

# 土地權利信託爭議問題研討

信託法 共9章，計86條

土地登記規則 第九章 土地權利信託登記

第 124 條 土地權利信託登記之定義

第 125 條 契約信託之登記

第 126 條 遺囑信託之登記

第 127 條 以信託財產取得土地權利之登記註記

第 128 條 信託消滅與歸屬登記

第 129 條 受託人變更登記

第 130 條 登記簿之信託財產註記

第 131 條 權利書狀之信託財產註記

第 132 條 信託專簿

第 133 條 信託內容變更登記

第 133-1 條 資產信託與投資信託登記

# 信託(契約)關係圖



若以遺囑成立信託關係，肯定不是自益信託，而是他益信託！

受託人可以數人擔任！

委託人可以數人嗎？例如A、B為委託人，就A、B之財產，以同一份契約，由C擔任受託人，成立信託契約，可以嗎？

## 信託-所為何來？

### 1 信託之定義

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。

鑑於信託為一種以財產權為中心之法律關係，其成立必委託人將其財產權移轉或為其他處分予受託人，**故若委託人欲信託之財產為受託人依法不能取得之財產權，自無由成立信託。**（法務部87年1月21日（87）法律字第049629號函）

**為受益人之利益或為特定之目的 實務問題**

1.抵押權設定登記+2.自益信託登記(抵押權人=受託人)??

先信託登記，事後由受託人與第三人辦理預告登記??

## 信託關係之原因：契約、遺囑、法律規定

### 2 信託關係之三種原因

信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之。

所謂「法律另有規定」，係指信託法第71條所定之宣言信託，亦即公益信託經目的事業主管機關許可，得由法人為委託人對公眾宣言自為受託人，並邀公眾加入為委託人之信託。（信託法第2條及其立法理由）

遺囑信託？

遺囑信託，指遺囑人以遺囑，將其財產之全部或一部為受益人利益或特定目的設立之信託，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**；而在遺囑人死亡之後，**繼承人或遺囑執行人依遺囑，與受託人簽訂契約設立之信託，亦非遺囑信託**。（內政部89年5月3日台內中地字第8908199號函）

## 遺囑信託之疑義

遺囑人A，自書遺囑，死亡後全部遺產甲地交付B(受託人)，期間10年，由B管理(出租)，收益逐年交付給C(受益人)為生活費。期間屆滿後，信託關係消滅，甲地遺贈給D，以B為遺囑執行人。

A希望B擔任信託受託人、遺囑執行人：

若已事先徵得B同意----(信託受託人部分)違反內政部函旨。或者B亦屬遺囑見證人，算不算已徵得B同意？

若未事先徵得B同意----B拒絕擔任機會很高!!

實務上，變通作法，當然必須事先徵得B同意，但是遺囑內容不能寫B已經同意!!—不無制度逼民眾說謊話疑慮！

### 46 遺囑信託受託人缺位之救濟

囑指定之受託人拒絕或不能接受信託時，利害關係人或檢察官得聲請法院選任受託人。但遺囑另有訂定者，不在此限。

## 土地權利信託登記

### 4 信託登記之對抗效力

- 1.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。
- 2.以有價證券為信託者，非依目的事業主管機關規定於證券上或其他表彰權利之文件上載明為信託財產，不得對抗第三人。
- 3.以股票或公司債券為信託者，非經通知發行公司，不得對抗該公司。

契約信託：

申請人：委託人、受託人會同。  
受益人須會同辦理登記嗎？

遺囑信託 土登126

- 一、有繼承人，無遺囑執行人：繼承登記+信託登記。
- 二、有繼承人、有遺囑執行人：遺囑執行人登記+繼承登記+信託登記。
- 三、無繼承人、無遺囑執行人：遺產管理人登記+信託登記。
- 四、無繼承人、有遺囑執行人：遺產管理人登記+遺囑執行人登記+信託登記。

受益人須會同辦理登記嗎？

## 信託無效-初始即可判斷者

### 5 無效之信託行為

信託行為，有左列各款情形之一者，無效：

- 一、其目的違反強制或禁止規定者。
- 二、**其目的違反公共秩序或善良風俗者。**
- 三、**以進行訴願或訴訟為主要目的者。**
- 四、以依法不得受讓特定財產權之人為該財產權之受益人者。

### 21 受託人之消極資格

未成年人、受監護或輔助宣告之人及破產人，不得為受託人。

### 34 信託利益享有之禁止原則

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。

俗話說：真的假不了，假的真不了!!

就土地登記事務：當事人真意之探求，如何推定真正？

## 當事人真意之探求-1

高等法院民事判決113年度上字第736號

縱使登記義務人應備證件已完備，惟若未落實其真意之查證，信託登記仍會被判決塗銷

A、B為父子，甲房地為A所有，B慫恿A出售甲房地，A將權狀、印鑑章、印鑑證明書交給B辦理買賣。

B執上述證件，設定自益信託給C，向C借款90萬，同時偽造A之簽名、指印，簽發本票為借款擔保。B未還款，C執本票主張權利，同時計畫將甲房地出售求償。A主張B無權代理，訴請法院塗銷信託登記。

C主張：A既然將重要文件交給B辦理手續，A即應負「表見代理」責任。

承辦地政士D作證：辦理過程僅B、C在場，雖曾要求B打電話向A確認辦理信託登記之真義，但D未曾親自向A確認真義。且經鑑定，本票上A之簽名、指紋，非A之筆跡與指紋。

## 當事人真意之探求-2

法院見解：

由自己之行為表示以代理權授與他人者，對於第三人應負授權人之責任，固為民法第169條前段所明定。惟該條規定原以本人有使第三人信為以代理權授與他人之行為，為保護代理交易之安全起見，有使本人負相當責任之必要而設。故本人就他人以其名義與第三人所為之代理行為，應負授權人之責任者，須以他人所為之代理行為，係在其曾經表示授與他人代理權之範圍內為其前提要件。本人將印章、身分證交付他人，委託該他人辦理特定事項，除該特定事項外，該他人以本人名義所為其他法律行為，尚難僅憑其持有本人之印章、身分證，即認須由本人負表見代理授權人之責任（最高法院110年度台上字第2610號判決要旨參照）。又按由自己之行為表示以代理權授與他人者，對於第三人應負授權人之責任，**必須本人有表見之事實，足使第三人信該他人有代理權之情形存在，始足當之**。查我國社會一般情形，當事人將自己印章交付他人，委託該他人辦理特定事項者，比比皆是，倘持有印章之該他人，除受託辦理特定事項外，其他以本人名義所為之任何法律行為，均須由本人負表見代理之授權人責任，勢將危害社會交易之安全（最高法院71年度台上字第1355號判決要旨參照）。

## 自益信託受託人訴請分割共有物-1

臺北地方法院96年度簡上字第204號民事判決 判決共有物分割事件-駁回

A、B、C因繼承，共有甲房地，各1/3。為紀念祖先，三人於民國88年間，協議：約定甲房地保留作為紀念，供子孫居住、不可消除戶籍，且不得出租及分租，若要出售必須全體同意。C後悔，想盡辦法要打破「協議」之僵局。民國95年06月間，C將1/3權利信託給D，同年08月，D就甲房地，訴請共有物分割！

C、D信託契約約定：

信託目的：利於信託財產之產權管理，甲方（C）委託乙方（D）辦理相關事宜。...(含混不明)

信託財產執行管理及運用方法：

- （一）信託財產所生之稅賦與行政規費，由甲方（C）負擔。
- （二）非經甲方（C）書面指示，乙方（D）不得將信託財產移轉或設定予第三人。

事實上，D對甲房地，未曾有任何管理行為或事實

## 自益信託受託人訴請分割共有物-2

臺北地方法院96年度簡上字第204號民事判決 判決共有物分割事件-駁回

訴訟過程：

A、B抗辯，A、B、C三人協議在先，除非三人全體同意，否則依據民法823條第2項但書，至少30年內不得分割。

**D主張，協議書並非D簽屬，D不受協議效力拘束。**

法院一審結果：判決甲房地准予「變價分割」！

A、B不服上訴：C與D間之信託行為，D對甲房地從無任何管理行為或事實，係以訴訟為主要目的，違反信託法第5條規定，依法無效。進而，D就甲房地所為之共有物分割訴訟行為，亦屬無效！

**D抗辯：C對D有支付報酬。**

二審法院見解：

按信託行為，以進行訴願或訴訟為主要目的者，無效。信託法第5條第3款定有明文。**當事人是否約定報酬，與是否係為訴訟目的而信託並無絕對關係，如當事人為訴訟目的而信託，即便有約定報酬，依法仍屬無效。C、D間之信託契約既屬無效，則D是否受A、B、C間就甲房地不分割協議拘束，既已無討論之必要。判決：原判決廢棄、不得上訴！**

## 真買賣假信託-信託行為危害債權的結局

### 6 危害債權之信託行為之撤銷

1. 信託行為有害於委託人之債權人權利者，債權人得聲請法院撤銷之。
2. 前項撤銷，不影響受益人已取得之利益。但受益人取得之利益未屆清償期或取得利益時明知或可得而知有害及債權者，不在此限。
3. 信託成立後六個月內，委託人或其遺產受破產之宣告者，推定其行為有害及債權。

A係道路用地共有人，持分1/10，B係土地開發公司人員，A與B簽訂買賣契約後，基於B之開發目的，契約言明暫不過戶，但A必須將土地持分辦理自益信託登記，A為委託人兼受益人，B為受託人（民國111年8月23日完成登記）。

A於民國92年間積欠C銀行信用卡債262,103元及利息，催討無果，民國100年間，C銀行已對A取得支付命令在案。

C發現上述信託登記後，依據信託法第6條，訴請撤銷A、B之信託契約，並依民法第244條規定，訴請B應塗銷信託登記，回復原狀。

A、B提出土地買賣契約書等抗辯：係出賣土地而非信託，實質上土地已屬B所有。

## 真買賣假信託-衍生34-1案件無效-1

例示：共有土地甲地，為A、B、C、...、M、N...等40人分別共有。X、Y希望整宗收購甲地。

X分別與A、B、C.....23人，陸續就個別持分簽訂買賣契約，買賣價格、條件各異，但皆約定「暫不辦理所有權移轉登記，賣方應將甲地之個別持分，辦理自益信託，信託目的：管理處分（出售）信託財產；受託人為X」。

X依序付清價金，並逐一完成自益信託登記，受託人皆為X。

X以A、B、C.....23人之受託人資格，有權辦理甲地處分為由，依據土地法第34-1規定（人數比例 $>1/2$ ；且持分比例 $55\%>1/2$ ），與Y製作整宗買賣之「土地所有權移轉契約書」（未簽訂依據34-1買賣甲地之債權契約）。X以存證信函對未會同出售之M、N.....等17人，為優先購買與否之通知。

M、N.....等17人，逾期並未主張優先購買權。辦理土地所有權移轉登記時，M、N等數人，向登記機關聲明異議。登記機關幾經請示後，仍准予辦理登記，甲地（全部）登記為Y所有。

M、N等數人救濟：

- 1.以土地所有權移轉登記違法為由，提出行政訴訟
- 2.以優先購買權受侵害為由，提出「確認優先購買權存在」民事訴訟。

## 真買賣假信託-衍生34-1案件無效-2

### 民事訴訟攻防：

M、N等數人理由：買賣價格太便宜，且即將面臨拆屋還地困境。

X理由：M、N等數人，皆已收受優購通知，且逾期未主張優購。

### 法院審理曲折：

一審：固然買賣契約不以「書面」為要件。但是，X無法提出「依據34-1買賣甲地之債權契約」證據，亦即買賣條件為何，未能合法通知M、N、....等17人，則優先購買權之通知無效，**判X敗訴**。

X上訴，且提出與A、B、C.....23人，個別簽訂之買賣契約，證明價格合理，確實以整宗買受甲地為目的。

M、N等數人：改變策略，追加訴請確認「**X、Y就甲地整宗買賣契約不存在**」，  
「**甲地不得依據土地法34-1規定辦理所有權移轉登記**」

二審：X與A、B、C.....23人係簽訂買賣契約，**卻辦理（假的）自益信託登記**。實質上，A、B、C.....23人已非共有人，X一人才是共有人，因此同意處分**之比例55%固然>1/2**，但是，**人數僅一人**，尚有17人未會同。「X、Y就甲地整宗買賣契約即使存在亦無效」，「甲地應辦理回復所有權登記」，X敗訴。

台南地院108年度重訴字第214號判決；高院台南分院109年度重上字第35號判決；最高行政法院109年度上字第756號判決

## 受託人兼受益人爭議案例-1

高雄高等行政法院99年度訴更一字第28號判決

A財產：甲地，及地上之乙屋、丙屋，全部。

A（委託人）與B（受託人兼受益人）、C（受益人）他益信託二件

日期	信託財產	受益人(受益比例)	備註
91.04.10	甲地：100/10000 乙屋：全部 丙屋：全部	B：9/10 C：1/10	土地、房屋分別製作公契
92.12.16	甲地：765/10000	B：9/10 C：1/10	

說明：信託主要內容一樣

信託關係消滅事由：委託人死亡時，信託關係消滅；

信託財產之管理或處分方法：受託人得將信託財產出租、設定抵押權及出售；

信託關係消滅時信託財產之歸屬人：B（歸屬比例9/10）、C（歸屬比例1/10）；

其他約定事項：信託所得利益，扣除應納各項稅款後，優先償還委託人於信託登記前，已向第一商業銀行貸款本息，如有剩餘歸B及C取得。委託人原向第一商業銀行貸款債務，由受託人B承擔）。

94年10月24日：A將甲地殘存持分：9,135/10,000，出售給B。

## 受託人兼受益人爭議案例-2

96年8月9日：A死亡（處於繼承人有無不明狀態）

96年10月03日：B、C製作「信託歸屬同意書」：「受託人B與委託人A於91年4月10日就末端所示不動產所成立之信託契約（略）約定委託人死亡時信託關係消滅，信託關係消滅時信託財產之歸屬人為B（歸屬比例9/10）、C（歸屬比例1/10）二人……」訂定日期即A死亡日期96年8月9日，僅辦理A地100/10000之信託歸屬登記。乙屋、丙屋之信託，甲地765/10000之信託，先擱置不理。

**地政機關首先之疑慮：**

受益比例：B（9/10）、C（1/10），顯不相當，違反信託法34條規定。認為，應先辦理信託內容變更，讓B、C授意比例相當，再辦理信託歸屬登記。

請示內政部，內政部函詢法務部後，內政部97年1月30日內授中辦地字第0970040957號函（按：本函釋網路已經找不到）針對本件釋示：（B即受託人及C二人）雖為甲地：100/10000之共同歸屬權利人（即共同受益人），惟參照法務部97年1月21日法律決字第0960045866號函釋旨，受託人B享有歸屬比例9/10，C為1/10，其受益比例顯不相當，已違反信託法第34條之規定，於當事人未依規定修正其受益比例並辦竣信託內容變更登記前，登記機關應否准其申辦信託歸屬登記。

## 受託人兼受益人爭議案例-3

### B、C補救措施：

A既已亡故（處於繼承人有無不明狀態），依據民法1177、1178條規定，聲請法院選任其遺產管理人，法院裁定選任D為A之遺產管理人。

D（A之遺產管理人）、B（受託人兼受益人）、C（受益人），三人會同，申請辦理甲地（100/10000）他益信託之內容變更登記。

### 結果：

本件信託契約書均約定委託人A死亡，信託關係消滅，故B、C雖持法院裁定書表示已選定D為A之遺產管理人，申辦信託註記（內容變更）登記，但因委託人A業於96年8月9日死亡，依契約約定該信託關係已消滅，則遺產管理人D在該信託契約本體消滅之後，另案申請變更信託契約內容，亦顯有違法，駁回。

**問題延伸：**遺產管理人職責，民法1179條有明文規定，任務僅限於管理、清算被繼承人遺產，變更既經依法生效（進而消滅）之信託契約內容，似已逾越遺產管理人權限。

## 受託人兼受益人爭議案例-4

就**B、C**立場而言，進退兩難，除了行政爭訟救濟以外，還能怎麼辦？

訴願：97年7月9日府法訴字第0970164451號決定：**B、C**敗訴

行政訴訟：97年12月16日97年度訴字第734號判決：**B、C**敗訴

行政訴訟上訴：最高行政法院99年8月19日99年度判字第846號判決：**原判**

**決廢棄，發回高雄高等行政法院**

**高雄高等行政法院99年度訴更一字第28號判決：**B、C**勝訴**

**高雄高等行政法院99年度訴更一字第28號判決攻防重點**

**B、C**主張：

- 一、**B**與**A**是親戚，**B**既照顧**A**晚年生活，且依據信託意旨**B**尚需管理信託財產，以收益清償**A**既存之銀行貸款，且若收益不足清償前述貸款，**A**之未償債務全數由**B**承擔，因此給予受益比例9/10。**C**雖與**A**僅朋友關係，但是協助**A**處理不動產糾紛數件，**A**為報答**C**，所以給予受益比例1/10。
- 二、**B**確實履行受託人職責，積極管理信託財產（出租、收益，清償**A**之債務）。**C**亦舉出證據證明**C**確實幫**A**做很多事，絕非消極信託，且無違反信託法34條之疑慮。

## 受託人兼受益人爭議案例-5

### 地政主張：

- 一、B、C受益比例，顯不相當，違反信託法34條，且經請示內政部，內政部甚至徵詢法務部意見，釋示意旨，皆認為不宜准予登記。
- 二、信託法所稱信託，須以管理、處分或特定目的所成之積極信託為限。約定由受託人清償債務，屬消極信託，非屬信託法所稱之信託，因此，A、B、C之他益信託，既屬違法。
- 三、本案同一標的相同內容之信託登記三件，B、C為何只先提出價值最小案件先處理，似冀圖先以少部分財產試辦若僥倖通過，其餘財產再比照辦理，作法可議。
- 四、A於96年8月9日死亡，同日其B（受託人兼受益人）、C（受益人），立即簽定信託歸屬同意書，又以C為土地登記代理人，96年10月3日申請信託歸屬登記。是否違反信託法第5條之規定（其目的違反公共秩序或善良風俗者）等情，衍生疑義。

## 受託人兼受益人爭議案例-6

### 高等行政法院判B、C勝訴之關鍵理由

- 一、信託法第34條之立法意旨略以：「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，如受託人兼為同一信託之受益人，則其應負之管理義務將與受益權混為一體，易使受託人為自身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信託財產之便，以任何名義享有信託利益。惟如受託人僅係受益人中之一人時，則仍可經由其他受益人督促之，應可防弊，爰為除外規定。」信託法對於受託人與其他共同受益人之受益或歸屬比例既未予限制，基於契約自由原則，自不能以信託契約有受益或歸屬比例之約定，遽認違反信託法第34條前段規定。本件受託人B既非唯一受益人，自無限制其依信託契約享受信託利益之必要。地政機關未說明系爭信託契約以C為共同受益人，有何不能督促受託人B履行管理義務，....僅以B、C之受益比例與權利歸屬顯不相當云云，即認系爭信託契約違反信託法第5條第1款之違反強制或禁止規定，與信託法第34條之立法意旨已有不合。
- 二、地政理由：該信託契約係以清償債務為目的之消極信託，非信託法所許云云。惟所謂消極信託係指委託人僅以財產在名義上移轉於受託人，但受託人不負管理或處分之義務，凡財產管理、使用或處分仍由委託人自行處理而言（最高法院94年度台上字第362號判決），與本件信託契約之受託人B依信託契約之約定，負有為委託人A管理、使用及處分系爭信託財產，及代A清償第一銀行債務之義務，且實際上確有履行前揭義務（詳如前述）之情形顯不相同，系爭信託非屬消極信託。

## 信託關係消滅V.S.終止

### 62 信託消滅事由

信託關係，因**信託行為所定事由發生**，或因**信託目的已完成或不能完成**而消滅。

### 63 自益信託之終止

- 1.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。
- 2.前項委託人或其繼承人於不利於受託人之時期終止信託者，應負損害賠償責任。但有不得已之事由者，不在此限。

### 64 他益信託之終止

- 1.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。
- 2.委託人及受益人於不利受託人之時期終止信託者，應負連帶損害賠償責任。但有不得已之事由者，不在此限。

## 塗銷信託登記爭議案例：1

A所有甲房地，與女兒B成立自益信託，主要條款：

- 1.信託目的：管理處分（出售、設定抵押權）信託土地建物所有權
- 2.受益人：A
- 4.信託期間：自民國107年05月01日起至民國117年04月30日止計10年。
- 5.信託消滅事由：信託目的完成。
- 6.信託財產之管理或處分方式：受託人依約管理處分（出售、抵押設定）信託土地建物所有權。
- 7.信託關係消滅時，信託財產歸屬人：A

事後，A單獨書寫「塗銷信託同意書」，敘述理由：

信託目的無法完成：事由本人當初辦理信託給女兒B，約定房屋稅、地價稅由B繳納，迄今B置之不理。非但如此，本件房屋內有兩間雅房出租每月台幣1萬元由本人收作為生活費。今因受託人B不照約定，將租金收為己用，至信託目的無法完成，違反當初信託本意，為此懇請貴所准予塗銷本件信託實感德便。

- 原始信託契約之信託目的≠申請人所指之信託目的(繳稅、生活費)
- 委託人主張之「信託目的無法完成」→無法成立
- 塗銷信託之理由與信託約定條款不符→不能塗銷

## 塗銷信託登記爭議案例：2

A所有甲房地，與B成立自益信託，主要條款：

- 1.信託目的：管理處分（出售）信託土地建物所有權
- 2.受益人：A
- 4.信託期間：自民國107年05月01日起至民國117年04月30日止計10年。
- 5.信託消滅事由：信託目的完成。
- 6.信託財產之管理或處分方式：受託人依約管理處分（出售）信託財產。
- 7.信託關係消滅時，信託財產歸屬人：A

110年間，A、B會同書寫「塗銷信託同意書」，敘述：

委託人所有下列不動產（甲房地），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），茲因雙方信託關係已消滅，爰立本同意書以憑向地政機關辦理塗銷信託登記。

立書人：A B

- 信託關係消滅事由→信託目的完成
- 原信託條款信託目的→管理處分(出售)信託財產。

本案並未完成信託目的(出售)，塗銷信託理由與信託約定條款不符，無由主張信託關係消滅

## 塗銷信託登記爭議案例：3

A所有甲房地，與B成立自益信託，主要條款：

- 1.信託目的：財產管理處分收益
- 2.受益人：A
- 4.信託期間：自民國107年05月01日起至民國117年04月30日止計10年。
- 5.信託消滅事由：1.信託目的完成。2.雙方協議終止。
- 6.信託財產之管理或處分方式：受託人依約管理處分（出售）信託財產。
- 7.信託關係消滅時，信託財產歸屬人：A

110年間，A、B會同書寫「塗銷信託同意書」，敘述：

委託人所有下列不動產（甲房地），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：

信託所定事由及信託目的已完成；雙方同意終止信託契約。

爰立本同意書以憑向地政機關辦理塗銷信託登記。

立書人：A B

- 原信託條款約定信託關係消滅事由=「信託目的完成」
- 信託目的=「財產管理處分收益」
- 本案並未完成信託目的(處分)，塗銷信託理由與信託約定條款不符，無由主張信託因目的完成而消滅

## 塗銷信託登記爭議案例：4

A所有甲房地，與B銀行成立自益信託，主要條款：

- 1.信託目的：開發、管理及處分信託財產
- 2.受益人：A
- 4.信託期間：自本契約簽訂日起，至信託目的完成之日止。
- 5.信託消滅事由：**1.信託存續期間屆至**。**2.信託目的已完成，或因故確定不能完成**。**3.受託人因停業、歇業、重整、受破產之宣告、解散或撤銷設立登記、停止執行信託業務、或被廢止核准執行信託業務時**。**4.其他因任一方違反本契約約定，經他方以書面通知限期旅行改善，而逾期仍未履行或改善時**。
- 6.信託財產之管理或處分方式：依信託本旨辦理之信託財產管理、運用、取得、處分、歸屬、返還、受託人變更及其他相關之登記事項；包括且不限於下列各項管理、處分等行為：土地建物之分割、合併、滅失、鑑界、測量等一切管理行為，及建物所有權第一次登記、受託人變更、塗銷信託、信託歸屬、信託取得、拍賣、買賣、依法辦理容積移轉之捐贈、他項權利設定、內容變更、讓與、塗銷、權利變換、共有物分割等一切處分行為。
- 7.信託關係消滅時，信託財產歸屬人：受益人。

110年間，**A、B銀行會同書寫「塗銷信託同意書」**，敘述：

委託人所有下列不動產（甲房地），因成立信託關係，前依00年00月00日收件00字第00號辦竣所有權信託登記予受託人在案，嗣於00年00月00日收件00字第00號申請信託內容變更。茲因雙方之信託關係業已消滅，爰立本同意書以憑向地政機關辦理塗銷信託登記。

立書人：A B銀行

**「信託關係消滅事由」載明4種情況，是否符合其中1種情形時信託關係即消滅？信託條款約定內容不明確。**

## 自益信託期間，委託人出售信託財產

A將甲地，自益信託，受託人B，

**信託目的**：管理（出租）、處分（出售）信託土地及建物所有權。

**信託期間**：民國101年04月13日起至111年04月12日止，計10年。

**信託關係消滅事由**：**信託目的完成**。

民國107年10月，A將甲地出售給C。A、B同意終止自益信託契約。

**登記流程**：1.+2.可連件辦理

1.A、B會同信託塗銷登記(終止)。--應辦理查欠稅手續。

2.A、C會同所有權移轉登記(買賣)。--應申報移轉現值。

財政部函釋：

「以自有土地交付自益信託，嗣委託人與受託人同意終止信託，委託人於辦竣塗銷信託登記前訂約出售該地與第三人，稽徵機關得受理其塗銷信託之查欠及申報土地移轉現值。」（財政部108.05.27台財稅字第10700728680號令）

## 遺贈 + 自益信託爭議事件-1/3

A有子女B、C，希望唯一財產甲地，死亡後留給最疼愛的長孫D。  
1.105年03月，A自書遺囑，將甲地遺贈給D，由E擔任遺囑執行人。  
2.105年09月，A將甲地自益信託給D的爸爸B。信託契約載明：  
「信託關係消滅事由：(1)經雙方協議終止契約。(2)委託人或受託人其中一方死亡時。」。  
A死亡後，E執行遺囑內容，請求稅務局依據(財政部108.05.27台財稅字第10700728680號令)，於塗銷信託登記同意申報移轉現值，核發增值稅單。稅務局駁回

涉及信託法之條文

第8條：「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。」

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。」

## 遺贈 + 自益信託爭議事件--2/3

### 甲地(信託財產)不屬A遺產，遺贈無效

110/10/04新北市政府訴決字第1101274414號訴願決定書

A於105年3月書立遺囑，將甲地，遺贈給D，並指定E為遺囑執行人。

A復於105年9月書立自益信託契約，將甲地信託給B，並於同年10月3日辦竣信託登記，其信託契約載明：「信託關係消滅事由：（1）經雙方協議終止契約。（2）委託人或受託人其中一方死亡時。」。

依信託法第66條規定及**財政部101年1月20日台財稅字第10000467990號函釋**，甲地係屬信託財產，受託人B於將甲地移轉與其歸屬權利人(A之繼承人B、C)前，信託關係視為存續，且該信託財產（甲地），非屬於被繼承人A遺產，亦非屬遺贈。

為何亦非屬遺贈？民法1202條規定：

「遺囑人以一定之財產為遺贈，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。」

## 遺贈 + 自益信託爭議事件-3/3

財政部101年1月20日台財稅字第10000467990號函釋

主旨：

委託人於信託關係存續中死亡，信託契約約定委託人死亡為信託關係消滅事由，且信託財產歸屬委託人自書遺囑指定繼承人，該信託財產移轉時，應否申報繳納土地增值稅及契稅疑義乙案

說明：

二、本案經函准法務部100年11月22日法律字第1000026003函復略以，（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短期內所能完成，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，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。（二）次按民法第1202條規定：「遺囑人以一定之財產為遺贈，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。惟立遺囑人（委託人）又於同年月31日訂立信託契約，將該等不動產信託移轉與受託人，則於委託人死亡時，該等不動產係屬信託財產，權利應歸屬受益人，而非屬遺產；且其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。依上，是類不動產於委託人死亡時並非屬其遺產亦非屬遺贈，仍屬信託財產。

三、按「以土地為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託土地與委託人以外之歸屬權利人時，以該歸屬權利人為納稅義務人，課徵土地增值稅。」「以不動產為信託財產，受託人依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人時，應由歸屬權利人估價立契，依第16條規定之期限申報繳納贈與契稅。」分別為土地稅法第5條之2第2項及契稅條例第7條之1所明定。本案委託人於信託關係存續中死亡，受託人依信託契約移轉信託財產與委託人指定之受益人時，應依上開規定辦理。

Thanks for your attention.  
敬請多多指教!!

## 演講者簡介

### 現職：

- 地政士事務所負責人
- 靜宜大學 財務金融學系兼任助理教授

### 學歷：

- 政治大學地政系博士 ( 109年07月 )
- 逢甲大學土地管理學系碩士 ( 94年01月 )

### 地政領域專長：

- 地權地籍整理、共有土地處分、土地繼承實務、祭祀公業清理、土地法、土地稅法、不動產金融、土地經濟學

## 莊谷中

04-7878001 chchtsus5490@gmail.com

### 榮譽：

- 彰化縣政府94、102、108年績優地政士表揚
- 逢甲大學土地管理學系榮譽狀，94年06月
- 中國土地經濟學會優良碩士論文獎，94年05月
- 110年內政部地政貢獻獎。

### 證照：

- 不動產經紀人專技普考及格 ( 88年 )
- 土地登記專業代理人 ( 地政士 ) 特考及格 ( 82年 )