事務所支出之稅捐、費用或負擔，有優先於無擔保債權清償之權。其每月應繳納之利息及應攤還之本金，全數由受託人負擔。
- (三)本信託財產依法所增加於受託人之稅費負擔，均應先以信託利益抵充，俾利保障受託人之權益。
- (四)申請信託登記所需之費用與負擔，均由受託人就信託利益中先行償付或抵充。

九、信託財產交付報告：

- (一)受託人應於每年一月三十一日前就前一年之信託利益分配予受益人，並向受益人及信託監察人報告信託事務。
- (二)受託人擬就收益轉投資時，應先行製作投資報告規劃書，知會受益人及信託監察人。
- (三)受託人應於信託期間屆滿日前三個月內，向受益人作總結報告。

十、其他事項：

- (一)本契約未盡事宜，悉遵有關法令規定，以誠實信用原則處理。
- (二)本契約涉訟時，當事人同意以台灣台北地方法院為管轄法院。
- (三)本契約一式三份，由委託人、受託人、信託監察人各執一份為憑。

立契約書人

受 託 人：
身分證字號：
住 所：
電 話：

委 託 人：
身分證字號：
住 所：
電 話：

見 證 人：
身分證字號：
住 所：
電 話：

中 華 民 國 年 月 日

五、信託土地、建物登記簿謄本範本：1/2

本謄本系網路申領之電子謄本， 股份有限公司自行列印
謄本檢查號:103FG195678REG317CF41CD41E7818F22EDF80B3E53可至<http://land.hinet.net>查驗本謄本之正確性

三重地政士事務所 主任○○○
重地電騰字第1956。號
資料管轄機關:新北市三重地政事務所 謄本核發機關:新北市三重地政事務所
***** 土地標示部 *****

登記日期:民國094年12月14日 登記原因:合併
面積: **11,423.00平方公尺
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
民國107年1月,土地公告現值**63,100元/平方公尺
地上建物建號:共一棟
其他登記事項:重測前:車路頭小段28地號
合併自:94-33、137-12、137-13、137、138-7、138-19、138、144-4、145
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為主
***** 土地所有權部 *****

(0001)登記次序:0004
登記日期:民國95年01月19日 登記原因:信託
原因發生日期:民國095年01月13日

所有權人: 銀行股份有限公司
住 址:台北市 路 號
權利範圍:全部*****1分之1*****
權狀字號:095北重地字第0。60號
當期申報地價:102年01月**12,640.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價:

093年05月 **36,253.7元/平方公尺
歷次取得權利範圍:全部*****1分之1*****

相關他項權利登記次序:0004-000
其他登記事項:信託財產,信託內容詳信託專部依○年○月○日收件○○字第○○號辦理

委託人: 股份有限公司,統一編號864 94
***** 土地他項權利部 *****

(0001)登記次序:0004-000 權利種類:抵押權
收件年期:民國094年 字號:重簡字第10 50號
登記日期:民國094年06月28日 登記原因:設定

權利人: 銀行股份有限公司
住 址:台北市 路 號
債權額比例:全部*****1分之1*****
擔保債權總金額:最高限額新台幣1,140,000,000元正
存續期間:自0094年06月24日至144年06月23日

清償日期:依照各契約約定
利息(率):依照各契約約定
遲延利息(率):依照各契約約定
違約金:依照各契約約定

債務人及債務額比例: 股份有限公司
債利標的:所有權
標的登記次序:0004

設定權利範圍:全部*****1分之1*****
設定義務人: 股份有限公司
證明書字號:095北重字第0 8號
共同擔保地號:永德段137-0003 137-0011 137-0016
137-0018 137-0019 137-0020

(續次頁)

列印時間:民國10年2月27日9時25分

頁次:1

本謄本系網路申領之電子謄本， 股份有限公司自行列印
謄本檢查號:103FG195678REG317CF41CD41E7818F22EDF80B3E53可至<http://land.hinet.net>查驗本謄本之正確性

三重地政士事務所 主任○○○

重地電騰字第1956。號

資料管轄機關:新北市三重地政事務所 謄本核發機關:新北市三重地政事務所

***** 建物標示部 *****

登記日期:民國095年01月03日 登記原因:第一次登記

建物門牌:中正北路 巷45號

建物坐落地號:永德段 137-0000

主要用途:地下二層:停車空間兼防空避難室、地下一層:停車空間輪胎中心、第一層:一般零售餐飲業停車空間及儲藏室;第二層:辦公室、社區圖書館及儲藏室,第三層:倉儲批發及儲藏室、第四層:倉儲批發及儲藏室及辦公室、突一層:儲藏室及機房、突二層:機房及冷卻水塔、突三層:水箱

主要建材:鋼筋混泥土造

層數:004層

總面積: *34, 928. 04平方公尺

層次:一層

層次面積:**5, 748. 08平方公尺

二層

**3, 957. 48平方公尺

三層

**5, 708. 98平方公尺

四層

**5, 708. 98平方公尺

屋頂突出物

**1, 002. 84平方公尺

地下一層 **6, 400. 84平方公尺

地下二層 **6, 400. 84平方公尺

建築完成日期:民國094年12月06日

其他登記事項:使用執照字號:94重使字第5 號

工業區建物

停車位共計:316位

***** 建物所有權部 *****

(0001)登記次序:0003

登記日期:民國95年01月19日 登記原因:信託

原因發生日期:民國095年01月13日

所有權人: 銀行股份有限公司

住 址:台北市 路 號

權利範圍:全部

權狀字號:095北重建字第0 9號

相關他項權利登記次序:0001-000

其他登記事項:信託財產,信託內容詳信託專部依○年○月○日收件○○字第○○號辦理

委託人: 股份有限公司,統一編號864 94

***** 建物他項權利部 *****

(0001)登記次序:0001-000 權利種類:抵押權

收件年期:民國095年 字號:重登字第0 30號

登記日期:民國095年01月04日 登記原因:設定

權利人: 銀行股份有限公司

住 址:台北市 路 號

債權額比例:全部*****1分之1*****

擔保債權總金額:最高限額新台幣1,140,000,000元正

存續期間:自0094年06月24日至144年06月23日

清償日期:依照各契約約定

利息(率):依照各契約約定

遲延利息(率):依照各契約約定

違約金:依照各契約約定

債務人及債務額比例: 股份有限公司

(續次頁)

THE END

謝謝各位
敬請指教

