

第六章

土地權利信託登記





一、何謂信託

〔口訣：信託 = 信賴託付〕

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。【信託法 § 1】

二、何謂土地權利信託

- (一) 土地權利信託登記（以下簡稱信託登記），係指土地權利依信託法辦理信託而為變更之登記。【土登 § 124】
- (二) 土地所有權因信託移轉登記，無需申報土地移轉現值，惟仍應檢附無欠稅（費）證明。【內政部 86 年 12 月 29 日台 (86) 內地字第 8612895 號函】
- (三) 不動產在信託法公布實施前以「買賣」為登記原因辦竣所有權移轉登記，事後不得以「信託返還」為登記原因辦理移轉登記。【內政部 87 年 2 月 7 日台 (87) 內地字第 8702434 號函】
- (四) 國民住宅辦理信託登記應符合國民住宅條例規定（委託人應符合「居住滿 1 年」之限制；若該國民住宅為取得使用執照滿 15 年以上者，則不受上開規定限制。另信託財產之管理或處分方法應符合國民住宅條例及其相關法令之規定）。【內政部 92 年 6 月 2 日台內營字第 0920086968 號令】
- (五) 信託登記條款約定受益人為委託人，信託關係消滅時，信託財產之歸屬人不得為受託人之一。【內政部 94 年 10 月 6 日內授中辦地字第 09400528950 號函】
- (六) 私法人於農業發展條例修正前取得之土地，經補註用地別變更為耕地申辦自益信託登記，應受農業發展條例第 33 條規定之限制。【內政部 97 年 6 月 10 日內授中辦地字第 0970046277 號函】

三、信託關係的發生

〔口訣：契約或遺囑〕

信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之。【信託法 § 2】

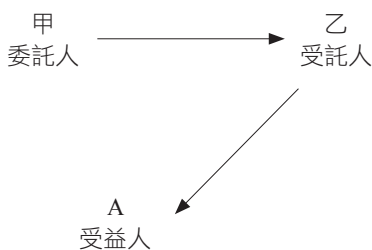


圖 22

四、信託的種類

〔口訣：信託登記、受託人變更、信託歸屬、信託取得及塗銷信託登記〕

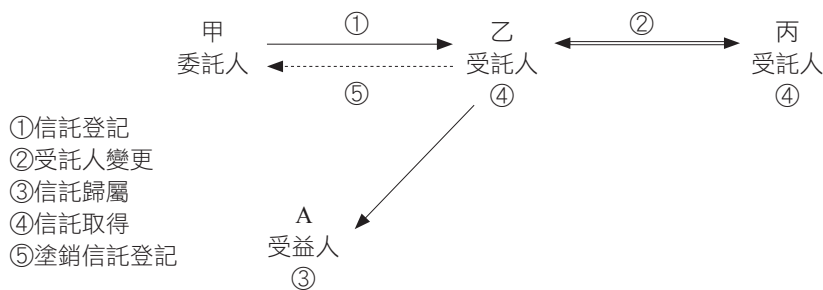


圖 23

五、信託辦理登記的方式

(一) 信託登記：

1. 意義：係指土地權利依信託法成立信託關係（契約或遺囑）而移轉或為其他處分，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，而向登記機關申請權利變更所為之登記。
2. 以契約方式成立信託關係：
 - (1) 信託以契約為之者，信託登記應由委託人與受託人會同申請之。
【土登 § 125】
 - (2) 關於已辦理信託登記之土地，受託人不宜自為委託人而將受託財產辦理信託登記。【內政部 88 年 7 月 12 日台(88)內地字第 8807892 號函】



- (3)關於已為信託登記之受託人於信託期間依信託本旨出賣信託不動產，申辦所有權移轉登記其登記原因用語。【內政部 90 年 11 月 13 日台 (90) 內中地字第 9017370 號函】
 - (4)關於已辦理信託登記之土地建物，受託人不得將受託財產再辦理信託登記。【內政部 90 年 11 月 30 日台 (90) 內中地字第 9018612 號函】
 - (5)信託法第 34 條但書中之「他人」，包括委託人以自己為受益人在內。【內政部 91 年 12 月 19 日台內中地字第 0910020089 號函】
 - (6)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。【內政部 94 年 10 月 25 日內授中辦地字第 0940053723 號函】
 - (7)依國軍老舊眷村改建條例興建之住宅，符合該條例立法宗旨者，得辦理自益信託登記。【內政部 96 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0960043346 號函】
 - (8)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份申辦抵押權設定登記。【內政部 96 年 10 月 12 日內授中辦地字第 0960052318 號函】
3. 因遺囑方式成立信託關係：〔口訣：同遺贈土地辦理規定，僅係將受遺贈人改為受託人，其餘內容不變；遺囑執行人→繼承人→受託人→遺產清理人→遺產管理人〕
- (1)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。【土登 § 126 I 前段】
 - (2)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。【土登 § 126 I 後段】
 - (3)繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受託人申請之。【土登 § 126 II】
 - (4)無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。【土登 § 126 III】
 - (5)於其他登記事項加註：信託登記，除應於登記簿所屬權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產，委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿【土登 § 130 I】
 - (6)遺囑人以遺囑，將其財產之全部或一部為受益人利益或特定目的設立之信託，稱遺囑信託。遺囑信託屬單獨行為，因此，遺囑人生前



與他人訂立契約，以其死亡為條件或始期而設立之信託，非屬遺囑信託；而在遺囑人死亡之後，繼承人或遺囑執行人依遺囑，與受託人簽訂契約設立之信託，亦非遺囑信託。【內政部 89 年 5 月 3 日台(89)內中地字第 8908199 號函】

(7)為便利民眾調閱信託登記之信託專簿內容，修正代碼「GH：信託財產，信託內容詳信託專簿」，增加登錄內容：「依○○○年○○月○○日收件○○字第○○○○○號辦理」【內政部 100 年 8 月 16 日內授中辦地字第 1000725281 號函】

(二) 受託人變更登記：

1. 意義：係指土地權利經依法完成信託登記後，因受託人變更（例如：受託人辭任、法院許可受託人辭任、法院命受託人解任、受託人死亡、受破產或受監護或輔助宣告、法人解散、破產或撤銷設立登記等），而向登記機關申請受託人變更所為之登記。
2. 原則：會同申請。
信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記。【土登 § 129 I】
3. 例外：單獨申請及切結。
 - (1)委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。【土登 § 129 II 前段】
 - (2)未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。^(見註 85)【土登 § 129 II 後段】

(三) 信託歸屬登記：

1. 意義：係指土地權利經依法完成信託登記後，因信託關係消滅而移轉予委託人以外之歸屬權利人時，而向登記機關申請信託歸屬所為之登記。
2. 原則：會同申請。
信託財產依第 125 條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第 65 條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。¹¹³【土登 § 128 I】

¹¹³信託法第 65 條：

信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有訂定外，依左列順序定之：

- 一、享有全部信託利益之受益人。
- 二、委託人或其繼承人。【信託法 § 65】



3. 例外：單獨申請及切結。

- (1) 受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件**單獨申請**之。【土登 § 128 II 前段】
- (2) 關於土地權利信託契約書之信託條款記載，信託關係消滅時，信託財產之歸屬權利人為受託人，雖違反信託法之規定，地政機關對於已受理之信託登記尚不得辦理塗銷登記。【內政部 91 年 12 月 9 日台內中地字第 0910018867 號函】
- (3) 自益信託之委託人除信託契約另有約定外，得檢附其通知受託人終止信託關係之存證信函單獨申請塗銷信託登記。【內政部 95 年 12 月 7 日內授中辦地字第 0950054524 號函】
- (4) 自益信託之委託人除信託契約另有約定外，得檢附其通知受託人終止信託關係之存證信函單獨申請塗銷信託登記。【內政部 96 年 7 月 10 日內授中辦地字第 0960047989 號函】
- (5) 信託土地經法院判決塗銷信託登記，於辦理回復原所有權人名義登記時，免依土地稅法第 51 條第 1 項規定辦理查欠。【內政部 96 年 10 月 16 日內授中辦地字第 0960052581 號函】
- (6) 未能提出權利書狀時，得檢附**切結書**或於土地登記申請書敘明未能提出之**事由**，原**權利書狀**於登記完畢後公告註銷^(見註 85)。【土登 § 129 II 後段】

(四) 信託取得登記：

1. 意義：係指土地權利經依法完成信託登記後，因**信託關係存續期間內依信託本旨移轉予受託人**時，而向登記機關申請信託取得所為之登記。
2. 原則：載明。
受託人依信託法第九條第 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**。¹¹⁴【土登 § 127 前段】
3. 方式
登記機關辦理登記時，應依下列規定辦理：【土登 § 127 後段】
 - (1) **專部載明**：信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載

¹¹⁴ 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。【信託法 § 9 II】



外，並於其他登記事項欄記明信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。【土登 § 130 I】

- (2) **變更轉載**：其他登記事項欄記載事項，於辦理受託人變更登記時，登記機關應予轉載。【土登 § 130 II】
- (3) **書狀載明**：信託登記完畢，發給土地或建物所有權狀或他項權利證明書時，應於書狀記明信託財產，信託內容詳信託專簿。【土登 § 131】
- (4) **計收規費**：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，並準用土地法規定計收閱覽費或複印工本費。（另見土地法第 67 條及第 79 條之 2 規定之書狀費、工本費及閱覽費收費標準表）【土登 § 132 I】
- (5) **保存期限**：信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存 15 年。【土登 § 132 II】

(五) 塗銷信託登記：

1. 意義：係指土地權利經依法完成信託登記後，因信託關係消滅（如：信託歸屬或信託取得等），將已登記之土地權利回復至委託人所有，而向登記機關申請塗銷信託所為之登記。
2. 原則：**會同申請**。
信託財產依第 125 條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第 65 條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。（見註 114）【土登 § 128 I】
3. 例外：**單獨申請及切結**。
 - (1) 受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。【土登 § 128 II 前段】
 - (2) 未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷（見註 85）。【土登 § 129 II 後段】

六、信託登記後，信託內容有變更，在不涉及土地權利變更登記應如何辦登記

(一) 原則：**會同登記**。

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。【土登 § 133 I】



(二) 方式：**併入原信託專簿**。

登記機關於**受理內容變更申請後**，應依信託內容變更文件，將收件號、異動內容及異動年月日於土地登記簿其他登記事項欄註明，並將登記申請書件複印**併入信託專簿**。【土登 § 133 II】

(三) 已辦竣信託登記之土地，申辦信託內容變更登記，因「土地建築改良物信託（內容變更）契約書」第 (17) 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。另為落實信託專簿之管理，登記機關應於土地登記簿之其他登記事項欄以代碼「○○」辦理，註記內容為：「○○年○○月○○日收件○○○號信託內容變更詳信託專簿」，並依土地登記規則第 133 條規定將上開變更文件等影印附於「信託專簿」內公示。【內政部 92 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0920004066 號函】

(四) 自益信託之委託人死亡，如信託關係並未終止，應由其繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第 133 條規定申辦信託內容變更登記。【內政部 93 年 7 月 26 日內授中辦地字第 0930010200 號函】

七、不動產資產信託及不動產投資信託應如何辦登記

〔口訣：**不動產資產信託**與**不動產投資信託**差異為**需將不動產移轉予受託機構**，而**不動產投資信託**則**無需移轉與受託機構**〕

(一) 不動產資產信託：

1. 意義：指依不動產證券化條例之規定，委託人**移轉**其不動產或不動產相關權利**予受託機構**，並由受託機構向不特定人募集發行或向特定人私募交付不動產資產信託受益證券，以表彰受益人對該信託之不動產、不動產相關權利或其所生利益、孳息及其他收益之權利而成立之信託。【證券化條例 § 4(6)】

2. 登記方式：

(1)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，應檢附主管機關核准或申報生效文件及信託關係證明文件。【土登 § 133-1 I 前段】

(2)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。【土登 § 133-1 I 後段】



(二) 不動產投資信託：（與不動產資產信託差異為未將不動產移轉予受託機構）

1. 意義：指依不動產證券化條例之規定，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。【證券化條例 § 4(6)】
2. 登記方式：
 - (1) 為投資信託登記者，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。【土登 § 133-1 II 前段】
 - (2) 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。【土登 § 133-1 II 後段】
3. 除外規定：〔口訣：不適用未會同申請，可單獨申請及公告註銷書狀（見註 85）之情況〕

依不動產投資信託規定辦理信託登記後，於信託關係消滅、信託內容變更時，不適用第 128 條、第 133 條規定。^{115、116}【土登 § 133-1 III】

¹¹⁵ 土地登記規則第 128 條：

信託財產依第 125 條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第 65 條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記。

前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。【土登 § 128】

¹¹⁶ 土地登記規則第 130 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。

登記機關於受理前項申請後，應依信託內容變更文件，將收件號、異動內容及異動年月日於土地登記簿其他登記事項欄註明，並將登記申請書件複印併入信託專簿。【土登 § 133】

