

美滿

幸福

當地政遇到信託

主講人：臺北市政府地政局
副局長 潘玉女



找一找.....
不動產信託登記相
關法規有哪些？

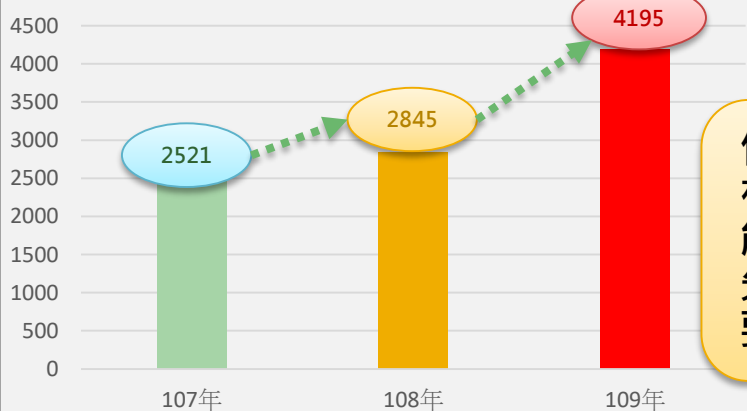
信託法
(85年1月26日公佈)

91.7.1
廢止

土地權利信託登記
作業辦法
(85年12月4日公佈)

土地登記規則第9章
土地權利信託登記
(90年9月14日增訂)

臺北市近3年受理信託登記統計表



信託案件越來越**多**，
相關法令要讀清楚才
能因應唷！
先來了解一下為什麼
要辦信託？

辦理信託，
聽聽他們怎麼說……



小聲一點……
還有假信託啦！



都更或合建案，為
避免地主任意處分
影響進度，會要求
辦理信託。

其他沒有了嗎？

客戶委託辦理信
託的原因有哪些？

建商以土地向銀行辦
理融資貸款時，銀行
會要求「抵押權設定」
+「信託」
這是有典故的……

長輩買不動產給小
孩，為避免小孩任
意處分或貸款

大部分就是
這3類案件

地政士B

地政局

地政士A

說在前面
1

信託登記
2

註記登記
3

塗銷信託
4

受託人
變更
5

信託歸屬
6

信託取得
7

1.說在前面

1-1 信託關係人



委託人：

將自己財產委由他人代為管理處分之財產權人

有行為能力的人，可以當委託人。

(法務部92.7.15法律字第0920028467 號)



受託人：

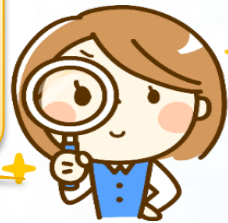
承受委託人所移轉之財產權，依信託本旨，管理或處分信託財產之人

除了下列二種情形以外，都可以當受託人：

① 未成年人、受監護或輔助宣告之人及破產人。(信託法第21條)

② 法令對持有某種財產權設有特別限制規定者

(法務部91.12.6法律字第 0910046131 號函)



受益人：

因信託之成立而享有信託利益之人

① 有權利能力的人可以當受益人

(法務部93.3.18法律字第 0930010466號函)

② 但法令對持有某種財產權設有特別限制規定者→X

(法務部91.12.6法律字第 0910046131 號函)

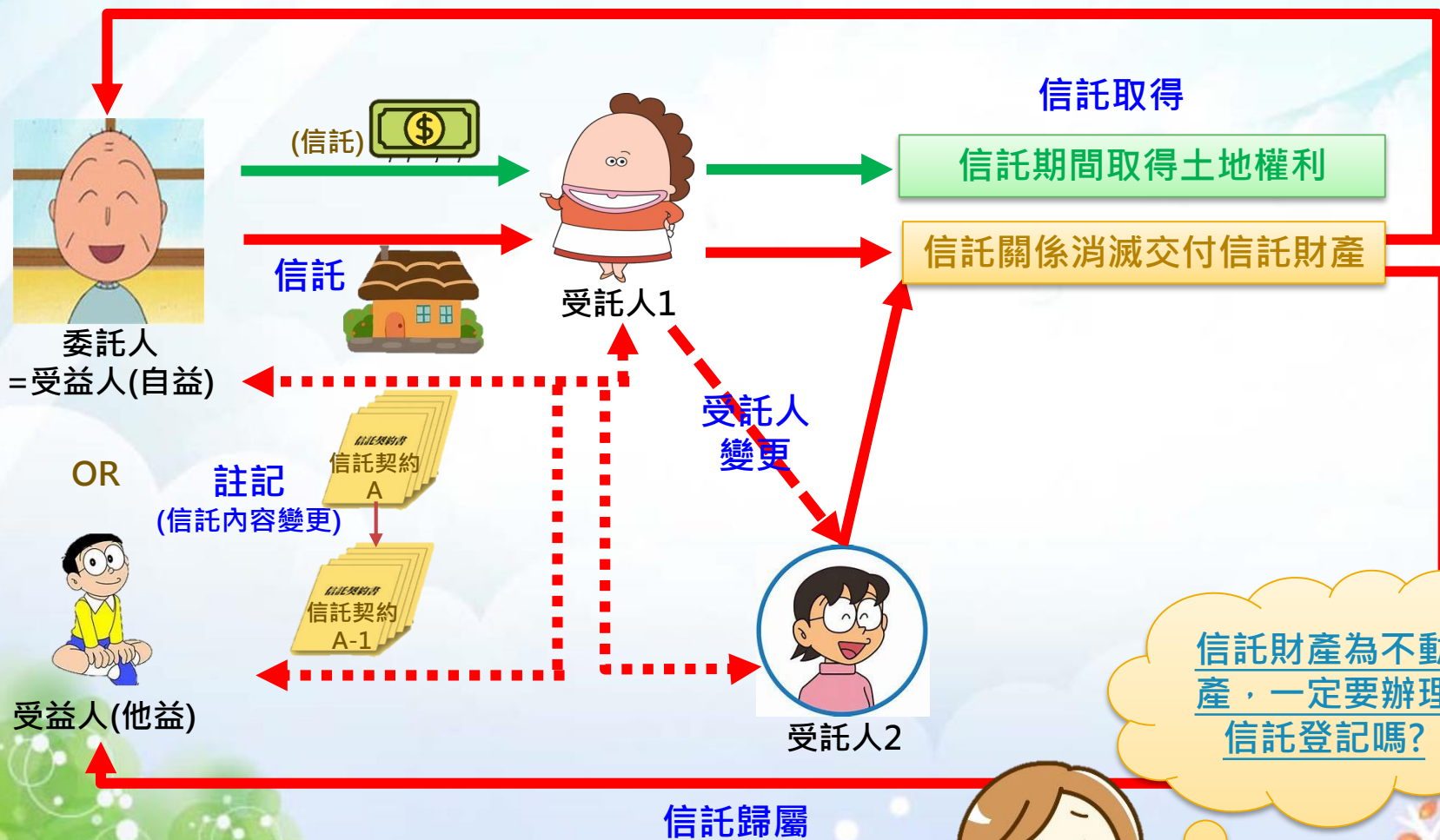


歸屬人：

信託關係消滅時取得信託財產(原本or本金)之人

1-2信託的登記原因標準用語

塗銷信託



信託財產為不動產，一定要辦理信託登記嗎？

2. 信託登記

2

信託登記

土地登記規則第124條：

土地權利依信託法辦理信託而為變更之登記。



想一想.....



- 所有權
- 抵押權
- 用益物權



- 所有權移轉登記 → 以權利變換登記、遺囑信託為例
- 抵押權移轉登記 → 以金融資產信託為例
- 用益物權(例如：地上權)移轉登記 → 以華固新天地案為例

實務上，信託移轉與一般移轉登記有何不同呢？



信託移轉與一般移轉登記有何不同

信託

- ✓ 信託財產不是受託人自有財產
- ✓ 受託人應依信託條款管理、處分信託財產
- ✓ 所有權信託登記不課徵土地增值稅及契稅
- ✓ 逾期申請登記無須罰鍰
- ✓ 受託人死亡無須辦理繼承登記

所有權/他項權利移轉

- ✓ 權利人取得之不動產物權，為自有財產
- ✓ 權利人得自由使用、收益、處分及管理財產
- ✓ 所有權移轉登記應課徵土地增值稅及契稅
- ✓ 逾期申請登記課處罰鍰
- ✓ 權利人死亡應辦理繼承登記



還有嗎?

2

信託登記-附什麼(一)以契約辦理信託

土地登記
申請書

契約書

身份證明
文件

印鑑證明

權利書狀

台北市中山地政事務所

建物所有權狀

登記日期：中華民國 093 年 03 月 08 日
發狀日期：中華民國 093 年 03 月 08 日
權狀字號：093 北中字第 005476 號

所有權人：吳
統一編號：A2

建物標示：

坐落：內湖區石潭段四小段
建號：02754-000 建號
門牌號：民權東路六段 2 4 8 巷 3 號十樓
建築完成日期：民國 091 年 08 月 09 日
主要用途：住家
主要材料：鋼筋混凝土
層數：十層
面積：
積：****104.87 平方公尺
總面積：****104.87 平方公尺
附屬建物：陽台
面積：****11.64 平方公尺 *****1.80 平方公尺

權利範圍：全部

建物坐落地號：石潭段四小段 0235-0000 地號
建物坐落權利（種類）範圍：石潭段四小段 2 3 5 地號（所有權）1 0 0
0 0 分之 1 5 6

共同使用部分：
石潭段四小段 02786-000 建號****863.45 平方公尺
權利範圍：****35500 分之 588*****
石潭段四小段 02787-000 建號**1.954.36 平方公尺
權利範圍：*****870 分之 15*****
（含停車位編號 1 0 號，權利範圍：*****870 分之 15*****）
石潭段四小段 02788-000 建號**1.097.65 平方公尺
權利範圍：****26000 分之 588*****
石潭段四小段 02791-000 建號****179.70 平方公尺
權利範圍：****10000 分之 390*****

權狀註記事項：建築基地地號：石潭段四小段 2 3 5 地號
以上建物所有權業經依法登記完畢，合行發給此權狀以憑執管。

主任 潘 玉 女

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

91055866

2

信託登記-附什麼(二)以遺囑辦理

土地登記
申請書

遺囑

戶籍謄本

權利書狀

台北市中山地政事務所

建物所有權狀

登記日期：中華民國93年03月08日
發狀日期：中華民國93年03月08日
權狀字號：093北中字第005476號

所有權人：吳
統一編號：A2

建物標示：

坐落：內湖區石潭段四小段
建號：02754-000
門牌號：民國權東路六段248巷3號十樓
建築完成日期：民國91年08月09日
主要用途：住
主要材料：鋼筋土造
層數：十一層
層次：十層
面積：****104.87平方公尺
總面積：****104.87平方公尺
附屬建物：陽台
面積：*****11.64平方公尺*****1.80平方公尺

權利範圍：全部

建物坐落地號：石潭段四小段 0235-0000地號
建物坐落權利（種類）範圍：石潭段四小段 235地號（所有權）100
00分之156

共同使用部分：
石潭段四小段 02786-000 建號****863.45平方公尺
權利範圍：*****35500分之588*****
石潭段四小段 02787-000 建號**1.954.36平方公尺
權利範圍：*****870分之15*****
（含停車位編號10號，權利範圍：*****870分之15*****）
石潭段四小段 02788-000 建號**1.097.65平方公尺
權利範圍：*****26000分之588*****
石潭段四小段 02791-000 建號****179.70平方公尺
權利範圍：*****10000分之390*****

權狀註記事項：建築基地地號：石潭段四小段 235地號
以上建物所有權業經依法登記完畢，合行發給權狀以憑執管。

主任 潘玉女

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

91055866

2

信託登記-寫什麼(一)以契約辦理信託



1. 原因發生日期

2. 登記事由/原因

3. 標示及申請權利內容

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

原因發生日期：信託契約立約日

土 地 登 記 申 請 書				
(1) 受理機關	縣 <input type="radio"/> 地政事務所 <input type="radio"/> 市 <input type="checkbox"/> 跨所申請	資料管轄機關	縣市地政事務所	
(2) 原因發生日期	中華民國 99 年 12 月 25 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 type="checkbox"/> 抵押權登記		<input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/> 標示變更登記		<input type="checkbox"/> 廢棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷 <input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> 變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>		
<input type="checkbox"/>		<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"/>		
附繳 證件	(6) 1. 信託契約書正副本各	1 份	4. 印鑑證明本	1 份
	2. 土地所有權狀	1 份	7.	份
	3. 建物所有權狀	份	8.	份
(7) 委任 關係	本土地登記案之		複代理。	(8) 聯絡 方式
	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	(06) 232-****	
		義務人電話	(06) 232-****	
		代理人聯絡電話	(06) 232-****	
		傳真電話	(06) 232-****	
		電子郵件信箱	***@yahoo.com.tw	

登記事由：所有權移轉登記

登記原因：信託

標示及申請權利內容：詳如契約書



2

信託登記-寫什麼(一)以契約辦理信託



1. 原因發生日期

2. 登記事由/原因

3. 標示及申請權利內容

利內容

4. 申請人欄

4之1：受託人為自然人時

4之2：受託人為法人時



S0700041401

(10) 申	(11) 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	
	權利人 (受託人)	〇〇 股份有限公司		詳	縣市	鄉鎮 市區	村里鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	印
	代理人	張〇〇		詳	如	契	約	書						印
	義務人 (委託人)	張〇〇		詳	如	契	約	書						印鑲章
	代理人	〇〇〇		詳	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	〇〇	代理人印

● 下列情形受託人可以是「法人」：

- 信託業
- 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」

本處理情形以下欄申請請填寫

非信託業記得切結喔！

2

信託登記-寫什麼(一)以契約辦理信託



- 1. 原因發生日期
- 2. 登記事由/原因
- 3. 標示及申請權利內容

4. 申請人欄

4之1：受託人為自然人時

4之2：受託人為非以經營信託為業之法人時

4之3：受託人為抵押權人時



S0700041401

(10) 申	(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	
	義務人	或名稱	年月日		縣市	鄉鎮市區	村里鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	
請	權利人 (受託人)	○○ 股份有限公司		詳	如	契	約	書						印 印
	代表人	茶○○												
	義務人	張○○		詳	加	契	約	書						印鑒章

● 內政部94年10月25日內授中辦地字第0940053723號函
信託財產利益與受託人利益無衝突時，同一不動產標的
之抵押權人得擔任信託行為之受託人
「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，則可准其辦理信託登記。」

以下各欄申請請填寫

地價	通知	異動	交付	歸檔
異動	領狀	通知	發狀	

記得由受託人切結「所受託之信託財產利益與受託人利益確無衝突」喔！

2

信託登記-寫什麼(一)以契約辦理信託

1. 土地、建物標示

2. 信託權利種類



		土地信託契約書				S0700039402														
		建築改良物																		
下列		土地經受託人雙方同意，特訂立				本契約														
建物		受託人				委託人														
土地	(1)坐落	鄉鎮市區	北屯區	北屯區																
		段	開元	開元																
		小段																		
	(2)地號		876	972																
建物	(6)建號		492	559																
	(7)門牌	鄉鎮市區	北屯區	北屯區																
		街路	開元路	開元路																
		段巷弄	333	333																
標	(8)建物坐落	段	開元	開元																
		小段																		
	(9)面積	地號	876	972																
		層	37.58	105.53																
示	(3)面積	(平方公尺)	276	136																
	(4)信託權利種類		所有權	所有權																
	(5)信託權利範圍		全部	全部																
	(13)信託權利價值總金額		新台幣	3000																



2

信託登記-寫什麼(一)以契約辦理信託



- 1. 信託目的
- 2. 受益人
- 3. 信託關係消滅事由
- 4. 信託財產之管理或處分方法
- 5. 信託財產之
- 6. 其他約定

(14) 信託主要條	1. 信託目的： <u>管理、處分信託土地及建物所有權</u>
	2. <u>受益人姓名：張○中</u>
	3. 信託監察人姓名(無者免填)：
	4. 信託期間： <u>自民國105年12月22日起至民國</u>
	5. <u>信託關係消滅事由：信託目的完成。</u>
	6. <u>信託財產之管理或處分方法：受託人依約管</u>
	7. 信託關係消滅時，信託財產之歸屬人： <u>張○</u>

NOTE ~~~~

1. 應包含管理或處分。
2. 受託人縱有管理或處分信託財產權限，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，亦不符信託之本旨。
(內政部92.4.25.內授中辦地字第0920005771號函)
3. 所謂『依信託本旨處分信託財產等』，至少應依下列條件判斷：
 - ① 信託契約之約定
 - ② 信託契約若未有明定，或所定不明確或不完全時，自應依信託目的，亦

336 號)

小叮嚀一(法務部89.8.29法律字第023878號函)

為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要件，俾免有藉信託而為脫法之行為

承叮嚀二(法務部96.1.2法律字第0950045474號函)

- ① 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。
- ② 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。
- ③ 信託關係以信託契約之訂立而發生，信託契約如有爭議，應由當事人循司法途徑解決。



2 信託登記-寫什麼(二) 金融資產信託

申請「不動產資產信託」要檢附什麼文件?



金融資產證券化條例施行細則第19條：

創始機構將最高限額抵押權所擔保之債權，依資產信託證券化計畫或資產證券化計畫信託或讓與，**①檢具主管機關之證明、②債權額決算確定證明書及③相關契約文件者**，其最高限額抵押權即轉為一般抵押權，隨同移轉予受託機構或特殊目的公司，無須債務人或抵押人同意或會同申請移轉登記。

土地登記規則第133條之1第1項：

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信託登記時，為資產信託者，**應檢附①主管機關核准或申報生效文件及②信託關係證明文件**，登記機關辦理登記時→應於登記簿其他登記事項欄記明委託人姓名或名稱。



其他登記事項:(空白)

***** 土地他項權利部 *****

(0001)登記次序:0021-001 權利種類:最高限額抵押權
 收件年期:民國109年 字 號:中士信字第000520號
 登記日期:民國109年03月20日 登記原因:信託
 權利人:臺灣土地銀行股份有限公司
 統一編號:03700301
 住 址:台北市中正區館前路46號

債權額比例:全部*****1分之1*****
 擔保債權總金額:新臺幣15,000,000元正
 擔保債權種類及範圍:擔保債務人對權利人現在(包括過去所負現在尚未清償)及將來在本抵押權設定契約書所定債權最高限額內所負之債務，包括租金、買賣價金、貸款、手續費、票款、墊款、保證債務、應收帳款業務之違約責任。

擔保債權確定日期:民國138年01月23日
 清償日期:依各個債務契約約定。
 利息(率):依各個債務契約約定。
 遲延利息(率):依各個債務契約約定。
 違約金:依各個債務契約約定。
 其他擔保範圍約定: 1. 取得執行名義之費用。 2. 保全抵押物之費用。 3. 因侵權行為或債務不履行而發生之損害賠償。 4. 權利人墊付抵押物之保險費及其按依法定利率之利息。 5. 律師費。

債務人及債務額比例:處江、沖壓精密工業股份有限公司債務額比例全部
 權利標的:所有權
 標的登記次序:0008
 設定權利範圍:*****10000分之1620*****
 證明書字號:109北士字第002054號
 設定義務人:處江

共同擔保地點:秀山段二小段1123-0000
 共同擔保建號:秀山段二小段21491-000 21492-000
 其他登記事項:委託人:中租迪和股份有限公司
 信託財產, 信託內容詳信託專簿:依109年3月13日收件中士信字第000520號辦理。
 (續次頁)

北投區秀山段二小段1123-0000地號
 列印時間:民國110年01月14日10時36分 頁次:000002

00520號辦理。
 本簿最高限額抵押權已確定
 本簿本僅係他項權利個人全部節本,詳細權利狀態請參閱全部謄本

限公務使用

來看看書表範例吧.... 34

(一)土地登記申請書

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

受理機關 (1) 縣○○地政事務所 臺北市	資料管轄機關 地政事務所	原因 (2) 發生日期 中華民國 110 年 1 月 1 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"/> 抵押權登記		<input type="checkbox"/> 設定
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記		<input type="checkbox"/> 清償
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記		<input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容變更 <input type="checkbox"/> 擔保物減少
<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 checked="" type="checkbox"/> 抵押權移轉登記		<input checked="" type="checkbox"/> 信託
(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		
附繳證件	(6) 1.契約書正本各1份 2.印鑑證明1份 3.身分證影本2份	4.主管機關核准函1份 5.債權額決算確定證明書1份 6.特殊目的信託契約書影本1份
(7)委任關係	本土地登記案之申請委託 呂○○ 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) 38***12 義務人電話 (02) 38***11
(9)備註	<div style="border: 2px dashed purple; padding: 5px;"> 本案業經財政部○○年○○月○○日○○○號函核准。 本案已依金融資產證券化條例等相關規定辦理公告或通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。 </div>	

申請登記事由：抵押權移轉登記
登記原因：信託

4.主管機關核准函

金融監督管理委員會 函

受文者：臺灣土地銀行股份有限公司 (代表人黃伯川先生)

發文日期：中華民國108年11月7日
發文字號：金管銀字第1080136990號
送別：普通件
預算及經費條件或擔保期限：無

主旨：發行申報發行「臺灣土地銀行受託經營中租迪和2019證券化特殊目的信託受益證券」不超過新臺幣(下同)66億元一案，同意申報生效，併請依說明修正公開說明書後，始得辦理發行事宜，請查照。

說明：
一、依據金融資產證券化條例第9條，受託機構發行受益證券特殊目的公司發行資產基礎證券處理原則，發行108年9月24日函本會未具文號申報書，及108年10月25日總信證字第1080045258號函辦理。
二、旨揭受益證券發行之公開說明書中檢附專家出具之評估報告及會計師覆核意見書等，應請確實更新並檢附。
三、所發行之優先順位受益證券A券及受益證券B券每張票面金額不足新臺幣壹仟萬元者，受託機構應確認不足新臺幣壹仟萬元之受益證券投資人具備充分之風險承擔能力及專業知能，以避免投資爭議。

5.債權額決算確定證明書

查義務人 盧 於民國(下同) 108 年 1 月 24 日向立書人設定抵押權最高限額新台幣(下同) 1500 萬元整(台北市士林 地政事務所收件 108 年 北投 字第 010870 號抵押權設定在案)以擔保債務人 沖聲精密工業股份有限公司、盧淑卿 對立書人所負之債務在案。今立書人因 而移轉上開立書人對債務人之債權土地銀行股份有限公司之目的，謹依細則第19條及民法第881-12條第一項確定事由之規定，經立書人決算至 最高限額抵押權所擔保之債權金額 1500 萬元整。上開決算債權額業 有不實，立證明書人願負法律責任。

6.特殊的信託契約書

臺灣土地銀行受託經營中租迪和 2019 證券化
特殊目的信託契約

由

創始機構及服務機構：中租迪和股份
及

受託機構及備位服務機構：臺灣土地銀行股份有限公司

於民國 108 年 12 月

協合國際法律事務所
臺北市信義路5段8號5樓

本案業經財政部○○年○○月○○日○○○號函核准。
本案已依金融資產證券化條例等相關規定辦理公告或通知債務人，如有不實，申請人願負法律責任。(內政部訂頒「抵押權信託(含金融資產信託)移轉登記」土地登記申請書填寫說明)

(二)信託契約書

S070000240

土地他項權利(金融資產信託)移轉 契約書
 建築改良物 變更

下列土地建物經權利人雙方同意移轉變更，特訂立本契約：

土地坐落	(1) 鄉鎮市區	中區	中區	以		(5) 建號	69	以		
	段	自由	自由	下		(6) 門牌	鄉鎮市區 中區			
	小段			空		街路	民權路	下		
						段巷弄				
						牌號	號樓	26號	空	

土地標示	(2) 地號	35	35-1	白
	(3) 面積 (平方公尺)	192	43	
	(4) 原設定權利範圍	全部	全部	

金融資產信託

S070000240

(11) 權利種類	抵押權													
(12) 信託總金額	新台幣○○○元整													
(13) 移轉或變更之原因及內容	原因	信託												
	內容	1. 民國 00 年 00 月 00 日收件字第 0000 號抵押權登記 2. 移轉前：委託人 ○○ 銀行股份有限公司 移轉後：受託人 ○○ 股份有限公司												
(14) 信託主要條款	1. 信託目的：依金融資產證券化條例，將抵押權及其擔保之債權信託與受託機構，由受託機構以該資產為基礎，發行受益證券。													
	2. 受益人姓名：依特殊目的信託契約書所載之約定內容為準。住址：依特殊目的信託契約書所載之約定內容為準。													
	3. 信託監察人姓名(無者免填)： 統一編號： 住址：													
	4. 信託期間：自民國 00 年 00 月 00 日起至民國 00 年 00 月 00 日止計 00 年。													
	5. 信託關係消滅事由：依特殊目的信託契約書所載之約定內容為準。													
	6. 信託財產之管理或處分方法：受託人依特殊目的信託契約管理或處分信託財產。													
	7. 信託關係消滅時，信託財產之歸屬人：依特殊目的信託契約書所載之約定內容為準。													
	8. 其他約定事項：依特殊目的信託契約書所載之約定內容為準。													
訂立契約人	(15) 權利人或義務人	(16) 姓名或名稱	(17) 出生年月日	(18) 統一編號	(19) 住所					(20) 蓋章				
	受託人	○○股份有限公司		00000000	縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓	印
	代表人	葉○○							四維路			100		印
	委託人	○○銀行股份有限公司		00000000	台北市	士林區			中正路			600		印鑑章
代表人	王○○												印鑑章	
(21) 立約日期	中華民國 106 年 1 月 1 日													

依金融資產證券化條例，將抵押權及其擔保之債權信託與受託機構，由受託機構以該資產為基礎，發行受益證券

2

信託登記-寫什麼(三)以遺囑辦理信託

土地登記規則第126條：

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。

無遺囑執行人
有繼承人

- ①繼承人
→申請繼承登記
- ②繼承人+受託人
→申請信託登記

有遺囑執行人
有繼承人

- ①遺囑執行人
→申請遺囑執行人
+繼承登記
- ②遺囑執行人+受
託人
→申請信託登記

無繼承人
或繼承人有無不明

- ①遺產管理人
→申請遺產管理人
登記
- ②遺產管理人+受
託人
→申請信託登記

繼承人有無不明，
如果有指定遺囑執
行人時，還要遺產
管理人會同嗎？



無須
訂立契約

遺囑信託屬單獨行為。

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。

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→非遺囑信託。(內政部89年5月3日台內中地字第8908199號函)

來看看書表範例吧.....

內政部110年6月10日台內地字第1100262764號函

(要旨)被繼承人無繼承人或繼承人有無不明，雖已於遺囑中指定有遺囑執行人，且遺囑內容涉及遺贈土地之所有權移轉登記，仍應完成遺囑執行人及遺產管理人登記後，檢附法院准予公示催告之裁定及已將公告資料揭示之相關文件，由遺產管理人及遺囑執行人會同受遺贈人申請遺贈登記

二、旨案為被繼承人之繼承人有無不明，是否需有遺產管理人，遺囑執行人始得依遺囑內容辦理不動產遺產登記，因涉及民法規定遺產管理人及遺囑執行人管理遺產職務疑義，前經本部以110年2月23日台內地字第1100270877號函詢法務部，並經法務部以上開函復略以：「.....依民法第1179條、第1215條規定，遺產管理人、遺囑執行人雖均有管理遺產之權限，但遺囑執行人之任務，係依遺囑之內容執行交付、分配遺產，於無人承認之繼承，在繼承人未經搜索程序確定（民法第1178條）及遺產未經過清算程序確定其範圍（民法第1179條）前，遺囑執行人尚無法依遺囑內容執行。是以，於無人承認繼承時，應由遺產管理人先進行搜索繼承人及清算程序，於債務清償後，再由遺囑執行人為遺囑之執行.....」準此，本案仍應先選定或選任遺產管理人，再由其先進行繼承人之搜索及清算遺產並清償債務後，遺囑執行人始得依遺囑內容進行遺贈物之交付。

三、復查土地登記規則第123條規定：「受遺贈人申辦遺贈之土地所有權移轉登記，應由繼承人先辦繼承登記後，由繼承人會同受遺贈人申請之；如遺囑另指定有遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受遺贈人申請之。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遺贈人申請之。」又依繼承登記法令補充規定第76點規定：「被繼承人死亡時，其繼承人之有無不明者，雖其生前以遺囑指定有遺囑執行人，惟並不能排除民法有關無人承認繼承規定之適用。」是以，被繼承人縱以遺囑表示為遺贈並指定有遺囑執行人，倘涉有無繼承人或繼承人有無不明之情事時，為避免有繼承人未經搜索程序確定及遺產清算程序確定其範圍前，遺囑執行人即執行遺囑內容交付遺贈物，而損及遺產管理完整性之情事，故此類案件應於完成遺囑執行人及遺產管理人登記後，檢附法院准予公示催告之裁定及已將公告資料揭示之相關文件，由雙方會同受遺贈人申請遺贈登記。

（按：原土地登記規則第123條內容已修正）

遺囑信託書表範例~~以遺囑另指定遺囑執行人情形為例

(一)遺囑執行人登記

收日期	年月日時分	收件者章	連件序別 (非連件者免填)	共 3 件	第 1 件	登記費 元	合計 元
件字號	字第 號		書狀費 元	收據 字號		罰鍰 元	核算者

S0700000200-1

土地登記申請書			
(1) 受理機關 臺北市	縣 中山地政事務所 資料管轄機關 中山地政事務所	縣 市 中山地政事務所	(2) 原因發生日期 中華民國 101 年 1 月 1 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"/> 所有權移轉登記 <input type="checkbox"/> 抵押權登記 <input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記 <input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記 <input type="checkbox"/> 標示變更登記 <input checked="" type="checkbox"/> 管理者登記		<input type="checkbox"/> 第一次登記 <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"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <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"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更 <input checked="" type="checkbox"/> 遺囑執行人登記	
(5) 標示及申請權利內容詳如 <input type="checkbox"/> 與均書 <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) 1. 遺囑正影本各 1 份 2. 身分證明文件 1 份 3. 權利書狀 1 份			

申請登記事由：管理者登記
登記原因：遺囑執行人登記

(10) 申請人	(11) 權利人或義務人名稱	(12) 姓名或名稱	出生年月日	統一編號	縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	(16) 簽章
被繼承人	王○○	王○○	101.1.1 歿												
遺囑執行人	張△△	張△△	50.1.1	B112233444	○○	○○			○○				3		印

(二)繼承登記

收日期	年月日時分	收件者章	連件序別 (非連件者免填)	共 3 件	第 2 件	登記費 元	合計 元
件字號	字第 號		書狀費 元	收據 字號		罰鍰 元	核算者

S0700000200-1

土地登記申請書			
(1) 受理機關 臺北市	縣 中山地政事務所 資料管轄機關 中山地政事務所	縣 市 中山地政事務所	(2) 原因發生日期 中華民國 101 年 1 月 1 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 checked="" type="checkbox"/> 所有權移轉登記 <input type="checkbox"/> 抵押權登記 <input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記 <input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記 <input type="checkbox"/> 標示變更登記		<input type="checkbox"/> 第一次登記 <input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input checked="" 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"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <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"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更	

申請登記事由：所有權移轉登記
登記原因：繼承

(10) 申請人	(11) 權利人或義務人名稱	(12) 姓名或名稱	出生年月日	(13) 統一編號	(14) 縣市	(15) 鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	(16) 簽章
被繼承人	王○○	王○○	101.1.1 歿												
繼承人	王一	王一	60.1.1	A123456780	○○	○○			○○				1		
繼承人	王二	王二	62.1.1	A123456789	○○	○○			○○				2		
代位申請人即遺囑執行人	張△△	張△△	50.1.1	B112233444	○○	○○			○○				3	印	

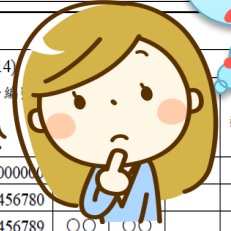
(三)信託登記

收日期	年月日時分	收件者章	連件序別 (非連件者免填)	共 3 件	第 3 件	登記費	元	合計	元
件字號	字第 號					書狀費	元	收據	字號
						罰 錢	元	核算者	

土 地 登 記 申 請 書									
(1)受理機關	縣 中山地政事務所	資料管轄機關	縣 市	(2)原因發生日期	中華民國 101 年 1 月 1 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 checked="" type="checkbox"/> 所有權移轉登記 <input type="checkbox"/> 抵押權登記 <input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記 <input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記 <input type="checkbox"/> 標示變更登記		<input type="checkbox"/> 第一次登記 <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"/> 信託 <input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 消滅 <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"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 其他變更 <input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 其他							
(5)標示及申請權利內容									
(6) 1. 遺囑正副本各 1 份(按附繳) 2. 身分證明文件 1 份 3. 權利書狀 1 份(按用前件)									
(7)委任關係 本土地登記案之申請委託代理。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。									
(9)備註 本案為遺囑信託 委託人：王○○ 信託權利價值：新台幣○○元整									

申請登記事由：所有權移轉登記
登記原因：信託

委託人是被繼承人 OR 繼承人？



(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	鄰	街路	段	巷	弄	號	樓	(16)章
請	權利人	陳○○	66.1.1	C22000000		○○					6	印
	義務人	王一	60.1.1	A123456780		○○					1	
	義務人	王二	62.1.1	A123456789	○○	○○					2	
人	代位申請人 即遺囑執行人	張△△	50.1.1	B112233444	○○	○○					3	印

法務部109.8.20法律字第 10903512770 號：

三、遺囑人以遺囑，將其財產權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。就遺囑信託而言，委託人以遺囑方式設立以立遺囑人(即委託人)死亡時遺囑始發生效力，委託人自身不可能享有信託利益，從而，就遺囑信託以信託利益之歸屬而言，應屬他益信託。遺囑信託之委託人及受益人因非為同一人，自難認為屬貴部訂頒「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」第5點第2項第1款規定及103年9月26日台財稅字第10304619480號令所指之「自益信託」。

委託人 = 立遺囑人 = 被繼承人



小筆記~「遺囑信託」：

- ①需以遺囑為之，使受託人管理信託財產
- ②屬單獨行為，委託人單方意思表示就成立，無須受託人之承諾。(信託法第46條)
- ③委託人死亡後發生效力，委託人為被繼承人，非繼承人。
- ④屬他益信託，不適用自用住宅優惠稅率
- ⑤遺囑生效時，委託人已死亡，信託財產之交付，由繼承人、遺囑執行人或遺產管理人為之。




2 信託登記-登記什麼

土地登記規則第 132 條：

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。

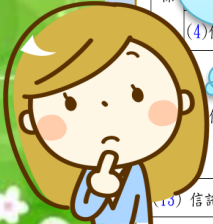
其提供資料內容及申請人資格、閱覽費或複印工本費之收取，準用第24條之1及土地法第79條之2規定。

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**。

		信託專簿 契約書	信託專簿 遺囑	
		第一類	第二類	第三類
申請人	申請	 <p>本人 代理人 債權人 (持法院依強制命令其查報之文件) (要舉證)</p>	 <p>任何人</p>	 <p>本人 代理人 債權人</p>
	資料內容	個人全部	隱匿出生日期+部分姓名+統一編號	隱匿出生日期+統一編號

土地		經 受託人 雙方同意，特 訂立	
下列 土地 建物	鄉鎮 市區	北屯區	北屯區
(1) 坐	段	開元	開元
土 落	小段		
標			
(4) 信託權利範圍			
信託權利範圍	全部	全部	白
(5) 信託權利價值總金額 新台幣 78 萬 8000 元			

怎麼申請閱覽或複印呢？



2 信託登記-注意什麼(一)相關稅費(1/4)

信託-移轉所有權	自益信託	他益信託
土地增值稅	不課徵 (土地稅法§28-3)	不課徵 (土地稅法§28-3)
契稅	不課徵 (契稅條例§14-1)	不課徵 (契稅條例§14-1)
贈與稅	不課徵 (遺產及贈與稅法§ 5-2)	<u>課徵</u> (納稅義務人：委託人) (遺產及贈與稅法§ 5-1)
地價稅	課徵 (納稅義務人：受託人) (與委託人其他土地合併計算) (土地稅法§ 3-1 財政部賦稅署91.10.25台稅三發字第 0910456298號函)	課徵 (納稅義務人：受託人) (與受益人其他土地合併計算) (土地稅法§ 3-1 財政部賦稅署91.10.25台稅三發字第 0910456298號函)
房屋稅	受託人 (納稅義務人：受託人) (房屋稅條例§4)	受託人 (納稅義務人：受託人) (房屋稅條例§4)
印花稅	不課徵 (財政部90.5.4台財稅字第0900450432號令)	課徵 (財政部90.5.4台財稅字第0900450432號令)

2

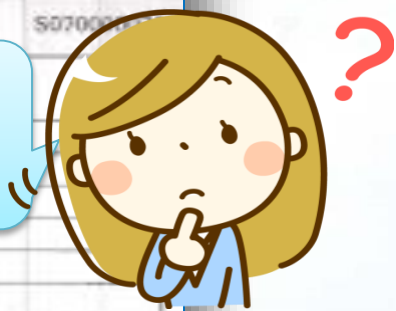
信託登記-注意什麼(一)相關稅費(2/4)

內政部86年12月29日台(86)內地字第8612895號函：

土地所有權因信託行為成立，依信託法規定由委託人**移轉**與受託人之登記案件**無需申報土地移轉現值**，惟仍應檢附**無欠稅(費)證明文件**辦理移轉登記

地價 83/5 82000 10000		土地信託契約書		S07000	
下列土地建物		受託人 雙方同意，特 訂立 本契約：			
(1) 坐落	鎮區 內湖 碧湖 四 467	委託人：[] 受託人：[] 委託人與受託人雙方同意，將坐落內湖區碧湖段四小段467號土地、房屋、車庫及車位(共計11-0)止之不動產，委託受託人辦理信託登記，其信託關係自中華民國86年12月29日開始，至中華民國96年12月29日屆滿。		(6) 建	
(2) 地號	547-2			(7) 鄉鎮街	內湖
(3) 面積 (平方公尺)	1567	(8) 建物坐落	碧湖 27號5樓		
(4) 信託權利種類	所有權	(9) 面積 (平方公尺)	85.64		
(5) 信託權利範圍	1/8 10000	(10) 樓層	五層		
(13) 信託權利價值總金額	新台幣壹佰萬元整	(11) 信託權利			

信託登記都需要查欠嗎?



須查無欠繳稅費



非屬所有權移轉登記，免查欠。(例如：不動產資產信託、地上權信託)

2 信託登記-注意什麼(一)相關稅費(3/4)

信託
土地



信託
房屋



2

信託登記-注意什麼(一)相關稅費(4/4)

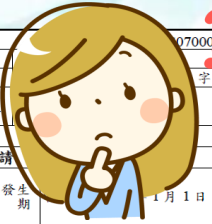
土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第5點：

信託移轉登記，以信託或信託內容變更**契約書**所載**權利價值**為準；非以契約書為登記原因證明文件者，以當事人**自行於申請書填寫**之權利價值為準。

土地信託契約書										
下列土地經委託人雙方同意，特訂立本契約：					S0700039402					
土地坐落	(1) 鄉鎮市區	北屯區	北屯區		(6) 建號	492	559			
	段	開元	開元			(7) 門牌	鄉鎮市區	北屯區	北屯區	
	小段					街路	開元路	開元路		
						巷弄	333	333		
地號	(2) 地號	876	972	以	(8) 建物坐落	段	開元	開元		
						小段				
	(3) 面積 (平方公尺)	276	136	下		(9) 面積 (平方公尺)	地號	876	972	以
						地面層	37.58	105.53	下	
標示	(4) 信託權利種類	所有權	所有權	空	(10) 附屬建物	地下二層	44.78	114.38	空	
	(5) 信託權利範圍	全部	全部	白		地面平騎樓		18.00	白	
						共計	82.36	273.91		
						(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 78 萬 8000 元整								

收日期	年月日時分	登記費	元
件字號	字第號	字號	字號
(1) 受理機關		縣 中市	
(3) 申請登記事由 (選擇打V一項)		臺北市	
<input type="checkbox"/> 所有權第一次登記		<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"/> 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"/> 沉悶 <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		4. 遺囑正影本各1份(採用前件)	
		5. 身分證明文件1份	
(7) 委任關係		本土地登記案之申請委託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，代理人(受託人)願負法律責任。	
(9) 備註		本案為遺囑信託 委託人：王○○ 信託權利價值：新台幣○○元整	
(8) 聯絡方式		權利人電話 義務人電話 代理人聯絡電話 傳真電話 電子郵件信箱 不動產經紀業名稱及統一編號 不動產經紀業電話	

有沒有例外免繳登記規費的情形?



書狀費不能免繳喔!!

金融資產證券化條例施行細則第18條第2項：
金融資產證券化條例第38條第1項第2款所稱登記規費，指登記費。



2 信託登記-注意什麼(二) 積極信託？

我已經積極念書了....
只是考運不好啦！



兒子，才考80分，
你要積極努力讀書！

每天工作10小時
我已經很積極了！

薪水只有30000元，
為了我們未來
你要積極去賺錢！



積極OR消極？誰說了算？



積極信託→可以登記
消極信託→不可以登記



信託目的只有管理運用，可以嗎？



改成積極管理，可以嗎？

大安地政



再信託給第三人，可以嗎？



建成地政

切結非消極信託，可以嗎？



松山地政

信託目的為清償債務，可以嗎？



古亭地政

中山地政

受託人依委託人指示處理信託事務，可以嗎？



案件花樣那麼多，
怎麼管才好呢.....

2

信託登記-注意什麼(二之一)積極信託 VS 消極信託

信託法第22條：

受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。

(立法理由)

本條係規定受託人執行職務時應遵守之基本義務。按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。從而其注意義務不能以與處理自己事務同一注意為已足，應課以善良管理人之注意處理信託事務之義務。

法務部92.10.6.法律字第0920038921號函

按信託法第一條規定：「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。」準此，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，似不符合信託法第一條所規定「受託人依信託本旨管理或處分信託財產」之要件，從而應非屬我國信託法上所稱之信託。

①積極信託=以善良管理人之注意處理信託事務+依信託本旨積極實現信託目的→信託法所指之信託

②消極信託=受託人僅為信託財產之形式所有人+對信託財產無管理或處分之權限→不得成立信託關係



2

信託登記-注意什麼(二之二)消極信託 VS 指示信託

信託契約書內容

二、信託目的：信託目的為基於受益人及歸屬人利益，委託**管理**、**維護**信託財產。

三、信託內容

(三) 受託人有權在信託期間內經受益人備查後，出租信託財產

(四) 受託人得經受益人及歸屬權利人**同意**，出售信託財產或變更管理方式。

(五) 受託人不得就信託財產設定負擔，但經委託人及受益人全體**同意**時不在此限。



信託目的(無處分)≠信託內容(有處分)，可以嗎？

未完全授與處分權，處分時須經受益人同意，這樣可以受理嗎？

法務部92.10.6.法律字第0920038921號函

茲就委託人所登記名義之下列不動產，同意將財產依照信託法規定，登記在受託人名下，以茲共同信守：
信託標的：

按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，與前開所述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。

四、綜上所述，本件信託契約條款既已約定受託人於經受益人或委託人之同意後，得對於信託財產為出租、出售或設定負擔，參酌上開說明，似屬事務委託（指示委託）類型，仍得成立信託關係。

受託人僅須依指示為處分 → 指示(事務)信託 → 得成立信託關係

受託人完全無管理或處分權 → 消極信託 → 不得成立信託關係



2

信託登記-注意什麼(二之三) 信託登記後再信託，可以嗎？

內政部88年7月12日台內地字第8807892號函：

案經函准法務部88年6月17日法律字第021755號函略以：「(一)按信託法第一條規定：『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。』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財產權為中心之法律關係(本法第1條立法理由一參照)。

①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(本法第22條立法理由一參照)。依本法第1條及第22條規

②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。準此，以清償債務為目的所為之消極信託，似非本法之所許，合先敘明。(二)次按，信託財產有其獨立性，名義上雖屬受託人所有，惟並非其自有財產，係與受託人之自有財產分別獨立(本法第10條、第11條立法理由一依參照)，

③受託人須依信託本旨管理或處分信託財產，故受託人似不宜自為委託人而將委託財產之全部或一部再為信託。(三)再按，本法第34條前段規定：『受託人不得以任何名義，享有信託利益。』受託人為負有依信託本旨，管理或處分信託財產義務之人；受益人為享有信託利益之人

④如受託人兼為同一受託利益之受益人，則其應負之管理義務將與受益權混為一體，易使受託人為自己之利益而違背信託本旨之行為，故原則上，受託人不得兼為受益人，更不得假管理或處分財產之便，以任何名義享有信託利益(本法第34條立法理由一參照)。(四)綜上所述，本件受託人以部分信託土地再辦理信託登記，宜請參酌前述意見審酌之。另依本法規及信託法理，委託人將其財產權移轉，涉及贈與稅、土地增值稅等稅捐之課徵，宜請一併注意有關稅法之規定。」本部同意上開法務部意見。

受託人將信託財產再信託→受託人無積極管理或處分權限→消極信託



2

信託登記-注意什麼(二之四) 信託登記後委託第三人代為處理，可以嗎？

信託法第25條：

受託人應自己處理信託事務。但信託行為另有訂定或有不得已之事由者，得使第三人代為處理。

內政部90年11月30日台內中地字第9018612號函：

法務部90年11月26日法律字第000727號函以：「按信託法第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。』信託係以當事人間之信賴關係為基礎，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（信託法第22條立法理由一參照）。是以，依信託法第1條及第22條規定，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，前經本部88年6月17日法律字第021755號函釋在案①。本件原信託財產之受託人王○○自為委託人，將信託財產信託給○○○企業銀行股份有限公司，則原受託人王○○實際上就信託財產已無管理權限，依上開說明，即屬消極信託，且非為我國信託法所認之信託。至信託法第25條規定：『受託人應親自處理事務。但信託行為另有訂定或有不得已之事由者，得使第三人代為處理。』查其立法意旨，係指受託人無法親自處理信託事務，而於信託行為另有訂定或有不得已之事由時，例外得使第三人代為處理信託事務，受託人與第三人間並未有財產權之移轉。準此，信託法第25條尚不得解釋為受託人得自為委託人就原信託財產再為信託之依據，併予敘明。」本部同意上開法務部意見。

住海邊嗎？



心得是.....

信託契約另有約定 + 未移轉財產權 + 第三人代為處理信託事務

信託契約另有約定 + 移轉財產權給第三人(新的受託人)



2

信託登記-注意什麼(三)受託人=受益人，可以嗎？

Q1

受託人A，受益人A



信託法第34條(前段)：
受託人不得以任何名義，享有信託利益



Q2

受託人A，受益人A
受益人B
受益人C



信託法第34條(後段)：
與他人為共同受益人時，不在此限。

眉角那麼多.....
要怎麼審查呢？

但是，真的都可以嗎？



2

信託登記-注意什麼(三之一)受託人=受益人(孳息)

受託人為受益人之一，
這樣可以嗎？

信託契約書內容

- (一)委託人：兒子
- (二)受託人：母親
- (三)受益人：
 - 1、孳息受益人(孳息受益權利價值為新台幣632,199元)：母親99/100+兒子1/100
 - 2、本金受益人(本金受益權利價值則為新台幣1,632,634元)：兒子



法務部91.11.26.法律字第0910042147號函

二、按信託法第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。」其立法理由係因受託人為負有依信託本旨，管理或處分信託財產義務之人；受益人為享有信託利益之人。①如受託人兼為同一受託利益之受益人，則其應負之管理義務將與受益權混為一體，易使受託人為自己之利益而為違背信託本旨之行為。②故原則上，受託人不得兼為受益人，更不得假管理或處分財產之便，以任何名義享有信託利益。合先敘明。

三、又信託行為中訂定，信託關係存續期中，信託財產孳息由特定受益人享有，信託關係消滅時，信託財產原本由其他受益人享有之情形，該享有信託財產孳息之人，稱為「孳息受益人」；享有信託財產原本之人，稱為「原本受益人」。③本件受託人係委託人之母親，就信託本旨而言，應無脫法行為之意圖，且受託人僅為孳息為受益人中之一人，其雖享有孳息利益之百分之九十九，惟尚無受益比例顯不相當問題(參照附件之土地登記申請書，本件之孳息受益權利價值為新台幣陸拾參萬貳仟壹佰玖拾玖元整，本金受益權利價值則為新台幣壹佰陸拾參萬貳仟陸佰參拾肆元整)。至信託法第34條但書中之「他人」，自包括委託人以自己為受益人之情形在內。

本案：

①受託人**非**唯一受益人，係與委託人為共同受益人

②受益比例**無**顯不相當之情形(委託人仍享有本金受益權)

→未違反信託法第34條規定

但是顯不相當.....



2

信託登記-注意什麼(三之二)受託人=歸屬人之一 &歸屬比例顯不相當

法務部94年7月26日法律字第0940023735號函：

二、按「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。」及「信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於前條歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。」分別為信託法（以下簡稱本法）第34條、第65條及第66條所明定。準此，信託關係消滅時歸屬權利人依法視為受益人，則本件委託人與受託人間訂立之信託契約記載，信託關係消滅時，信託財產歸屬權利人雖為受託人與另一歸屬權利人，然該項記載之信託行為有否本法第5條第1款所定其目的違反強制或禁止規定之情形？仍須依有否違反本法第34條規定加以判斷。

三、承上，該條立法意旨係受託人為負有依信託本旨，管理或處分信託財產義務之人；受益人為享有信託利益之人，如受託人兼為同一受託利益之受益人，則其應負之管理義務將與受益權混為一體，易使受託人為自己之利益而為違背信託本旨之行為，故原則上，受託人不得兼為受益人，更不得假管理或處分財產之便，以任何名義享有信託利益。本件受託人與另一人雖為共同歸屬權利人（視為共同受益人），惟依來函所附資料，受託人享有歸屬比例為672/10000，另一歸屬權利人則為1/10000（全部信託財產為土地673/10000），故歸屬權利人間（視為共同受益人）之受益比例顯不相當，已違反本法第34條之規定（參照本部91年11月26日法律字第0910042147號函）。



受託人為單一受益人？
受託人與他人為共同受益人？

→受託人與他受益間受益比例相當



→受託人與他受益人間受益比例顯不相當(過大)，易使受託人為自己之利益而為違背信託本旨之行為



2

信託登記-注意什麼(三之三)受託人=受益人之一 + 信託契約未明定比例

信託契約書內容

- (一)委託人：鄭○○
- (二)受託人：張○○
- (三)受益人：張○○、沈○○
- (四)信託財產歸屬權利人：張○○、沈○○



受託人=受益人之一=歸屬人之一，比例也未敘明，這樣可以嗎？

法務部100.1.31法律字第0999039141號函

二、按「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。(第1項)受益人得拋棄其享有信託利益之權利。(第2項)」、「民法第二百九十四條至第二百九十九條之規定，於受益權之讓與，準用之。」分別為信託法第17條及第20條所明定。準此，受益人乃因信託行為而享有信託利益之人，受益人無須為任何意思表示，即得於信託成立時當然享受信託利益，且此一權利，兼具對受託人給付請求權之債權性質，而為財產權之一種，原則上應許其融通(信託法第17條及第20條立法理由、96年度台上字第844號判決參照)。從而①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②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，則按人數平均享受其信託利益③本件受託人與他人1人為共同受益人，惟信託契約書未約定各共同受益人之受益比例，依上開說明，為利行使信託利益給付請求權、受益權拋棄或讓與等權利，受益人間應按人數平均享受其信託利益。



①信託契約有約定各受益人之受益比例→依其約定比例判斷
是否有違信託法第34條規定

②信託契約未約定各受益人之受益比例→按人數平均分配

2

信託登記-注意什麼(三之四)受託人=歸屬人

內政部91年12月9日台內中地字第0910018867號函：

案經函准法務部91年10月8日法律字第0910036555號函、91年11月22日法律決字第0910044160號函略以：「.....三、按『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。.....』

『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。』分別為信託法第5條第1款及第34條所明定**①本件委託人與受託人間訂立之信託契約記載，信託關係消滅時，信託財產歸屬權利人為受託人，且無其他共同受益人，已違反上開規定**（另參照本部88年6月17日法律字第021755號函）

四、查土地登記規則第134條第1項及第2項規定：『登記人員或利害關係人於登記完畢後，發現登記錯誤或遺漏時，應申請更正登記。登記機關於報經上級地政機關查明核准後更正之（第1項）。前項登記之錯誤或遺漏，如純屬登記人員記載時之疏忽，並有原始登記原因證明文件可稽者，上級地政機關得授權登記機關逕行更正之（第2項）。』故違反本規定時，登記機關應報經上級機關核准或依授權逕行更正登記，屬『更正登記』事項。

②依行政院81年度判字第1169號裁判認為，除依土地登記規則第134條所定登記錯誤或遺漏，係因登記事項與登記原因文件所載之內容不符，而依規定由該管上級機關核准或授權由登記人員逕為更正之情形外，不得以發現登記之原因有瑕疵，逕為塗銷登記。否則同規則第7條所指依本規則登記之土地權利，.....非有法律上原因，經法院判決塗銷確定者，登記機關不得為塗銷登記，即無適用之可能。五、至於本件違反信託法規定所為之所有權移轉登記及信託登記，登記機關得否依職權逕予辦理塗銷登記乙節，

依土地登記規則第141條第1項第1款規定，依本規則登記之土地權利如純屬登記機關之疏失而錯誤之，得由登記機關逕行塗銷。權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣（市）地政機關查明核准後，逕行塗銷其所有權移轉登記。79號解釋「私有農地所有權之移轉，.....登記機關既應就所提自耕能力證明書時，其原先所有權移轉登記所據『具有自耕能力』之事由，已失所附麗，原登記機關應依職權逕行塗銷前此准予登記之處分，逕行塗銷其所有權移轉登記。」

③本案信託登記，既依委託人與受託人間之土地權利信託契約書辦理，並已登記為受託人所有，登記機關應依土地登記規則第7條規定始得辦理塗銷信託登記。

①受託人=歸屬人，屬信託法第34條禁止規定→無效

②本案雖違反信託法之規定，已受理之信託登記不得逕予塗銷登記

③須依土地登記規則第7條規定，經法院判決確定才可以塗銷登記



可以依行政程序法第117條規定辦理撤銷嗎？

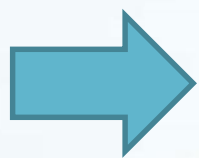


2

信託登記-注意什麼(四) 外國人.大陸人 VS 信託登記



外國人



外國人在我國取得
土地權利作業要點



大陸人



大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法

他們碰上信託
該怎麼辦呢?



2

信託登記-注意什麼(四之一)受託人=外國人

法務部91.12.6法律字第 0910046131 號函：

外國人在我國原則上雖亦得為信託的受託人，但法令對外國人持有某種財產權設有特別限制規定者，外國人不得為該財產權的受託人。

土地法 §18

- ①取得
- ②設定

要平等

以依條約或其本國法律，中華民國人民得在該國享受同樣權利者為限

土地法 §17

- ①非繼承的取得
- ②設定
- ③租賃

限制地

不得移轉、設定負擔或租賃於外國人土地類型：

- 1.林地
- 2.漁地
- 3.狩獵地
- 4.鹽地

土地法 §19

取得

合用途

- 1.住宅
- 2.營業處所、辦公場所、商店及工廠
- 3.教堂
- 4.醫院
- 5.外僑子弟學校
- 6.使領館及公益團體



內重大建設、或農牧經營並經中央目管機關核准

土地法 §20

- ①依§19需要的取得
- ②變更新用途
- ③繼承以外之移轉

依程序

外國人可以當委託人嗎？

- 1.地政事務所受理登記(核准函+計劃書)
- 2.直轄市、縣(市)政府核准(簡報表+核准函+計劃書)
- 4-1通知地政事務所辦理登記
- 4-2報內政部備查(簡報表+核准函+計劃書)

①關於委託人之資格，信託法並未明文規定；惟委託人係信託關係之創設人，且須為財產權之移轉或其他處分，故委託人自須具有行為能力始得為之。準此，有行為能力之外國人，除法律另有規定外，得為信託關係之委託人。

(法務部92.7.15法律字第 0920028467 號)

②土地法17-19→免審查，土地法20→要核准



2

信託登記-注意什麼(四之二)受託人=大陸人

臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條：

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。但土地法第十七條第一項所列各款土地，不得取得、設定負擔或承租。

§ 4

- ①取得
- ②設定

限制人

- ①不得擔任大陸黨務、軍事、行政或具政治性職務或為成員
- ②不得受贈取得
(內政部92年7月18日台內地字第0920010567號)
- ③臺灣地區人民不得買賣、設定或贈與方

§ 2

- ①取得
- ②設定

限制地

- 不得取得、設定土地：
- ①土地法第14條第1項或第17條第1項各款
 - ②依國家安全法及其施行細則一定範圍之地
 - ③要塞堡壘地帶法一定範圍之地

§ 7-9

- ①取得
- ②設定

合用途

- 自然人：
- ①住宅(1戶+單獨取得為限)
 - ②建物總戶數10%為限
(內政部104年3月19日台內地字第1040404695號令)
- 法人：
- ①業務人員居住之住宅

§ 6、8、9

- ①取得
- ②設定
- ③移轉

依程序

- ①從事有助於臺灣地區整體經濟或農牧經營之投資應先經中央目的事業主管機關同意
- ②向直轄市、縣(市)政府申請審核
- ③報請內政部許可
- ④向地所申請登記

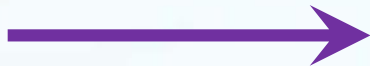
結論：

- ①大陸人當受託人→OK，但是小有疑惑.....
- ②許可辦法第4條→無大陸黨政軍身分
- ③土地法第17條土地→不可以是信託財產
- ④許可辦法第7~9條→信託條款要符合
- ⑤臺灣地區與大陸地區人民關係條例第69條→依程序許可



2

信託登記-注意什麼(五)信託財產的特別關照



農業發展條例



農業發展條例



國軍老舊眷村改建條例



公寓大廈管理條例

2

信託登記-注意什麼(五之一)信託財產=農舍



委託人

簽訂
信託契約



農舍



受託人

信託財產為農

所以.....
要滿5年 + 無自用
農舍證明文件



內政部103年8月6日內授中辦地字第1036036743號函：

「以農業發展條例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項規定須滿5年始得移轉之限制。」

內政部98年10月16日內授中辦地字第0980050813號函：

本案經函准行政院農業委員會98年10月9日農授水保字第0981843346號函略以：「依據本會96年3月14日農授水保字第0961848173號函，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。」本部同意上開意見。

行政院農業委員會96年3月14日農授水保字第0961848173號函：

「有關農舍與其坐落用地併同辦理移轉時，承受人資格之審核之處理原則：農舍與其座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；辦理移轉時承受人應檢具（一）稅捐稽徵單位開具申請人之房屋財產歸戶查詢清單。（二）申請人房屋財產歸戶查詢清單之所有房屋使用執照影本。（三）申請人切結無自用農舍文件等3項文件供地政單位審查。」



2

信託登記-注意什麼(五之二)信託財產=耕地(1)

公職人員財產申報法第7條：

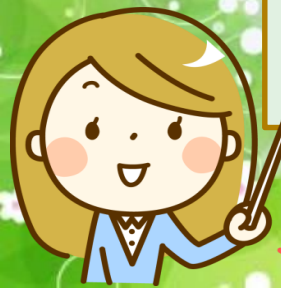
總統、副總統、行政、立法、司法、考試、監察各院院長、副院長、政務人員、公營事業總、分支機構之首長、副首長、直轄市長、縣(市)長於就(到)職申報財產時，其本人、配偶及未成年子女之下列財產，應自就(到)職之日起三個月內信託予信託業：

一、不動產。但自擇房屋(含基地)一戶供自用者，及其他信託業依法不得承受或承受有困難者，不包括在內。

內政部95年10月14日內授中辦地字第0950052080號函：

案經函准法務部95年9月25日法政字第0950028232號函略以：「.....委託人將財產權移轉或為其他處分，為信託關係成立之要件。本件有關耕地所有權人欲將耕地信託予他人者，仍應踐行耕地所有權移轉登記之程序，始可成立信託關係，縱權利移轉之原因登記為「信託」，仍無礙該信託登記屬所有權移轉登記之本質。.....政務人員本人、配偶、未成年子女不動產，應信託予信託業，該規定之『不動產』固應包括所有之不動產，惟如其他法規對此另有規定，自應從其規定。農業發展條例第33條規定：私法人不得承受耕地。但符合第34條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限，係耕地承受之特別規定，而此之耕地承受依前揭說明應包括移轉所有權之信託，是耕地不得信託予私法人之信託業，此部分之信託登記地政機關不應受理。」

即使是辦理公職人員信託，信託業仍不得承受耕地喔！



2

信託登記-注意什麼(五之二)信託財產=耕地(2)

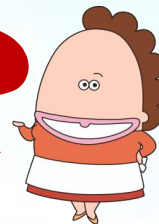


委託人：
○○公司



1.委託人於89年前購入，
89年後經變更為耕地

2.信託
(委託人=受益人=歸屬人)



受託人

內政部97年6月10日內授中辦地字第0970046277號函：

案經函准行政院農業委員會97年6月5日農企字第0970128463號函略以「.....按『私法人不得承受耕地。但符合第34條規定之農民團體、農業企業機構或農業試驗研究機構經取得許可者，不在此限。』及『信託行為，有左列各款情形之一者，無效.....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。』農業發展條例第33條及信託法第5條第4款定有明文，依來函所述案例事實^①本案○○開發股份有限公司（私法人）不得自為承受耕地信託行為之受益人，如為之，依上開信託法第5條第4款規定，應屬無效。且本案信託行為涉有財產權移轉，如有約定信託財產之歸屬為委託人德安開發股份有限公司者，於信託關係消滅後，涉及耕地所有權移轉登記時，則仍受農業發展條例第33條規定之限制。」是以^②有關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，仍應受農業發展條例第33條規定之限制。

本案土地既經變更為耕地，歸屬人如依農業發展條例第33條規定為不得承受耕地之私法人→不得為信託歸屬人

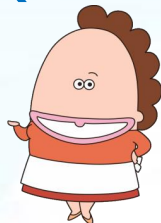
2

信託登記-注意什麼(五之二)信託財產=耕地(3)



委託人：○○寺廟

1. 信託



受託人

2. 購買耕地

暫以主任委員為受益人

法務部94.1.27法律字第 0930050229 號：

信託法第5條第4款規定：「信託行為，有左列各款情形之一者，無效：.....4.以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者。」信託以移轉或處分財產權為前提並為受益人之利益或為特定人之目的而存在 ①故受益人者，為享有信託利益之人，對於受讓財產權所應為之移轉行為，如受益人依法不得為受讓人，該信託行為無效 ②本件私法人（委託人）以信託財產購置耕地為信託目的而成立信託，並暫以私法人（委託人）之管理主任委員為原本受益人（如法令該土地使用分區變更得由私法人承受耕地時，變更原本受益人為委託人），該受益人雖為自然人，形式上似無違農業發展條例第33條之規定，惟究其實質，該受益人乃委託人之管理主任委員，於其職務行使上，與委託人具有不可分之關係，故在效果上誠屬私法人之變形。另一方面 ③農業發展條例第 33 條規定之立法目的，主要為防止財團炒作土地而從中牟利 ④該暫以私法人（委託人）之管理主任委員為原本受益人之信託行為，並參見所附當事人間信託契約書所載「管理主任委員就承受該不動產後，應視為○○市○○○○堂之財產」等文字，似屬為規避上開立法目的所為之脫法行為。綜上說明 ⑤本件信託行為實質上已違反信託法第5條第4款之規定應認無效。

內政部 94.3.14 內授中辦地字第 0940043017 號函：

私法人(委託人)成立信託關係後，受託人依信託法9條規定，以「信託取得」耕地，並暫以該私法人(寺廟)之主任委員為受益人，約定如法令或該土地使用分區變更得由私法人承受耕地時，則變更原本受益人為委託人。係屬規避農業發展條例第33條立法目的之脫法行為，違反信託法第5條第4款之規定，應認無效，登記機關應不予受理。



2 信託登記-注意什麼(五之三)信託財產=眷改條例配售房屋

眷村



國軍老舊眷村改建條例第24條：

由主管機關配售之住宅，除依法繼承者外，承購人自產權登記之日起未滿五年，**不得**自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換。
前項**禁止處分**，於建築完工交屋後，由主管機關列冊囑託當地土地登記機關辦理土地所有權移轉登記及建築改良物所有權第一次登記時，並為**禁止處分之限制登記**。

***** 建物所有權部 *****

(XXXX)登記次序：XXXX

登記日期：民國XXX 年XX 月XX 日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國XXX 年XX 月XX 日

所有權人：○○○○○○○○○

出生日期：○○XXX 年XX 月XX 日

統一編號：XXXXXXXXXX

住址：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

權利範圍：○○○○分之XXXX

權狀字號：XXX○○○字第XXXXXX 號

其他登記事項：本案依國軍老舊眷村改建條例第24條規定，除依法繼承者外，承購人自產權登記之日起未滿五年，不得自行將住宅及基地出售、出典、贈與或交換。

可以辦理信託登記嗎？



2 信託登記-注意什麼(五之三)信託財產=眷改條例配售房屋

土地登記規則第136條：

土地法第78條第8款所稱限制登記，謂**限制登記名義人處分其土地權利所為之登記**。
前項限制登記，包括預告登記、查封、假扣押、假處分或破產登記，及**其他依法律所為禁止處分之登記**。

內政部96年3月26日內授中辦地字第0960043346號函：

一、按「.....四、次查信託目的為『管理、運用及處分信託財產』，若委託人依信託本旨約定**受益人為本人（即自益信託）**，並於**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』**即與眷改條例第1條照顧原眷戶宗旨及第24條眷宅禁止處分之規定無違，**得依法辦理『信託登記』**。.....」為國防部96年3月19日昌易字第0960005009號函所明釋。

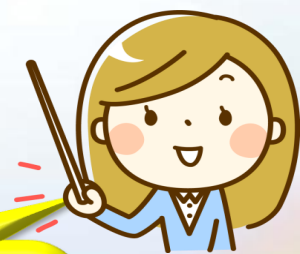
②

- (14) 信託主要條款
- 信託目的：**管理、運用及於法定禁止處分居滿後之信託財產處分。**
 - ① 受益人姓名：**張○中** 住址：台南市北區新勝里開元路2段899號
 - 信託監察人姓名(無者免填)： 住址：
 - 信託期間：自民國105年12月22日起至民國115年12月21日止計10年
 - 信託關係消滅事由：信託目的完成。
 - 信託財產之**管理或處分**方法：受託人**依**管理、運用及於法定禁止處分居滿後之信託財產處分。
 - 信託關係消滅時，信託財產之歸屬人：**張○中**
 - 其他約定事項：

訂立契	(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							
			受託持分	委託持分			縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號
	受託人	陳○二	全部		38.9.25	D101240002	台南市	北區	新勝		開元路	1		168
	委託人	張○中		全部	40.1.15	D101240001	台南市	北區	新勝		開元路	2		899

所以要符合.....

- ① 自益信託
- ② 信託目的載明『管理、運用及於法定禁止處分居滿後之信託財產處分』



信託登記-注意什麼(五之四)信託財產=區分所有建物，土地贈與+建物信託

內政部91年910日台內中地字第0910085083號：

二、按「區分所有權人除法律另有限制外，對其專有部分，得自由使用、收益、處分，並排除他人干涉。專有部分不得與其所屬建築物共用部分之應有部分及其基地所有權或地上權之應有部分分離而為移轉或設定負擔。」、「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。…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。」分為公寓大廈管理條例第四條第二項、信託法第一條暨第五條所明定。

三、查公寓大廈管理條例第四條第二項規定，係為落實「建物基地權利一體化」之政策。而信託者，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。旨揭所詢事項，雖因信託財產之受託人與因贈與取得所有權兩者為同一人，惟其性質分別為「自有財產」與「信託財產」，其性質有別，故區分所有建物以信託移轉而其基地以贈與移轉登記予同一人時，與公寓大廈管理條例第四條第二項規定不符，登記機關應不予受理登記。

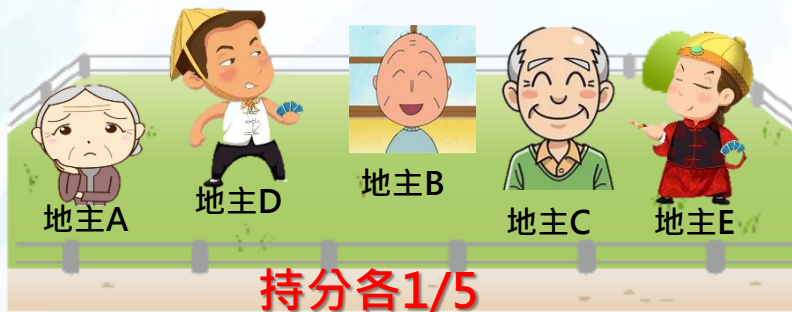


①區分所有建物+應分擔基地持分一起信託→OK

②區分所有建物OR應分擔基地持分其中之一去信託→X

2

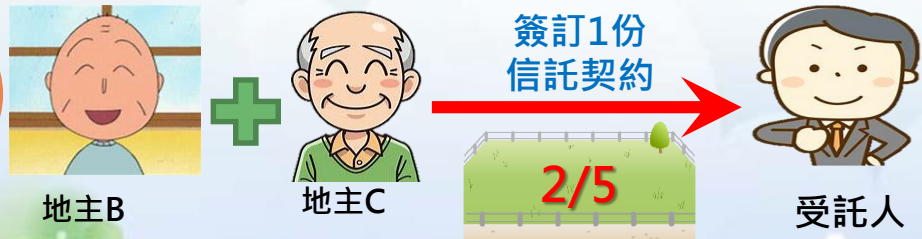
信託登記-注意什麼(六)土地法第34-1 VS 信託登記



Q1



Q2



2

信託登記-注意什麼(六之一)信託登記可以依土地法第34-1規定辦理？



內政部88.1.21台內地字第8714050號函：

- ①信託亦屬處分行為之一種
- ②為促進共有土地利用+簡化共有關係+對多數共有人權利保障之立法意旨+配合都更以信託方式為之，以促進共有土地之再開發利用→多數共有人得依土地法第34條之1第1項之規定以自益信託方式申辦權利變更登記
- ③贈與等無償處分行為之他益信託→不可以

內政部91.11.26.台內中地字第0910016580號令：

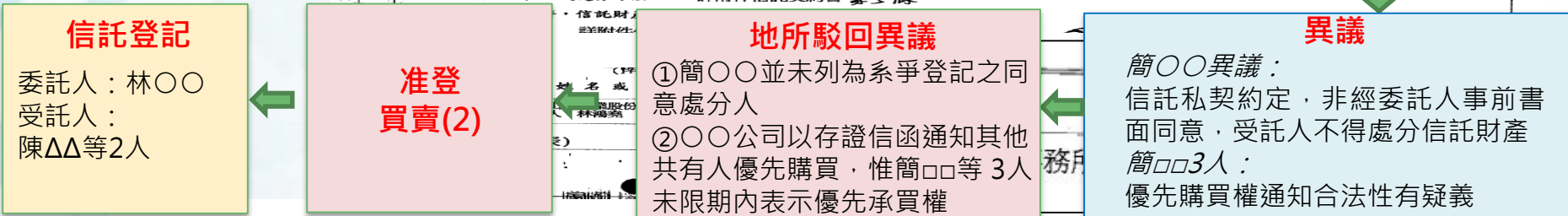
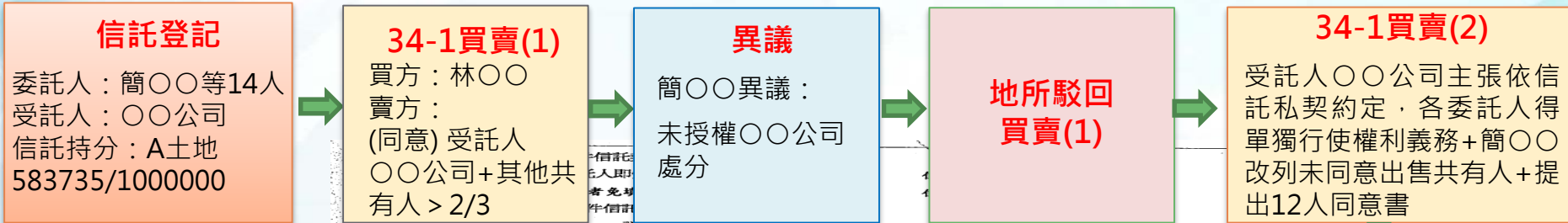
- ①當事人間成立之信託關係，以委託人與受託人具有強烈信賴關係為其基礎
- ②土地法第34條之1為信託法公布施行前所作之規定，因而土地法規定之「處分」定義，尚無包括信託行為在內
- ③不論分別共有或共同共有之部分共有人，自不得依土地法第34條之1規定為信託行為及申辦不動產信託登記

93.8.2修正土地法第三十四條之一執行要點第3點：

本法條第一項所定處分，以有償讓與為限，不包括信託行為及共有物分割

2

信託登記-注意什麼(六之二)受託人可以依土地法第34-1規定處分信託財產？



三、本合建專案申請之各種建築執照相關手續，委託人同意由受託人僱請專業人士辦理相關手續，受託人配合用印。

受託人土地法第34-1規定處分信託財產→OK
但是.....
要符合信託約定條款約定內容喔！

辦錯了.....

2

信託登記-信託後之處理(一)信託登記+抵押權設定



困擾....

先設定，再信託
先信託，再設定



抵押權人=受託人，信託法第35條？

可以辦登記嗎？



地政人員



糾結....

抵押權人=受託人？信託法第34條？
混同？民法第762條、信託法第14、35條？
雙方代理？民法第106條？



八卦一下.....
看看他們怎麼說.....

1 本部前於88.10.20參與內政部研商「土地登記規則修正草案」會議時，曾就受理土地信託登記之申請，究應採形式審查或實質審查問題，列舉各種情形，促請內政部於法規中明定，並提出書面意見，惜似未受到重視。



法務部

實質
審查

2 本部以為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要件，俾免有藉信託而為脫法之行為者；而在信託關係存續期間，對於有就信託條款之記載事項，變更或補充之申請者（如申請變更受益人或申請變更信託財產之管理方法），則應審查該申請人是否為信託申請之人，其申請之事項是否有違信託法之規定等，以保護信託財產及受益人權益。

3 信託契約之訂立而發生，信託契約如有爭議，固應由當事人由循司法途徑解決，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「本案信託確符合信託法相關法令規定辦理」，專法登記實務，宜請貴部參酌上開說明，本於職權審認之。



看看我們糾
結的過程.....

1 登記機關所得審查者，僅限於權利變更登記之適法與否？至該信託是否合於信託法之規範，登記機關實無法詳實審查，實務上，造成不少違法信託闖關成功並衍生後續處理之困擾。

2 信託登記實施至今，基層登記機關因信託審理之法令執行疑義報部請示者不勝枚舉，常因信託衍生之案情需報部解釋耽誤登記而引發民怨。

3 信託內容多變，登記機關審查上確有其困難處。

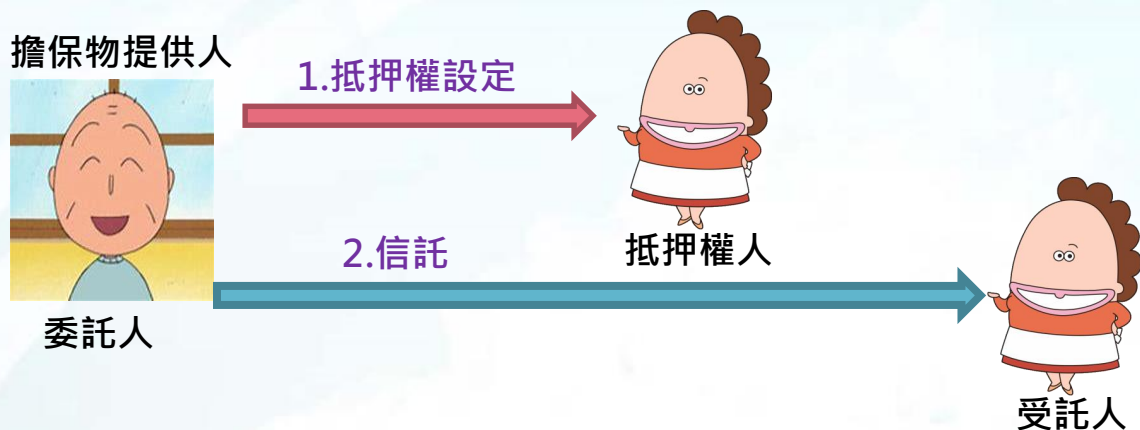
4 信託案件之處理，由申請人自行負責其信託內容之適法性，登記機關不再干涉其契約內容，由申請人自行於申請書適當欄記明「本案信託確符合信託法相關法令規定辦理」，即准予登記。

形式
審查

內政部

2

信託登記-信託後之處理(一之一)先設定再信託，受託人=抵押權人

法務部91年8月27日法律字第0910030114號函：

「信託財產名義上雖屬受託人所有，實質上乃為與受託人之自有財產獨立之特殊財產。.....債權人兼抵押權人身分.....法理上固無不可，惟在受託期間，是否會置信託財產利益與受託人自身利益於可能衝突立場，以及是否會妨礙其他債權人權利之行使，宜請.....本於權責依法審酌。」

內政部94年10月25日內授中辦地字第0940053723號函：

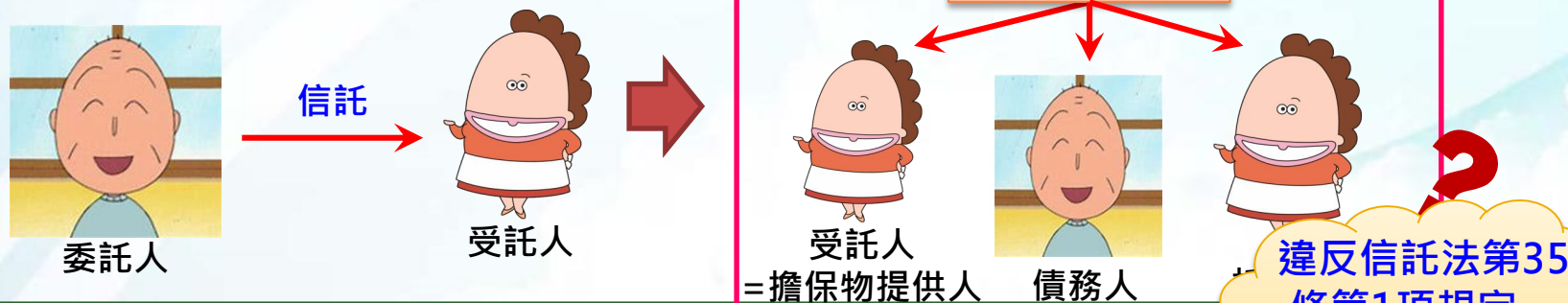
信託財產利益與受託人利益無衝突時，同一不動產標的之抵押權人得擔任信託行為之受託人，「如受託人於登記申請書內切結所受託之信託財產利益與受託人利益確無衝突，則可准其辦理信託登記。」

- ① 抵押權人與受託人同一人 → 不生權利混同問題
- ② 信託財產利益與受託人利益無衝突 → 抵押權人得為受託人
- ③ 是否會置信託財產利益與受託人自身利益於衝突或妨害其他債權人權利之行使， → 非登記機關審認範圍
- ④ 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 → 得受理登記



2

信託登記-信託後之處理(一之二)先信託再設定，受託人=抵押權人

信託法第35條第1項：

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。二、由集中市場競價取得者。三、經法院拍賣取得者。四、經已事由經法院許可

法務部96年10月4日法律決字第0960030552號函：

依信託法第35條第1項規定：「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：...」準此①本案受託人於信託財產上取得抵押權，如無該條項除外規定情形之一者，顯已違反前述規定②委託人、受益人或其他受託人，除得準用信託法第23條規定請求損害賠償或回復原狀外，並得請求將其所得之利益歸於信託財產；於受託人有惡意者，應附加利息一併歸入（信託法第35條第3項）。③就信託財產而言，受託人為形式所有權名義人，非為代理人，核與民法第106條禁止自己代理或雙方代理之規定無涉。④貴部是否以違反信託法第35條規定為由否准受理登記，乃屬土地登記行政問題，仍請本於權責酌處。

內政部96年10月12日內授中辦地字第0960052318號函：

本案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人兼抵押權人身分申辦抵押權設定登記。

結論~

- ①無信託法第35條第1項例外情形，不得設定或取得權利
- ②違反規定時得請求損害賠償+回復原狀
- ③無民法第106條禁止自己代理或雙方代理之適用

法務部97年2月21日法律決字第 0970000402 號：

二、查本部96年10月4日法律決字第 0960030552 號函表示略以：「本案受託人於信託財產上取得抵押權，如無該項除外規定情形之一者，顯已違反前述規定，委託人、受益人或其他受託人，除得準用信託法第23條規定請求損害賠償或回復原狀外，並得請求將其所得之利益歸於信託財產；於受託人有惡意者，應附加利息一併歸入（信託法第35條第3項）。...至貴部是否以違反信託法第35條規定為由否准受理登記，乃屬土地登記行政問題，仍請本於權責酌處。」詳言之①上開案例已有利益衝突之情形而違反信託法第35條，惟因違反該條之法律效果並非無效，僅負私法上損害賠償責任，至行政機關受理登記與否，應視土地登記之相關法令而定。②另本部91年8月27日法律字第 0910030114 號函則係認為債務人將前已設定於抵押於債權人之不動產，再信託予該債權人管理或處分，尚無違反信託法第35條之問題，而債權人兼抵押權人身分，法理上固無不可，惟應考慮在受託期間，是否置信託財產利益與受託人自身利益於可能衝突立場（如雙方有無約定信託期間受託人不行使其債權人之權利，不自信託財產收取利息或本金，不聲請拍賣抵押物等），以及是否會妨礙其他債權人權利之行使等問題。

三、承前所述，本部前開二函乃針對是否違反信託法第 35 條及違反該條之法律效果予以說明，至來函所詢當事人得否辦理登記、是否切結後准其登記或切結內容為何等節，均屬土地登記行政管理事宜，請本於權責衡酌之。

結論.....

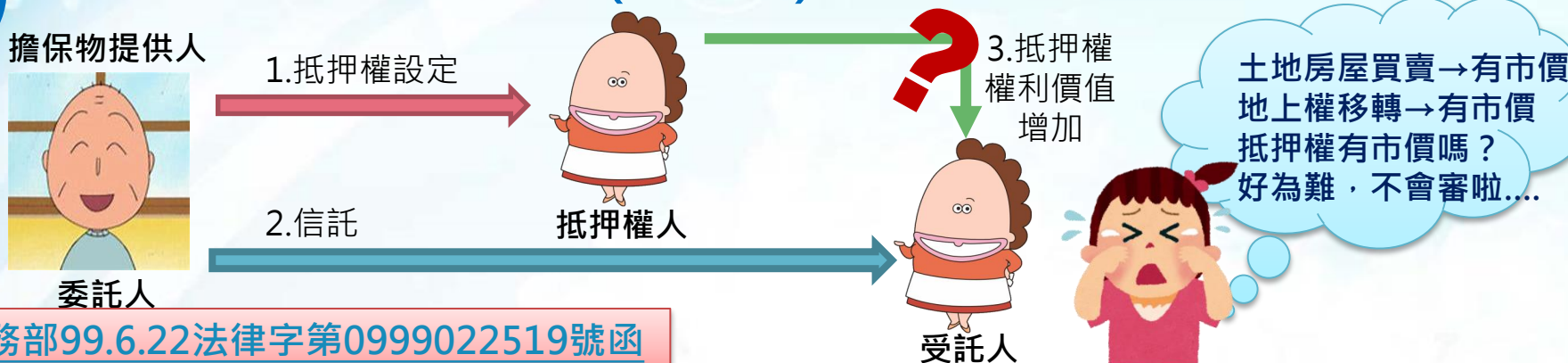
①違反信託法第35條並非無效，違反時僅有損害賠償之效果。

②設定後再信託，無違反信託法第35條之問題，惟應考量受託期間信託財產利益與受託人利益是否衝突？是否妨礙其他債權人權利之行使？



2

信託登記-信託後之處理(一之三)權利價值增加，受託人=抵押權人



法務部99.6.22法律字第0999022519號函

於「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**（土地登記規則第115條第2項參照），因有利益衝突之情事，**受託人應有本法第35條第1項之適用，以貫徹其忠實義務**。

三、至於本法第35條第1項1款所稱「依市價取得者」之意涵為何乙節，**此係指受託人就信託財產取得之利益應同於一般交易市場所為之交易般支付相當之對價或利益，亦即兩者間應具公平且適足之對價關係**（臺北地方法院93年度重訴字第704號判決意旨參照），是以，受託人是否具備「依市價取得者」，仍須就個案具體事實而定。從而，本件當事人之抵押權利益價值變更登記是否符合本法第35條第1項第1款之除外規定及如何申辦登記，仍請參酌上述說明本於權責自行審認。

內政部99.7.8內授中辦地字第0990045528號函

二、本案**尚經審認符合信託法第35條第1項之除外規定情形之一者**，因○○銀行同為受託人與抵押權人之身分，自應**由該行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，免附抵押權內容變更契約書。至於本案審查需經受益人同意者，仍應依土地登記規則第44條規定辦理；如受益人會同申辦登記者，應依上開規則**第40條及第41條規定辦理**。另信託關係存續期間，就信託財產而言，受託人為形式所有權名義人，非為代理人，應由受託人以自己之名義管理或處分信託財產，核與民法第106條禁止自己代理或雙方代理之規定無涉。

- ①擔保債權金額增加→抵押權之再取得
- ②是否「依市價取得」→就個案具體事實而定
- ③得由受託人(抵押權人)單獨申請
- ④無民法第106條禁止自己代理或雙方代理之適用

這麼多年同仁好困擾
市政顧問幫幫忙
一起討論看看吧！

法無明文禁止先信託再設定，是否為「市價」，建議由當事人雙方切結。

登記法令應全國一致，建議報請內政部統一解釋！

信託登記後再設定，受託人為抵押權人，屬於自己跟自己訂約，原則上應禁止。



建議尊重當事人契約自由，由申請人切結、說明或舉證。

信託屬私權，地政機關一一審查私權關係確有困難，建議由當事人切結。

再一次請示看看內政部怎麼說吧！



地政局請示內政部

檔 號：
保存年限：

臺北市政府地政局 函

受文者：

發文日期：中華民國110年6月22日
發文字號：北市地登字第1106015215號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：
附件：本府110年5月5日（地政組）市政顧問座談會議紀錄1份

主旨：有關不動產辦理信託登記後，再由受託人將信託財產設定抵押權予自己，或於信託關係存續中，受託人兼具抵押權人地位，將信託前已設定之抵押權辦理擔保債權金額增加，是否符合信託法第35條第1項第1款規定之實務執行疑義一案，請鑒核。

說明：

- 一、依本府110年5月5日（地政組）市政顧問座談會議結論辦理。
- 二、本案緣係本市地政事務所於本府110年5月5日（地政組）市政顧問座談會提案有關不動產辦理信託登記後，再由受託人將信託財產設定抵押權予自己，或於信託關係存續中，受託人兼具抵押權人地位，將信託前已設定之抵押權辦理擔保債權金額增加，登記機關如何審查是否符合信託法第35條第1項第1款規定「依市價取得」，認有實務執行疑義，經多數與會市政顧問建議得由信託當事人自行切結負責，並建議登記業務宜有全國一致性之審查標準。
- 三、按已辦竣信託登記之同一不動產標的受託人，如符合信託法第35條第1項除外規定情形者，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或抵押權內容變更（權利價值增加）登記，前經鈞部96年10月12日內授

中辦地字第0960052318號函及99年7月8日內授中辦地字第0990045528號函釋在案，至登記機關如何審查是否符合信託法第35條第1項第1款「依市價取得」之規定，未有具體審認標準。茲就信託法及其立法理由、法務部函釋及學者見解分述如下：

- (一)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。」，是以，信託係以當事人間之信託關係為基礎，受託人係基於信賴關係管理他人之財產，故其應忠實地處理信託事務，始不悖於信託關係所依存的信賴基礎。關於受託人忠實義務之內涵，學理上認為大抵上可包含三項原則：第一、受託人不得置身於信託財產利益與受託人個人利益彼此相互衝突的地位；第二、受託人於處理信託事務時，不得自己得利；第三、受託人處理信託事務時，不得使第三人獲得不當利益（王志誠，信託法，2010年1月，第231頁參照）。
- (二)信託法第22條規定：「受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。」，其立法理由係規範受託人執行職務時應遵守之基本義務，須依信託行為所定意旨，積極實現信託目的。
- (三)信託法第35條第1項規定：「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。二、由集中市場競價取得者。三、有不得已事由經法院許可者。」其立法理由，係規範受託人之忠實義務，禁止受託人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，以避免發生信託財產之利益與受託人個人之利益衝突之情事。至於所稱「依市價取

得者」之意涵，係指受託人就信託財產取得之利益，應同於一般交易市場所為之交易般支付相當之對價或利益，亦即兩者間應具公平且適足之對價關係，至於受託人是否具備「依市價取得者」，仍須就個案具體事實而定（法務部99年6月22日法律字第0999022519號函參照）。

(四)受託人如有違反信託法第35條第1項規定，僅負私法上損害賠償責任。其他受託人，除得準用信託法第23條或回復原狀外，並得請求將其所得，於受託人有惡意者，應附加利息（99年10月4日法律決字第09600305523號法律決字第0970000402號函參照）。

(五)法務部104年1月27日法律字第104號函，受託人於該信託財產上設定抵押，除受託人以外第三人之債務，土地登記時，宜確實審查是否符合信託法第35條第1項規定，以資避免受託人違反其忠實義務之情形。

四、按抵押權乃擔保物權，受託人於信託財產上取得抵押權，契約書所填「擔保債權總金額」是否同於一般交易市場所為之交易般支付相當之對價或利益，登記機關實難以審認是否符合信託法第35條第1項第1款規定「依市價取得者」。惟依前述所敘，受託人應本於忠實義務，以善良管理人之注意處理信託事務並積極實現信託目的，如有違反信託法第35條第1項之規定，並非當然無效，僅負損害賠償或回復原狀之責。準此，本局建議登記機關受理旨揭抵押權設定登記或內容變更登記時，除應經受益人書面同意及依土地登記規則第40條及第41條規定辦理外，並經受託人、受益人及歸屬權利人切結受託人確

接下來看看內政部怎麼說！



四、按抵押權乃擔保物權，受託人於信託財產上取得抵押權，契約書所填「擔保債權總金額」是否同於一般交易市場所為之交易般支付相當之對價或利益，登記機關實難以審認是否符合信託法第35條第1項第1款規定「依市價取得者」。惟依前述所敘，受託人應本於忠實義務，以善良管理人之注意處理信託事務並積極實現信託目的，如有違反信託法第35條第1項之規定，並非當然無效，僅負損害賠償或回復原狀之責。準此，本局建議登記機關受理旨揭抵押權設定登記或內容變更登記時，除應經受益人書面同意及依土地登記規則第40條及第41條規定辦理外，並經受託人、受益人及歸屬權利人切結受託人確

實依市價取得權利者，登記機關得據以受理，以上所擬意見，是否妥適？謹請核示。

正本：內政部
副本：

一、按信託法第35條規定：「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。二、由集中市場競價取得者。三、有不得已事由經法院許可者（第1項）。.....受託人違反第1項之規定，使用或處分信託財產者，委託人、受益人或其他受託人，除準用第23條規定外，並得請求將其所得之利益歸於信託財產；於受託人有惡意者，應附加利息一併歸入（第3項）。.....」是已辦竣信託登記之同一不動產標的受託人，如符合信託法第35條第1項除外規定之情形，得以擔保物提供者兼抵押權人身分申辦抵押權設定登記或抵押權內容變更（權利價值增加）登記，前經本部96年10月12日內授中辦地字第0960052318號函及99年7月8日內授中辦地字第0990045528號函釋有案。又受託人於信託財產上設定抵押權，擔保委託人以外之人之債務，依本部104年3月9日台內地字第1040403467號函，登記機關受理案件時宜確實審查是否符合信託法第35條第1項規定，以避免受託人違反其忠實義務之情形。

二、次按信託法第35條第1項第1款所稱「依市價取得者」之意涵，係指受託人就信託財產取得之利益，應同於一般交易市場所為之交易般支付相當之對價或利益，亦即兩項利益之對價關係，且適足之對價關係，仍須就個案具體事實而定（法務部99年6月22日法律字第0999022519號函）。受託人應以善良管理人之注意處理信託事務，並積極實現信託目的，倘其違反信託義務，應依信託法第35條第1項第1款規定，有相關處理機制，違反該條之法律效果並非無效，僅負民法上損害賠償責任（司法院99年12月17日法律字第0970000402號函參照）。是登記機關受理旨揭登記之申請，申請人如已取得受益人書面同意並主張符合信託法第35條第1項第1款「依市價取得」情形，因抵押權設定或內容變更契約書所載擔保債權總金額是否屬公平且適足之對價關係，登記機關實難審認，且證明文件態樣廣泛，倘經受託人及受益人共同切結受託人依市價取得權利，應得推定雙方對該抵押權之權利價值認知一致，避免利益衝突情事發生；日後縱有爭執，委託人、受益人或其他受託人仍得依信託法相關規定請求損害賠償或回復原狀，並得請求將受託人所得利益歸於信託財產，已有保障機制可資適用。

三、綜上，茲補充本部96年10月12日內授中辦地字第0960052318號、99年7月8日內授中辦地字第0990045528號函釋，就信託財產設定抵押權內容變更，應依信託法第35條第1項第1款規定辦理，如有違反，應依信託法第35條第1項第1款規定辦理，並得請求將受託人所得利益歸於信託財產，已有保障機制可資適用。

結論.....

- ①登記機關應依職權調查是否符合信託法第35條第1項除外規定情形。
- ②若認定有困難時，倘受託人及受益人就本案抵押權切結「受託人依市價取得權利」或提出相關證明文件，登記機關得據以受理
- ③其需經受益人同意者，應依土地登記規則第44條規定辦理，如受益人會同申請登記，應依上開規則第40條及第41條規定辦理。

說中了我們審查人員的心聲.....



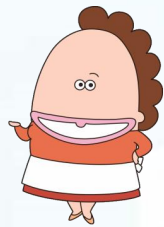
2

信託登記-信託後之處理(一之四)設定抵押權，擔保受託人或委託人以外第三人之債務

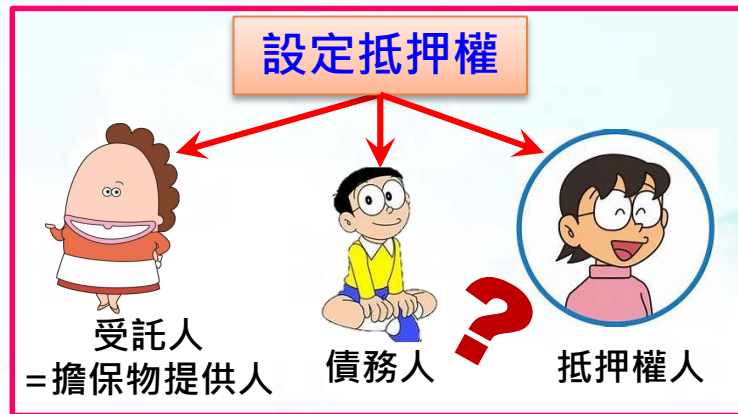


委託人

信託



受託人



內政部104年3月9日台內地字第1040403467號函：

案經本部函准法務部前揭函略以：「二、按信託法（以下稱本法）第35條第1項第1款規定，受託人不得於該信託財產上設定或取得權利；但經受益人書面同意，並依市價取得者，則可例外為之，尚不違反本法第1條有關信託本旨或第22條有關善良管理人注意義務規定之問題。又受託人以信託財產設定抵押權，擔保委託人以外之人之債務，係在該信託財產上『設定』權利，亦有本法第35條第1項規定之適用（最高法院89年度台抗字第555號裁定參照）。準此，本件受託人於該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，土地登記機關於受理此類案件時，宜確實審查是否符合本法第35條第1項規定，以避免受託人違反其忠實義務之情形。三、次按本法第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。』其所謂『信託利益』係指受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產所生之利益而言，包括『信託財產本身』及『信託財產所生之孳息』（臺灣高等法院101年度上字第1110號判決、本部95年6月26日法律決字第0940047336號函參照）。本件來函所述受託人於信託財產上設定抵押權之情形，如經審認並非使受託人享有信託利益，且符合本法第35條第1項規定，則尚無違反本法第34條規定之問題……。」本案請依上開法務部意見，本於職權處理。

- ① 擔保委託人以外之債務，仍應確實審查是否符合信託法第35條第1項例外情形
- ② 如經審認非使受託人享有信託利益，無違反信託法第34條規定之問題

2

信託登記-信託後之處理(二)拋棄或捐贈信託財產，有沒有違反信託本旨或目的？

捐贈公共設施用地

↓
節稅 ?

贈與/出賣信託財產

↓
受益人 ?

贈與信託財產

↓
第三人 ?

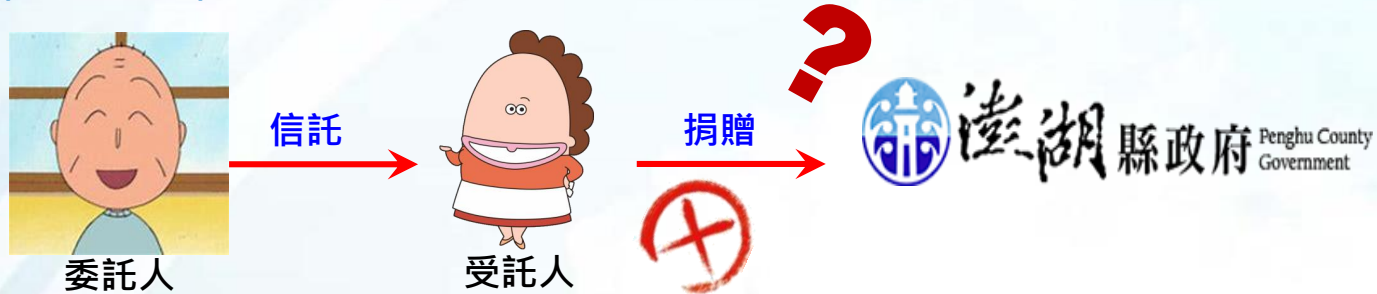
拋棄信託財產 ?



2

信託登記-信託後之處理(二之一)捐贈公共設施用地

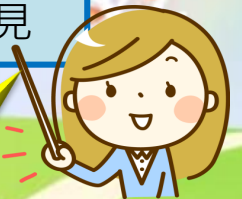
(臺北市案例)



92.9.9.內授中辦地字第0920014033號函：

案經函准法務部92年8月20日法律字第0920031754號函略以：「二、按贈與乃財產所有人以自己之財產無償給予他人，經他人允受而生效力之行為（遺產及贈與稅法第四條第二項、民法第四百零六條規定參照），其對各級政府、財團法人、公益信託等為贈與者，一般稱為『捐贈』^①。信託財產乃受益人受益權之所繫，非為受託人之自有財產，倘受託人欲以『受託人名義』為捐贈，縱為信託契約所約定，其約定亦與信託之本旨有違。三、次依信託法第一條規定，受託人須為受益人利益或特定目的管理、處分信託財產^②，其因管理、處分信託財產取得之財產權，仍屬信託財產（同法第九條第二項規定參照）^③。單純之拋棄或捐贈，未能取得任何對價，殊難解為係為受益人之利益（本部92年4月11日法律字第0920011607號函說明二參照），況且^④以『受託人名義』為捐贈，縱稅法對個人或營利事業之捐贈有得列舉扣除或得列為當年度費用等優惠（所得稅法第17條、第36條規定參照），受益人或委託人（自益信託之情形）亦不能享有。而本件信託若係為使受託人假信託之方式而遂行其節稅或其他脫法之目的，其信託行為自是無效。」。本部同意上開法務部之意見

- ①以『受託人名義』為捐贈，縱為信託契約所約定，其約定亦與信託之本旨有違
- ②縱稅法有優惠，受益人或委託人（自益信託之情形）亦不能享有
- ③若受託人假信託之方式而行節稅或其他脫法目的，信託行為無效



2

信託登記-信託後之處理(二之二)贈與第三人(臺北市案例)



信託契約書內容

- (一)信託目的：管理、出售、贈與及合建或改建信託財產
- (二)受益人：委託人
- (三)信託財產歸屬人：委託人

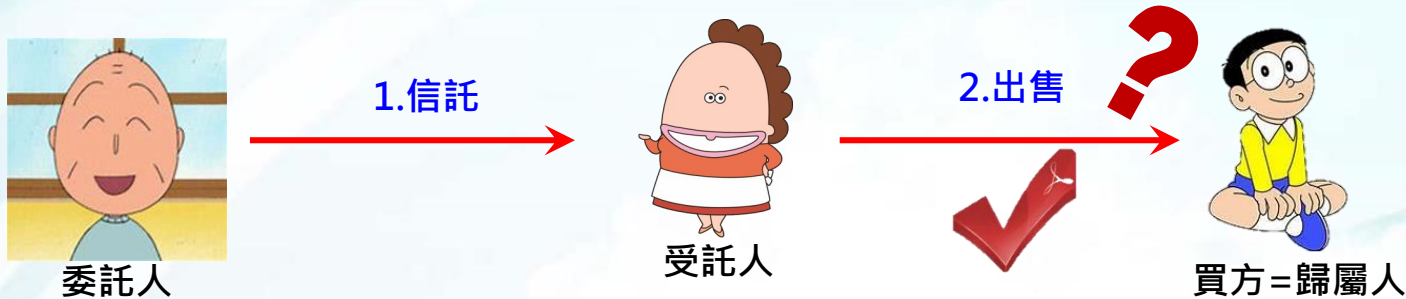
內政部94.02.21 內授中辦地字第 0940041817 號：

查本件信託委託人張濬為享有信託利益之人，信託財產乃受益人受益權之所繫，受託人須依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，積極管理或處分信託財產，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，亦不符信託之本旨（法務部92年4月11日法律字第0920011607號函參照，詳附件）^①「關於登記機關已辦理自益信託登記之土地，其受託人將該土地贈與他人，縱為信託契約所約定，其約定亦與信託之本旨有違，....單純之贈與，未能取得任何對價，殊難解為係為受益人之利益」^②。本件信託若係為使受託人假信託之方式而遂行其節稅或其他脫法之目的，其信託行為自是無效。」前經本部 92 年 9 月 9 日內授中辦地字第 0920014033 號函釋在案，本案請參依上開說明核處。

受託人將該土地贈與他人，縱為信託契約所約定，其約定亦與信託之本旨有違

2

信託登記-信託後之處理(二之三) 出賣給歸屬人



內政部97.3.11 內授中辦地字第 0970042371 號函：

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之目的，管理或處分信託財產之關係。」、「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。」及「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。」分為信託法第1條、第9條及第65條所明定，本案信託關係存續中之買賣行為，出賣人為信託不動產之受託人，買受人為信託關係消滅時之歸屬權利人，該買賣登記案可否受理疑義，案經函准前開法務部函略以：「...**①**、有關受託人於信託關係存續中，將信託財產處分於信託關係消滅時之歸屬權利人之情形，信託法並未明文禁止，且依同法第9條第2項規定，**②**該處分行為所得之價金仍為信託財產，於信託關係消滅由歸屬權利人取得【同法第65條參照】，故如上開處分行為並未違反該信託契約之信託目的【信託法第1條參照】者，貴部擬同意登記機關受理前揭買賣登記，本部敬表贊同。」本**③**案如經審認未違反該信託契約之信託目的者，登記機關自得受理該買賣登記。

- ①**受託人把信託財產賣給歸屬人→OK，信託法沒有禁止
- ②**賣得價金仍為信託財產→仍為歸屬人所有
- ③**如未違反信託目的→OK

2

信託登記-信託後之處理(二之四)受託人拋棄信託財產所有權

內政部92.4.25.內授中辦地字第0920005771號函：

案經函准法務部92年4月11日法律字第0920011607號函略以：「二、按信託法第一條規定『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。』準此，信託關係之成立，除須有委託人將財產權移轉或為其他處分為前提外，受託人尚須依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，積極管理或處分信託財產。申言之，委託人如僅為使他人代為處理事務（例如代為繳交稅金或代為處理共有物之分割事宜等），而將其財產權移轉於受任人，自己仍保有實際支配及收益之權利者，其移轉縱以『信託』為名，尚非信託法上之信託。再者①受託人縱有管理或處分信託財產權限，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，亦不符信託之本旨，……。三、另信託有二個以上目的，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部分並非不能分離，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之意旨時，則該信託宜解為全部無效。觀諸本件信託登記內容，其信託之標的，除拋棄書中所列欲拋棄之土地外，尚有其他土地，其信託目的，除『拋棄所有權』外，受託人且有管理、處分信託財產等權限。本件既已許其為信託登記，似不宜再以「拋棄所有權屬事務之處理行為，自無由成立信託」為由，不受理其拋棄登記之申請。惟由於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中之一部分，亦須於其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②。本件原信託登記之信託條款中既未就得拋棄之標的為明確之訂定，而受託人所欲拋棄之土地權利，竟有原信託契約中記載係委由受託人辦理合併、分割之土地，則本件受託人有關拋棄登記之申請，顯已逾越其受託人之權限。四、又本件信託之受益人，信託條款中雖載明為委託人自己，然依其契約內容，受託人確享有『收益』信託財產之權利，如此約定亦與信託之本旨有違。」本部同意上開法務部之意見。

拋棄信託財產所有權非屬為受益人之利益而處分，不符信託本旨，登記機關不得受理登記



2

信託登記-信託後之處理(三) 信託財產可以辦理限制登記嗎？

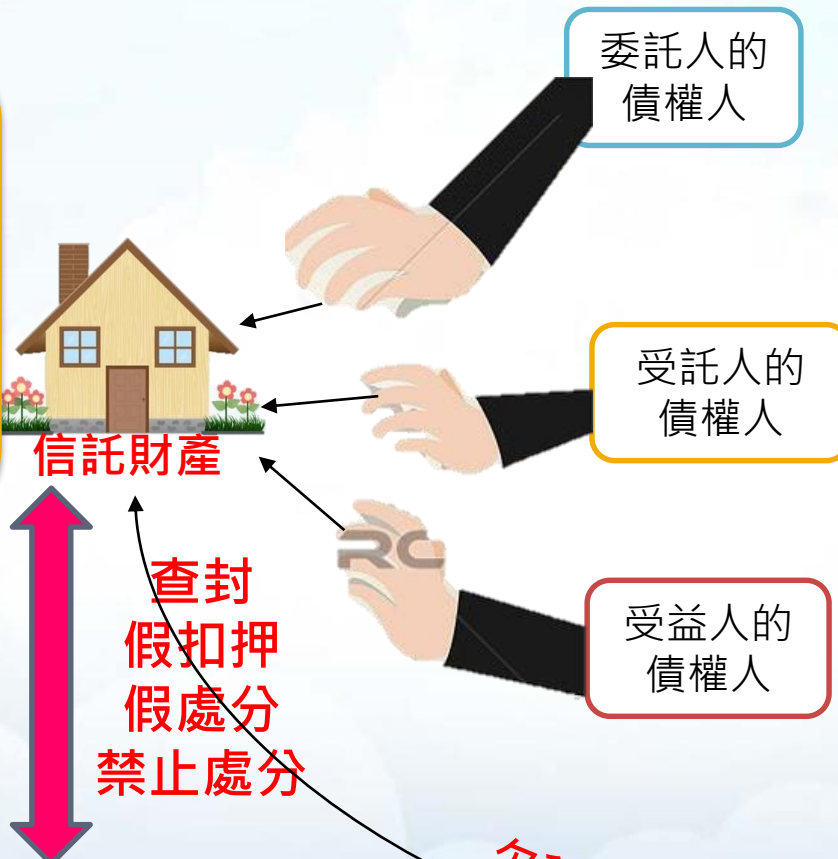
信託法第12條：

原則：**不得**對信託財產強制執行

例外：可以

- ①基於信託前存在於該財產之權利
- ②因處理信託事務所生之權利
- ③其他法律另有規定

違反前項規定者，委託人、受益人或受託人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。



2

信託登記-信託後之處理(三之一) 信託財產之查封、假扣押、假處分或禁止處分

91.5.13



當時做法

法院囑託查封

- 債務人=委託人
- 債務人=受託人

看法

案例來了...委託人的債權人來查封
分析討論了之後

1 法院囑託查封

- 債務人=委託人
- 債務人=受託人

2 實體有否錯誤，由利害關係人向執行法院主張

3 登記機關僅配合執行法院作登錄作業
否則信託法第12條但書規定豈不形同具文？
成立信託關係無異成為脫產樂園？

傷腦筋.....
應該怎麼辦？

2

信託登記-信託後之處理(三之一) 信託財產之查封、假扣押、假處分或禁止處分

請示看看內政部怎麼說！



登記機關只是配合法院登記，實體是否有誤應由法院判斷，否則信託法第12條豈非形同具文？成立信託關係無異成為脫產樂園？

內政部91年8月5日台內中地字第0910011390號函：

查信託法第12條規定：「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。」。另按「供強制執行之財產權，其取得、設定、喪失或變更，依法應登記者為強制執行時，執行法院應即通知該管登記機關登記其事由。前項通知，執行法院得依債權人之聲請交債權人逕行持送登記機關登記.....。」、「第三人就執行標的物有足以排除強制執行之權利者，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。如債務人亦否認其權利時，並得以債務人為被告。」.....本案法院囑託查封信託財產，登記機關自應依法院囑託辦理登記，惟為求慎重起見，宜將本案不動產業已辦理信託登記情形通知該執行法院。

限制登記作業補充規定第25點(101.1.17增訂)：

法院或行政執行分署囑託查封、假扣押、假處分或檢察官、稅捐稽徵機關函囑禁止處分信託財產，登記機關應於登記完畢後，將執行標的已辦理信託登記情形通知法院、行政執行分署、檢察官或稅捐稽徵機關。

無敵啦！！



2

信託登記-信託後之處理(三之二)查封受益權後，信託財產可以移轉登記嗎？

信託登記(自益)

委託人：鄭○○
受託人：王○○
受益人：鄭○○
歸屬人：鄭○○

禁止處分登記

臺北地院函就建物之「信託受益權」辦理禁止處分登記

申辦買賣登記

受託人王○○與權利人吳○○申辦所有權買賣移轉登記

地所駁回

依照土地登記規則第57條規定，駁回登記案

陳情

法院係扣押上開建物之「信託受益權」而非「所有權」

後來結果如何？

等3筆房地出售案，所引用法令錯誤，遲轉登記，影響人民權益甚

臺北市建物登記第二類謄

中山區金泰段 0459

年11月17日16時04分

地政事務所 主任 蔣麟 本案係依

100.5.6

地所函詢法院：
執行命令有無禁止
第三人處分信託物

99.11.29
報請內政部
解釋

臺北市○○地政事務所函

主旨：

有關貴地政士代理王△△君辦理本市中山區★★地號所有權移轉登記疑義一案，請查照。

說明：

三、……臺灣台北地方法院執行命令有無禁止第三人處分信託財產於來文並無明確表示，……是否該囑託地政機關辦理限制登記係由執行法院依有關法規自行認定之，是以，本所依臺灣台北地方法院民事執行處囑託辦理限制登記，尚無違誤。
四、本案宜洽法院囑託本所辦理塗銷假扣押登記後再行辦理所有權移轉登記。

100.9.19

臺北地院函「請依本院前發執行命令辦理」

100.10.3
地所函覆
陳情人

內政部

案經函

廳民二

信託利

律規定

三人(

命令有無禁止第三人處分信託物而定

院秘書長100年3月23日秘台條第1項前段規定對受託人之無其他不得讓與、扣押之法律執行債務人(受益人)對第專信託物之所有權，應視執行

①受益權可以為強制執行的標的

②扣押受益權後得否移轉所有權，視執行命令有無禁止受託人處分

正本：台北市中山地政事務所

副本：立法院蔣委員孝嚴先生、台北市議會李議員文英小姐、陳

2

信託登記-信託後之處理(三之三)辦理預告登記後，可以再辦理信託登記嗎？



所有權人：甲

1.預告登記
預約出售



新光國際租賃
(股)公司

2.信託登記

同意書



台億建築經理
(股)公司

需要先塗銷預告登記嗎？
請示看看內政部怎麼說！
(106.12.29)

107.2.1
塗銷預告登記

107.2.2
信託登記

107.3.7
內政部問法務部

107.8.27
法務部回覆內政部

107.9.11
內政部回覆基隆市

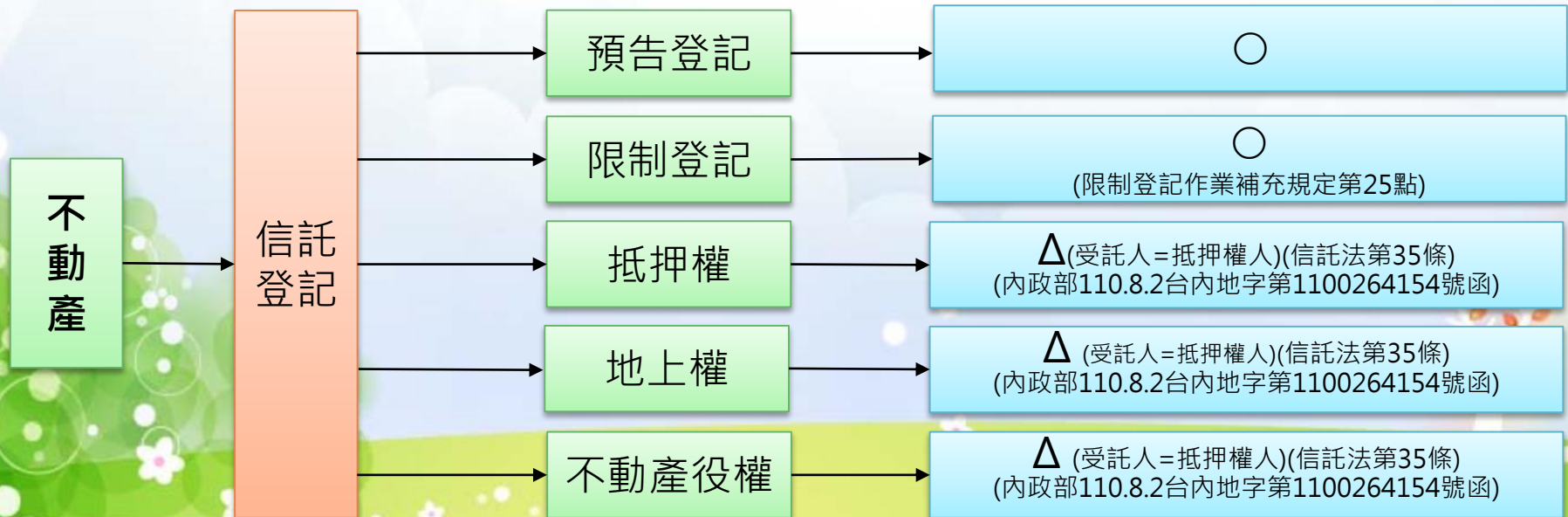
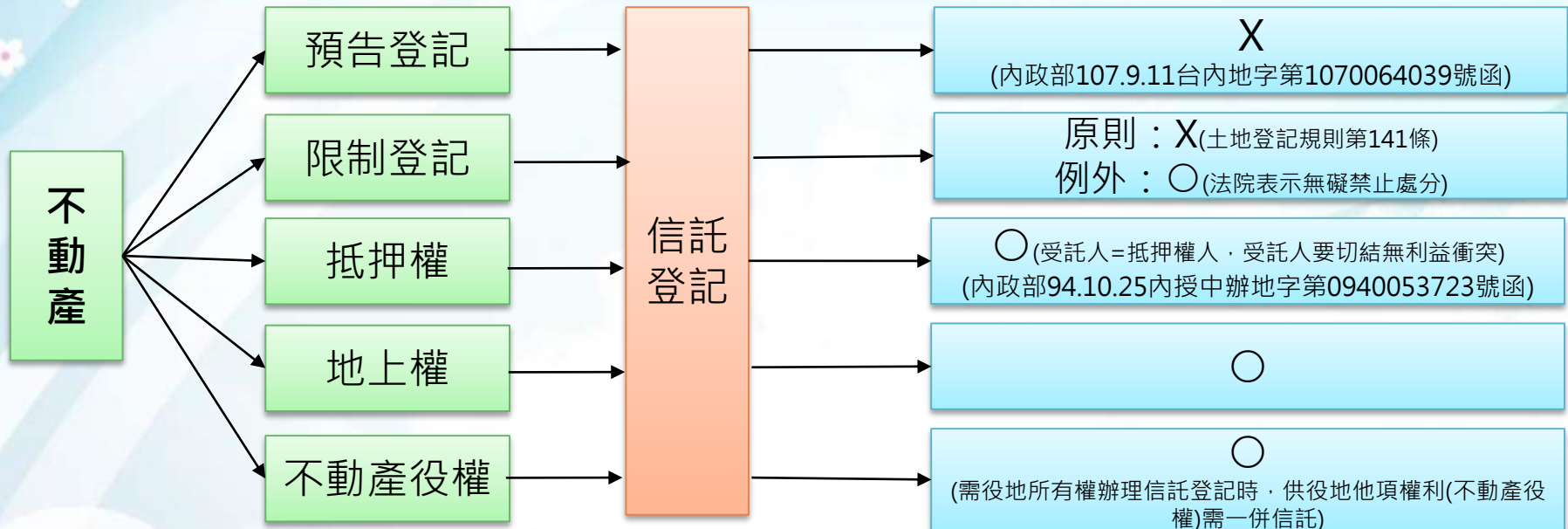


我在趕時間....
只好先塗銷預告
登記了！



106.12.29問到107.9.11
8個多月才有結果....
法令規定趕不上多變案情！
真的！

整理一下



2

信託登記-信託後之處理(四)買賣~委託人與買受人公司代表人同一人



委託人
凱蒂

簽訂信託契約

移轉財產權



受託人

簽訂買賣契約

移轉財產權



申請土地登記應附文件法令補充規定§13 :

公司類型	董事或監察人	指定代表人方式
有限公司	董事多人	任一董事代表公司
	僅置董事一人	1.全體股東推選有行為能力之股東代表公司 2.以該名被推選之股東為代表人
	一人公司	1.「增加股東」 2.以該名被推選之股東為代表人
股份有限公司	僅置一監察人	監察人
	多監察人	任一監察人皆可代表公司



終於講完了，你有睡著
嗎？還是睡醒了？
今天的心得是...



「信託」世界裡
法令一直趕不上變化.....

85年制定到現在，已經25年了！

信託法



有老師說.....



①信託登記管轄問題：

地所組織規程→土地建物登記 **沒有信託登記**
土地法第37條「土地登記，謂土地及建築改良物之所有權與他項權利之登記。」

②土地登記規則第132條→信託專簿→超越土地法的授權

不包括信託登記

建議

★修組織規程

★修土地法納入→明確授權土地登記規則

採形式審查→土地登記有絕對效力：土地登記總登記+土地權利變更登記
→信託登記：作為對抗第三人要件

99年委託研究到現在，還在ing.....

- ①包含「權利變更」+「信託條款」二登記
- ②「信託條款」登記→不生公信力、推定力
- ③地所無須審查內容
- ④不得向地政機關請求損害賠償



不動產登記法草案

聽說信託法修正草案也是98年著手到現在，還在ing.....

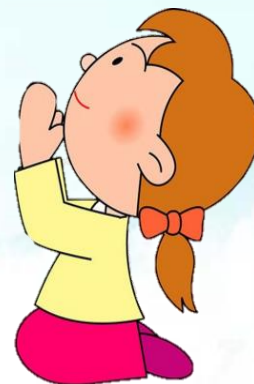




不用糾結！
不用困擾！

相關的民眾、業者及登記人員

期待...
這二個有關不動產信託登記的法規趕快有結果



Thank you!!

後面還有續集.....

3. 註記登記 (信託內容變更)

3 註記登記

● 意義

土地權利信託登記後，因信託內容變更，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變更所為之登記。

怎麼不一樣？



信託內容
變更登記
+
註記

◆ 土地登記規則第133條

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。

註記
登記
+
註記

◆ 內政部92年3月26日內授中辦地字第0920004066號函

查「土地建築改良物信託（內容變更）契約書」第(14)欄所載信託條款8.其他約定事項內容變更者，因非屬應登記事項，登記機關得依當事人所附之申請書等文件，以申請登記事由「註記」，登記原因「註記」辦理登記。

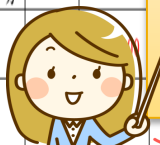
(14) 變更之原因及內容	原因	受益人及信託財產歸屬人變更登記			
	內容	1. 民國00年00月00日收件字第0000號信託登記。 2. 變更前：受益人及信託財產歸屬人：張中 變更後：受益人及信託財產歸屬人：李○明			

(14) 變更之原因及內容	原因	其他約定事項變更。			
	內容	1. 民國00年00月00日收件字第0000號信託登記。 2. 變更前：無。			

臺北市府地政局110年度第1季登記會報提案結論：

「原信託契約書內容變更而不涉及土地權利變更登記者，統一以申請登記事由『信託內容變更登記』，登記原因『註記』辦理登記。」

訂立契約	(15) 受託人或委託人	(16) 姓名或名稱	(17) 權利範圍受託持分委託持分	(18) 出生年月日	(19) 統一編號
	受託人	○股份有限公司	全部		
	代表人	吳○亮			



(20) 住所	縣市	鄉鎮市區	村里鄰	街路	段	巷弄	號	樓	(21) 蓋章
	0000	台北	大安	大安	四維		88		印

3

註記登記-附什麼

土地登記
申請書

契約書

身份證明
文件

印鑑證明

權利書狀

台北市中山地政事務所

建物所有權狀

登記日期：中華民國 093年 03月 08日
發狀日期：中華民國 093年 03月 08日
權狀字號：093北中字第 005476號

所有權人：吳
統一編號：A2

建物標示：

坐落：內湖區石潭段四小段
建號：02754-000建號
門牌號：民國 91年 08月 09日
建築完成日期：民國 091年 08月 09日
主要用途：住家用
主要構造：鋼筋土造
層數：十層
面積：十層
積：****104.87平方公尺
總面積：****104.87平方公尺
附屬建物：陽台
積：****11.64平方公尺 *****1.80平方公尺

權利範圍：全部

建物坐落地號：石潭段四小段 0235-0000地號
建物坐落權利（種類）範圍：石潭段四小段 2 3 5 地號（所有權）1 0 0
0 0 分之 1 5 6

共同使用部分：
石潭段四小段 02786-000 建號****863.45平方公尺
權利範圍：*****35500分之588*****
石潭段四小段 02787-000 建號**1.954.36平方公尺
權利範圍：*****870分之15*****
（含停車位編號 1 0 號，權利範圍：*****870分之15*****）
石潭段四小段 02788-000 建號**1.097.65平方公尺
權利範圍：*****26000分之588*****
石潭段四小段 02791-000 建號****179.70平方公尺
權利範圍：*****10000分之390*****

權狀註記事項：建築基地地號：石潭段四小段 2 3 5 地號
以上建物所有權業經依法登記完畢，合行發給此權狀以憑執管。

主任 潘 玉 女

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

91055866

3 註記登記-寫什麼



1. 原因發生日期

2. 登記事由/原因

3. 標示及申請權利內容



S0700046401

收	日期	年月日時分	收件	連件序別	登記費	元	合計	元
件	字號	字第 號	者章	(非連件者免填)	壹拾	元	肆拾	元

原因發生日期：信託內容變更契約書立約日

土 地 登 記 申 請 書	
(1) 受理機關 縣 台南地政事務所 台南市	(2) 原因發生日期 中華民國 98 年 3 月 2 日
(3) 申請登記事由 (選擇打√一項) <input type="checkbox"/> 所有權第一次登記	(4) 登記原因 (選擇打√一項) <input type="checkbox"/> 第一次登記
<input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記	<input type="checkbox"/> 權利價值變更
<input type="checkbox"/> 標示變更登記	<input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併
<input checked="" type="checkbox"/> 信託內容變更登記	<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
(6) 附繳證件	份
1. 信託內容變更契約書正本各 1 份	4. 公司(設立)變更登記正本或抄錄本 1 份
2. 土地所有權狀 2 份	5. 產權證明書 2 份
3. 建物所有權狀 1 份	份
(7) 委任關係 本土地登記案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 (04) 2242-****
	義務人電話 (04) ****-1125
	代理人聯絡電話 (04) 2262-****
	傳真電話 (04) ****-1822
	電子郵件信箱 ***@land.moi.gov.tw
(9) 備註	不動產經紀業名稱及統一編號
	不動產經紀業電話

登記事由：信託內容變更登記

登記原因：註記

標示及申請權利內容：詳如契約書

3 註記登記-寫什麼



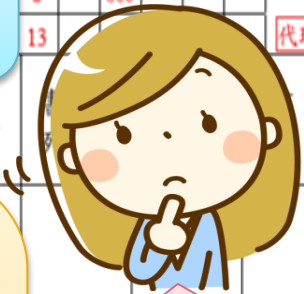
- 1.原因發生日期
- 2.登記事由/原因
- 3.標示及申請權利內容
- 4.申請人欄

(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	所				(16)	
權利人	姓名	出生	統一編號	段	巷	弄	號	樓	簽章	
或 義務人	或 名稱	年月日								
權利人	○○股份有 限公司		000000	台北	大安	大安	四維	88	印	
代表人	吳○亮									
義務人	李○興	40.01.15	A10124001	台				2	899	印鑑章
受益人	李○明	53.6.16	L102576	台				2	899	印
代理人	王○文	48.01.15	C10000001	台				13		代理人印
										狀印
初	審複	審核	定	登簿	校簿					

權利人即
受託人

義務人即
委託人

印鑑章



一定要附印
鑑證明嗎?

內政部94年3月24日內授中辦地字第0940043264號函：
信託契約內容變更，委託人會同受託人申辦註記登記，如契約書委託人所蓋印章與原契約書相同者，得免附委託人印鑑證明!



3

註記登記-寫什麼

1. 土地、建物標示

2. 信託權利種類



土地					建物					
坐落	地號	面積 (平方公尺)	信託權利種類	信託權利範圍	坐落	門牌	建物坐落	面積 (平方公尺)	信託權利種類	信託權利範圍
(1) 坐落	鄉鎮市區 北屯 北屯				(6) 建號	492 559				
	段 開元 開元				(7) 門牌	鄉鎮市區 北屯 北屯				
	小段					街路 開元 開元				
(2) 地號	876 972					段巷弄 333 333				
						號樓 21-2 345				
(3) 面積 (平方公尺)	276 136				(8) 建物坐落	段 開元 開元				
						小段				
(4) 信託權利種類	所有權 所有權					地號 876 972	以			
					(9) 面積 (平方公尺)	地面層 37.58 105.53	下			
						地下二層 44.78 114.38	空			
						騎樓	18.00	白		
(5) 信託權利範圍	全部 全部					共計 82.36 273.91				
(13) 信託權利價值總金額	新台幣 仟元整									

填寫原信託
契約標的

3 註記登記-寫什麼

- 1. 變更之原因
- 2. 變更之內容
- 3. 訂立契約人



記得填明原信託登記案號

(14) 變更之原因及內容	原因	受益人及信託財產歸屬人變更登記													
	內容	1. 民國 00 年 00 月 00 日收件字第 0000 號信託登記。 2. 變更前：受益人及信託財產歸屬人：張中 變更後：受益人及信託財產歸屬人：李○明													
訂立契約人	(15) 受託人或委託人	(16) 姓名或名稱	(17) 權利範圍 受託委託 持分持分	(18) 出生年月日	(19) 統一編號	(20) 住									
						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		00000000	台北	大安	大安	四維		88				
	代表人	吳○亮													
	委託人	李○興	全部	40.01.15	A101240001	台南	北區	新勝	開元	2	899				
受益人	李○明		53.6.16	L102576852	台南	北區	新勝	開元	2	899					
(22) 立約日期		中華民國 106 年 1 月 1 日													



3 註記登記-登記什麼

土地登記規則第 133 條：

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。

***** 建物所有權部 *****

(XXXX)登記次序：XXXX

登記日期：民國XXX 年XX 月XX 日

登記原因：信託

原因發生日期：民國XXX 年XX 月XX 日

所有權人：○○○○○○○○○

統一編號：XXXXXXXXXX

出生日期：○○XXX 年XX 月XX 日

住址：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

權利範圍：○○○○分之XXXX

權狀字號：XXXX○○○字第XXXXXX 號

其他登記事項：委託人○○○

信託財產，信託內容詳信託專簿：依○○年○○月○○日收件○○字第○○○號辦理
(一般註記事項) ○○年○○月○○日收件○○字第○○○號信託內容變更詳信託專簿

土地信託內容專簿												S0700046402					
下列土地經受託人雙方同意變更特約定																	
土地建物	坐落	宗地	地號	樓層	面積	權利種類	信託權利範圍	建物	坐落	門牌	樓層	面積	權利種類	信託權利範圍	其他		
土地建物	(1)坐落	鄉鎮市區	北屯	北屯	開元	開元	以	建	(7)門牌	號	492	559					
										段	開元	開元					
										巷弄	333	333					
										樓	21-2	345					
										段	開元	開元					
土地建物	(2)地號		876	972	下			物	(8)建物坐落	地號	876	972	以				
										面積	276	136	空				
										面積(平方公尺)	276	136	空				
土地建物	(3)面積(平方公尺)		276	136	空			標	(9)面積(平方公尺)	地面層	37.58	105.53	下				
										地下二層	44.78	114.38	空				
土地建物	(4)信託權利種類		所有權	所有權	白			標	(10)附屬建物	面積(平方公尺)							
										騎樓		18.00	白				
土地建物	(5)信託權利範圍		全部	全部				示	(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					

3

註記登記-注意什麼(一)信託登記後，可以辦理受益人變更嗎？

信託法第3條：

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。




3 註記登記-注意什麼(一之一)自益信託委託人死亡之 受益人變更

內政部93年7月26日內授中辦地字第0930010200號函：

自益信託之委託人死亡，如信託關係未終止，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133條規定申辦信託內容變更登記。

目前臺北市作法統一為「註記登記」



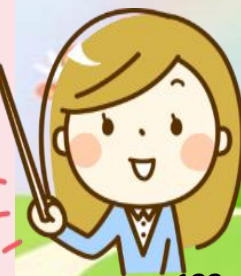
受益人可以協議變更為部分繼承人嗎？



一定要全體會同嗎？

內政部107年5月28日台內地字第1071303617號函

按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133條規定申辦信託內容變更登記，為本部93年7月26日內授中辦地字第0930010200號函釋有案。惟查信託關係之委託人於信託關係存續中死亡，其基於信託關係所生之權利，由其繼承人概括承受。是倘繼承人為辦理信託關係之受益人變更登記，乃係維持現有權利關係，其性質為保存行為，故依民法第831條規定準用第828條第2項規定，並準用同法第820條第5項規定，得由部分繼承人會同受託人辦理受益人變更為全體繼承人共同共有，爰補充上開本部解釋如主旨。



內政部108年11月6日台內地字第1080144325號函

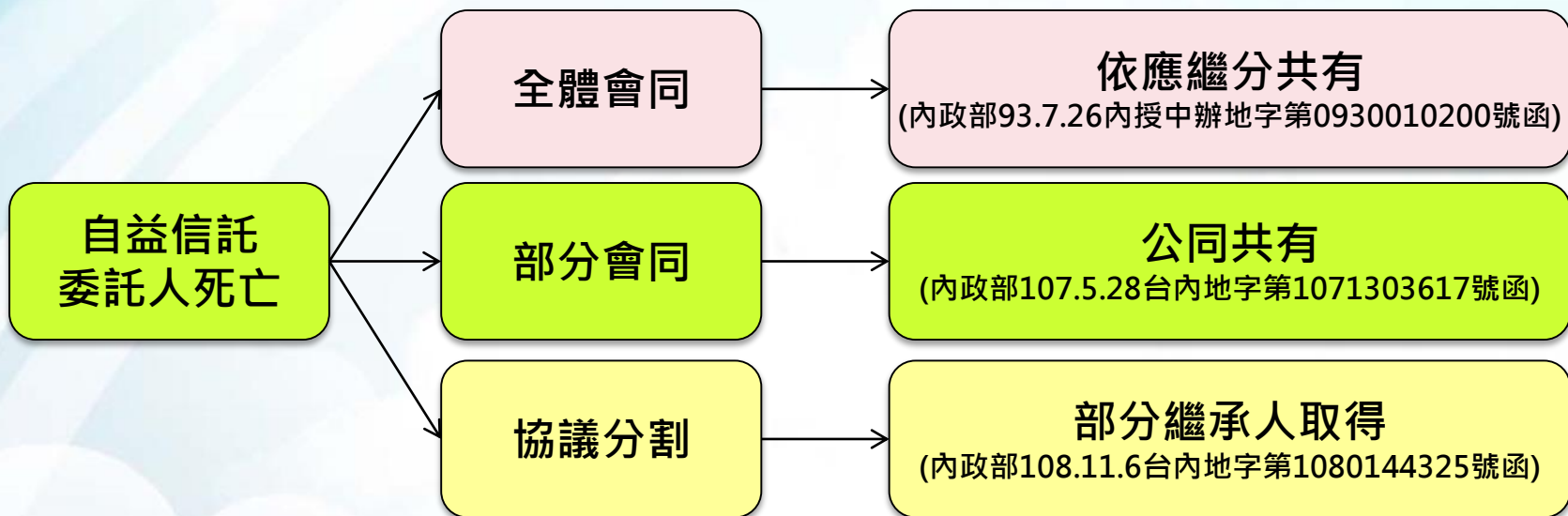
案經法務部108年10月29日法律字第10803515680號函復略以「……二、按信託法第8條第1項規定：『信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但信託行為另有訂定者，不在此限。』、第65條規定：『信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依左列順序定之：一、享有全部信託利益之受益人。二、委託人或其繼承人。』自益信託之委託人（即受益人）死亡時，倘其信託關係依信託目的，不因委託人死亡而消滅，於其繼承人未終止信託關係前，依上開規定信託利益應由受益人（即委託人）之繼承人享有（本部103年6月26日法律字第10303507640號函參照），並由繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第133條規定申辦信託內容變更登記（貴部93年7月26日內授中辦地字第0930010200號函參照）。而受益權由委託人之繼承人依民法第1148條第1項概括繼承後，為各繼承人所共同共有（民法第1151條參照），得由全體繼承人依法協議分割該受益權，而由部分繼承人取得該受益權。三、次按信託法第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。』信託利益如歸委託人單獨享有，應允許委託人得單獨終止信託關係，蓋委託人為創設信託之人，且此時並無其他受益人因而蒙受不利益；委託人如已死亡，則得由享有全部信託利益之繼承人終止之。有關自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，委託人之全體繼承人於辦妥繼承登記後（土地登記規則第133條規定及貴部107年5月28日台內地字第1071303617號函參照），協議分割該受益權者，其信託關係之終止，應僅由依分割協議取得全部信託利益之繼承人為之即可。」是自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，信託利益由其繼承人概括繼承，全體繼承人得協議分割受益權，所涉信託內容變更登記，應依土地登記規則第133條規定辦理；嗣後信託關係之終止，即可由依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。



- ① **受益權** → 得由全體繼承人協議分割為部分繼承人取得
- ② **單方終止權** → 由協議取得全部信託利益之繼承人為之

3

註記登記-注意什麼(一之一)自益信託委託人死亡之 受益人變更



***** 建物所有權部 *****

(XXXX)登記次序：XXXX

登記日期：民國XXX 年XX 月XX 日

登記原因：信託

原因發生日期：民國XXX 年XX 月XX 日

所有權人：○○○○○○○○

統一編號：XXXXXXXXXX

出生日期：○○XXX 年XX 月XX 日

住址：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

權利範圍：○○○○分之XXXX

權狀字號：XXX○○○字第XXXXXX 號

其他登記事項：委託人○○○

信託財產，信託內容詳信託專簿：依○○年○月○日收件○○字第○○○號辦理

(一般註記事項)原受益人因死亡而繼承，依 ○○年○月○日收件○○字第○○○號案申請信託內容變更，詳信託專簿。

註記

『原受益人因死亡而繼承，依○○年○月○日收件○○字○○號案申請信託內容變更，詳信託專簿。』

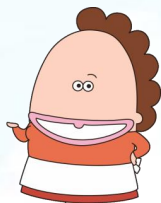
3

註記登記-注意什麼(一之二)自益信託受益人變更+贈與受益人(臺北市案例)



委託人

1. 信託



受託人



3-2 贈與

3-1 變更受益人
(增加受贈人為受益人)



受贈人

原信託契約書內容

- (一)信託目的：管理、出售、贈與及合建或改建信託財產
- (二)受益人：委託人
- (三)信託財產歸屬人：委託人



2. 買賣



出賣人



信託財產

變更後信託契約書內容

- (一)信託目的：管理、出售、贈與及合建或改建信託財產
- (二)受益人：委託人、大雄
- (三)信託財產歸屬人：委託人

法務部94年6月27日法律字第0940018877號函：

本件受託人係將部分信託財產贈與部分(他益)受益人之行為，如係受託人依信託本旨為受益人利益(本件信託契約書之信託目的之贈與信託財產，似應解為為受益人利益而為贈與)所為而受益人因而享有利益者，依上開規定，該處分應解為積極處分信託財產之行為，於法尚無不合。

內政部94.7.5 內授中辦地字第 0940048354號：

- 一、本案經轉據法務部94年6月27日法律字第0940018877號函復如附件，本部同意上開法務部意見。
- 二、按「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，視為委託人將享有信託利益之權利贈與該受益人，依本法規定，課徵贈與稅。」為遺產及贈與稅法第5條之1第1項所明定，本案依案附資料所示贈與稅已繳清，是，委託人會同受託人申請辦理信託內容變更(受益人變更)及贈與所有權移轉登記，自應受理。

①信託目的有贈與→為受益人之利益而為贈與→OK

②受益人變更→已繳清贈與稅→贈與所有權移轉→OK

3

註記登記-注意什麼(二)遺產分割協議書之分配結果， 信託財產之受益人=受託人=歸屬權利人

原信託契約書內容

- (一)委託人：鄭○○
- (二)受託人：張○○
- (三)受益人：鄭○○
- (四)信託財產歸屬權利人：鄭○○

遺產分割協議



變更後信託契約書內容

- (一)委託人：鄭○○
- (二)受託人：張○○
- (三)受益人：張○○
- (四)信託財產歸屬權利人：張○○



受託人=受益人=歸屬人
→違反信託法5+信託法34(強制或禁止規定) →無效



繼承人協議由受託人繼承受益權，受託人=受益人=歸屬人，這樣可以嗎？

法務部98.12.30法律字第0980048935號函

二、按信託法第5條第1款規定：「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。」同法第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。」依來函所述，本件依遺產分割協議書分配結果辦理，則該信託財產之受益人、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，顯已違反上開規定（本部91年10月8日法律字第0910036555號函參照，另參考高雄高等行政法院97年度訴字第00734號判決）。

三、另按信託法第35條第2項：「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。」係規範受託人取得信託財產上之權利，如具有繼承等法定原因時，不適用該條第1項之禁止規定。此項規定與本案受託人得否因繼承取得受益權之情形無涉，且與前揭同法第34條規定受託人不得以任何名義享有信託利益者，係屬二事，故來函所提，申請人主張因繼承而取得原歸屬權利人之信託利益，得不受信託法第34條規定限制乙節，顯屬誤解，併予敘明。

3

註記登記-注意什麼(三)信託契約內容以自書遺囑指定之繼承人為歸屬人



委託人立遺囑

信託契約書內容

(一) 受益人：委託人
 (二) 信託財產之歸屬人：
 委託人；委託人死亡時，按自書遺囑
 指定之繼承人取得。

遺囑是否符合民法規定要件而得生效，需先予以審查嗎？
 (委託人還活著啦！)



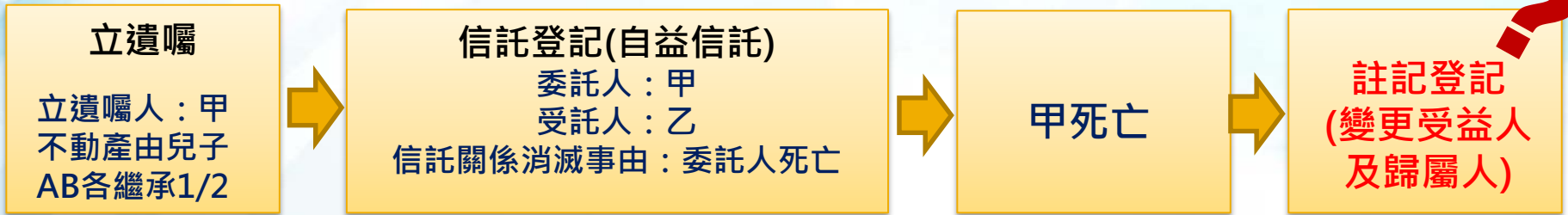
內政部99年9月9日內授中辦地字第0990048410號函：

一、本案經函准法務部99年8月30日法律決字第0999031459號函略以：「本部89年8月29日法律字第023878號函以.....『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①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。次按信託法第3條本文規定之反面解釋，自益信託之委託人於信託成立後，自得變更受益人②本件申請信託登記之信託契約，約定信託關係消滅時，信託財產歸屬委託人，委託人死亡時，按自書遺囑指定之繼承人取得，其所附之自書遺囑，依民法第1199條規定雖尚未發生效力③如經登記機關認為信託契約條款內容並無不明確或不符合信託要件，且該遺囑是否生效並無礙於信託登記公示意旨④日後若因委託人死亡而辦理信託歸屬受益人變更登記時，再由地政機關依權責審查遺囑是否符合民法相關規定而據以辦理登記；倘經審認該遺囑未符合民法規定之要件，仍依.....本法第65條規定以全體繼承人為財產歸屬人者，似與本法有關規定尚無不合」。

二、本部同意法務部上開意見⑤本案所附遺囑是否生效並無礙於信託登記公示之意旨，倘貴府審認信託契約條款內容並無不明確或不符合信託要件，自得准予受理登記。

- ①無需審查遺囑是否符合民法規定要件，只要信託契約條款明確且符合信託要件即得受理
 ②委託人死亡信託關係消滅，辦理歸屬人變更時審認遺囑是否有效，遺囑有效→依遺囑登記；遺囑無效→歸屬全體繼承人

3 註記登記-注意什麼(三之一)以信託前所立之遺囑為原因證明文件申請變更受益人及歸屬人



法務部民國 100 年 11 月 22 日法律字第1000026003號函：

- 一. 按信託法第 66 條規定：「信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於前條歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。」其立法意旨係信託關係消滅後，受託人有義務將信託財產移轉於信託財產之歸屬權利人，惟因信託財產之移轉手續未必於知所能完成，為保障信託財產歸屬權利人之權益，遂有本條規定之設。準此^①本件委託人死亡，則依其約定信託關係消滅，僅在信託財產移轉於其歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。
- 二. 次按民法第1187條規定：「遺囑人於不違反關於特留分規定之範圍內，得自由處分遺產。」以遺囑處分遺產，究係遺贈，抑係應繼分之指定，應就具體情形為之意思定之。（本部81年12月22日81法律字第19099號函，陳祺炎、黃宗樂、王澤弘等著，民法繼承新論，2010年3月版，頁61至62）。又民法第1202條規定：「遺囑人處分之財產為遺贈，而其財產在繼承開始時，有一部分不屬於遺產者，其一部分遺贈為無效；全部不屬於遺產者，其全部遺贈為無效。但遺囑另有意思表示者，從其意思。」本件立遺囑人郭君在99年5月19日所立自書遺囑，將一定之不動產，指定由兒子2人分別「繼承」各二分之一，其真意究係繼承人應繼分之指定抑或屬於遺贈，涉及遺囑之解釋，尚非無疑。惟郭君於同年月 31 日訂立信託契約，將該等不動產信託移轉與受託人，則於郭君死亡時，該等不動產係屬信託財產，權利應歸屬受益人，而非屬遺產；且^②遺囑未有明確意思表示，從而縱認遺囑人之意思係遺贈，依上開民法第 1202 條規定，其遺贈亦為無效。

可以直接辦理
塗銷信託嗎？

自益信託委託人死亡辦理受益人及歸屬人變更為全體繼承人→OK
以信託前所立之遺囑為原因證明文件申請變更受益人及歸屬人→X

內政部104年5月14日台內地字第1040416576號函：

一、按「.....信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。.....自益信託之委託人(即受益人)死亡時，如其繼承人未終止信託關係前.....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133條規定申辦信託內容變更登記.....」及「.....按信託關係之終止.....自益信託者，依信託法第63條第1項規定，委託人或其繼承人得隨時終止信託。又自益信託關係消滅後，除信託行為另有訂定，依同法第65條第2款規定，信託財產歸屬於委託人或其繼承人。觀諸上開規定，可知除他益信託外，自益信託之委託人終止權.....得由其繼承人所繼承。.....自益信託財產之委託人死亡，其信託契約既未訂定死亡為信託關係消滅或終止之事由，該信託關係依信託法第8條規定，非當然消滅或終止，且因其未明訂以其遺囑指定之繼承人作為信託財產歸屬之受益人，有關委託人地位及其受益權等財產權之性質，當由其全體繼承人概括承受。.....本案委託人之繼承人概括承受委託人地位及其受益權後，參依信託法第15條之契約自由原則，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.....」分為本部93年7月26日內授中辦地字第0930010200號及99年8月23日內授中辦地字第0990048823號函釋有案。

二、查貴局來函說明一所詢委託人之全體繼承人會同受託人申辦塗銷信託登記回復為委託人所有並連件辦理繼承(或分割繼承)登記時，因案附遺產稅完稅證明所載該信託土地係就受益權(信託利益)核課遺產稅，並非所有權，可否據以申辦繼承(或分割繼承)之所有權移轉登記疑義，因涉信託關係終止時似有未就該信託財產之所有權與受益權之價值差額課徵遺產稅或贈與稅疑義，案經函准財政部104年5月7日上開函略以：「.....以遺產稅或贈與稅而言，課稅標的係信託行為所生之信託利益(即受益權)，而非信託財產本身。.....依案附信託契約書所示，委託人享有全部信託利益之權利(全部自益)，尚無課徵贈與稅問題。信託關係存續中受益人(委託人)死亡，則應依遺贈稅法第10條之1第1款規定，以受益人死亡時信託財產之時價計算該信託利益之權利價值，據以課徵遺產稅；至信託財產自受益人死亡日至信託終止之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。」，是自益信託之委託人(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，得依本部上開函釋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。



方法1：註記登記(變更受益人歸屬人)+塗銷信託登記

方法2：塗銷信託登記

案例分享：自益信託委託人死亡+逾信託期間 → 受益人&受託人延長信託期間+處分信託財產登記

97.5.1
信託登記
委託人：倪○壽
受託人：土銀
受益人：倪○壽



97.10.23
(委託人歿)



(15) 信託主要條款

1. 信託目的：由受託人管理、處分信託財產(包含但不限於所有權移轉、他項權利設定或變更或塗銷、標示變更、拆除滅失、及其他保存或管理行為)
2. 受益人姓名：同委託人 住址：同委託人
3. 信託監察人姓名(無者免填)：無 住址：
4. 信託期間：自本契約簽署完成日起至民國101年4月30日止；或至本標的物拆除滅失登記完成時止；或經雙方書面同意得延長之。
5. 信託關係消滅事由：信託目的完成或有期限屆滿或因雙方協議消滅
6. 信託財產之管理或處分方法：如信託目的。
7. 信託關係消滅時，信託財產之歸屬人：委託人
8. 其他約定事項：委託人或其繼承人拋棄信託法第17條第1項之權利，不得隨時終止信託契約，且未經受託人同意，委託人不得單方申請塗銷信託登記

(16) 受託人或委託人	(17) 姓名或名稱	(18) 權利範圍 受託委託 持分持分	(19) 出生年月日	(20) 統一編號	(21) 住所								(22) 蓋章		
					縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號		樓	
受託人	台灣土地銀行股份有限公司董事長吳繁治	全部		03700301	台北市	館前路									
代理人	台灣土地銀行信託部經理吳福業 林芳淑				台北市	中正區	懷寧街						53	4	
委託人	倪○壽	全部													

(23) 立約日期 中華民國 97 年 4 月 25 日

信託期間：
自本契約簽署完成日起至民國101年4月30日止；或至本標的物拆除滅失登記完成時止；或經雙方書面同意得延長之。

案例分享：自益信託委託人死亡+逾信託期間 → 受益人&受託人延長信託期間+處分信託財產登記

97.5.1
信託登記
委託人：倪O壽
受託人：土銀
受益人：倪O壽



97.12.30
信託內容變更
委託人及受益人：
ABCDEF各1/6



97.10.23
委託人歿

101.4.30
信託期間屆滿

信託主要條款	1. 信託目的：由受託人管理、處分信託財產(包含但不限於所有權移轉、他項權利設定或變更或塗銷、標示變更、拆除滅失、及其他保存或管理行為)			
	2. 受益人姓名：同委託人			
訂立契約	3. 信託監察人姓名(無者免填)：無			
	4. 信託期間：自本契約簽署完成日起... 拆除滅失登記完成時止;或經雙方書面同意得延長之。			
委託人即繼承人即受益人	(16) 受託人或委託人	(17) 姓名	(18) 權利	(21) 住
	受託人	台灣	國	所
	代理人	台灣	出	
	委託人即繼承人即受益人	A	年	
	委託人即繼承人即受益人	B	月	
	委託人即繼承人即受益人	C	日	
委託人即繼承人即受益人	D	統		
委託人即繼承人即受益人	E	一		
委託人即繼承人即受益人	F	年		

委託人可以變更嗎?



委託人即繼承人
即受益人

【內政部93.7.26內授中辦地字第0930010200號函】
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133條規定申辦信託內容變更登記，並由地政事務所於地籍資料所有權部其他登記事項欄註記『原受益人因死亡而繼承，依00年00月00日收件00字00號申請信託內容變更，詳信託專簿。』

得申請受益人及歸屬人變更登記，不得據以變更委託人!




案例分享：自益信託委託人死亡+逾信託期間 → 受益人&受託人延長信託期間+處分信託財產登記

97.5.1
信託登記
委託人：倪O壽
受託人：土銀
受益人：倪O壽



97.12.30 
信託內容變更
委託人及受益人：
ABCDEF各1/6

101.7.27 
受託人出售建物
(附信託期間延長
同意書)

110.1.17
A
向地政局
陳情

97.10.23
(委託人歿)

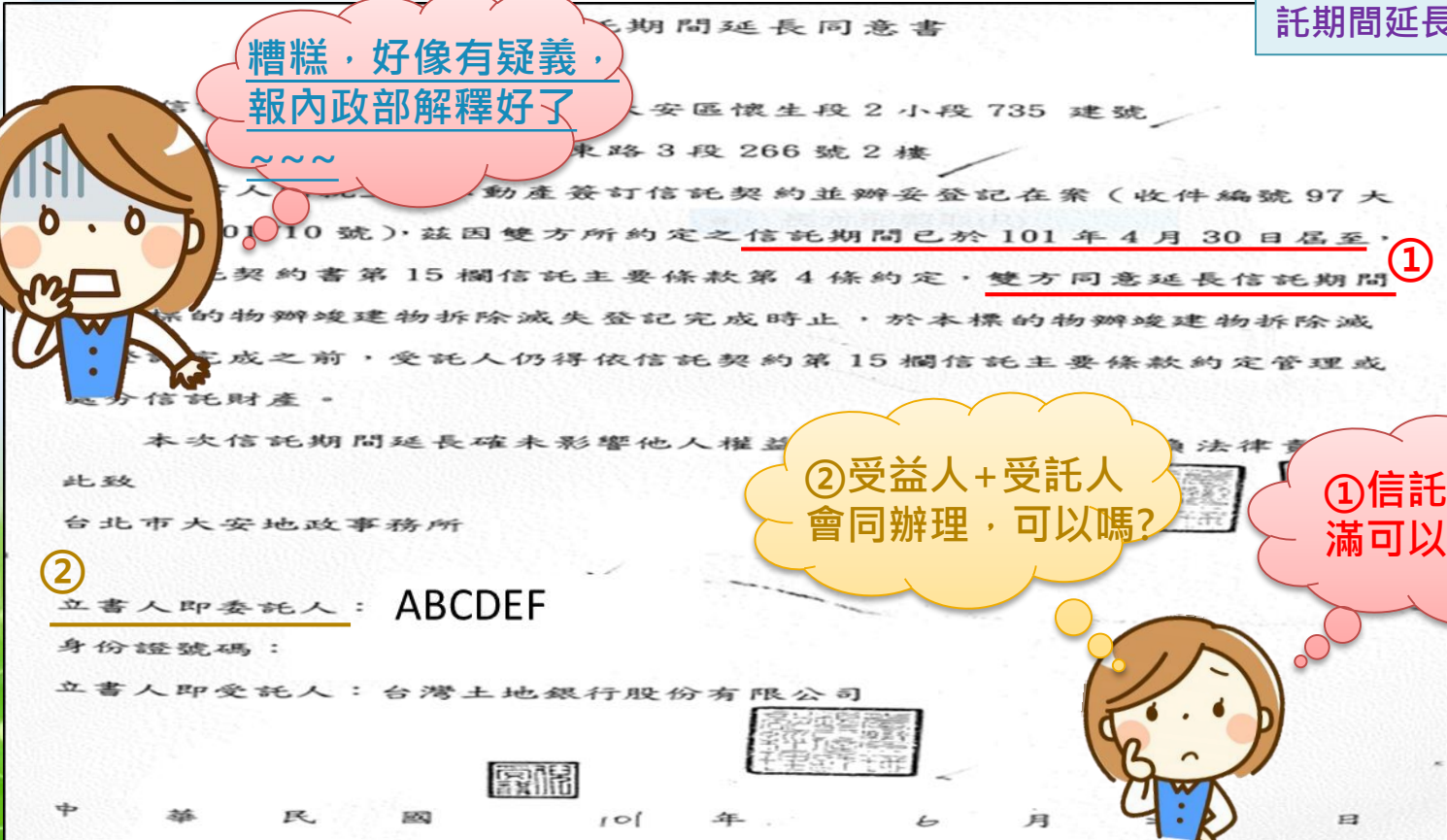
101.4.30
信託期間屆滿

106.3.10
建物滅失

我不是信託財產之委託人，沒有與土銀簽立信託期間延長同意書。



糟糕，好像有疑義，
報內政部解釋好了



② 受益人+受託人
會同辦理，可以嗎？

① 信託期間已屆
滿可以延長嗎？



4.塗銷信託登記

4

塗銷信託登記

● 意義

土地權利因信託關係消滅信託財產回復至委託人所有時，向該管登記機關申請權利變更所為之登記。

信託關係消滅

信託行為所定事由發生

(信託法§62)

信託目的已完成

(信託法§62)

信託目的不能完成

(信託法§62)

終止

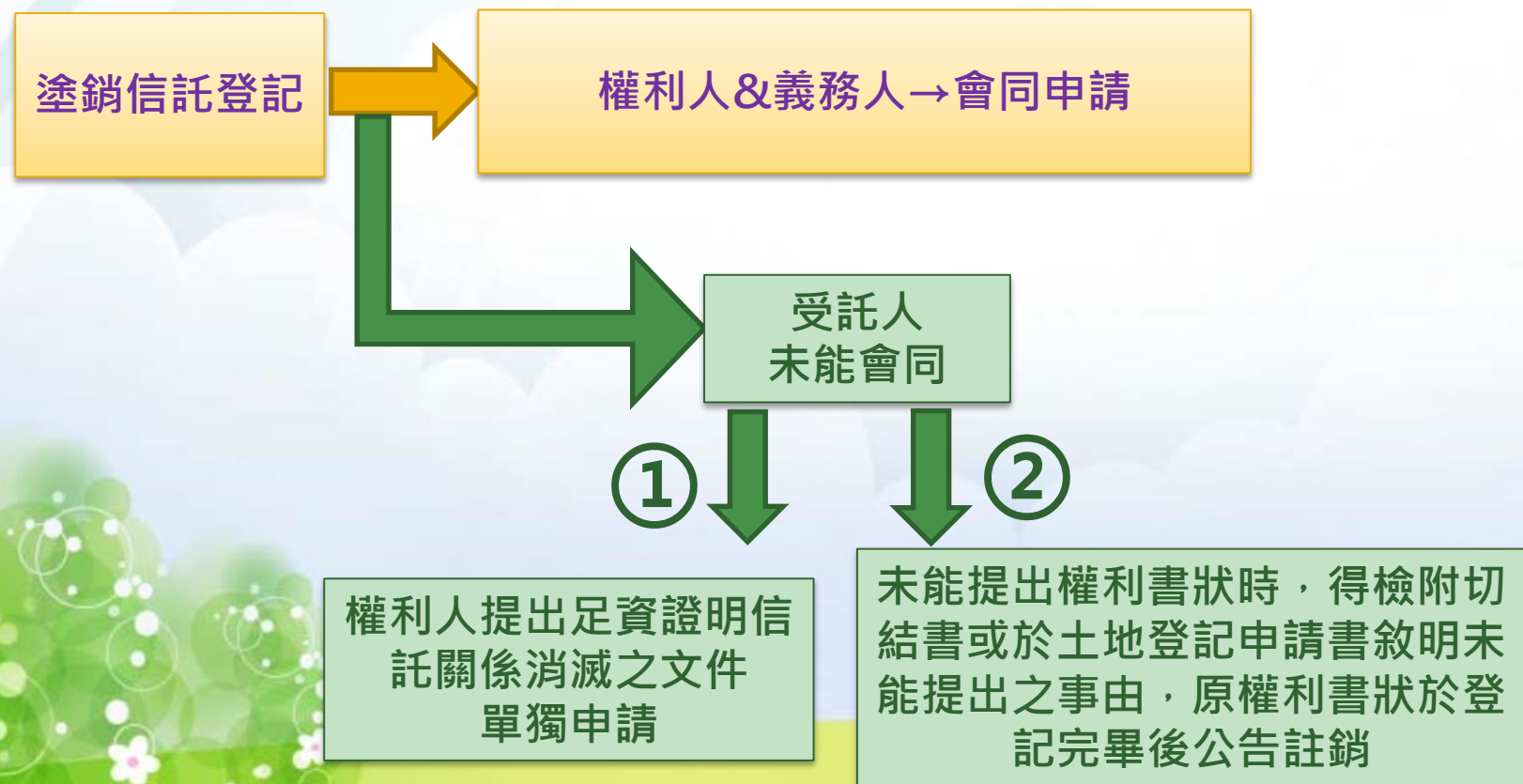
「信託關係消滅」事由有哪些？



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。(信託法§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(信託法§64)

土地登記規則第128條



4 塗銷信託登記-附什麼

土地登記
申請書

登記清冊

原因證明
文件

身份證明
文件

印鑑證明

權利書狀

台北市中山地政事務所
建物所有權狀

登記日期：中華民國093年03月08日
發狀日期：中華民國093年03月08日
權狀字號：093北中字第005476號

所有權人：吳
統一編號：A2

建物標示：

坐落：內湖區石潭段四小段
建號：02754-000建號
門牌號：民權東路六段248巷3號十樓
建築完成日期：民國091年08月09日
主要建築材料：鋼筋土造
用途：住家
層數：十層
面積：****104.87平方公尺
總面積：****104.87平方公尺
附屬建物：陽台
面積：****11.64平方公尺****1.80平方公尺

權利範圍：全部

建物坐落地號：石潭段四小段 0235-0000地號
建物坐落權利（種類）範圍：石潭段四小段235地號（所有權）100
00分之156

共同使用部分：
石潭段四小段 02786-000 建號****863.45平方公尺
權利範圍：****35500分之588*****
石潭段四小段 02787-000 建號**1.954.36平方公尺
權利範圍：****870分之15*****
（含停車位編號10號，權利範圍：****870分之15*****）
石潭段四小段 02788-000 建號**1.097.65平方公尺
權利範圍：****26000分之588*****
石潭段四小段 02791-000 建號****179.70平方公尺
權利範圍：****10000分之390*****

權狀註記事項：建築基地地號：石潭段四小段235地號
以上建物所有權業經依法登記完畢，合行發給權狀以憑執管。

主任 潘玉女

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料

91055866

4 塗銷信託登記-寫什麼

1. 原因發生日期

2. 登記事由/原因

3. 標示及申請權利內容

4. 備註欄

收件日期	年月日時分	收件者	連件序號	登記費	100元	合計	260元
字號	字第號	章	者	書狀費	160元	收據字號	
土地				原因	中華民國108年1月1日		
登記事由：所有權移轉登記				原因	發生日期		
<input checked="" type="checkbox"/> 所有權移轉登記				<input checked="" type="checkbox"/> 塗銷信託			
(5) 標示及申請權利內容 詳如 <input checked="" type="checkbox"/> 登記清冊				NOTE ~~~~			
1. 同意書 1份				土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第5點(七)：			
2. 身				信託移轉登記，以信託或信託			
3. 證				內容變更契約書所載權利價值			
4. 建物				為準；非以契約書為登記原因			
5. 印				證明文件者，以當事人自行於			
6.				申請書填寫之權利價值為準。			
(9) 備註				本案信託權利價值總金額新臺幣 100,000 元整。			

原因發生日期：
塗銷同意書日

登記事由：所有權移轉登記

標示及申請權利內容：
詳如登記清冊

登記原因：塗銷信託

填寫「信託權利價值」

NOTE ~~~~
土地登記規費及其罰鍰計收補充規定第5點(七)：
信託移轉登記，以信託或信託內容變更契約書所載權利價值為準；非以契約書為登記原因證明文件者，以當事人自行於申請書填寫之權利價值為準。

4 塗銷信託登記-寫什麼



1. 原因發生日期
2. 登記事由/原因
3. 標示及申請權利內容
4. 申請人欄

S0700041401																		
(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	所				(16)									
權利人或義務人	姓名或名稱	出生年月日	統一編號	詳	弄	號	樓	章										
義務人	○○股份有限公司			詳				印										
權利人(委託人)	○○股份有限公司			如 契 約 書				印										
代理人	王○○							印										
義務人(受託人)	○○銀行股份有限公司			詳				印										
代理人	王○○							印										
代理人	王○○		48.*.15	C10****01	路 1		36	印 代理人印										
初	審	複	審	核	定	登	簿	簿	書	狀	列	印	校	狀	書	狀	用	印
<p>案處理過情形(下欄申請請填寫)</p>																		

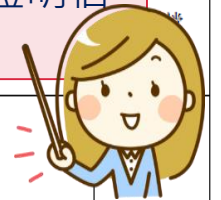
權利人即委託人或其繼承人

義務人即受託人

NOTE ~~~~

1.原則：權利人&義務人會同申請(±登128 I)

2.例外：權利人單方&足資證明信託關係消滅之文件(±登128 II)



4

塗銷信託登記-寫什麼



1. 土地、建物標示

土地登記簿冊

申請人：全國農業金庫股份有限公司 董事長：吳明敏

0630

土 地 標 示	(1) 坐落	鄉鎮市區 信義區				
		段 永吉				
		小段 —				
	(2) 地號	122				
	(3) 地目					
	(4) 面積 (平方公尺)	1601.00				
	(5) 權利範圍	1170/100000				
	(6) 備註	71/ cx				

臺北市土地、房屋、車輛截至
止查無違章、欠稅

承辦人：[]

臺北市地政事務所士林分處

1. 如：[] 承辦人/委
(受) 委託辦理

2. 本件土地符合自用住宅用地稅率
課徵地價稅者，請於當年度9月22
日前申請，逾期申請者自次年起適用

臺北市查無重

內政部92年3月5
日內授中辦地字第
0920002809 號
函：
塗銷信託屬土地權
利變更範疇，依土
地稅法第51 條第1
項及房屋稅條例第
22 條第1項規定，
土地及建物塗銷信
託登記，仍應辦理
查欠作業。



4 塗銷信託登記-寫什麼

1. 原信託登記案號

2. 申請塗銷信託原因

3. 立同意書人

塗銷信託同意書

委託人所有下列不動產，因成立信託關係，並辦竣所有權信託登記予受託人(民國 00 年 00 月 00 日收件 00 字第 00 號)，茲因雙方協議終止信託關係，爰立本同意書以憑向地政機關辦理塗銷信託登記。

土地標示：□□

區	段	小段	地號	面積(平方公尺)	權利範圍	備註
00	00		A	100	1/1	

立同意書人(受託人): 張三□□ (簽章) □□□

立同意書人(委託人): 李四□□ (簽章) □□□

中華民國 00 年 00 月 00 日



4 塗銷信託登記-登記什麼

*****. 建物所有權部 *****

(XXXX)登記次序：XXXX

登記日期：民國XXX年XX月XX日... 登記原因：塗銷信託

原因發生日期：民國XXX年XX月XX日

所·有·權·人：○○○○○○○○

統一編號：XXXXXXXXXX... 出生日期：○○XXX年XX月XX日

住·址：○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○○

權利範圍：○○○○分之XXXX

權狀字號：XXX○○○字第XXXXXX號

其他登記事項：(空白)

登記原因：塗銷信託

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

刪除其他登記事項欄因信託登記記載事項



4

塗銷信託登記-注意什麼(一)信託契約委託人單方終止，可以單方申請塗銷？

委託人單方終止

內政部95年12月7日內授中辦地字第0950054524號函：

案經函准法務部95年11月24日法律字第0950042379號函略以：「.....按信託法第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。』而契約終止權之行使，依民法第263條準用同法第258條之規定，應向他方當事人以意思表示為之，若當事人一方有數人者，應由其全體或向其全體為該意思表示，始生終止之效果。是以，①信託利益全部由委託人享有之信託契約，②經委託人向受託人（如受託人有數人時，應向其全體）為終止契約之意思表示，且③該終止之意思表示依民法第94條、第95條及其他相關規定發生效力後，即生終止之效果。」從而，本案自益信託之委託人自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。

委託人之全體繼承人單方終止

內政部99年8月23日內授中辦地字第0990048823號函：

「.....按信託關係之終止.....自益信託者，依信託法第63條第1項規定，①委託人或其繼承人得隨時終止信託。又自益信託關係消滅後，除信託行為另有訂定，依同法第65條第2款規定，信託財產歸屬於委託人或其繼承人。觀諸上開規定，可知②除他益信託外，自益信託之委託人終止權.....得由其繼承人所繼承。.....」

分割協議取得受益權之繼承人單方終止

內政部108年11月6日台內地字第1080144325號函：

「自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，信託利益由其繼承人概括繼承，①全體繼承人得協議分割受益權，所涉信託內容變更登記，應依土地登記規則第133條規定辦理；嗣後②信託關係之終止，即可由依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。」

原則上可以單方申請塗銷信託，那例外的情形是什麼？



4

塗銷信託登記-注意什麼(一之一)信託契約有特別約定 信託契約委託人單方終止，可以單方申請塗銷？

內政部96年7月10日內授中辦地字第0960047989 號函：

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。

信託契約如有約定：

- A. 信託契約之變更及終止應經受託人同意
 - B. 委託人未經受託人同意，不得逕行終止信託。
 - C. 委託人及受託人共同協議
- 委託人不得單方申請塗銷信託

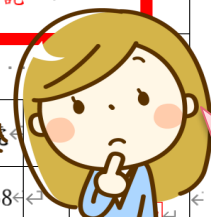


(14) 信託主要條款

1. →信託目的：信託財產之管理、出租及處分
2. →受益人姓名：張○中
3. →信託監察人姓名(無者免填)：
4. →信託期間：自民國 107 年 5 月 1 日起至
5. →信託關係消滅事由：信託目的完成或不
6. →信託財產之管理或處分方法：出售、
7. →信託關係消滅時，信託財產之歸屬人：張○中
8. 其他約定事項：1. 信託契約的變更或終止應經受託人同意。2. 委託人未經受託人同意，不得逕行終止信託。

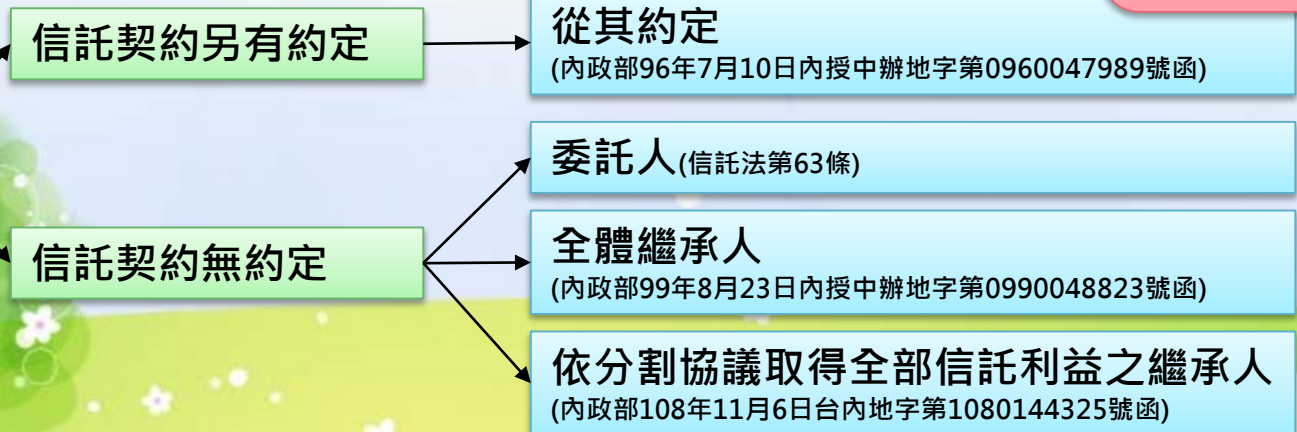
訂立契約

(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								
		受託持分	委託持分			縣市	鄉鎮市區	村里鄰	街路	段	巷弄	號		
受託人	陳○二	全部	←	38. 9. 25	D101240002	台南市	北區	新勝	←	開元路	1	←	←	168
委託人	張○中	←	全部	40. 1. 15	D101240001	台南市	北區	新勝	←	開元路	2	←	←	899



想一想.....
受託人可以單方申請塗銷信託嗎？

自益信託之終止權



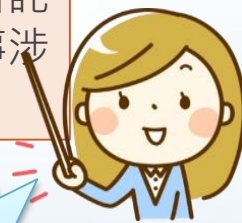
4

塗銷信託登記-注意什麼(一之二)受託人可以單方申請塗銷信託登記？

法務部97.7.23法律決字第0970018905號函：

按信託法第 63 條第 1 項及第 64 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。」、「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。」**該法並未規定受託人有片面終止信託之權利**。又按信託法第 66 條規定：「信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於前條歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。復依**信託法第 36 條第 1 項規定，除信託行為另有訂定或有不得已之事由，經法院許可受託人辭任外，非經委託人及受益人之同意，受託人不得辭任**。是以，依上開信託法規定意旨，**受託人原則上未有單方片面終止信託或辭任之權利**。本件信託財產為土地權利，於信託關係消滅時，受託人得否單獨向登記機關申辦塗銷信託或信託歸屬登記，及中華民國信託商業同業公會建議修正土地登記規則第128 條部分，事涉土地登記主管機關內政部權責，請逕洽該部表示意見。

- ①受託人**無**終止權
- ②受託人**非**須經法院許可或委託人及受益人同意，**不得任意辭任**
- ③綜上，受託人**不得**單方申辦塗銷信託或信託歸屬登記



4

塗銷信託登記-注意什麼(一之三)遺囑執行人以其名義終止信託

內政部99年8月23日內授中辦地字第0990048823號函：

- 一. 按信託關係之終止，他益信託者，依信託法第64條規定，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；自益信託者，依同法第63條第1項規定，委託人或其繼承人得隨時終止信託。又自益信託關係消滅後，除信託行為另有訂定，依同法第65條第2款規定，信託財產歸屬於委託人或其繼承人。觀諸上開規定，可知除他益信託外，自益信託之委託人終止權及信託關係消滅後之剩餘財產請求權得由其繼承人所繼承。
- 二. 次按信託財產辦竣登記後，該信託財產依信託法第4條及第9條規定，為具獨立性之受益權標的，因此信託關係成立後，如欲變動信託財產之管理方法或內容，依信託法第15條規定，本私法自治及契約自由原則，自得由信託當事人自由決定，但如當事人間不能依上開規定合意變更時，依同法第16條規定，委託人、受益或受託人得申請法院變更之。
- 三. 基於前開信託關係之繼續性及信託財產之獨立性特質，本案自益信託財產之委託人死亡，其信託契約既未訂定死亡為信託關係消滅或終止之事由，該信託關係依信託法第8條規定，非當然消滅或終止，且因其未明訂以其遺囑指定之繼承人作為信託財產歸屬之受益人，有關委託人地位及其受益權等財產權之性質，當由其全體繼承人概括承受。(王志誠著 信託之基本法理第186頁、第188及189頁參照)。又受託人本應依信託本旨及其目的使用管理信託財產，本案委託人之繼承人概括承受委託人地位及其受益權後，參依信託法第15條之契約自由原則，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，如無法達成合意，則應依同法第16條規定聲請法院變動，倘受託人因此受有損害者，仍可依同法第42條請求補償其所受損害，以保障其權益。**至於遺囑執行人之職務係管理遺產並為執行上必要行為，為民法第1215條所明定，本案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。**

遺囑執行人**不得**以其名義終止信託



4 塗銷信託登記-注意什麼(二)



臺灣高等法院101年上字第1110號民事判決

(96.11.10)

簽立信託契約書+登記
委託人：張○○
受託人：甲、乙、丙、丁4人(共同共有)
受益人：張○○
信託期間：96.11.10~116.11.9
信託目的：供祭祀祖先之用

(99.10.14)

張○○以存證信函通知丙終止信託關係(未送達)

(99.11.4)

贈與契約+公證
贈與人：張○○
受贈人：甲、乙

(99.11.29)

贈與人
張○○死亡
繼承人：
甲乙丙ABCD

上訴人甲乙

1. 繼承人已繼承張○○之終止權，**為保全受贈之債權**，請求丙ABCD應會同對丁為終止信託之意思表示。
2. 請求丙丁會同辦理塗銷信託登記
3. 請求繼承人應會同辦理繼承登記後，移轉所有權予上訴人

被上訴人丙丁ABCD (受託人+繼承人)

1. 信託目的尚未完成亦非不能完成，信託關係未消滅
2. 信託終止權未經全體繼承人同意，不生效力

敗

爭點



- ① 贈與契約是否有效？
- ② 信託契約是否已消滅？
- ③ 信託契約是否已合法終止？
- ④ 甲乙請求丙丁塗銷信託登記有無理由？
- ⑤ 甲乙請求其他繼承人(含丙)應會同辦理繼承登記後，將不動產移轉為全體繼承人所有，有無理由？

這個判決告訴我們.....

- ① 信託關係不因委託人死亡而消滅
- ② 信託契約的終止要合法送達
- ③ 意思表示要向受託人全體為之
- ④ 本案應辦理註記登記(受益人變更)

法院判斷

- | | | |
|--|---|---|
| ① 贈與契約是否有效？ | ↔ | ① 公證時張○○意識清楚→贈與契約有效 |
| ② 信託契約是否已消滅？ | ↔ | ② 信託關係不因委託人死亡而消滅，且上訴人未能舉證信託目的已完成或不能完成→信託契約未消滅 |
| ③ 信託契約是否已合法終止？ | ↔ | ③ 存證信函未送達→信託契約未合法終止 |
| ④ 甲乙請求丙丁塗銷信託登記有無理由？ | ↔ | ④ 信託契約仍有效存在→甲乙請求丙丁塗銷信託登記無理由 |
| ⑤ 甲乙請求其他繼承人(含丙)應會同辦理繼承登記後，將不動產移轉為全體繼承人所有，有無理由？ | ↔ | ⑤ 繼承登記得由任何繼承人為全體繼承人聲請，毋庸訴請法院裁判→本項訴求無必要，不應准許 |

最高法院103年台上字第1292號民事裁定：上訴駁回
本件上訴人對於原判決提起上訴，雖以該判決違背法令為由，惟核其上訴理由狀所載內容，係就原審取捨證據、.....，而非表明該判決所違背之法令及其具體內容，.....難認其已合法表明上訴理由。.....應認其上訴為不合法。

4

塗銷信託登記-注意什麼(三)以信託前所立之遺囑為原因證明文件申請塗銷信託+繼承+遺贈

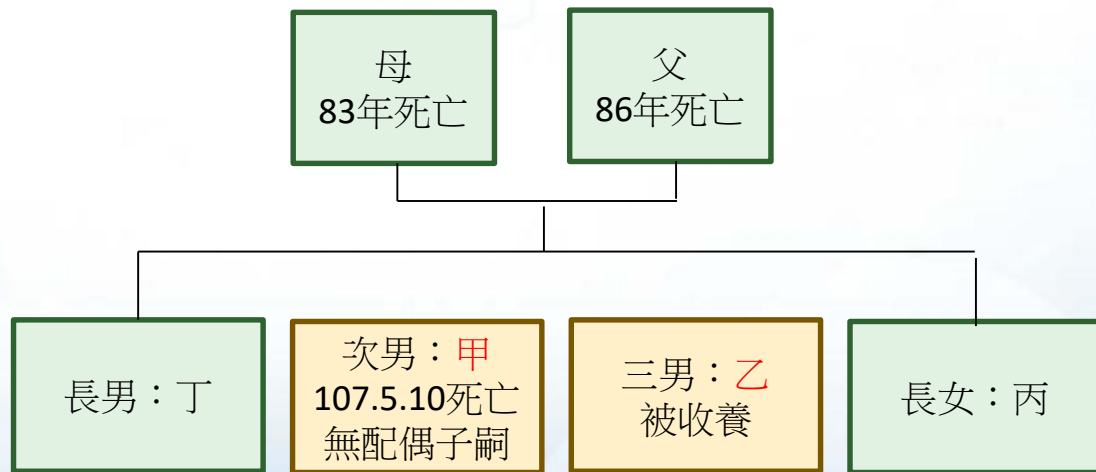
立遺囑

立遺囑人：甲
財產(包含動產
不動產)贈與乙

遺 囑

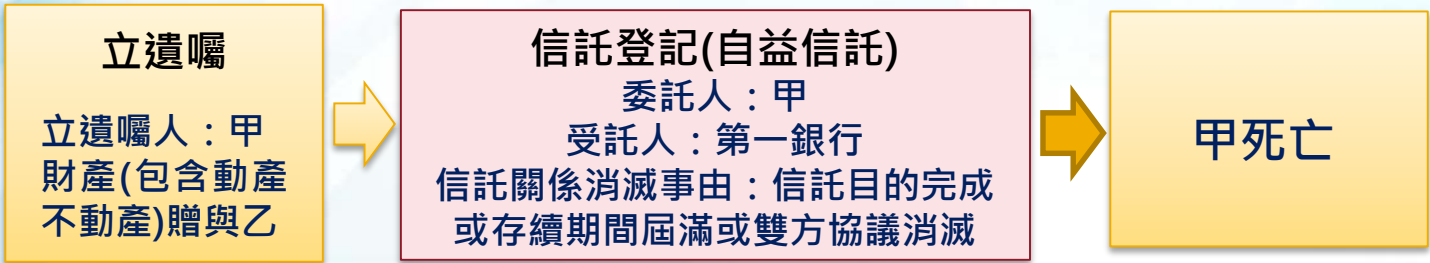
立遺囑人甲，在此聲明：
在本人身故之後，本人之所有財產(包括動產與不動產)全部贈與乙，乙為本人父母生之兒子，為本人之親弟弟，小時候過繼給AB夫婦撫養。本人之胞姊丙及本人之胞兄丁，不具有本人之財產繼承權，理由如下：
胞姊本人已口頭表示放棄繼承權。
胞兄長期酗酒並負債累累，本人不願交予他繼承。

立遺囑人：甲
民國105年10月1日



4

塗銷信託登記-注意什麼(三)以信託前所立之遺囑為原因證明文件申請塗銷信託+繼承+遺贈



(15) 信託主要條款

- 信託目的：由受託人管理或處分信託財產，使建築工程順利興建並完工交屋。
- 受益人姓名：委託人 住址：
- 信託監察人姓名：無 住址：
- 信託期間：自本約簽署完成日起至信託目的完成之日止；或至本專案建物完工辦妥都市更新權利變換登記及抵押權設定或追加設定予融資銀行時止。
- 信託關係消滅事由：信託目的完成或存續期間屆滿或雙方協議消滅。
- 信託財產之管理及處分方法：受託人管理處分信託財產（信託財產所有權第一次測量、所有權第一次登記、抵押權設定）
- 信託關係消滅時，信託財產之歸屬人：委託人
- 其他約定事項：信託期間得經委託人與受託人同意而縮短或延長。

訂立契約人	(16) 受託人或委託人	(17) 姓名或名稱	(18) 權利範圍 受託持分 委託持分		(19) 出生年月日	(20) 統一編號	(21) 住 縣市 鄉鎮市區		(22) 蓋章
	權利人即受託人	第一商業銀行股份有限公司	詳如標示			05052322	台北市中正區		號
	法定代理人	董事長蔡慶年							號

委託人：甲

(23) 立約日期 中華民國 106 年 10 月 17 日

4

塗銷信託登記-注意什麼(三)以信託前所立之遺囑為原因證明文件申請塗銷信託+繼承+遺贈

105.10.1立遺囑

立遺囑人：甲
財產(包含動產不動產)贈與乙

106.4.7信託登記(自益信託)

委託人：甲
受託人：第一銀行
信託關係消滅事由：信託目的完成
或存續期間屆滿或雙方協議消滅

107.5.10
甲死亡

110
塗銷信託
+繼承+遺贈

【塗銷信託
回復為委託人
甲】

義務人：一銀
權利人：丙丁
(甲之繼承人)

【繼承】

被繼承人：甲
繼承人：丙丁

【遺贈】

義務人：丙丁
權利人：乙

母
83年死亡

父
86年死亡

長男：丁

次男：甲
107.5.10死亡
無配偶子嗣

三男：乙
被收養

長女：丙

信託後仍屬遺產？遺囑是否有效？

案情好特殊
地政局研討會
幫幫忙~~



地政局研討會

【會議結論】

一、本案土地原所有權人於105年10月1日訂立遺囑後，復於106年4月7日與受託人成立信託關係，並辦竣自益信託登記在案，信託目的為「由受託人管理或處分信託財產，使建築工程順利興建並完工交屋」、信託期間為「自本約簽署完成日起至信託目的完成之日止；或至本專案建物完工辦妥都市更新權利變換登記及抵押權設定或追加設定予融資銀行時止」、信託關係消滅事由為「信託目的完成或存續期間屆滿或雙方協議消滅」。嗣委託人於107年5月10日死亡，其死亡時建築工程尚未興建完成(地上建物領有110年1月19日核發之110年使字0005號使用執照，於110年7月23日辦竣建物所有權第一次登記)，委託人亦未於生前與受託人協議消滅信託關係；又①信託契約未約定委託人死亡為信託關係消滅事由，亦未約定以其遺囑指定之人為受益人，依法務部100年11月22日法律字第1000026003號函釋規定，本案不動產於委託人死亡時，仍屬信託財產，非屬委託人之遺產，其受益人及信託歸屬人皆為委託人，尚不能由委託人之繼承人申辦塗銷信託回復為委託人名義，再辦理繼承登記。

二、②本案依內政部93年7月26日內授中辦地字第0930010200號函釋規定，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133條規定申辦信託內容變更登記。③又依信託法第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。」，信託利益如歸委託人單獨享有，委託人如已死亡，受益權由其繼承人概括承受，則得由享有全部信託利益之繼承人終止之，並依土地登記規則第128條規定辦理塗銷信託登記。另依內政部108年11月6日台內地字第1080144325號函釋規定，信託內容變更如與塗銷信託登記併同辦理，為達簡政便民，得依內政部104年5月14日台內地字第1040416576號函釋，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。

【塗銷信託回復為委託人甲】

【塗銷信託為繼承人丙丁】

義務人：一銀
權利人：丙丁

【繼承】

被繼承人：甲
繼承人：丙丁






【遺贈】

義務人：丙丁
權利人：乙



4

塗銷信託登記-注意什麼(四)受託人相同+委託人不同+委託標的不同，可以合併一件塗銷信託嗎？

信託標的 委託人					
甲	1/2	1/2	1/2	1/2	1/2
乙	1/4	1/2		1/4	1/4
丙	1/4		1/2	1/4	1/4

97年
信託
登記



想一想.....
申請塗銷信託時，可以合併1案辦理嗎？

塗銷信託同意書

委託人 張清和、張嘉麟、張虹瑩等三人 茲下列所有不動產與受

【內政部89.11.24台內中地字第8971943號函】
 同一義務人同時移轉不同標的物予不同權利人，因屬個別不同之法律行為，應分別訂立契約，並分件辦理。

張虹瑩土地持分 1/4。
 ✓ 延平段二小段 545-1 地號，張清和土地持分 1/2，張虹瑩土地持分 1/2。
 ✓ 延平段二小段 張虹瑩土地持分 1/2。
 ✓ 延平段二小段 張虹瑩土地持分 1/2。
 建物標示：台北市大同區 全。張清和、張嘉麟、張虹瑩等三人。

甲、乙、丙應分別與受託人分案申請塗銷信託登記



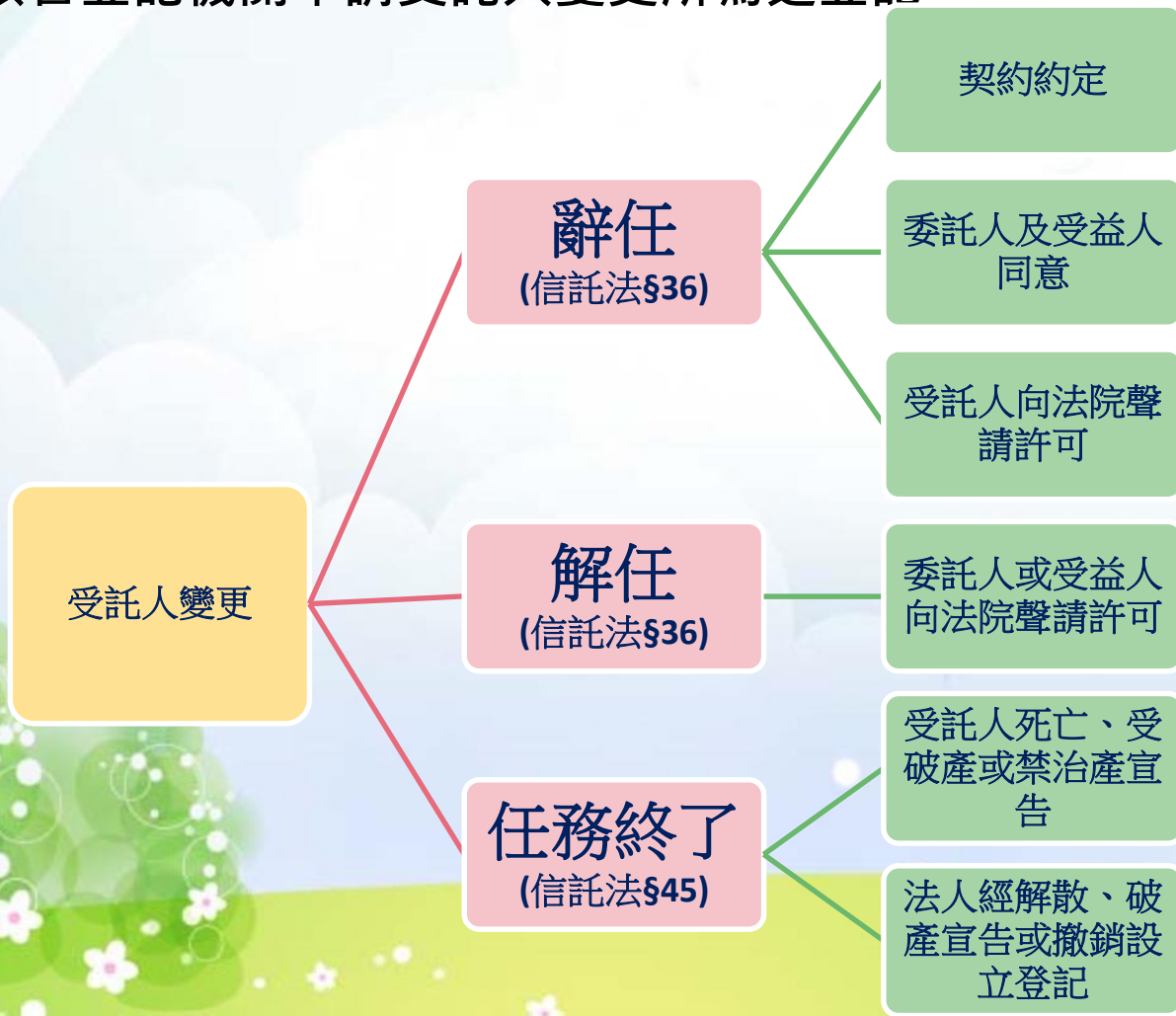
5.受託人變更登記

5 受託人變更登記

● 意義

土地權利信託登記後，如受託人有變更，經依規定**選任**或**指定**新受託人，

向該管登記機關申請受託人變更所為之登記。



5 受託人變更登記-附什麼

土地登記
申請書

契約書

身份證明
文件

印鑑證明

權利書狀

台北市中山地政事務所
建物所有權狀

登記日期：中華民國093年03月08日
發狀日期：中華民國093年03月08日
權狀字號：093北中字第005476號

所有權人：吳
統一編號：A2

建物標示：

坐落：內湖區石潭段四小段
建號：02754-000建號
門牌號：民國權東路六段248巷3號十樓
建築完竣日期：民國091年08月09日
主要用途：住家
主要材料：鋼筋土造
層數：十層
層次：十層
面積：****104.87平方公尺
總面積：****104.87平方公尺
附屬建物：陽台
面積：*****11.64平方公尺 *****1.80平方公尺

權利範圍：全部

建物坐落地號：石潭段四小段 0235-0000地號
建物坐落權利（種類）範圍：石潭段四小段235地號（所有權）100
00分之156

共同使用部分：
石潭段四小段 02786-000 建號****863.45平方公尺
權利範圍：*****35500分之588*****
石潭段四小段 02787-000 建號**1.954.36平方公尺
權利範圍：*****870分之15*****
（含停車位編號10號，權利範圍：*****870分之15*****）
石潭段四小段 02788-000 建號**1.097.65平方公尺
權利範圍：*****26000分之588*****
石潭段四小段 02791-000 建號****179.70平方公尺
權利範圍：*****10000分之390*****

權狀註記事項：建築基地地號：石潭段四小段235地號
以上建物所有權業經依法登記完畢，合行發給權狀以憑執管。

主任 潘玉女

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料
91055866

5 受託人變更登記-寫什麼



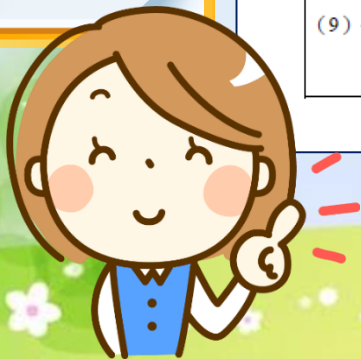
1. 原因發生日期

2. 登記事由/原因

3. 標示及申請權利內容

收 件	日期 字號	年 月 日 時 分 字 第 號	收件 者章	連 件 序 別 (非 連 件 者 免 填)	共	罰 鍰	元	計算 者	401 元 號
<p>原因發生日期：信託內容 變更契約書立約日</p>						<p>登記事由：所有權移轉登記</p>			
<p>(3)申請登記事項 (選擇打√一項)</p> <p><input type="checkbox"/> 所有權第一次登記</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> 所有權移轉登記</p> <p><input type="checkbox"/> 抵押權登記</p> <p><input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記</p> <p><input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記</p> <p><input type="checkbox"/> 標示變更登記</p> <p><input type="checkbox"/> 抵押權移轉登記</p>						<p>(4)登記原因 (選擇打√一項)</p> <p><input type="checkbox"/> 第一次登記</p> <p><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"/> 受託人變更</p> <p><input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定</p> <p><input type="checkbox"/> 清償 <input type="checkbox"/> 拋棄 <input type="checkbox"/> 混同 <input type="checkbox"/> 判決塗銷</p> <p><input type="checkbox"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更</p> <p><input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更</p> <p><input type="checkbox"/> 信託</p>			
<p>(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</p>						<p>登記原因：受託人 變更</p>			
(6)		1.契約書 2份		4.建物所有權狀 2份		7.		份	
附繳 證件		2.身分證影本 2份		5.印鑑證明 2份		8.		份	
		3.土地所有權狀 1份		份		9.		份	
(7)委任關係		本土地登記案委託人確為登有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。 代理人印		代理。誤，如		(8)聯絡方式		權利人電話 (02) 2222-**** 義務人電話 (02) 2282-**** 代理人聯絡電話 (02) 2272-**** 傳真電話 (02) 2822-**** 電子郵件信箱 ***@yahoo.com.tw	
(9)備註								不動產經紀業名稱及統一編號 不動產經紀業電話	

標示及申請權利內容：詳如契約書



5 受託人變更登記-寫什麼



1. 原因發生日期
2. 登記事由/原因
3. 標示及申請權利內容
4. 申請人欄

利內容

4. 申請人欄



S0700046401

(10)	(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	所				(16) 簽章			
	權利人	○○股份有 限公司		000000	台北	大安	大安	四維	88	印		
	代理人	王○亮										
	義務人	李○興	40.01.15	A10124001	台				2	899	印繼章	
	受益人	李○明	53.6.16	L102576	台				2	899	印	
	代理人	王○文	48.01.15	C100000001	台				13		36	代理人印
初 審 複 審 核 定 登 簿 校 簿 書 狀 印 校 狀 書 狀 印 用 印												
					地 價 異 動 通 知 領 狀 異 動 通 知 交 付 發 狀 歸 檔							
本處經過情形(下欄申請請填寫)												

權利人即
新受託人

義務人即
委託人

5 受託人變更登記-寫什麼

1. 土地、建物標示



土地 信託內容變更契約書
建築改良物

下列土地經受託人雙方同意信託，特變更本契約：

土地 坐落	(1) 鄉鎮市區	北投區	北投區
	段	奇岩	奇岩
	小段	三	三
	地號	62	65
地目	(2) 地號	62	65
	(3) 地目	建	建
面積 (平方公尺)	(4) 面積	268.00	268.00
	(5) 信託權利種類	所有權	所有權
信託權利範圍	(6) 信託權利範圍	1	1
	(14) 信託權利價值總金額	新幣 參佰萬元整	

62: 102/1/28 0006
朱遠昇
抵押人: 一銀
65: 同上
62地號
096/01 → 8900
65地號
096/01 → 8900

臺北市土地、房屋稅捐稽徵處
104.7.29
承辦人: 口
臺北市稅捐稽徵處 地稅分處
1. 如尚有未開徵之稅捐，應由(受)託人仍應負擔。
2. 取得土地如符合自用住宅用地稅率課徵地價稅者，請於當年度0月2日前申請，逾期申請者，自次年起適用一般稅率(3%)
查無記存土地稅捐(3)

(7) 建號 30947
(8) 鄉鎮市區 北投區
門街路 公館路
牌號 255巷
(9) 建物坐落地號
(10) 備註: X
地層 樓
地層 層

土地所有權因受託人變更，由原受託人移轉予新受託人時，應檢附無欠稅費證明文件，比照「稽徵機關核發遺產稅繳清(免稅)證明書查欠作業聯繫要點」作業模式辦理。
(財政部87年3月16日台財稅字第871934721號函)

臺北市土地、房屋稅捐稽徵處
地籍資料課
108.07.03
限公務使用

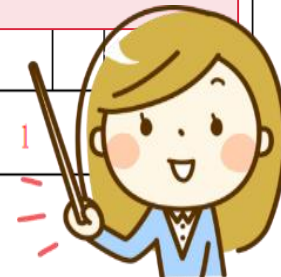
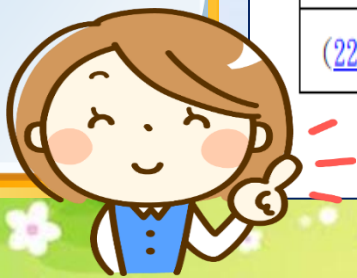
5 受託人變更登記-寫什麼

- 1. 變更之原因
- 2. 變更之內容
- 3. 訂立契約人

(14) 變更之原因及內容	原因	受託人變更登記													(21) 印章	
	內容	1. 民國 00 年 00 月 00 日收件字第 0000 號信託登記。 2. 變更前：受託人：張中 變更後：受託人：○○股份有限公司														
訂立契約人	(15) 受託人或委託人	(16) 姓名或名稱	(17) 權利範圍 受託 委託 受託 委託 持分 持分		(18) 出生年月日	(19) 統一編號	(20) 住所						印 印			
	委託人	名稱	持分	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			00000000	台北	大安	大安		四維				88	
	代表人	吳○亮														
	委託人	李○興	全部	40												
(22) 立約日期	中華民國 108 年 1 月 1															

NOTE ~~~~

1. 原則：新受託人&委託人會同申請
(土登129 I)
2. 例外：新受託人單方&足資證明文件
(土登129 II)



5 受託人變更登記-登記什麼

土地登記規則第130 條第2項：

辦理受託人變更登記時，其他登記事項欄記載事項登記機關應予轉載

建物登記公務用謄本(所有權個人全部)
中山區中山段三小段03573-000建號

列印時間:民國108年02月23日09時37分
中山地政事務所 主任:張麗美
中山謄字第005490號
資料管轄機關:臺北市中山地政事務所

頁次:000001
本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
列印人員:陳秀娟(中山)
謄本核發機關:臺北市中山地政事務所

建物標示部 *****

登記日期:民國106年08月18日
建物門牌:中山北路二段39巷16之2號四樓
建物坐落地號:中山段三小段0690-0000
主要用途:住家用
主要建材:鋼筋混凝土造
層數:004層
層次:四層
建築完成日期:民國059年12月16日
附屬建物用途:陽台
其他登記事項:使用執照字號:59使字1408號

登記原因:門牌整編

總面積:****105.14平方公尺
層次面積:****105.14平方公尺
面積:*****8.68平方公尺

建物所有權部 *****

(0001)登記次序:0008
登記日期:民國107年09月25日
原因發生日期:民國107年08月16日
所有權人:康健密碼生醫科技有限公司
統一編號:52553002
住址:臺北市中山區中山北路二段39巷16之3號
權利範圍:全部*****1分之1*****
權狀字號:107北中字第014006號

其他登記事項:信託財產,信託內容詳信託專簿
委託人:趙*****
(一般註記事項)依107年1月10日收件中信字第000260號辦理
(一般註記事項)依107年9月20日收件中信字第005390號辦理
(一般註記事項)107年10月8日收件中信字第005690號信託內容變更詳信託專簿。

建物他項權利部 *****

5 受託人變更登記-注意什麼(一)相關稅賦

土地 增值稅

土地為信託財產者，於信託關係存續中**受託人變更**時，原受託人與新受託人間人間移轉所有權，**不課徵土地增值稅**。

(土地稅法第28條之3)

契稅

不動產為信託財產者，於信託關係存續中**受託人變更**時，原受託人與新受託人間移轉所有權，**不課徵契稅**。

(契稅條例第14條之1)

贈與稅


信託財產於信託關係存續中**受託人變更**時，原受託人與新受託人間左列各款信託關係人間移轉或為其他處分者，**不課徵贈與稅**。(遺產及贈與稅法第5條之2)

5

受託人變更登記-注意什麼(三)徵收信託財產，受託人死亡，如何領取補償費？

法務部100年12月6日法律字第1000022273號函：

按信託法第8條第1項規定：「信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行為能力而消滅。但信託行為另有訂定者，不在此限。」第45條第1項及第2項規定：「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。...第36條第3項之規定，於前項情形，準用之。（第2項）」又第36條第3項規定：「前二項情形，除信託行為另有訂定外，委託人得指定新受託人，如不能或不為指定者，法院得因利害關係人或檢察官之聲請選任新受託人並為必要之處分。」準此，**①受託人死亡，除信託行為另有訂定外，信託關係不因而消滅，惟受託人之任務因其已死亡而終了，為使信託事務得以賡續辦理，應依上開規定選任新受託人。**本件政府因徵收信託財產所發給之補償費，在法律性質上仍為信託財產（信託法第9條參照）。貴部為處理上開信託財產，認以：「本案**②原被徵收土地所有權人（即受託人）已死亡，不能受領徵收補償費，嘉義縣政府依土地徵收條例第26條規定將徵收補償費存入保管專戶，原委託人應依前開規定重新指定新受託人**」乙節（來函說明四參照），如**③當事人間之信託行為未另有訂定**，本部敬表贊同。

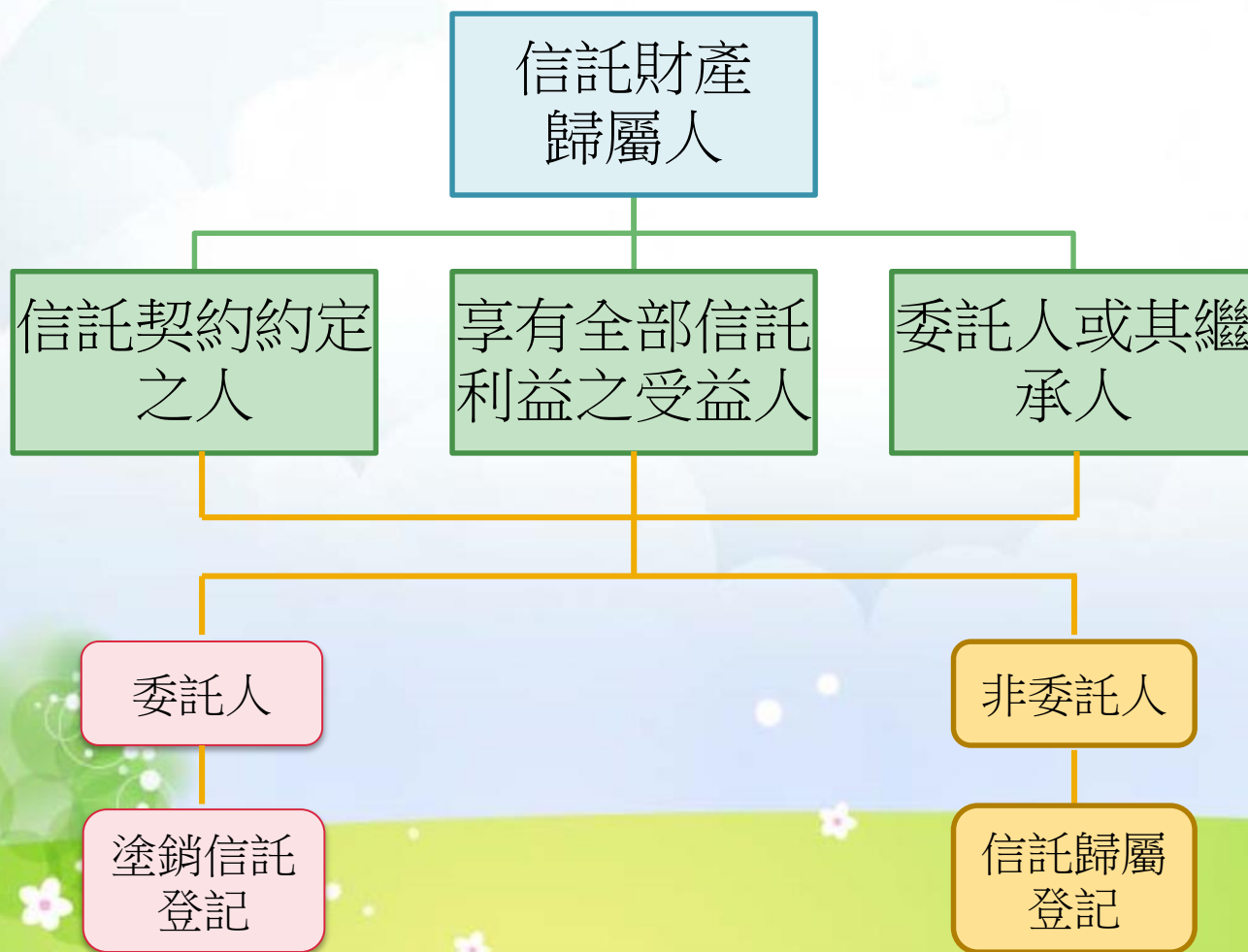
- 
- ①受託人死亡，不能受領之徵收補償費存入保管專戶
 - ②徵收補償費屬信託財產
 - ③除信託行為另有訂定外，應重新指定新受託人領取

6. 信託歸屬登記

6 信託歸屬登記

● 意義

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



6 信託歸屬登記-附什麼

土地登記
申請書

登記清冊

身份證明
文件

印鑑證明

稅單

權利書狀

台北市中山地政事務所
建物所有權狀

登記日期：中華民國093年03月08日
發狀日期：中華民國093年03月08日
權狀字號：093北中字第005476號

所有權人：吳
統一編號：A2

建物標示：

坐落：內湖區石潭段四小段
建號：02754-000建號
門牌號：民權東路六段248巷3號十樓
建成日期：民國091年08月09日
主要建築材料：鋼筋土造
用途：住家
層數：十層
面積：****104.87平方公尺
總面積：****104.87平方公尺
附屬建物：陽台
面積：****11.64平方公尺****1.80平方公尺

權利範圍：全部

建物坐落地號：石潭段四小段 0235-0000地號
建物坐落權利（種類）範圍：石潭段四小段235地號（所有權）100
00分之156

共同使用部分：
石潭段四小段 02786-000 建號****863.45平方公尺
權利範圍：****35500分之588*****
石潭段四小段 02787-000 建號**1.954.36平方公尺
權利範圍：****870分之15*****
（含停車位編號10號，權利範圍：****870分之15*****）
石潭段四小段 02788-000 建號**1.097.65平方公尺
權利範圍：****26000分之588*****
石潭段四小段 02791-000 建號****179.70平方公尺
權利範圍：****10000分之390*****

權狀註記事項：建築基地地號：石潭段四小段235地號
以上建物所有權業經依法登記完畢，合行發給權狀以憑執管。

主任 潘玉女

本書狀物權是否變更或設定他項權利請查詢本所登記之權利資料
91055866

6 信託歸屬登記-寫什麼



1. 原因發生日期

2. 登記事由/原因

3. 標示及申請權利內容

收件日期 字號	年月日時分 字第號	收件者章	連件序別 (非連件者免填)	共	原因發生日期：信託關係消滅日	元號
土地登記申請書			縣市政府地政事務所		原因 (2) 發生日期	中華民國 108 年 1 月 1 日
(5)申請登記事項 (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"/> 信託歸屬			
<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 type="checkbox"/> 抵押權移轉登記			<input type="checkbox"/> 信託			
(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.土地增值稅單 1份	2.契稅單 2份	3.土地所有權狀 1份	4.建物所有權狀 2份	7. 份	8. 份
(7)委任關係	本土地登記案之申請委託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 (04) 2222-****
(9)備註					義務人電話 (04) 2282-****	
					代理人聯絡電話 (04) 2272-****	
					傳真電話 (04) 2822-****	
				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		



6 信託歸屬登記-寫什麼



1. 原因發生日期
2. 登記事由/原因
3. 標示及申請權利內容
4. 申請人欄

S0700041401

(10)	(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		
請	權利人即信託財產歸屬人	陳○二	30.1.1										印
人	義務人即受託人	張○中	40.1.1	222000111	台北	內湖		內湖			1		印鑑章
	代理人	王○○	48.*.15	C10							36		代理人印
	初	審	複	審	核	定	登	簿	校	簿	書	狀	印
											列	校	狀
													書
													狀
													用
													印

權利人即委託人或繼承人以外之歸屬權利人

義務人即受託人

NOTE ~~~~

- 1.原則：權利人&義務人會同申請(±登128 I)
- 2.例外：權利人單方&足資證明信託關係消滅之文件(±登128 II)

本處經過情形(下欄請填寫)



6 信託歸屬登記-登記什麼

解尾

土地登記第二類謄本(所有權個人全部)
內湖區潭美段五小段0004-0000地號

列印時間:民國108年02月25日10時02分 頁次:000001
中山地政事務所 主任:張麗美 本案係依照分層負責規定授權承辦人員核發
中山謄字第005642號 列印人員:陳秀娟(中山)
資料管轄機關:臺北市中山地政事務所 謄本核發機關:臺北市中山地政事務所

土地標示部

登記日期:民國094年05月27日 登記原因:土地重劃
面 積:**2,011.46平方公尺
使用分區:(空白) 使用地類別:(空白)
民國108年01月 公告土地現值:**244,000元/平方公尺
地上建物建號:共0棟
其他登記事項:重劃前:新里族段羊稠小段0058-00000,0058-00001,0058-00002,0115-00000,0115-00001,0115-00002,0115-00003,0115-00005,0115-00007,0115-00008,0115-00009,0115-00010,0123-00001,0123-00004,0123-00005,0170-00003地號,新里族段洲尾小段0018-00002,0018-00003,0018-00008,0184-00000,0184-00004,0184-00012,0184-00015,0186-00000,0186-00001,0186-00006,0186-00007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:0009
登記日期:民國106年01月06日 登記原因:信託歸屬
原因發生日期:民國105年08月16日
所有權人:江**
統一編號:H201*****
住 址:台北市內湖區康寧里5鄰康寧路三段75巷229號
權利範圍:**24000分之3853***** 權狀字號:106北中字第000520號
當期申報地價:107年01月 **54,080.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
105年12月 **259,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:**24000分之3853*****
其他登記事項:(空白)

本謄本僅係所有權個人全部節本,詳細權利狀態請參閱全部謄本
(本謄本列印完畢)

※注意:一、本謄本之處理及利用,申請人應注意依個人資料保護法第5條、第19條、第20條及第29條規定辦理。
二、本土地有下列類別之參考資訊:土地使用分區,請查閱土地參考資訊。
三、前次移轉現值資料,於課徵土地增值稅時,仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

限公務使用

登記原因：信託歸屬

6

信託歸屬登記-注意什麼(一)相關賦稅

	信託歸屬 (依信託契約)	信託歸屬 (依遺囑)
土地增值稅	課徵(歸屬權利人) (土地稅法§5-2)	不課徵 (土地稅法§28-3)
契稅	課徵(歸屬權利人) (契稅條例§7-1)	不課徵 (契稅條例§14-1)
贈與稅	不課徵 (遺產及贈與稅法§ 5-2)	X
遺產稅	X	課徵 (遺產及贈與稅法§ 3-2)


信託歸屬登記-注意什麼(二)持憑與信託專簿內容不同之私契終止信託

內政部106.3.31台內地字第1060411165號：

主旨：貴府函為他益信託中委託人於存續期間死亡，受託人及受益人得否憑信託登記案附信託契約書以外之私契約定事項，由受託人及受益人共同終止信託關係疑義1案，復請查照。

說明：

- 一. 依據法務部106年3月27日法律字第10603503920號函辦理，並復貴府105年12月28日府地籍字第1050242390號函，隨文檢送上開法務部函影本1份。
- 二. 旨揭終止信託關係疑義，案經本部以106年1月11日台內地字第1050094636號函詢法務部，經該部以前揭函復：「按信託法第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。』採登記對抗要件，故不動產信託未經信託登記者，僅生不得以信託關係對抗第三人之間題，於信託關係人之間，仍屬有效（楊崇森，信託法原理與實務，99年10月初版，頁149參照）。又『信託利益非由委託人全部享有者，除信託行為另有規定外，委託人及受益人得隨時共同終止信託。』為信託法第64條第1項所明定，故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；當事人如未就該項約定為登記者，揆諸上開規定，僅係不得以之對抗第三人而已，尚難逕認該項約定為無效」。
- 三. 本部尊重法務部上開見解，本案請貴府依上開見解本於權責處理。



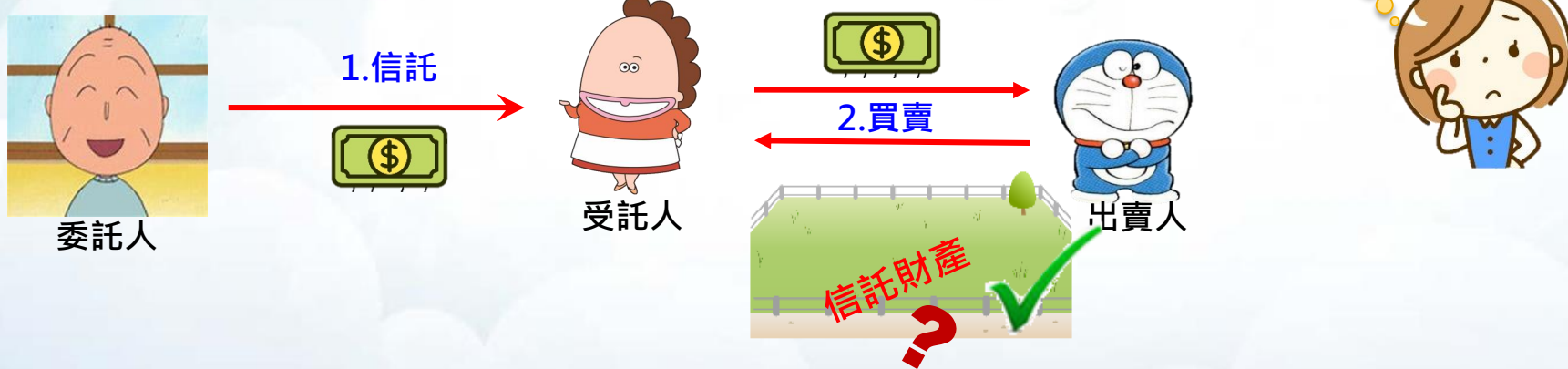
本案得依信託私契約定事項，辦理信託歸屬登記

7. 信託取得登記

7 信託取得登記

● 意義

受託人於信託期間，因信託行為取得土地權利所為之登記



信託法第9條第2項：

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。

7 信託取得登記(基本款)附什麼+寫什麼+登記什麼

土地登記規則第127條：

受託人依信託法第9條第2項取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並^①於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料^②。登記機關辦理登記時，應依第130條至第132條規定辦理。^③

130條：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
131條：於土地或建物所有權狀或他項權利證明書記明信託財產，信託內容詳信託專簿。
132條：信託契約複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印

跟信託登記一樣喔！

本案取得財產為信託財產，委託人○○○

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
件	字號	字第	號					書狀費	元
								罰鍰	元

土地登記申請書			
(1) 受理機關	縣 中山地政事務所 台北市	資料管轄機關	縣 市 地政事務所
	□ 跨所申請		(2) 原因發生日期

(3) 申請登記事由 (選擇打✓一項)	(4) 登記原因 (選擇打✓一項)
<input checked="" type="checkbox"/> 所有權第一次登記 <input type="checkbox"/> 所有權移轉登記 <input type="checkbox"/> 抵押權登記 <input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記 <input type="checkbox"/> 抵押權內容變更登記 <input type="checkbox"/> 標示變更登記	<input checked="" type="checkbox"/> 第一次登記 <input type="checkbox"/> 買賣 <input type="checkbox"/> 贈與 <input type="checkbox"/> 繼承 <input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 設定 <input type="checkbox"/> 法定 <input type="checkbox"/> 讓與 <input type="checkbox"/> 拍賣 <input type="checkbox"/> 共有物分割 <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"/> 權利價值變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/> 分割 <input type="checkbox"/> 合併 <input type="checkbox"/> 地目變更

(5) 標示及申請權利內容 詳如	<input type="checkbox"/> 契約書	<input type="checkbox"/> 登記清冊	<input type="checkbox"/> 複丈結果通知書	<input checked="" type="checkbox"/> 建物測量成果圖	<input type="checkbox"/>
(6) 附繳證件	1. 使用執照影本 1 份	2. 身分證影本 1 份	3. 建物測量成果圖 1 份	4. 信託契約書 1 份	

(7) 委任關係	本土地登記案之申請委託 王○○ 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	權利人電話 (02) 22** 義務人電話 代理人聯絡電話 (02) 22** 傳真電話 (02) 22**
----------	--	--------	---

(9) 備註	建築基地權利(種類)範圍：許○○ 所有權全部 本案取得財產為信託財產，委託人○○○
--------	--

建物所有權部 【 審查 】

收件字號 106 年 中山 字 第 140120 號
 登記次序 0001
 登記日期 106 年 07 月 31 日
 原因發生日期 106 年 06 月 21 日
 所有權人 東亞建築經理股份有限公司
 統一編號 22661399
 出生日期 --- 年 -- 月 -- 日
 地址 台北市中正區幸市里 1 鄰忠孝東路 2 段 9 4 號 9 樓
 權利範圍 全部
 權狀字號 106 年 北 中 字 第 010178 號

其他登記事項 委託人：郭○○
 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 106 年 7 月 10 日收件中山字第 140120 號辦理。
 (一般註記事項) 原受益人因死亡而繼承，依 108 年 4 月 26 日收件中字第 001290 號申請信託內容變更，詳信託專簿。

登記原因 第一次登記

委託人：郭○○
 信託財產，信託內容詳信託專簿：依 106 年 7 月 10 日收件中山字第 140120 號辦理。
 (一般註記事項) 原受益人因死亡而繼承，依 108 年 4 月 26 日收件中字第 001290 號申請信託內容變更，詳信託專簿。

7 信託取得登記(基本款)案例分享

可以由信託業申請建物所有權第一次登記嗎?



永豐商業銀行信託契約

立契約書人：
 委託人：○○○、○○○ (地主，下稱「甲方」)
 委託人：○○建設股份有限公司 (建商，下稱「乙方」)
 受託人：永豐商業銀行股份有限公司(信託部) (信託銀行，下稱「丙方」)

緣甲、乙方就座落於桃園縣蘆竹鄉南山段○○及○○地號等 2 筆土地(地號如有合併或分割者，以合併或分割後之地號為準)之合建開發案(乙方應另提供由甲、乙方所簽訂之合建契約影本予丙方)所為之○○○專案(下稱「本專案」)，以預售屋買賣定型化契約方式進行預售屋銷售，並與預售屋承購戶(下稱「買方」)簽訂買賣契約。甲、乙方茲委託丙方為本專案興建資金、土地及建物(包含在建工程)之受託人，由丙方執行信託管理，於信託存續期間按信託契約之約定管理土地並進行資金控管，按工程進度專款專用，同時由乙方另案委託○○建築經理股份有限公司(「丁方」，即協助本專案信託契約進行之關係人)擔任本專案建造執照起造人及辦理工程查核暨銷售查核等事宜，並簽訂建築經理服務契約(副本貳份應分別提供予丙方及管理銀行留存)，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第七點之一有關「內政部同意之履約保證方式-不動產開發信託」之相關規定。為此，立

委託○○建築經理(股)公司擔任建造執照起造人

內政部102年1月3日內授中辦地字第1016652591號函：

按申辦建物所有權第一次登記，申請人非起造人時應檢具移轉契約書或其他證明文件，為土地登記規則第79條第1項第4款所明定；又同規則第127條規定，受託人依信託法第9條第2項取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料，登記機關辦理登記時，應依第130條至第132條規定辦理。爰信託業擔任不動產開發案興建資金之受託人，就以該資金興建取得之建築物為所有權第一次登記時，得①檢附信託契約及②同規則第34條規定之證明文件申辦登記。

本案應由興建資金受託人(永豐銀行)檢附信託契約書，申請建物所有權第一次登記

委託丙方(永豐銀行)為本專案興建資金、土地及建物之受託人



7 信託取得登記(特別款)不動產投資信託

不動產證券化條例施行細則第7條：

不動產投資信託辦理信託登記時，應以受託機構名義登記，並於登記簿其他登記事項欄記明為不動產投資信託基金信託財產。

土地登記規則第133條之1第1項(95.6.30施行)：

為投資信託者，①應檢附主管機關核准或申報生效文件②無須檢附信託關係證明文件③登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明該財產屬不動產投資信託基金信託財產。

①主管機關核准函

金融監督管理委員會 函

機關地址：...
承辦人：...
電話：...
傳真：...

發文日期：中華民國 107 年 6 月 29 日
發文字號：金管銀業字第 10702129340 號
類別：普通件
密等及解密條件或保密期限：

主旨：貴行申請募集「樂富一號不動產投資信託基金」一案，同意照辦。

說明：依不動產證券化條例第 6 條、受託機構募集或私募不動產投資信託或資產信託受益證券處理辦法、內政部 107 年 4 月 13 日台內地字第 1071302733 號、107 年 6 月 8 日台內地字第 1070426678 號函、107 年 6 月 22 日台內地字第 1070428784 號函、臺灣證券交易所 107 年 4 月 9 日臺證上一字第 1071801513 號函辦理，兼復貴行 107 年 6 月 1 日京城信託字第 1070003652 號函、107 年 6 月 8 日補充書件及 107 年 6 月 21 日京城信託字第 1070004092 號函

正本：京城商業銀行股份有限公司(代表人數誠志先生)
副本：內政部、臺灣證券交易所股份有限公司(代表人許璋瑤先生)、本會證券期貨局、檢查局、銀行局

②登記簿

95.6.30
所稱
不動
產相
該信
產投

信託，係向不特定人募集發行或向特定人私募交付

***** 土地所有權部 *****
(0001)登記次序:0063
登記日期:民國108年03月12日
原因發生日期:民國108年02月26日
所有權人:京城商業銀行股份有限公司
統一編號:68921101
住 址:台南市中西區西門路一段506號
權利範圍:****220000分之75628*****
權狀字號:108北中字第004770號
當期申報地價:109年01月 ***71,520.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
108年02月 **319,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:****220000分之18153*****
108年02月 **319,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:****220000分之19503*****
108年02月 **319,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:****220000分之37972*****

***** 土地他項權利部 *****
其他登記事項:(權狀註記事項)樂富一號不動產投資信託基金信託財產

(0001)登記次序:0050-000
收件年期:民國108年
登記日期:民國108年08月14日
權利人:新加坡商星展銀行股份有限公司
統一編號:12429035
住 址:臺北市大安區和平東路二段265巷4
債權額比例:全部*****1分之1*****

樂富一號不動產投資信託基金
信託財產

7 信託取得登記(特別款)案例分享

94.3.15

收件日期 94.3.15 收者 土地銀行 共 1 件 登記費 194239 元 合計 195439 元

土 地 登 記

(1) 受文機關 台北市 中山 地政事務所

(3) 申請登記事由 (選擇打✓一項) (4) 登記原因 (選擇打✓一項)

所有權第一次登記 第一次登記

所有權轉移登記 買賣 贈與

抵押權登記 設定 法定

抵押權塗銷登記 清償 拋棄

抵押權內容變更登記 權利價值變更 權利

標示變更登記 分割 合併 地目變更

(5) 標示及申請權利內容 詳如 契約書 登記清冊 複丈結果通知書

(6) 1. 契約書正副本各 7 份 4. 增值稅繳納證明書正副聯各
 附繳 2. 土地所有權狀 1 份 5. 契稅繳納證明書正副聯各
 證件 3. 建物所有權狀 14 份 6. 公司登記事項卡抄錄本正影本各

本土地登記案之申請委託 吳淑女 代理。
 (7) 委任關係 委託人 吳淑女 為標的物之權利人或權利關係人，如有虛偽不實，本代理人 吳淑女 願負法律責任。

本登記申請標的，係由受託人依信託法第9條第2項規定所取得之信託財產，信託關係另詳信託契約書(私契)本等請以契要登記方可辦理

項	(9) 買受人或出賣人	(10) 姓名或名稱	(11) 權利範圍 買受 持分 出賣 持分	(12) 出生 年月日	(13) 統一編號	(14) 住 縣市鄉鎮
訂買受人	買受人	台灣土地銀行股份有限公司	詳如標示		03700301	台北市臨
立	法定代理人	張慶 女維				
契	出賣人	富邦建設股份有限公司	詳如標示		36525711	台北市大
約	法定代理人	張慶 志		民國 45.04.25	A1: '6	台北市大
人						

(16) 立約日期 中華民國 94. 3. 2 月 日

趕時間...
買賣案件先登記，有關信託先劃掉，登記完再來問問內政部、金管會吧！

基金之委託人為不特定多數人，且隨每日交易情形變動，寫不出來啦.....



受文者 臺灣土地銀行 LAND BANK 吳淑女(公)君

字號 084530

字第084530號)一案，經查尚需補正，請於接獲通知後，逾期不補正即依照土地登記規則第五十七條規定駁回。

二、辦理補正時，請攜帶本通知書及申請書，向受理所承辦人楊鐵山(聯絡電話：分機115)當場註明補正日期並簽章。

三、補正事項：
 1. 本案尚係依信託法第9條第2項取得之不動產權利，則請依土地登記規則第127條規定，檢具委託人身分證明文件並於申請書適當欄內敘明委託人身分資料(姓名、出生年月日、國民身分證統一編號、住址)。另申請書登記原因請更正為買賣並認章。
 2. 本案信託關係之信託契約書(影本請切結認章)，應請具體載明信託目的、受益人、信託監察人、信託期間、信託關係消滅事由、信託財產之管理或處分方法、信託關係消滅時，信託財產之歸屬人等事項(或載於該契約書何條次)，並檢具主管機關核准或備查之證明文件供審。

「法務部」94.5.17
函覆內政部

二、不動產證券化條例所稱之不動產投資信託，係指依該條例之規定，向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產投資信託受益證券，以投資不動產、不動產相關權利、不動產相關有價證券及其他經主管機關核准投資標的而成立之信託（不動產證券化條例第4條第1項第3款規定參照）。準此^①於不動產投資信託關係中，信託行為係存在於投資人與受託機構之間，信託標的物為資金^②，受託機構以募集或私募所得之不動產投資信託基金購買不動產者，該不動產物權變動之原因為買賣行為，與信託法第4條第1項規定所稱「以應登記或註冊之財產確為信託者」，尚有不同，從而，^③非屬土地登記規則第124條所稱之「土地權利信託登記」。

三、次按信託法第9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、毀損或與其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。」^④故本件受託機構運用依不動產證券化募集或私募之不動產投資信託基金所購買之不動產，仍屬信託財產，倘貴部基於公示作用以保障交易安全起見，擬於土地登記簿其他登記事項欄記明「不動產投資信託基金信託財產」字樣者，並無不可；惟本件乃涉及不動產證券化條例施行細則第7條之適用問題，貴部既已同時函請該條例主管機關財政部表示意見，仍請再參酌該部意見為宜。

來看看最後內政部怎麼說！



「金管會」94.5.24
函覆內政部

二、貴部建議於本案土地登記簿其他登記事項欄記明「不動產投資信託基金信託財產」字樣，至於信託內容等相關資料，應由受託機構提供，地政機關不另建置信託專簿，委託人資料亦不予註記一節^①建議仍宜設置信託專簿，惟委託人資料得不予註記，理由如下：

（一）對於此未建置信託專簿記載信託內容之作法，是否仍符合土地登記規則所稱之信託登記，貴部並未明釋，爰受託機構仍有違反不動產證券化條例施行細則第7條規定之虞。^②

（二）本案僅於土地登記簿其他登記事項欄記明「不動產投資信託基金信託財產」，而未提供信託內容，相關權利人僅知其為信託財產，至於受託機構為何，如何進一步查詢委託人以外之信託內容，皆無從得知，恐有損相關權利人之權益。

（三）至於委託人之資料，就本案實務上確有難以登載之事實，爰同意貴部不予註記之建議。^③

三、現行土地登記規則對於不動產投資信託辦理信託登記時，確有窒礙難行之處，建議貴部研議修改土地登記規則，或發相關解釋函，以利業者遵循。

內政部94.6.24內授中辦地字第0940725082號

本案不動產投資信託基金係屬集合多數人之資金運用而投資於不動產或不動產相關權利，所為之不動產交易雖為信託財產之運用，惟①其權利之變動係為買賣行為而辦理權利移轉登記，依其性質與實務，尚無法適用現行土地登記規則第124條、第127條、第130條、第131條等土地權利因辦理信託而登記之規定，且該行係為本基金之受託機構，②該財產非屬臺灣土地銀行自有資產，自有將信託情形公示使第三人得明確分辨其屬信託財產以保障信託之權益並利於相關稅賦核課之必要，參依上開行政院金融監督管理委員會及法務部意見，③本部同意臺灣土地銀行逕向該管登記機關申請於登記簿其他登記事項欄註記「不動產投資信託基金信託財產」字樣，至信託內容等相關資料，究應由受託機構負責提供或由登記機關配合註記？為審慎計，刻由本部蒐集相關條例並檢視不動產證券化條例中有關土地登記事項相關條文，研議類此案件是否宜建置信託專簿，並納入近期研修土地登記規則第九章土地權利信託登記相關條文時參考，俟完成法制作業程序，當再復知。

來看看土銀如何申請登記.....



行 字 第 號		土地登記申請書	
(1) 受文機關	台北市 中山區 地政事務所	(2) 原 因 發 生 日 期	中華民國 94 年 7 月 15 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"/> 讓與 <input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記		<input type="checkbox"/> 消滅 <input type="checkbox"/> 拍賣 <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 type="checkbox"/> 註記	
(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		(6) 附繳證件	
1. 土地所有權狀 1份		4. 內政部函 1份	
2. 建物所有權狀 14份		5. 行政院金融監督管理委員會函 1份	
3. 公司登記事項卡影本 1份		6. 1份	
(7) 委任關係		(8) 連絡電話	
本土地登記案之申請委託 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，如有虛偽不實，本代理人(複代理人)願負法律責任。		02-2503-5909	
		傳真電話	
		02-25035907	
(9) 備註		電子郵件信箱	
註記：不動產投資信託基金信託財產		No.94025002	

第一下



土地銀行又來了.....

註記：不動產投資信託基金信託財產

內政部94.12.5內授中辦地字第0940730235號

所請事項前經本部以94年6月24日內授中辦地字第0940725082號函復同意辦理有案，是貴行申辦不動產投資信託案件之信託登記時，自可於登記申請書適當欄敘明「○○○○不動產投資信託基金信託財產」字樣，俾登記機關據以辦理註記。

號			列件			九(磁片者)		
土地登記申請書								
(1) 受文機關	台北市 中山 地政事務所		(2) 原發生日期	中華民國 94年 12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"/> 讓與 <input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/> 抵押權塗銷登記			<input type="checkbox"/> 消償 <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"/> 權利內容變更 <input type="checkbox"/> 權利內容等變更 <input type="checkbox"/>					
<input type="checkbox"/> 標于變更登記			<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 <input type="checkbox"/> 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. 公司登記事項卡	1份	4. 建物所有權狀	14份	7.	份		
	2. 內政部公文	1份	5.	份	8.	份		
	3. 土地所有權狀	1份	6.	份	9.	份		
(7) 委任關係	本土地登記案之申請委託委託人確為登記標的物或權利人，如有不實，願負法律責任。 變更前註記：不動產投資信託基金信託財產 變更後註記：富邦一號不動產投資信託基金信託財產							
(9) 備註	本案不換狀							



95.6.30增訂土地登記規則第133條之1：

「為投資信託者，應檢附主管機關核准或申報生效文件，無須檢附信託關係證明文件；登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明該財產屬不動產投資信託基金信託財產。」



沒有信託專簿喔！

土地登記規則第133之1

資產信託
投資信託

金融資產證券化條例(中租迪和)
REATS 不動產資產信託
REITS不動產投資信託(富邦一號)

登記小學堂~隨堂考

信託專簿
之
保存年限

Q1

10分

信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存？年



1

2年

2

永久保存

3

15年



答案是哪一個？



登記小學堂~隨堂考

信託權利
之
種類

Q2

10分

下列何者非屬依信託法得辦理信託登記之
土地權利？



1

所有權

2

租賃權

3

抵押權



答案是哪
一個？



登記小學堂~隨堂考

受託人
死亡

Q3

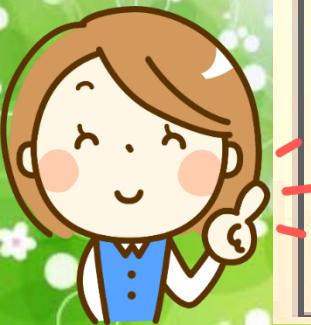
10分

受託人死亡時，名下之信託財產可以辦理繼承登記嗎？



不行！

信託財產非受託人財產，所以，不能辦理繼承喔！



登記小學堂~隨堂考

遺囑
信託

Q4

10分

下列有關遺囑信託敘述何者正確？



1

單獨行為

2

他益信託

3

以上皆是



答案是哪一個？



登記小學堂~隨堂考

受託人



Q5

10分

受託人A，請問：
下列何種信託條款違反信託法規定？



1

受益人A



2

受益人A、B、C

3

受益人A $\frac{1}{3}$ 、
B $\frac{1}{3}$ 、C $\frac{1}{3}$

答案是哪
一個？



登記小學堂~隨堂考

受託人
為外國人



10分

外國人為受託人時，要符合下列哪些要件？



1

要互惠

2

限制地

3

以上皆是



答案是哪一個？



登記小學堂~隨堂考

區分所有建物
信託

Q7

10分

區分所有建物辦理信託登記，基地應有部分登記原因可以為「贈與」嗎？



1

可以

2

不可以



答案是哪一個？



登記小學堂~隨堂考

土地法
第34-1

Q8

10分

共有土地，可以依土地法第34條之1規定，
辦理信託登記嗎？



1

可以

2

不可以



答案是哪
一個？



登記小學堂~隨堂考

信託登記
之
相關賦稅

Q9

10分

自益信託

土地增值稅

課徵？

不課徵？

契稅

課徵？

不課徵？

贈與稅

申報？

不用申報？

登記小學堂~隨堂考

塗銷信託登記
之
單方申請

Q10

10分

本案自益信託委託人可否單方終止信託？




- (14) 信託主要條款
1. →信託目的：信託財產之管理、出租及處分。←
 2. →受益人姓名：張○中……………住址：台南市北區新勝里開元路2段899號←
 3. →信託監察人姓名(無者免填)：……………住址：←
 4. →信託期間：自民國107年5月1日起至民國137年4月30日止計30年←
 5. →信託關係消滅事由：信託目的完成或不能完成或委託人及受託人共同協議。←
 6. →信託財產之管理或處分方法：出售、出租及管理信託財產。←
 7. →信託關係消滅時，信託財產之歸屬人：張○中←
 8. →其他約定事項：1. 信託契約的變更或終止應經受託人同意。2. 委託人未經受託人同意，不得逕行終止信託。←



(15) 受託人或委託人	(16) 姓名或名稱	(17) 權利範圍 受託持分 委託持分	(18) 出生年月日	(19) 統一編號	(20) 住 縣市 鄉鎮市區 村里鄰 街路 段 巷弄 號 樓	(21) 蓋章 印 印鑑章
受託人	陳○二	全部	38.9.25	D101240002	台南市北區新勝里開元路1	印
委託人	張○中	全部	40.1.15	D101240001	台南市北區新勝里開元路2	印鑑章

內政部96年7月10日內授中辦地字第0960047989號函：
 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。





計算看看....
你(妳)一共得
到幾分?