

不動產爭端分析

— 以信託為例

(含地籍清理)

王進祥

仲裁人
地政士

不動產估價師
不動產經紀人

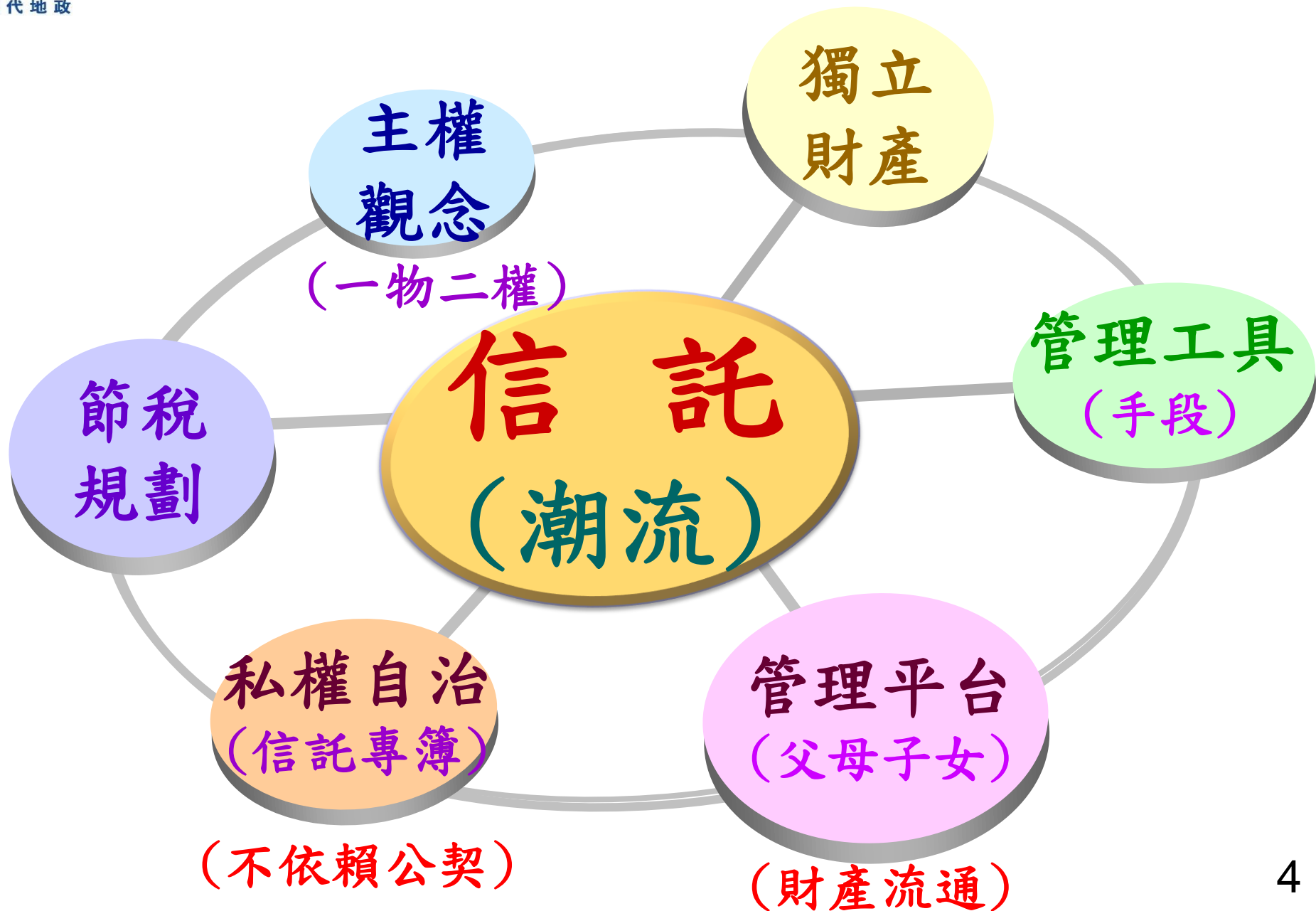
行政院 / 政務顧問 臺北市 / 市政顧問
內政部都市更新及爭議處理審議會 / 委員
中國土地改革協會 / 名譽理事長
中華民國地政士公會全聯會 / 榮譽理事長
中華不動產仲裁協會 / 副理事長
德明財經科大、宏國德霖科大 / 兼任 副教授

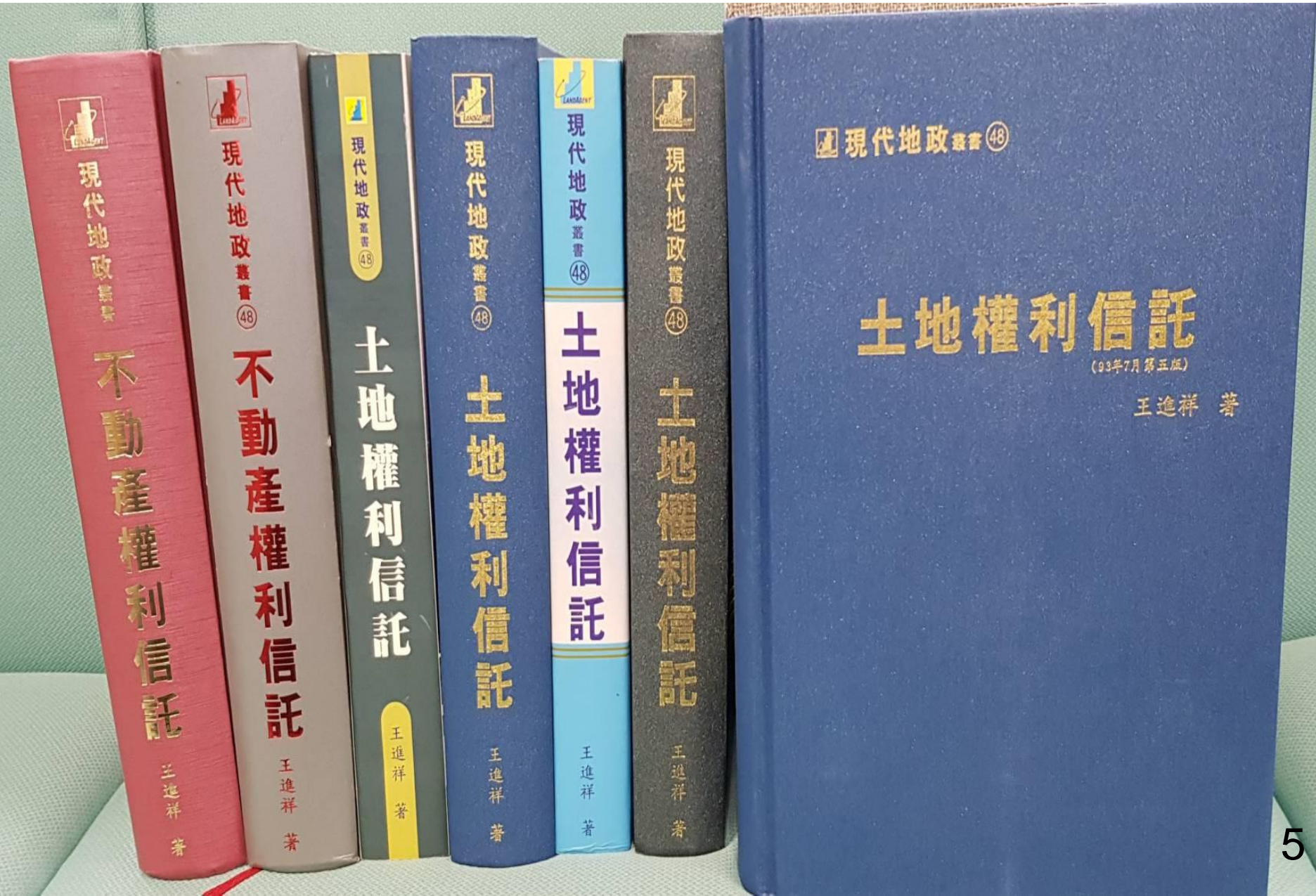


大 綱

壹、信託法制	3
貳、信託當事人	70
參、信託三階段	73
肆、信託關係消滅	88
伍、信託規劃	102
陸、信託盲點與地籍清理	109

壹、信託法制





現代地政叢書

不動產權利信託

王進祥 著



現代地政叢書
48

不動產權利信託

王進祥 著



現代地政叢書
48

土地權利信託

王進祥 著



現代地政叢書
48

土地權利信託

王進祥 著



現代地政叢書
48

土地權利信託

王進祥 著



現代地政叢書
48

土地權利信託

王進祥 著

現代地政叢書 48

土地權利信託

(93年7月第五版)

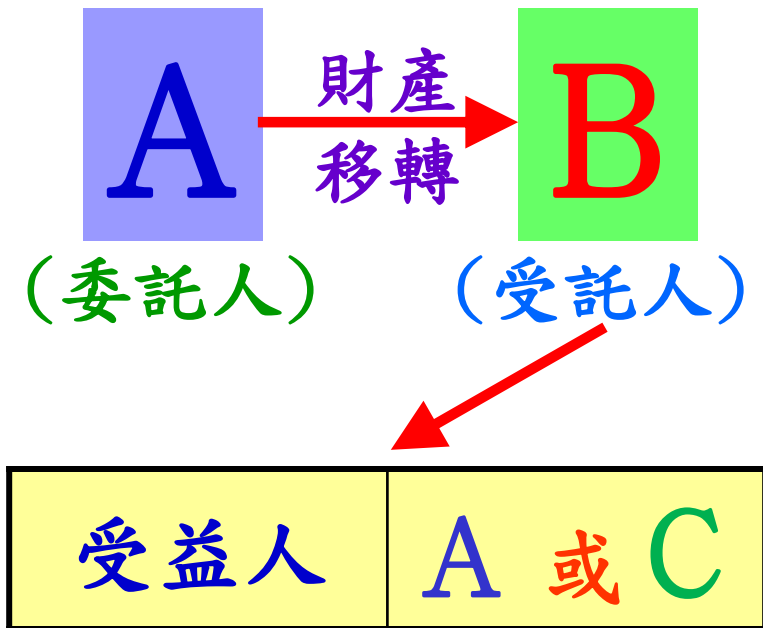
王進祥 著

一、信託財產權

1/2

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)



- (一) 動產
- (二) 不動產
- (三) 有價值權利

(四) 所有權 (登記)

(五) 他項權利 (登記)

(抵押權、地上權)

(六) 起造人 (建造執照) (證明)

1. 土地信託私契內載明

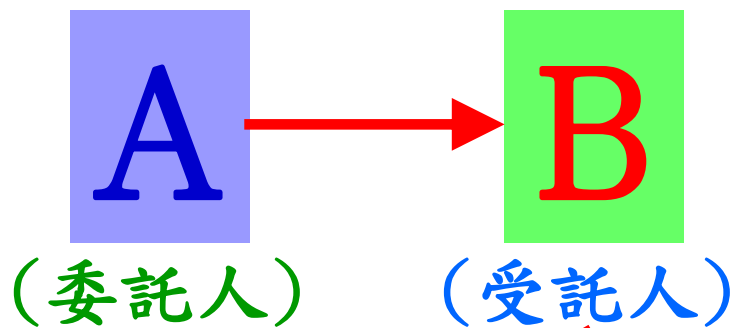
2. 變更起造人

(七) 現金、存款 (交付)

二、信託權利移轉

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

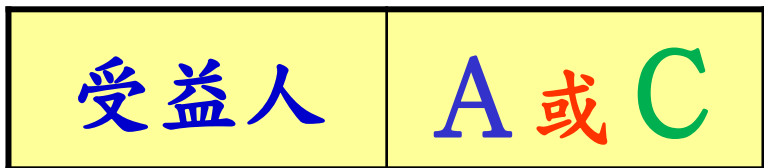
(信託法1)



(一) 移轉 (物權變動登記)

(二) 權利主體變動

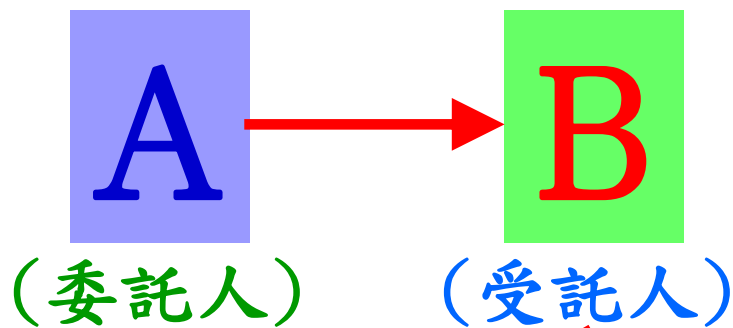
1. 所有權
2. 他項權利
3. 其他處分？



二、信託權利移轉

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)



- (三) 登記生效要件？
- (四) 登記對抗要件？

未移轉登記前 A 亡？

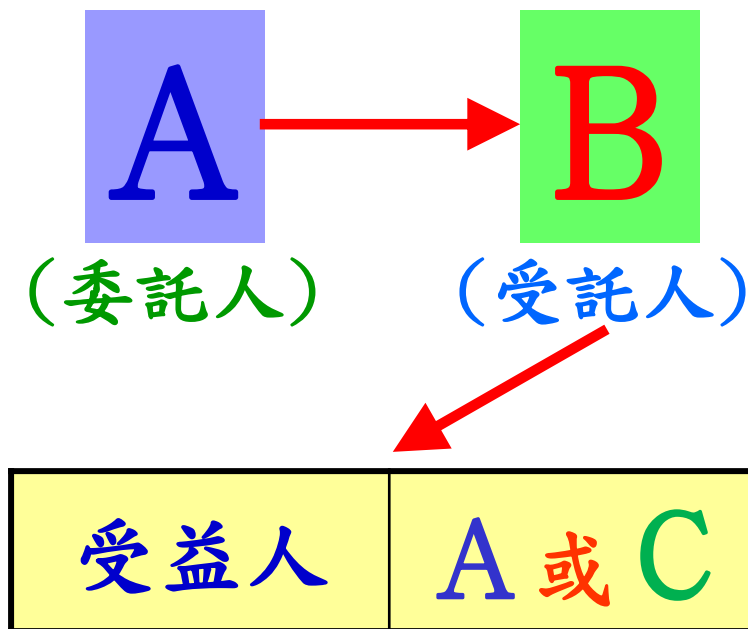
(地政機關可否准為登記?)₉

受益人	A 或 C
-----	-------

三、信託本旨

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)



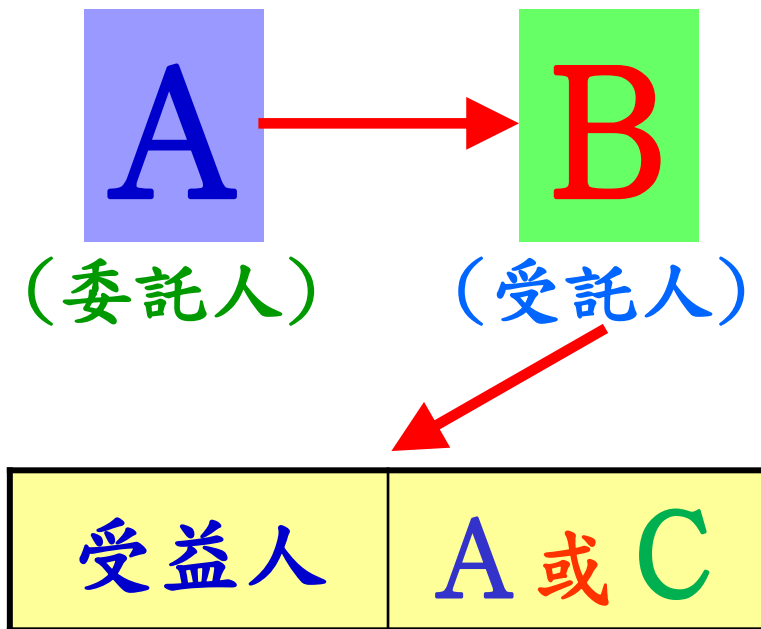
信託本旨

- (一) 契約意旨
- (二) 契約內容 (公契 + 私契)

四、信託受益人

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)



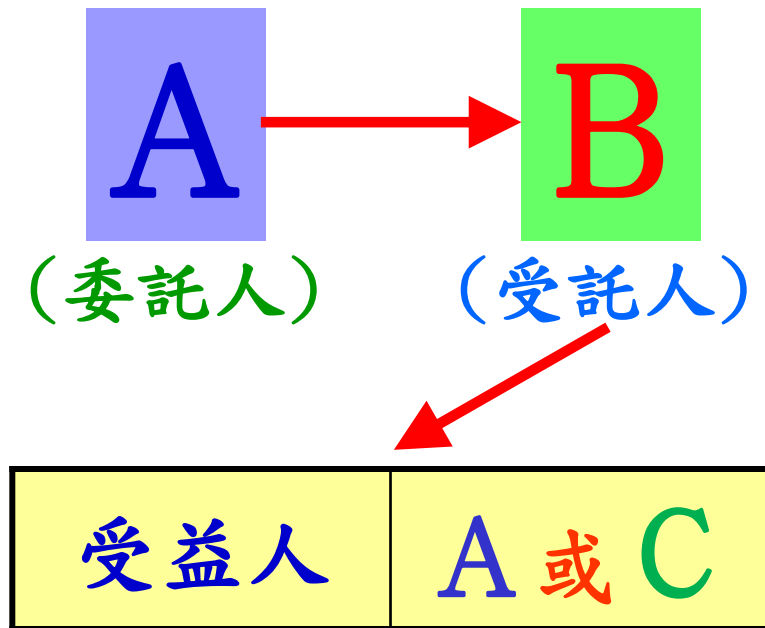
受益人利益

- (一) 不能圖利受託人？
- (二) B 可否贈與于他人？
- (三) B 顯不相當價格出售財產？

五、信託特定目的

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)

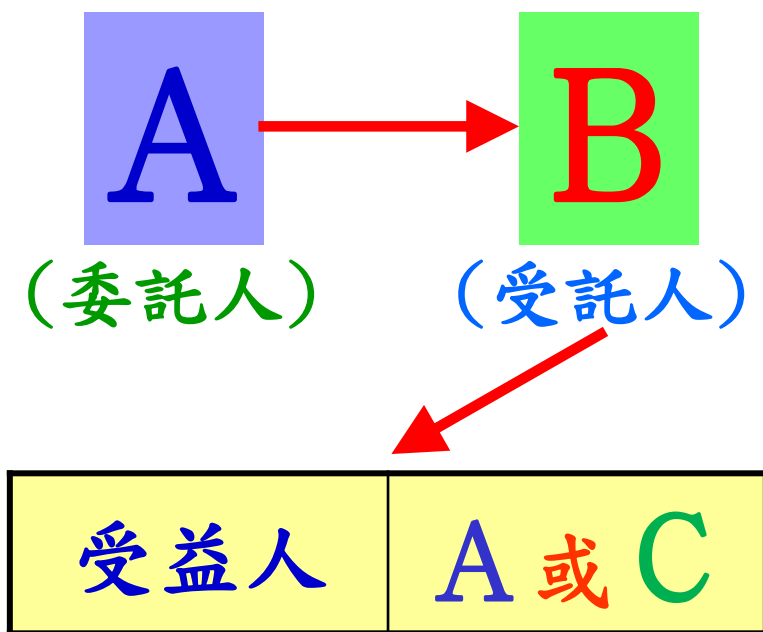


公益信託

六、信託管理目的

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)



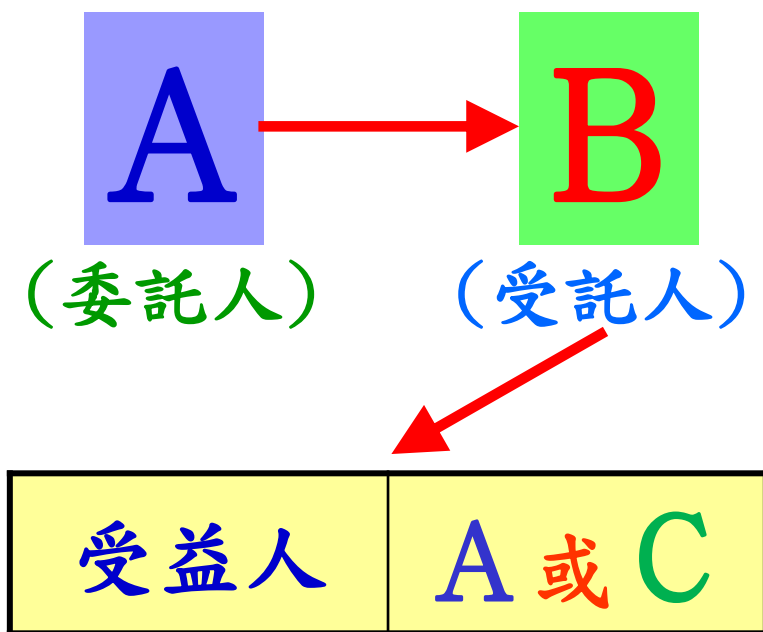
管理

- (一) 出租
- (二) 分管協議
- (三) 鑑界
(拉皮)

七、信託處分目的

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

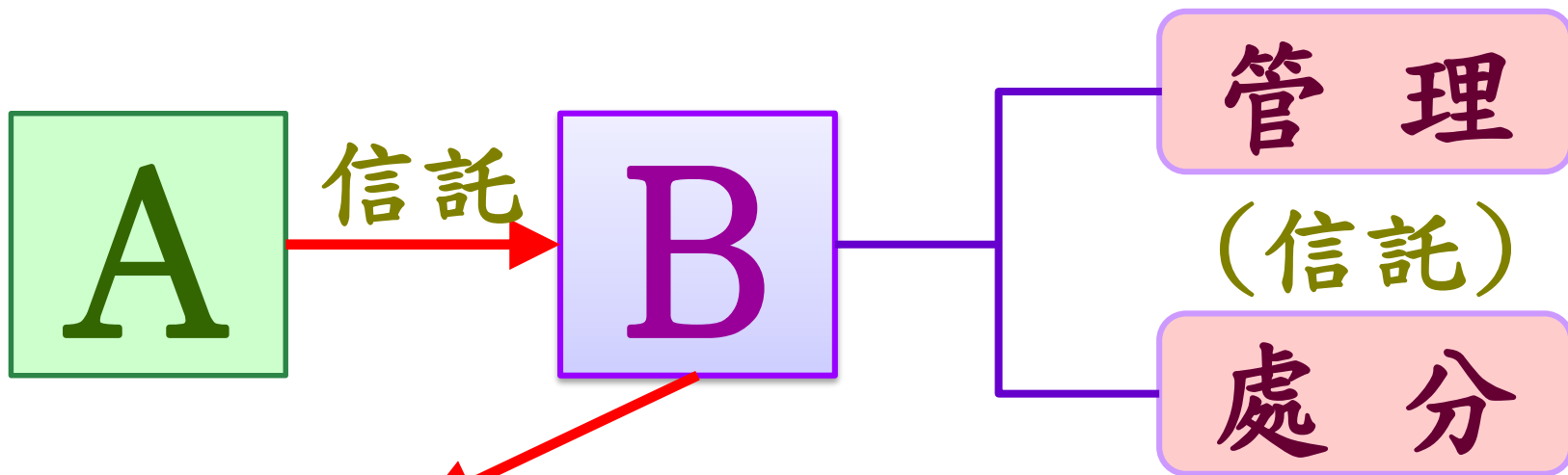
(信託法1)



處分

- (一) 出售
- (二) 贈與?
- (三) 設定負擔?

八、管理 VS. 處分



(孳息受益)

A	A
A	C
C	A
C	C
C	D

(原本受益)

九、管理與處分之消極信託

- (一) 管理 目的為何？ (出租?)
- (二) 處分 目的為何？ (出售?)
- (三) 找受託人理由何在？ (專業?)
- (四) 管理 + 處分
- (五) 只 管理
- (六) 只 處分
- (七) 列舉內容 (排除其他) 或 概括

(信託種類)

(一) 契約信託

委託人

A

協商

受託人

B

目的：管理或處分

十、信託成立

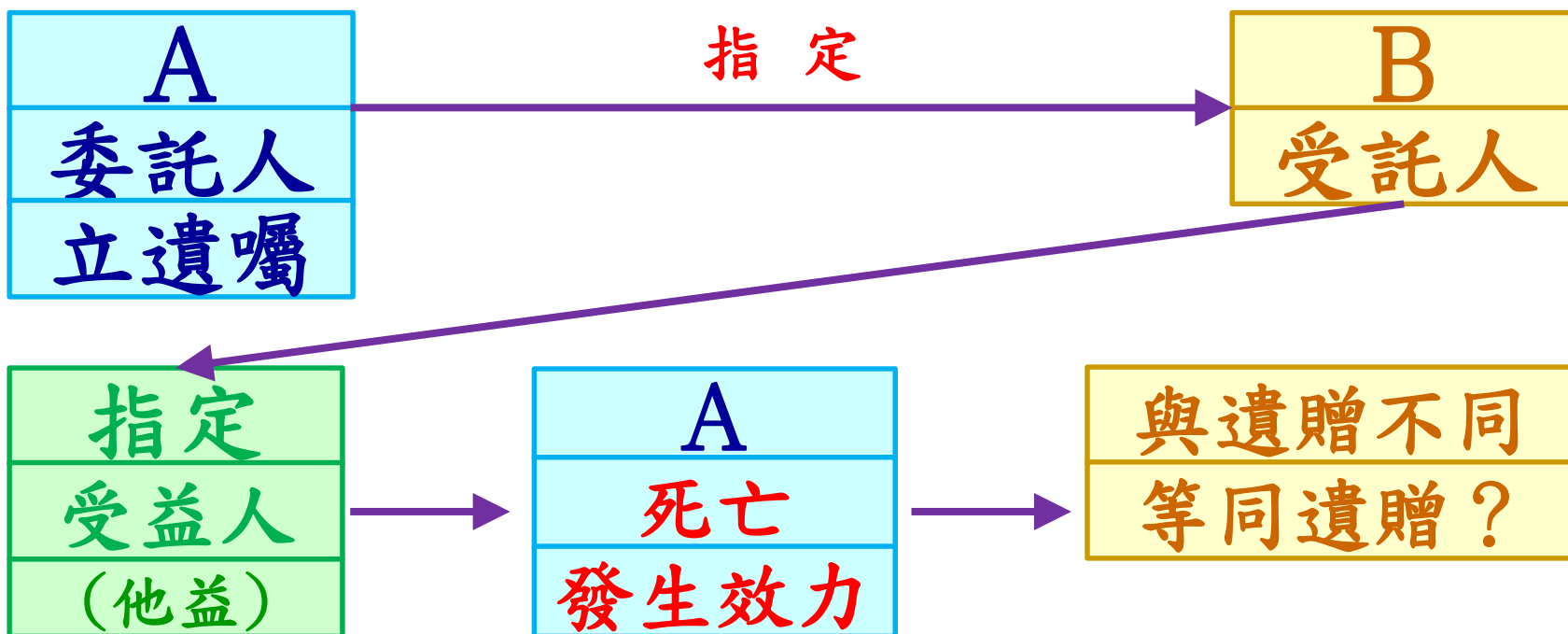
2/2

(信託種類)

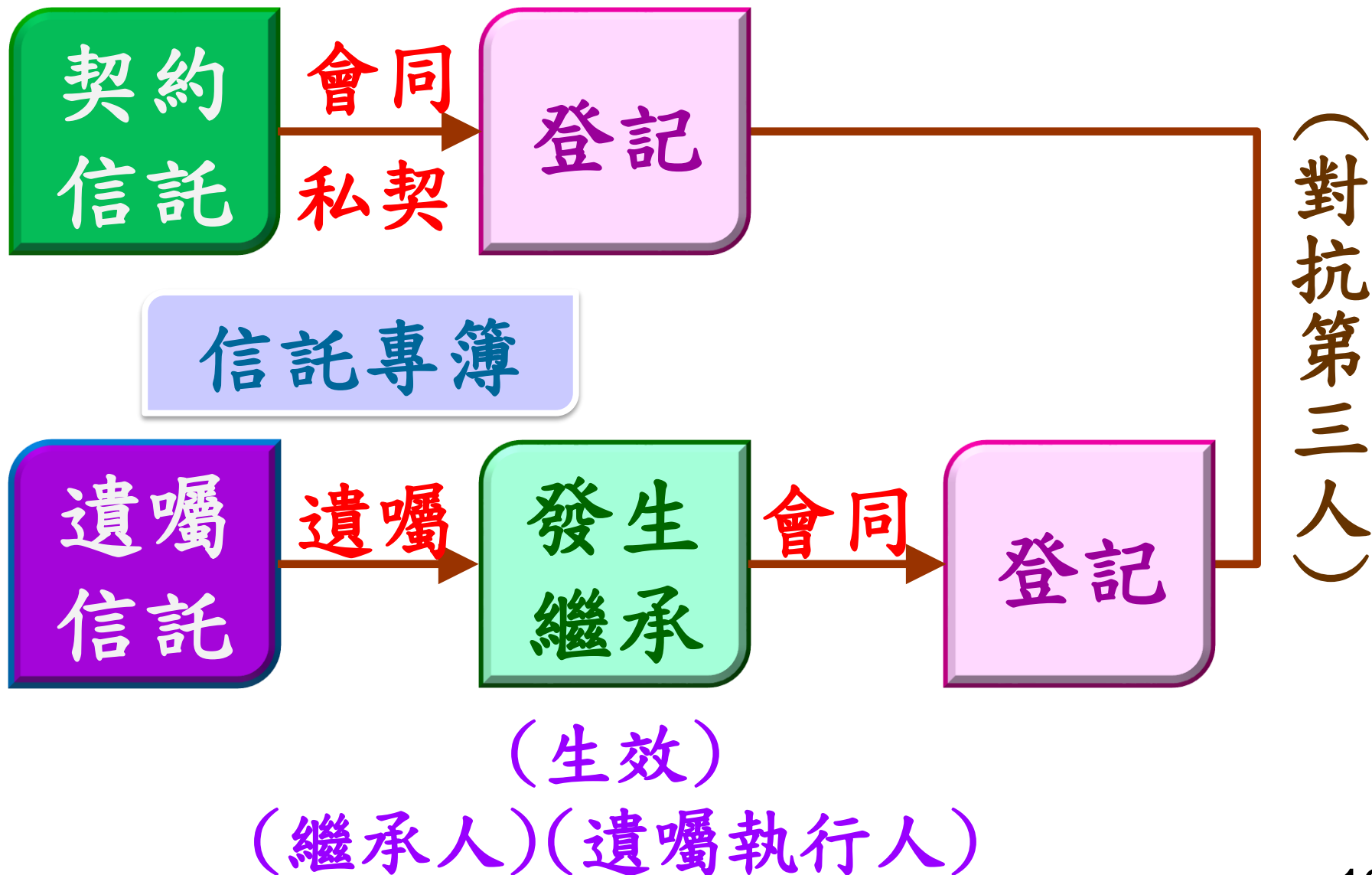
(二) 遺囑信託

單獨書立遺囑

(遺囑執行人)→代為執行遺囑



十一、信託種類



(一) 受託人之 指定 與 信任

(二) 受託人之 專業

(三) 受託人之 責任 (能力)

(四)

受 託 人
B
B ₁ 、B ₂ 、B ₃

(信託監察人)

→ 高度被信賴
(專業人士)

(五) 受託人之共有

1. 二人以上 (共同共有)
2. 受託人3人時，得另訂多數決
3. 受託人意思不一致時 →
受益人同意
4. 受益人意思不一致時 →
法院裁定 (信託28)

(六) 信託監察人監督

(信託監察人功用之列舉)

《信託法 第28條》

同一信託之受託人有 數人時，信託財產
為其共同所有

前項情形，信託事務之處理除經常事務、
保存行為或信託行為另有訂定外，由全體受
託人共同為之。受託人意思不一致時，應得受
益人全體之同意。受益人意思不一致時，得聲
請法院裁定之

受託人有數人時，對其中一人所為之意思
表示，對全體發生效力

(七) 受託人 權利大 (列舉)

1. 受託人 專業化、誠實

2. 處分 或 管理 分開

(1) 列舉 (2) 限縮

(八) 委託人 保留權利

(終止信託權)

(一) 積極 或 消極？

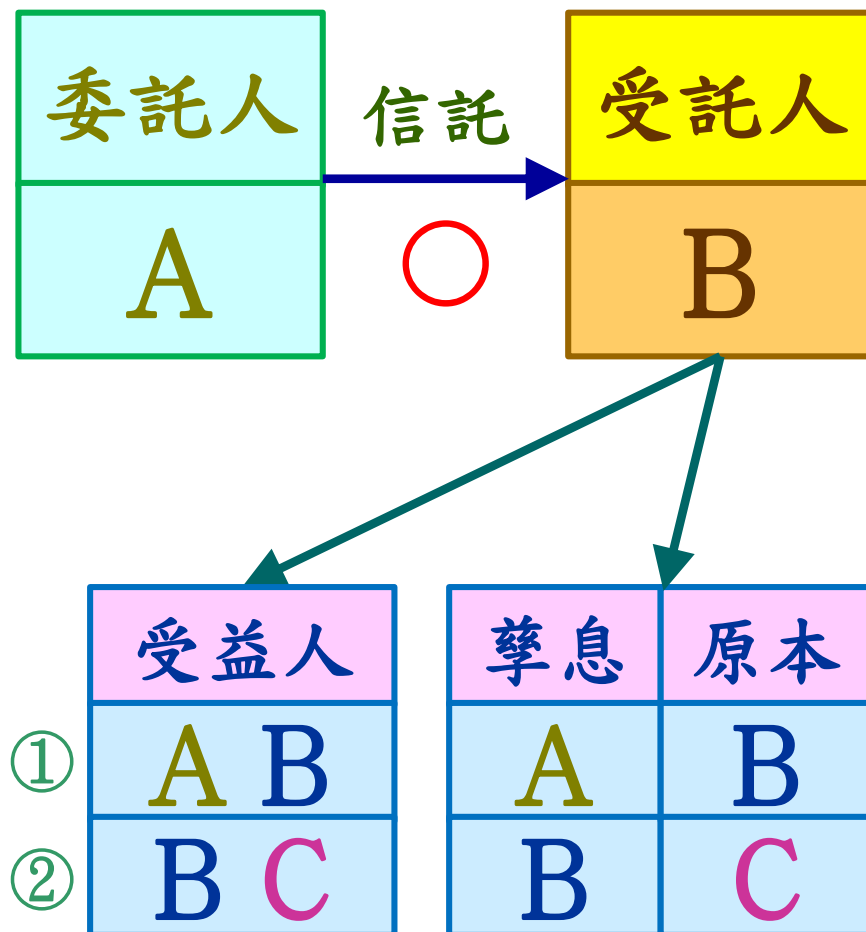
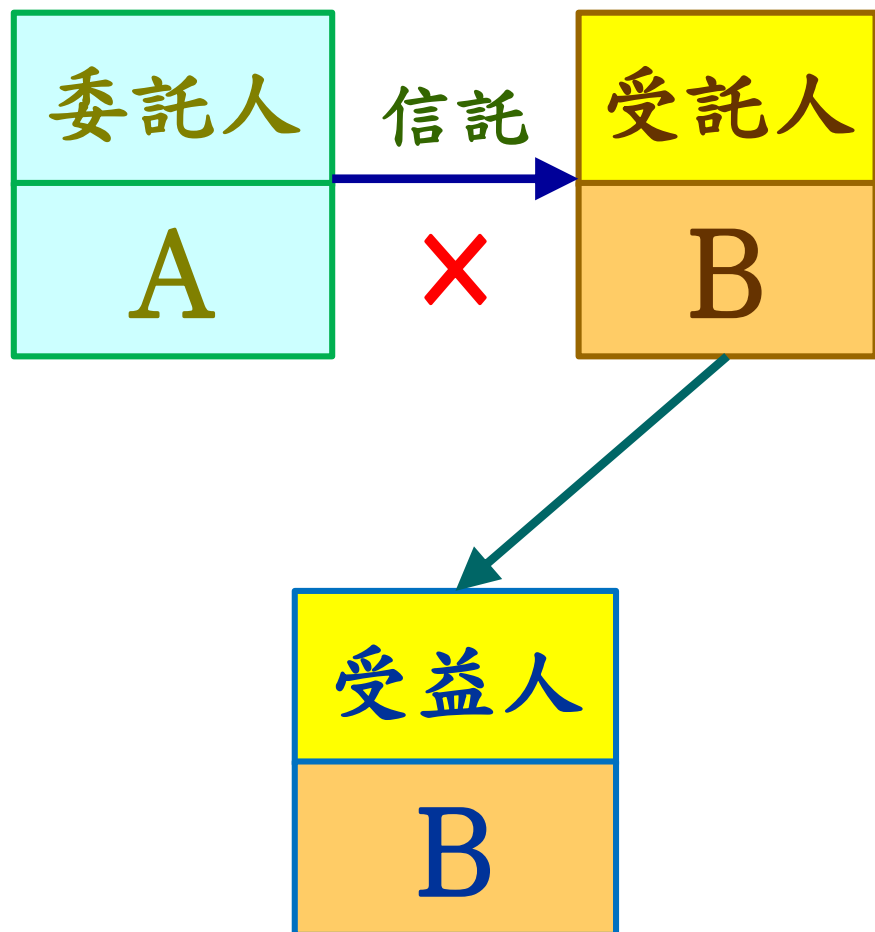
(二) 專業 或 非專業？

(三) 未成年人 不能擔任

(破產、受監護宣告，亦同)

(18歲已結婚者，可否擔任？)

(四) 受託人不能 單獨受益



(非單獨受益)

(五) 受託人為法人之切結

1. 自然人 → 民事信託

2. 法人 → 營業信託 (民事信託)

3. 法人 → 信託業

4. 非信託業法人 → 切結

(1) 受託人非屬營業信託

(2) 且無信託業法第33條規定

(3) 「經營不特定多數人之信託」

(內政部 90.03.05 台內中地字第9002764號)
(內政部 103.03.19 台內地字第1030100523號)

《信託業法 第16條》

信託業經營之業務項目如下：

- 一、金錢之信託
- 二、金錢債權及其擔保物權之信託
- 三、有價證券之信託
- 四、動產之信託
- 五、不動產之信託
- 六、租賃權之信託
- 七、地上權之信託
- 八、專利權之信託
- 九、著作權之信託
- 十、其他財產權之信託

《信託業法 第33條》

非信託業不得辦理不特定多數人委託經理第十六條之信託業務
但其他法律另有規定者，不在此限

(消 費 者 委 託)
(以 信 託 為 業)

(六) 其他依法律 不得取得 所有權者

無效信託

1. 耕地 信託時之 法人

(非農企業法人)

2. 林業用地 信託時之 外國人

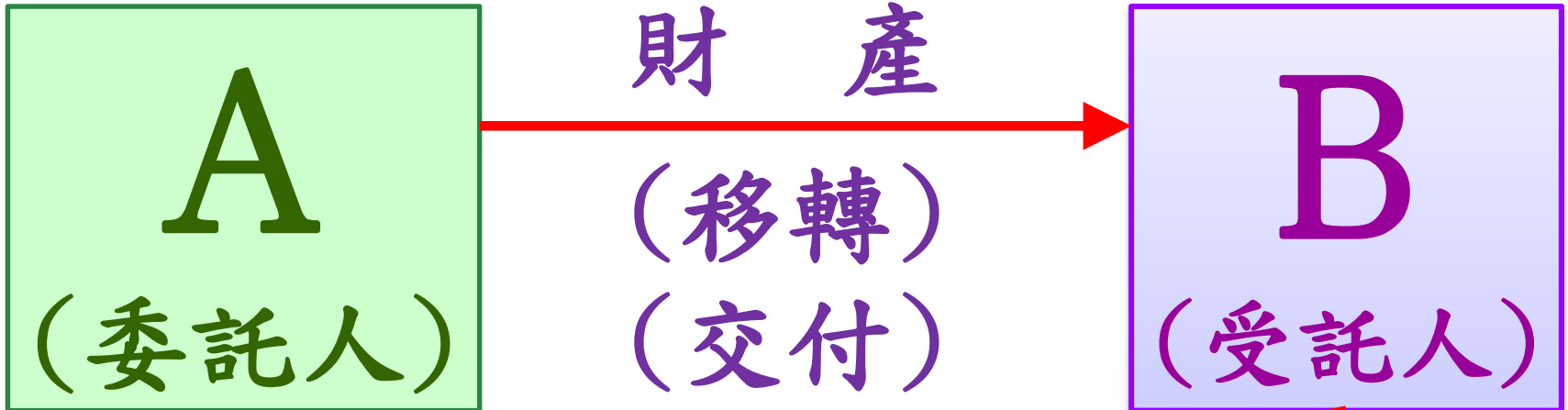
《信託法 第5條》

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

十四、雙受益



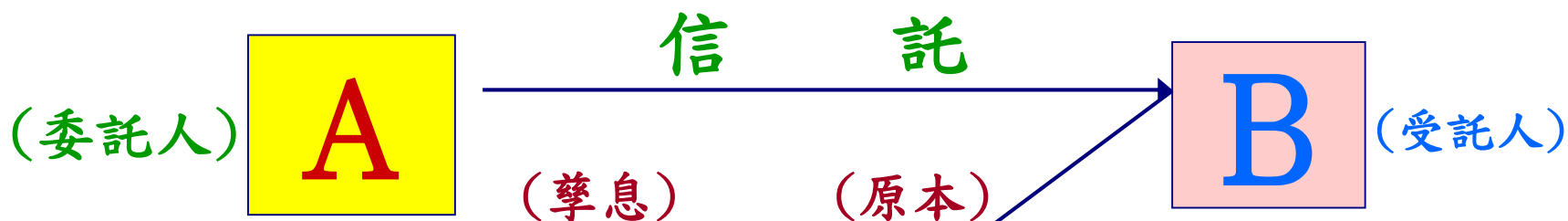
受益人 (共同受益)	
孳息	原本
自己	他人

(自益)

(他益)

(自益信託 vs. 他益信託)

十四、雙受益



(孳息受益、期間受益)	A	A
	C	C
	A	C
	C	A
	C	F
	C B	A B
		(孳息以外權利受益) (消滅受益、信託歸屬權利) (本金受益、原本受益)

(一) 自益 vs. 他益

(二) 原本 vs. 孳息

(三) 受益人 自由指定

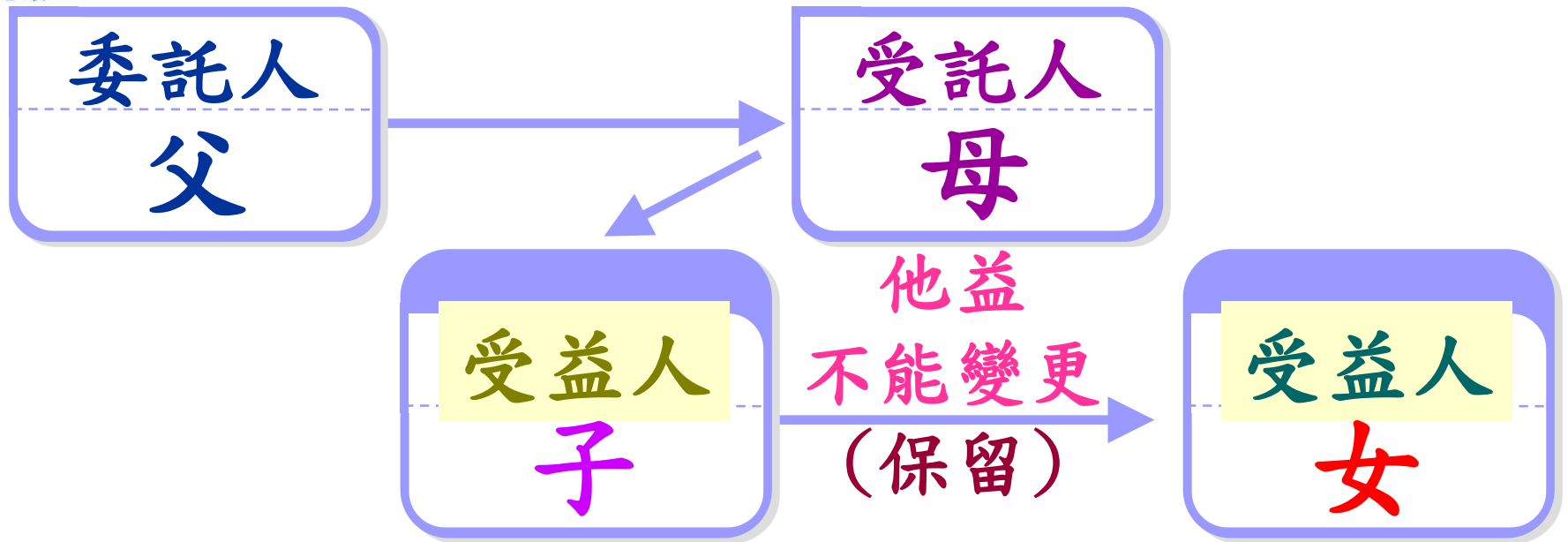
(四) 受益人 特定 vs 不特定

(五) 受益人 保留變更權，

應列舉其條件 如何成就？

(六) 受益權利之 附條件

十五、受益之附條件



(一) 自益信託 可 隨時變更 受益人

(二) 他益信託 →

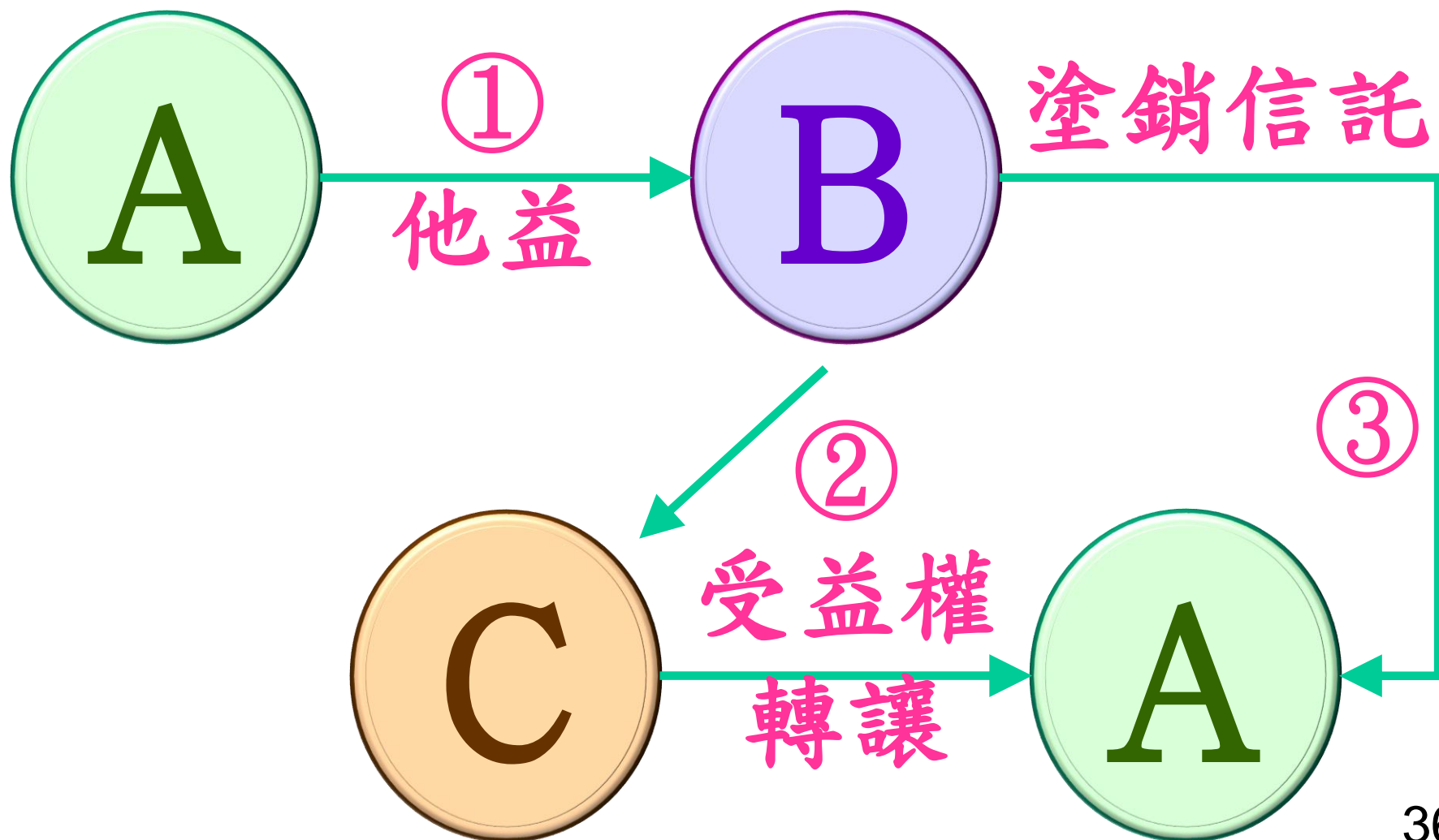
1. 原則不可變更受益人
2. 但另有保留者，則可變更
3. 受益人同意時，亦可變更

《信託法 第3條》

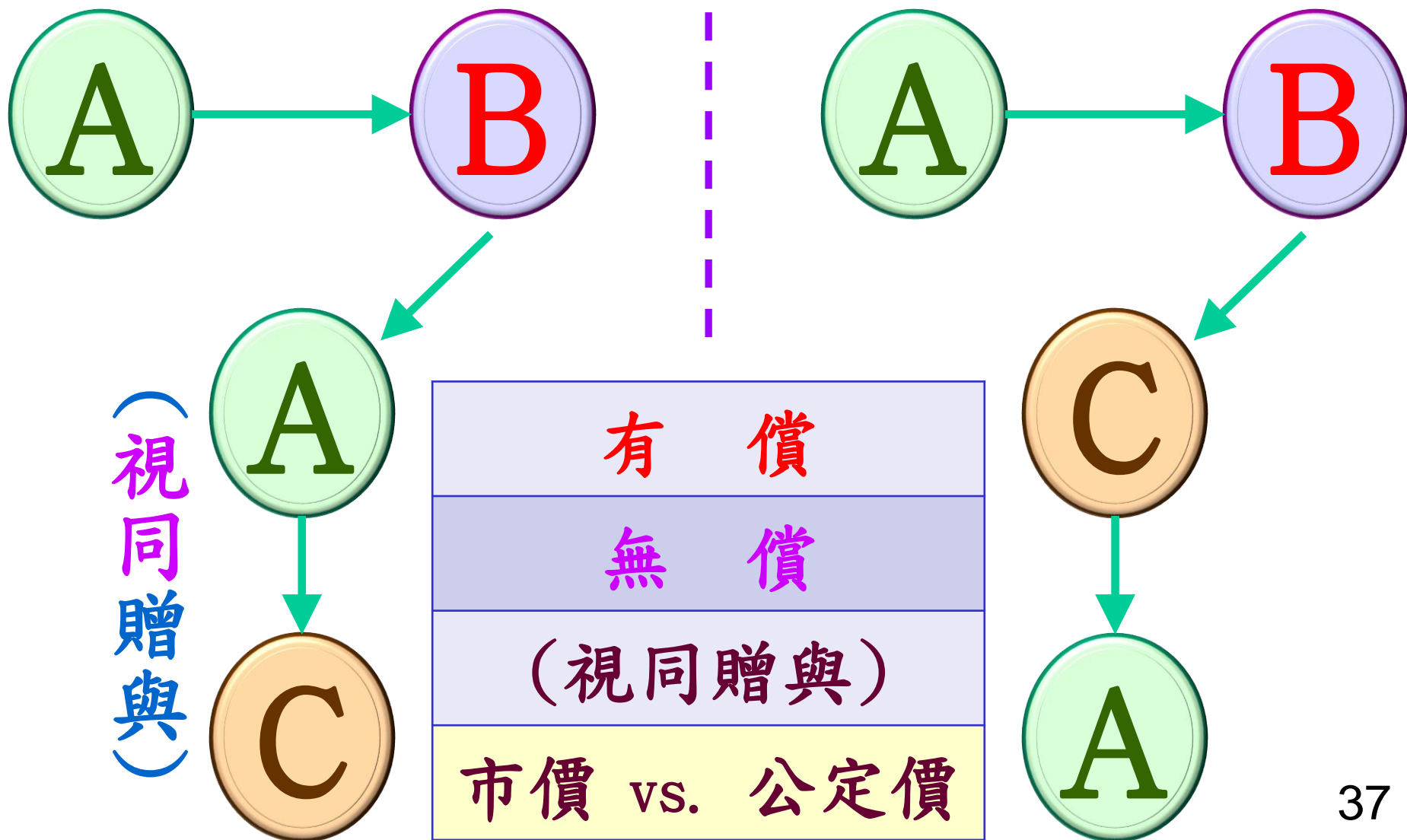
委託人與受益人**非同**一人(非自
益信託)者，委託人除信託行為**另有**
保留外(可保留權利)，於信託成立後
不得變更受益人或終止其信託，亦
不得處分受益人之權利。**但經受益**
人同意者，不在此限

〈保留變更或終止受益權〉

【信託金流】



【受益人轉讓】



《遺產及贈與稅法 第 5 條 之 1》

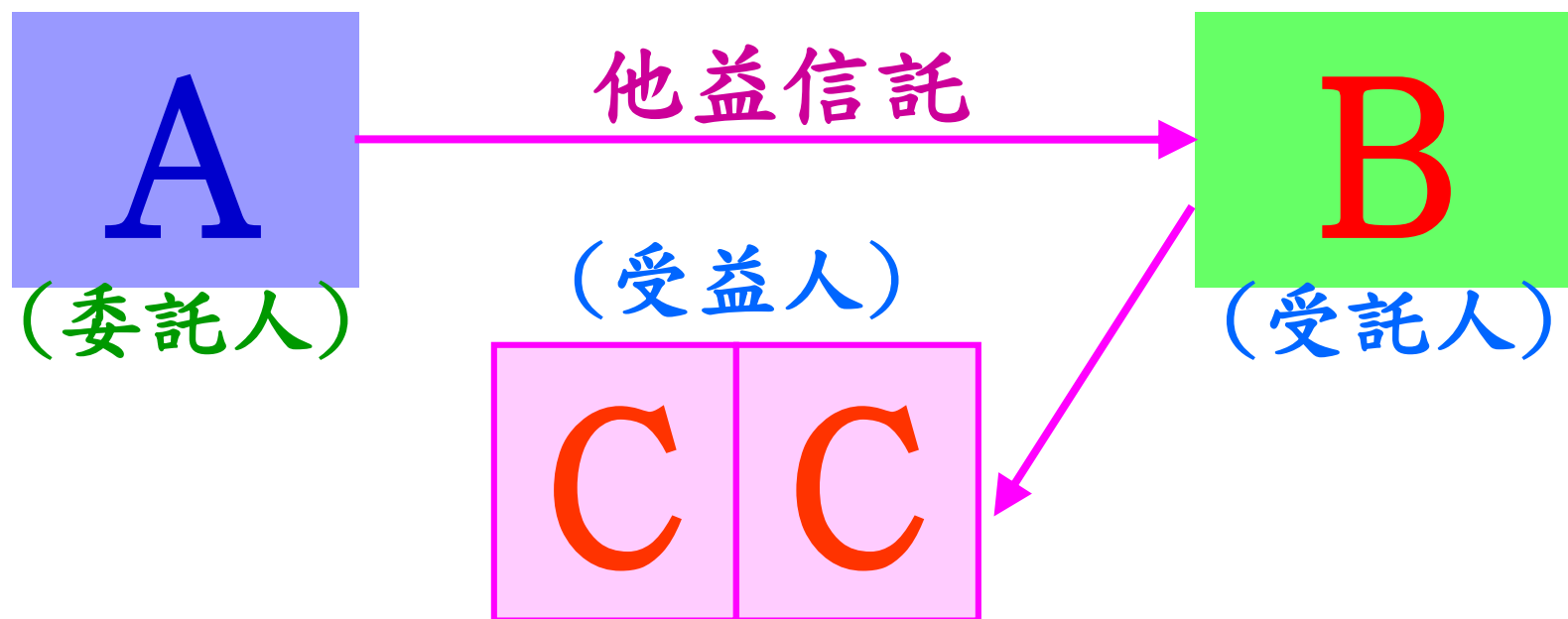
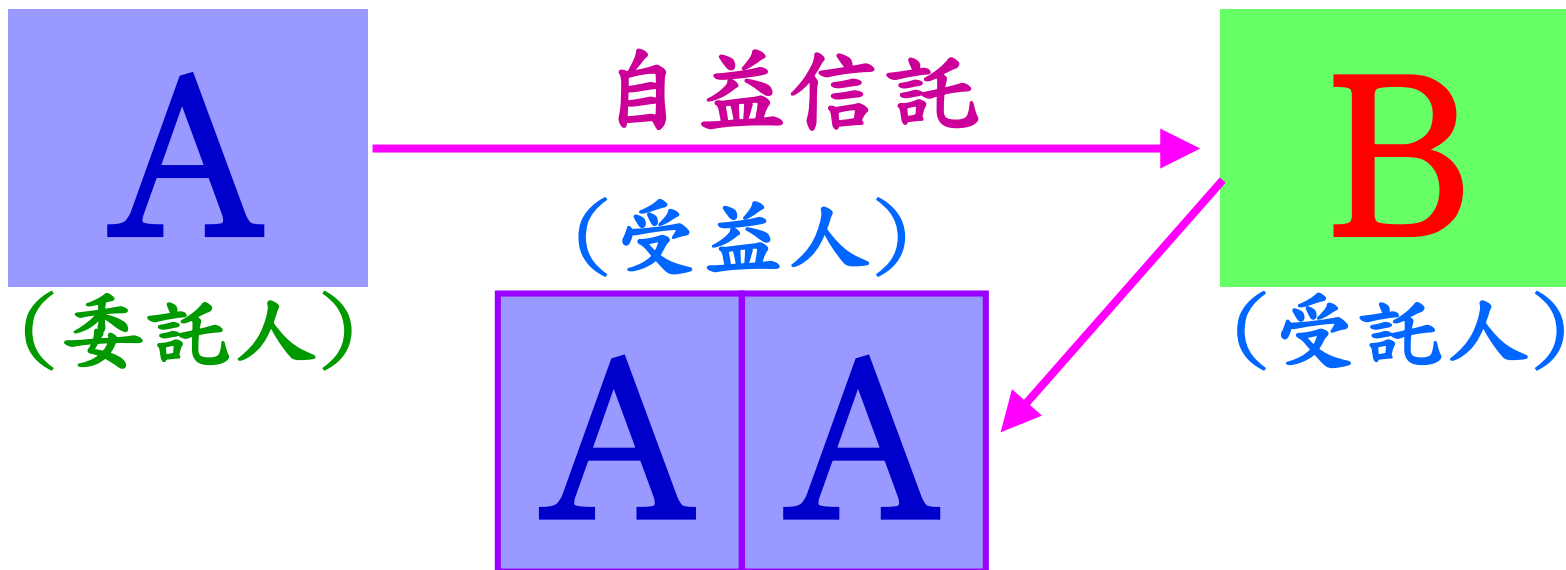
信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為非委託人者，視為委託人將享有信託利益之權利贈與該受益人，依本法規定，課徵贈與稅

信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為委託人，於信託關係存續中，變更為非委託人者，於變更時，適用前項規定課徵贈與稅

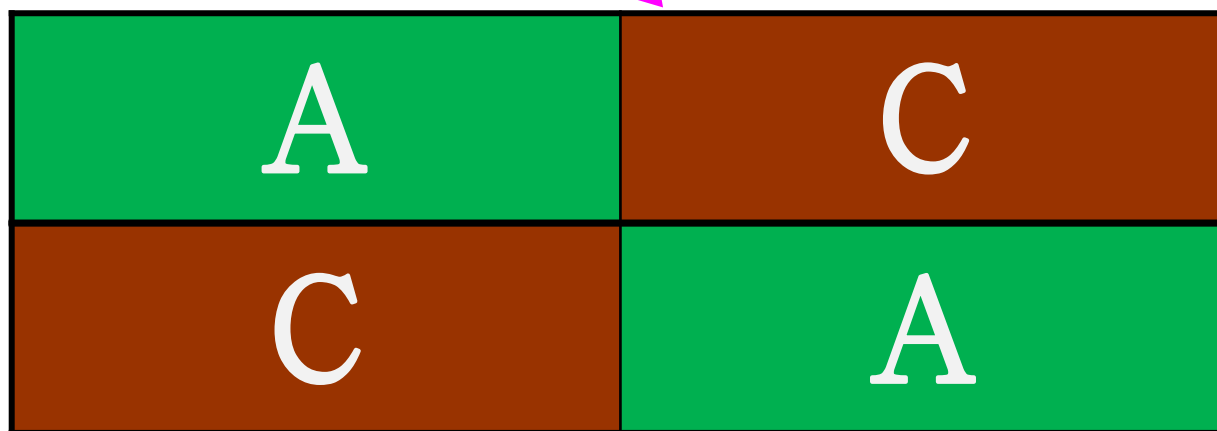
信託關係存續中，委託人追加信託財產，致增加非委託人享有信託利益之權利者，於追加時，就增加部分，適用第一項規定課徵贈與稅

前三項之納稅義務人為委託人。但委託人有第七條第一項但書各款情形之一者，以受託人為納稅義務人

十七、自益與他益信託

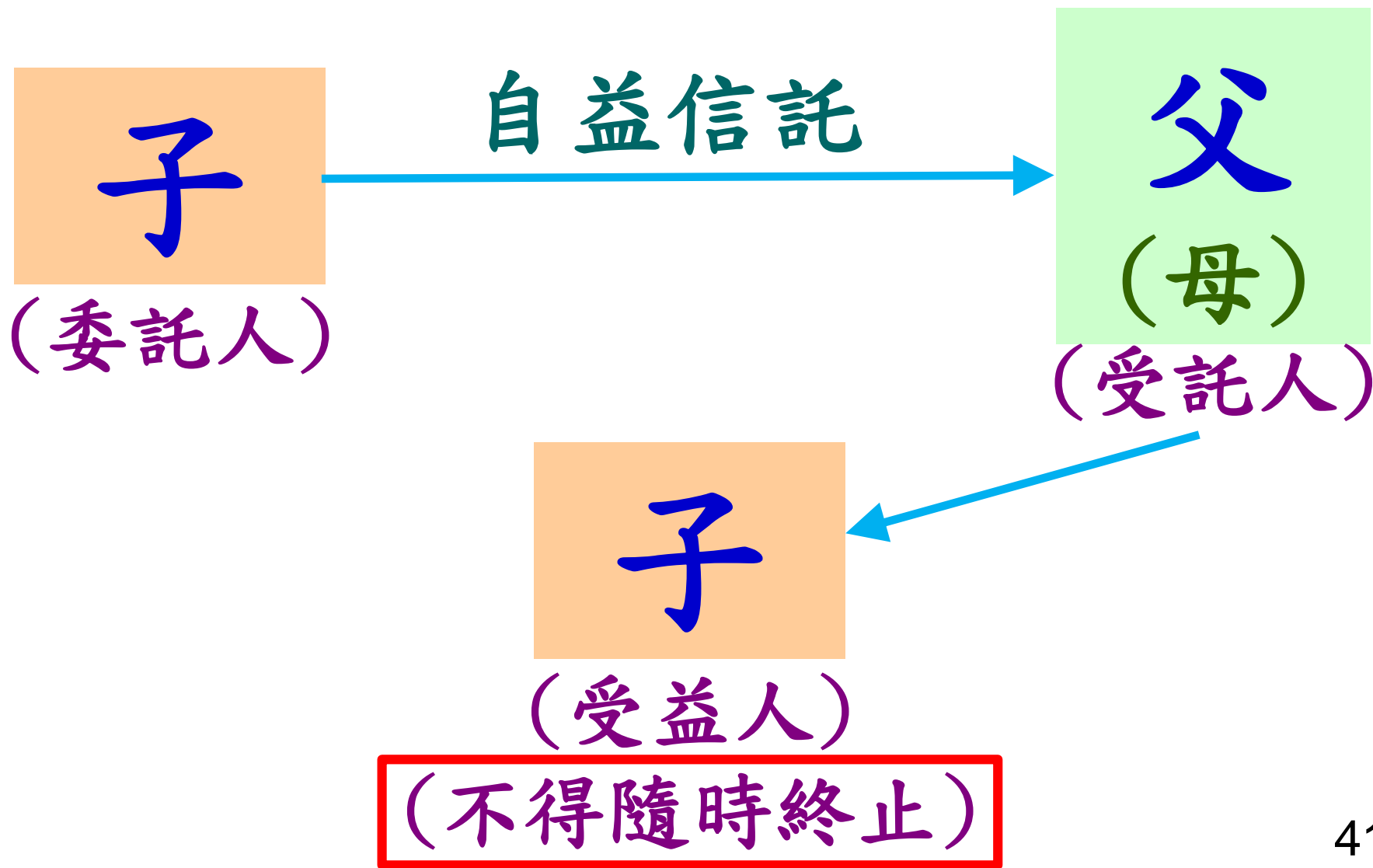


十八、共同受益信託

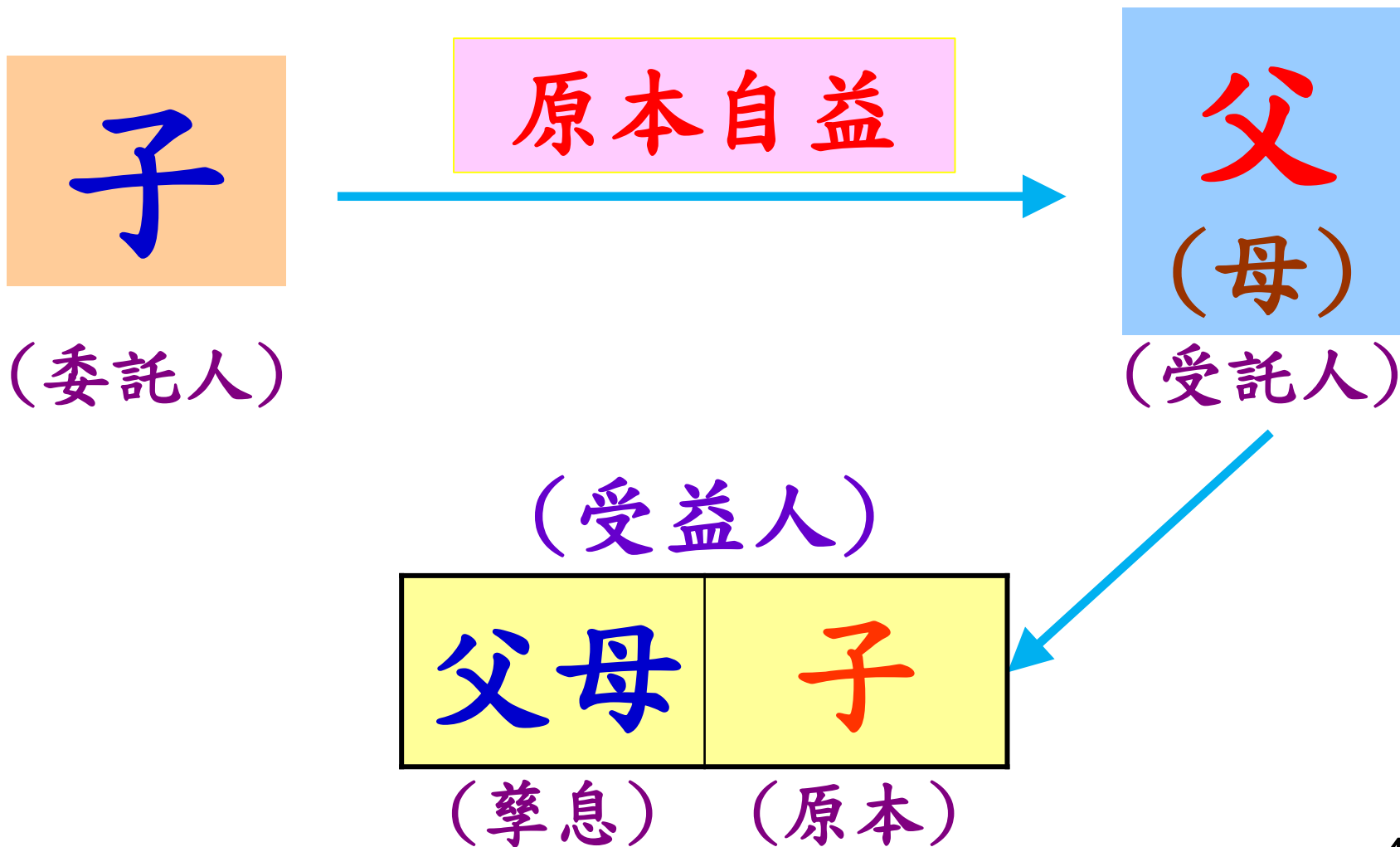


(孳息受益人) (原本受益人)

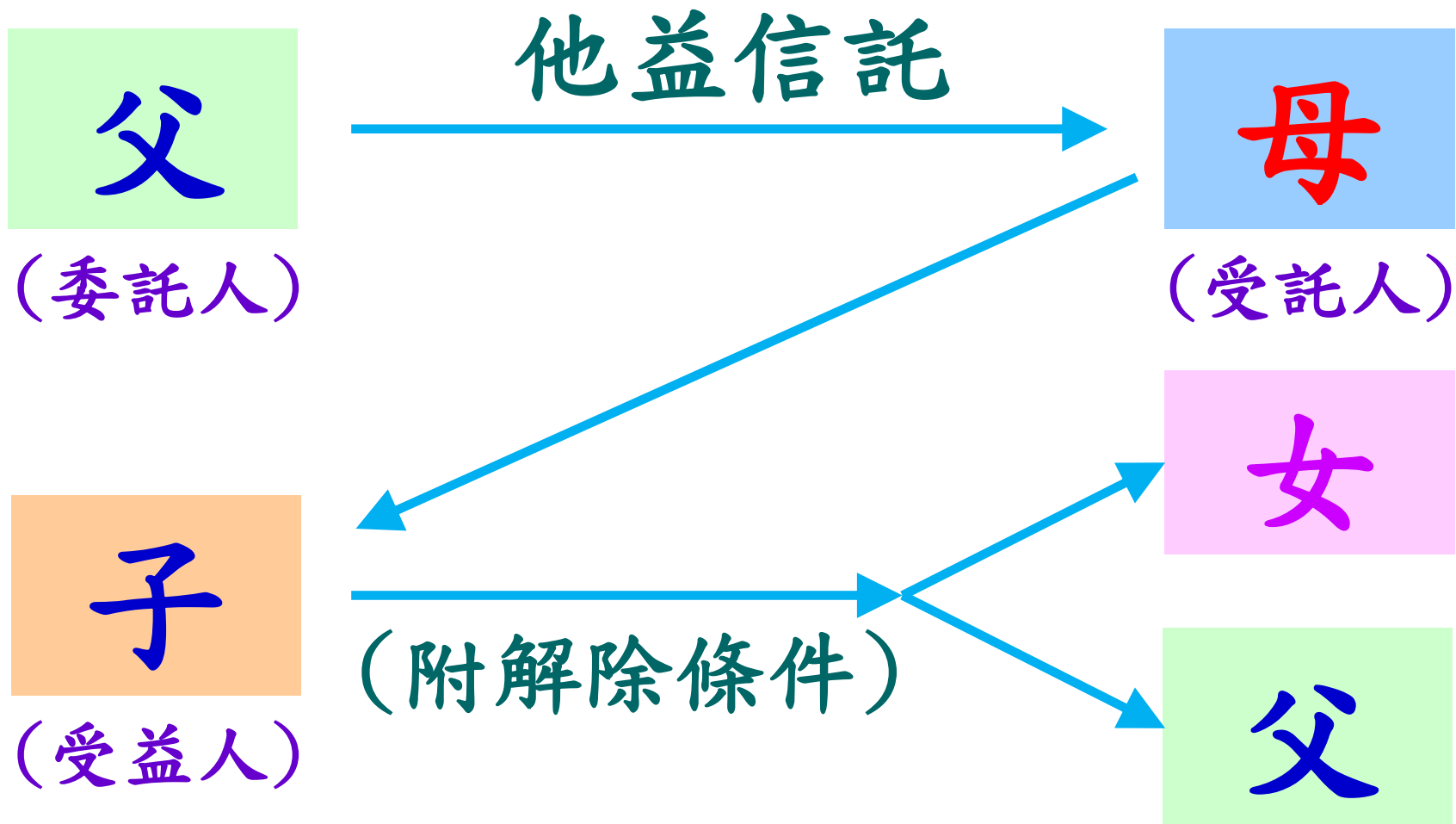
(一) 已過戶子女



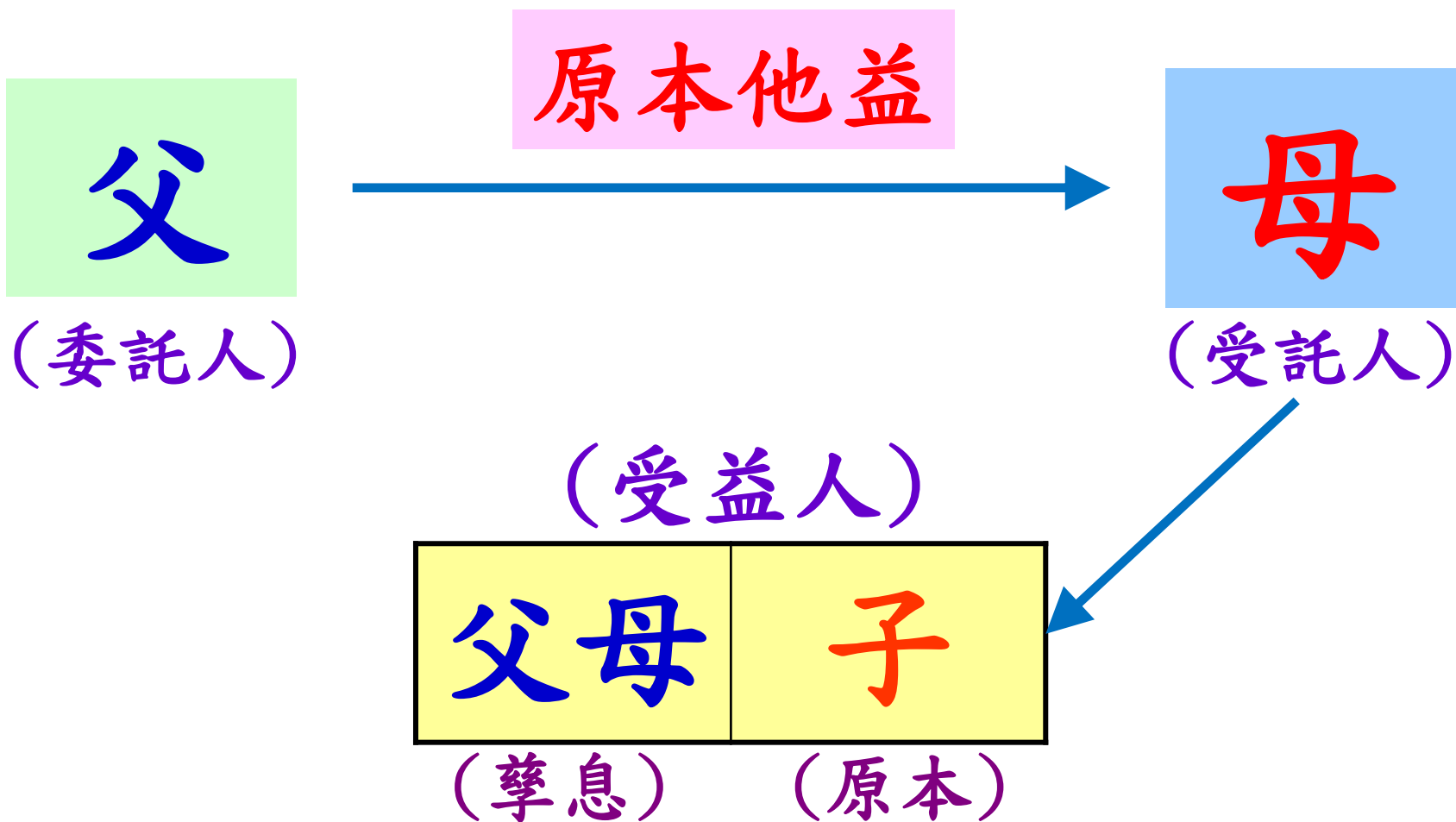
(二) 已過戶子女



(三) 未過戶子女



(四) 未過戶子女



(一) 契約信託、遺囑信託 (公益信託)

1. 何人 所為？ (委託人、受託人)

2. 書立 什契約？ (私契+公契)

3. 申辦 什登記？ (信託登記)

4. 約定 什內容？ (私契內容)

5. 附 什條件？ (目的?)

(二) 契據制 + 權利登記制

(登記對抗 VS 登記生效主義)

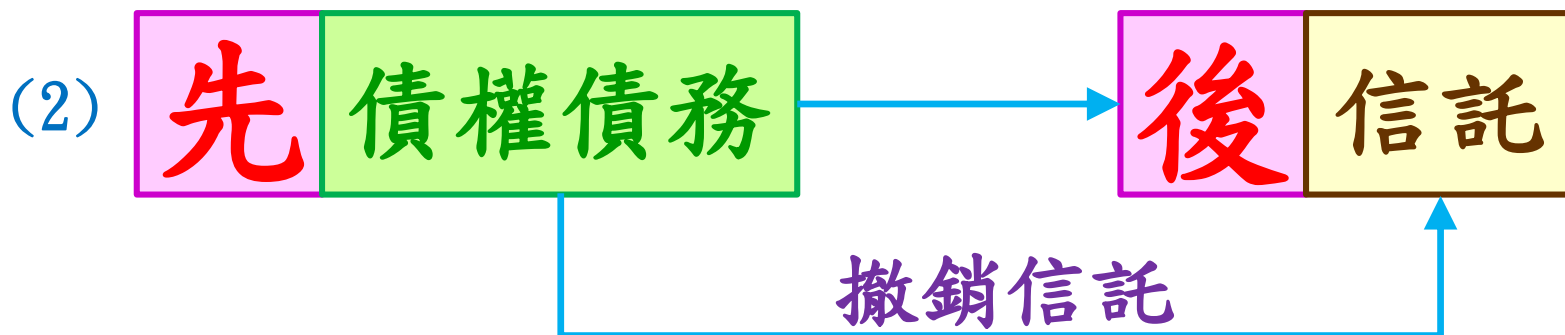
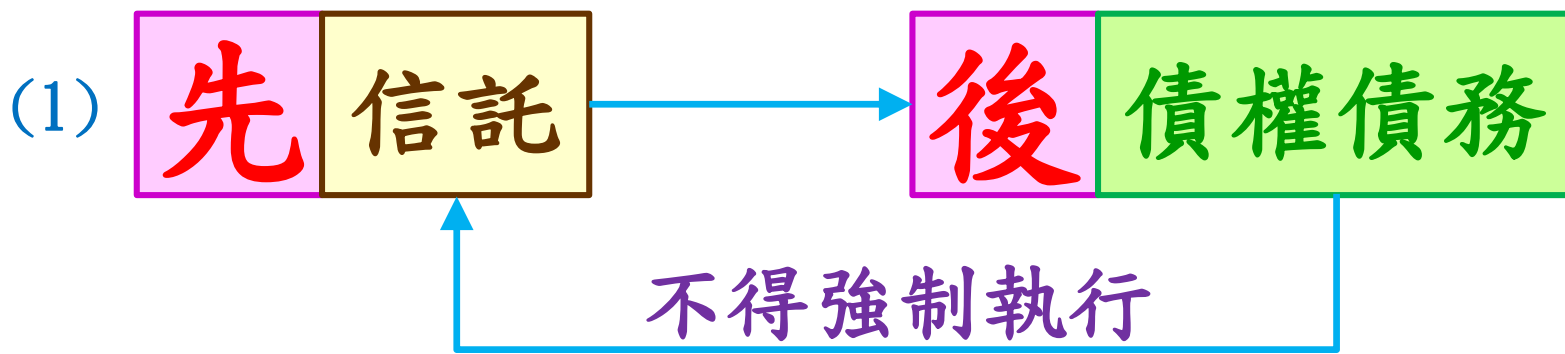
(三) 形式所有權 (受託人)

(四) 所有權請求權 (受益人)

(五) 雙受益人 (孳息、原本)

(六) 獨立性

1. 不得強制執行



《信託法 第12條》

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执行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴

強制執行法第十八條第二項、第三項之規定，於前項情形，準用之。

2. 無雙方代理禁止？

臺灣臺北地方法院民事裁定

105年度司拍字第275號

聲請人	王進祥	住臺北市中山區
	陳	住台北市
共同代理人	許獻進律師	
	孫珮瑾律師	
	廖培穎律師	
相對人	王進祥	住臺北市中山區
	陳	住台北市
	資產管理股份有限公司	
法定代理人		設臺北市
		住臺北市
債務人	建設股份有限公司	
		設臺北市
法定代理人	林	住新北市
委託人	林	住同上
	林	住臺北市
		送達址：臺北郵局第 號信箱
	林	住臺北市
	林	住臺北市
		送達址：臺北郵局第 號信箱

上列當事人間聲請拍賣抵押物事件，本院裁定如下：

主文

相對人所有如附表所示之不動產准予拍賣
聲請程序費用新臺幣伍仟元由相對人負擔
理由

一、按抵押權人於債權已屆清償期而未受清償者，得聲請法院拍賣抵押物，就其賣得價金而受清償，民法第873條定有明文。次按不動產所有人於設定抵押權後，將不動產讓與他人，其抵押權不因此受影響，亦為同法第867條所明定。故抵押債權屆期未受清償時，抵押物縱已移轉第三人所有，債權人

司法事務官
沈秀容

司法事務官
沈秀容

(七) 信託專簿 (雙登記簿)

債權契約		物權契約	
私契		公契	
成立	生效	成立	生效

(八) 登記申請檢附 信託私契

(九) 登記機關 審查私契

(+) 信託財產變形

1. 受託人出售不動產

2. 信託關係不消滅

3. 不動產信託→金錢信託

(一) 信託 **契據制** 之專屬性

1. 契約自由

(除非無效信託)

(除非撤銷信託)

2. 不宜強制破壞 (回復原狀)

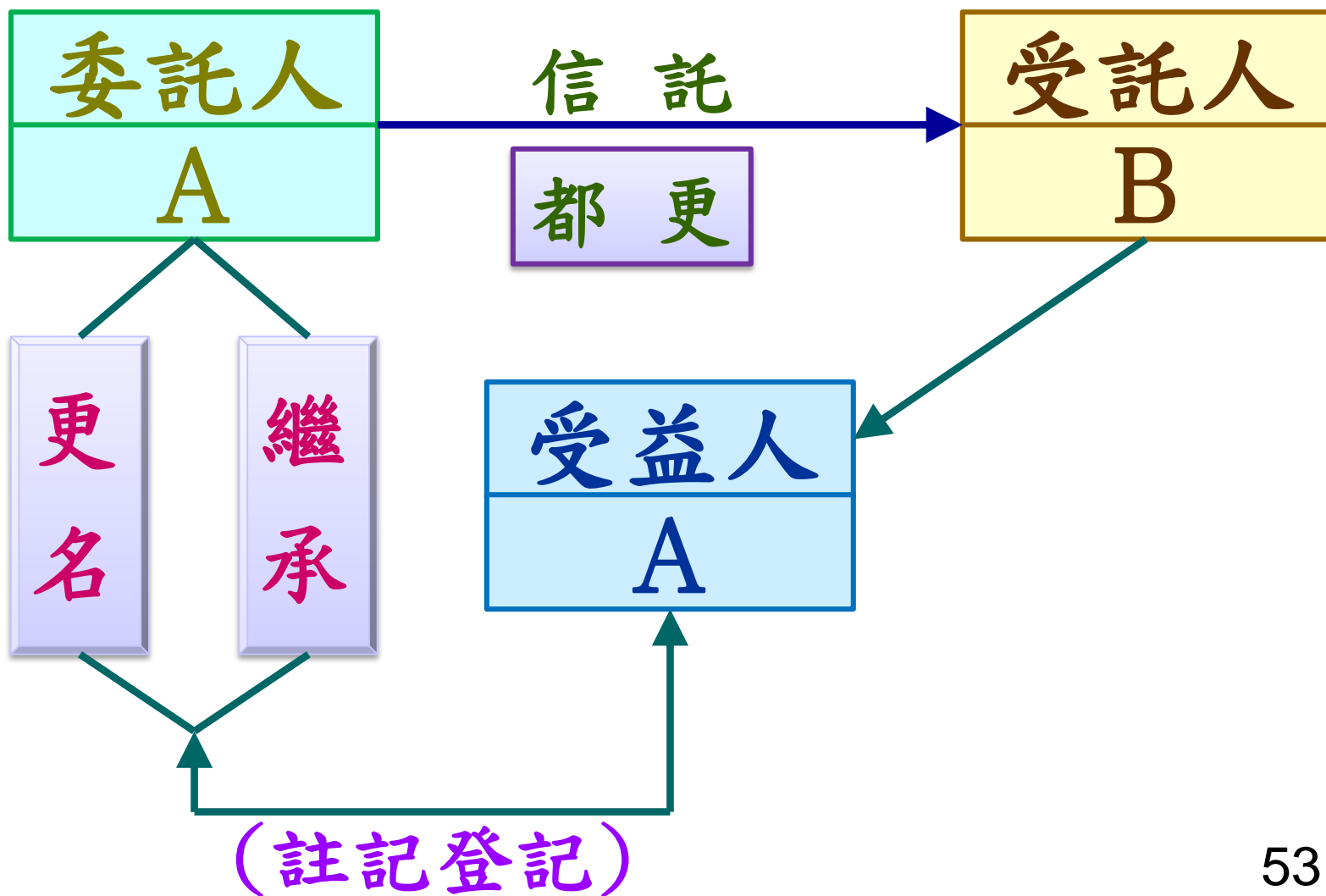
(1) 要求塗銷信託登記？

(2) 再信託登記？

3. 委託人不生繼承問題

4. 委託人之終止權 (得繼承)

(二) 信託 同一性



二二、信託效力

(一) 登記 生效要件主義 VS.

登記 對抗主義

(對抗第三人)

(二) 無效 條款 ≠ 無效 契約

《信託法 第5條》

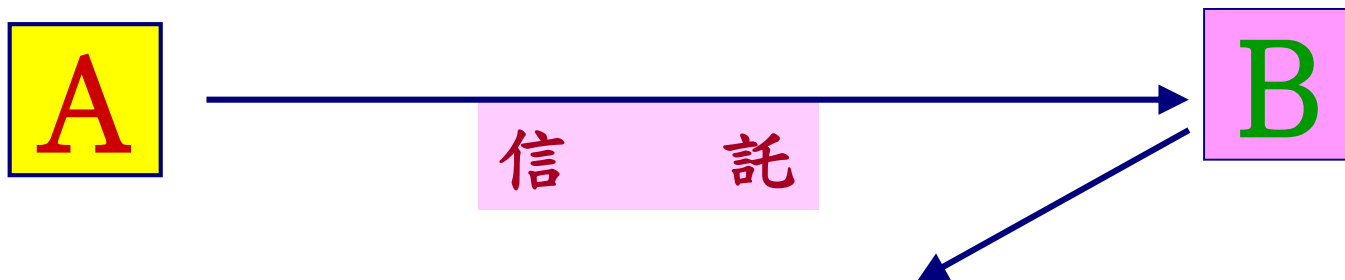
【無效信託】

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**

二三、無效信託

1/4



(孳息受益、期間受益)

1	B	B
2	(孳息受益) ?	(原本受益) 1. <u>耕地</u> 之 (1) 私法人 (原本受益) (2) 私法人之代表 2. 林業地、養殖地之 <u>外國人</u> <u>依法不得取得</u>

信託目的

擔保受託人權益

無信託法之適用

92.09.25 法律字第0920037183號

受託人贈與或捐贈

信託財產之行為無效

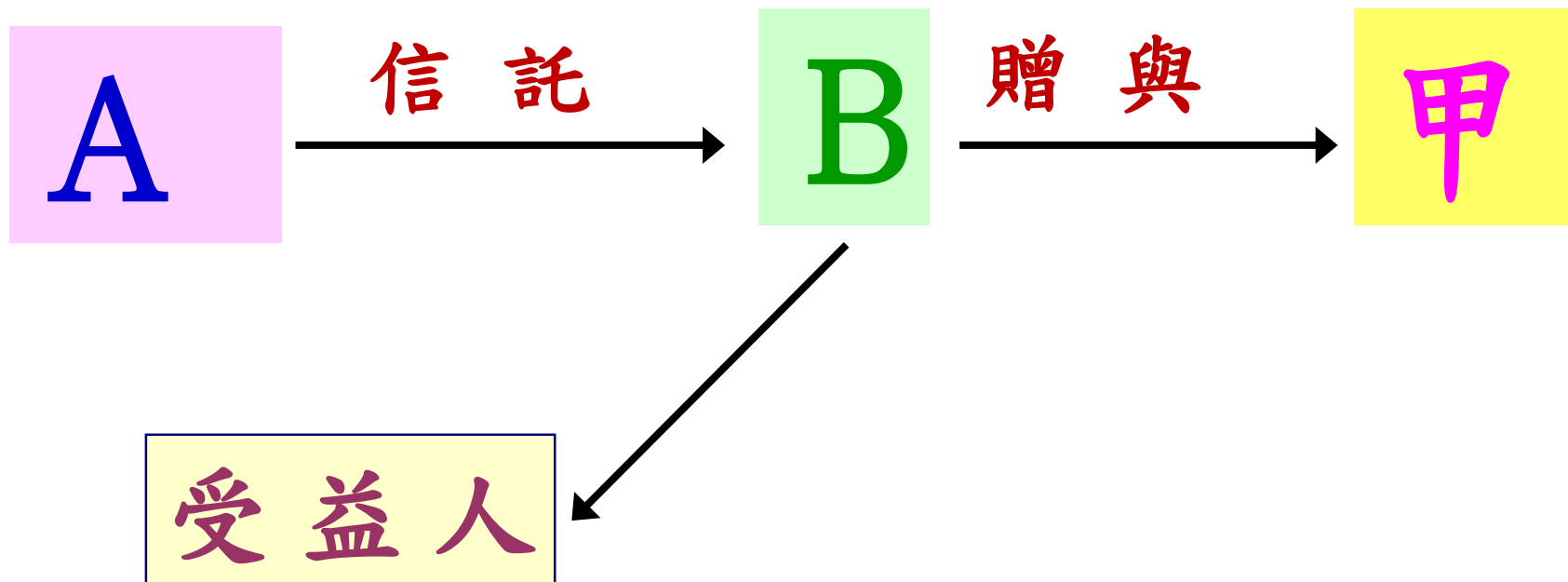
92.08.20

法律字第0920031754號

受託人 贈與

難解為 受益人之 利益

94.02.21 內授中辦地字第0940041817號



(一) 單純之拋棄或捐贈而未取得任何對價

(二) 非得解釋係為受益人之利益 ？

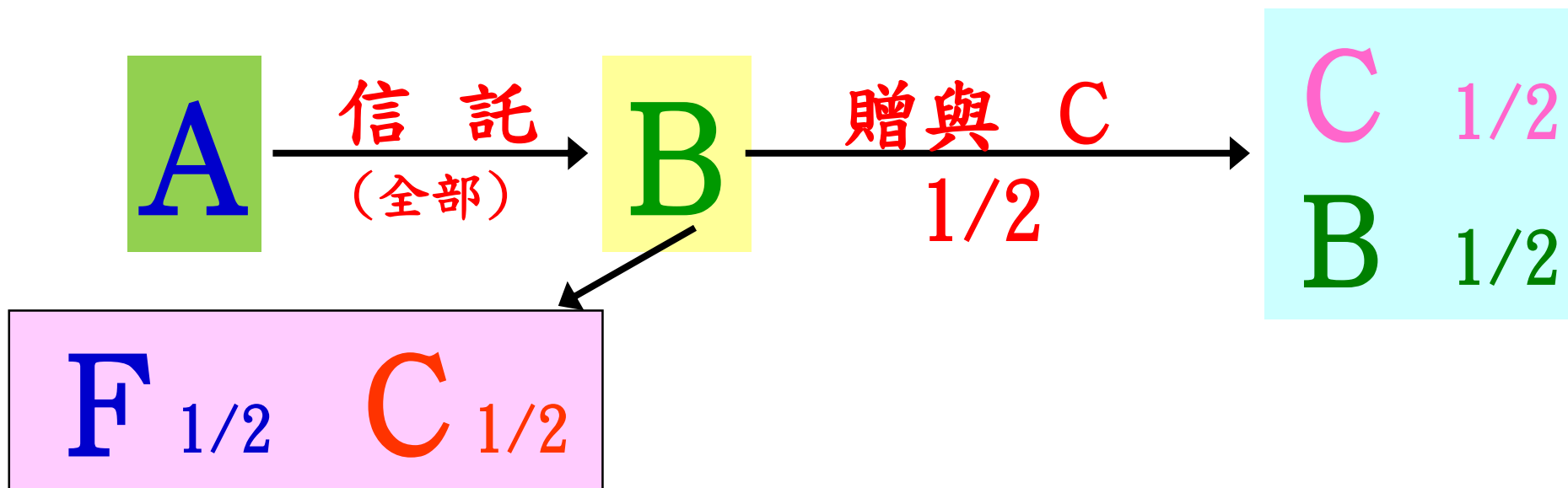
受託人贈與部分

信託財產

於部分受益人之行為

非屬無效信託

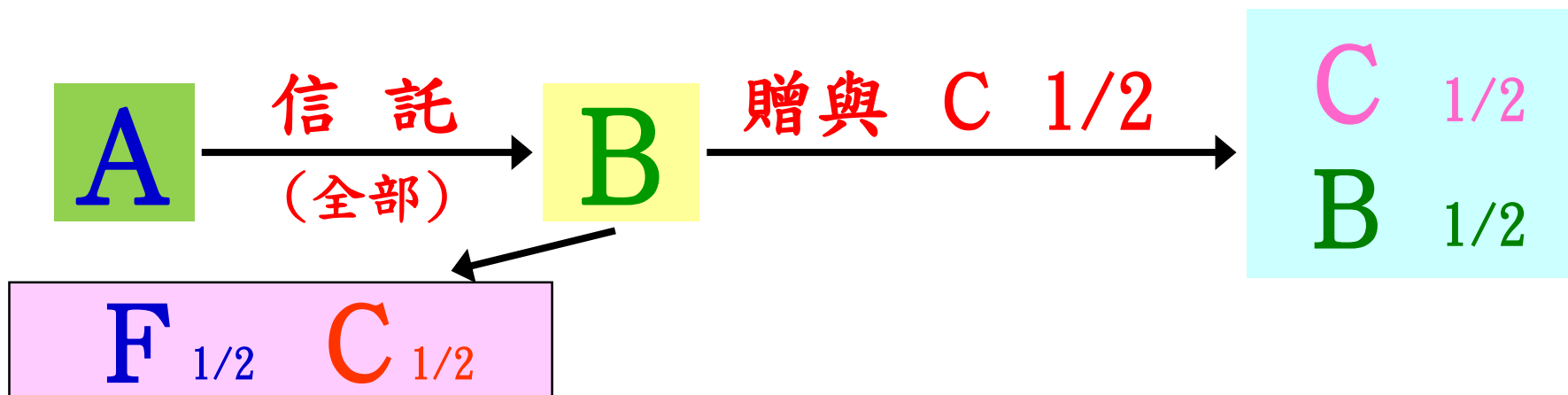
94.07.05 內授中辦地字第0940048354號



(一) 依信託本旨為受益人利益而贈與

(二) 贈與部分財產于受益人

(三) 解為積極處分信託財產 ??



(四) **B** 贈與 **C** $1/2$ 後，**F** 有無不利？

1. 所有權人：

(1) **C** $1/2$ (私有財產)

(2) **B** $1/2$ (信託財產)

2. 信託關係消滅後：

(1) **F** $1/4$ 私有財產

(2) **C** $1/4$ 私有財產

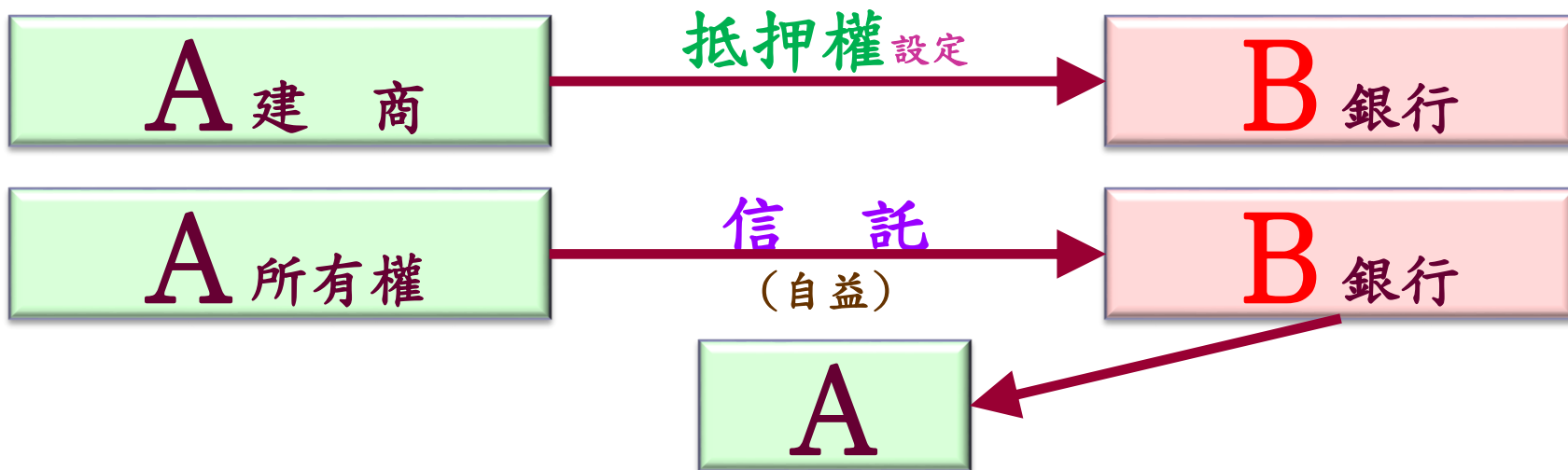
(**C** 合計 $3/4$ 私有財產)

(一) 不能以 償還債務 為主要目的

(內政部 88.07.12 台內地字第8807892號)

1. 信託目的可否載明為 清償債務?

2. 信託目的宜載明 主要目的 為處分信託，在處分後優先處理已設定之抵押權債務清償！



B 可否出售不動產償還抵押債務?

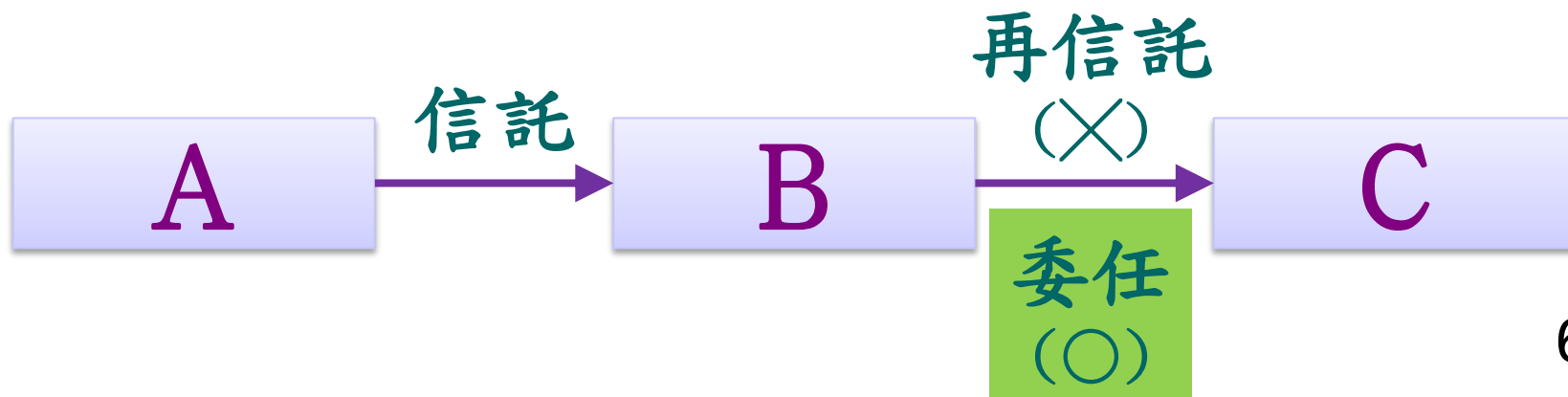
(二) 受託人不得以 任何名義 享有信託利益

(信託34)

1. 受託人兼受益人，但 比例大於 其他受益人
2. 受託人將信託財產 出賣於受託人
3. 受託人 仍得申領報酬

(三) 受託人不得將 受託財產再信託

(法務部 88.06.17 法律字第021755號)



(四) 受託人可否為法人？

1. 耕地？

2. 營業項目？

3. 專業同仁？

(五) 受託人可否申領報酬？

(受託人報酬 不應 大於受益人？)

信託法 第6條

【信託撤銷】

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

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

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

《信託法第7條》

前條 撤銷權，自債權人知有撤銷原因時起，一年間不行使而消滅。自行為時起 逾十年者，亦同

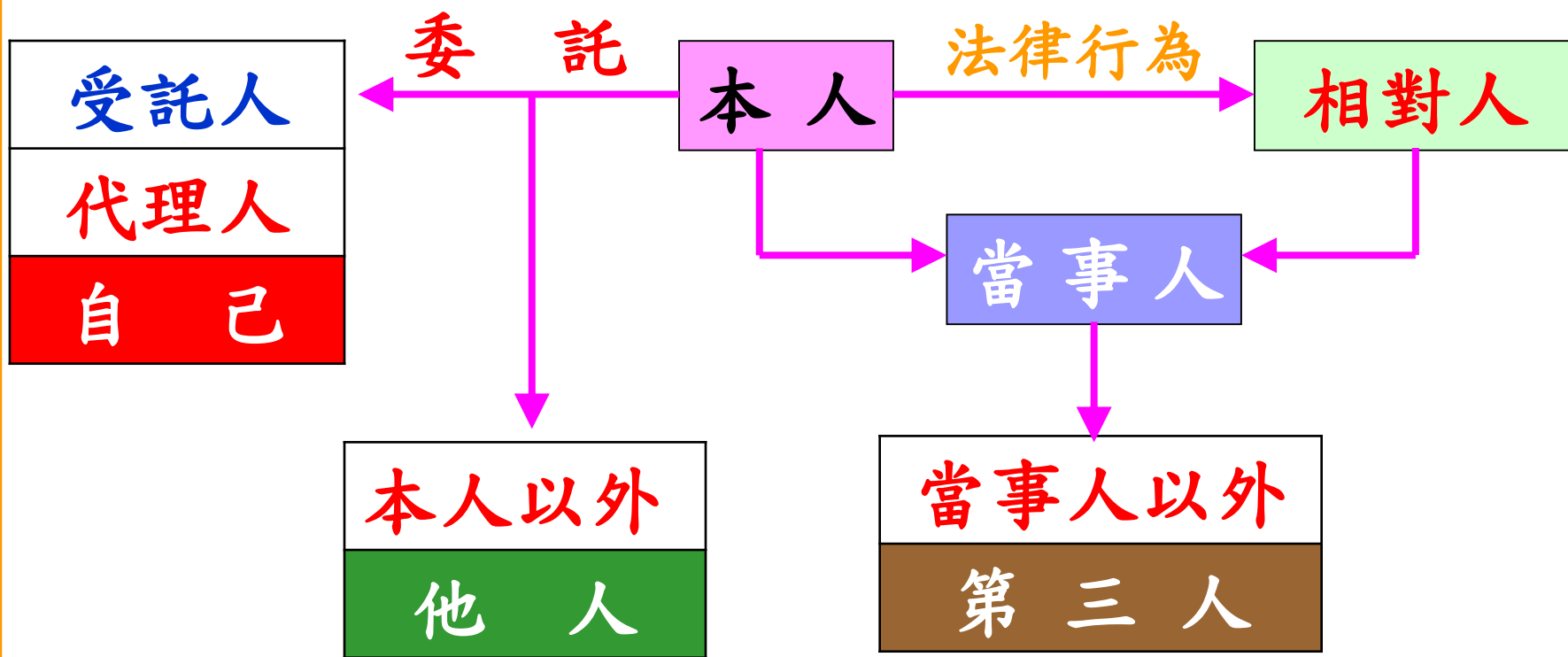
二五、撤銷權除斥期間

- (一) 暴利行為 撤銷給付
(1年內) (民74)
- (二) 錯誤意思 表示 (民88)
及 傳達錯誤 (民89)
(1年內) (民90)
- (三) 詐欺或脅迫終止後
(1年內、10年內) (民93)
- (四) 詐害債權之撤銷權 (民245) 69

貳、信託當事人

- 一、委託人
- 二、受託人
- 三、受益人
- 四、歸屬權利人
- 五、信託監察人

【本人、當事人、相對人、他人、自己】

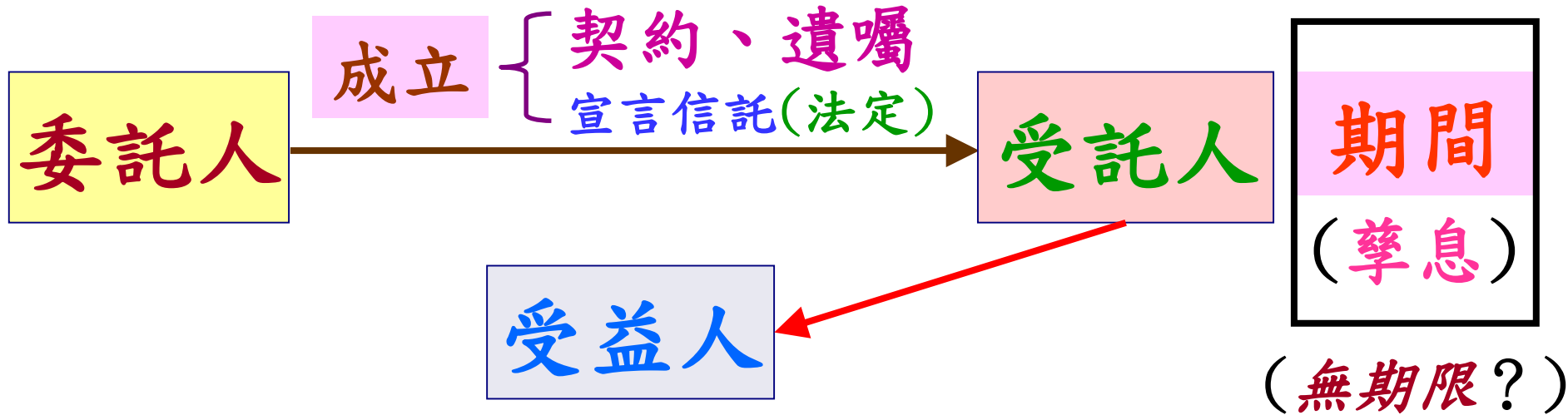


參、信託三階段



一、信託階段

2/2



信 託 關 係 消 滅		
目的完成	目的不能完成	事由發生
終 止 信 託		
(自益)	(他益)	

(信託關係不會任意消滅?)

《信託法 第 62 條》

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

(一) 農業用地信託後→

已無農地農用之適用

(二) 公設保留地信託後→

已非公設保留地

(三) 信託期間死亡→

遺產價值之變化

(不動產→權利)

(四) 區徵後死亡→

抵價地之權值課稅

(五) 重劃中死亡

(六) 都更期間死亡

三、信託關係消滅

(一) 信託 目的、事由之完成或不能完成

(二) 信託 關係終止之特殊性

(三) 信託消滅時之 登記 →

1. 更名： 塗銷信託 登記 (自益)

2. 繼承： 信託歸屬 登記 (他益)

(增值稅、契稅)

3. 都更： 變更 (囑託權利變換登記)

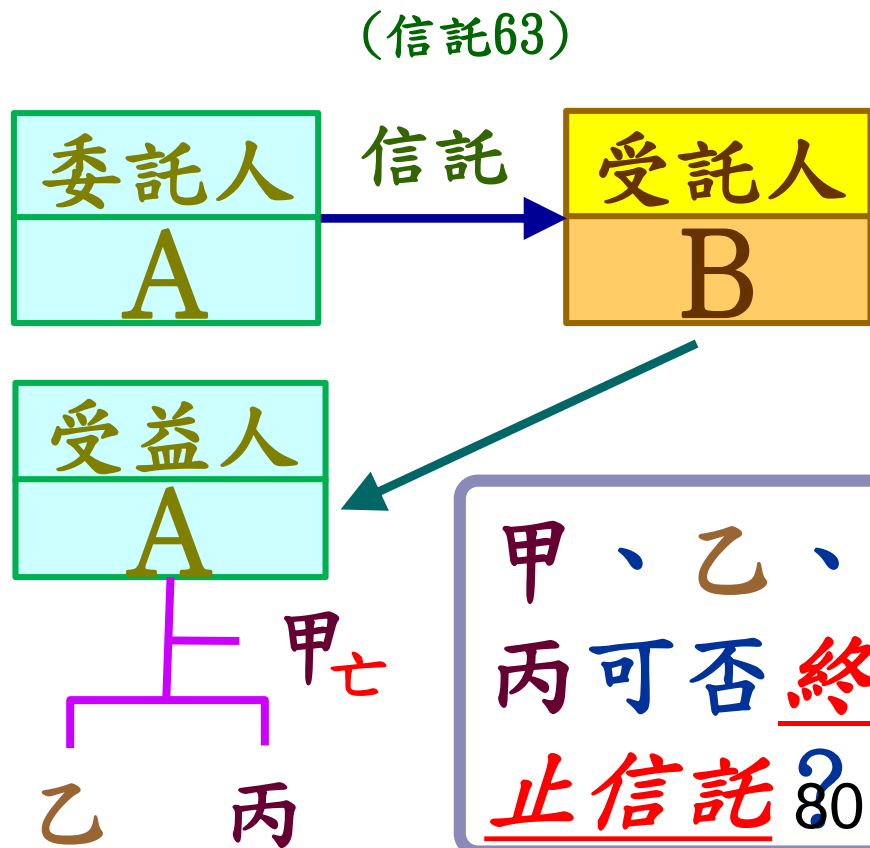
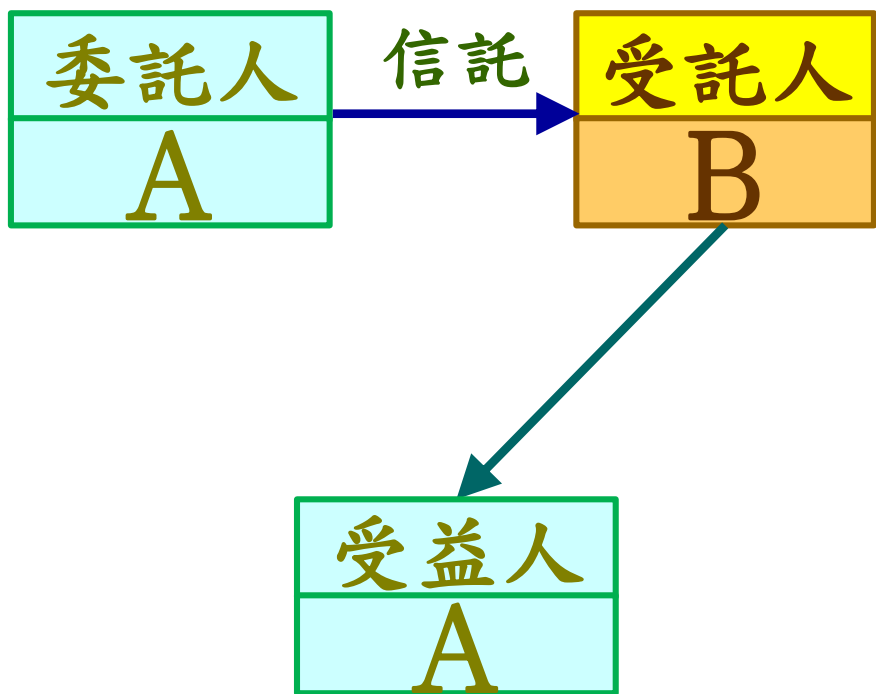
四、終止信託

(一) 期限未到期 → 提前終止

(二) 自益信託 隨時終止

1. 委託人

2. 或其繼承人



(三) 自益 → 隨時終止

1. 會同申請？ (N)

2. 單獨申請？ (Y)

3. 檢附通知(存證信函)

自益信託委託人死亡 其繼承人與受託人 同意終止信託關係

自益信託之委託人終止權
……得由其繼承人所繼承

(104.05.14 台內地字第1040416576號)

(四) 他益信託 共同終止

1. 信託行為 訂定

2. 委託人 及 受益人 終止

3. 不利於受託人之 損害賠償

(信託64)

(五) 他益 → 共同終止

(會同申請)

《信託法 第63條》

信託利益全部由委託人享有者，
委託人或其繼承人得隨時終止信託

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

《信託法 第64條》

信託利益 非由委託人全部 享有者，除信託行為 另有訂定外，委託人及受益人 得隨時共同 終止信託

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

《信託法 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

五、信託成立之價值變化

	孳息受益	原本受益
期間長	價值高	價值低
期間短	價值低	價值高
價值高	期間長	期間短
價值低	期間短	期間長

(信託期間 填寫 與 變化?)

肆、信託關係消滅

(一) 法定 消滅：

1. 信託目的 不能完成
2. 不會 任意消滅

(二) 約定 消滅

1. 信託 目的 完成
2. 信託事由 發生
3. 終止信託

(三) 問題與盲點：

1. 委託人 死亡？

2. 受託人 死亡？

3. 受益人 死亡？

4. 受託人出售不動產？

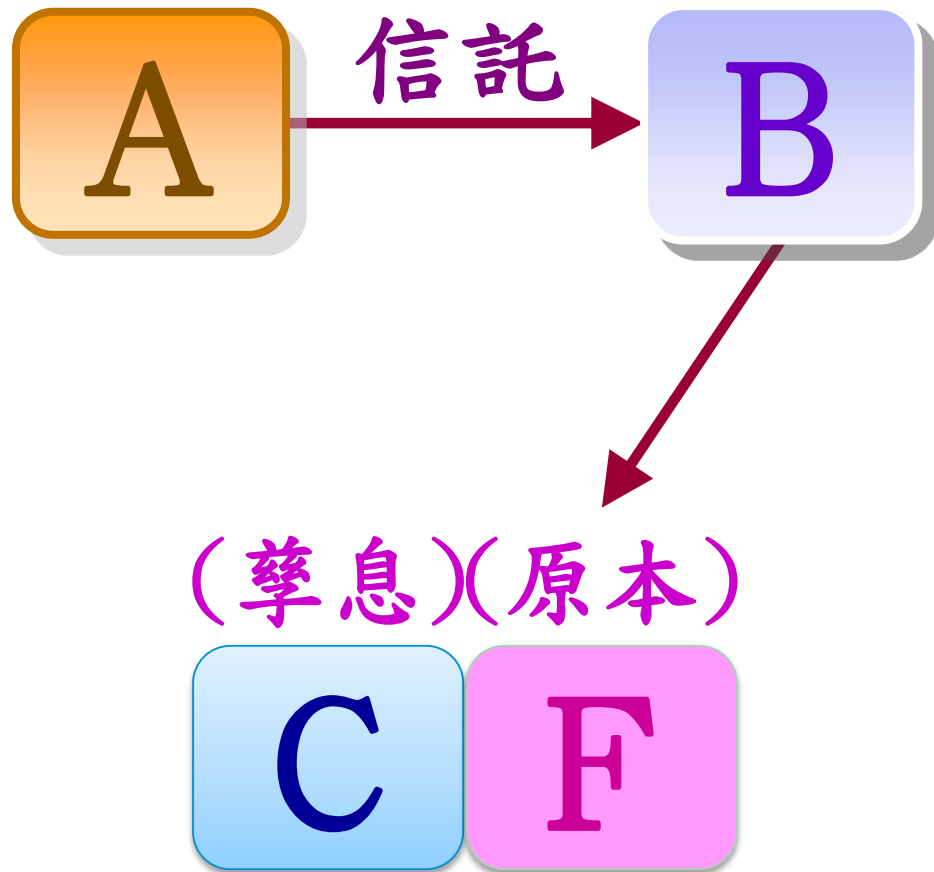
5. 信託房屋因故拆除？

《土地登記規則 第128條》

信託財產依第一百二十五條辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法第六十五條規定之權利人會同受託人申請塗銷信託或信託歸屬登記

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

二、信託關係消滅後之視為存續



(一) 信託關係消滅

(二) B \longrightarrow F

移轉

(三) F 未取得

所有權前

(四) 信託關係視為

存續 (未消滅)

(五) F 視為 受益人

(六) F 取得

孳息權利 92

《信託法 第66條》

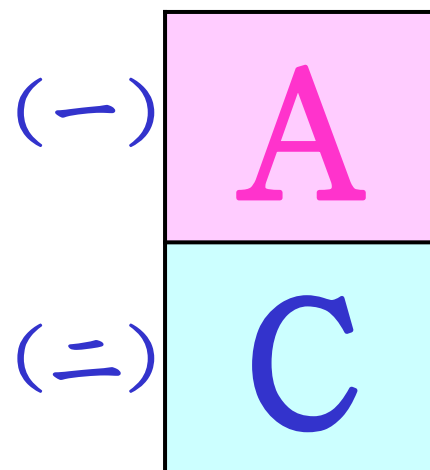
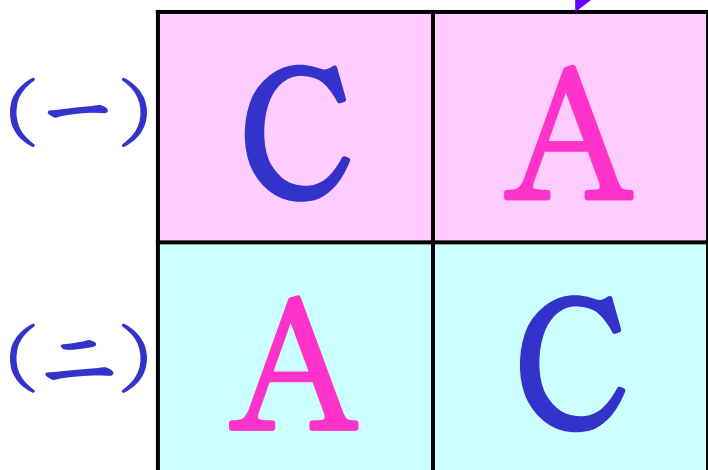
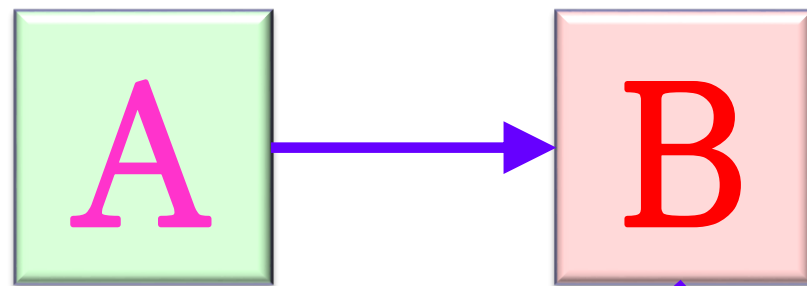
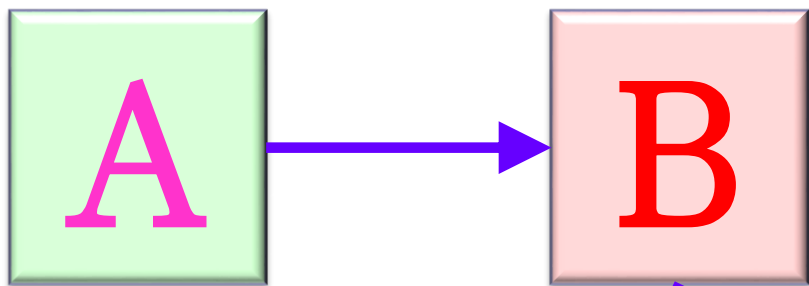
信託關係 消滅 時，於受託人 移轉信託財產 於前條 歸屬權利人 前，信託關係視為存續，以歸屬權利人 視為受益人

《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

三、信託財產歸屬權利



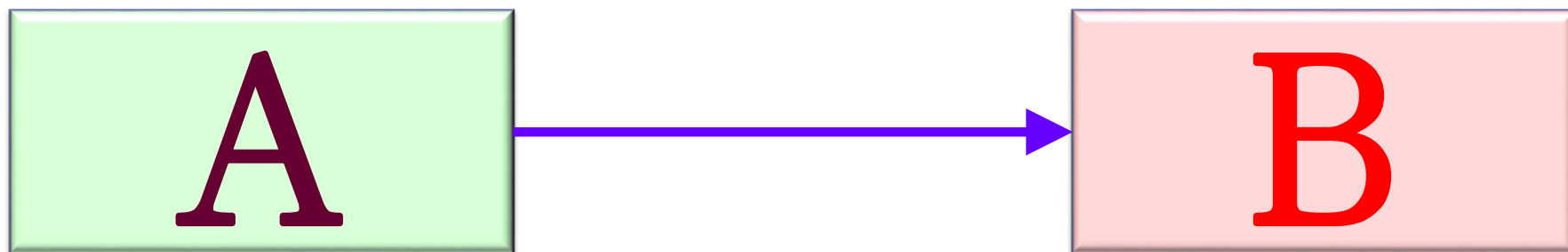
《信託法 第65條》

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

三、信託財產歸屬權利

2/2



(一)	明 定
(二)	(未敘明) (不清楚) ?
	1. 委託人
	2. 委託人之繼承人



四、信託終止

(一) 約定性質

(二) 信託期間 未屆期

(三) 往 未來消滅

(四) 自益的 單獨終止

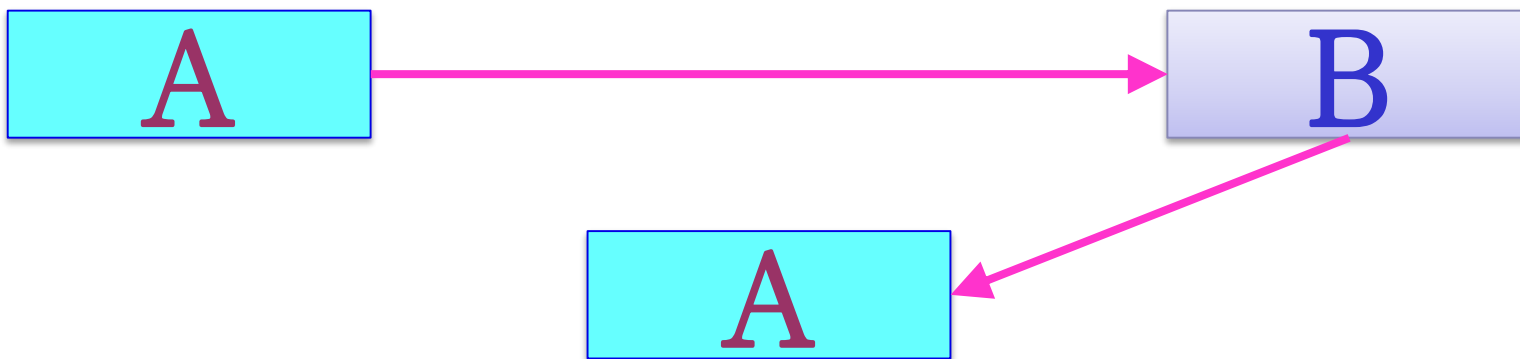
(五) 他益的 共同終止

《信託法 第63條》

信託利益全部由委託人享有者，
委託人或其繼承人得隨時終止信託

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

五、自益信託之終止信託



(一) A隨時得終止信託

1. 存證信函通知
2. 切結
3. 單獨申請 (土登128②)

(二) 私契載明不得隨時終止時

1. 因 違背職務或其他重大事由
2. 委託人或受益人
3. 聲請法院解任 (信託36②)

六、發生繼承之處理

(一) 委託人 死亡

1. 能否繼承？
2. 繼承人能否代理？（內容變更）
3. 有無遺產稅？

(二) 受託人 死亡

1. 繼承？
2. 遺產稅？
3. 受託人變更？

(三) 受益人 死亡

1. 繼承？
2. 遺產稅？
3. 受益人變更？（註記登記）

伍、信託規劃

一、父母提供子女取得財產之希望

父 → 母

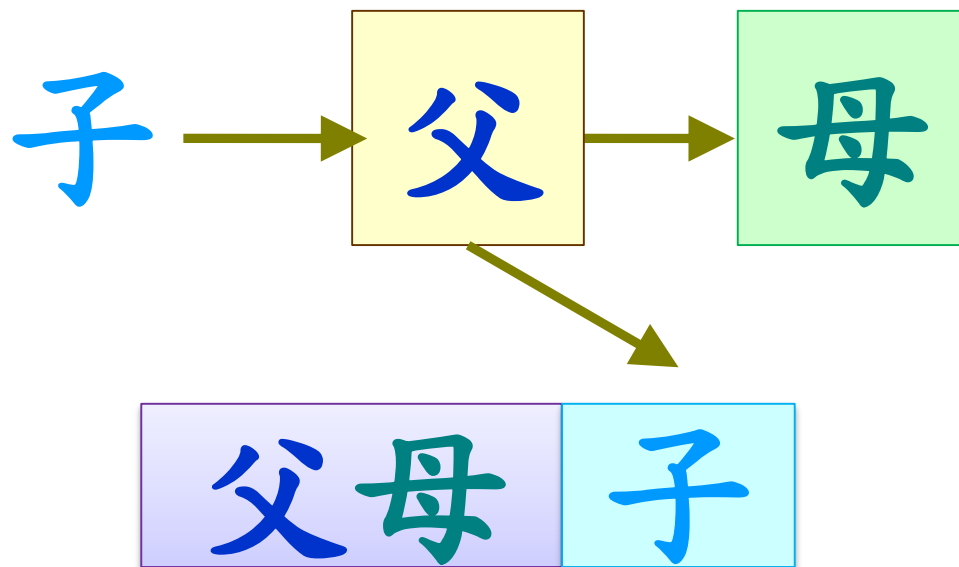


(一) 他益 (二) 原本

(三) 孳息 (受益切割)

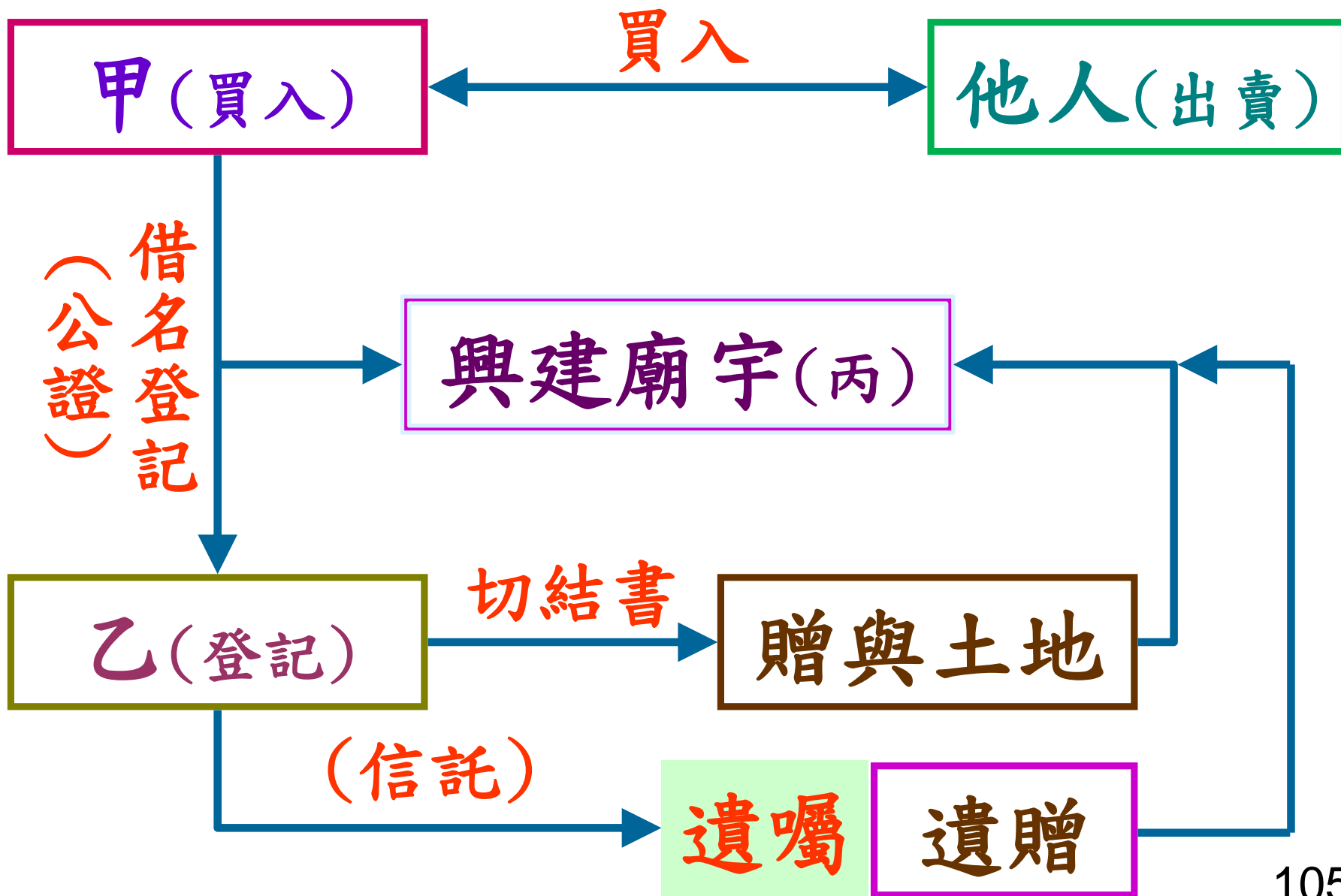
(四) 保留變更權 (五) 附條件

二、父母過戶財產於子女之控管



- (一) 自益
- (二) 不得隨時終止
- (三) 第二順位受託人
- (四) 信託監察人
- (五) 孳息受益切割

三、已借名他人登記財產之風險管理



四、債權保障之信託

稅捐	105年	贈與稅 800萬
		增值稅 1500萬

(一) 借名登記 契約書

(二) 公證

(三) 設定抵押權 (擔保買賣價金)

(四) 信託登記

(五) 分割特留分比例土地

(六) 預告登記

(七) 遺贈 (遺囑)

(八) 遺贈 + 指定分割繼承 (民1165)

(九) (借名人) 成立財團法人 (避贈與稅、增值稅?) 106

五、預售契約之保障(起造人信託)

- (一) 土地權利 信託登記
- (二) 內含起造人信託
- (三) 信託私契

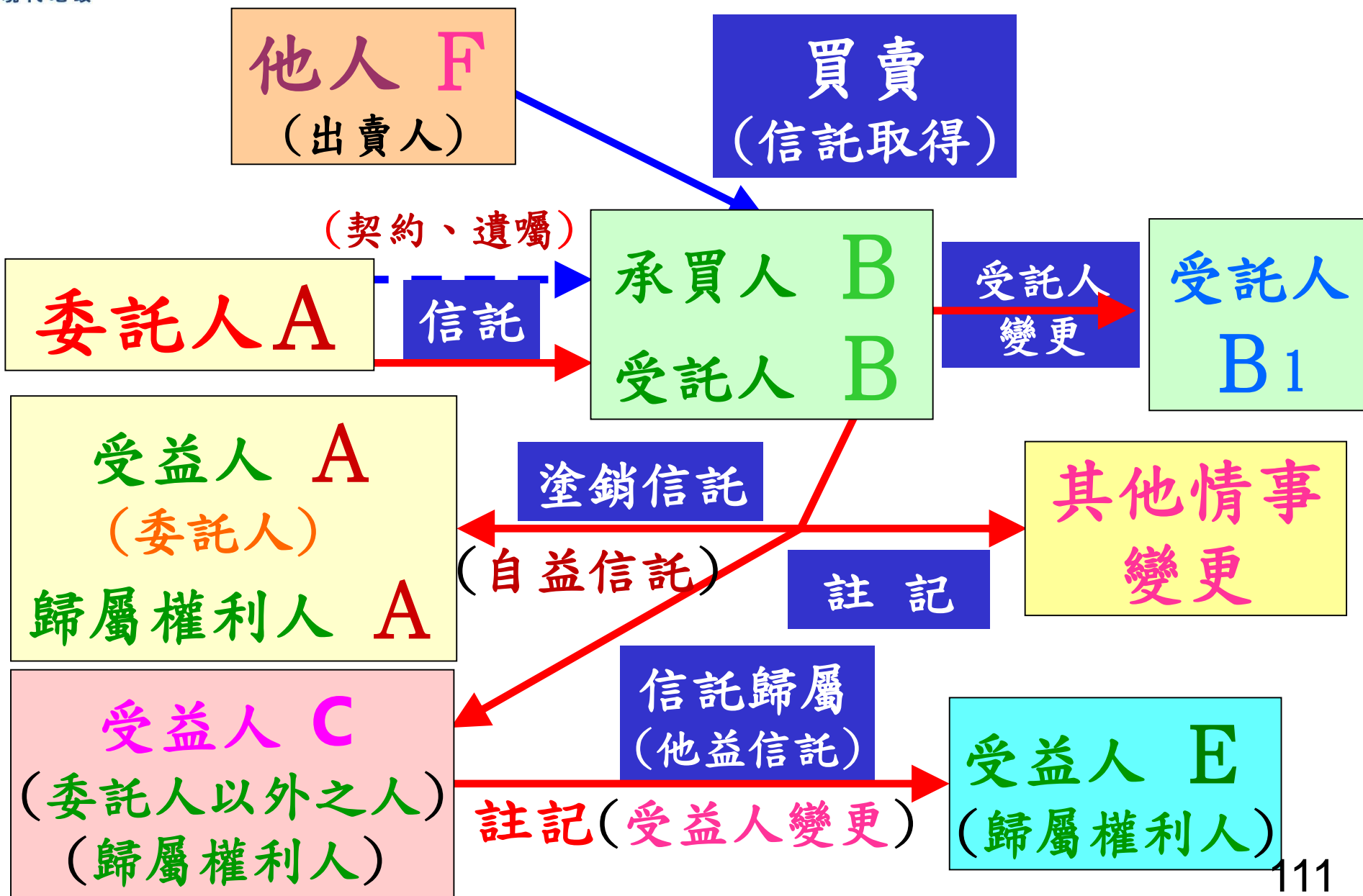
六、其他保障

- (一) 延期過戶 之保障
- (二) 借貸價金返還 之保障 (債權信託)
- (三) 公設產權過戶 於特定人之保障
- (四) 都更權利變換 之保障
- (五) 共有人相互間約束 之風險管理
- (六) 附條件過戶 之風險管理
- (七) 死後贈與
- (八) 遺囑信託

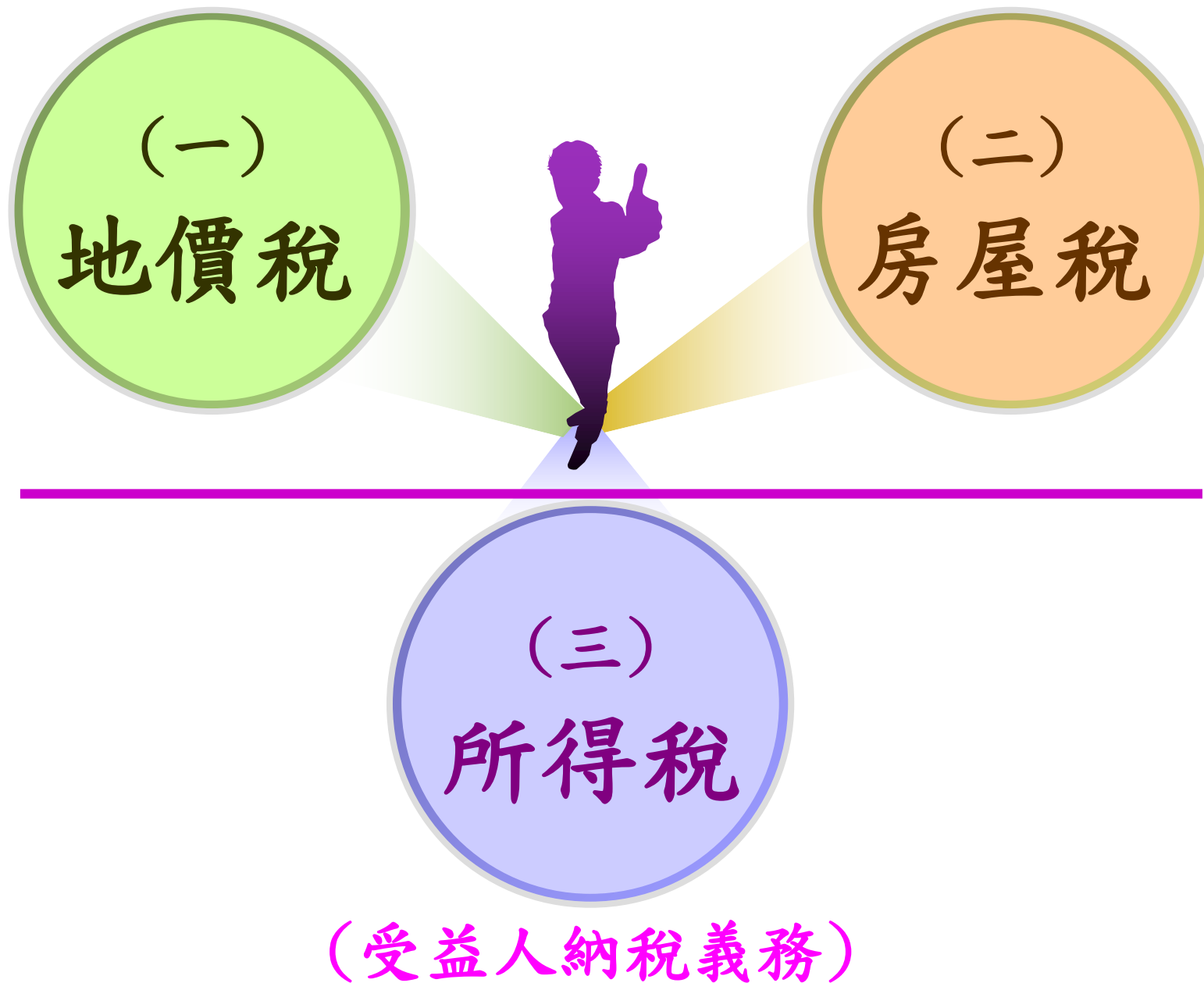
陸、信託盲點與地籍清理

信託地籍登記

一、信託登記



二、信託受託人之納稅義務



三、受益人取得什權利？

(一) 所有權 ？

(二) 所有權請求權 ？

(三) 受益權 ？

農地信託後 發生繼承，

即使農用，也須課徵 遺產稅

(公共設施保留地，亦同)

四、受託人取得什權利？

(一) 所有權 ？

(二) 形式所有權 ？

(三) 信託財產 是否屬

受託人所有 ？

五、信託權利價值約定

(一) 信託成立→

需否載明“信託財產權利價值”？

(二) 信託變更→

需否載明“信託財產權利價值”？

(三) 信託關係消滅→

需否載明“信託財產權利價值”？

(四) 信託財產權利價值≠市價？

(五) 信託關係消滅時，信託財產價值
會遞減嗎？

(六) 信託登記權利價值
為1000萬元

(影響假扣押裁定費及損害賠償認定???)

(七) 塗銷信託(信託歸屬)權利價值

為10萬元合理嗎???

(應否審查???)

(塗銷信託無須檢附公契，仍需切結!?) 116

六、信託登記與查稅

→ (一) 登記規費？ (登記費、書狀費)

→ (二) 登記費之計價基準？

→ (三) 印花稅？ (自益 vs 他益)

→ (四) 查欠地價稅？

→ (五) 查欠房屋稅？

→ (六) 查欠工程受益費？

(一) 原則

1. 保護信託財產
2. 信託條款公示周知
3. 以當事人間之信託關係為基礎
4. 信託為私法行為，應尊重
5. 未違反公序良俗者，委託人、受託人均應受信託私契之拘束

《信託法 第5條 (無效信託)》

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

一部無效之效力

《民法第111條》

法律行為之一部分無效者，全部皆為無效。但除去該部分亦可成立者，則其他部分，仍為有效

無效行為之轉換

《民法 第112條》

無效之法律行為(假買賣)，若具備他法律行為(真贈與)之要件，並因其情形，可認當事人若知其無效，即欲為他法律行為(贈與)者其他法律行為(贈與)，仍為有效

(二) 審查內容

1. 成立時→

- (1) 受託人資格？
- (2) 受託人共同共有
- (3) 違反強制禁止規定？

2. 內容變更→

- (1) 有無權利？
- (2) 附條件？
- (3) 需否第三人同意？

3. 信託關係

消滅→

- (1) 對第三人
有無不利益？
- (2) 有無消滅
原因？

(一) 出售

1. 售價？

2. 估價？

3. 仲介費？

4. 稅費負擔？

5. 賣清（房地合一稅）？

(二) 設定抵押權

1. 抵押權人? (金融機構)
2. 義務人?
3. 債務人? 連帶保證人?
4. 設定金額? 借貸金額?
5. 利息? 違約金?
6. 主要目的? 次要目的?

九、管理信託盲點

(一) 管理內容

1. 出租

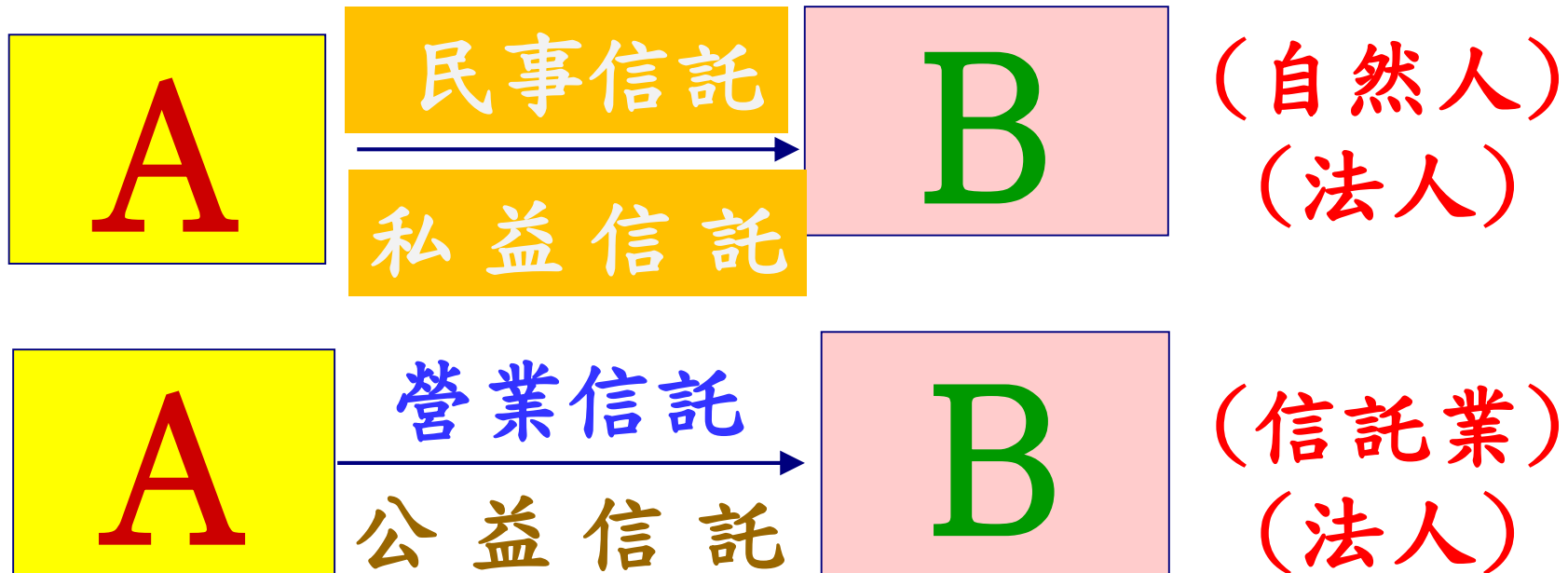
2. 分別管理

(二) 租金、押金、費用

(三) 期限(租期)

(四) 用途、目的

十、民事信託與營業信託



- (一) 信託業經營之業務項目 (信託業16)
- (二) 非信託業者禁止辦理信託業務 (信託業33)

金控業 > 金融業 > 信託業 (營業信託) 126

十一、信託遺產稅

(一) 受託人死亡 應否

課徵遺產稅 ？

(二) 委託人死亡

有無遺產稅 ？

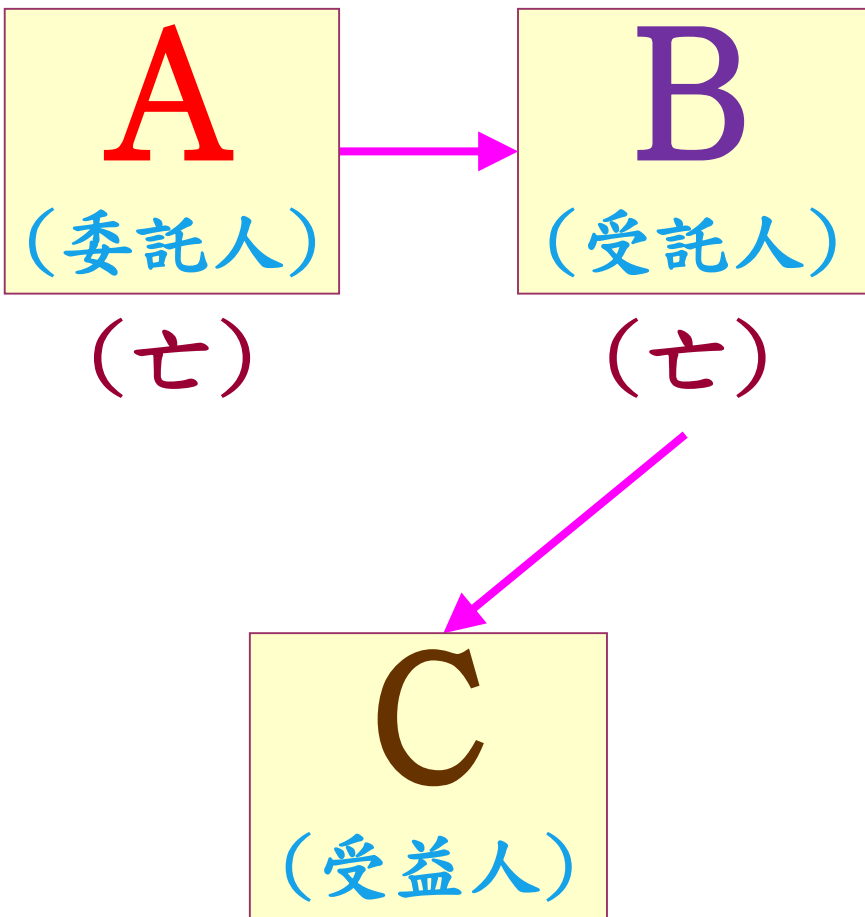
1. 自益信託

2. 他益信託

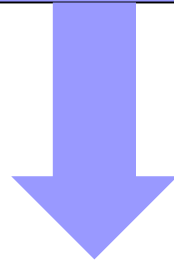
(三) 受益人死亡

有無遺產稅 ？

十二、他益信託之委託人與受託人死亡



若無指定
第二順序受託人



信託目的
不能完成

十三、受益權讓與之變化



(自 → 他)

1 A → C

(他 → 自)

2 C → A

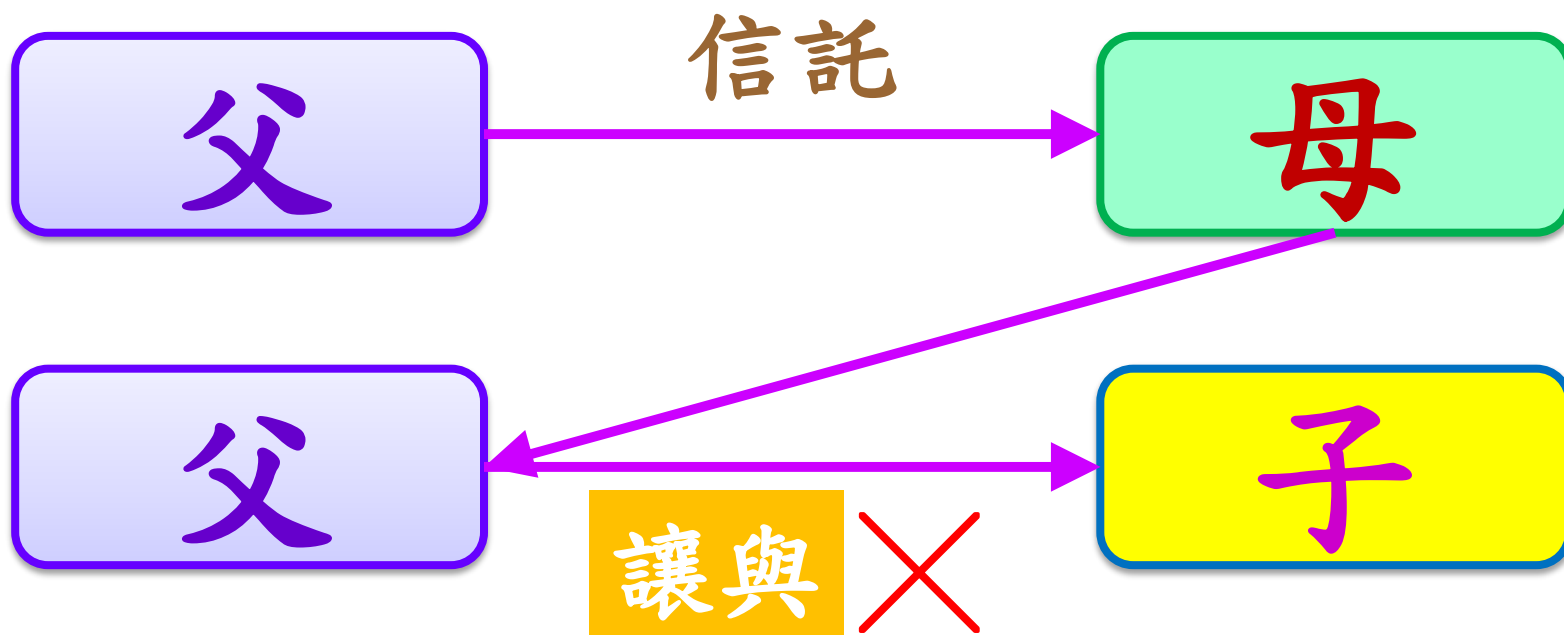
(他 → 他)

3 C → F

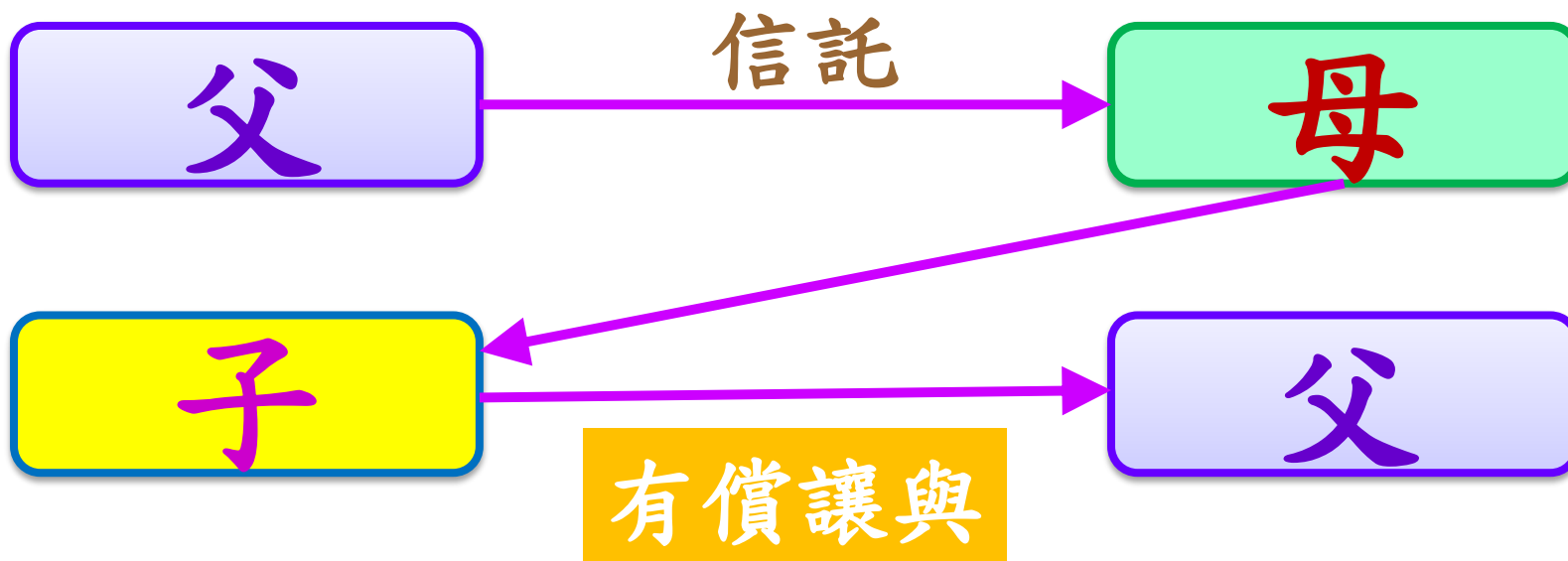
有償?

或

無償?



- (一) 父以 市價 將財產權讓與子
- (二) 視同贈與 (自益→他益)
- (三) 與父將 受益權贈與 子 相同
(他益信託)



(一) 父財產 減少資金

(二) 父將資金轉入子

(三) 自益信託消滅

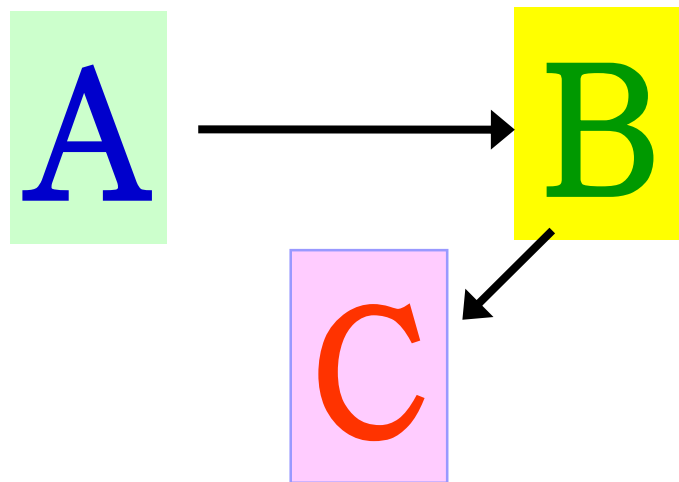
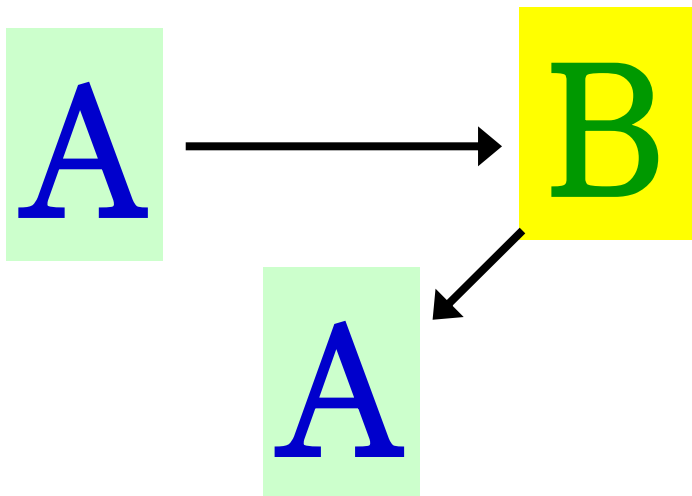
(四) 改遺囑信託

《遺產及贈與稅法》

第 5 條之 1

第二項

信託契約明定信託利益之全部或一部之受益人為委託人，於信託關係存續中，變更為非委託人者，於變更時，適用前項規定課徵贈與稅



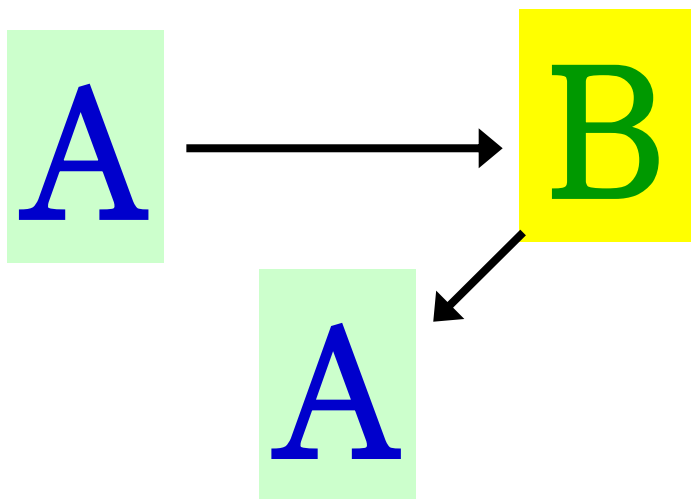
(查封受益權?)

(代位終止信託)

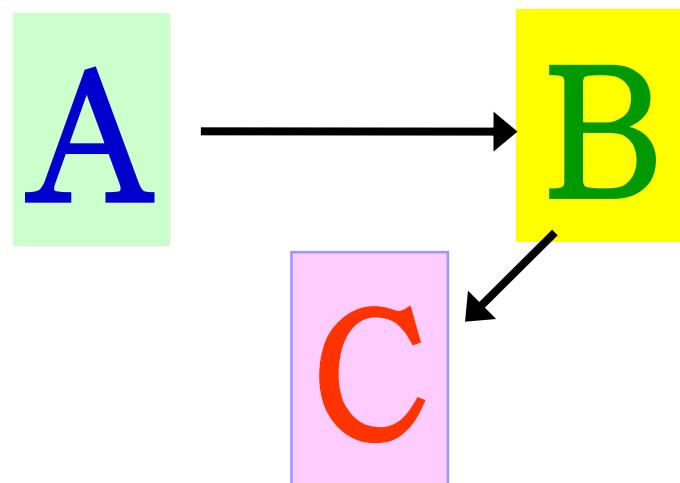
(撤銷信託)

(查封受益權?)

- (一) 法院查封 B (受託人) 之信託財產?
- (二) 稅捐單位不得禁止處分 B (受託人) 之信託財產?
- (三) A 之債權人應查封 A 之受益權?



(查封受益權?)

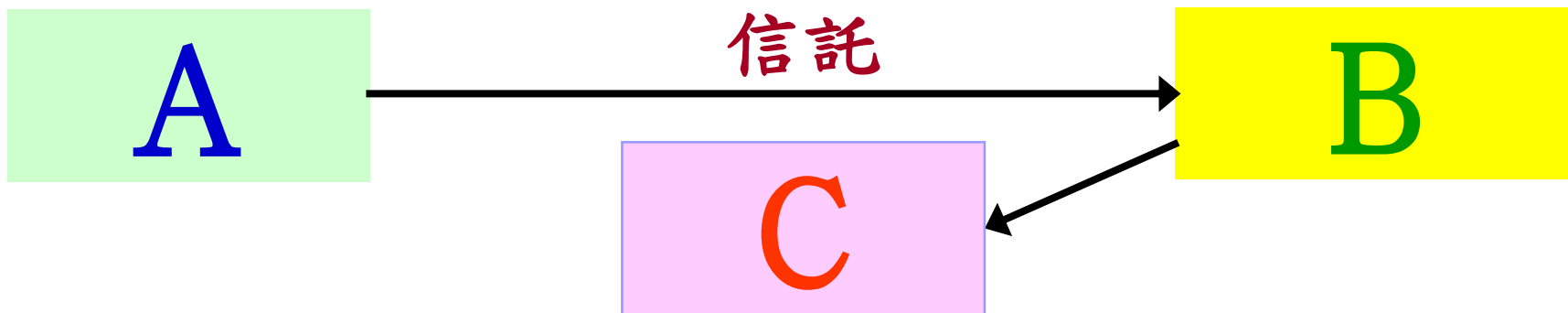


(撤銷信託)

(查封受益權?)

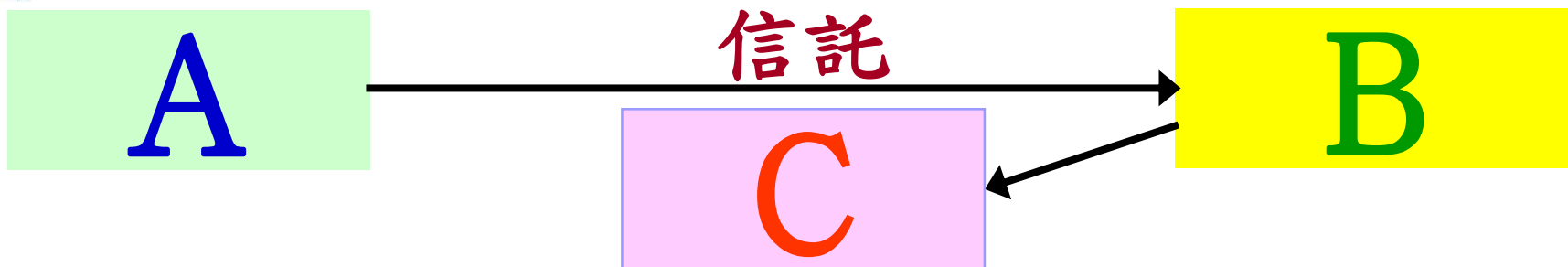
(四) C 之債權人應查封 C 之受益權?

(五) 他益信託之 A 之債權人，無從查封 B
(受託人) 之信託財產



(一) C對B 有 信託利益給付請求權

1. 如無強制執行法113#情事
(準用動產執行)
2. 如無強制執行法52#情事
(酌留生活必需物)
3. 無不得讓與、扣押之法律規定
4. 非不符為強制執行之標的



1. 處分信託
2. C 擬禁止 B 處分

B 出售登記，C 提出異議？

(二) 受託人可否 移轉信託物所有權
→ 應視 執行命令
有無禁止處分而定

十六、債權人之強制執行

<p>先債權 →</p> <p>(脫產)</p>	後信託	(脫產之嫌)
	1. 自益	(代位終止信託)
		(查封受益權) (查封所有權?)
	2. 他益	(撤銷信託)
		(查封受益權?) (查封所有權?)

歡迎加入
包租
代管



歡迎加入
危老
重建



Thank You !

敬請指教

j1688.wang@gmail.com

