

# 不動產信託業務常用 法令函釋彙編

中華民國信託業商業同業公會彙編

112年12月31日

## 目錄

壹、基本法令 .....	1
一、信託法(民國 98 年 12 月 30 日).....	1
二、都市更新條例(民國 110 年 5 月 28 日) .....	8
三、都市更新條例施行細則 (民國 108 年 5 月 15 日) .....	30
四、都市計畫容積移轉實施辦法 (民國 103 年 8 月 4 日) .....	37
五、古蹟土地容積移轉辦法 (民國 112 年 1 月 30 日) .....	40
六、土地登記規則-第九章 (民國 110 年 7 月 13 日) .....	43
七、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定 (民國 108 年 3 月 14 日) .....	44
八、預售屋買賣定型化契約應記載事項部分規定修正規定第七點之一 (民國 112 年 6 月 19 日) .....	45
九、預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定 (民國 107 年 3 月 12 日) .....	46
十、內政部「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」(民國 100 年 6 月 1 日) .....	47
十一、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項 (民國 111 年 12 月 23 日) .....	51
十二、預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之價金信託契約範本 (建商自地自建者適用、民國 111 年 12 月 23 日) .....	59
十三、預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託契約範本 (由建商擔任起造人且建商自地自建者適用、民國 111 年 12 月 23 日) .....	71
十四、預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託契約範本 (由建築經理公司擔任起造人且建商自地自建者適用、民國 111 年 12 月 23 日) .....	89
十五、有關非建商自地自建之預售屋買賣(例如合建分屋或合建分售等)適用本會所訂自地自建架構下之預售屋買賣定型化契約履約保證機制之「價金信託」及「不動產開發信託」信託契約範本之適用原則(民國 112 年 12 月 23 日).....	105
十六、不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法(內政部民國 112 年 5 月 16 日內政部台內地字第 1120262922 號令).....	175
貳、相關函令 .....	182
一、不動產信託業務相關函令 .....	182
1.內政部函釋有關預售屋買賣履約擔保「不動產開發信託」限制工程預付款之支用，是否包括賣方之「自有資金」或「建築融資」專戶款項。(內政部民國 112 年 7 月 28 日台內地字第 1120127298 號函暨 112 年 7 月 19 日中託業字第 1120001410 號函) .....	182
2.有關民眾詢問預售屋買賣履約擔保「不動產開發信託」限制工程預付款之支用，是否包括賣方之「自有資金」或「建築融資」專戶款項乙案，研議如說明(中華民國信託業商業同業公會民國 112 年 7 月 19 日中託業字第 1120001410 號函).....	182

- 3.內政部函釋有關預售屋買賣定型化契約之履約擔保機制「不動產開發信託」與「價金信託」之「專款專用」範圍疑義(建案預訂之工程材料支付訂金、賣方員工因建案銷售而得受領專案或年終獎金)。(內政部民國 111 年 12 月 20 日台內地字第 1110276985 號函) ..... 183
- 4.內政部函釋預售屋買賣定型化契約履約擔保機制項下不動產開發信託「專款專用」原則疑義(建商預售個案未委託不動產經紀業者銷售相關支出)。(內政部民國 111 年 12 月 20 日台內地字第 1110277195 號函) ..... 184
- 5.內政部函釋有關建商依據與合建地主簽訂之合作興建開發契約，按月或按期支付予合建地主之租金補貼款，係基於建商與地主間之合建契約關係，不得屬預售屋買賣定型化契約履約擔保之不動產開發信託「專款專用」範圍。(內政部民國 111 年 12 月 6 日台內地字第 1110277050 號函) ..... 184
- 6.內政部函釋有關辦理容積移轉之送出基地購置及容積代金等費用得否由預售屋履約擔保機制之不動產開發信託「專款專用」支用疑義。(內政部民國 111 年 10 月 4 日台內地字第 1110137819 號函) ..... 185
- 7.內政部函釋預售屋履約擔保機制之不動產開發信託專款專用原則疑義。(內政部民國 111 年 9 月 21 日台內地字第 1110265912 號函) ..... 185
- 8.辦理預售屋不動產開發信託、價金信託業務時，除應注意建商信託財產符合專款專用外，並應隨時注意建商本身財務狀況，如發現建商財務狀況有所異常，應請其提出說明及改善方案(金融監督管理委員會民國 111 年 9 月 15 日金管銀票字第 1110145890 號函)..... 186
- 9.內政部函釋預售屋履約擔保機制不動產開發信託專款專用範圍之適用疑義。(內政部民國 111 年 8 月 2 日台內地字第 1110038406 號函) ..... 186
- 10.內政部釋示預售屋不動產開發信託(以下簡稱本業務)專戶款項「專款專用」及「處理信託事務所需之『一切』支出」範圍之疑義。(內政部民國 111 年 1 月 25 日台內地字第 1110260554 號函) ..... 187
- 11.內政部函釋有關辦理都市計畫變更之回饋金，及依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定應繳納之保證金，非屬「完成興建開發」所需支出之成本，不屬預售屋不動產開發信託「專款專用」範圍，不得由該信託專戶款項支用。(內政部民國 110 年 10 月 13 日台內地字第 1100265733 號函) ..... 187
- 12.內政部函有關該部業於 110 年 8 月 25 日發布公告「不動產買賣案件及預售屋買賣案件實際資訊之其他價格資訊項目」。(內政部民國 110 年 8 月 25 日台內地字第 11002647471 號函) ..... 188
- 13.有關預售屋買方以指名方式開立予賣方之期票交付應繳價金衍生之相關執行疑義。(中華民國信託業商業同業公會民國 110 年 3 月 26 日中託業字第 1100000601 號函) ..... 188
- 14.內政部函釋國有土地未交付信託之情形不得適用預售屋履約擔保機制之不動產開發信託(內政部民國 109 年 6 月 22 日台內地字第 1090273398 號函) ..... 189
- 15.有關委託人為擔保其融資債務清償與受託人所為約定情形，如與「讓與擔保」之外

觀及效果並無不同，此部分因與信託法所規範信託關係有別，尚無信託法適用(法務部民國 108 年 4 月 23 日法律字第 10803506360 號函).....	189
16.金融監督管理委員會召開銀行辦理「建經公司不動產買賣價金履約保證業務價金信託」相關問題座談會之會議紀錄，請會員依會議結論辦理。(金融監督管理委員會民國 108 年 4 月 8 日金管檢控字第 1080602083 號函) .....	190
17.房屋所有權人將其持有建物信託予受託人後，該受託人將該自益信託房屋出租予租金補貼合格戶，且租賃契約出租人亦載明為該受託人者，得認定該受託人為公益出租人(內政部民國 107 年 12 月 14 日台內營字第 1070453535 號函).....	191
18.受託人死亡時，信託關係原則上並未消滅，信託財產亦非受託人之遺產，現行信託法對於受託人死亡之處理機制不致影響強制執行程序之進行(內政部民國 107 年 11 月 26 日台內地字第 1070453003 號函).....	192
19.住宅法第 3 條第 3 款規定參照，如信託財產已移轉登記為受託人所有，受託人為信託物法律上所有權人，其是否屬於公益出租人，涉及上述規定及其相關認定規範之解釋適用，宜由主管機關本於權責審認(法務部民國 107 年 11 月 19 日法律字第 10703517750 號函).....	193
20.於信託實務上，信託業於信託契約中均就受託人報酬為約定，僅係當事人就報酬給付之期間、範圍，是否涵蓋信託視為存續期間，仍應由法院個案調查具體事實予以認定(法務部民國 107 年 10 月 2 日法律字第 10703514490 號書函).....	194
21.有關土地登記名義人將其已辦竣預告登記之土地申辦信託登記，仍應先辦理塗銷預告登記再辦理信託登記(內政部民國 107 年 9 月 11 日台內地字第 1070064039 號函).....	195
22.信託法第 63 條第 1 項、第 65 條規定參照，信託利益全部由委託人享有之信託契約，經委託人向受託人為終止契約意思表示，即生終止效果，除信託契約另有約定外，信託財產亦應歸屬於委託人，依規定自應辦理塗銷信託登記再行辦理轉賣他人登記(法務部民國 107 年 9 月 6 日法律字第 10703513370 號函).....	197
23.法務部就土地登記名義人可否持憑預告登記請求權人同意書，再將其已辦竣預告登記之土地信託登記予受託人，涉及土地法第 79-1 條及信託法等相關規定之說明(法務部民國 107 年 8 月 27 日法律字第 10703512550 號函).....	197
24.法務部就採信託方式辦理之合建分屋，建設公司取得地主土地之取得時點相關疑義說明(法務部民國 107 年 6 月 13 日法律字第 10703507910 號函).....	198
25.信託關係之委託人如於信託關係存續中死亡，其繼承人辦理信託關係之受益人變更登記之性質係屬保存行為，得由部分繼承人會同受託人為之(內政部民國 107 年 5 月 28 日台內地字第 1071303617 號函).....	199
26.如政府優惠購屋專案貸款之借款人將申請貸款之住宅辦理信託，致住宅所有權全部移轉登記予信託業者，得免停止補貼(內政部民國 106 年 12 月 15 日台內營字第 1060818733 號令).....	200
27.有關新竹市示範市場綜合大樓興建營運移轉案地上權信託行為究屬促進民間參與公共建設法第 51 條第 1 項或第 2 項規定之疑義(財政部民國 106 年 3 月 31 日台財	

促字第 10625506950 號函).....	200
28.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，縱該項約定未經信託登記者，僅係不得以之對抗第三人，於信託關係人之間仍屬有效(內政部民國 106 年 3 月 31 日台內地字第 1060411165 號函).....	200
29.信託法第 4、64 條規定參照，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，僅係不得以之對抗第三人而已，尚難逕認該項約定為無效(法務部民國 106 年 3 月 27 日法律字第 10603503920 號函).....	201
30.身心障礙者購屋貸款利息補貼之核定戶如於補貼期間以信託財產方式將房屋登記於他人名下，且為該信託財產之委託人，仍具申請身心障礙者購屋貸款利息補貼資格(內政部營建署民國 106 年 1 月 23 日營署宅字第 1060003964 號函).....	201
31.參照信託法第 1、24 條規定，信託關係成立後，信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬受託人自有財產，受託人仍應依信託本旨，包括信託契約內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產(法務部民國 105 年 10 月 21 日法律字第 10503515920 號函).....	202
32.信託業者針對委託人為「已於該業者辦理金錢信託之老人及身心障礙者」，得以委任方式管理其不動產(金融監督管理委員會民國 105 年 02 月 17 日金管銀票字第 10400267590 號函).....	203
33.如代表公司之股東將其所有之土地信託予受託人後，受託人嗣將信託財產出賣予該股東所代表之公司，解釋上似應適用公司法第 59 條之規定，以避免信託當事人以脫法行為迂迴規避強行規定(內政部民國 104 年 12 月 28 日內授中辦地字第 1040447606 號函).....	203
34.有關將不動產開發案興建資金信託他人依信託本旨為管理處分，而對於以該資金興建而原始取得之建物仍屬信託財產，該受託人得依土地登記規則第 127 條規定，檢附信託契約及相關文件，申辦建物所有權第一次登記(臺北市政府地政局民國 104 年 12 月 23 日北市地籍字第 10433480300 號函).....	204
35.代表公司之股東將其所有土地信託予受託人，後將該地賣予公司，因受託人受信託本旨拘束，於職務行使實質受委託人信託目的支配，與股東自行出賣其所有土地予公司情形尚無不同，似應適用公司法第 59 條規定之限制，且依該條立法意旨無論為自益、他益或公益信託均應在限制之列(法務部民國 104 年 12 月 16 日法律字第 10403516290 號函).....	206
36.自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，若委託人之繼承人與受託人同意終止信託關係者，得辦理信託內容變更登記及塗銷信託登記(內政部民國 104 年 5 月 14 日台內地字第 1040416576 號函).....	207
37.受託人於信託財產上設定抵押權，如經審認非使受託人享有信託利益，且符合信託法第 35 條第 1 項規定之得於信託財產上設定權利之條件者，則尚無違反同法第 34 條規定(內政部民國 104 年 3 月 9 日台內地字第 1040403467 號函).....	208
38.促進民間參與公共建設法第 15 條第 1 項在公共建設用地範圍內公有建物併同座落	

公有土地一併提供民間機構使用時才適用該條，若僅有公有建物之報廢、拆除作業，促參法並無規定，仍應依公產法令相關規定辦理（財政部民國 104 年 3 月 4 日台財促字第 10300533200 號函） .....	209
39.有關不動產開發案興建資金受託人申辦以該資金興建之建物所有權第一次登記之疑義(內政部民國 104 年 1 月 23 日內授中辦地字第 1041301082 號函) .....	209
40.信託契約明定以土地為信託財產且受益人為委託人，如委託人於信託關係存續中死亡，受託人辦理土地移轉時，該土地前次移轉現值仍維持按原委託人取得土地當時之前次移轉現值登載(內政部民國 103 年 11 月 19 日台內地字第 1031351491 號函) .....	210
41.預售屋買賣定型化契約履約保證機制之「價金信託」信託契約(公會範本)疑義（中華民國信託業商業同業公會民國 103 年 7 月 25 日中託業字第 1030000611 號函） .....	210
42.不論係自益信託或他益信託，受託人應承繼信託成立時已存在於信託財產上之權利瑕疵，不得主張其為善意第三人並受不動產登記公信原則之保障（內政部民國 103 年 7 月 21 日台內地字第 1030208354 號函） .....	212
43.內政部關於預售屋買賣定型化契約履約保證機制「不動產開發信託」之「專款專用」範圍疑義釋函。(內政部民國 103 年 2 月 5 日內授中辦地字第 1036031093 號函) .....	212
44.內政部釋示預收屋買賣定型化契約履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」之「專款專用」範圍（罰鍰、工程預付款、建案土地款及支付該建案之貸款本息）。（內政部民國 102 年 12 月 25 日內授中辦地字第 1026041252 號函） .....	213
45.內政部關於預售屋買賣定型化契約履約保證機制「不動產開發信託」之「專款專用」可否償還「土融循環額度」疑義函釋。(內政部民國 102 年 10 月 23 日內授中辦地字第 1026652034 號函) .....	214
46.信託委託人為申請人之家庭成員，且該住宅情況符合相關規定者，仍得申請修繕住宅貸款利息補貼。(內政部營建署民國 102 年 8 月 29 日營署宅字第 1020055609 號函) .....	215
47.金管會有關銀行業不宜藉不動產信託受益權設質或轉讓之方式，以周轉金或其他名目，額外增加不動產開發案之貸款金額函。(金融監督管理委員會民國 102 年 7 月 19 日金管銀票字第 10240002452 號函) .....	215
48.金管會有關除法令另有規定者外，信託業不得推介信託受益權；對於具有履約保證機制之預收款信託，信託業不得同意其相關受益權之轉讓函。(金融監督管理委員會民國 102 年 7 月 19 日金管銀票字第 10240002450 號函) .....	216
49.信託關係之受託人登記為所有權人，由受託人行使區分所有權人會議表決權之行使及計算，受託人為法人者，應指派代表人出席區分所有權人會議行使相關權利。(內政部民國 102 年 7 月 15 日內授營建管字第 1020807662 號函) .....	217
50.關於國有非公用土地地上權人就地上權及地上建物辦理信託，受託人依信託契約既已繼受原地上權契約之各項權利義務，無須與受託人辦理地上權契約換約(財政部	

國有財產署民國 102 年 4 月 29 日台財產署改字第 10200117480 號函).....	217
51.區段徵收範圍內之土地屬信託財產者，受託人得在未違反信託本旨原則下申請發給抵價地及配合選配抵價地，並為抵價地登記名義人。(內政部民國 102 年 4 月 2 日內授中辦地字第 1026650535 號函) .....	218
52.內政部函示信託業擔任不動產開發案興建資金之受託人辦理建物所有權第一次登記有關規定。(內政部民國 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函) .....	219
53.購置住宅貸款利息補貼案之核定戶，如於補貼期間以信託財產方式將房屋登記於他人名下，且核定戶為該信託財產之委託人者，得繼續領取利息補貼。(內政部營建署民國 101 年 12 月 18 日營署宅字第 1010081681 號函) .....	219
54.以受託人名義申辦建物所有權第一次登記之案件，委託人不受應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分之規範。(內政部民國 101 年 4 月 26 日內授中辦地字第 1016650732 號函) .....	219
55.「公寓大廈管理條例」第 57 條規定起造人檢測移交責任，如起造人係信託之受託人且仍為信託存續期間，即由受託人為之；信託關係若消滅，上開事項則由原委託人為之。(內政部民國 101 年 2 月 15 日台內營字第 1010800952 號函) .....	220
56.有關地政士代理繼承人兼遺囑執行人及受遺贈人申辦信託登記之會議紀錄。(臺北市府地政局民國 101 年 2 月 9 日北市地籍字第 10130275400 號函) .....	221
57.買賣取得而於申請住宅貸款利息補貼，期間因信託致登記原因為塗銷信託之住宅，其辦理信託尚不致違背減輕民眾購置住宅貸款利息負擔之補貼意旨，故仍視為符合該點規定。(內政部民國 101 年 2 月 3 日台內營字第 1010800531 號函) .....	224
58.辦理租金補貼之住宅如係信託財產，且申請戶家庭成員即為該信託財產之委託人者，申請戶之家庭成員不得視為無自有住宅；申請戶家庭成員為該信託財產之受託人時，倘受託人得使用、管理、收益信託財產，則不符合租金補貼之意旨。(內政部營建署民國 101 年 1 月 13 日營署宅字第 1010001845 號) .....	225
59.預售屋買賣定型化契約履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」之「專款專用」範圍。(內政部民國 100 年 11 月 30 日內授中辦地字第 1000726118 號函) .....	225
60.為配合土地登記規則第 130 條第 1 項規定、便利民眾調閱信託登記之信託專簿內容，修正信託登記代碼及增加登錄內容(內政部民國 100 年 8 月 16 日內授中辦地字第 1000725281 號函) .....	226
61.為利不動產信託業務健全發展，起造人應適格並具專業，故若信託業擔任土地及建物受託人，並委任建築經理公司或其他建築專業機構為起造人，似較為可行。(行政院金融監督管理委員會民國 100 年 07 月 19 日金管銀票字第 10000183130 號函).....	226
62.內政部為推動預售屋買賣定型化契約履約保證機制，建議金融機構及信託業者配合辦理。(內政部民國 100 年 6 月 21 日內授中辦地字第 1000724773 號函) .....	227
63.為保障消費者權益，自 100 年 5 月 1 日起，建商所提供的預售屋買賣定型化契約應載明履約保證條款，計有不動產開發信託、價金返還之保證、價金信託、同業連帶擔保、公會連帶保證等 5 種保證方式，金融機構及信託業者應配合辦理。(內政部	

民國 100 年 5 月 6 日內授中辦地字第 1000043762 號函)	227
64.執行法院假扣押受益人對受託人之信託利益給付請求權後，應視執行命令有無禁止受託人處分信託物以決定得否移轉信託物之所有權。(內政部民國 100 年 4 月 27 日內授中辦地字第 1000724381 號函)	228
65.受託人或他人為共同受益人，若信託契約書未約定各共同受益人之受益比例，受益人間應按人數平均享受其信託之利益。(內政部民國 100 年 2 月 11 日內授中辦地字第 1000040560 號函)	228
66.受託人依土地法第 34 條之 1 規定處分包含信託及其他未信託部分之全部共有土地者，即未符合當事人約定之信託本旨。(內政部民國 99 年 10 月 22 日內授中辦地字第 0990051281 號函)	229
67.委託人約定死亡時信託關係消滅，並指定信託財產歸屬於遺囑指定繼承人，如該信託契約內容明確且符合信託要件，縱該遺囑尚未生效，亦無礙於信託登記之公示意旨，得准予受理登記。(內政部民國 99 年 9 月 9 日內授中辦地字第 0990048410 號函)	229
68.受託人兼具抵押權人身份時，應由該受託人單獨申請抵押權內容變更登記，並於登記清冊備註欄表明申請變更之內容，而免附抵押權內容變更契約書。(內政部民國 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990045528 號函)	230
69.申請租金補貼者經財稅機關查核其因信託關係持有住宅，若該申請租金補貼者非該信託財產之委託人，則視為無自有住宅，仍符合補貼資格規定而無需停止補貼。(內政部營建署民國 99 年 4 月 22 日營署宅字第 0990025262 號函)	231
70.都市更新事業如以信託方式實施時，其執行應由受託人依信託本旨，包括信託契約之內容及目的為之。(內政部民國 99 年 4 月 20 日台內營字第 0990066426 號函)	231
71.都市更新權利變換如以信託方式實施者，其更新後有關不動產之分配名義，應視該事項是否係發生於信託關係存續中及信託契約之內容及目的，並納入權利變換計畫，經各級主管機關審議通過核定發布實施後據以執行。(內政部民國 99 年 4 月 19 日台內營字第 0990802743 號函)	232
72.將祭祀公業財產交付信託是否須依該祭祀公業之規約規定辦理會議紀錄。(臺北市政府地政處民國 99 年 3 月 8 日北市地籍字第 09930520700 號函)	233
73.遺產分割協議書之分配，受託人因繼承成為信託財產之受益人，應可認信託財產之受益人、受託人與信託財產之歸屬權利人為同一人，違反信託法第 34 條之規定。(臺北市政府地政處民國 99 年 1 月 13 日北市地籍字第 09930094600 號函)	236
74.受託人因繼承成為信託財產之受益人時，不得准予辦理取得受益權之信託內容變更登記。(內政部民國 99 年 1 月 7 日內授中辦地字第 0990040130 號函)	236
75.有關信託財產為農舍，當農舍與其坐落用地併同辦理移轉時，其信託財產之受託人資格應符合無自用農舍條件。(內政部民國 98 年 10 月 16 日內授中辦地字第 0980050813 號函)	237
76.都市更新事業以信託方式實施疑義會議紀錄。(臺北市政府地政處民國 98 年 8 月	



26 日北市地一字第 09832356900 號函) .....	237
77.申請戶家庭成員雖現正受託管理他人之財產，惟若該申請戶家庭成員非該信託財產之委託人，則符合無自有住宅之規定，而得申請住宅補貼。(內政部民國 98 年 4 月 1 日台內營字第 0980802303 號函) .....	241
78.國民住宅依信託法規定辦理信託登記後，受託人逕行處份信託財產，不屬條例限制規定之對象。(內政部民國 97 年 11 月 21 日台內營字第 0970809344 號函) .....	242
79.委託人就受託人申請之建物所有權第一次登記，提出異議可否受理會議紀錄。(臺北市府地政處民國 97 年 10 月 29 日北市地一字第 09732666901 號函) .....	242
80.有關書狀補給登記、信託登記與信託財產相關之登記案件不適宜繼續跨所登記。(臺北市府地政處民國 97 年 7 月 24 日北市地一字第 09731877100 號函) .....	246
81.函示私法人於農業發展條例修正公布生效前合法取得之土地，嗣經政府變更為耕地申辦信託登記者，應受農業發展條例第 33 條之限制即私法人不得自為承受耕地信託行為之受益人(內政部民國 97 年 6 月 10 日內授中辦地字第 0970046277 號函) .....	246
82.公共設施保留地交付信託，審查許可條件之持有年限，可將受託人持有之年限與委託人持有之年限併計。(內政部民國 97 年 6 月 3 日內授營都字第 0970089650 號函) .....	247
83.信託關係存續中，經審認未違反該信託契約之信託目的者，登記機關可受理受託人出售信託財產土地之買賣登記。(內政部民國 97 年 3 月 11 日內授中辦地字第 0970042371 號函) .....	248
84.已辦妥信託登記之同一不動產標的受託人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。(內政部民國 96 年 10 月 12 日內授中辦地字第 0960052318 號函) .....	248
85.信託之土地重新實施地籍測量時，受託人為土地所有權人，係屬地籍測量實施規則第 82 條第 1 項規定之地籍調查通知對象。(內政部民國 96 年 8 月 20 日台內地字第 0960127241 號函) .....	249
86.關於自益信託之委託人未依信託契約約定，並經第三人及受託人同意，即片面終止信託契約，單獨申請塗銷信託登記疑義之釋示。(內政部民國 96 年 7 月 10 日內授中辦地字第 0960047989 號函) .....	250
87.公寓大廈區分所有權人將其部分所有權以信託方式登記於受託人，「委託人」與「受託人」如同時出席區分所有權人會議，其區分所有權，應於合計後，依條例第 27 條第 2 項之規定(委託人合計規定)計算其表決權。(內政部民國 96 年 6 月 28 日內授營建管字第 0960804210 號函) .....	251
88.信託土地參與自辦市地重劃時，有關人數計算，應以登記機關信託專簿所載各契約之委託人數為依據。(內政部民國 96 年 5 月 22 日內授中辦地字第 0960045609 號函) .....	252
89.函釋有關不動產信託，如信託契約約定非經第三人及受託人同意，不得終止契約時，委託人片面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，是	

否妥適疑義。(法務部民國 96 年 5 月 18 日法律字第 0960018145 號函) .....	253
90.國民住宅辦理信託,其委託人應符合「居住滿 1 年」、「提前清償國民住宅貸款本息」之規定,並經該管國民住宅主管機關之同意後始得為之。(內政部民國 96 年 4 月 30 日營署宅字第 0960022168 號函) .....	253
91.土地及建物所有權部經國軍老舊眷村改建條例第 24 條為禁止處分註記,得否再准予辦理信託登記。(內政部民國 96 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0960043346 號函) .....	254
92.自益信託之委託人死亡,其所遺信託不動產得免依土地法第 73 條之 1 規定予以列冊管理。(內政部民國 96 年 2 月 27 日台內地字第 0960023008 號函) .....	254
93.自益信託之委託人得檢附終止信託關係之存證信函單獨申請塗銷信託登記。(內政部民國 95 年 12 月 7 日內授中辦地字第 0950054524 號函) .....	255
94.委託人依「行政院及所屬機關公務人員財產強制信託實施要點」規定,申辦耕地信託登記應受農業發展條例第 33 條規定之限制。(內政部 95 年 10 月 14 日內授中辦地字第 0950052080 號函) .....	255
95.以信託方式實施都市更新事業,其同意人數比例之計算,以登記信託專簿所載之委託人數為依據。(內政部民國 95 年 10 月 3 日台內營字第 0950156060 號) .....	256
96.原起造人與承造人於起造人變更後,方簽訂工程承攬合約書及進行公證,而建築物之承造人仍未變更者,變更後之起造人係承受該承攬關係。(臺北市政府地政民國 95 年 10 月 2 日處北市地一字第 09532582500 號函) .....	256
97.原所有權人於辦理抵押權設定登記後,將其不動產信託登記予該抵押權人,如屬自益信託者,得由受託人(即抵押權人)檢具委託人(即受益人)之同意書後,申辦抵押權內容變更登記。(臺北市政府地政處民國 95 年 9 月 12 日北市地一字第 09532422800 號函) .....	257
98.有關「申請土地登記應附文件法令補充規定」第 28 點規定,土地權利信託登記事項之適用範圍。(內政部民國 95 年 8 月 21 日內授中辦地字第 0950050100 號函) .....	258
99.信託土地參與市地重劃時,其計算是否同意參加重劃之人數,應以登記機關信託專簿所載各契約之委託人數為依據。(內政部民國 95 年 6 月 15 日內授中辦地字第 0950047209 號函) .....	259
100.國民住宅所有權人欲將國民住宅辦理信託,若其信託行為不以「出售、出典、贈與或交換等法律關係為之」則不受國民住宅條例第 19 條第 1 項「居住滿 1 年」或「取得使用執照滿 15 年」之限制。(內政部民國 95 年 1 月 19 日台內營字第 0950003968 號函) .....	260
101.獎勵投資興建之國民住宅辦理信託登記,如涉及國民住宅及其基地之出售、出典、贈與或交換等處分行為時,委託人應先清償國民住宅貸款始得為之。(內政部民國 95 年 1 月 2 日台內營字第 0940087971 號函) .....	260
102.都市更新因配合信託及申請融資而與信託、融資銀行協議後辦理抵押權重新設定,在不影響原權利登記先後順序之前提下,其轉登載之權利範圍自得依協議結果辦理。	

(內政部民國 94 年 11 月 17 日內授營都字第 0940010956 號函) .....	261
103.受託人於區分所有權人會議中，與一般所有權人相同，有其表決權。(內政部民國 94 年 11 月 10 日台內營字第 0940086979 號函) .....	261
104.同一不動產標的之抵押權人得否再為信託登記之受託人。(內政部民國 94 年 10 月 25 日內授中辦地字第 0940053723 號) .....	262
105.都市更新事業實施者所應辦理事項經核已逾越信託業法及銀行法之業務範圍，爰受託銀行不適合擔任都市更新事業實施者。(內政部民國 94 年 10 月 12 日內授營都字第 0940086241 號函) .....	263
106.信託關係消滅時，信託財產之歸屬人不得為受託人之一疑義釋示。(內政部民國 94 年 10 月 6 日授中辦地字第 09400528950 號函) .....	264
107.受託人於區分所有權人會議有無表決權疑義釋示。(內政部地政司民國 94 年 9 月 27 日地司(7)發字第 0940020291 號函) .....	265
108.銀行就其受託之土地信託財產申辦受託人名稱變更，適用金融機構合併法第 17 條規定。(內政部民國 94 年 9 月 22 日內授中辦地字第 0940052122 號函) .....	265
109.有關委託人於辦理信託登記後，會同受託人申請辦理信託內容變更及贈與所有權登記之相關事宜釋示。(臺北市政府地政處民國 94 年 7 月 11 日北市地一字第 09431789100 號函) .....	266
110.辦竣信託登記，當事人間信託契約內容有變更，委託人會同受託人申辦「註記」登記事宜。(內政部民國 94 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0940043264 號函) ....	268
111.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。(內政部民國 94 年 2 月 21 日內授中辦地字第 0940041817 號函) ....	268
112.信託關係既消滅或終止後，受託人辦理祭祀公業返還不動產所有權辦理釋疑。(臺北市政府地政處民國 93 年 11 月 15 日北市地一字第 09333326900 號函) .....	269
113.受託人因信託行為而取得之財產申辦登記時，登記機關應以受託人與移轉財產者所檢附原因證明文件之實際原因登載。(臺北市政府地政處民國 93 年 10 月 8 日北市地一字第 09332997800 號函) .....	270
114.信託當事人之一在申請辦理建物所有權第一次登記公告期間提出異議，主管機關應視該當事人是否為土地法第 59 條第 1 項所規定「土地權利關係人」及其他要件而決定是否受理。(臺北市政府地政處民國 93 年 9 月 23 日北市地一字第 09332803800 號函) .....	271
115.塗銷信託案件之登記費計課標準會議紀錄。(臺北市政府地政處民國 93 年 7 月 30 日北市地一字第 09332191100 號函) .....	272
116.自益信託之委託人死亡，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。(內政部民國 93 年 7 月 26 日內授中辦地字第 0930010200 號函) .....	275
117.貸款自建國民住宅者欲將該國民住宅及基地辦理信託登記，且其信託行為係以出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者，委託人應符合「居住滿二年」、「提前清償國民住宅貸款本息」之規定。(內政部營建署民國 93 年 5 月 17 日營署管字第	

0932907699 號函)	276
118.信託行為，對外部關係言，受託人固有行使超過委託人所授與之權利，就委託人與受託人之內部關係言，受託人仍應受委託人所授與權利範圍之限制，故未經登記之信託，只有內部效力，不影響外部關係受託人之處分權。(臺北市府法規委員會民國 93 年 5 月 4 日北市法二字第 09330454100 號函)	276
119.土地預告登記得否授權信託關係之受託人代為辦理之疑義釋示。(臺北市府地政處民國 93 年 2 月 26 日北市地一字第 09330715300 號函)	277
120.同一地號土地數共有人辦理信託登記予同一受託人，登記機關應以分開登記次序並分別發給所有權狀之方式辦理。(內政部民國 92 年 10 月 6 日內授中辦地字第 0920084443 號函)	279
121.領取徵收補償費，屬受託人依信託本旨，管理信託財產之行為，被徵收土地或建築改良物為信託財產者，以土地或建築改良物登記簿所載之所有權人為應受補償人，於法尚無不合。(內政部民國 92 年 9 月 26 日台內地字第 0920013415 號函)	280
122.國民住宅所有權人欲將該國民住宅辦理信託登記，若該國民住宅若為取得使用執照未滿十五年者且其信託行為係以出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者，則其委託人應符合「居住滿一年」之限制。(內政部民國 92 年 6 月 2 日台內營字第 0920086968 號函)	281
123.以信託財產之土地申請貸款人民自建國宅，受託人應取得委託人書面同意其申辦貸款人民自建國宅及設定法定抵押權。(內政部營建署民國 92 年 5 月 12 日營署企字第 0922907367 號函)	281
124.國民住宅承購人將所有之國民住宅依信託法申辦信託登記，若該國民住宅取得使用執照未滿十五年者且其信託行為係以出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者，則其委託人應符合「居住滿一年」之限制；若該國民住宅為取得使用執照滿十五年以上者，則不受上開規定限制。(內政部民國 92 年 4 月 25 日台內營字第 0920086020 號函)	281
125.關於已辦竣信託登記之土地，受託人將信託財產依信託目的申所有權拋棄登記疑義。(內政部民國 92 年 4 月 25 日內授中辦地字第 0920005771 號)	282
126.已辦竣信託登記之土地，受託人會同委託人檢附「土地建築改良物信託契約書」受理登記處理疑義釋示。(內政部民國 92 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0920004066 號函)	284
127.有關土地及建物塗銷信託登記，應辦理查欠作業。(內政部民國 92 年 3 月 5 日內授中辦地字第 0920002809 號函)	284
128.市有非公用土地如依信託法辦理信託而為設定地上權登記，應依土地法第二十五條規定程序辦理。(內政部民國 92 年 2 月 26 日內授中辦地字第 0920002187 號函)	285
129.區分所有建物之基地權利範圍以贈與方式申請移轉登記，建物則以信託登記方式同時辦理移轉予同一人，不符合公寓大廈管理條例第四條第二項規定。(內政部民國 91 年 9 月 10 日台內中地字第 0910085083 號函)	285

- 130.有關辦理「信託」登記完畢發給權利書狀時，是否應於書狀記明「委託人：○○○」乙案釋示。(內政部民國 91 年 5 月 3 日台內中地字第 0910006497 號) ..... 286
- 131.關於依農業發展條例第三十三條規定私法人不得承受耕地，信託業得否受託管理或處分農耕地疑義(法務部民國 90 年 9 月 11 日 (90) 法律字第 029283 號函).. 286
- 132.關於地政機關受理信託登記時受託人為法人，其資格審認方式。(內政部民國 90 年 3 月 5 日 (90) 台內中地字第 9002764 號函) ..... 287
- 133.金融機關辦理抵押權信託移轉登記得以在同一地政事務所僅須於第一件登記申請案檢附有關證明文件，其後免再逐案檢附證明文件之方式辦理。(內政部民國 88 年 9 月 17 日 (88) 台內中地字第 8885915 號函) ..... 287
- 134.關於已辦理信託登記之土地，受託人以部分信託土地再辦理信託登記，登記機關應否受理疑義釋示。(內政部民國 88 年 7 月 12 日 (88) 台內地字第 8807892 號函) ..... 287
- 135.國宅得否辦理信託登記，宜視其受託人之資格是否符合國宅相關法令規定而定；且除受託人外，其原本受益人亦須以具有購買國民住宅資格者為限。(法務部民國 87 年 3 月 31 日 (87) 法律字第 009669 號函) ..... 288
- 136.財政部國有財產局擬將臺東縣卑南鄉初鹿牧場內國有耕地，依信託關係移轉予臺灣土地銀行疑義釋示。(法務部民國 87 年 1 月 21 日 (87) 法律字第 049629 號) ..... 289
- 137.委託人移轉與受託人申辦土地所有權移轉登記案件，無需先向主管稽徵機關申報土地移轉現值。(高雄市政府地政處民國 86 年 12 月 31 日 (86) 高市地政一字第 19165 號函) ..... 289
- 138.信託法公布施行前，基於信託契約關係登記之土地，於被區段徵收發還抵價地登記後，再由雙方依契約內容等辦理。(內政部民國 85 年 12 月 24 日 (85) 台內地字第 8511864 號函) ..... 290
- 139.關於國宅等候承購戶提出經地方法院認證之證明書證明其母名下所有房屋係由其兄弟購買而信託登記於其母名下，其母不符合國宅承購資格。(內政部民國 81 年 11 月 24 日台內營字第 8188966 號函) ..... 290
- 二、不動產信託稅務相關函令 ..... 291
- 1.令釋土地稅法第 34 條第 2 項、同條第 5 項第 5 款有關出售土地適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅有無於該地辦竣戶籍登記之認定基準(財政部民國 112 年 11 月 8 日台財稅字第 11204626540 號令) ..... 291
- 2.關於委託人(同受益人)因公司合併而消滅，依規定辦理信託內容變更登記，變更委託人及受益人為合併後存續公司時，如該合併符合企業併購法第 39 條第 1 項序文規定，其依法應由該消滅公司負擔之土地增值稅(財政部民國 112 年 10 月 16 日台財稅字第 11204617470 號令) ..... 292
- 3.財政部臺北國稅局函復本會就不動產信託出租稅制之相關建議一案之函文。(財政部臺北國稅局函復本會就不動產信託出租稅制之相關建議一案之函文。(民國 111 年 12 月 22 日財北國稅審四字第 1112029023 號函)民國 111 年 12 月 22 日財北國稅審

四字第 1112029023 號函)	292
4.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登記之查欠及申報土地移轉現值。(財政部民國 108 年 5 月 27 日台財稅字第 10700728680 號令).....	294
5.房屋所有權人將其持有建物信託予受託人後，該受託人將該自益信託房屋出租予租金補貼合格戶，且租賃契約出租人亦載明為該受託人者，得認定該受託人為公益出租人。(內政部民國 107 年 12 月 14 日台內營字第 1070453535 號函).....	295
6.函釋信託業依信託合約指示，將高齡者及身心障礙者交付信託之不動產出租或出售，仍應由受託營業人依 92 年 2 月 26 日台財稅字第 0920451148 號令及 99 年 8 月 11 日台財稅字第 09900278610 號函規定辦理。(財政部 107 年 6 月 7 日台財稅字第 10700553410 號函).....	296
7.經教育部列為專案輔導之私立大專校院自有房地自益信託，可免經申請繼續免徵房屋稅及地價稅。(財政部民國 107 年 1 月 25 日台財稅字第 10600730200 號令)...	297
8.關於按自住稅率課徵房屋稅之房屋，經依公職人員財產申報法規定辦理信託登記，如屬自益信託且房屋使用情形未變更者，可免經申請繼續適用自住稅率(財政部民國 105 年 5 月 13 日台財稅字第 10500032660 號令).....	297
9.自益信託土地委託人於信託關係存續中死亡受託人移轉該信託土地與委託人繼承人時不課徵土增稅補充說明。(財政部民國 104 年 10 月 14 日臺稅財產字第 10404035360 號函).....	297
10.特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 1 項第 12 款規定之「確屬非短期投機」案件類型。(財政部民國 104 年 10 月 12 日台財稅字第 10404035420 號函).....	298
11.特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 1 項第 12 款規定「確屬非短期投機」者，自 104.01.09 起得免徵特種貨物及勞務稅。(財政部民國 104 年 2 月 5 日台財稅字第 10404514520 號函).....	299
12.配偶間相互移轉取得之不動產，依特種貨物及勞務稅條例第 3 條第 3 項之規定於計算持有期間時，得將他方於婚姻關係存續中之持有期間合併計算之。(財政部民國 103 年 11 月 14 日台財稅字第 10304640200 號令).....	299
13.自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，受託人出售或移轉信託土地所涉土地課徵土地增值稅之規定。(財政部民國 103 年 10 月 23 日台財稅字第 10300613270 號函).....	300
14.核釋信託房屋得否適用房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款規定按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅(財政部民國 103 年 9 月 26 日台財稅字第 10304619480 號令).....	300
15.受託人以不動產交付信託並出售，如受益權始終均為委託人所有，依特種貨物及勞務稅條例第 3 條規定計算持有期間時，應按委託人原取得該不動產並完成移轉登記之日起算。(財政部民國 102 年 2 月 27 日台財稅字第 10100704630 號函).....	300
16.適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則。(財政部民國 101 年 8 月 16 日台財稅字第 10104594270 號令).....	301

- 17.以委託人死亡為信託關係消滅事由之信託契約，受託人於委託人死亡後有將信託財產移轉於歸屬權利人之義務，縱使委託人立有自書遺囑在先，該筆土地仍屬信託財產而不為遺產，故土地增值稅應以歸屬權利人為納稅義務人。(財政部民國 101 年 1 月 20 日台財稅字第 10000467990 號函) ..... 301
- 18.依特種貨物及勞務稅條例第 3 條第 3 項規定，委託人交付信託之不動產，經塗銷信託登記回復所有權後出售，受託人持有期間之起算日，應以委託人原取得該不動產並完成移轉登記之日為準。(財政部民國 100 年 10 月 25 日台財稅字第 10004113300 號函) ..... 302
- 19.地政機關於受理不動產信託登記時，應提醒信託受託人向轄區稽徵機關或國稅局申請編配信託扣繳單位統一編號，以及應辦理信託申報。(臺北市國稅局民國 99 年 9 月 13 日財北國稅資字第 0990243529 號函) ..... 303
- 20.委託人及受託人均為自然人受託人時，受託人管理或處分信託財產如有銷售貨物或勞務其課稅釋疑。(財政部民國 99 年 8 月 11 日台財稅字第 09900278610 號函) ..... 303
- 21.土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款規定自用住宅以外之房屋，應包括土地所有權人與其配偶及未成年子女信託移轉之房屋。(財政部民國 99 年 4 月 6 日台財稅字第 09904507190 號函) ..... 304
- 22.原課徵田賦之土地，公職人員依財產申報法第 7 條規定辦理強制信託者，如屬自益信託且土地使用情形亦未改變，准予繼續課徵田賦並免檢附自行耕作切結書。(財政部民國 98 年 10 月 15 日台財稅字第 09804735860 號函) ..... 304
- 23.核准「與農業經營不可分離」課徵田賦之土地，經依公職人員財產申報法規定辦理信託登記，如屬自益信託且土地使用情形未改變者，可免再重新向農業主管機關申請查編，准予繼續課徵田賦。(財政部民國 98 年 10 月 1 日台財稅字第 09804747630 號函) ..... 304
- 24.原按工業用地稅率課徵地價稅之土地以信託方式移轉予受託人，因土地信託移轉仍為所有權之移轉，若欲繼續適用工業用地稅率，應重新提出申請。(財政部民國 98 年 5 月 20 日台財稅字第 09800087510 號函) ..... 304
- 25.基於房屋拆除改建之目的，將原自宅用地信託移轉與受託人之自益信託，得依土地稅法第 41 條規定提出按自宅用地稅率課稅之申請。(財政部民國 97 年 4 月 16 日台財稅字第 09704013330 號函) ..... 305
- 26.信託行為之受託人未依所得稅法第 6 條之 2 規定設帳或憑證不全，稽徵機關計算受益人各類所得額之等規定。(財政部民國 97 年 1 月 7 日台財稅字第 09604565620 號函) ..... 305
- 27.法院判決信託土地以信託為登記原因之移轉登記塗銷者，納稅義務人名義回復為原所有權人，信託期間之地價稅應向其補徵，而辦理回復登記名義時，免依土地稅法第 51 條第 1 項規定辦理查欠。(財政部民國 96 年 10 月 18 日台財稅字第 09600325180 號函) ..... 306
- 28.不動產信託關係經判決撤銷後，信託財產實質上為委託人所有，其發生之所得應以

- 委託人為納稅義務人；惟受託人怠於將信託財產移轉登記予歸屬權利人且為繼續管理之行為，在信託登記未塗銷前，受託人仍為名義上取得所得之人，應依所得稅法第 3 條之 4 規定計算各類所得額。(財政部民國 96 年 9 月 7 日台財稅字第 09604093810 號函) ..... 307
- 29.土地所有人以設有無限期地上權之土地交付信託並指定他人為受益人之全部他益之信託，其贈與價值依遺產及贈與稅法第 10 條之 2 第 1 款後段規定，以土地公告現值扣除地上權價值後之餘額為準。(財政部民國 96 年 3 月 20 日台財稅字第 09604515850 號函) ..... 307
- 30.納稅義務人欠繳因信託財產所生之房屋稅與地價稅，若受託人不繳納，稅捐稽徵機關得自其信託財產強制執行。(財政部民國 95 年 2 月 17 日台財稅字第 09504509730 號函) ..... 308
- 31.信託土地有應補繳之土地增值稅，縱使信託關係業已消滅，仍應向納稅義務人(即受託人)補徵。(財政部民國 94 年 12 月 23 日台財稅字第 09404588390 號函) ... 308
- 32.信託財產為公設保留地之他益信託受益人於信託關係存續中死亡者，其未受領之部分信託利益以及未繳納之地價稅無都市計畫法第 50 條之 1 及遺產及贈與稅法第 17 條第 1 項第 8 款規定之適用。(財政部民國 94 年 11 月 24 日台財稅字第 09404580690 號函) ..... 309
- 33.有關不動產信託案件之相關稅務處理疑義。(臺北市國稅局民國 94 年 10 月 20 日財北國稅審二字第 0940101065 號函) ..... 309
- 34.信託業者辦理不動產信託案件，帳上認列之價值與實際處分價款兩者之差額，屬於財產交易所得。(財政部民國 94 年 9 月 28 日台財稅字第 09404567300 號函) .. 310
- 35.土地所有權直接登記為受託人名義，即土地由訴外人以「買賣」為權利變更原因登記取得所有權，不得之後主張為信託關係，不課徵土地增值稅。(臺北市政府法規委員會民國 94 年 3 月 30 日北市法二字第 09430464800 號函) ..... 311
- 36.信託土地認定持有期間以第 1 次不課徵或免徵土地增值稅前取得土地所有權之時點為準；惟如其取得所有權之時點在原規定地價之前者，以原規定地價之日起算。(財政部民國 94 年 3 月 17 日台財稅字第 09404517050 號函) ..... 312
- 37.教會土地以自益信託方式委託建築公司拆除改建，於信託關係存續中之地價稅，得按規定減免。(財政部民國 94 年 2 月 14 日台財稅字第 09404514410 號函) ..... 314
- 38.土地重劃後，因信託關係將其所有權移轉與受託人，該土地於課徵土地增值稅時，應得適用土地稅法有關減徵土地增值稅之規定。(財政部民國 93 年 9 月 9 日台財稅字第 0930453623 號函) ..... 314
- 39.區段徵收之土地所有權人領回抵價地，經配偶相互贈與或信託登記，於再移轉計徵土地增值稅時，得減徵土地增值稅 40%。(財政部民國 93 年 8 月 12 日台財稅字第 0930474853 號函) ..... 314
- 40.重購自用住宅用地後辦理自益信託如符合要件者，可依法辦理土地增值稅退稅。(財政部民國 93 年 7 月 28 日台財稅字第 0930451957 號函) ..... 315
- 41.塗銷信託未滿一年出售，無出租營業認定，以出售日往前推算一年。(財政部民國



93年3月4日台財稅字0930451238號函)	315
42. 自益信託土地供自用住宅用地使用，且與信託目的不相違背者，准按自用住宅用地課徵地價及土地增值稅；地上房屋拆除改建期間之自益信託者，亦同（財政部民國93年1月27日台財稅字第0920454818號）	315
43. 不動產信託委託人於辦竣移轉登記前死亡者信託未成立該不動產仍應列入遺產課稅。（財政部民國92年10月27日台財稅字第0920062100號令）	316
44. 受託人管理或處分信託財產而有銷售貨物或勞務者應報繳營業稅（財政部民國92年2月26日台財稅字第0920451148號令）	316
45. 土地及建物塗銷信託登記仍應辦理查欠作業（財政部民國92年2月20日台財稅字第0920451443號令）	316
46. 信託行為因僅屬所有權之形式移轉，故同一課稅年期之房屋稅負擔，宜與房屋實質所有權之變動做不同處理。（財政部民國91年12月10日台財稅字第0910457611號函）	317
47. 有關信託土地應納地價稅之計算方式。（財政部賦稅署民國91年10月25日台稅三發字第0910456298號函）	317
48. 房屋稅已就原受託人財產強制執行不得再以受託人變更為由申請退稅（財政部民國91年6月26日台財稅字第0910454102號函）	318
49. 信託土地無自用住宅用地稅率之適用（財政部民國91年5月1日台財稅字第0910452561號令）	319
50. 納稅義務人欠繳稅捐，稅捐稽徵機關尚不得就其已辦妥信託登記之財產為禁止處分。（財政部民國91年3月15日台財稅字第0910451698號函）	319
51. 信託契約書如敘明受託人應依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人者，實質上已兼具有前開規定典賣、讓受不動產契據性質，如經持憑辦理不動產權利變更登記時，應依印花稅法第八條第一項規定，於書立後交付或使用時貼用印花稅票。（財政部民國90年5月4日台財稅字第0900450432號函）	320

# 壹、基本法令

## 一、信託法(民國 98 年 12 月 30 日)

### 第一章 總則

第 1 條 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。

第 2 條 信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之。

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。

第 4 條 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。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。

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。

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。

第 6 條 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。

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。

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。

委託人或受託人為法人時，因解散或撤銷設立登記而消滅者，適用前項之規定。

### 第二章 信託財產

第 9 條 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。

第 10 條 受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。

第 11 條 受託人破產時，信託財產不屬於其破產財團。

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。

第 13 條 屬於信託財產之債權與不屬於該信託財產之債務不得互相抵銷。

第 14 條 信託財產為所有權以外之權利時，受託人雖取得該權利標的之財產權，其權利亦不因混同而消滅。

第 15 條 信託財產之管理方法，得經委託人、受託人及受益人之同意變更。

第 16 條 信託財產之管理方法因情事變更致不符合受益人之利益時，委託人、受益人或受託人得聲請法院變更之。

前項規定，於法院所定之管理方法，準用之。

### 第三章 受益人

第 17 條 受益人因信託之成立而享有信託利益。但信託行為另有訂定者，從其所定。受益人得拋棄其享有信託利益之權利。

第 18 條 受託人違反信託本旨處分信託財產時，受益人得聲請法院撤銷其處分。受益人有數人者，得由其中一人為之。

前項撤銷權之行使，以有左列情形之一者為限，始得為之：

一、信託財產為已辦理信託登記之應登記或註冊之財產權者。

二、信託財產為已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其為信託財產之有價證券者。

三、信託財產為前二款以外之財產權而相對人及轉得人明知或因重大過失不知受託人之處分違反信託本旨者。

第 19 條 前條撤銷權，自受益人知有撤銷原因時起，一年間不行使而消滅。自處分時起逾十年者，亦同。

第 20 條 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。

### 第四章 受託人

第 21 條 未成年人、受監護或輔助宣告之人及破產人，不得為受託人。

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。

第 23 條 受託人因管理不當致信託財產發生損害或違反信託本旨處分信託財產時，委託人、受益人或其他受託人得請求以金錢賠償信託財產所受損害或回復原狀，並得請求減免報酬。

第 24 條 受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。信託財產為金錢者，得以分別記帳方式為之。

前項不同信託之信託財產間，信託行為訂定得不必分別管理者，從其所定。

受託人違反第一項規定獲得利益者，委託人或受益人得請求將其利益歸於信託財產。如因而致信託財產受損害者，受託人雖無過失，亦應負損害賠償責任；但受託人證明縱為分別管理，而仍不免發生損害者，不在此限。

前項請求權，自委託人或受益人知悉之日起，二年間不行使而消滅。自事實發生時起，逾五年者，亦同。

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。

第 26 條 受託人依前條但書規定，使第三人代為處理信託事務者，僅就第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

前條但書情形，該第三人負與受託人處理信託事務同一之責任。

第 27 條 受託人違反第二十五條規定，使第三人代為處理信託事務者，就該第三人之行為與就自己之行為負同一責任。

前項情形，該第三人應與受託人負連帶責任。

第 28 條 同一信託之受託人有數人時，信託財產為其共同共有。

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。

受託人有數人者，對其中一人所為之意思表示，對全體發生效力。

第 29 條 受託人有數人者，對受益人因信託行為負擔之債務負連帶清償責任。其因處理信託事務負擔債務者，亦同。

第 30 條 受託人因信託行為對受益人所負擔之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

第 31 條 受託人就各信託，應分別造具帳簿，載明各信託事務處理之狀況。

受託人除應於接受信託時作成信託財產目錄外，每年至少定期一次作成信託財產目錄，並編製收支計算表，送交委託人及受益人。

第 32 條 委託人或受益人得請求閱覽、抄錄或影印前條之文書，並得請求受託人說明信託事務之處理情形。

利害關係人於必要時，得請求閱覽、抄錄或影印前條之文書。

第 33 條 受託人關於信託財產之占有，承繼委託人占有之瑕疵。

前項規定於以金錢、其他代替物或有價證券為給付標的之有價證券之占有，準用之。

第 34 條 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。

第 35 條 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。

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。

受託人違反第一項之規定，使用或處分信託財產者，委託人、受益人或其他

受託人，除準用第二十三條規定外，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。

前項請求權，自委託人或受益人知悉之日起，二年間不行使而消滅。自事實發生時起逾五年者，亦同。

- 第 36 條 受託人除信託行為另有訂定外，非經委託人及受益人之同意，不得辭任。但有不得已之事由時，得聲請法院許可其辭任。  
受託人違背其職務或有其他重大事由時，法院得因委託人或受益人之聲請將其解任。  
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。  
已辭任之受託人於新受託人能接受信託事務前，仍有受託人之權利及義務。
- 第 37 條 信託行為訂定對於受益權得發行有價證券者，受託人得依有關法律之規定，發行有價證券。
- 第 38 條 受託人係信託業或信託行為訂有給付報酬者，得請求報酬。  
約定之報酬，依當時之情形或因情事變更顯失公平者，法院得因委託人、受託人、受益人或同一信託之其他受託人之請求增減其數額。
- 第 39 條 受託人就信託財產或處理信託事務所支出之稅捐、費用或負擔之債務，得以信託財產充之。  
前項費用，受託人有優先於無擔保債權人受償之權。  
第一項權利之行使不符信託目的時，不得為之。
- 第 40 條 信託財產不足清償前條第一項之費用或債務，或受託人有前條第三項之情形時，受託人得向受益人請求補償或清償債務或提供相當之擔保。但信託行為另有訂定者，不在此限。  
信託行為訂有受託人得先對受益人請求補償或清償所負之債務或要求提供擔保者，從其所定。  
前二項規定，於受益人拋棄其權利時，不適用之。  
第一項之請求權，因二年間不行使而消滅。
- 第 41 條 受託人有第三十九條第一項或前條之權利者，於其權利未獲滿足前，得拒絕將信託財產交付受益人。
- 第 42 條 受託人就信託財產或處理信託事務所受損害之補償，準用前三條之規定。  
前項情形，受託人有過失時，準用民法第二百十七條規定。
- 第 43 條 第三十九條第一項、第三項，第四十條及第四十一條之規定，於受託人得自信託財產收取報酬時，準用之。  
第四十一條規定，於受託人得向受益人請求報酬時，準用之。
- 第 44 條 前五條所定受託人之權利，受託人非履行第二十三條或第二十四條第三項所定損害賠償、回復原狀或返還利益之義務，不得行使。
- 第 45 條 受託人之任務，因受託人死亡、受破產、監護或輔助宣告而終了。其為法人

者，經解散、破產宣告或撤銷設立登記時，亦同。

第三十六條第三項之規定，於前項情形，準用之。

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

第 46 條 遺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。

第 47 條 受託人變更時，信託財產視為於原受託人任務終了時，移轉於新受託人。共同受託人中之一人任務終了時，信託財產歸屬於其他受託人。

第 48 條 受託人變更時，由新受託人承受原受託人因信託行為對受益人所負擔之債務。

前項情形，原受託人因處理信託事務負擔之債務，債權人亦得於新受託人繼承受之信託財產限度內，請求新受託人履行。

新受託人對原受託人得行使第二十三條及第二十四條第三項所定之權利。

第一項之規定，於前條第二項之情形，準用之。

第 49 條 對於信託財產之強制執行，於受託人變更時，債權人仍得依原執行名義，以新受託人為債務人，開始或續行強制執行。

第 50 條 受託人變更時，原受託人應就信託事務之處理作成結算書及報告書，連同信託財產會同受益人或信託監察人移交於新受託人。

前項文書經受益人或信託監察人承認時，原受託人就其記載事項，對受益人所負之責任視為解除。但原受託人有不正當行為者，不在此限。

第 51 條 受託人變更時，原受託人為行使第三十九條、第四十二條或第四十三條所定之權利，得留置信託財產，並得對新受託人就信託財產為請求。

前項情形，新受託人提出與各個留置物價值相當之擔保者，原受託人就該物之留置權消滅。

## 第 五 章 信託監察人

第 52 條 受益人不特定、尚未存在或其他為保護受益人之利益認有必要時，法院得因利害關係人或檢察官之聲請，選任一人或數人為信託監察人。但信託行為定有信託監察人或其選任方法者，從其所定。

信託監察人得以自己名義，為受益人為有關信託之訴訟上或訴訟外之行為。

受益人得請求信託監察人為前項之行為。

第 53 條 未成年人、受監護或輔助宣告之人及破產人，不得為信託監察人。

第 54 條 信託監察人執行職務，應以善良管理人之注意為之。

第 55 條 信託監察人有數人時，其職務之執行除法院另有指定或信託行為另有訂定外，以過半數決之。但就信託財產之保存行為得單獨為之。

第 56 條 法院因信託監察人之請求，得斟酌其職務之繁簡及信託財產之狀況，就信託財產酌給相當報酬。但信託行為另有訂定者，從其所定。

- 第 57 條 信託監察人有正當事由時，得經指定或選任之人同意或法院之許可辭任。
- 第 58 條 信託監察人怠於執行其職務或有其他重大事由時，指定或選任之人得解任之；法院亦得因利害關係人或檢察官之聲請將其解任。
- 第 59 條 信託監察人辭任或解任時，除信託行為另有訂定外，指定或選任之人得選任新信託監察人；不能或不為選任者，法院亦得因利害關係人或檢察官之聲請選任之。
- 信託監察人拒絕或不能接任時，準用前項規定。
- 第 六 章 信託之監督
- 第 60 條 信託除營業信託及公益信託外，由法院監督。
- 法院得因利害關係人或檢察官之聲請為信託事務之檢查，並選任檢查人及命為其他必要之處分。
- 第 61 條 受託人不遵守法院之命令或妨礙其檢查者，處新台幣一萬元以上十萬元以下罰鍰。
- 第 七 章 信託關係之消滅
- 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。
- 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，應負損害賠償責任。但有不得已之事由者，不在此限。
- 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。
- 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。
- 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。
- 第 67 條 第四十九條及第五十一條之規定，於信託財產因信託關係消滅而移轉於受益人或其他歸屬權利人時，準用之。
- 第 68 條 信託關係消滅時，受託人應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得受益人、信託監察人或其他歸屬權利人之承認。
- 第五十條第二項規定，於前項情形，準用之。
- 第 八 章 公益信託
- 第 69 條 稱公益信託者，謂以慈善、文化、學術、技藝、宗教、祭祀或其他以公共利益為目的之信託。
- 第 70 條 公益信託之設立及其受託人，應經目的事業主管機關之許可。

前項許可之申請，由受託人為之。

第 71 條 法人為增進公共利益，得經決議對外宣言自為委託人及受託人，並邀公眾加入為委託人。

前項信託對公眾宣言前，應經目的事業主管機關許可。

第一項信託關係所生之權利義務，依該法人之決議及宣言內容定之。

第 72 條 公益信託由目的事業主管機關監督。

目的事業主管機關得隨時檢查信託事務及財產狀況；必要時並得命受託人提供相當之擔保或為其他處置。

受託人應每年至少一次定期將信託事務處理情形及財務狀況，送公益信託監察人審核後，報請主管機關核備並公告之。

第 73 條 公益信託成立後發生信託行為當時不能預見之情事時，目的事業主管機關得參酌信託本旨，變更信託條款。

第 74 條 公益信託之受託人非有正當理由，並經目的事業主管機關許可，不得辭任。

第 75 條 公益信託應置信託監察人。

第 76 條 第三十五條第一項第三款、第三十六條第二項、第三項、第四十五條第二項、第四十六條、第五十六條至第五十九條所定法院之權限，於公益信託由目的事業主管機關行之。但第三十六條第二項、第三項、第四十五條第二項及第四十六條所定之權限，目的事業主管機關亦得依職權為之。

第 77 條 公益信託違反設立許可條件、監督命令或為其他有害公益之行為者，目的事業主管機關得撤銷其許可或為其他必要之處置。其無正當理由連續三年不為活動者，亦同。

目的事業主管機關為前項處分前，應通知委託人、信託監察人及受託人於限期內表示意見。但不能通知者，不在此限。

第 78 條 公益信託，因目的事業主管機關撤銷設立之許可而消滅。

第 79 條 公益信託關係消滅，而無信託行為所訂信託財產歸屬權利人時，目的事業主管機關得為類似之目的，使信託關係存續，或使信託財產移轉於有類似目的之公益法人或公益信託。

第 80 條 公益信託關係依第六十二條規定消滅者，受託人應於一個月內，將消滅之事由及年月日，向目的事業主管機關申報。

第 81 條 公益信託關係消滅時，受託人應於依第六十八條第一項規定取得信託監察人承認後十五日內，向目的事業主管機關申報。

第 82 條 公益信託之受託人有左列情事之一者，由目的事業主管機關處新台幣二萬元以上二十萬元以下罰鍰：

- 一、帳簿、財產目錄或收支計算表有不實之記載。
- 二、拒絕、妨礙或規避目的事業主管機關之檢查。
- 三、向目的事業主管機關為不實之申報或隱瞞事實。
- 四、怠於公告或為不實之公告。
- 五、違反目的事業主管機關監督之命令。



第 83 條 未經許可，不得使用公益信託之名稱或使用易於使人誤認為公益信託之文字。

違反前項規定者，由目的事業主管機關處新台幣一萬元以上十萬元以下罰鍰。

第 84 條 公益信託除本章另有規定外，適用第二章至第七章之規定。

第 85 條 公益信託之許可及監督辦法，由目的事業主管機關定之。

第九章 附則

第 86 條 本法自公布日施行。

本法中華民國九十八年十二月十五日修正之條文，自九十八年十一月二十三日施行。

## 二、都市更新條例(民國 110 年 5 月 28 日)

### 第一章 總則

第 1 條 為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，特制定本條例。

第 2 條 本條例所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣（市）為縣（市）政府。

第 3 條 本條例用詞，定義如下：

一、都市更新：指依本條例所定程序，在都市計畫範圍內，實施重建、整建或維護措施。

二、更新地區：指依本條例或都市計畫法規定程序，於都市計畫特定範圍內劃定或變更應進行都市更新之地區。

三、都市更新計畫：指依本條例規定程序，載明更新地區應遵循事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導。

四、都市更新事業：指依本條例規定，在更新單元內實施重建、整建或維護事業。

五、更新單元：指可單獨實施都市更新事業之範圍。

六、實施者：指依本條例規定實施都市更新事業之政府機關（構）、專責法人或機構、都市更新會、都市更新事業機構。

七、權利變換：指更新單元內重建區段之土地所有權人、合法建築物所有權人、他項權利人、實施者或與實施者協議出資之人，提供土地、建築物、他項權利或資金，參與或實施都市更新事業，於都市更新事業計畫實施完成後，按其更新前權利價值比率及提供資金額度，分配更新後土地、建築物或權利金。

第 4 條 都市更新處理方式，分為下列三種：

一、重建：指拆除更新單元內原有建築物，重新建築，住戶安置，改進公共設施，並得變更土地使用性質或使用密度。

- 二、整建：指改建、修建更新單元內建築物或充實其設備，並改進公共設施。
- 三、維護：指加強更新單元內土地使用及建築管理，改進公共設施，以保持其良好狀況。

都市更新事業得以前項二種以上處理方式辦理之。

## 第二章 更新地區之劃定

第 5 條 直轄市、縣（市）主管機關應就都市之發展狀況、居民意願、原有社會、經濟關係、人文特色及整體景觀，進行全面調查及評估，並視實際情況劃定更新地區、訂定或變更都市更新計畫。

第 6 條 有下列各款情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關得優先劃定或變更為更新地區並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、建築物窳陋且非防火構造或鄰棟間隔不足，有妨害公共安全之虞。
- 二、建築物因年代久遠有傾頹或朽壞之虞、建築物排列不良或道路彎曲狹小，足以妨害公共交通或公共安全。
- 三、建築物未符合都市應有之機能。
- 四、建築物未能與重大建設配合。
- 五、具有歷史、文化、藝術、紀念價值，亟須辦理保存維護，或其周邊建築物未能與之配合者。
- 六、居住環境惡劣，足以妨害公共衛生或社會治安。
- 七、經偵檢確定遭受放射性污染之建築物。
- 八、特種工業設施有妨害公共安全之虞。

第 7 條 有下列各款情形之一時，直轄市、縣（市）主管機關應視實際情況，迅行劃定或變更更新地區，並視實際需要訂定或變更都市更新計畫：

- 一、因戰爭、地震、火災、水災、風災或其他重大事變遭受損壞。
- 二、為避免重大災害之發生。
- 三、符合都市危險及老舊建築物加速重建條例第三條第一項第一款、第二款規定之建築物。

前項更新地區之劃定、變更或都市更新計畫之訂定、變更，中央主管機關得指定該管直轄市、縣（市）主管機關限期為之，必要時並得逕為辦理。

第 8 條 有下列各款情形之一時，各級主管機關得視實際需要，劃定或變更策略性更新地區，並訂定或變更都市更新計畫：

- 一、位於鐵路場站、捷運場站或航空站一定範圍內。
- 二、位於都會區水岸、港灣周邊適合高度再開發地區者。
- 三、基於都市防災必要，需整體辦理都市更新者。
- 四、其他配合重大發展建設需要辦理都市更新者。

第 9 條 更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，未涉及都市計畫之擬定或變更者，準用都市計畫法有關細部計畫規定程序辦理；其涉及都市計畫主要計畫或細部計畫之擬定或變更者，依都市計畫法規定程序辦理，主要計畫或細部計畫得一併辦理擬定或變更。

全區採整建或維護方式處理，或依第七條規定劃定或變更之更新地區，其更新地區之劃定或變更及都市更新計畫之訂定或變更，得逕由各級主管機關公告實施之，免依前項規定辦理。

第一項都市更新計畫應表明下列事項，作為擬訂都市更新事業計畫之指導：

- 一、更新地區範圍。
- 二、基本目標與策略。
- 三、實質再發展概要：
  - (一) 土地利用計畫構想。
  - (二) 公共設施改善計畫構想。
  - (三) 交通運輸系統構想。
  - (四) 防災、救災空間構想。

四、其他應表明事項。

依第八條劃定或變更策略性更新地區之都市更新計畫，除前項應表明事項外，並應表明下列事項：

- 一、劃定之必要性與預期效益。
- 二、都市計畫檢討構想。
- 三、財務計畫概要。
- 四、開發實施構想。
- 五、計畫年期及實施進度構想。
- 六、相關單位配合辦理事項。

第 10 條 有第六條或第七條之情形時，土地及合法建築物所有權人得向直轄市、縣(市)主管機關提議劃定更新地區。

直轄市、縣(市)主管機關受理前項提議，應依下列情形分別處理，必要時得通知提議人陳述意見：

- 一、無劃定必要者，附述理由通知原提議者。
- 二、有劃定必要者，依第九條規定程序辦理。

第一項提議應符合要件及應檢附之文件，由當地直轄市、縣(市)主管機關定之。

### 第 三 章 政府主導都市更新

第 11 條 各級主管機關得成立都市更新推動小組，督導、推動都市更新政策及協調政府主導都市更新業務。

第 12 條 經劃定或變更應實施更新之地區，除本條例另有規定外，直轄市、縣(市)主管機關得採下列方式之一，免擬具事業概要，並依第三十二條規定，實施都市更新事業：

- 一、自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。
- 二、同意其他機關(構)自行實施或經公開評選委託都市更新事業機構為實施者實施。

依第七條第一項規定劃定或變更之更新地區，得由直轄市、縣(市)主管機

關合併數相鄰或不相鄰之更新單元後，依前項規定方式實施都市更新事業。依第七條第二項或第八條規定由中央主管機關劃定或變更之更新地區，其都市更新事業之實施，中央主管機關得準用前二項規定辦理。

第 13 條 前條所定公開評選實施者，應由各級主管機關、其他機關（構）擔任主辦機關，公告徵求都市更新事業機構申請，並組成評選會依公平、公正、公開原則審核；其公開評選之公告申請與審核程序、評選會之組織與評審及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

主辦機關依前項公告徵求都市更新事業機構申請前，應於擬實施都市更新事業之地區，舉行說明會。

第 14 條 參與都市更新公開評選之申請人對於申請及審核程序，認有違反本條例及相關法令，致損害其權利或利益者，得於下列期限內，以書面向主辦機關提出異議：

一、對公告徵求都市更新事業機構申請文件規定提出異議者，為自公告之次日起至截止申請日之三分之二；其尾數不足一日者，以一日計。但不得少於十日。

二、對申請及審核之過程、決定或結果提出異議者，為接獲主辦機關通知或公告之次日起三十日；其過程、決定或結果未經通知或公告者，為知悉或可得知悉之次日起三十日。

主辦機關應自收受異議之次日起十五日內為適當之處理，並將處理結果以書面通知異議人。異議處理結果涉及變更或補充公告徵求都市更新事業機構申請文件者，應另行公告，並視需要延長公開評選之申請期限。

申請人對於異議處理結果不服，或主辦機關逾期不為處理者，得於收受異議處理結果或期限屆滿次日起十五日內，以書面向主管機關提出申訴，同時繕具副本連同相關文件送主辦機關。

申請與審核程序之異議及申訴處理規則，由中央主管機關定之。

第 15 條 都市更新公開評選申請及審核程序之爭議申訴，依主辦機關屬中央或地方機關（構），分別由中央或直轄市、縣（市）主管機關設都市更新公開評選申訴審議會（以下簡稱都更評選申訴會）處理。

都更評選申訴會由各級主管機關聘請具有法律或都市更新專門知識之人員擔任，並得由各級主管機關高級人員派兼之；其組成、人數、任期、酬勞、運作及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 16 條 申訴人誤向該管都更評選申訴會以外之機關申訴者，以該機關收受日，視為提起申訴之日。

前項收受申訴書之機關應於收受日之次日起三日內，將申訴書移送於該管都更評選申訴會，並通知申訴人。

都更評選申訴會應於收受申訴書之次日起二個月內完成審議，並將判斷以書面通知申訴人及主辦機關；必要時，得延長一個月。

第 17 條 申訴逾法定期間或不合法定程序者，不予受理。但其情形得予補正者，應定期

間命其補正；屆期不補正者，不予受理。

申訴提出後，申請人得於審議判斷送達前撤回之。申訴經撤回後，不得再提出同一之申訴。

第 18 條 申訴以書面審議為原則。

都更評選申訴會得依職權或申請，通知申訴人、主辦機關到指定場所陳述意見。

都更評選申訴會於審議時，得囑託具專門知識經驗之機關、學校、團體或人員鑑定，並得通知相關人士說明或請主辦機關、申訴人提供相關文件、資料。

都更評選申訴會辦理審議，得先行向申訴人收取審議費、鑑定費及其他必要之費用；其收費標準及繳納方式，由中央主管機關定之。

第 19 條 申請人提出異議或申訴，主辦機關認其異議或申訴有理由者，應自行撤銷、變更原處理結果或暫停公開評選程序之進行。但為應緊急情況或公共利益之必要者，不在此限。

依申請人之申訴，而為前項之處理者，主辦機關應將其結果即時通知該管都更評選申訴會。

第 20 條 申訴審議判斷，視同訴願決定。

審議判斷指明原公開評選程序違反法令者，主辦機關應另為適法之處置，申訴人得向主辦機關請求償付其申請、異議及申訴所支出之必要費用。

第 21 條 都市更新事業依第十二條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施者，得公開徵求提供資金並協助實施都市更新事業，其公開徵求之公告申請、審核、異議、申訴程序及審議判斷，準用第十三條至前條規定。

第 四 章 都市更新事業之實施

第 22 條 經劃定或變更應實施更新之地區，其土地及合法建築物所有權人得就主管機關劃定之更新單元，或依所定更新單元劃定基準自行劃定更新單元，舉辦公聽會，擬具事業概要，連同公聽會紀錄，申請當地直轄市、縣（市）主管機關依第二十九條規定審議核准，自行組織都市更新會實施該地區之都市更新事業，或委託都市更新事業機構為實施者實施之；變更時，亦同。

前項之申請，應經該更新單元範圍內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，並其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意；其同意比率已達第三十七條規定者，得免擬具事業概要，並依第二十七條及第三十二條規定，逕行擬訂都市更新事業計畫辦理。

任何人民或團體得於第一項審議前，以書面載明姓名或名稱及地址，向直轄市、縣（市）主管機關提出意見，由直轄市、縣（市）主管機關參考審議。依第一項規定核准之事業概要，直轄市、縣（市）主管機關應即公告三十日，並通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

第 23 條 未經劃定或變更應實施更新之地區，有第六條第一款至第三款或第六款情形之一者，土地及合法建築物所有權人得按主管機關所定更新單元劃定基準，

自行劃定更新單元，依前條規定，申請實施都市更新事業。

前項主管機關訂定更新單元劃定基準，應依第六條第一款至第三款及第六款之意旨，明訂建築物及地區環境狀況之具體認定方式。

第一項更新單元劃定基準於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行後訂定或修正者，應經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之；其於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前訂定者，應於三年內修正，經該管政府都市計畫委員會審議通過後發布實施之。更新單元劃定基準訂定後，主管機關應定期檢討修正之。

第 24 條 申請實施都市更新事業之人數與土地及建築物所有權比率之計算，不包括下列各款：

- 一、依文化資產保存法所稱之文化資產。
- 二、經協議保留，並經直轄市、縣（市）主管機關核准且登記有案之宗祠、寺廟、教堂。
- 三、經政府代管或依土地法第七十三條之一規定由地政機關列冊管理者。
- 四、經法院囑託查封、假扣押、假處分或破產登記者。
- 五、未完成申報並核發派下全員證明書之祭祀公業土地或建築物。
- 六、未完成申報並驗印現會員或信徒名冊、系統表及土地清冊之神明會土地或建築物。

第 25 條 都市更新事業得以信託方式實施之。其依第二十二條第二項或第三十七條第一項規定計算所有權人人數比率，以委託人人數計算。

第 26 條 都市更新事業機構以依公司法設立之股份有限公司為限。但都市更新事業係以整建或維護方式處理者，不在此限。

第 27 條 逾七人之土地及合法建築物所有權人依第二十二條及第二十三條規定自行實施都市更新事業時，應組織都市更新會，訂定章程載明下列事項，申請當地直轄市、縣（市）主管機關核准：

- 一、都市更新會之名稱及辦公地點。
- 二、實施地區。
- 三、成員資格、幹部法定人數、任期、職責及選任方式等事項。
- 四、有關會務運作事項。
- 五、有關費用分擔、公告及通知方式等事項。
- 六、其他必要事項。

前項都市更新會應為法人；其設立、管理及解散辦法，由中央主管機關定之。

第 28 條 都市更新會得依民法委任具有都市更新專門知識、經驗之機構，統籌辦理都市更新業務。

第 29 條 各級主管機關為審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理實施者與相關權利人有關爭議，應分別遴聘（派）學者、專家、社會公正人士及相關機關（構）代表，以合議制及公開方式辦理之，其中專家學者及民間團體代表不得少於二分之一，任一性別比例不得少於三分之一。

各級主管機關依前項規定辦理審議或處理爭議，必要時，並得委託專業團體或機構協助作技術性之諮商。

第一項審議會之職掌、組成、利益迴避等相關事項之辦法，由中央主管機關定之。

第 30 條 各級主管機關應置專業人員專責辦理都市更新業務，並得設專責法人或機構，經主管機關委託或同意，協助推動都市更新業務或實施都市更新事業。

第 31 條 各級主管機關為推動都市更新相關業務或實施都市更新事業，得設置都市更新基金。

第 32 條 都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。都市更新事業計畫由實施者擬訂，送由當地直轄市、縣（市）主管機關審議通過後核定發布實施；其屬中央主管機關依第七條第二項或第八條規定劃定或變更之更新地區辦理之都市更新事業，得逕送中央主管機關審議通過後核定發布實施。並即公告三十日及通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；變更時，亦同。擬訂或變更都市更新事業計畫期間，應舉辦公聽會，聽取民眾意見。都市更新事業計畫擬訂或變更後，送各級主管機關審議前，應於各該直轄市、縣（市）政府或鄉（鎮、市）公所公開展覽三十日，並舉辦公聽會；實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意者，公開展覽期間得縮短為十五日。

前二項公開展覽、公聽會之日期及地點，應刊登新聞紙或新聞電子報，並於直轄市、縣（市）主管機關電腦網站刊登公告文，並通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人；任何人民或團體得於公開展覽期間內，以書面載明姓名或名稱及地址，向各級主管機關提出意見，由各級主管機關予以參考審議。經各級主管機關審議修正者，免再公開展覽。

依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或採整建、維護方式辦理之更新單元，實施者已取得更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人之同意者，於擬訂或變更都市更新事業計畫時，得免舉辦公開展覽及公聽會，不受前三項規定之限制。

都市更新事業計畫擬訂或變更後，與事業概要內容不同者，免再辦理事業概要之變更。

第 33 條 各級主管機關依前條規定核定發布實施都市更新事業計畫前，除有下列情形之一者外，應舉行聽證；各級主管機關應斟酌聽證紀錄，並說明採納或不採納之理由作成核定：

- 一、於計畫核定前已無爭議。
  - 二、依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。
  - 三、符合第三十四條第二款或第三款之情形。
  - 四、依第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。
- 不服依前項經聽證作成之行政處分者，其行政救濟程序，免除訴願及其先行程序。

第 34 條 都市更新事業計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

- 一、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條規定辦理公聽會及公開展覽：
  - (一) 依第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理，經更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意。
  - (二) 依第四十三條第一項本文以權利變換方式實施，無第六十條之情形，且經更新單元內全體私有土地及私有合法建築物所有權人同意。
  - (三) 依第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。
- 二、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條規定舉辦公聽會、公開展覽及審議：
  - (一) 第三十六條第一項第二款實施者之變更，於依第三十七條規定徵求同意，並經原實施者與新實施者辦理公證。
  - (二) 第三十六條第一項第十二款至第十五款、第十八款、第二十款及第二十一款所定事項之變更，經更新單元內全體土地及合法建築物所有權人同意。但第十三款之變更以不減損其他受拆遷安置戶之權益為限。
- 三、第三十六條第一項第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之都市更新事業計畫者，或第三十六條第二項應敘明事項之變更，免依第三十二條規定舉辦公聽會、公開展覽及依第三十七條規定徵求同意。

第 35 條 都市更新事業計畫之擬訂或變更，涉及都市計畫之主要計畫變更者，應於依法變更主要計畫後，依第三十二條規定辦理；其僅涉及主要計畫局部性之修正，不違背其原規劃意旨者，或僅涉及細部計畫之擬定、變更者，都市更新事業計畫得先行依第三十二條規定程序發布實施，據以推動更新工作，相關都市計畫再配合辦理擬定或變更。

第 36 條 都市更新事業計畫應視其實際情形，表明下列事項：

- 一、計畫地區範圍。
- 二、實施者。
- 三、現況分析。



- 四、計畫目標。
  - 五、與都市計畫之關係。
  - 六、處理方式及其區段劃分。
  - 七、區內公共設施興修或改善計畫，含配置之設計圖說。
  - 八、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之標準及設計圖說。
  - 九、重建區段之土地使用計畫，含建築物配置及設計圖說。
  - 十、都市設計或景觀計畫。
  - 十一、文化資產、都市計畫表明應予保存或有保存價值建築之保存或維護計畫。
  - 十二、實施方式及有關費用分擔。
  - 十三、拆遷安置計畫。
  - 十四、財務計畫。
  - 十五、實施進度。
  - 十六、效益評估。
  - 十七、申請獎勵項目及額度。
  - 十八、權利變換之分配及選配原則。其原所有權人分配之比率可確定者，其分配比率。
  - 十九、公有財產之處理方式及更新後之分配使用原則。
  - 二十、實施風險控管方案。
  - 二十一、維護管理及保固事項。
  - 二十二、相關單位配合辦理事項。
  - 二十三、其他應加表明之事項。
- 實施者為都市更新事業機構，其都市更新事業計畫報核當時之資本總額或實收資本額、負責人、營業項目及實績等，應於前項第二款敘明之。
- 都市更新事業計畫以重建方式處理者，第一項第二十款實施風險控管方案依下列方式之一辦理：
- 一、不動產開發信託。
  - 二、資金信託。
  - 三、續建機制。
  - 四、同業連帶擔保。
  - 五、商業團體辦理連帶保證協定。
  - 六、其他經主管機關同意或審議通過之方式。

- 第 37 條 實施者擬訂或變更都市更新事業計畫報核時，應經一定比率之私有土地與私有合法建築物所有權人數及所有權面積之同意；其同意比率依下列規定計算。但私有土地及私有合法建築物所有權面積均超過十分之九同意者，其所有權人數不予計算：
- 一、依第十二條規定經公開評選委託都市更新事業機構辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土

地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。但公有土地面積超過更新單元面積二分之一者，免取得私有土地及私有合法建築物之同意。實施者應保障私有土地及私有合法建築物所有權人權利變換後之權利價值，不得低於都市更新相關法規之規定。

二、依第二十二條規定辦理者：

(一) 依第七條規定劃定或變更之更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過二分之一，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過二分之一之同意。

(二) 其餘更新地區，應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過四分之三，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過四分之三之同意。

三、依第二十三條規定辦理者：應經更新單元內私有土地及私有合法建築物所有權人均超過五分之四，且其所有土地總面積及合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意。

前項人數與土地及建築物所有權比率之計算，準用第二十四條之規定。

都市更新事業以二種以上方式處理時，第一項人數與面積比率，應分別計算之。第二十二條第二項同意比率之計算，亦同。

各級主管機關對第一項同意比率之審核，除有民法第八十八條、第八十九條、第九十二條規定情事或雙方合意撤銷者外，以都市更新事業計畫公開展覽期滿時為準。所有權人對於公開展覽之計畫所載更新後分配之權利價值比率或分配比率低於出具同意書時者，得於公開展覽期滿前，撤銷其同意。

第 38 條 依第七條規定劃定或變更之都市更新地區或依第四條第一項第二款、第三款方式處理者，其共有土地或同一建築基地上有數幢或數棟建築物，其中部分建築物辦理重建、整建或維護時，得在不變更其他幢或棟建築物區分所有權人之區分所有權及其基地所有權應有部分之情形下，以辦理重建、整建或維護之各該幢或棟建築物所有權人人數、所有權及其基地所有權應有部分為計算基礎，分別計算其同意之比率。

第 39 條 依第二十二條第二項或第三十七條第一項規定計算之同意比率，除有因繼承、強制執行、徵收或法院之判決於登記前取得所有權之情形，於申請或報核時能提出證明文件者，得以該證明文件記載者為準外，應以土地登記簿、建物登記簿、合法建物證明或經直轄市、縣(市)主管機關核發之證明文件記載者為準。

前項登記簿登記、證明文件記載為共同共有者，或尚未辦理繼承登記，於分割遺產前為繼承人共同共有者，應以同意之共同共有人數為其同意人數，並以其占該共同共有全體人數之比率，乘以該共同共有部分面積所得之面積為其同意面積計算之。

第 40 條 主管機關審議時，知悉更新單元內土地及合法建築物所有權有持分人數異常增加之情形，應依職權調查相關事實及證據，並將結果依第二十九條辦理審

議或處理爭議。

第 41 條 實施者為擬訂都市更新事業計畫，得派員進入更新地區範圍內之公私有土地或建築物實施調查或測量；其進入土地或建築物，應先通知其所有權人、管理人或使用人。

依前項辦理調查或測量時，應先報請當地直轄市、縣（市）主管機關核准。但主管機關辦理者，不在此限。

依第一項辦理調查或測量時，如必須遷移或除去該土地上之障礙物，應先通知所有權人、管理人或使用人，所有權人、管理人或使用人因而遭受之損失，應予適當之補償；補償金額由雙方協議之，協議不成時，由當地直轄市、縣（市）主管機關核定之。

第 42 條 更新地區劃定或變更後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要，公告禁止更新地區範圍內建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。但不影響都市更新事業之實施者，不在此限。

前項禁止期限，最長不得超過二年。

違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。

第 43 條 都市更新事業計畫範圍內重建區段之土地，以權利變換方式實施之。但由主管機關或其他機關辦理者，得以徵收、區段徵收或市地重劃方式實施之；其他法律另有規定或經全體土地及合法建築物所有權人同意者，得以協議合建或其他方式實施之。

以區段徵收方式實施都市更新事業時，抵價地總面積占徵收總面積之比率，由主管機關考量實際情形定之。

第 44 條 以協議合建方式實施都市更新事業，未能依前條第一項取得全體土地及合法建築物所有權人同意者，得經更新單元範圍內私有土地總面積及私有合法建築物總樓地板面積均超過五分之四之同意，就達成合建協議部分，以協議合建方式實施之。對於不願參與協議合建之土地及合法建築物，以權利變換方式實施之。

前項參與權利變換者，實施者應保障其權利變換後之權利價值不得低於都市更新相關法規之規定。

第 45 條 都市更新事業計畫經各級主管機關核定發布實施後，範圍內應行整建或維護之建築物，實施者應依實施進度辦理，所需費用所有權人或管理人應交予實施者。

前項費用，經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命所有權人或管理人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付實施費用之範圍內發給之。

第一項整建或維護建築物需申請建築執照者，得以實施者名義為之，並免檢附土地權利證明文件。

第 46 條 公有土地及建築物，除另有合理之利用計畫，確無法併同實施都市更新事業者外，於舉辦都市更新事業時，應一律參加都市更新，並依都市更新事業計畫處理之，不受土地法第二十五條、國有財產法第七條、第二十八條、第五十三條、第六十六條、預算法第二十五條、第二十六條、第八十六條及地方政府公產管理法令相關規定之限制。

公有土地及建築物為公用財產而須變更為非公用財產者，應配合當地都市更新事業計畫，由各該級政府之非公用財產管理機關逕行變更為非公用財產，統籌處理，不適用國有財產法第三十三條至第三十五條及地方政府公產管理法令之相關規定。

前二項公有財產依下列方式處理：

- 一、自行辦理、委託其他機關（構）、都市更新事業機構辦理或信託予信託機構辦理更新。
- 二、由直轄市、縣（市）政府或其他機關以徵收、區段徵收方式實施都市更新事業時，應辦理撥用或撥供使用。
- 三、以權利變換方式實施都市更新事業時，除按應有之權利價值選擇參與分配土地、建築物、權利金或領取補償金外，並得讓售實施者。
- 四、以協議合建方式實施都市更新事業時，得主張以權利變換方式參與分配或以標售、專案讓售予實施者；其採標售方式時，除原有法定優先承購者外，實施者得以同樣條件優先承購。
- 五、以設定地上權方式參與或實施。
- 六、其他法律規定之方式。

經劃定或變更應實施更新之地區於本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行後擬訂報核之都市更新事業計畫，其範圍內之公有土地面積或比率達一定規模以上者，除有特殊原因者外，應依第十二條第一項規定方式之一辦理。其一定規模及特殊原因，由各級主管機關定之。

公有財產依第三項第一款規定委託都市更新事業機構辦理更新時，除本條例另有規定外，其徵求都市更新事業機構之公告申請、審核、異議、申訴程序及審議判斷，準用第十三條至第二十條規定。

公有土地上之舊違章建築戶，如經協議納入都市更新事業計畫處理，並給付管理機關使用補償金等相關費用後，管理機關得與該舊違章建築戶達成訴訟上之和解。

第 47 條 各級主管機關、其他機關（構）或鄉（鎮、市）公所因自行實施或擔任主辦機關經公開評選都市更新事業機構實施都市更新事業取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條、國有財產法第二十八條、第五十三條及各級政府財產管理規則相關規定之限制。

直轄市、縣（市）主管機關或鄉（鎮、市）公所因參與都市更新事業或推動都市更新辦理都市計畫變更取得之土地、建築物或權利，其處分或收益，不受土地法第二十五條及地方政府財產管理規則相關規定之限制。

## 第五章 權利變換

第 48 條 以權利變換方式實施都市更新時，實施者應於都市更新事業計畫核定發布實施後，擬具權利變換計畫，依第三十二條及第三十三條規定程序辦理；變更時，亦同。但必要時，權利變換計畫之擬訂報核，得與都市更新事業計畫一併辦理。

實施者為擬訂或變更權利變換計畫，須進入權利變換範圍內公、私有土地或建築物實施調查或測量時，準用第四十一條規定辦理。

權利變換計畫應表明之事項及權利變換實施辦法，由中央主管機關定之。

第 49 條 權利變換計畫之變更，得採下列簡化作業程序辦理：

一、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條及第三十三條規定辦理公聽會、公開展覽、聽證及審議：

(一) 計畫內容有誤寫、誤算或其他類此之顯然錯誤之更正。

(二) 參與分配人或實施者，其分配單元或停車位變動，經變動雙方同意。

(三) 依第二十五條規定辦理時之信託登記。

(四) 權利變換期間辦理土地及建築物之移轉、分割、設定負擔及抵押權、典權、限制登記之塗銷。

(五) 依地政機關地籍測量或建築物測量結果釐正圖冊。

(六) 第三十六條第一項第二款所定實施者之變更，經原實施者與新實施者辦理公證。

二、有下列情形之一而辦理變更者，免依第三十二條及第三十三條規定辦理公聽會、公開展覽及聽證：

(一) 原參與分配人表明不願繼續參與分配，或原不願意參與分配者表明參與分配，經各級主管機關認定不影響其他權利人之權益。

(二) 第三十六條第一項第七款至第十款所定事項之變更，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。

(三) 有第一款各目情形所定事項之變更而涉及其他計畫內容變動，經各級主管機關認定不影響原核定之權利變換計畫。

第 50 條 權利變換前各宗土地、更新後土地、建築物及權利變換範圍內其他土地於評價基準日之權利價值，由實施者委任三家以上專業估價者查估後評定之。

前項估價者由實施者與土地所有權人共同指定；無法共同指定時，由實施者指定一家，其餘二家由實施者自各級主管機關建議名單中，以公開、隨機方式選任之。

各級主管機關審議權利變換計畫認有必要時，得就實施者所提估價報告書委任其他專業估價者或專業團體提複核意見，送各級主管機關參考審議。

第二項之名單，由各級主管機關會商相關職業團體建議之。

第 51 條 實施權利變換時，權利變換範圍內供公共使用之道路、溝渠、兒童遊樂場、鄰里公園、廣場、綠地、停車場等七項用地，除以各該原有公共設施用地、未登記地及得無償撥用取得之公有道路、溝渠、河川等公有土地抵充外，其不

足土地與工程費用、權利變換費用、貸款利息、稅捐、管理費用及都市更新事業計畫載明之都市計畫變更負擔、申請各項建築容積獎勵及容積移轉所支付之費用由實施者先行墊付，於經各級主管機關核定後，由權利變換範圍內之土地所有權人按其權利價值比率、都市計畫規定與其相對投入及受益情形，計算共同負擔，並以權利變換後應分配之土地及建築物折價抵付予實施者；其應分配之土地及建築物因折價抵付致未達最小分配面積單元時，得改以現金繳納。

前項權利變換範圍內，土地所有權人應共同負擔之比率，由各級主管機關考量實際情形定之。

權利變換範圍內未列為第一項共同負擔之公共設施，於土地及建築物分配時，除原有土地所有權人提出申請分配者外，以原公有土地應分配部分，優先指配；其仍有不足時，以折價抵付共同負擔之土地及建築物指配之。但公有土地及建築物管理機關（構）或實施者得要求該公共設施管理機構負擔所需經費。

第一項最小分配面積單元基準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第一項後段得以現金繳納之金額，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付共同負擔費用之範圍內發給之。

第 52 條 權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比率，分配與原土地所有權人。但其不願參與分配或應分配之土地及建築物未達最小分配面積單元，無法分配者，得以現金補償之。

依前項規定分配結果，實際分配之土地及建築物面積多於應分配之面積者，應繳納差額價金；實際分配之土地及建築物少於應分配之面積者，應發給差額價金。

第一項規定現金補償於發放或提存後，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理所有權移轉登記。

依第一項補償之現金及第二項規定應發給之差額價金，經各級主管機關核定後，應定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存之。

第二項應繳納之差額價金，土地所有權人應交予實施者。經實施者催告仍不繳納者，由實施者報請該管主管機關以書面行政處分命土地所有權人依限繳納；屆期未繳納者，由該管主管機關移送法務部行政執行署所屬行政執行分署強制執行。其執行所得之金額，由該管主管機關於實施者支付差額價金之範圍內發給之。

應繳納差額價金而未繳納者，其獲配之土地及建築物不得移轉或設定負擔；違反者，其移轉或設定負擔無效。但因繼承而辦理移轉者，不在此限。

- 第 53 條 權利變換計畫書核定發布實施後二個月內，土地所有權人對其權利價值有異議時，應以書面敘明理由，向各級主管機關提出，各級主管機關應於受理異議後三個月內審議核復。但因情形特殊，經各級主管機關認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，得延長審議核復期限三個月。
- 當事人對審議核復結果不服者，得依法提請行政救濟。
- 前項異議處理或行政救濟期間，實施者非經主管機關核准，不得停止都市更新事業之進行。
- 第一項異議處理或行政救濟結果與原評定價值有差額部分，由當事人以現金相互找補。
- 第一項審議核復期限，應扣除各級主管機關委託專業團體或機構協助作技術性諮商及實施者委託專業團體或機構重新查估權利價值之時間。
- 第 54 條 實施權利變換地區，直轄市、縣（市）主管機關得於權利變換計畫書核定後，公告禁止下列事項。但不影響權利變換之實施者，不在此限：
- 一、土地及建築物之移轉、分割或設定負擔。
  - 二、建築物之改建、增建或新建及採取土石或變更地形。
- 前項禁止期限，最長不得超過二年。
- 違反第一項規定者，當地直轄市、縣（市）主管機關得限期命令其拆除、改建、停止使用或恢復原狀。
- 第 55 條 依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及其他項權利證明文件。
- 都市更新事業依第十二條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施，並經公開徵求提供資金及協助實施都市更新事業者，且於都市更新事業計畫載明權責分工及協助實施內容，於依前項規定申請建築執照時，得以該資金提供者與實施者名義共同為之，並免檢附前項權利證明文件。
- 權利變換範圍內土地改良物未拆除或遷移完竣前，不得辦理更新後土地及建築物銷售。
- 第 56 條 權利變換後，原土地所有權人應分配之土地及建築物，自分配結果確定之日起，視為原有。
- 第 57 條 權利變換範圍內應行拆除或遷移之土地改良物，由實施者依主管機關公告之權利變換計畫通知其所有權人、管理人或使用人，限期三十日內自行拆除或遷移；屆期不拆除或遷移者，依下列順序辦理：
- 一、由實施者予以代為之。
  - 二、由實施者請求當地直轄市、縣（市）主管機關代為之。
- 實施者依前項第一款規定代為拆除或遷移前，應就拆除或遷移之期日、方式、安置或其他拆遷相關事項，本於真誠磋商精神予以協調，並訂定期限辦理拆除或遷移；協調不成者，由實施者依前項第二款規定請求直轄市、縣（市）主管機關代為之；直轄市、縣（市）主管機關受理前項第二款之請求後應再

行協調，再行協調不成者，直轄市、縣（市）主管機關應訂定期限辦理拆除或遷移。但由直轄市、縣（市）主管機關自行實施者，得於協調不成時逕為訂定期限辦理拆除或遷移，不適用再行協調之規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物，經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足之建築物而有明顯危害公共安全者，得準用建築法第八十一條規定之程序辦理強制拆除，不適用第一項後段及前項規定。

第一項應拆除或遷移之土地改良物為政府代管、扣押、法院強制執行或行政執行者，實施者應於拆除或遷移前，通知代管機關、扣押機關、執行法院或行政執行機關為必要之處理。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，應補償其價值或建築物之殘餘價值，其補償金額由實施者委託專業估價者查估後評定之，實施者應於權利變換計畫核定發布後定期通知應受補償人領取；逾期不領取者，依法提存。應受補償人對補償金額有異議時，準用第五十三條規定辦理。

第一項因權利變換而拆除或遷移之土地改良物，除由所有權人、管理人或使用人自行拆除或遷移者外，其拆除或遷移費用在應領補償金額內扣回。

實施者依第一項第二款規定所提出之申請，及直轄市、縣（市）主管機關依第二項規定辦理協調及拆除或遷移土地改良物，其申請條件、應備文件、協調、評估方式、拆除或遷移土地改良物作業事項及其他應遵行事項之自治法規，由直轄市、縣（市）主管機關定之。

第 58 條 權利變換範圍內出租之土地及建築物，因權利變換而不能達到原租賃之目的者，租賃契約終止，承租人並得依下列規定向出租人請求補償。但契約另有約定者，從其約定：

一、出租土地係供為建築房屋者，承租人得向出租人請求相當一年租金之補償，所餘租期未滿一年者，得請求相當所餘租期租金之補償。

二、前款以外之出租土地或建築物，承租人得向出租人請求相當二個月租金之補償。

權利變換範圍內出租之土地訂有耕地三七五租約者，應由承租人選擇依第六十條或耕地三七五減租條例第十七條規定辦理，不適用前項之規定。

第 59 條 權利變換範圍內設定不動產役權之土地或建築物，該不動產役權消滅。

前項不動產役權之設定為有償者，不動產役權人得向土地或建築物所有權人請求相當補償；補償金額如發生爭議時，準用第五十三條規定辦理。

第 60 條 權利變換範圍內合法建築物及設定地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約之土地，由土地所有權人及合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約之承租人於實施者擬訂權利變換計畫前，自行協議處理。

前項協議不成，或土地所有權人不願或不能參與分配時，由實施者估定合法建築物所有權之權利價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值，



於土地所有權人應分配之土地及建築物權利或現金補償範圍內，按合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值占原土地價值比率，分配或補償予各該合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人，納入權利變換計畫內。其原有之合法建築物所有權、地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約消滅或終止。

土地所有權人、合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人對前項實施者估定之合法建築物所有權之價值及地上權、永佃權、農育權或耕地三七五租約價值有異議時，準用第五十三條規定辦理。

第二項之分配，視為土地所有權人獲配土地後無償移轉；其土地增值稅準用第六十七條第一項第四款規定減徵並准予記存，由合法建築物所有權人、地上權人、永佃權人、農育權人或耕地三七五租約承租人於權利變換後再移轉時，一併繳納之。

第 61 條 權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權、典權或限制登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物；其為合併分配者，抵押權、典權或限制登記之登載，應以權利變換前各宗土地或各幢(棟)建築物之權利價值，計算其權利價值。土地及建築物依第五十二條第三項及第五十七條第五項規定辦理補償時，其設有抵押權、典權或限制登記者，由實施者在不超过原土地或建築物所有權人應得補償之數額內，代為清償、回贖或提存後，消滅或終止，並由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理塗銷登記。

第 62 條 權利變換範圍內占有他人土地之舊違章建築戶處理事宜，由實施者提出處理方案，納入權利變換計畫內一併報核；有異議時，準用第五十三條規定辦理。

第 63 條 權利變換範圍內，經權利變換分配之土地及建築物，實施者應以書面分別通知受配人，限期辦理接管；逾期不接管者，自限期屆滿之翌日起，視為已接管。

第 64 條 經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關辦理權利變更或塗銷登記，換發權利書狀；未於規定期限內換領者，其原權利書狀由該管登記機關公告註銷。

前項建築物辦理所有權第一次登記公告受有都市更新異議時，登記機關於公告期滿應移送囑託機關處理，囑託機關依本條例相關規定處理後，通知登記機關依處理結果辦理登記，免再依土地法第五十九條第二項辦理。

實施權利變換時，其土地及建築物權利已辦理土地登記者，應以各該權利之登記名義人參與權利變換計畫，其獲有分配者，並以該登記名義人之名義辦理囑託登記。

## 第六章 獎助

第 65 條 都市更新事業計畫範圍內之建築基地，得視都市更新事業需要，給予適度之

建築容積獎勵；獎勵後之建築容積，不得超過各該建築基地一點五倍之基準容積，且不得超過都市計畫法第八十五條所定施行細則之規定。

有下列各款情形之一者，其獎勵後之建築容積得依下列規定擇優辦理，不受前項後段規定之限制：

- 一、實施容積管制前已興建完成之合法建築物，其原建築容積高於基準容積：不得超過各該建築基地零點三倍之基準容積再加其原建築容積，或各該建築基地一點二倍之原建築容積。
- 二、前款合法建築物經直轄市、縣（市）主管機關認定屬高氯離子鋼筋混凝土或耐震能力不足而有明顯危害公共安全：不得超過各該建築基地一點三倍之原建築容積。
- 三、各級主管機關依第八條劃定或變更策略性更新地區，屬依第十二條第一項規定方式辦理，且更新單元面積達一萬平方公尺以上：不得超過各該建築基地二倍之基準容積或各該建築基地零點五倍之基準容積再加其原建築容積。

符合前項第二款情形之建築物，得依該款獎勵後之建築容積上限額度建築，且不得再申請第五項所定辦法、自治法規及其他法令規定之建築容積獎勵項目。

依第七條、第八條規定劃定或變更之更新地區，於實施都市更新事業時，其建築物高度及建蔽率得酌予放寬；其標準，由直轄市、縣（市）主管機關定之。但建蔽率之放寬以住宅區之基地為限，且不得超過原建蔽率。

第一項、第二項第一款及第三款建築容積獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之；直轄市、縣（市）主管機關基於都市發展特性之需要，得以自治法規另訂獎勵之項目、計算方式、額度、申請條件及其他應遵行事項。

依前項直轄市、縣（市）自治法規給予之建築容積獎勵，不得超過各該建築基地零點二倍之基準容積。但依第二項第三款規定辦理者，不得超過各該建築基地零點四倍之基準容積。

各級主管機關依第五項規定訂定辦法或自治法規有關獎勵之項目，應考量對都市環境之貢獻、公共設施服務水準之影響、文化資產保存維護之貢獻、新技術之應用及有助於都市更新事業之實施等因素。

第二項第二款及第五十七條第三項耐震能力不足建築物而有明顯危害公共安全之認定方式、程序、基準及其他相關事項之辦法，由中央主管機關定之。都市更新事業計畫於本條例中華民國一百零八年一月三十日修正施行前擬訂報核者，得適用修正前之規定。

第 66 條 更新地區範圍內公共設施保留地、依法或都市計畫表明應予保存、直轄市、縣（市）主管機關認定有保存價值及依第二十九條規定審議保留之建築所坐落之土地或街區，或其他為促進更有效利用之土地，其建築容積得一部或全部轉移至其他建築基地建築使用，並準用依都市計畫法第八十三條之一第二項

所定辦法有關可移出容積訂定方式、可移入容積地區範圍、接受基地可移入容積上限、換算公式、移轉方式及作業方法等規定辦理。

前項建築容積經全部轉移至其他建築基地建築使用者，其原為私有之土地應登記為公有。

第 67 條 更新單元內之土地及建築物，依下列規定減免稅捐：

一、更新期間土地無法使用者，免徵地價稅；其仍可繼續使用者，減半徵收。但未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形者，依法課徵之。

二、更新後地價稅及房屋稅減半徵收二年。

三、重建區段範圍內更新前合法建築物所有權人取得更新後建築物，於前款房屋稅減半徵收二年期間內未移轉，且經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得延長其房屋稅減半徵收期間至喪失所有權止，但以十年為限。本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前，前款房屋稅減半徵收二年期間已屆滿者，不適用之。

四、依權利變換取得之土地及建築物，於更新後第一次移轉時，減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

五、不願參加權利變換而領取現金補償者，減徵土地增值稅百分之四十。

六、實施權利變換應分配之土地未達最小分配面積單元，而改領現金者，免徵土地增值稅。

七、實施權利變換，以土地及建築物抵付權利變換負擔者，免徵土地增值稅及契稅。

八、原所有權人與實施者間因協議合建辦理產權移轉時，經直轄市、縣（市）主管機關視地區發展趨勢及財政狀況同意者，得減徵土地增值稅及契稅百分之四十。

前項第三款及第八款實施年限，自本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行之日起算五年；其年限屆期前半年，行政院得視情況延長之，並以一次為限。

都市更新事業計畫於前項實施期限屆滿之日前已報核或已核定尚未完成更新，於都市更新事業計畫核定之日起二年內或於權利變換計畫核定之日起一年內申請建造執照，且依建築期限完工者，其更新單元內之土地及建築物，準用第一項第三款及第八款規定。

第 68 條 以更新地區內之土地為信託財產，訂定以委託人為受益人之信託契約者，不課徵贈與稅。

前項信託土地，因信託關係而於委託人與受託人間移轉所有權者，不課徵土地增值稅。

第 69 條 以更新地區內之土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。

前項土地應與委託人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地

價總額，依土地稅法第十六條規定稅率課徵地價稅，分別就各該土地地價占地價總額之比率，計算其應納之地價稅。但信託利益之受益人為非委託人且符合下列各款規定者，前項土地應與受益人在同一直轄市或縣（市）轄區內所有之土地合併計算地價總額：

- 一、受益人已確定並享有全部信託利益。
- 二、委託人未保留變更受益人之權利。

第 70 條 實施者為股份有限公司組織之都市更新事業機構，投資於經主管機關劃定或變更為應實施都市更新地區之都市更新事業支出，得於支出總額百分之二十範圍內，抵減其都市更新事業計畫完成年度應納營利事業所得稅額，當年度不足抵減時，得在以後四年度抵減之。

都市更新事業依第十二條規定由主管機關或經同意之其他機關（構）自行實施，經公開徵求股份有限公司提供資金並協助實施都市更新事業，於都市更新事業計畫或權利變換計畫載明權責分工及協助實施都市更新事業內容者，該公司實施都市更新事業之支出得準用前項投資抵減之規定。

前二項投資抵減，其每一年度得抵減總額，以不超過該公司當年度應納營利事業所得稅額百分之五十為限。但最後年度抵減金額，不在此限。

第一項及第二項投資抵減之適用範圍，由財政部會商內政部定之。

第 71 條 實施者為新設立公司，並以經營都市更新事業為業者，得公開招募股份；其發起人應包括不動產投資開發專業公司及都市更新事業計畫內土地、合法建築物所有權人及地上權人，且持有股份總數不得低於該新設立公司股份總數之百分之三十，並應報經中央主管機關核定。其屬公開招募新設立公司者，應檢具各級主管機關已核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。

前項公司之設立，應由都市更新事業計畫內土地、合法建築物之所有權人及地上權人，優先參與該公司之發起。

實施者為經營不動產投資開發之上市公司，為籌措都市更新事業計畫之財源，得發行指定用途之公司債，不受公司法第二百四十七條之限制。

前項經營不動產投資開發之上市公司於發行指定用途之公司債時，應檢具各級主管機關核定都市更新事業計畫之證明文件，向證券管理機關申報生效後，始得為之。

第 72 條 金融機構為提供參與都市更新之土地及合法建築物所有權人、實施者或不動產投資開發專業公司籌措經主管機關核定發布實施之都市更新事業計畫所需資金而辦理之放款，得不受銀行法第七十二條之二之限制。

金融主管機關於必要時，得規定金融機構辦理前項放款之最高額度。

第 73 條 因實施都市更新事業而興修之重要公共設施，除本條例另有規定外，實施者得要求該公共設施之管理者負擔該公共設施興修所需費用之全部或一部；其費用負擔應於都市更新事業計畫中訂定。

更新地區範圍外必要之關聯性公共設施，各該主管機關應配合更新進度，優

先興建，並實施管理。

## 第七章 監督及管理

第 74 條 實施者依第二十二條或第二十三條規定實施都市更新事業，應依核准之事業概要所表明之實施進度擬訂都市更新事業計畫報核；逾期未報核者，核准之事業概要失其效力，直轄市、縣（市）主管機關應通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。因故未能於前項期限內擬訂都市更新事業計畫報核者，得敘明理由申請展期；展期之期間每次不得超過六個月，並以二次為限。

第 75 條 都市更新事業計畫核定後，直轄市、縣（市）主管機關得視實際需要隨時或定期檢查實施者對該事業計畫之執行情形。

第 76 條 前條之檢查發現有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應限期令其改善或勒令其停止營運並限期清理；必要時，並得派員監管、代管或為其他必要之處理：

一、違反或擅自變更章程、事業計畫或權利變換計畫。

二、業務廢弛。

三、事業及財務有嚴重缺失。

實施者不遵從前項命令時，直轄市、縣（市）主管機關得撤銷其更新核准，並得強制接管；其接管辦法由中央主管機關定之。

第 77 條 依第十二條規定經公開評選委託之實施者，其於都市更新事業計畫核定後，如有不法情事或重大瑕疵而對所有權人或權利關係人之權利顯有不利時，所有權人或權利關係人得向直轄市、縣（市）主管機關請求依第七十五條予以檢查，並由該管主管機關視檢查情形依第七十六條為必要之處理。

第 78 條 實施者應於都市更新事業計畫完成後六個月內，檢具竣工書圖、經會計師簽證之財務報告及更新成果報告，送請當地直轄市、縣（市）主管機關備查。

## 第八章 罰則

第 79 條 實施者違反第五十五條第三項規定者，處新臺幣五十萬元以上五百萬元以下罰鍰，並令其停止銷售；不停止其行為者，得按次處罰至停止為止。

第 80 條 不依第四十二條第三項或第五十四條第三項規定拆除、改建、停止使用或恢復原狀者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。並得停止供水、供電、封閉、強制拆除或採取恢復原狀措施，費用由土地或建築物所有權人、使用人或管理人負擔。

第 81 條 實施者無正當理由拒絕、妨礙或規避第七十五條之檢查者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰，並得按次處罰之。

第 82 條 前三條所定罰鍰，由直轄市、縣（市）主管機關處罰之。

## 第九章 附則

第 83 條 都市更新案申請建築執照之相關法規適用，以擬訂都市更新事業計畫報核日為準，並應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起二年內為之。

前項以權利變換方式實施，且其權利變換計畫與都市更新事業計畫分別報核

者，得自擬訂權利變換計畫經核定之日起一年內為之。

未依前二項規定期限申請者，其相關法規之適用，以申請建築執照日為準。都市更新事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及其執行事項，直轄市、縣（市）政府怠於處理時，實施者得向中央主管機關請求處理，中央主管機關應即邀集有關機關（構）、實施者及相關權利人協商處理，必要時並得由中央主管機關逕行審核處理。

第 84 條 都市更新事業計畫核定發布實施日一年前，或以權利變換方式實施於權利變換計畫核定發布實施日一年前，於都市更新事業計畫範圍內有居住事實，且符合住宅法第四條第二項之經濟、社會弱勢者身分或未達最小分配面積單元者，因其所居住建築物計畫拆除或遷移，致無屋可居住者，除已納入都市更新事業計畫之拆遷安置計畫或權利變換計畫之舊違章建築戶處理方案予以安置者外，於建築物拆除或遷移前，直轄市、縣（市）主管機關應依住宅法規提供社會住宅或租金補貼等協助，或以專案方式辦理，中央主管機關得提供必要之協助。

前項之經濟或社會弱勢身分除依住宅法第四條第二項第一款至第十一款認定者外，直轄市、縣（市）主管機關應審酌更新單元內實際狀況，依住宅法第四條第二項第十二款認定之。

第 85 條 直轄市、縣（市）主管機關應就都市更新涉及之相關法令、融資管道及爭議事項提供諮詢服務或必要協助。對於因無資力無法受到法律適當保護者，應由直轄市、縣（市）主管機關主動協助其依法律扶助法、行政訴訟法、民事訴訟法或其他相關法令規定申（聲）請法律扶助或訴訟救助。

第 86 條 本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已申請尚未經直轄市、縣（市）主管機關核准之事業概要，其同意比率、審議及核准程序應適用修正後之規定。

本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已報核或已核定之都市更新事業計畫，其都市更新事業計畫或權利變換計畫之擬訂、審核及變更，除第三十三條及第四十八條第一項聽證規定外，得適用修正前之規定。

前項權利變換計畫之擬訂，應自擬訂都市更新事業計畫經核定之日起五年內報核。但本條例中華民國一百零七年十二月二十八日修正之條文施行前已核定之都市更新事業計畫，其權利變換計畫之擬訂，應自本條例一百零七年十二月二十八日修正之條文施行日起五年內報核。

未依前項規定期限報核者，其權利變換計畫之擬訂、審核及變更適用修正後之規定。

第 87 條 本條例施行細則，由中央主管機關定之。

第 88 條 本條例自公布日施行。

### 三、都市更新條例施行細則（民國 108 年 5 月 15 日）

- 第 1 條 本細則依都市更新條例（以下簡稱本條例）第八十七條規定訂定之。
- 第 2 條 本條例第六條第四款及第八條第四款所定重大建設、重大發展建設，其範圍如下：  
一、經中央目的事業主管機關依法核定或報經行政院核定者。  
二、經各級主管機關認定者。
- 第 3 條 本條例第九條第二項所定公告，由各級主管機關將公告地點及日期刊登政府公報或新聞紙三日，並於各該主管機關設置之專門網頁周知。公告期間不得少於三十日。
- 第 4 條 依本條例第十二條規定由各級主管機關或其他機關（構）委託都市更新事業機構為實施者，或各級主管機關同意其他機關（構）為實施者時，應規定期限令其擬訂都市更新事業計畫報核。  
前項實施者逾期且經催告仍未報核者，各該主管機關或其他機關（構）得另行辦理委託，或由各該主管機關同意其他機關（構）辦理。
- 第 5 條 各級主管機關依本條例第十二條第一項第一款所定經公開評選程序委託都市更新事業機構為實施者，其委託作業，得委任所屬機關辦理。  
前項委託作業，包括公開評選、議約、簽約、履約執行及其他有關事項。
- 第 6 條 主辦機關依本條例第十三條第二項規定舉行說明會時，應說明都市更新事業機構評選資格、條件及民眾權益保障等相關事宜，並聽取民眾意見。  
前項說明會之日期及地點，應通知更新單元範圍內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。
- 第 7 條 更新單元之劃定，應考量原有社會、經濟關係及人文特色之維繫、整體再發展目標之促進、公共設施負擔之公平性及土地權利整合之易行性等因素。
- 第 8 條 依本條例第二十二條第一項、第三十二條第二項或第三項規定舉辦公聽會時，應邀請有關機關、學者專家及當地居民代表及通知更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人參加，並以傳單周知更新單元內門牌戶。  
前項公聽會之通知，其依本條例第二十二條第一項或第三十二條第二項辦理者，應檢附公聽會會議資料及相關資訊；其依本條例第三十二條第三項辦理者，應檢附計畫草案及相關資訊，並得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。  
第一項公聽會之日期及地點，應於十日前刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌；其依本條例第三十二條第二項或第三項辦理者，並應於專屬或專門網頁周知。
- 第 9 條 公聽會程序之進行，應公開以言詞為之。
- 第 10 條 本條例第二十二條第一項所定事業概要，應表明下列事項：  
一、更新單元範圍。

- 二、申請人。
- 三、現況分析。
- 四、與都市計畫之關係。
- 五、處理方式及其區段劃分。
- 六、區內公共設施興修或改善構想。
- 七、重建、整建或維護區段之建築規劃構想。
- 八、預定實施方式。
- 九、財務規劃構想。
- 十、預定實施進度。
- 十一、申請獎勵項目及額度概估。
- 十二、其他事項。

前項第六款、第七款、第十一款及第十二款，視其實際情形，經敘明理由者，得免予表明。

第 11 條 依本條例第二十二條第一項或第二十三條第一項申請核准實施都市更新事業之案件，其土地及合法建築物所有權人應將事業概要連同公聽會紀錄及土地、合法建築物所有權人意見綜整處理表，送由直轄市、縣（市）主管機關依本條例第二十九條第一項組成之組織審議。

第 12 條 土地及合法建築物所有權人或實施者，分別依本條例第二十二條第二項或第三十七條第一項規定取得之同意，應檢附下列證明文件：

一、土地及合法建築物之權利證明文件：

（一）地籍圖謄本或其電子謄本。

（二）土地登記謄本或其電子謄本。

（三）建物登記謄本或其電子謄本，或合法建物證明。

（四）有本條例第三十九條第一項於登記前取得所有權情形之證明文件。

二、私有土地及私有合法建築物所有權人出具之同意書。

前項第一款第一日至第三日謄本及電子謄本，以於事業概要或都市更新事業計畫報核之日所核發者為限。

第一項第一款第三日之合法建物證明，其因災害受損拆除之合法建築物，或更新單元內之合法建築物，經直轄市、縣（市）主管機關同意先行拆除者，直轄市、縣（市）主管機關得核發證明文件證明之。

第一項第一款第四日之證明文件，按其取得所有權之情形，檢附下列證明文件：

一、繼承取得者：載有被繼承人死亡記事之戶籍謄本、全體繼承人之戶籍謄本及其繼承系統表。

二、強制執行取得者：執行法院或行政執行機關發給之權利移轉證書。

三、徵收取得者：直轄市、縣（市）主管機關出具應受領之補償費發給完竣之公文書或其他可資證明之文件。

四、法院判決取得者：判決正本並檢附判決確定證明書或各審級之判決正



本。

前項第一款之繼承系統表，由繼承人依民法有關規定自行訂定，註明如有遺漏或錯誤致他人受損害者，申請人願負法律責任，並簽名。

- 第 13 條 直轄市、縣（市）主管機關受理土地及合法建築物所有權人依本條例第二十二條第一項或第二十三條第一項規定申請核准實施都市更新事業之案件，應自受理收件日起三個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾三個月。

前項申請案件經審查不合規定者，直轄市、縣（市）主管機關應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

第一項審核期限，應扣除申請人依前項補正通知辦理補正之時間。

申請人對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起三十日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。

- 第 14 條 依本條例第二十二條第四項或第三十二條第一項辦理公告時，各級主管機關應將公告日期及地點刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。

- 第 15 條 依本條例第二十二條第四項或第三十二條第一項所為之通知，應連同已核准或核定之事業概要或計畫送達更新單元內土地、合法建築物所有權人、他項權利人、囑託限制登記機關及預告登記請求權人。

前項應送達之資料，得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。

- 第 16 條 各級主管機關辦理審議事業概要、都市更新事業計畫、權利變換計畫及處理實施者與相關權利人有關爭議時，與案情有關之人民或團體代表得列席陳述意見。

- 第 17 條 各級主管機關審議都市更新事業計畫、權利變換計畫、處理實施者與相關權利人有關爭議或審議核復有關異議時，認有委託專業團體或機構協助作技術性諮商之必要者，於徵得實施者同意後，由其負擔技術性諮商之相關費用。

- 第 18 條 實施者應於適當地點提供諮詢服務，並於專屬網頁、政府公報、電子媒體、平面媒體或會議以適當方式充分揭露更新相關資訊。

- 第 19 條 依本條例第三十二條第三項辦理公開展覽時，各級主管機關應將公開展覽日期及地點，刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。

依本條例第三十二條第四項所為公開展覽之通知，應檢附計畫草案及相關資訊，並得以書面製作、光碟片或其他裝置設備儲存。

人民或團體於第一項公開展覽期間內提出書面意見者，以意見書送達或郵戳日期為準。

- 第 20 條 各級主管機關受理實施者依本條例第三十二條第一項或第四十八條第一項規定，申請核定都市更新事業計畫或權利變換計畫之案件，應自受理收件日起六個月內完成審核。但情形特殊者，得延長審核期限一次，最長不得逾六個

月。

前項申請案件經審查不合規定者，各該主管機關應敘明理由駁回其申請；其得補正者，應詳為列舉事由，通知申請人限期補正，屆期未補正或經通知補正仍不符規定者，駁回其申請。

第一項審核期限，應扣除實施者依前項補正通知辦理補正及依各級主管機關審議結果修正計畫之時間。

實施者對於審核結果有異議者，得於接獲通知之翌日起三十日內提請覆議，以一次為限，逾期不予受理。

第 21 條 本條例第三十五條所定都市更新事業計畫之擬訂或變更，僅涉及主要計畫局部性之修正不違背其原規劃意旨者，應符合下列情形：

一、除八公尺以下計畫道路外，其他各項公共設施用地之總面積不減少者。

二、各種土地使用分區之面積不增加，且不影響其原有機能者。

第 22 條 本條例第三十五條所稱據以推動更新工作，指依都市更新事業計畫辦理都市計畫樁測定、地籍分割測量、土地使用分區證明與建築執照核發及其他相關工作；所稱相關都市計畫再配合辦理擬定或變更，指都市計畫應依據已核定發布實施之都市更新事業計畫辦理擬定或變更。

第 23 條 本條例第三十六條第一項第七款至第九款所定圖說，其比例尺不得小於五分之一。

第 24 條 本條例第三十六條第一項第二十二款所稱相關單位配合辦理事項，指相關單位依本條例第七十三條規定配合負擔都市更新單元內之公共設施興修費用、配合興修更新地區範圍外必要之關聯性公共設施及其他事項。

第 25 條 事業概要或都市更新事業計畫申請或報核後，更新單元內之土地及合法建築物所有權人或權利關係人認有所有權持分人數異常增加之情形，致影響事業概要或都市更新事業計畫申請或報核者，得檢具相關事實及證據，請求主管機關依本條例第四十條規定辦理。

第 26 條 實施者依本條例第四十一條第一項、第三項、第四十五條第二項、第五十一條第五項、第五十二條第四項、第五項、第五十七條第一項、第四項及第六十三條規定所為之通知或催告，準用行政程序法除寄存送達、公示送達及囑託送達外之送達規定。

前項之通知或催告未能送達，或其應為送達之處所不明者，報經各級主管機關同意後，刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。

第 27 條 本條例第四十二條第一項或第五十四條第一項所定公告，應將公告地點刊登當地政府公報或新聞紙三日，並張貼於直轄市、縣（市）政府、鄉（鎮、市、區）公所、當地村（里）辦公處之公告牌及各該主管機關設置之專門網頁周知。

第 28 條 本條例第四十二條第三項命令拆除、停止使用或恢復原狀、第四十五條第二項或第五十一條第五項催告或繳納費用、第五十二條第四項領取補償現金或

差額價金、第五項催告或繳納差額價金及第五十四條第三項命令拆除、停止使用或恢復原狀之期限，均以三十日為限。

第 29 條 以信託方式實施之都市更新事業，其計畫範圍內之公有土地及建築物所有權為國有者，應以中華民國為信託之委託人及受益人；為直轄市有、縣（市）有或鄉（鎮、市）有者，應以各該地方自治團體為信託之委託人及受益人。

第 30 條 公有土地及建築物以信託方式辦理更新時，各該管理機關應與信託機構簽訂信託契約。

前項信託契約應載明下列事項：

- 一、委託人、受託人及受益人之名稱及住所。
- 二、信託財產之種類、名稱、數量及權利範圍。
- 三、信託目的。
- 四、信託關係存續期間。
- 五、信託證明文件。
- 六、信託財產之移轉及登記。
- 七、信託財產之經營管理及運用方法。
- 八、信託機構財源籌措方式。
- 九、各項費用之支付方式。
- 十、信託收益之收取方式。
- 十一、信託報酬之支付方式。
- 十二、信託機構之責任。
- 十三、信託事務之查核方式。
- 十四、修繕準備及償還債務準備之提撥。
- 十五、信託契約變更、解除及終止事由。
- 十六、信託關係消滅後信託財產之交付及債務之清償。
- 十七、其他事項。

第 31 條 本條例第六十七條第一項第一款所稱更新期間，指都市更新事業計畫發布實施後，都市更新事業實際施工期間；所定土地無法使用，以重建或整建方式實施更新者為限。

前項更新期間及土地無法使用，由實施者申請直轄市、縣（市）主管機關認定後，轉送主管稅捐稽徵機關依法辦理地價稅之減免。

本條例第六十七條第一項第一款但書所定未依計畫進度完成更新且可歸責於土地所有權人之情形，由直轄市、縣（市）主管機關認定後，送請主管稅捐稽徵機關依法課徵地價稅。

第 32 條 本條例第六十七條第一項第二款所定更新後地價稅之減徵，指直轄市、縣（市）主管機關依前條第二項認定之更新期間截止日之次年起，二年內地價稅之減徵；所定更新後房屋稅之減徵，指直轄市、縣（市）主管機關依前條第二項認定之更新期間截止日之次月起，二年內房屋稅之減徵。

第 33 條 更新單元內之土地及建築物，依本條例第六十七條第一項規定減免稅捐時，

應由實施者列冊，檢同有關證明文件，向主管稅捐稽徵機關申請辦理；減免原因消滅時，亦同。但依本條例第六十七條第一項第三款規定有減免原因消滅之情形，不在此限。

第 34 條 本條例第七十一條第一項所定不動產投資開發專業公司，係指經營下列業務之一之公司：

- 一、都市更新業務。
- 二、住宅及大樓開發租售業務。
- 三、工業廠房開發租售業務。
- 四、特定專用區開發業務。
- 五、投資興建公共建設業務。
- 六、新市鎮或新社區開發業務。
- 七、區段徵收及市地重劃代辦業務。

第 35 條 本條例第七十五條所定之定期檢查，至少每六個月應實施一次，直轄市、縣（市）主管機關得要求實施者提供有關都市更新事業計畫執行情形之詳細報告資料。

第 36 條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第一項規定限期令實施者改善時，應以書面載明下列事項通知實施者：

- 一、缺失之具體事實。
- 二、改善缺失之期限。
- 三、改善後應達到之標準。
- 四、逾期不改善之處理。

直轄市、縣（市）主管機關應審酌所發生缺失對都市更新事業之影響程度及實施者之改善能力，訂定適當之改善期限。

第 37 條 實施者經直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第一項規定限期改善後，屆期未改善或改善無效者，直轄市、縣（市）主管機關應依同條項規定勒令實施者停止營運、限期清理，並以書面載明下列事項通知實施者：

- 一、勒令停止營運之理由。
- 二、停止營運之日期。
- 三、限期清理完成之期限。

直轄市、縣（市）主管機關應審酌都市更新事業之繁雜程度及實施者之清理能力，訂定適當之清理完成期限。

第 38 條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第一項規定派員監管或代管時，得指派適當機關（構）或人員為監管人或代管人，執行監管或代管任務。監管人或代管人為執行前項任務，得遴選人員、報請直轄市、縣（市）主管機關派員或調派其他機關（構）人員，組成監管小組或代管小組。

第 39 條 實施者受直轄市、縣（市）主管機關之監管或代管處分後，對監管人或代管人執行職務所為之處置，應密切配合，對於監管人或代管人所為之有關詢問，有據實答覆之義務。

第 40 條 監管人之任務如下：

- 一、監督及輔導實施者恢復依原核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
- 二、監督及輔導實施者改善業務，並協助恢復正常營運。
- 三、監督及輔導事業及財務嚴重缺失之改善。
- 四、監督實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書之控管。
- 五、監督及輔導都市更新事業之清理。
- 六、其他有關監管事項。

第 41 條 代管人之任務如下：

- 一、代為恢復依原核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業。
- 二、代為改善業務，並恢復正常營運。
- 三、代為改善事業及財務之嚴重缺失。
- 四、代為控管實施者相關資產、權狀、憑證、合約及權利證書。
- 五、代為執行都市更新事業之清理。
- 六、其他有關代管事項。

第 42 條 監管人或代管人得委聘具有專門學識經驗之人員協助處理有關事項。

第 43 條 因執行監管或代管任務所發生之費用，由實施者負擔。

第 44 條 受監管或代管之實施者符合下列情形之一，監管人或代管人得報請直轄市、縣（市）主管機關終止監管或代管：

- 一、已恢復依照原經核定之章程、都市更新事業計畫或權利變換計畫繼續實施都市更新事業者。
- 二、已具體改善業務，並恢復正常營運者。
- 三、已具體改善事業及財務之嚴重缺失，並能維持健全營運者。

第 45 條 直轄市、縣（市）主管機關依本條例第七十六條第二項規定撤銷實施者之更新核准時，應以書面載明下列事項通知實施者及主管稅捐稽徵機關：

- 一、不遵從直轄市、縣（市）主管機關限期改善或停止營運、限期清理命令之具體事實。
- 二、撤銷更新核准之日期。

第 46 條 本條例第七十八條所定都市更新事業計畫完成之期日，依下列方式認定：

- 一、依本條例第四條第一項第二款或第三款以整建或維護方式處理者：驗收完畢或驗收合格之日。
- 二、依本條例第四十三條第一項本文以權利變換方式實施，或依本條例第四十四條第一項規定以部分協議合建、部分權利變換方式實施者：依本條例第六十四條第一項完成登記之日。
- 三、依本條例第四十三條第一項但書後段以協議合建或其他方式實施者：使用執照核發之日。

第 47 條 本條例第七十八條所定竣工書圖，包括下列資料：

- 一、重建區段內建築物竣工平面、立面書圖及照片。
- 二、整建或維護區段內建築物改建、修建、維護或充實設備之竣工平面、立面書圖及照片。
- 三、公共設施興修或改善之竣工書圖及照片。

第 48 條 本條例第七十八條所定更新成果報告，包括下列資料：

- 一、更新前後公共設施興修或改善成果差異分析報告。
- 二、更新前後建築物重建、整建或維護成果差異分析報告。
- 三、原住戶拆遷安置成果報告。
- 四、權利變換有關分配結果清冊。
- 五、後續管理維護之計畫。

第 49 條 本細則自發布日施行。

#### 四、都市計畫容積移轉實施辦法（民國 103 年 8 月 4 日）

第 1 條 本辦法依都市計畫法第八十三條之一第二項規定訂定之。

第 2 條 本辦法所稱主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。

第 3 條 本辦法之適用地區，以實施容積率管制之都市計畫地區為限。

第 4 條 直轄市、縣(市)主管機關為辦理容積移轉，得考量都市發展密度、發展總量、公共設施劃設水準及發展優先次序，訂定審查許可條件，提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後實施之。

前項審查許可條件於本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行後一年內未訂定實施者，直轄市、縣(市)主管機關對於容積移轉申請案件，應逐案就前項考量之因素，詳實擬具審查意見，專案提經該管都市計畫委員會或都市設計審議委員會審議通過後，依本辦法核辦。

第 5 條 本辦法用詞，定義如下：

- 一、容積：指土地可建築之總樓地板面積。
- 二、容積移轉：指一宗土地容積移轉至其他可建築土地供建築使用。
- 三、送出基地：指得將全部或部分容積移轉至其他可建築土地建築使用之土地。
- 四、接受基地：指接受容積移入之土地。
- 五、基準容積：指以都市計畫及其相關法規規定之容積率上限乘土地面積所得之積數。

第 6 條 送出基地以下列各款土地為限：

- 一、都市計畫表明應予保存或經直轄市、縣(市)主管機關認定有保存價值之建築所定著之土地。
- 二、為改善都市環境或景觀，提供作為公共開放空間使用之可建築土地。
- 三、私有都市計畫公共設施保留地。但不包括都市計畫書規定應以區段徵收、

市地重劃或其他方式整體開發取得者。

前項第一款之認定基準及程序，由當地直轄市、縣（市）主管機關定之。

第一項第二款之土地，其坵形應完整，面積不得小於五百平方公尺。但因法令變更致不能建築使用者，或經直轄市、縣（市）政府勘定無法合併建築之小建築基地，不在此限。

第 7 條 送出基地申請移轉容積時，以移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築用地建築使用為限；都市計畫原擬定機關得考量都市整體發展情況，指定移入地區範圍，必要時，並得送請上級都市計畫委員會審定之。

前條第一項第一款送出基地申請移轉容積，其情形特殊者，提經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣(市)之其他主要計畫地區。

第 8 條 接受基地之可移入容積，以不超過該接受基地基準容積之百分之三十為原則。位於整體開發地區、實施都市更新地區、面臨永久性空地或其他都市計畫指定地區範圍內之接受基地，其可移入容積得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之四十。

第 9 條 接受基地移入送出基地之容積，應按申請容積移轉當期各該送出基地及接受基地公告土地現值之比值計算，其計算公式如下：

接受基地移入之容積＝送出基地之土地面積 x (申請容積移轉當期送出基地之公告土地現值 / 申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值) x 接受基地之容積率前項送出基地屬第六條第一項第一款之土地者，其接受基地移入之容積，應扣除送出基地現已建築容積及基準容積之比率。其計算公式如下：  
第六條第一項第一款土地之接受基地移入容積＝接受基地移入之容積 x [1 - (送出基地現已建築之容積 / 送出基地之基準容積)]

第一項送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者，其接受基地移入容積計算公式如下：  
送出基地屬第六條第一項第三款且因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用者之接受基地移入容積＝接受基地移入之容積 x [1 - (送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之補償費用 / 送出基地因國家公益需要設定地上權、徵收地上權或註記供捷運系統穿越使用時之公告土地現值)]

第 9-1 條 接受基地得以折繳代金方式移入容積，其折繳代金之金額，由直轄市、縣(市)主管機關委託三家以上專業估價者查估後評定之；必要時，查估工作得由直轄市、縣(市)主管機關辦理。其所需費用，由接受基地所有權人或公有土地地上權人負擔。

前項代金之用途，應專款專用於取得與接受基地同一主要計畫區之第六條第一項第三款土地為限。

接受基地同一主要計畫區內無第六條第一項第三款土地可供取得者，不得依本條規定申請移入容積。

第 10 條 送出基地除第六條第一項第二款之土地外，得分次移轉容積。

接受基地在不超過第八條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之容積。

第 11 條 接受基地於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，移轉至同一主要計畫地區範圍內之其他可建築土地建築使用，並以一次為限。

第 12 條 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合其他都市計畫土地使用分區管制及建築法規之規定。

第 13 條 送出基地於許可其全部或部分容積移轉前，除第六條第一項第一款土地外，應視其類別及性質，將所有權之全部或部分贈與登記為國有、直轄市有、縣(市)有或鄉(鎮、市)有。

前項贈與登記為公有之土地中，屬第六條第一項第二款之土地，限作無建築行為之公園、綠地、廣場、體育場所及兒童遊樂場等公共空間使用。

第 14 條 直轄市、縣(市)主管機關應就第六條第一項第三款之送出基地進行全面清查，並得會同有關機關(構)依都市計畫分區發展優先次序、未來地方建設時序及公共設施保留地劃設先後，訂定優先移轉次序後，繕造送出基地圖冊，於各該直轄市、縣(市)主管機關及鄉(鎮、市、區)公所公告周知及將公告之日期、地點登載當地報紙，並登載於直轄市、縣(市)政府網站。

前項送出基地圖冊，應表明下列事項：

- 一、公共設施保留地類別、性質及面積。
- 二、送出基地之坐落，包括地段、地號、都市計畫圖上之區位。
- 三、其他應表明事項。

第 15 條 送出基地圖冊公告後，應置於各該直轄市、縣(市)主管機關、鄉(鎮、市、區)公所及各地政事務所，供公眾查閱。

送出基地及接受基地所有權人均得向直轄市、縣(市)主管機關或鄉(鎮、市、區)公所表達移出或移入容積之意願及條件，由各該直轄市、縣(市)主管機關及鄉(鎮、市、區)公所提供各項必要之協調聯繫及諮詢服務。

第 16 條 容積之移轉，應由接受基地所有權人或公有土地地上權人檢具下列文件，向該管直轄市、縣(市)主管機關申請許可：

- 一、申請書。
- 二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
- 三、送出基地所有權人及權利關係人同意書或公有土地管理機關出具之同意文件。
- 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本或其電子謄本。
- 五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本或公有土地管理機關出具之同意文件。
- 六、公有土地設定地上權契約，並載明移入容積應無條件贈與為公有，地上權人不得請求任何補償之規定。
- 七、其他經直轄市、縣(市)主管機關認為必要之文件。



接受基地所有權人或公有土地地上權人依第九條之一規定繳納代金者，免附前項第三款至第五款規定之相關送出基地文件。

接受基地以都市更新權利變換實施重建者，得由實施者提出申請，並得免附第一項第五款規定之接受基地土地所有權狀影本。

第 17 條 直轄市、縣(市)主管機關受理容積移轉申請案件後，應即審查，經審查不合規定者，駁回其申請；其須補正者，應通知其於十五日內補正，屆期未補正或補正不完全者，駁回其申請；符合規定者，除第六條第一項第一款之土地及接受基地所有權人或公有土地地上權人依第九條之一規定繳納代金完成後逕予核定外，應於接受基地所有權人、公有土地地上權人或前條第三項實施者辦畢下列事項後，許可送出基地之容積移轉：

一、取得送出基地所有權。

二、清理送出基地上土地改良物、租賃契約、他項權利及限制登記等法律關係。但送出基地屬第六條第一項第三款者，其因國家公益需要設定之地上權、徵收之地上權或註記供捷運系統穿越使用，不在此限。

三、將送出基地依第十三條規定贈與登記為公有。

前項審查期限扣除限期補正之期日外，不得超過三十日。

第 18 條 第六條第一項第一款之土地，經直轄市、縣(市)主管機關許可容積移轉後，送出基地上之建築物應永久保存，基地上之建築價值喪失或減損，土地所有權人應按原貌修復。

第 19 條 直轄市、縣(市)主管機關於許可容積移轉後，應即更新送出基地圖冊，將相關資料列冊送由主管建築機關實施建築管理及送該管土地登記機關建檔，並開放供民眾查詢。

第 20 條 本辦法中華民國九十三年六月三十日修正施行前，已循都市計畫擬定、變更程序，訂定容積移轉相關規定者，得依其都市計畫規定辦理容積移轉。其計畫規定之執行如有困難者，得依都市計畫擬定、變更程序變更之。

第 21 條 本辦法自發布日施行。

## 五、古蹟土地容積移轉辦法（民國 112 年 1 月 30 日）

第 1 條 本辦法依文化資產保存法第四十一條第一項規定訂定之。

第 2 條 本辦法之主管機關：在中央為內政部；在直轄市為直轄市政府；在縣(市)為縣(市)政府。

第 3 條 實施容積率管制地區內，經指定為古蹟，除以政府機關為管理機關者外，其所定著之土地、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區內土地，因古蹟之指定、古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區之劃定、編定或變更，致其原依法可建築之基準容積受到限制部分，土地所有權人得依本辦法申請移轉至其他地區建築使用。

本辦法所稱基準容積，指以都市計畫、區域計畫或其相關法規規定之容積率

上限乘土地面積所得之積數。

第 4 條 依前條規定申請將原依法可建築之基準容積受到限制部分，移轉至其他地區建築使用之土地（以下簡稱送出基地），其可移出容積依下列規定計算：

一、未經依法劃定、編定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，按其基準容積為準。

二、經依法劃定、編定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區者，以其劃定、編定或變更前之基準容積為準。但劃定或變更為古蹟保存用地、保存區、其他使用用地或分區前，尚未實施容積率管制或屬公共設施用地者，以其毗鄰可建築土地容積率上限之平均數，乘其土地面積所得之乘積為準。

前項第二款之毗鄰土地均非屬可建築土地者，其可移出容積由直轄市、縣（市）主管機關參考鄰近地區發展及土地公告現值評定情況擬定，送該管都市計畫或區域計畫主管機關審定。

第一項可移出容積應扣除非屬古蹟之已建築容積。

第 5 條 送出基地可移出之容積，以移轉至同一都市主要計畫地區或區域計畫地區之同一直轄市、縣（市）內之其他任何一宗可建築土地建築使用為限。但經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）之其他主要計畫地區。

第 6 條 接受送出基地可移出容積之土地（以下簡稱接受基地）於申請建築時，因基地條件之限制，而未能完全使用其獲准移入之容積者，得依本辦法規定，申請移轉至下列另一接受基地建築使用，並以移轉一次為限：

一、與接受基地同一都市主要計畫地區之建築基地。但經內政部都市計畫委員會審議通過後，得移轉至同一直轄市、縣（市）其他主要計畫之建築基地。

二、與接受基地同一區域計畫地區同一直轄市、縣（市）之建築基地。

第 7 條 接受基地之可移入容積，以不超過該土地基準容積之百分之四十為原則。

位於整體開發地區、實施都市更新地區或面臨永久性空地之接受基地，其可移入容積，得酌予增加。但不得超過該接受基地基準容積之百分之五十。

第 8 條 送出基地移出之容積，於換算為接受基地移入之容積時，其計算公式如下：接受基地移入容積＝送出基地移出之容積×（申請容積移轉當期送出基地之毗鄰可建築土地平均公告土地現值／申請容積移轉當期接受基地之公告土地現值）

前項送出基地毗鄰土地非屬可建築土地者，以三筆距離最近之可建築土地公告土地現值平均計算之。

前二項之可建築土地平均公告土地現值較送出基地申請容積移轉當期公告土地現值為低者，以送出基地申請容積移轉當期公告土地現值計算。

第 8 條之 1 接受基地依第六條規定申請移轉至另一接受基地建築使用之容積，其計算公式如下：

另一接受基地移入容積=送出基地移出之容積未能完全使用部分 X (送出基地申請容積移轉至接受基地當期送出基地之毗鄰可建築土地平均公告土地現值 / 送出基地申請容積移轉至接受基地當期另一接受基地之公告土地現值) 另一接受基地於送出基地申請容積移轉至接受基地當時非屬可建築土地，於前項公式中價值計算基準如下：

- 一、毗鄰可建築土地者，以其公告土地現值平均計算。
  - 二、毗鄰非屬可建築土地者，以與另一接受基地使用性質相當且距離最近之三筆可建築土地公告土地現值平均計算。
- 前項可建築土地，不包含都市計畫書規定應辦理區段徵收、市地重劃或其他方式整體開發完成前之土地。

第 9 條 送出基地之可移出容積，得分次移出。

接受基地在不超過第七條規定之可移入容積內，得分次移入不同送出基地之可移出容積。

第 10 條 辦理容積移轉時，應由送出基地所有權人及接受基地所有權人會同檢具下列文件，向該管直轄市、縣(市)主管機關申請許可：

- 一、申請書。
- 二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
- 三、協議書。
- 四、送出基地及接受基地之土地登記簿謄本。
- 五、送出基地及接受基地之土地所有權狀影本。
- 六、古蹟管理維護計畫。但古蹟因故毀損且有修復、再利用之必要者，應檢具古蹟主管機關核准之古蹟修復、再利用計畫。
- 七、送出基地所有權人及權利關係人同意書或其他相關證明文件。
- 八、其他經直轄市、縣(市)主管機關認為必要之文件。

依第六條規定申請移轉至另一接受基地者，由另一接受基地所有權人提出申請，免會同送出基地所有權人，並應檢具下列文件，向該管直轄市、縣(市)主管機關申請許可：

- 一、申請書。
- 二、申請人之身分證明文件影本；其為法人者，其法人登記證明文件影本。
- 三、另一接受基地及接受基地之土地登記簿謄本。
- 四、另一接受基地及接受基地之土地所有權狀影本。
- 五、接受基地所有權人及權利關係人同意書或其他相關證明文件。
- 六、其他經直轄市、縣(市)主管機關認為必要之文件。

第 11 條 直轄市、縣(市)主管機關於許可容積移轉後，應將相關資料送由該管主管建築機關實施建築管理，並送請該管土地登記機關將相關資料建檔及開放供民眾查詢。

前項資料應永久保存。

第 12 條 接受基地於依法申請建築時，除容積率管制事項外，仍應符合土地使用分區

管制及建築法規之規定。

第 13 條 本辦法自發布日施行。

## 六、土地登記規則-第九章（民國 110 年 7 月 13 日）

### 第九章 土地權利信託登記

第 124 條 本規則所稱土地權利信託登記（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。

第 125 條 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。

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。

第 127 條 受託人依信託法第九條第二項取得土地權利，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，應依第一百三十條至第一百三十二條規定辦理。

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。

第 129 條 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。

前項登記，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。未能提出權利書狀時，準用前條第二項規定。

第 130 條 信託登記，除應於登記簿所有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。

前項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。

第 131 條 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。

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，準用第二十四條之一及土地法第七十九條之二規定。

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。

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。

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。

第 133-1 條 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；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。前項信託登記，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。

依前項規定辦理信託登記後，於信託關係消滅、信託內容變更時，不適用第一百二十八條、第一百三十三條規定。

## 七、土地登記規費及其罰鍰計收補充規定（民國 108 年 3 月 14 日）

一、新登記土地辦理所有權第一次登記之登記費，應以該土地依平均地權條例施行細則第二十五條第一項規定補辦規定地價時之申報地價為準計收。

二、申辦區分所有建物第一次登記所附使用執照列有工程造價者，其需就各區分所有建物分別計收規費時，應以工程造價之總價除以使用執照所列建物總面積，所得之單位工程造價，乘以建物勘測面積計算之。

但建物使用執照附表已載有各區分所有建物之面積及造價者，得逕依其所列造價計收登記費。

三、申辦建物所有權第一次登記，如係使用執照上各區分所有建物全部一次申請登記者，依其使用執照所列工程造價之總價計收登記費。至於各區分所有建物應分擔之登記費，由申請人或代理人自行分算，其分算標準得以使用執照所列建物面積或勘測面積計算之。

四、區分所有建物未能依第三點規定全部一次申請登記者，除申請人得檢附全體起造人協議分算之各區分所有建物工程造價分算表依法計收登記費外，仍應依第二點規定計收登記費。

五、土地權利變更登記之登記費核計標準，除法令另有規定外，依下列規定辦理：

（一）所有權移轉登記，以申報地價、稅捐機關核定繳（免）納契稅之價值為準。

（二）典權設定登記，以權利價值、稅捐機關核定之繳（免）納契稅之價值為準。

（三）繼承登記，土地以申報地價；建物以稅捐機關核定繳（免）納遺產稅之價值為準，無核定價值者，依房屋稅核課價值為準。

（四）無核定價值或免申報者，以土地權利變更之日當期申報地價或房屋現值為準；無當期申報地價者，以土地權利變更之日最近一期之申報地價為準。

（五）共有物分割登記，以分割後各自取得部分之申報地價、稅捐機關核定之繳（免）納契稅之價值計收。

（六）經法院拍賣之土地，以權利移轉證明書上之日期當期申報地價為準。但經當事

- 人舉證拍定日非權利移轉證明書上之日期者，以拍定日當期申報地價為準。其拍定價額低於申報地價者，以拍定價額為準。至於法院拍賣之建物，依其向稅捐單位申報之契稅價計收登記費。
- (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。
- 六、申辦土地登記，合於土地法第七十六條第二項、第七十八條及土地登記規則第四十六條規定情形者免納登記費。檢察署辦理罰金執行案件就受刑人遺產執行囑辦繼承登記者，亦同。
- 七、有下列各款情形之一者，免納書狀工本費：
- (一) 因行政機關之行政措施所為之更正、變更或依權責逕為變更申請登記，致需繕發新權利書狀予權利人。
- (二) 原住民申請回復傳統姓名後，換發權利書狀。但第一次換發後申請補發不在此限。
- (三) 無列印任何地籍資料之權利書狀末頁。
- (四) 其他依法令規定免納。
- 八、逾期申請土地權利變更登記者，其罰鍰計算方式如下：
- (一) 法定登記期限之計算：土地權利變更登記之申請登記期限，自登記原因發生之次日起算，並依行政程序法第四十八條規定計算其終止日。
- (二) 可扣除期間之計算：申請人自向稅捐稽徵機關申報應繳稅款之當日起算，至限繳日期止及查欠稅費期間，及行政爭訟期間得視為不可歸責於申請人之期間，予以全數扣除；其他情事除得依有關機關核發文件之收件及發件日期核計外，應由申請人提出具體證明，方予扣除。但如為一般公文書及遺產、贈與稅繳(免)納證明等項文件，申請人未能舉證郵戳日期時，得依其申請，准予扣除郵遞時間四天。
- (三) 罰鍰之起算：逾法定登記期限未超過一個月者，雖屬逾期範圍，仍免予罰鍰，超過一個月者，始計收登記費罰鍰。
- (四) 罰鍰之裁處送達：同一登記案件有數申請人因逾期申請登記而應處罰鍰時，由全體登記申請人共同負擔全部罰鍰，登記機關應對各別行為人分算罰鍰作成裁處書並分別送達。
- (五) 駁回案件重新申請登記其罰鍰之計算：應依前四款規定重新核算，如前次申請已核計罰鍰之款項者應予扣除，且前後數次罰鍰合計不得超過二十倍。
- 九、因逾期繳納與土地登記有關之稅費，其處滯納金罰鍰之期間，非不能歸責於申請人，計收登記費罰鍰時不能扣除。
- 十、登記案件經駁回後十年內重新申請者，已繳之登記費及書狀費准予援用；若係多次被駁回，均在前次駁回後十年內重新申請登記者，其已繳之登記費及書狀費亦准予援用。申請退費，應於最後一次駁回後十年內為之。

## 八、預售屋買賣定型化契約應記載事項部分規定修正規定第七點之一(民國

112年6月19日)

七之一 履約擔保機制

本預售屋應辦理履約擔保，履約擔保依下列方式擇一處理：

不動產開發信託

由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又簽定本契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

價金返還之保證

本預售屋由\_\_ (金融機構)負責承作價金返還保證。

價金返還之保證費用由賣方負擔。

賣方應提供第一項之保證契約影本予買方。

價金信託

本預售屋將價金交付信託，由\_\_ (金融機構)負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。

前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，受託人係受託為賣方而非為買方管理信託財產。但賣方未依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方。

賣方應提供第一項之信託契約影本予買方。

同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之○○公司(同業同級公司)等相互連帶擔保，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向上列公司請求完成本建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

前項同業同級分級之基準，由內政部定之。

賣方應提供連帶擔保之書面影本予買方。

公會辦理連帶保證協定

本預售屋已加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定，賣方未依約定完工或交屋者，買方可持本契約向加入本協定之○○公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之○○公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

賣方應提供加入前項連帶保證協定之書面影本予買方。

九、預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定 (民國 107 年 3 月 12 日)

一、預售屋買賣定型化契約應記載事項 (以下簡稱應記載事項) 第七點之一第一選項，內政部同意之履約保證方式為「不動產開發信託」，其內容係指由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興

建資金應依工程進度專款專用。又簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供上開信託之證明文件或影本予買方。

二、應記載事項第七點之一第二選項「其他替代性履約保證方式」之「同業連帶擔保」部分補充規定如下：

(一)所謂「同業公司」指經濟部之公司登記之營業項目列有「H701010 住宅及大樓開發租售業」者。

(二)所謂「分級依據」指同業公司之市占率，以設立年資、資本額及營業額區分為以下三級：

丙級：設立滿三年，資本額新臺幣一千五百萬元以上二億元以下，營業總額新臺幣三千萬元以上二億元以下。

乙級：設立三年以上，資本額逾新臺幣二億元，未達二十億元；營業總額逾新臺幣二億元，未達二十億元。

甲級：設立六年以上，資本額新臺幣二十億元以上，營業總額新臺幣二十億元以上。

營業總額以最近三年(整年度)「營業人銷售額與稅額申報書(401)」或會計師簽證財務報表銷售額為準，惟土地銷售金額不計入。

(三)提供擔保之同業公司資格條件

1.提供擔保與被擔保業者之公司代表人不得為同一人，且不得具有配偶及一親等直系血親關係。

2.提供擔保之業者，公司章程應有得為同業公司保證之規定。

3.被擔保及提供擔保之業者，必須為該直轄市或縣(市)不動產開發商業同業公會會員。

4.提供擔保者，最近三年內不得有退票及欠稅紀錄。

5.提供擔保者，僅得擔保一個建案至取得使用執照後，始得再擔保其他建案。

6.被擔保業者推出之個案總樓地板面積於二萬平方公尺以下時，應由丙級以上之不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。

7.被擔保者推出之個案總樓地板面積逾二萬平方公尺，未達二十萬平方公尺時，由乙級以上之不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。

8.被擔保者推出之個案總樓地板面積二十萬平方公尺以上時，由甲級不動產開發業擔任其預售屋履約保證之同業連帶擔保公司。

(四)市占率及得提供連帶擔保資格，由不動產開發業者所屬之直轄市、縣(市)不動產開發商業同業公會審核。

## 十、內政部「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」(民國 100 年 6 月 1 日)

100 年 5 月 30 日內授中辦地字第 1000724574 號函---5/11 會議紀錄

100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函---金管會



預售屋買賣由於履約期間長，交易糾紛時有所聞，為建立預售屋交易安全機制，以保障消費者權益，自 100 年 5 月 1 日起實施預售屋履約保證機制，其中「不動產開發信託」、「價金信託」，建商將土地及興建資金交付信託，由受託者辦理資金控管，依工程進度專款專用，防止建商將資金（價金）挪作他用，以降低預售屋交易風險。為利上開信託機制之執行，爰予以補充說明。

## 壹、名詞定義

### 一、「不動產開發信託」部分

- (一) 所稱「興建資金」指「銀行融資款項」、「建商自有資金」及「買方所繳價金」；其中「買方所繳價金」指買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
- (二) 所稱「執行履約管理」指受託之金融機構或經政府許可之信託業者（以下稱受託機構）於信託存續期間，按信託契約之約定管理土地，及辦理有關與本案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。
- (三) 不動產開發信託契約之信託存續期間，自簽約日（或民國○年○月○日）起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，或賣方無法依約定完工或交屋時止。
- (四) 所稱「賣方就建案已完工並達交屋狀態」指建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由賣方處理。「賣方無法依約定完工或交屋」指建商因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形，此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。
- (五) 所稱「專款專用」，指興建資金經賣方取得財產權交付信託後，支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。

### 二、「價金信託」部分

- (一) 所稱「價金」指買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
- (二) 所稱「專款專用」指買方所繳價金賣方取得財產權交付信託後，辦理信託契約約定之有關工程款交付、繳納各項稅費等工程所需費用外，不得供作其他用途。
- (三) 所稱「信託存續期間」指自信託契約簽約日（或民國○年○月○日）起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，或賣方無法依約定完工或交屋時止。
- (四) 所稱「賣方就建案已完工並達交屋狀態」指建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，「物之瑕疵」及「權利瑕疵」應由賣方處理。「賣方無

法依約定完工或交屋」此時視為信託目的不能完成，信託關係消滅。

(五)所稱「賣方無法依約定完工或交屋」指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

(六)發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方所享有價金信託之受益權歸屬於買方。

## 貳、建商與信託機構相關事項

### 一、「不動產開發信託」部分

(一)買方所繳價金應直接匯入信託專戶或由買方繳納予賣方，如買方繳納予賣方，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金交付信託。賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月（或每[ ]日）逐筆結算造冊，於次月底前（或每[ ]日前）提供予受託機構核對，同時另提供預售屋買賣契約之影本或範本供受託機構留底備查。

(二)受託機構應建置網頁，提供買方所繳價金交付信託資訊之查詢：

1.賣方應提供買方所繳款項交付信託之明細等資訊予受託機構，以供買方於受託機構之網頁查詢。

2.賣方應於簽訂預售屋買賣契約時，告知買方網頁之查詢方式，並提醒買方透過該網頁了解交付信託之價金明細及相關資訊；買方對該網頁之資訊若有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。

3.於發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，受託機構應辦理信託財產結算；倘賣方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等，受託機構網頁應公告該項資訊使買方知悉。

(三)賣方應於簽訂預售屋買賣契約時，向買方明確告知建案之起造人、建物受託機構之名稱及連絡方式，並明確告知該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有應併明確告知未來協助建案之起造人、建物受託機構及承諾續建機構之名稱及連絡方式，並提供信託契約之影本或證明文件予買方查閱。

(四)受託機構因信託關係變更為起造人，並約定由變更前之起造人負一切法律上之責任者，除有可歸責於受託機構之事由者，應由變更前之起造人負法律上之責任。

(五)於「賣方無法依約定完工或交屋」之情形時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳購屋款交付信託享有之受益權應歸屬於買方，受託機構應依下列方式辦理：

1.受託機構應與不動產開發信託之關係人（例如地主、建商、融資銀行、不動產專業機構等）協商處理後續信託財產結算事宜。

2.倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受託機構應即就賣方已提供之資訊通知買方，受通知之買方之權利義務如下：

(1)受通知之買方應於受託機構所定之期間內提出預售屋買賣契約正本及

繳款憑證等證明文件，供受託機構確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。

(2)前目所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占前目確認權利之全部買方所繳價金總額比例計算。

(3)受託機構應將可供分配之信託財產，依第一目受益權比例分配予買方，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜。

(六)賣方無法依約定完工或交屋，受託機構未擔任起造人時，前點「可供分配之信託財產」指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託機構依信託契約專款專用所餘款項。

(七)賣方無法依約定完工或交屋，受託機構擔任起造人時，第五點「可供分配之信託財產」指賣方將買方所繳價金交付信託，經受託機構依信託契約專款專用所餘款項，及受託機構就賣方交付信託之買方所繳價金因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權，例如受託機構將賣方因買方所繳價金交付信託專款專用而取得對興建中工程可主張獲分配之權利，惟其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

(八)買方就其未獲償部分，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

## 二、「價金信託」部分

(一)受託機構就專款專用帳戶支付工程所須費用，視為賣方交付信託資本之返還。

(二)價金應由買方直接匯入信託專戶或繳納予賣方，如買方繳納予賣方，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金交付信託。賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月（或每[ ]日）逐筆結算造冊，於次月底前（或每[ ]日前）提供予受託機構核對，同時另提供預售屋買賣契約之影本或範本供受託機構留底備查。

(三)受託機構應建置價金信託專戶查詢之網頁：

1.賣方應提供買方所繳款項交付信託之明細等資訊予受託機構，以供買方於受託機構之價金信託專戶網頁查詢。

2.賣方應於簽訂預售屋買賣契約時，告知買方價金信託專戶網頁之查詢方式，並提醒買方透過該網頁了解交付信託之價金明細及相關資訊；買方對該網頁之資訊若有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。

3.於發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，受託機構應辦理信託財產結算；倘賣方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等，價金信託專戶網頁應公告該項資訊使買方知悉。

(四)賣方應於簽訂預售屋買賣契約時，明確告知買方，賣方與受託機構所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

(五)於發生「賣方無法依約定完工或交屋」之情形，受託機構應依下列方式辦理信託財產結算：

- 1.賣方所享有價金信託之受益權指賣方交付信託之買方所繳款項，依信託契約約定支付有關工程款、繳納各項稅費等工程所需費用之剩餘信託財產。
- 2.信託財產金額經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，倘已無剩餘信託財產可供買方分配，受託機構應即就賣方已提供之買方資訊辦理通知，並於價金信託專戶網頁公告信託財產之結算資訊。
- 3.經前款扣除相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，受託機構應即依賣方已提供之資訊通知買方，受通知之買方應於受託機構所定之期間內提出預售屋買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供受託機構確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
- 4.前款所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占依前款規定確認權利之全部買方所繳價金總額比例計算；受託機構應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜。

(六)買方就其未獲償部分，應依預售屋買賣契約之約定向賣方請求，且其請求可能因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響。

## 十一、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項（民國 111 年 12 月 23 日）

### 第一章 總則

第一條 中華民國信託業商業同業公會（以下簡稱「信託公會」）為健全會員辦理預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託與價金信託業務（以下簡稱本業務）之經營及落實作業風險控管，特訂定本注意事項（以下簡稱本注意事項）。

第二條 本注意事項所稱「不動產開發信託」指內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載事項及不得記載事項」壹、應記載事項（以下簡稱應記載事項）第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」；有關「不動產開發信託」之相關用詞定義如下：

- 一、買賣契約：指會員辦理「不動產開發信託」業務時，賣方與買方所簽訂之契約。
- 二、賣方：除本注意事項另有規定僅指建方（同「建商」）外，所稱賣方指簽訂買賣契約之建方或合作興建雙方。
- 三、買方：指簽訂買賣契約，並將其所繳價金由賣方信託予會員之承購戶。
- 四、興建資金：指「銀行融資款項」、「建商自有資金」及「買方所繳價金」；其中「買方所繳價金」指買方依買賣契約，於取得所有權登記前所給付賣方之價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款；於地主出資興建時，興建資金亦包括地主自有資金。

- 五、信託存續期間：指自會員與賣方簽訂信託契約日（或民國○年○月○日）起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，或賣方無法依約定完工或交屋時止。
- 六、專款專用：指興建資金經賣方取得財產權交付信託後，除支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。「專款專用」之範圍，並包括建商購買建案土地款及支付建案之貸款本息，但不包括建案之合建保證金。
- 七、賣方就建案已完工並達交屋狀態：指建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買賣雙方處理。
- 八、賣方無法依約定完工或交屋：指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。
- 九、查詢網頁：指會員所架設之查詢網頁，用以供買方查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊。

第三條 本注意事項所稱「價金信託」指應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」；有關「價金信託」之相關用詞定義如下：

- 一、買賣契約：指會員辦理「價金信託」業務時，賣方與買方所簽訂之契約。
- 二、賣方：除本注意事項另有規定僅指建方外，所稱賣方指簽訂買賣契約之建方或合作興建雙方。
- 三、買方：指簽訂買賣契約，並將其所繳價金由賣方信託予會員之承購戶。
- 四、買方所繳價金：指買方依買賣契約，於取得所有權登記前所給付賣方之價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款。
- 五、專款專用：指買方所繳價金於賣方取得財產權交付信託後，除辦理信託契約約定之有關工程款交付、繳納各項稅費等工程所需費用外，不得供作其他用途。但建方購買建案土地款、建案融資貸款本息、合建保證金及信託契約約定之其他一切支出等費用，因非買方所應負擔之費用，故不屬專款專用之範圍。
- 六、信託存續期間：指自會員與賣方簽訂信託契約日（或民國○年○月○日）起至賣方就建案已完工並達交屋狀態時止，或賣方無法依約定完工或交屋時止。
- 七、賣方就建案已完工並達交屋狀態：指建物完成所有權第一次登記，此時信託目的已完成，信託關係消滅，其後如買方發現施工品質有瑕疵或有第三人設定權利等之「物之瑕疵」或「權利瑕疵」情形，應由買賣雙方處理。
- 八、賣方無法依約定完工或交屋：指賣方因解散、破產、重整、廢止許可、

撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

九、查詢網頁：指會員所架設之價金信託專戶查詢網頁，用以供買方查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊。

第四條 會員辦理本業務，除法令另有規定外，應依本注意事項之規定辦理。

第五條 會員辦理本業務應依據其內部作業分工相關規定取得財團法人金融聯合徵信中心有關賣方（建方）之信用資料以為適當之評估，就賣方（建方）辦理預售屋業務之經營能力、誠實信用、財務及銷售狀況、內部控制及業務展望等事項，考量是否承接及續約，並應請賣方（建方）提供資格證明文件留底備查。前項所稱內部控制，指會員應瞭解賣方（建方）是否依本注意事項之規定建立內部控制制度；所稱業務展望，指會員應瞭解賣方（建方）之預售屋興建計畫、融資安排、銷售預測等是否合理可行。賣方（建方）如提供會計師財務報表查核報告，應作為評估之重要依據。會計師如簽發保留意見、否定意見或無法表示意見之申請案件，因參酌其他因素受託辦理時，應加強後續對賣方（建方）營業狀況、預售屋興建計畫與財務狀況之追蹤。

第六條 會員應與賣方就買方所繳價金交付信託約定下列事項：

- 一、買方所繳價金除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。
- 二、賣方應整理交付信託之價金明細，載明契約編號及金額，按月或特定期日逐筆結算造冊，並於次月底或次月同一期日前提供予受託機構核對。
- 三、賣方交付受託機構之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，賣方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，賣方應負違約責任。

會員於接獲買方書面通知其與賣方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知賣方，並於紛爭解決前，得就該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意賣方申請動用該爭議款項。

會員如依前項保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，將依信託契約結算返還予賣方；如賣方無法依約定完工或交屋時，將依本注意事項第十五條或第十九條之規定辦理。

會員如依第二項保留爭議款項，就第二項之情形，及依第三項對保留之爭議款項後續處理方式，皆應載明於信託契約。

第七條 會員辦理本業務簽訂信託契約時，應注意下列事項：

- 一、賣方如為法人者，應確認其簽約之代表人，是否具有代表或代理之資格。
- 二、應檢視契約是否載明「信託業營運範圍受益權轉讓限制風險揭露及行銷訂約管理辦法」第二十六條第二項之事項。
- 三、應要求賣方對於買賣契約應有適當之控管。
- 四、除賣方已預先提存同等之金額交付信託外，買方所交付之訂金亦需依本注

意事項之規定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，賣方得檢附相關證明文件，向會員請求返還。

五、應於契約約定或取得賣方書面同意，會員得於符合法令、本注意事項及信託契約之特定目的範圍內蒐集、處理、利用及揭露賣方有關本業務之相關資料。但除法令、本注意事項有規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，會員應負保密之責任。

六、不得於契約約定「俟賣方融資債務清償或經融資機構同意後，始得依賣方指示過戶予買方」等類似約款。

第八條 於信託存續期間，會員應要求賣方逐案就下列事項，定期提供經會員認可之第三人查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告：

一、賣方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。

二、賣方告知會員已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

賣方有財務情況異常，或有賣方債權人向法院聲請對賣方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而賣方未能妥善處理時，會員亦得要求該賣方於收到通知後之三十日內依前項規定提供經會員認可之第三人查核報告。

查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或會員發現匯入信託專戶之款項有疑義時，會員應即書面限期催告賣方提出說明或將不足金額補足或要求改善；倘賣方仍未於期限內提出說明、補足或改善，會員應公告於查詢網站並向建案所在地之目的事業主管機關陳報。

第一項賣方定期提供查核報告之規定，於下列情形不適用之：

一、預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。

二、預售屋建案完成建物所有權第一次登記之時點，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。

三、預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，賣方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。

四、信託目的確定不能完成時，並經賣方出具聲明書；或會員已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

第九條 會員應要求賣方對於預售屋買賣交易有適當之防制措施，並要求賣方以下列方式控管：

一、買賣契約應有編號，由賣方自行登錄及控管；會員應要求賣方提供契約編號簿冊及載明買方資料，並得派員或委託他人定期或不定期查核。

二、影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

第十條 會員辦理本業務所簽訂之信託契約，於符合下列條件之一時，得提前終止：

一、賣方已向會員提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明。

二、信託契約所定受託人義務已有新受託人以書面同意並承諾接續履行至原信託契約存續期間屆滿者。

三、賣方與會員締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經會

員確認賣方所稱之情形無誤者。

前項第一款所稱賣方已向會員提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，及第二款所稱新受託人承諾接續履行信託契約所定受託人義務之書面內容等，均應包含原信託契約與後續信託或履約擔保機制之銜接與責任劃分，且賣方及原受託人應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件以利新受託人明確買方權利。

第十一條 會員辦理本業務對於信託財產之管理，應注意下列事項：

- 一、依據相關法令規定及信託契約約定管理運用信託財產，信託財產中之興建資金或買方所繳價金並應以存放現金或新台幣存款為限。
- 二、發生本注意事項第八條第三項之情形時，會員應注意是否書面限期催告及賣方是否提出說明或確實補足或改善；如賣方未提出說明或補足或改善，則應注意是否已公告於查詢網站及陳報建案所在地之目的事業主管機關。
- 三、於買方或賣方解除或終止買賣契約，賣方請求返還信託財產時，會員應要求賣方提供相關證明文件，以辦理返還信託財產。
- 四、信託關係消滅信託財產如有剩餘時，會員應依據相關法令規定及信託契約約定，辦理剩餘信託財產之歸屬或分配。
- 五、會員如於信託契約約定有續建機制者，應於信託契約或其他書面文件載明下列事項：
  - (一) 承諾或協助續建機構(如有)、賣方、買方與會員間有關續建機制之權利義務關係。
  - (二) 續建機制之啟動條件、進程序及相關事務之處理，包含：取得續建融資之方式、續建管理及處分信託財產等。
  - (三) 啟動續建機制仍無法完工或交屋時，後續之處理方式。

## 第二章 不動產開發信託

第十二條 會員辦理不動產開發信託業務，應於信託契約與賣方約定下列事項：

- 一、賣方於行銷、廣告、業務招攬或與買方訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或買方明確告知，本信託之受益人為賣方而非買方，賣方並不得使買方誤認會員係為買方受託管理信託財產。
- 二、賣方應提供買賣契約之範本或影本以供會員將該契約範本或影本留底備查，並檢視該契約是否載明本注意事項所列之應記載事項。
- 三、會員如因信託關係變更為起造人，得與賣方及變更前之起造人約定除有可歸責於會員之事由外，應由變更前之起造人負一切法律上之責任。
- 四、發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，如需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，且約明其效力及於買方；並應要求賣方與買方所簽之買賣契約亦同時明訂之。
- 五、賣方應提供信託契約之影本或證明文件予買方。



六、依本注意事項第八條有關賣方定期提供經會員認可之第三人查核及至少每年提供經會計師查核簽認報告之相關事項。

七、賣方應於買賣契約或其附件中記載下列事項，並告知買方：

(一) 建案之起造人及建物、土地受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來續建協助建案之起造人、建物、土地受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。

(二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。

(三) 為保障買方權益及配合會員建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予會員，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，會員應負保密之責任。

(四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於會員與賣方，並非存在於會員與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於會員之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[]，查詢途徑為：[]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。

(五) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託機構：

1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

(六) 賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

第十三條 會員辦理不動產開發信託業務執行履約管理，應設置信託專戶存放興建資金，並依信託契約及工程進度專款專用。

第十四條 會員辦理不動產開發信託業務，應依賣方提供之買方所繳價金交付信託明細等資訊建置查詢網頁，提供買方查詢，並於查詢網頁明確提供買方通知受託會員應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

一、本注意事項第八條查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而賣方未於期限內提出說明、補足或改善。

二、發生賣方無法依約定完工或交屋之情形。

三、賣方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等。

四、本注意事項第十五條信託財產之分配結果及分配比例。

第十五條 賣方無法依約定完工或交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方就買方所繳價金信託之受益權應即歸屬於買方，如有需要，會員應依信託契約約定召開受益權人會議，討論有關信託財產之結算及分配事宜，會員應主動報告信託財產目前之狀況，及可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果，並依下列方式辦理：

一、會員應與不動產開發信託之關係人（例如地主、建方、融資銀行、不動產專業機構等）協商處理後續信託財產結算事宜。

二、倘經結算後有可供分配之信託財產，會員應即就賣方已提供之資訊通知買方，由受通知之買方於會員所定之期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供會員確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。

三、前款所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占前款確認權利之全部買方所繳價金總額比例計算。

四、會員應將可供分配之信託財產，依第二款受益權比例分配予買方。

前項第二款所稱「可供分配之信託財產」，於會員未擔任起造人之情形，指賣方交付信託之買方所繳價金，經受託機構依信託契約專款專用所餘款項；於會員擔任起造人之情形，指賣方將買方所繳價金交付信託，經受託機構依信託契約專款專用所餘款項，及受託機構就賣方交付信託之買方所繳價金因管理、處分、滅失、毀損或其他事由取得之財產權。

### 第三章 價金信託

第十六條 會員辦理價金信託業務，應設置信託專戶存放買方所繳價金；該信託專戶僅供會員依信託契約專款專用。

會員就信託專戶專款專用支付工程所需費用，視為賣方交付信託資本之返還。

第十七條 會員辦理價金信託業務，應依賣方提供之買方所繳價金交付信託明細等資訊建置查詢網頁，提供買方查詢，並於查詢網頁明確提供買方通知受託機構之管道及方式。

會員應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：

一、本注意事項第八條查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而賣方未於期限內提出說明、補足或改善。

二、發生賣方無法依約定完工或交屋之情形。

三、賣方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等。

四、本注意事項第十九條第一項第二款信託財產之分配結果及分配比例。

第十八條 會員辦理價金信託業務，應於信託契約與賣方約定下列事項：

- 一、賣方於行銷、廣告、業務招攬或與買方訂約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或買方明確告知，本信託之受益人為賣方而非買方，賣方並不得使買方誤認會員係為買方受託管理信託財產。
- 二、賣方應提供買賣契約之範本或影本以供會員將該契約範本或影本留底備查，並檢視該契約是否載明本注意事項所列之應記載事項。
- 三、發生賣方無法依約定完工或交屋之情形，如需召開受益權人會議時，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項，且約明其效力及於買方；並應要求賣方與買方所簽之買賣契約亦同時明訂之。
- 四、賣方應提供信託契約影本予買方。
- 五、依本注意事項第八條有關賣方定期提供經會員認可之第三人查核及至少每年提供經會計師查核簽認報告之相關事項。
- 六、賣方應於買賣契約或其附件記載下列事項，並告知買方：
  - (一) 價金信託之信託目的係在確保買方所繳價金之專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由賣方負最終履約責任。
  - (二) 為保障買方權益及配合會員建置查詢網頁，賣方應徵取買方之書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予會員，並同意於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、本注意事項規定或信託契約約定應予公開或揭露者外，會員應負保密之責任。
  - (三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，賣方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於會員與賣方，並非存在於會員與買方，買方所繳價金於賣方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[]，查詢途徑為：[]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽賣方或受託機構處理。
  - (四) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知受託機構：
    1. 賣方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
    2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
  - (五) 賣方與會員所訂價金信託契約之受益權金額會隨信託財產交付工程款、繳納各項稅費等工程所需費用而逐漸減少。

- (六) 賣方無法依約定完工或交屋時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向賣方請求。

第十九條 信託關係消滅或賣方無法依約定完工或交屋時，會員應將信託財產依下列方式辦理：

- 一、信託關係因信託目的已完成而消滅時，應依信託契約之約定，進行信託財產之結算及撥付作業。
- 二、賣方無法依約定完工或交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，賣方所享有價金信託之受益權應即歸屬於買方，會員應依下列方式辦理受益權分配：
  - (一) 賣方所享有價金信託之受益權，指賣方對信託專戶之財產，於依信託契約約定專款專用後之剩餘信託財產。
  - (二) 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘可供買方分配，會員應即依賣方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
  - (三) 經依前款扣除相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，會員應即依賣方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於會員所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供會員確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
  - (四) 前款所稱受益權比例，係按個別買方所繳價金占依前款規定確認受益權利之全部買方之所繳價金總額比例計算；會員應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要召開受益權人會議，討論有關信託財產之分配事宜。

#### 第四章 附則

第二十條 會員承接本業務後，應注意賣方能否按照信託契約確實履行義務，如發現賣方有違反信託契約之虞或業務經營、預售屋興建計畫及財務狀況等異常徵兆時，除依第八條第二項及第三項之規定辦理外，應即書面限期請其提出說明及改善方案。

第二十一條 會員應依照本注意事項及相關規定自行訂定作業手冊，並確實辦理。

第二十二條 本注意事項經信託公會理事會通過後實施；修正時亦同。

## 十二、預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之價金信託契約範本（建商自地自建者適用、民國 111 年 12 月 23 日）

### 信託契約書（範本）

（預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之價金信託且自地自建者適用）

金融監督管理委員會民國 111 年 12 月 23 日金管銀票字第 1110151809 號函洽悉

立契約書人：

委託人：○○建設股份有限公司（建商）（下稱「甲方」）

受託人：○○銀行股份有限公司（信託業）（下稱「乙方」）

緣甲方就座落於○縣/市○段○地號等○筆土地之開發案所為之○○○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。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

### 第一條 信託目的及信託事務內容

為使本專案買方所繳價金（依第三條第二項第一款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- （一）信託存續期間對信託財產進行專款專用；
- （二）信託專戶收支之帳務管理；
- （三）受理買方價金交付信託事宜。

### 第二條 信託當事人

- 一、委託人：甲方。
- 二、受託人：乙方。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

### 第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶（下稱「信託專戶」）。
- 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：
  - （一）買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。

- (二) 其他依約定存入或撥入之款項及其利息。
- 三、乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。
- 四、除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。
- 五、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 六、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 七、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 八、信託財產應以「\_\_\_\_\_信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

#### **第四條 信託存續期間**

本契約之存續期間自本契約簽約日（或民國○年○月○日）起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長；非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。

#### **第五條 信託財產之管理及運用**

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之工程款、各項稅費\_\_\_\_\_等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。
- 三、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附工程相關契約及請款資料並出具工程執行進度明細資料先經\_\_\_\_\_查核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。
- 四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後○個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之

- 罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 六、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於○日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

#### **第六條 信託收益計算、分配之時期及方法**

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令規定者外，不做信託收益之分配。

#### **第七條 受託人之義務與責任**

一、乙方聲明並擔保如下：

- (一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

三、信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。

四、信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

五、本契約僅於發生第二條第四項「特定事由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

六、乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

#### **第八條 委託人之義務與責任**

一、甲方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或

代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。

(三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。

三、信託存續期間，甲方應就下列事項，每○個月提供經\_\_\_\_\_查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之30日內提供經乙方認可之第三人查核報告：

(一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。

(二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

四、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。

五、於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：

(一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。

(二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。

(三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。

(四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

六、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

(一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託\_\_\_\_\_定期或不定期查核。

(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

七、甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：

(一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

(二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方



書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

(三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[]，查詢途徑為：[]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(四) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

(五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

(六) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：

1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。

2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。

八、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

九、甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。

十、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

十一、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。

十二、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：

（一）無故停工達○個月以上；

（二）無法如期完工；

（三）違反承攬合約約定；或

（四）\_\_\_\_\_

#### **第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理**

一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。

二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。

六、乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。

七、乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。

#### **第十條 信託財產之結算報表**

一、乙方應每○定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。

二、信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之

承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後○日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

#### **第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁**

- 一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月○日前提提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
  - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
  - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
  - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
  - （四）本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

#### **第十二條 受益權轉讓及質借之限制**

本信託之受益權不得轉讓，且不得設定質權。

#### **第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期**

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件二「信託報酬之計算及支付方法」。

#### **第十四條 各項費用之負擔及其支付方法**

信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

- （一）就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
- （二）乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
- （三）乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

#### **第十五條 本契約之變更**

本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之

情形下，得經委託人、受託人及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。

#### **第十六條 本契約之解除及終止**

一、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十七條第一項之約定辦理。

二、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

（一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；

（二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者；

（三）甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

（一）前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理。

（二）前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

#### **第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬**

一、信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：

（一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人

設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
2. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
3. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。
4. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。

#### **第十八條 違約及損害賠償**

- 一、乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、如因甲方之行為致生乙方受損害，或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

## 第十九條 個人資料保護

- 一、甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。
- 二、甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

## 第二十條 簽樣留存及通知

- 一、甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以\_\_\_\_\_送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

## 第二十一條 行銷、廣告之限制

- 一、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

## 第二十二條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣○○地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充

說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

### **第二十三條 其他約定事項**

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守祕密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守祕密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。
- 五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

### **第二十四條 附件之效力**

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

### **第二十五條 信託契約作成與收執**

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容；本契約共製作正本壹式○份，甲方執○份，乙方執○份為憑。

附件一：受益權人會議規則

附件二：信託報酬之計算及支付方法

[以下空白]

立契約書人：

甲方：

負 責 人：

統 一 編 號：

通 訊 地 址：

電 話：

乙 方：

負 責 人：

統 一 編 號：

通 訊 地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

### 十三、預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託契約範本(由建商擔任起造人且建商自地自建者適用、民國 111 年 12 月 23 日)

#### 信託契約書(範本)

(預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託並由建商擔任起造人且自地自建者適用)

金融監督管理委員會民國 111 年 12 月 23 日金管銀票字第 1110151809 號函洽悉

立契約書人：

委託人：○○建設股份有限公司(建商) (下稱「甲方」)

受託人：○○銀行股份有限公司(信託業) (下稱「乙方」)

緣甲方就座落於○縣/市○段○、○、○地號等○○筆土地之開發案所為之○○○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。甲方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物(包含在建工程)之受託人，由乙方執行信託管理，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，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定。為此，立契約書人特訂立本信託契約(下稱「本契約」)以資共同遵守，約定條款如下：

#### 第一條 信託目的及信託事務內容

- 一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。
- 二、為使本專案興建資金(依第三條第二項第二款定義)於信託存續期間依本



契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定之信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲方同意委託乙方辦理下列事項：

- (一) 本專案興建基地產權之管理、處分；
- (二) 信託存續期間對興建資金進行專款專用；
- (三) 信託專戶收支之帳務管理；
- (四) 依本契約第十一條第三項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；
- (五) 依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。

## 第二條 信託當事人

- 一、委託人：甲方。
- 二、受託人：乙方。
- 三、受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於依本契約第十二條約定執行續建而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

## 第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立信託專戶（下稱「信託專戶」），用以存放本條第二項第（二）款所定興建資金及本條第二項第（四）款取得之款項。
- 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：
  - （一）本專案土地：甲方所提供○縣/市○段○、○、○、○、○地號等○  
○筆土地（面積總計\_\_\_\_\_平方公尺），權利範圍\_\_\_\_\_，實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準。
  - （二）興建資金：係指買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專案銀行融資款項及甲方自有資金（下合稱「興建資金」）。
  - （三）本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分，及乙方以受託人身分依本契約第十一條第三項約定及內政部 102 年 1

月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函辦理所有權第一次登記之建物。

(四) 乙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。

- 三、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人
- 四、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 五、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 六、信託財產應以「\_\_\_\_\_信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

#### **第四條 信託存續期間**

本契約之存續期間自簽約日（或民國○年○月○日）起至本契約依第十八條終止時止，信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長。

#### **第五條 信託財產之管理及運用**

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、信託專戶之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出，以及購買本專案之土地款、貸款本息\_\_\_\_\_等費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。
- 三、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經\_\_\_\_審核無誤後，始得動用；其中如屬工程營建費用之動用，甲方另應檢附\_\_\_\_\_先經\_\_\_\_\_查核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。
- 四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後○個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。

六、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於○日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

#### **第六條 信託收益計算，分配之時期及方法**

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，不做信託收益之分配。

#### **第七條 受託人義務與責任**

一、乙方聲明並擔保如下：

- (一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

二、乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。

三、信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。

四、信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。

五、乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

#### **第八條 委託人之義務與責任**

一、甲方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
- (四) 因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣

標的之瑕疵擔保責任等)，由甲方自行負責，乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。

二、甲方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予乙方留底備查。

三、於信託存續期間，甲方應就下列事項，每○個月提供經\_\_\_\_\_查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之30日內提供經乙方認可之第三人查核報告：

(一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。

(二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。

四、前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。

五、於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：

(一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。

(二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。

(三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。

(四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。

六、甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：

(一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託\_\_\_\_\_定期或不定期查核。

(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。

七、甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：

(一) 建案之起造人及受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來協助續建建案之起造人、受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。

(二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。

- (三) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。
- (四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[]，查詢途徑為：[]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。
- (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
- (六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
- (七) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：
1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
  2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 八、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 九、甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第二十條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十、甲方保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任

何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲方自行負擔。

十一、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。

十二、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。

十三、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：

（一）無故停工達○個月以上；

（二）無法如期完工；

（三）違反承攬合約約定；或

（四）\_\_\_\_\_。

#### **第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理**

一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。

二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

三、乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

四、甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。

五、前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。

六、乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。

七、乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十九條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交

屋時，該爭議款項將依本契約第十九條第一項第二款之約定處理。

#### **第十條 信託財產之結算報表**

- 一、乙方應每○定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認，惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後○日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

#### **第十一條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造**

- 一、本專案工程之起造人由甲方擔任。本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依甲方委託之建築師及營造廠商辦理，並由甲方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，甲方應通知乙方。
- 二、本專案施工期間，甲方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由甲方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。
- 三、本專案工程完工後，由甲方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表以配合乙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，惟經乙方書面同意者，甲方得以甲方名義辦理建物第一次所有權人登記。

#### **第十二條 續建機制**

- 一、本契約無續建機制。(勾選無續建機制者，不適用本條第二、三項約定)  
本契約有續建機制，續建機制啟動事由為：本專案發生甲方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達○個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達○個月、無正當理由停工達○個月致工程進度嚴重落後，經乙方書面催告未獲改善等情事。
- 二、前項所定續建機制之辦理方式約定如下：(擇一辦理)  
本專案由甲方委託[ ](下稱「續建機構」)，就本專案工程承諾/協助續建，有關承諾/協助續建之約定事項(含起造人變更)如附件二之一所載。於發生續建機制啟動事由時，乙方應通知續建機構由續建機構依附件二之一之○○機構續建承諾書/協助續建聲明書辦理。  
於續建機制啟動事由發生時，乙方應評估是否續建，並得邀集本專案之關係人(包括但不限於營造商、融資銀行等)或指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進行程序及相關事務之處理，悉依附件二之二約定辦理。
- 三、如依前項約定辦理續建，經確認無法續建(包括評估無法續建或續建後仍無法完工者)致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執

行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

### **第十三條 資料之提供與信託專戶查詢網頁**

- 一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月○日前提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊（包括契約編號、買方姓名、繳款明細等）公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
  - （一）本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
  - （二）本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
  - （三）甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
  - （四）本契約第十九條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

### **第十四條 受益權轉讓及質借之限制**

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

### **第十五條 受託人之報酬計算標準及支付時期**

乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件三「信託報酬之計算及支付方法」。

### **第十六條 各項費用之負擔及其支付方法**

信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

- （一）就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
- （二）乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
- （三）乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

### **第十七條 本信託契約之變更**

- 一、本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲、乙雙方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。



二、前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲方負擔。

#### **第十八條 信託契約之解除及終止**

一、本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十九條第一項之約定辦理。

二、本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：

（一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；

（二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿者，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者；

（三）甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。

三、本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：

（一）前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。

（二）前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

#### **第十九條 信託關係消滅時信託財產之歸屬**

一、信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：

（一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方或甲方指定之買方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

（二）於發生本契約第二條第四項所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

- 1.應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
- 2.倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。
- 3.前目所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依本契約專款專用所餘款項。
- 4.信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
- 5.乙方得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，甲方不得異議。

## **第二十條 違約及損害賠償**

- 一、乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。
- 二、任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。
- 三、如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

## **第二十一條 個人資料保護**

- 一、甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

- 二、甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

## 第二十二條 簽樣留存及通知

- 一、甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以\_\_\_\_\_送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

## 第二十三條 行銷、廣告之限制

- 一、甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

## 第二十四條 適用法令及管轄法院

- 一、本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣○○地方法院為第一審管轄法院。
- 二、本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

## 第二十五條 其他約定事項

- 一、本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守祕密。乙方經營信託業務之人員，關

於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守祕密；對乙方其他部門之人員，亦同。

三、除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。

四、因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。

五、本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

## **第二十六條 附件之效力**

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

## **第二十七條 信託契約作成與收執**

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約共製作正本壹式○份，由甲、乙方各執乙份為憑。

附件一：受益權人會議規則

附件二之一：承諾/協助續建機構之續建約定事項

附件二之二：續建約定事項

附件三：信託報酬之計算及支付方法

[以下空白]

立契約書人：

甲方：

負責人：

統一編號：

通訊地址：

電話：

乙方：

負責人：

統一編號：

通訊地址：

電話：

## 附件一 受益權人會議規則

### 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。如依信託契約第十二條約定，有續建機制並由續建機構或乙方評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中就「續建評估報告書」及後續續建事宜（即附件二之二之事項）為報告。

#### 第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第5目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

#### 第二章 召集事由與召集程序

第三條 本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條 依信託契約第十九條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

- 一、受益權人會議之日期、時間及地點。
- 二、受益權人會議之召集事由。
- 三、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。
- 四、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。
- 五、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。
- 六、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日內延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

### 第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第2目之受益權比例定之。

第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。監督人員應監督之事項如下：

（一）監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。

（二）監督開票、驗票及統計結果。

（三）其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。

七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。

八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

#### **第四章 會議規範**

第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

#### **第五章 其他應遵行事項**

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件（含表決票）之受益權人名冊。

如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人（如有）或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。



附件二之一：承諾/協助續建機構之續建約定事項（本附件內容僅供參考，實際請依個案調整）

○○機構續建承諾書/協助續建聲明書

本公司受○○委任，擔任○縣/市○段○、○、○地號等○○筆土地之開發案（下稱「本專案」）之承諾/協助續建機構。為確保/協助本專案能順利完工交屋，本公司爰於本契約第十二條所定續建機制啟動事由發生之前提下，就本專案之續建事宜承諾/聲明下列事項：

- 一、續建承諾事項/協助續建事項：\_\_\_\_\_。
- 二、續建機制進程序：\_\_\_\_\_。
- 三、續建資金之取得方式：\_\_\_\_\_。
- 四、續建資金之運用順序：\_\_\_\_\_。
- 五、續建執行費用及報酬：\_\_\_\_\_。
- 六、續建管理：\_\_\_\_\_。
- 七、其他事項：\_\_\_\_\_。

此致

○○○○

立承諾/聲明書人 ○○○○

負責人：

統一編號：

通訊地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

附件二之二：續建約定事項（本附件內容僅供參考，實際請依個案調整）

為依本契約第十二條之約定執行本專案續建相關事宜，立契約書人爰另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

一、續建機制進程序：

- （一）於本契約第十二條所定續建啟動事由發生時，乙方應評估是否續建。乙方得邀集\_\_\_\_\_等本專案相關當事人進行研議是否進行續建，並提出「續建評估報告書」。
- （二）若評估結果係決定續建者，甲方同意並完全授權乙方及乙方依本約定事項第五條第（二）項委任之專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙方及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙方及該第三人並無續建之義務。
- （三）若評估結果決定不續建者，乙方應依本契約第十九條第一項辦理信託財產之結算與分配事宜。

(四) \_\_\_\_\_。

二、續建資金之取得方式：\_\_\_\_\_。

三、續建資金之運用順序：\_\_\_\_\_。

四、續建執行費用及報酬：\_\_\_\_\_。

五、續建管理：

(一) 乙方應盡合理努力、採行適當方式依本契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為乙方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與乙方無涉。

(二) 乙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由甲方負擔，並得由甲方應分得之信託財產之處分所得負擔。

(三) 啟動本專案續建執行後，如發生\_\_\_\_\_等事由致無法執行續建事宜時，乙方應依本契約第十九條第一項辦理信託財產之結算分配事宜。

(四) \_\_\_\_\_。

六、其他事項：\_\_\_\_\_。

立契約書人：

甲方：

負責人：

統一編號：

通訊地址：

電話：

乙方：

負責人：

統一編號：

通訊地址：

電話：

中 華 民 國 年 月 日

**十四、預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託契約範本（由建築經理公司擔任起造人且建商自地自建者適用、民國 111 年 12 月 23 日）**

**信託契約書（範本）**

（預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託並由建築經理公司擔任起造人且由建商自地自建者適用）

金融監督管理委員會民國 111 年 12 月 23 日金管銀票字第 1110151809 號函洽悉

立契約書人：

委託人：○○建設股份有限公司（建商）（下稱「甲方」）

受託人：○○銀行股份有限公司（信託業）（下稱「乙方」）

緣甲方就座落於○縣/市○段○、○、○地號等○○筆土地之開發案所為之○○○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。甲方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，由乙方執行信託管理，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，同時另案委託○○建築經理股份有限公司（下稱「丙方」，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\_\_\_\_\_等事宜，並簽訂建築經理服務契約（副本乙份應提供予乙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：

### 第一條 信託目的及信託事務內容

- 一、 本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。
- 二、 為使本專案興建資金（依第三條第二項第二款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定之信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲方同意委託乙方辦理下列事項：
  - （一）本專案興建基地產權之管理、處分；
  - （二）信託存續期間對興建資金進行專款專用；
  - （三）信託專戶收支之帳務管理；
  - （四）依本契約第十一條第四項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；
  - （五）依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。
- 三、 為配合前項所定信託事務之執行，甲方另與丙方就本專案簽訂建築經理服務契約（副本乙份應提供予乙方留存），由丙方擔任建造執照起造人名義。建築經理服務契約之報酬或服務費用由甲方及丙方自行議定，與本契約乙方依第十五條所收取之信託報酬無涉。

### 第二條 信託當事人

- 一、 委託人：甲方。
- 二、 受託人：乙方。
- 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於依本契約第十二條約定執行續建而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。
- 四、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連

續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。

### 第三條 信託財產

- 一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立信託專戶（下稱「信託專戶」），用以存放本條第二項第（二）款所定興建資金及本條第二項第（四）款取得之款項。
- 二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：
  - （一）本專案土地：甲方所提供○縣/市○段○、○、○、○、○地號等○○筆土地（面積總計\_\_\_\_\_平方公尺），權利範圍\_\_\_\_\_，實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準。
  - （二）興建資金：係指買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專案銀行融資款項及甲方自有資金（下合稱「興建資金」）。
  - （三）本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分，及乙方以受託人身分依本契約第十一條第四項約定及內政部102年1月3日內授中辦地字第1016652591號函辦理所有權第一次登記之建物。
  - （四）乙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。
- 三、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。
- 四、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。
- 五、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。
- 六、信託財產應以「\_\_\_\_\_信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。

### 第四條 信託存續期間

本契約之存續期間自簽約日（或民國○年○月○日）起至本契約依第十八條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長。

### 第五條 信託財產之管理及運用

- 一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。
- 二、信託專戶之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出，以及購買本專案之土地款、貸款本息\_\_\_\_\_等費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。
- 三、甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申

請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經\_\_\_\_\_審核無誤後，始得動用；其中如屬工程營建費用之動用，甲方另應檢附\_\_\_\_\_先經\_\_\_\_\_查核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。

- 四、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後○個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。
- 五、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。
- 六、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於○日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。

#### **第六條 信託收益計算、分配之時期及方法**

於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，不做信託收益之分配。

#### **第七條 受託人之義務與責任**

一、 乙方聲明並擔保如下：

- (一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。
- (二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
- (三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

- 二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 五、 丙方非本契約之受託人，乙、丙方各自依本契約、建築經理服務契約對甲方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丙方另受甲方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建築經理服務契約，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對丙方不負監督或管理之責。
- 六、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

#### **第八條 委託人之義務與責任**

一、 甲方聲明並擔保如下：

- (一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。

- (二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。
  - (三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。
  - (四) 因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。
- 二、 甲方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予乙方留底備查。
- 三、 於信託存續期間，甲方應就下列事項，每○個月提供經[丙方]查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之 30 日內提供經[丙方]查核之報告：
- (一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。
  - (二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。
- 四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。
- 五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：
- (一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。
  - (二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。
  - (三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。
  - (四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。
- 六、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：
- (一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託\_\_\_\_\_定期或不定期查核。
  - (二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。
- 七、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：
- (一) 建案之起造人及受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來協助續建建案之起造人、受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。
  - (二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。
  - (三) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方

書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

- (四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[]，查詢途徑為：[]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或受託機構處理。
  - (五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。
  - (六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。
  - (七) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：
    1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。
    2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。
- 八、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第二十條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十、 甲方保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲方自行負擔。
- 十一、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。
- 十二、 甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。
- 十三、 甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙、丙方：
  - (一) 無故停工達○個月以上；

- (二) 無法如期完工；
- (三) 違反承攬合約約定；或
- (四) \_\_\_\_\_。

#### **第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理**

- 一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。
- 二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 三、 乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。
- 五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。
- 六、 乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。
- 七、 乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十九條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十九條第一項第二款之約定處理。

#### **第十條 信託財產之結算報表**

- 一、 乙方應每○定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。
- 二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認，惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方（如已移轉）如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方（如已移轉）於收受前開文書後○日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。

#### **第十一條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造**

- 一、 本專案工程之起造人應依建築經理服務契約變更為丙方。
- 二、 本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依甲方委託之建築師及營造廠商辦理，並由甲方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，甲方應通知乙方。
- 三、 本專案施工期間，甲方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由甲方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。
- 四、 本專案工程完工後，由甲方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事



宜，並備妥相關圖說、書表，以配合乙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，惟經乙方書面同意者，甲方得以甲方名義辦理建物第一次所有權人登記。

## 第十二條 續建機制

- 一、本契約無續建機制。(勾選無續建機制者，不適用本條第二、三項約定)  
本契約有續建機制，續建機制啟動事由為：本專案發生甲方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達○個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達○個月、無正當理由停工達○個月致工程進度嚴重落後，經乙方書面催告未獲改善等情事。
- 二、前項所定續建機制之辦理方式約定如下：(擇一辦理)
  - 本專案由甲方委託[ ](下稱「續建機構」)，就本專案工程承諾/協助續建，有關承諾/協助續建之約定事項(含起造人變更)如附件二之一所載。於發生續建機制啟動事由時，乙方應通知續建機構由續建機構依附件二之一之○○機構續建承諾書/協助續建聲明書辦理。
  - 於續建機制啟動事由發生時，乙方應評估是否續建，並得邀集丙方、本專案之關係人(包括但不限於營造商、融資銀行等)或指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進程序及相關事務之處理，悉依附件二之二約定辦理。
- 三、如依前項約定辦理續建，經確認無法續建(包括評估無法續建或續建後仍無法完工者)致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。

## 第十三條 資料之提供與信託專戶查詢網頁

- 一、甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月○日前提提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。
- 二、乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊(包括契約編號、買方姓名、繳款明細等)公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：
  - (一)本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；
  - (二)本契約第二條第四項「特定事由」之發生；
  - (三)甲方(即受益人)之受益權已遭其債權人扣押、查封等；
  - (四)本契約第十九條信託財產之分配結果及分配比例。
- 三、甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。

## 第十四條 受益權轉讓及質借之限制

本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。

## 第十五條 受託人之報酬計算標準及支付時期

- 一、乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件三「信託報酬之計算及支付方法」。

- 二、 丙方之報酬或服務費用（如有）另依甲方與丙方所訂之建築經理服務契約之約定辦理。

#### **第十六條 各項費用之負擔及其支付方法**

信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：

- （一）就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。
- （二）乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。
- （三）乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。

#### **第十七條 本信託契約之變更**

- 一、 本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲、乙雙方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。
- 二、 前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲方負擔。

#### **第十八條 信託契約之解除及終止**

- 一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時）而消滅，並應依第十九條第一項之約定辦理。
- 二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：
  - （一）甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；
  - （二）本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者；
  - （三）甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。
- 三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：
  - （一）前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。
  - （二）前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。

#### **第十九條 信託關係消滅時信託財產之歸屬**

- 一、 信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：
  - （一）信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方或甲方指定之買方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲

方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
2. 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。
3. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依本契約專款專用所餘款項。
4. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
5. 乙方得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

二、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，甲方不得異議。

## **第二十條 違約及損害賠償**

一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。

二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。

三、 如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。

## **第二十一條 個人資料保護**

一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終

止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。

- 二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。

## 第二十二條 簽樣留存及通知

- 一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。
- 二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。
- 三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以\_\_\_\_\_送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。

## 第二十三條 行銷、廣告之限制

- 一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。
- 二、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。
- 三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。

## 第二十四條 適用法令及管轄法院

- 一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣○○地方法院為第一審管轄法院。
- 二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。

## 第二十五條 其他約定事項

- 一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。
- 二、 甲、乙、丙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守祕密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守祕密；對乙方其他部門之人員，亦同。
- 三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。
- 四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律

師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。

五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。

## 第二十六條 附件之效力

本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。

## 第二十七條 信託契約作成與收執

立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約共製作正本壹式○份，由甲、乙、丙方各執乙份為憑。

附件一：受益權人會議規則

附件二之一：承諾/協助續建機構之續建約定事項

附件二之二：續建約定事項

附件三：信託報酬之計算及支付方法

[以下空白]

立契約書人：

甲方：

負 責 人：

統 一 編 號：

通 訊 地 址：

電 話：

乙方：

負 責 人：

統 一 編 號：

通 訊 地 址：

電 話：

丙方（建築經理股份有限公司）：

負 責 人：

統 一 編 號：

通 訊 地 址：

電 話：

中 華 民 國 年 月 日

附件一 受益權人會議規則

### 受益權人會議規則

於信託存續期間中，因發生本不動產開發信託契約（以下稱「信託契約」）第二條第四

項之「特定事由」，此時除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，建商就買方所繳價金交付信託所享有之受益權歸屬於買方。受託人依信託契約第十九條第一項第二款之約定辦理信託關係消滅時信託財產之歸屬時，如認為對預售屋買方有必要召開受益權人會議者，應依本受益權人會議規則辦理。如依信託契約第十二條約定，有續建機制並由續建機構或乙方評估是否續建之情形，並應於受益權人會議中就「續建評估報告書」及後續續建事宜（即附件二之二之事項）為報告。

## 第一章 總則

第一條 依信託契約第十九條第一項第二款第5目之約定，於信託契約約定信託財產受益權歸屬買方之情事發生而有必要召開受益權人會議時，或有依法令所定應召開受益權人會議之情事時，該受益權人會議之召集程序、議決方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，除法令另有規定者外，依本會議規則（以下稱「本規則」）辦理。

第二條 本規則所稱之受益權人係指信託契約第二條第三項所定之受益人，包含於信託財產受益權歸屬買方之情事發生時，經受益權歸屬移轉之預售屋買方，其受益權比例之計算，悉依信託契約之約定辦理。

## 第二章 召集事由與召集程序

第三條 本規則所定受益權人會議（以下稱「受益權人會議」），除法令另有規定者外，應由受託人（以下稱「召集人」或「受託人」）召集之。

第四條 依信託契約第十九條第一項第二款之約定，如發生信託契約第二條第四項所定「特定事由」時，受託人得視需要召集受益權人會議，以討論信託財產之分配事宜、報告信託財產之現況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。

第五條 受益權人會議得以書面或親自出席方式召開之。

除信託契約另有約定外，前項召開方式由受益權人會議之召集人決定。

第六條 受益權人會議之召集人應於受益權人會議開會前二十日，將載明下列事項之開會通知，通知委託人、召集人已知之受益權人及其他依法令規定應通知之人，並將開會通知公告於信託契約第十三條所定之查詢網頁：

七、受益權人會議之日期、時間及地點。

八、受益權人會議之召集事由。

九、受益權人會議之召開方式（書面或親自出席方式）。

十、受益權人會議以書面方式召開者，受益權人將書面文件（含表決票），送交或寄達召集人、時間、表決權行使方法及表決票認定標準。

十一、全部表決權總數及該受益權人之表決權數或所占比例。

十二、其他依法令規定之事項。

前項通知應以掛號郵寄方式寄送。但經應通知之人書面同意者，得以電子方式寄送，召集人並應留存完整之送達紀錄。召集人為第一項之通知時，應將會議資料（含表決票）交付受託人、信託監察人（如有）、已知之受益權人及其他依法令或信託契約約定應通知之人。

第七條 受益權人會議決議在五日内延期或續行集會，不適用前條之規定。

第八條 受益權人會議以親自出席方式召開者，受益權人得出具由受益權人會議召集人印發之出席通知書，於其上蓋章或簽名，並提示身分證明文件、買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明文件，親自出席之；其不親自出席者得出具由受益權人會議召集人印發之委託書，經受益權人及代理人蓋章或簽名，載明授權範圍，並附受益權人及代理人身分證明文件影本，提示買賣契約正本等證明文件，或提供與查詢網頁所公告內容相符之相關證明

文件，委託代理人出席受益權人會議。

一受益權人以出具一委託書，並以委託一人為限，委託書正本、代理人身分證明文件影本應於受益權人會議開會五日前送達召集人或其指定之代理機構，委託書有重複時，以最先送達者為準。但聲明撤銷前委託者，不在此限。

委託書及其相關證明文件送達召集人或其指定之代理機構後，受益權人欲親自出席受益權人會議者，至遲應於受益權人會議開會前一日，以書面向召集人或其指定之代理機構為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。

第九條 受益權人會議召集時，召集人或其指定之代理機構應辦理受益權人會議書面文件（含表決票）之寄送、收受、買賣契約證明、身分證明文件或相關證明文件之核對、受益權人名冊之備置、開票統計及驗票等相關事宜。

召集人於收到受益權人寄回書面文件（含表決票）時，應加蓋附載日期之收件章。

第三章 決議方法與表決權之計算

第十條 受益權人會議討論事項之性質如屬得付表決者，其表決應以表決票方式為之。未提出買賣契約正本或其所提供資訊與查詢網頁所公告內容不符而無法由受託人確認買方身分者，無表決權。

第十一條 受益權人會議之決議，除法令另有規定外，應有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席，以出席受益權人表決權過半數之同意行之。

第十二條 受益權人於受益權人會議行使表決權時，其表決權之計算，依決定召集受益權人會議時依信託契約第十九條第一項第二款第2目之受益權比例定之。

第十三條 受益權人會議以書面方式召開者，其表決權行使方法及表決票認定標準如下：

一、受益權人應將書面文件（含表決票）於受益權人會議開會通知所載之時間前送交或寄達召集人或其指定之代理機構，逾時該書面文件（含表決票）即不計入出席之表決權總數內。

二、受益權人重複寄送有效之書面文件（含表決票）者，以先寄達者為準。

三、受益權人寄回之表決票，有下列情事之一者，該表決票即為無效，且不認定為已依規定出席受益權人會議：

（一）受益權人未簽名或蓋章。

（二）受益權人所提示之買賣契約並非正本、買賣契約編號、繳款憑證或其身分證明文件與受託人於查詢網頁公告之內容及留存資料不相符。

（三）使用非召集人印發之書面文件（含表決票）。

四、表決票決議表示欄中，有下列情形之一者，該表決票即為無效。但該受益權人仍認定為已出席受益權人會議，計入出席權數：

（一）於同一議題所表決之事項欄均打“√”表示。

（二）於同一議題所表決之事項欄均未打“√”表示。

（三）上述表示，有塗改之情形，而未另行簽名。

（四）受益權人未於□內打“√”，或以其他記號代替“√”。

（五）表決票染污或撕破致無法辨認其表示。

五、受益權人會議之開票及驗票，由召集人指定之記錄人員將表決票之意思表示及表決權數記錄於受益權人名冊，俟全部記錄完成後，於受益權人會議當場公布統計結果，並彙報監督人員備查。

六、受益權人會議表決結果之驗票、開票及統計，召集人應指派監督人員監督。

監督人員應監督之事項如下：

- (一) 監督開票及驗票作業過程有無違反法令之情事。
  - (二) 監督開票、驗票及統計結果。
  - (三) 其他監督開票、驗票及統計並公布結果之必要事項。
- 七、受益權人表決效力之認定及其他情形之有效、無效認定標準，由監督人員依上述規定單獨認定，如監督人員有數人時，則共同為之。
- 八、如欲查驗本人之表決票，自然人受益權人應攜帶本人身分證正本，法人受益權人應檢附委託書及法人登記證明之影本，於受益權人會議結束前向召集人或其指定之代理機構辦理。

#### 第四章 會議規範

第十四條 除信託契約另有約定外，受益權人會議非有代表表決權總數二分之一以上受益權人之出席者，不得開議。

第十五條 受益權人會議之主席由召集人指定之；召集人不能或未為指定時，由出席受益權人會議之受益權人互推之。

#### 第五章 其他應遵行事項

第十六條 受益權人會議之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並由召集人於會後三十日內，將議事錄分發受託人、信託監察人(如有)、已知之受益權人及其他依法令應通知之人。

前項議事錄之製作及分發，經應通知之人書面同意者，得以電子方式為之，召集人並應留存完整之送達紀錄。議事錄應記載會議之年、月、日、場所、主席姓名、決議方法、議事經過之要領及其結果。議事錄應由受託人至少保存至信託關係消滅後一年。受益權人會議以親自出席方式召開者，出席受益權人之簽名簿、出席通知書及代理出席之委託書，應由受託人至少保存一年；其以書面方式召開者，應保存寄回書面文件(含表決票)之受益權人名冊。如利害關係人對受益權人會議之決議事項提起訴訟者，依本條規定應予保存之文件，應保存至訴訟終結為止。

第十七條 受益權人會議之決議，由信託監察人(如有)或受益權人會議所選定之人執行。被選定之人應視為業經全體受益權人之授權執行決議事項及代理受益權人為有關該決議事項信託之訴訟上或訴訟外之行為。

附件二之一：承諾/協助續建機構之續建約定事項(本附件內容僅供參考，實際請依個案調整)

#### ○○機構續建承諾書/協助續建聲明書

本公司受○○委任，擔任○縣/市○段○、○、○地號等○○筆土地之開發案(下稱「本專案」)之承諾/協助續建機構。為確保/協助本專案能順利完工交屋，本公司爰於本契約第十二條所定續建機制啟動事由發生之前提下，就本專案之續建事宜承諾/聲明下列事項：

- 一、續建承諾事項/協助續建事項：\_\_\_\_\_。
- 二、續建機制進程序：\_\_\_\_\_。
- 三、續建資金之取得方式：\_\_\_\_\_。



四、續建資金之運用順序：\_\_\_\_\_。

五、續建執行費用及報酬：\_\_\_\_\_。

六、續建管理：\_\_\_\_\_。

七、其他事項：\_\_\_\_\_。

此致

○○○○

立承諾/聲明書人 ○○○○

負 責 人：

統 一 編 號：

通 訊 地 址：

電 話：

附件二之二：續建約定事項（本附件內容僅供參考，實際請依個案調整）

為依本契約第十二條之約定執行本專案續建相關事宜，立契約書人爰另約定以下事項（下稱「本約定事項」），以資共同遵循：

一、續建機制進程序：

（五）於本契約第十二條所定續建啟動事由發生時，乙方應評估是否續建。乙方得邀集\_\_\_\_\_等本專案相關當事人進行研議是否進行續建，並提出「續建評估報告書」。

（六）若評估結果係決定續建者，甲方同意並完全授權乙方及乙方依本約定事項第五條第（二）項委任之專業第三人辦理後續續建事宜，並以本約定事項作為前開授權及委任之證明，不另立據。前開授權及委任，未經乙方及該第三人書面同意，甲方不得任意撤銷、撤回或變更，惟乙方及該第三人並無續建之義務。

（七）若評估結果決定不續建者，乙方應依本契約第十九條第一項辦理信託財產之結算與分配事宜。

（八）\_\_\_\_\_。

二、續建資金之取得方式：\_\_\_\_\_。

三、續建資金之運用順序：\_\_\_\_\_。

四、續建執行費用及報酬：\_\_\_\_\_。

五、續建管理：

（五）乙方應盡合理努力、採行適當方式依本契約約定進行本專案之續建事宜（惟進行本專案續建事宜不應被解釋為乙方保證完工之承諾），並為本專案委託人及受益人利益管理信託財產。惟甲方原應負擔之責任仍由甲方自行負責，與乙方無涉。

（六）乙方得委任專業第三人辦理本專案續建事宜，相關費用應由甲方負擔，並得由甲方應分得之信託財產之處分所得負擔。

(七) 啟動本專案續建執行後，如發生\_\_\_\_\_等事由致無法執行續建事宜時，乙方應依本契約第十九條第一項辦理信託財產之結算分配事宜。

(八) \_\_\_\_\_。

六、其他事項：\_\_\_\_\_。

立契約書人：

甲方：

負 責 人：

統 一 編 號：

通 訊 地 址：

電 話：

乙方：

負 責 人：

統 一 編 號：

通 訊 地 址：

電 話：

中 華 民 國 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

**十五、有關非建商自地自建之預售屋買賣(例如合建分屋或合建分售等)適用本會所訂自地自建架構下之預售屋買賣定型化契約履約保證機制之「價金信託」及「不動產開發信託」信託契約範本之適用原則(民國112年12月23日)**

金融監督管理委員會民國111年12月23日金管銀票字第1110151809號函洽悉

**非建商自地自建之預售屋買賣(例如合建分屋或合建分售等)適用本會預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之「價金信託」及「不動產開發信託」契約範本(自地自建架構)建議**

會員辦理非建商自地自建之預售屋買賣(例如合建分屋或合建分售等)信託契約應適用中華民國信託業商業同業公會所訂自地自建架構下之預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之「價金信託」及「不動產開發信託」信託契約範本(以下稱預售屋信託契約

範本)，惟就委託人、受託人應盡義務與職責、市場秩序之維持、以及對消費者權益之保障等約定事項，於不違反或低於相關主管法令及預售屋信託契約範本所定規範或範圍之前提下，得視實際需要，酌予調整（以下稱「應適用」），而可由業者自行決定是否適用者為「可調整」，經就預售屋信託契約範本逐條檢視結果如下：

<p style="text-align: center;"><b>信託契約書（範本）</b></p> <p>（預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之價金信託且自地自建者適用）</p> <p>金融監督管理委員會民國 102 年 11 月 11 日金管銀票字第 10200275870 號函洽悉</p> <p>金融監督管理委員會民國 109 年 1 月 30 日金管銀票字第 1080139157 號函洽悉</p> <p>金融監督管理委員會民國 111 年 12 月 23 日金管銀票字第 1110151809 號函洽悉</p>	<p style="text-align: center;"><b>非建商自地自建之適用原則</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>備註</b></p>
<p>立契約書人： 委託人：○○建設股份有限公司（建商）</p> <p style="text-align: center;">（下稱「甲方」）</p> <p>受託人：○○銀行股份有限公司（信託業）</p> <p style="text-align: center;">（下稱「乙方」）</p>	<p>（應適用）</p> <p>預售屋買賣定型化契約應記載事項第 7 點之 1 賣方指建方或合建雙方，故合建分屋或合建分售之地主，如為預售屋買賣契約之賣方（以下稱地主）時，應適用本範本，並適用甲方之權利義務關係。</p>	<p>相關主管法令</p>
<p>緣甲方就座落於○縣/市○段○地號等○筆土地之開發案所為之○○○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。為符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「價金信託」相關規定，甲方茲委託乙方為本契約「買方所繳價金」之受託人，由乙方進行資金控管，按工程進度專款專用。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：</p>	<p>（應適用）</p> <p>預售屋買賣定型化契約應記載事項第 7 點之 1 賣方指建方或合建雙方，故合建分屋或合建分售之地主應適用甲方之權利義務關係交付信託。</p>	<p>相關主管法令</p>
<p><b>第一條 信託目的及信託事務內容</b></p> <p>為使本專案買方所繳價金（依第三條第二項第一款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜，甲方同意委託乙方辦理下列事項：</p> <p>四、信託存續期間對信託財產進行專款專用；</p>	<p>（應適用）</p> <p>甲方委託乙方辦理事項，係依預售屋買賣定型化契約應記載事項第 7 點之 1 及對消費者權益之保障等約定事項，應予適用。</p>	<p>相關主管法令及消費者權益保障</p>

<p>五、 信託專戶收支之帳務管理； 六、 受理買方價金交付信託事宜。</p>		
<p><b>第二條 信託當事人</b></p> <p>一、 委託人：甲方。 二、 受託人：乙方。 三、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十七條第一項第二款之約定歸屬於買方。 四、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。</p>	<p>(應適用)</p> <p>一、 預售屋買賣定型化契約應記載事項第7點之1規定，前項信託之受益人為賣方(即建方或合建雙方)而非買方，並規定賣方無法依約定完工或交屋者，受益權歸屬於買方，故應適用本條。 二、「特定事由」為內政部100年6月1日內授中辦地字第1000724653號函「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」壹、二(五)規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p><b>第三條 信託財產</b></p> <p>一、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立價金信託專戶(下稱「信託專戶」)。 二、 本契約之信託財產(下稱「信託財產」)係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定存入信託專戶之資金，其資金來源包含：     (一) 買方所繳價金，即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，及買方所繳價金存放於信託專戶之利息所得。但不包含所有權登記款及交屋款。     (二) 其他依約定存入或撥入之款項及其利息。 三、 乙方依本契約約定就信託財產管理運用所支付工程相關所需費用，視為甲方交付信託資本之返還。 四、 除本契約另有約定外，乙方因信託財產之管理運用所取得之孳息、收益及其他</p>	<p>(應適用)</p> <p>為預售屋買賣定型化契約應記載事項第7點之1規定，應予適用。</p> <p>(應適用)</p> <p>為內政部100年6月1日內授中辦地字第1000724653號函「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」壹、二(一)規定，應予適用。</p> <p>(可調整) 已明文規定可依約定調整。</p> <p>(應適用)</p> <p>為內政部100年6月1日內授中辦地字第1000724653號函「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」貳、二(一)規定，應予適用。</p> <p>(可調整)</p> <p>已明文規定可依約定調整。</p>	<p>相關主管 法令</p> <p>相關主管 法令</p> <p>相關主管 法令</p>

<p>財產或因信託財產之滅失、毀損等其他事由所取得之各項財產、權利及利益，均屬信託財產。</p> <p>五、除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。</p> <p>六、買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。</p> <p>七、除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。</p> <p>八、信託財產應以「_____信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。</p>	<p>(應適用) 屬於對消費者權益保障事項，應予適用。</p> <p>(應適用) 為內政部 100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」貳、二(二)規定，應予適用。</p> <p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 3 條第 4 款規定，應予適用。</p> <p>(應適用) 信託法第 1 條規定，應予適用。</p>	<p>消費者權益保障</p> <p>相關主管法令</p> <p>相關主管法令</p> <p>相關主管法令</p>
<p><b>第四條 信託存續期間</b></p> <p>本契約之存續期間自本契約簽約日(或民國○年○月○日)起至本契約依第十六條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長;非依本契約第十六條之約定，不得任意提前終止。</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 10 條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管法令</p>
<p><b>第五條 信託財產之管理及運用</b></p> <p>一、本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。</p> <p>二、本契約第三條第二項第一款之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定之</p>	<p>(應適用) 依信託業法施行細則第 9 條規定，應予適用。</p> <p>(應適用) 專款專用範圍應依內政部民國 100 年 11 月 30 日內授中辦地</p>	<p>相關主管法令</p> <p>相關主管法令</p>

<p>工程款、各項稅費_____等費用外，於信託存續期間不得動用，並以存放新臺幣存款為限。</p> <p>三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經乙方審核無誤後始得動用；其中如屬工程營建費用之請領，甲方另應檢附工程相關契約及請款資料並出具工程執行進度明細資料先經_____查核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。</p> <p>四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後○個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。</p> <p>五、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。</p> <p>六、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於○日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。</p>	<p>字第 1000726118 號函及民國 102 年 12 月 25 日內授中辦地字第 1026041252 號函辦理；運用範圍應依中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 11 條辦理，應予適用。</p> <p>(應適用) 審核流程涉及消費者權益保障，應予適用。</p> <p>(應適用) 負擔信託之各項費用為委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>(應適用) 為受託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>(應適用) 為信託法第 35 條規定，應予適用。</p>	<p>消費者權益保障</p> <p>委託人應盡義務與職責</p> <p>受託人應盡義務與職責</p> <p>相關主管法令</p>
--	--	--

<p><b>第六條 信託收益計算、分配之時期及方法</b></p> <p>於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令規定者外，不做信託收益之分配。</p>	<p>(應適用) 保留收益有助於消費者權益保障，應予適用。</p>	<p>消費者權益保障</p>
<p><b>第七條 受託人之義務與責任</b></p> <p>一、 乙方聲明並擔保如下：</p> <p>(一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。</p> <p>(二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。</p> <p>(三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。</p> <p>二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。</p> <p>三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。</p> <p>四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。</p> <p>五、 本契約僅於發生第二條第四項「特定事</p>	<p>(應適用) 為受託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>受託人應盡義務與職責</p>

<p>由」時，始有依本契約約定受益權歸屬於買方之適用。如因買賣契約任何爭議或訴訟（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。</p> <p>六、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。</p>		
<p><b>第八條 委託人之義務與責任</b></p> <p>一、 甲方聲明並擔保如下：</p> <p>（一） 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。</p> <p>（二） 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。</p> <p>（三） 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。</p> <p>二、 甲方應提供本契約之影本予買方，並應提供買賣契約之範本、影本或以電子檔案方式予乙方留底備查。</p> <p>三、 信託存續期間，甲方應就下列事項，每○</p>	<p>（除性質不符者外，原則上應予適用。） 除地主非法人時，性質上當然不適用外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>（除性質不符者外，原則上應予適用。） 除地主非法人時，性質上當然不適用外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>（除性質不符者外，原則上應予適用。） 除地主非法人時，性質上當然不適用公司章程外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>（應適用） 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 18 條第 4 款規定，應予適用。</p> <p>（應適用）</p>	<p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p> <p>相關主管法令</p> <p>相關主管</p>



<p>個月提供經_____查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之30日內提供經乙方認可之第三人查核報告：</p> <p>(一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。</p> <p>(二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。</p> <p>四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。</p> <p>五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：</p> <p>(五) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。</p> <p>(六) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。</p> <p>(七) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。</p> <p>(八) 信託目的確定不能完成時，並經</p>	<p>為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第8條第1項、第2項及第18條第5款規定，應予適用。</p> <p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第8條第3項規定，應予適用。</p> <p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第8條第4項規定，應予適用。</p>	<p>法令</p> <p>相關主管 法令</p> <p>相關主管 法令</p>
---	--	---

<p>甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。</p> <p>六、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：</p> <p>(一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託_____定期或不定期查核。</p> <p>(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 9 條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p>七、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：</p> <p>(一) 價金信託之信託目的係在將買方所繳價金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。</p> <p>(二) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。</p> <p>(三) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖</p>	<p>(應適用) (一)至(四)為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 18 條第 6 款規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>

<p>該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本價金信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應每次繳款後自行於查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細及相關資訊，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[ ]，查詢途徑為：[ ]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。</p> <p>(四) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。</p> <p>(五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。</p> <p>(六) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：</p>	<p>(可調整)</p> <p>已明文規定如受託人認為有需要時召開。</p> <p>(應適用)</p> <p>為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務</p>	<p>相關主管 法令</p>
---	--	--------------------

<p>1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。</p> <p>2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。</p>	<p>應行注意事項第 12 條第 7 款第 5 目規定，應予適用。</p>	
<p>八、於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料或證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 7 條第 5 款規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p>九、甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第十八條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 6 條第 1 項第 3 款規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p>十、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。</p>	<p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>委託人應 盡義務與 職責</p>
<p>十一、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。</p>	<p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>委託人應 盡義務與 職責</p>
<p>十二、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：</p> <p>(一) 無故停工達○個月以上；</p> <p>(二) 無法如期完工；</p>	<p>(除性質不符者外，原則上應予適用。) 委託人應盡義務與職責，應予適用，惟如地主非定作人時，性質上當然不適用。</p>	<p>委託人應 盡義務與 職責</p>

<p>(三) 違反承攬合約約定；或</p> <p>(四) _____</p>		
<p><b>第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理</b></p> <p>六、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。</p> <p>七、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。</p> <p>八、 乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。</p> <p>九、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。</p> <p>十、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或</p>	<p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p>

<p>第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。</p> <p>六、 乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。</p> <p>七、 乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十七條第一項第二款之約定處理。</p>	<p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>(可調整) 是否保留爭議款項，因實際建築狀況及糾紛內容恐情形萬端，尚難一概而定，本條新增保留爭議款機制僅為參考文字，契約是否增加保留爭議款機制之約定，得由受託機構斟酌決定。</p>	<p>委託人應盡義務與職責</p>
<p><b>第十條 信託財產之結算報表</b></p> <p>三、 乙方應每○定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。</p> <p>四、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認；惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方(如已移轉)如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方(如已移轉)於收受前開文書後○日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。</p>	<p>(應適用) 信託法第 31 條、信託法第 68 條規定及受託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>相關主管法令與受託人應盡義務與職責</p>
<p><b>第十一條 資料之提供與信託專戶查詢網頁</b></p> <p>一、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月○日前提提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。</p> <p>二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊(包括契約編號、買</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 17 條規定，應予適用。</p> <p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開</p>	<p>相關主管法令</p> <p>相關主管法令</p>

<p>方姓名、繳款明細等)公告於查詢網頁,以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊,並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁,使買方知悉:</p> <p>(一) 本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善;</p> <p>(二) 本契約第二條第四項「特定事由」之發生;</p> <p>(三) 甲方(即受益人)之受益權已遭其債權人扣押、查封等;</p> <p>(四) 本契約第十七條信託財產之分配結果及分配比例。</p> <p>三、 甲方於簽訂買賣契約時,應告知買方查詢網頁之查詢方式,並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。</p>	<p>發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 17 條規定,應予適用。</p> <p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 18 條規定,應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p><b>第十二條 受益權轉讓及質借之限制</b></p> <p>本信託之受益權不得轉讓,且不得設定質權。</p>	<p>(應適用) 依金管會民國 102 年 7 月 19 日 金管銀票字第 10240002450 號 函辦理,應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p><b>第十三條 受託人之報酬計算標準及支付時期</b></p> <p>乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法,詳如附件二「信託報酬之計算及支付方法」。</p>	<p>(可調整) 得視實際需要,酌予調整信託契約約款及附件內容。</p>	
<p><b>第十四條 各項費用之負擔及其支付方法</b></p> <p>信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔,乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之,不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保:</p> <p>(一) 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用(包括但不限於依本契約</p>	<p>(應適用) 信託法第 39 條、信託法第 40 條規定,應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>

<p>所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用)及稅捐。</p> <p>(二) 乙方就信託財產或處理信託事務所受損害,及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。</p> <p>(三) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。</p>		
<p><b>第十五條 本契約之變更</b></p> <p>本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下,得經委託人、受託人及受益人同意後,以書面變更之,相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時,亦同。</p>	<p>(可調整)</p> <p>已明文規定在不違反主管法令之情形下,得約定變更信託契約約款及附件內容。</p>	
<p><b>第十六條 本契約之解除及終止</b></p> <p>四、 本契約因信託目的已完成(甲方就建案已完工並達交屋狀態時)或信託目的無法完成(本契約第二條第四項「特定事由」發生時)而消滅,並應依第十七條第一項之約定辦理。</p> <p>五、 本契約於符合下列條件之一時,得提前終止,並應依第三項之約定辦理:</p> <p>(一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者;</p> <p>(二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿,且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者;</p> <p>(三) 甲方與乙方締約後,如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時,經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。</p>	<p>(應適用)</p> <p>為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第3條規定,應予適用。</p> <p>(應適用)</p> <p>為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第10條規定,應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p> <p>相關主管 法令</p>



<p>六、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：</p> <p>(一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十七條第一項第一款之約定辦理；</p> <p>(二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 10 條規定，應予適用。</p> <p>(應適用) 為消費者權益之保障等約定事項，應予適用。</p>	<p>相關主管法令</p> <p>消費者權益之保障</p>
<p><b>第十七條 信託關係消滅時信託財產之歸屬</b></p> <p>三、 信託關係消滅時，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：</p> <p>(一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如</p>	<p>(應適用)</p> <p>一、本項為「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」貳、二(五)、(六)及中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 19 條規定，應予適用。</p> <p>二、至地主與建商之權利義務關係，係屬甲方內部權利義務分配之問題，於不違反主管法令之情形下，建方與地主得視實際需要，酌予調整信託契約約款內容。</p>	<p>相關主管法令</p>

有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方所享有價金信託之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

6. 甲方所享有價金信託之受益權，係指甲方對信託專戶之財產於專款專用後剩餘信託財產之受益請求權。
7. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。
8. 經扣除前目信託報酬及相關必要費用後，倘尚有剩餘信託財產可供分配，乙方應即依甲方已提供之資訊通知買方，並由受通知之買方於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件，供乙方確認買方身分及

<p>計算個別買方應受移轉之受益權比例。</p> <p>9. 前目所稱受益權比例，係按各買方交付信託金額占全體買方交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準；乙方應將可供分配之信託財產依前述受益權比例分配予買方，並得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。</p> <p>四、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，甲方不得異議。</p>	<p>(應適用)</p> <p>信託法第41條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管法令</p>
<p><b>第十八條 違約及損害賠償</b></p> <p>一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽證報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的地事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。</p> <p>二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。</p> <p>三、 如因甲方之行為致生乙方受損害或第三</p>	<p>(應適用)</p> <p>為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第8條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管法令</p>

<p>人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。</p>		
<p><b>第十九條 個人資料保護</b></p> <p>一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。</p> <p>二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。</p>	<p><b>(應適用)</b> 為個人資料保護法規定，應予適用。</p>	<p>相關主管法令</p>
<p><b>第二十條 簽樣留存及通知</b></p> <p>一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若基本資料與印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。</p> <p>二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。</p> <p>三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以_____送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達或遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。</p>	<p><b>(應適用)</b> 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p><b>(除性質不符者外，原則上應予適用。)</b> 除地主非法人時，性質上當然不適用外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p><b>(應適用)</b> 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p>

<p><b>第二十一條 行銷、廣告之限制</b></p> <p>一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。</p> <p>二、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。</p> <p>三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 18 條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p><b>第二十二條 適用法令及管轄法院</b></p> <p>一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣○○地方法院為第一審管轄法院。</p> <p>二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定，相關法令及本契約均未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。</p>	<p>(應適用) 適用法令及管轄法院涉及市場秩序之維持，應予適用。</p>	<p>市場秩序 之維持</p>
<p><b>第二十三條 其他約定事項</b></p> <p>一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓</p>	<p>(應適用) 委託人與受託人應盡義務與職</p>	<p>委託人與 受託人應</p>

<p>人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。</p> <p>二、 甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。</p> <p>三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。</p> <p>四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。</p> <p>五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。</p>	<p>責，應予適用。</p> <p>(應適用) 信託業法施行細則第14條及銀行法第28條規定，應予適用。</p> <p>(可調整) 已明文規定約定之方式得視實際需要調整。</p> <p>(可調整) 費用分擔得視實際需要調整。</p> <p>(應適用) 委託人與受託人應盡義務與職責解釋之方式，應予適用。</p>	<p>盡義務與職責</p> <p>相關主管法令</p> <p>委託人與受託人應盡義務與職責</p>
<p><b>第二十四條 附件之效力</b></p> <p>本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。</p>	<p>(可調整) 得視實際需要調整。</p>	
<p><b>第二十五條 信託契約作成與收執</b></p> <p>立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容；本契約共製作正本壹式○份，甲方執○份，乙方執○份為憑。</p>	<p>(可調整) 得視實際需要調整。</p>	
<p>附件一：受益權人會議規則</p>	<p>(可調整) 得視實際需要，酌予調整。</p>	
<p>附件二：信託報酬之計算及支付方法</p>	<p>(可調整) 得視實際需要，酌予調整。</p>	

<p><b>信託契約書（範本）</b></p> <p>（預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託並由建商擔任起造人且自地自建者適用）</p> <p>金融監督管理委員會民國 102 年 11 月 11 日金管銀票字第 10200275870 號函洽悉</p> <p>金融監督管理委員會民國 109 年 1 月 30 日金管銀票字第 1080139157 號函洽悉</p> <p>金融監督管理委員會民國 111 年 12 月 23 日金管銀票字第 1110151809 號函洽悉</p>	<p><b>非建商自地自建之適用原則</b></p>	<p><b>備註</b></p>
<p>立契約書人：</p> <p>委託人：○○建設股份有限公司（建商） （下稱「甲方」）</p> <p>受託人：○○銀行股份有限公司（信託業） （下稱「乙方」）</p>	<p>（應適用）</p> <p>預售屋買賣定型化契約應記載事項第 7 點之 1 賣方指建方或合建雙方，故合建分屋或合建分售之地主，如為預售屋買賣契約之賣方（以下稱地主）時，應適用本範本，並適用甲方之權利義務關係。</p>	<p>相關主管法令</p>
<p>緣甲方就座落於○縣/市○段○、○、○地號等○○筆土地之開發案所為之○○○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。甲方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，由乙方執行信託管理，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，以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：</p>	<p>（應適用）</p> <p>依中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 2 條第 3 款規定，賣方指建方或合建雙方，故合建分屋或合建分售之地主應適用甲方之權利義務關係交付信託。</p>	<p>相關主管法令</p>
<p><b>第一條 信託目的及信託事務內容</b></p> <p>一、 本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化</p>	<p>（應適用）</p> <p>甲方委託乙方辦理事項，屬於對消費者權益之保障等約定事項，應予適用。</p>	<p>消費者權益保障及法令</p>

<p>契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。</p> <p>二、 為使本專案興建資金(依第三條第二項第二款定義)於信託存續期間依本契約之約定專款專用,甲方將第三條第二項所定之信託財產信託予乙方,由乙方擔任受託人執行履約管理,依本契約之約定管理本專案土地,及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出,並進行資金控管,按工程進度專款專用。甲方同意委託乙方辦理下列事項:</p> <p>(一) 本專案興建基地產權之管理、處分;</p> <p>(二) 信託存續期間對興建資金進行專款專用;</p> <p>(三) 信託專戶收支之帳務管理;</p> <p>(四) 依本契約第十一條第三項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人;</p> <p>(五) 依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理(包括但不限於合併、分割及鑑界)、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。</p>	<p>(應適用)</p> <p>依內政部民國 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告修正預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定,為相關主管法令及消費者權益保障等約定事項,應予適用。</p>	<p>相關主管法令及消費者權益保障</p>
<p><b>第二條 信託當事人</b></p> <p>一、 委託人:甲方。</p> <p>二、 受託人:乙方。</p> <p>三、 受益人:本契約為自益信託,受益人即委託人甲方。惟於依本契約第十二條約定執行續建而有引進資金之必要時,續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權;另於特定事由發生時,除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外,甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權,應依本契約第十九條第一項第二款</p>	<p>(應適用)</p> <p>一、依中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 2 條第 3 款規定,賣方指建方或合建雙方,故合建分屋或合建分售之地主應適用甲方之權利義務關係交付信託。</p> <p>二、「歸屬於買方」內政部 100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」貳、一(五)規定,應</p>	<p>相關主管法令</p>



<p>之約定歸屬於買方。</p> <p>四、前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。</p>	<p>予適用。</p> <p>三、「特定事由」為內政部 100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」壹、一（四）規定，應予適用。</p>	
<p><b>第三條 信託財產</b></p> <p>一、為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立信託專戶（下稱「信託專戶」），用以存放本條第二項第（二）款所定興建資金及本條第二項第（四）款取得之款項。</p> <p>二、本契約之信託財產（下稱「信託財產」）係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：</p> <p>（一）本專案土地：甲方所提供○縣/市○段○、○、○、○、○地號等○筆土地（面積總計_____平方公尺），權利範圍_____，實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準。</p> <p>（二）興建資金：係指買方所繳價金（即買方依預售屋買賣契約，於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金，包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款，但不包含所有權登記款及交屋款）、本專案銀行融資款項及甲方自有資金（下合稱「興建資金」）。</p> <p>（三）本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物，包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之</p>	<p>（應適用）</p> <p>依內政部民國 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告修正預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定，為相關主管法令及消費者權益保障等約定事項，應予適用。</p> <p>（應適用）</p> <p>依內政部民國 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告修正預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定，建案土地應交付信託，故應予適用。</p> <p>（應適用）</p> <p>為內政部 100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」壹、一（一）規定，應予適用。</p> <p>（應適用）</p> <p>內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函及消費者權益之保障等約定事項，</p>	<p>相關主管法令及消費者權益保障</p> <p>相關主管法令</p> <p>相關主管法令</p> <p>相關主管法令及消費者權益之保障</p>

<p>部分，及乙方以受託人身分依本契約第十一條第三項約定及內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函辦理所有權第一次登記之建物。</p> <p>(四) 乙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。</p> <p>三、 除法令另有規定或依本契約第九條之約定外，於信託存續期間，甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產，亦不得要求將信託財產移轉予任何他人</p> <p>四、 買方如係直接將價金交付予甲方者，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金，非屬信託財產，應由甲方自負其責。</p> <p>五、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外，買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託，惟其後買賣契約不成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。</p> <p>六、 信託財產應以「_____信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。</p>	<p>應予適用。</p> <p>(應適用) 信託法第 9 條第 2 項規定，應予適用。</p> <p>(應適用) 屬於對消費者權益保障事項，應予適用。</p> <p>(應適用) 為內政部 100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制」『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」貳、一(一)規定，應予適用。</p> <p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 2 條第 4 款規定，應予適用。</p> <p>(應適用) 信託法第 1 條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管法令</p> <p>消費者權益保障事項</p> <p>相關主管法令</p> <p>相關主管法令</p> <p>相關主管法令</p>
<p><b>第四條 信託存續期間</b></p> <p>本契約之存續期間自簽約日(或民國○年○月○日)起至本契約依第十八條終止時止，信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長。</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 10 條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管法令</p>

第五條 信託財產之管理及運用		
<p>一、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。</p>	<p>(應適用) 依信託業法施行細則第 9 條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管法令</p>
<p>二、 信託專戶之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出，以及購買本專案之土地款、貸款本息_____等費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。</p>	<p>(應適用) 專款專用範圍應依內政部民國 100 年 11 月 30 日內授中辦地字第 1000726118 號函及民國 102 年 12 月 25 日內授中辦地字第 1026041252 號函辦理；運用範圍應依中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 11 條辦理，應予適用。</p>	<p>相關主管法令</p>
<p>三、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經_____審核無誤後，始得動用；其中如屬工程營建費用之動用，甲方另應檢附_____先經_____查核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流程並得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。</p>	<p>(應適用) 審核流程涉及消費者權益保障，應予適用。</p>	<p>消費者權益保障</p>
<p>四、 為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後○個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。</p>	<p>(應適用) 負擔信託之各項費用為委託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>委託人應盡義務與職責</p>
<p>五、 甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，</p>	<p>(應適用) 為受託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>受託人應盡義務與職責</p>

<p>或有不合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。</p> <p>六、 除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於○日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。</p>	<p>(應適用) 為信託法第 35 條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p><b>第六條 信託收益計算，分配之時期及方法</b></p> <p>於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，不做信託收益之分配。</p>	<p>(應適用) 保留收益有助於消費者權益保障，應予適用。</p>	<p>消費者權 益保障</p>
<p><b>第七條 受託人義務與責任</b></p> <p>一、 乙方聲明並擔保如下：</p> <p>(一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。</p> <p>(二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。</p> <p>(三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。</p> <p>二、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。</p>	<p>(應適用) 為受託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>受託人應 盡義務與 職責</p>

<p>三、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。</p> <p>四、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。</p> <p>五、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。</p>		
<p><b>第八條 委託人之義務與責任</b></p> <p>四、 甲方聲明並擔保如下：</p> <p>(一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。</p> <p>(二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。</p> <p>(三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。</p> <p>(四) 因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），由甲方自行負責，乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對</p>	<p>（除性質不符者外，原則上應予適用。） 除地主非法人時，性質上當然不適用外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>（除性質不符者外，原則上應予適用。） 除地主非法人時，性質上當然不適用外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>（除性質不符者外，原則上應予適用。） 除地主非法人時，性質上當然不適用公司章程外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>（應適用） 為內政部 100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制」不動產開發信託、『價金信託』補充說明」壹、</p>	<p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p> <p>相關主管法令</p>

<p>於該第三人負任何責任。</p>	<p>一（四）規定，應予適用。</p>	
<p>五、 甲方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予乙方留底備查。</p>	<p>（應適用） 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 12 條第 5 款規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p>六、 於信託存續期間，甲方應就下列事項，每○個月提供經_____查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙方亦得要求甲方於收到通知後之30日內提供經乙方認可之第三人查核報告：</p> <p>（一） 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。</p> <p>（二） 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。</p>	<p>（應適用） 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 12 條第 6 款、第 8 條第 1 項及第 2 項規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p>四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。</p>	<p>（應適用） 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 8 條第 3 項規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p>五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：</p> <p>（一） 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。</p> <p>（二） 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅</p>	<p>（應適用） 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 8 條第 4 項規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>

<p>餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。</p> <p>(三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。</p> <p>(四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。</p> <p>六、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適當之防制措施，並應以下列方式控管：</p> <p>(一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託_____定期或不定期查核。</p> <p>(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。</p> <p>七、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：</p> <p>(一) 建案之起造人及受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來協助續建建案之起造人、受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。</p> <p>(二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請</p>	<p>(應適用)</p> <p>為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 9 條規定，應予適用。</p> <p>(應適用)</p> <p>(一)至(五)為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 12 條第 7 款規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p> <p>相關主管 法令</p>
---	--	---------------------------------------

求，應由甲方負最終履約責任。

(三) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭露者外，乙方應負保密之責任。

(四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[ ]，查詢途徑為：[ ]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或乙方處理。

(五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，



<p>應依買賣契約之約定向甲方請求。</p> <p>(六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。</p> <p>(七) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。</li> <li>2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。</li> </ol> <p>八、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。</p> <p>九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第二十條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。</p> <p>十、 甲方保證就信託財產之土地享有合法之</p>	<p>(可調整) 已明文規定如受託人認為有需要時召開。</p> <p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 12 條第 7 款第 5 目規定，應予適用。</p> <p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 12 條第 7 款規定，應予適用。</p> <p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 6 條第 1 項第 3 款規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p> <p>相關主管 法令</p> <p>相關主管 法令</p>
---	--	--

<p>所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲方自行負擔。</p> <p>十一、買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。</p> <p>十二、甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。</p> <p>十三、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙方：</p> <p>（一）無故停工達○個月以上；</p> <p>（二）無法如期完工；</p> <p>（三）違反承攬合約約定；或</p> <p>（四）_____。</p>	<p>（應適用） 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>（應適用） 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>（應適用） 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>（除性質不符者外，原則上應予適用。） 委託人應盡義務與職責，應予適用，惟如地主非定作人時，性質上當然不適用。</p>	<p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p>
<p><b>第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理</b></p> <p>一、買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。</p> <p>二、甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經</p>	<p>（應適用） 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>（應適用） 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p>

<p>乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。</p>		
<p>三、 乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。</p>	<p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>委託人應盡義務與職責</p>
<p>四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。</p>	<p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>委託人應盡義務與職責</p>
<p>五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。</p>	<p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>委託人應盡義務與職責</p>
<p>六、 乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。</p>	<p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>委託人應盡義務與職責</p>
<p>七、 乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議項將依本契約第十九條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十九條第一項第二款之約定處理。</p>	<p>(可調整) 是否保留爭議款項，因實際建築狀況及糾紛內容恐情形萬端，尚難一概而定，本條新增保留爭議款機制僅為參考文字，契約是否增加保留爭議款機制之約定，得由受託機構斟酌決定。</p>	

<p><b>第十條 信託財產之結算報表</b></p> <p>一、 乙方應每○定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。</p> <p>二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認，惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方(如已移轉)如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方(如已移轉)於收受前開文書後○日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。</p>	<p>(應適用) 信託法第 31 條、信託法第 68 條規定及受託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>相關主管法令與受託人應盡義務與職責</p>
<p><b>第十一條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造</b></p> <p>一、 本專案工程之起造人由甲方擔任。本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依甲方委託之建築師及營造廠商辦理，並由甲方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，甲方應通知乙方。</p> <p>二、 本專案施工期間，甲方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由甲方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。</p> <p>三、 本專案工程完工後，由甲方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表以配合乙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，惟經乙方書面同意者，甲方得以甲方名義辦理建物第一次所有權人登記。</p>	<p>(除性質不符者外，原則上應予適用。) 第一項至第三項為委託人應盡義務與職責，應予適用，惟如地主非定作人或起造人時，性質上當然不適用。</p>	<p>委託人應盡義務與職責</p>

<p><b>第十二條 續建機制</b></p> <p>一、 <input type="checkbox"/>本契約無續建機制。(勾選無續建機制者，不適用本條第二、三項約定)</p> <p><input type="checkbox"/>本契約有續建機制，續建機制啟動事由為：本專案發生甲方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達○個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達○個月、無正當理由停工達○個月致工程進度嚴重落後，經乙方書面催告未獲改善等情事。</p> <p>二、 前項所定續建機制之辦理方式約定如下：(擇一辦理)</p> <p><input type="checkbox"/> 本專案由甲方委託[ ] (下稱「續建機構」)，就本專案工程承諾/協助續建，有關承諾/協助續建之約定事項 (含起造人變更) 如附件二之一所載。於發生續建機制啟動事由時，乙方應通知續建機構由續建機構依附件二之一之○○機構續建承諾書/協助續建聲明書辦理。</p> <p><input type="checkbox"/> 於續建機制啟動事由發生時，乙方應評估是否續建，並得邀集本專案之關係人 (包括但不限於營造商、融資銀行等) 或指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建，關於續建事宜之權利義務關係、進行程序及相關事務之處理，悉依附件二之二約定辦理。</p> <p>三、 如依前項約定辦理續建，經確認無法續建 (包括評估無法續建或續建後仍無法完工者) 致客觀上無法依約定完工交屋時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。</p>	<p>(應適用)</p> <p>本條為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第11條第5款規定，應予適用。</p>	<p>相關主管法令</p>
<p><b>第十三條 資料之提供與信託專戶查詢網頁</b></p>		

<p>三、 甲方應整理買方所繳價金之明細，載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額，按月逐筆結算造冊，於次月○日前提提供予乙方核對，同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查，買賣契約若有異動時亦同。</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 6 條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p>四、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁，並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊(包括契約編號、買方姓名、繳款明細等)公告於查詢網頁，以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊，並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息公告於查詢網頁，使買方知悉：</p> <p>(一) 本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；</p> <p>(二) 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；</p> <p>(三) 甲方(即受益人)之受益權已遭其債權人扣押、查封等；</p> <p>(四) 本契約第十九條信託財產之分配結果及分配比例。</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 14 條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p>三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 12 條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p><b>第十四條 受益權轉讓及質借之限制</b></p> <p>本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。</p>	<p>(應適用) 依金管會民國 102 年 7 月 19 日金管銀票字第 10240002450 號函辦理，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>

<p><b>第十五條 受託人之報酬計算標準及支付時期</b></p> <p>乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件三「信託報酬之計算及支付方法」。</p>	<p>(可調整) 得視實際需要，酌予調整信託契約約款及附件內容。</p>	
<p><b>第十六條 各項費用之負擔及其支付方法</b></p> <p>信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：</p> <p>(一) 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用）及稅捐。</p> <p>(二) 乙方就信託財產或處理信託事務所受損害，及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。</p> <p>(三) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。</p>	<p>(應適用) 信託法第 39 條、信託法第 40 條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p><b>第十七條 本信託契約之變更</b></p> <p>一、 本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下，得經甲、乙雙方及受益人同意後，以書面變更之，相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時，亦同。</p> <p>二、 前項所定變更本契約之情形，如有因之必須辦理信託變更登記者，所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等，概由甲方負擔。</p>	<p>(可調整) 已明文規定在不違反主管法令之情形下，得約定變更信託契約約款及附件內容。</p> <p>(可調整) 已明文規定在不違反主管法令之情形下，得約定變更信託契約約款及附件內容，該變更亦包含變更登記費用負擔之約定。</p>	
<p><b>第十八條 信託契約之解除及終止</b></p> <p>一、 本契約因信託目的已完成（甲方就建案已完工並達交屋狀態時）或信託目的無法完成（本契約第二條第四項所定「特定</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應</p>	<p>相關主管 法令</p>

<p>事由」發生時)而消滅，並應依第十九條第一項之約定辦理。</p> <p>二、 本契約於符合下列條件之一時，得提前終止，並應依第三項之約定辦理：</p> <p>(一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者；</p> <p>(二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿者，且經甲方與該新受託人簽訂後續信託契約者；</p> <p>(三) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。</p>	<p>行注意事項第 2 條規定，應予適用。</p> <p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 10 條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p>三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：</p> <p>(一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 10 條第 2 項規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p>(二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 10 條第 2 項規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>



<p>託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。</p>		
<p><b>第十九條 信託關係消滅時信託財產之歸屬</b></p> <p>一、 信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：</p> <p>（一） 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方或甲方指定之買方，如有第三人對信託財產之移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。</p> <p>（二） 於發生本契約第二條第四項所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：</p> <p>1. 應與不動產開發信託之關係</p>	<p><b>（應適用）</b></p> <p>一、本項為「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」貳、一（五）至（八）及中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 15 條規定，應予適用。</p> <p>二、至地主與建商之權利義務關係，係屬甲方內部權利義務分配之問題，於不違反主管法令之情形下，建方與地主得視實際需要，酌予調整信託契約約款內容。</p>	<p>相關主管法令</p>

<p>人協商處理後續信託財產結算事宜。</p> <p>2. 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。</p> <p>3. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依本契約專款專用所餘款項。</p> <p>4. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。</p> <p>5. 乙方得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產</p>		
--	--	--

<p>目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。</p> <p>二、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，甲方不得異議。</p>	<p>(應適用) 信託法第41條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p><b>第二十條 違約及損害賠償</b></p> <p>一、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。</p> <p>二、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。</p> <p>三、 如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第8條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p><b>第二十一條 個人資料保護</b></p>	<p>(應適用) 為個人資料保護法規定，應予</p>	<p>相關主管 法令</p>

<p>一、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。</p> <p>二、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。</p>	<p>適用。</p>	
<p><b>第二十二條 簽樣留存及通知</b></p> <p>一、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。</p> <p>二、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。</p> <p>三、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以_____送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。</p>	<p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>(除性質不符者外，原則上應予適用。) 除地主非法人時，性質上當然不適用外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p>
<p><b>第二十三條 行銷、廣告之限制</b></p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公</p>	<p>相關主管法令</p>

<p>一、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。</p> <p>二、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。</p> <p>三、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。</p>	<p>會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 12 條規定，應予適用。</p>	
<p><b>第二十四條 適用法令及管轄法院</b></p> <p>一、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣○○地方法院為第一審管轄法院。</p> <p>二、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。</p>	<p>(應適用) 適用法令及管轄法院涉及市場秩序之維持，應予適用。</p>	<p>市場秩序之維持</p>

<p><b>第二十五條 其他約定事項</b></p> <p>一、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。</p> <p>二、 甲、乙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守秘密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守秘密；對乙方其他部門之人員，亦同。</p> <p>三、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。</p> <p>四、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。</p> <p>五、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。</p>	<p>(應適用) 委託人與受託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>(應適用) 信託業法施行細則第14條及銀行法第28條規定，應予適用。</p> <p>(可調整) 已明文規定約定之方式得視實際需要調整。</p> <p>(可調整) 費用分擔得視實際需要調整。</p> <p>(應適用) 委託人與受託人應盡義務與職責解釋之方式，應予適用。</p>	<p>委託人與受託人應盡義務與職責</p> <p>相關主管法令</p> <p>委託人與受託人應盡義務與職責</p>
<p><b>第二十六條 附件之效力</b></p> <p>本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。</p>	<p>(可調整) 得視實際需要調整。</p>	

<p><b>第二十七條 信託契約作成與收執</b></p> <p>立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約共製作正本壹式○份，由甲、乙方各執乙份為憑。</p>	<p><b>(可調整)</b> 得視實際需要調整。</p>	
<p>附件一：受益權人會議規則</p>	<p><b>(可調整)</b> 得視實際需要，酌予調整。</p>	
<p>附件二之一：承諾/協助續建機構之續建約定事項</p>	<p><b>(可調整)</b> 得視實際需要，酌予調整。</p>	
<p>附件二之二：續建約定事項</p>	<p><b>(可調整)</b> 得視實際需要，酌予調整。</p>	
<p>附件三：信託報酬之計算及支付方法</p>	<p><b>(可調整)</b> 得視實際需要，酌予調整。</p>	

<p style="text-align: center;"><b>信託契約書（範本）</b></p> <p>（預售屋買賣定型化契約履約擔保機制之不動產開發信託並由建築經理公司擔任起造人且由建商自地自建者適用）</p> <p>金融監督管理委員會民國 102 年 11 月 11 日金管銀票字第 10200275870 號函洽悉</p> <p>金融監督管理委員會民國 109 年 1 月 30 日金管銀票字第 1080139157 號函洽悉</p> <p>金融監督管理委員會民國 111 年 12 月 23 日金管銀票字第 1110151809 號函洽悉</p>	<p style="text-align: center;"><b>非建商自地自建之適用原則</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>備註</b></p>
<p>立契約書人：</p> <p>委託人：○○建設股份有限公司（建商） （下稱「甲方」）</p> <p>受託人：○○銀行股份有限公司（信託業） （下稱「乙方」）</p>	<p>（應適用）</p> <p>預售屋買賣定型化契約應記載事項第 7 點之 1 賣方指建方或合建雙方，故合建分屋或合建分售之地主，如為預售屋買賣契約之賣方（以下稱地主）時，應適用本範本，並適用甲方之權利義務關係。</p>	<p>相關主管法令</p>
<p>緣甲方就座落於○縣/市○段○、○、○地號等○○筆土地之開發案所為之○○○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。甲方茲委託乙方為本專案興建資金、土地及建物（包含在建工程）之受託人，由乙方執行信託管理，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，同時另案委託○○建築經理股份有限公司（下稱「丙方」，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_____等事宜，並簽訂建築經理服務契約（副本乙份應提供予乙方留存），以利本專案順利興建完工及完成建物所有權第一次登記，並符合內政部發布之「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」壹、應記載事項第七點之一履約擔保機制之「不動產開發信託」相關規定。為此，立契約書人特訂立本信託契約（下稱「本契約」）以資共同遵守，約定條款如下：</p>	<p>（應適用）</p> <p>依中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 2 條第 3 款規定，賣方指建方或合建雙方，故合建分屋或合建分售之地主應適用甲方之權利義務關係交付信託。惟地主非為丙方之委託人時，得視實際需要，酌予調整信託契約約款內容。</p>	<p>相關主管法令</p>



<p><b>第一條 信託目的及信託事務內容</b></p>		
<p>一、 本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，由甲方將本契約第三條第二項所定信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行信託管理以使本專案順利興建完工，並符合預售屋買賣定型化契約履約擔保機制有關不動產開發信託之規定。</p> <p>二、 為使本專案興建資金（依第三條第二項第二款定義）於信託存續期間依本契約之約定專款專用，甲方將第三條第二項所定之信託財產信託予乙方，由乙方擔任受託人執行履約管理，依本契約之約定管理本專案土地，及辦理有關與本專案興建開發所需之一切必要支出，並進行資金控管，按工程進度專款專用。甲方同意委託乙方辦理下列事項：</p> <p>（一）本專案興建基地產權之管理、處分；</p> <p>（二）信託存續期間對興建資金進行專款專用；</p> <p>（三）信託專戶收支之帳務管理；</p> <p>（四）依本契約第十一條第四項約定擔任本專案建物完工後第一次登記之信託所有權人；</p> <p>（五）依本契約所載有關本專案不動產之地籍整理（包括但不限於合併、分割及鑑界）、信託登記及塗銷等與本專案相關之其他登記事宜。</p> <p>三、 為配合前項所定信託事務之執行，甲方另與丙方就本專案簽訂建築經理服務契約（副本乙份應提供予乙方留存），由丙方擔任建造執照起造人名義。建築經理</p>	<p><b>（應適用）</b> 甲方委託乙方辦理事項，屬於對消費者權益之保障等約定事項，應予適用。</p> <p><b>（應適用）</b> 依內政部民國 107 年 3 月 12 日內授中辦地字第 1071301704 號公告修正預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定，為相關主管法令及消費者權益保障等約定事項，應予適用。</p> <p><b>（可調整）</b> 得視實際需要，酌予調整。</p>	<p>消費者權益保障及法令</p> <p>相關主管法令及消費者權益保障</p>

<p>服務契約之報酬或服務費用由甲方及丙方自行議定，與本契約乙方依第十五條所收取之信託報酬無涉。</p>		
<p><b>第二條 信託當事人</b></p> <p>五、 委託人：甲方。</p> <p>六、 受託人：乙方。</p> <p>七、 受益人：本契約為自益信託，受益人即委託人甲方。惟於依本契約第十二條約定執行續建而有引進資金之必要時，續建之出資人得於其出資範圍內取得甲方受益權；另於特定事由發生時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權，應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。</p> <p>八、 前項「特定事由」係指甲方因解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達三個月以上或歇業而無法續建，致客觀上無法依約定完工或交屋之情形。</p>	<p>(應適用)</p> <p>一、依中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第2條第3款規定，賣方指建方或合建雙方，故合建分屋或合建分售之地主應適用甲方之權利義務關係交付信託。</p> <p>二、「歸屬於買方」內政部100年6月1日內授中辦地字第1000724653號函「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」貳、一(五)規定，應予適用。</p> <p>三、「特定事由」為內政部100年6月1日內授中辦地字第1000724653號函「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」壹、一(四)規定，應予適用。</p>	<p>相關主管法令</p>
<p><b>第三條 信託財產</b></p> <p>七、 為利乙方處理本信託事務之現金收支及資金控管，甲方同意乙方於其營業處所開立信託專戶(下稱「信託專戶」)，用以存放本條第二項第(二)款所定興建資金及本條第二項第(四)款取得之款項。</p> <p>八、 本契約之信託財產(下稱「信託財產」)係指甲方於本契約簽訂後，依本契約之約定交付信託之下列財產：</p> <p>(一) 本專案土地：甲方所提供○縣/市○段○、○、○、○、○地號等○ ○筆土地(面積總計_____平方</p>	<p>(應適用)</p> <p>依內政部民國107年3月12日內授中辦地字第1071301704號公告修正預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定，為相關主管法令及消費者權益保障等約定事項，應予適用。</p> <p>(應適用)</p> <p>依內政部民國107年3月12日內授中辦地字第1071301704號</p>	<p>相關主管法令及消費者權益保障</p> <p>相關主管法令</p>

<p>公尺), 權利範圍_____, 實際面積及權利範圍以地政機關複丈登記為準。</p>	<p>公告修正預售屋買賣定型化契約應記載事項履約保證機制補充規定, 建案土地應交付信託, 故應予適用。</p>	
<p>(二) 興建資金: 係指買方所繳價金(即買方依預售屋買賣契約, 於所有權登記前所給付賣方之預售屋買賣價金, 包括訂金、簽約款、開工款及各期工程款等自備款, 但不包含所有權登記款及交屋款)、本專案銀行融資款項及甲方自有資金(下合稱「興建資金」)。</p>	<p>(應適用) 為內政部 100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」壹、一(一)規定, 應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p>(三) 本專案興建中建物及興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物, 包括但不限於本專案之在建工程及其他變更原專案內容或增建之部分, 及乙方以受託人身分依本契約第十一條第四項約定及內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函辦理所有權第一次登記之建物。</p>	<p>(應適用) 內政部 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函及消費者權益之保障等約定事項, 應予適用。</p>	<p>相關主管 法令及消 費者權益 之保障</p>
<p>(四) 乙方因前三款信託財產之管理、處分、滅失、毀損或其他事由而取得之財產權。</p>	<p>(應適用) 信託法第 9 條第 2 項規定, 應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p>九、 除法令另有規定或依本契約第九條之約定外, 於信託存續期間, 甲方不得要求乙方交付或返還全部或部分信託財產, 亦不得要求將信託財產移轉予任何他人。</p>	<p>(應適用) 屬於對消費者權益保障事項, 應予適用。</p>	<p>消費者權 益保障事 項</p>
<p>十、 買方如係直接將價金交付予甲方者, 甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日將該筆價金存入信託專戶。甲方未存入信託專戶之買方所繳價金, 非屬信託財產, 應由甲方自負其責。</p>	<p>(應適用) 為內政部 100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」貳、一(一)規定, 應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p>十一、 除甲方已預先提存同等之金額存入信託專戶外, 買方所交付之訂金亦需依本契約之約定交付信託, 惟其後買賣契約不</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公</p>	<p>相關主管 法令</p>

<p>成立或解除時，甲方得檢附相關證明文件，向乙方請求返還。</p> <p>十二、 信託財產應以「_____信託財產專戶」或其他符合法令規定之名義登載。為管理運用信託財產所開立之各項帳戶或簽訂之合約、文件，應由乙方以該等名義辦理之。</p>	<p>會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第2條第4款規定，應予適用。</p> <p>(應適用) 信託法第1條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管法令</p>
<p><b>第四條 信託存續期間</b></p> <p>本契約之存續期間自簽約日（或民國○年○月○日）起至本契約依第十八條終止時止。信託存續期間經甲、乙方之共同書面同意得予延長。</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第10條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管法令</p>
<p><b>第五條 信託財產之管理及運用</b></p> <p>七、 本契約信託財產之管理運用方法為特定單獨管理運用，乙方對信託財產之運用、處分及各項權利之行使，不具有運用決定權，而應依甲方合於法令規定及信託目的範圍內指示之營運範圍或方法妥善管理或處分信託財產。</p> <p>八、 信託專戶之款項應依本契約專款專用，除支付本契約約定完成興建開發、管理銷售、處理信託事務所需之支出，以及購買本專案之土地款、貸款本息_____等費用外，於信託存續期間不得供作其他用途，並以存放新臺幣存款為限。</p> <p>九、 甲方依前項專款專用範圍，擬申請動用信託專戶資金時，甲方應提出書面申請，並檢附證明符合專款專用範圍之相關文件，經_____審核無誤後，始得動用；其中如屬工程營建費用之動用，甲方另應檢附_____先經_____查核無誤後，再交由乙方複核後動用。前述付款流</p>	<p>(應適用) 依信託業法施行細則第9條規定，應予適用。</p> <p>(應適用) 專款專用範圍應依內政部民國100年11月30日內授中辦地字第1000726118號函及民國102年12月25日內授中辦地字第1026041252號函辦理；運用範圍應依中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第11條辦理，應予適用。</p> <p>(應適用) 審核流程涉及消費者權益保障，應予適用。</p>	<p>相關主管法令</p> <p>相關主管法令</p> <p>消費者權益保障</p>

<p>程並得依甲方之書面指示，經乙方審核後，由乙方直接撥付甲方指定之承攬人帳戶。</p> <p>十、為利信託財產管理與信託關係之維持，信託專戶餘額不足支付本契約各項應負擔之費用，或有不足之虞時，甲方應於收到乙方通知後○個銀行營業日內將不足款項依乙方指示存入信託專戶。逾期未存入信託專戶所致生之罰鍰、滯納金、利息等費用，或所衍生之相關損失，概由甲方自行負責。</p> <p>十一、甲方對乙方運用、處分信託財產或權利行使之指示，乙方如認有違反法令之虞，或有不符合信託目的之情形，乙方應告知甲方，並得不遵從該指示。</p> <p>十二、除法令及本契約另有約定外，乙方應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理，並不得轉為自有財產，如有違反者，甲方得要求乙方於○日內改正，如乙方未改正者，甲方得請求將乙方所獲利益歸於信託財產，乙方並應賠償信託財產因此所受之損害。</p>	<p>(應適用) 負擔信託之各項費用為委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>(應適用) 為受託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>(應適用) 為信託法第 35 條規定，應予適用。</p>	<p>委託人應盡義務與職責</p> <p>受託人應盡義務與職責</p> <p>相關主管法令</p>
<p><b>第六條 信託收益計算、分配之時期及方法</b></p> <p>於信託存續期間，除本契約另有約定且符合相關法令限制者外，不做信託收益之分配。</p>	<p>(應適用) 保留收益有助於消費者權益保障，應予適用。</p>	<p>消費者權益保障</p>
<p><b>第七條 受託人之義務與責任</b></p> <p>五、 乙方聲明並擔保如下：</p> <p>(一) 乙方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。</p> <p>(二) 乙方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且乙方及代表或代理乙方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可</p>	<p>(應適用) 為受託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>受託人應盡義務與職責</p>

與核准。

(三) 乙方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、乙方之公司章程或乙方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。

- 六、 乙方應依信託法、信託業法、其他相關法令、「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」、其他中華民國信託業商業同業公會相關規章及本契約約定，並以善良管理人之注意義務及負忠實義務，履行本契約。
- 七、 信託財產因天災、戰事、市場因素、法令變更等或其他不可歸責於乙方之事由，致發生損害時，乙方不負損害賠償之責。
- 八、 信託財產因管理運用所生之損益依法悉由甲方自行承擔，乙方不保證信託財產之盈虧及最低收益，乙方依本契約所負之債務，僅於信託財產限度內負履行責任。
- 七、 丙方非本契約之受託人，乙、丙方各自依本契約、建築經理服務契約對甲方履行權利義務，無信託法第二十八條及第二十九條之適用，非屬共同受託；丙方另受甲方之委託，為協助本專案順利興建完成，與甲方簽訂建築經理服務契約，提供專業知識，為建築經理行為，乙方對丙方不負監督或管理之責。
- 八、 乙方於其認有必要時，得使第三人代為處理部分信託事務；乙方使第三人代為處理信託事務者，僅就該第三人之選任與監督其職務之執行負其責任。

第八條 委託人之義務與責任		
<p>一、 甲方聲明並擔保如下：</p> <p>(一) 甲方係依中華民國法律設立（認許）且現仍合法存續之公司。</p> <p>(二) 甲方已完成為簽署本契約所必要之公司內部程序，且甲方及代表或代理甲方簽署或履行本契約之自然人已取得為簽訂及履行本契約所需之一切授權、許可與核准。</p> <p>(三) 甲方簽訂及履行本契約並未違反任何法令、政府命令、甲方之公司章程或甲方與第三人所簽訂之任何契約、協議、聲明、承諾、約定或其他義務。</p> <p>(四) 因買賣契約個別糾紛（包括但不限於契約當事人有給付遲延或買賣標的之瑕疵擔保責任等），應由甲方自行負責。乙方不因甲方與任何第三人之任何約定，而對於該第三人負任何責任。</p>	<p>（除性質不符者外，原則上應予適用。） 除地主非法人時，性質上當然不適用外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>（除性質不符者外，原則上應予適用。） 除地主非法人時，性質上當然不適用外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>（除性質不符者外，原則上應予適用。） 除地主非法人時，性質上當然不適用公司章程外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>（應適用） 為內政部 100 年 6 月 1 日內授中辦地字第 1000724653 號函「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』『價金信託』補充說明」壹、一（四）規定，應予適用。</p>	<p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p> <p>相關主管法令</p>
<p>二、 甲方應提供本契約之影本或證明文件予買方，並應提供買賣契約之範本或影本予乙方留底備查。</p>	<p>（應適用） 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 12 條第 5 款規定，應予適用。</p>	<p>相關主管法令</p>
<p>三、 於信託存續期間，甲方應就下列事項，每○個月提供經[丙方]查核及至少每年提供經會計師查核簽認之報告，其查核內容至少應包含下列事項；如甲方有財務情況異常，或有甲方債權人向法院聲請對甲方就其於信託契約下信託受益權進行強制執行而甲方未能妥善處理時，乙</p>	<p>（應適用） 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 12 條第 6 款、第 8 條第 1 項、第 2 項規定，應予適用。</p>	<p>相關主管法令</p>

<p>方亦得要求甲方於收到通知後之30日內提供經[丙方]查核之報告：</p> <p>(一) 甲方應交付信託之金額、日期與實際交付信託是否相符。</p> <p>(二) 甲方告知乙方已收取買方所繳價金，是否有遲延未交付信託之情形。</p>		
<p>四、 前項之查核報告倘發現應交付信託款項有金額、日期不符或查核報告有未依約提供、遲延交付之情形，或乙方發現匯入信託專戶之款項有疑義時，甲方應按乙方之要求提出說明、補足不足金額或改善之。</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第8條第3項規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p>五、 於信託存續期間，經乙方同意，甲方就下列情形得免依第三項之規定出具查核報告：</p> <p>(一) 預售屋建案尚未取得建照，或未有買方價金匯入信託專戶。</p> <p>(二) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，距前次提出報告時僅餘畸零月數，則就該畸零月數部分不適用之。</p> <p>(三) 預售屋建案完成建物所有權第一次登記後，信託目的已達成，甲方仍繼續辦理銷售，尚未終止信託契約並返還信託財產之情形。</p> <p>(四) 信託目的確定不能完成時，並經甲方出具聲明書；或甲方已有明確事證足證信託目的確定不能完成時。</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第8條第4項規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p>六、 甲方對於本專案預售屋買賣交易應有適</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應</p>	<p>相關主管 法令</p>



<p>當之防制措施，並應以下列方式控管：</p> <p>(一) 買賣契約應有編號，由甲方自行登錄及控管，並提供契約編號簿冊及載明買方資料予乙方。乙方得派員或委託_____定期或不定期查核。</p> <p>(二) 影印、縮影照像或以電子檔案方式留存買方之各項證件。</p> <p>七、 甲方應將下列事項於買賣契約或其附件中訂明並告知買方(包括後續買賣契約之受讓人)：</p> <p>(一) 建案之起造人及受託機構之名稱及連絡方式，並明確載明該建案是否有約定提供續建協助或未完工程續建承諾，若有並應明確載明未來協助續建建案之起造人、受託機構及承諾或協助續建機構之名稱及連絡方式。</p> <p>(二) 不動產開發信託之信託目的係在確保興建資金依信託契約之約定專款專用，不具有「完工保證」或「價金返還保證」等之功能。買方就買賣契約之任何請求，應由甲方負最終履約責任。</p> <p>(三) 為保障買方權益及配合乙方建置查詢網頁，甲方應告知且徵取買方書面同意將其個人資料及買賣契約資料提供予乙方，並同意乙方於信託契約相關之特定目的範圍內，得為蒐集、處理、利用及揭露。但除法令、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項或信託契約約定應予公開或揭</p>	<p>行注意事項第 9 條規定，應予適用。</p> <p>(應適用)</p> <p>(一)至(五)為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 12 條第 7 款規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
---	---	--------------------

露者外，乙方應負保密之責任。

(四) 買方所繳價金，除直接匯(存)入信託專戶者外，甲方至遲應於收訖該筆價金之次一營業日交付信託。但不論前述任一方式，其信託關係僅存在於乙方與甲方，並非存在於乙方與買方，買方所繳價金於甲方交付信託後方為信託財產，未存入信託專戶之價金非屬信託財產，不受本不動產開發信託之保障，就未存入信託專戶之價金所生之相關爭議應由買賣雙方自行協商。買方應於每次繳款後自行於乙方之查詢網頁查詢其所繳價金交付信託之明細，以確認其所繳價金是否已確實交付信託。查詢網址為：[]，查詢途徑為：[]。買方對該網頁之資訊如有任何疑問，應逕洽甲方或受託機構處理。

(五) 本契約第二條第四項「特定事由」發生時，買方對於可供分配信託財產之請求將因稅費、法定抵押權及抵押權等各項優先權利而受影響；買方就其未受償部分，應依買賣契約之約定向甲方請求。

(六) 本契約第二條第四項「特定事由」發生，如受託人認為有需要通知預售屋買方召開受益權人會議之情形，其受益權人會議之召集事由、召集程序、議決方法、表決權之計算及其他應遵循事項如本契約附件一所載，甲方應將其訂為買賣契約之一部分，與買賣契約有相同效力。

(可調整)  
已明文規定如受託人認為有需要時召開。

相關主管

<p>(七) 為確保買方權益，買方如發現下列情形應經由查詢網頁提供之通知管道及方式通知乙方：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 甲方有違反預售屋履約擔保機制相關之規定。</li> <li>2. 依查詢網頁所揭露買方所繳價金及預售屋交易之資訊，與買方得悉之實際資訊不符者。</li> </ol>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 12 條第 7 款第 5 目規定，應予適用。</p>	<p>法令</p>
<p>八、 於信託存續期間內，因處理信託事務之需要，甲方應配合提供相關資料及證明文件予乙方；如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 12 條第 7 款規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p>九、 甲方交付乙方之買賣契約價金明細如有變更或增訂者，應詳實提供更新資訊，甲方並應擔保資訊俱為真實、正確、完整；如有違反，甲方應負違約責任，乙方得停止甲方提領或動用信託財產，並得依本契約第二十條第二項及第三項之約定辦理。如因甲方提供之資料不實，致乙方或第三人受損害者，甲方應自負一切法律上責任。</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 6 條第 1 項第 3 款規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p>十、 甲方保證就信託財產之土地享有合法之所有權、使用權、處分權及建築之權利，且除本契約另有約定外，第三人無法對該土地或興建中建物主張任何權利。信託存續期間或信託關係消滅後，因信託財產本身之瑕疵所造成之損害，由甲方自行負擔。</p>	<p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>委託人應 盡義務與 職責</p>
<p>十一、 買賣契約如有變更、無效、解除或終止之情事者，甲方應即通知乙方，如因怠為通知致生損害於乙方或第三人，或發生爭議者，甲方應自負一切法律上責任。</p>	<p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>委託人應 盡義務與 職責</p>
<p>十二、 甲方有關出賣人之責任（包含但不限於開立統一發票交由買方收執）及因買賣</p>	<p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予</p>	<p>委託人應 盡義務與 職責</p>

<p>所發生之一切稅捐、規費及代書費等，概由甲方自行負擔。</p> <p>十三、甲方之承攬廠商如發生下列事由之一，經甲方解除或終止承攬合約時，甲方應另行委任新承攬廠商並立即通知乙、丙方：</p> <p>(一) 無故停工達○個月以上；</p> <p>(二) 無法如期完工；</p> <p>(三) 違反承攬合約約定；或</p> <p>(四) _____。</p>	<p>適用。</p> <p>(除性質不符者外，原則上應予適用。)</p> <p>委託人應盡義務與職責，應予適用，惟如地主非定作人時，性質上當然不適用。</p>	<p>委託人應盡義務與職責</p>
<p><b>第九條 買賣契約轉讓、不成立、解除、誤入款及爭議款項等情形之處理</b></p> <p>一、 買賣契約如因買方辦理轉讓，甲方應於受理轉讓手續完成後，儘速以書面通知乙方。通知內容應至少包括轉讓文件影本、受讓買方之姓名或名稱、身分證字號或統一編號、電話、地址及價金付款明細表等。</p> <p>二、 甲方與買方雙方之買賣契約不成立或合意解除買賣契約者，甲方應出具申請書，提供買賣契約及其與買方之買賣契約不成立或解除之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。</p> <p>三、 乙方有權向甲方查明存入信託專戶款項之性質，甲方或買方如有將價金誤入信託專戶之情形，應由甲方提供相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方誤存入之價金撥付至甲方指定帳戶。</p> <p>四、 甲方同意買賣契約如因買方違約而遭甲方解除時，甲方應以書面向買方為解約之通知，並以副本知會乙方。甲方應出具</p>	<p>(應適用)</p> <p>委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>(應適用)</p> <p>委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>(應適用)</p> <p>委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>(應適用)</p> <p>委託人應盡義務與職責，應予</p>	<p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p>

<p>申請書，提供買賣契約及其向買方解約之相關證明文件予乙方，經乙方確認無誤後，由乙方將甲方或買方原先存入之價金撥付至甲方指定帳戶。</p> <p>五、 前述各項所定或其他相類之情形，乙方悉依本契約之約定及甲方之書面指示辦理，乙方就甲方提供之書面通知及相關證明文件，僅就其形式為審查，如因甲方未及通知或提供之書面或相關證明文件等有虛偽不實或隱匿之情事，致乙方或第三人受有損害者，甲方應負一切法律上責任。</p> <p>六、 乙方於接獲買方書面通知其與甲方就買賣契約發生糾紛時，應將買方之書面轉知甲方。</p> <p>七、 乙方得於前項紛爭解決前，將該買方所繳價金之數額保留於信託專戶，不予同意甲方申請動用該爭議款項。如乙方保留爭議款項，應書面回覆買方該筆爭議款項僅於信託存續期間保留，於信託目的完成時，該爭議項將依本契約第十九條第一項第一款之約定處理；如甲方無法依約定完工或交屋時，該爭議款項將依本契約第十九條第一項第二款之約定處理。</p>	<p>適用。</p> <p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>(可調整) 是否保留爭議款項，因實際建築狀況及糾紛內容恐情形萬端，尚難一概而定，本條新增保留爭議款機制僅為參考文字，契約是否增加保留爭議款機制之約定，得由受託機構斟酌決定。</p>	<p>職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p>
<p><b>第十條 信託財產之結算報表</b></p> <p>一、 乙方應每○定期一次編製信託財產目錄及收支計算表送交甲方。</p> <p>二、 信託關係消滅時，乙方應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得甲方之承認，惟倘此時甲方之受益權歸屬已移轉予買方，則應取得買方之承認；甲方或買方(如已移轉)如無具體正當理由不得拒絕承認，甲方或買方(如已移轉)於收受前開文書後○日內，未為拒絕承認之表示者，視為承認。</p>	<p>(應適用) 信託法第 31 條、信託法第 68 條規定及受託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>相關主管法令與受託人應盡義務與職責</p>

<p><b>第十一條 起造人名義與建築工程之設計、施工及監造</b></p> <p>五、 本專案工程之起造人應依建築經理服務契約變更為丙方。</p> <p>六、 本專案工程之設計、施工、監造、保固等，悉依甲方委託之建築師及營造廠商辦理，並由甲方指定之專人監督工程之執行，如因故需變更本專案之營造廠商及建築師時，甲方應通知乙方。</p> <p>七、 本專案施工期間，甲方應督促營造廠商按核准圖說及相關法規規定施工，對施工之安全、交通、衛生、噪音、空氣污染、環境污染、鄰房損害、施工人員或第三人受傷等因工地施工造成之所有事故，應由甲方與承攬廠商依雙方所訂定之承攬合約負責處理。</p> <p>八、 本專案工程完工後，由甲方辦理驗收及配合承攬人請領建築物使用執照等事宜，並備妥相關圖說、書表，以配合乙方以受託人名義辦理建物所有權第一次登記，惟經乙方書面同意者，甲方得以甲方名義辦理建物第一次所有權人登記。</p>	<p>(應適用) 性質上當然適用。</p> <p>(除性質不符者外，原則上應予適用。) 第二項至第四項為委託人應盡義務與職責，應予適用，惟如地主非定作人或起造人時，性質上當然不適用。</p>	<p>性質上當然適用。</p> <p>委託人應盡義務與職責</p>
<p><b>第十二條 續建機制</b></p> <p>四、 <input type="checkbox"/>本契約無續建機制。(勾選無續建機制者，不適用本條第二、三項約定)</p> <p><input type="checkbox"/>本契約有續建機制，續建機制啟動事由為：本專案發生甲方解散、破產、重整、廢止許可、撤銷登記、連續停業達○個月以上或歇業，或財務困難無力支應工程款達○個月、無正當理由停工達○個月致工程進度嚴重落後，經乙方書面催告未獲改善等情事。</p> <p>五、 前項所定續建機制之辦理方式約定如下：(擇一辦理)</p>	<p>(應適用) 本條為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第11條第5款規定，應予適用。</p>	<p>相關主管法令</p>

<p>□ 本專案由甲方委託[ ](下稱「續建機構」),就本專案工程承諾/協助續建,有關承諾/協助續建之約定事項(含起造人變更)如附件二之一所載。於發生續建機制啟動事由時,乙方應通知續建機構由續建機構依附件二之一之○○機構續建承諾書/協助續建聲明書辦理。</p> <p>□ 於續建機制啟動事由發生時,乙方應評估是否續建,並得邀集丙方、本專案之關係人(包括但不限於營造商、融資銀行等)或指定專業人士進行研議。經評估若決定進行續建,關於續建事宜之權利義務關係、進程序及相關事務之處理,悉依附件二之二約定辦理。</p> <p>六、 如依前項約定辦理續建,經確認無法續建(包括評估無法續建或續建後仍無法完工者)致客觀上無法依約定完工交屋時,除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外,甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權,應依本契約第十九條第一項第二款之約定歸屬於買方。</p>		
<p><b>第十三條 資料之提供與信託專戶查詢網頁</b></p> <p>一、 甲方應整理買方所繳價金之明細,載明買方姓名或名稱、身分證字號或統一編號、住址、契約編號及金額,按月逐筆結算造冊,於次月○日前提提供予乙方核對,同時另提供買賣契約之影本或範本供乙方留底備查,買賣契約若有異動時亦同。</p> <p>二、 乙方應架設本專案信託專戶之查詢網頁,並將甲方提供關於買方所繳價金交付信託之明細等資訊(包括契約編號、買方姓名、繳款明細等)公告於查詢網頁,以供買方查詢其所繳價金之明細及相關資訊,並於查詢網頁明確提供買方通知乙方之管道及方式。乙方應將下列訊息</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 6 條規定,應予適用。</p> <p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 14 條規定,應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p> <p>相關主管 法令</p>

<p>公告於查詢網頁，使買方知悉：</p> <p>(一) 本契約第八條第三項查核報告發現有不符、遲延或未依約提供之情事而甲方未於期限內提出說明、補足或改善；</p> <p>(二) 本契約第二條第四項「特定事由」之發生；</p> <p>(三) 甲方（即受益人）之受益權已遭其債權人扣押、查封等；</p> <p>(四) 本契約第十九條信託財產之分配結果及分配比例。</p> <p>三、 甲方於簽訂買賣契約時，應告知買方查詢網頁之查詢方式，並提醒買方透過查詢網頁瞭解價金交付信託之明細及相關資訊。</p>	<p>(應適用)</p> <p>為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 12 條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p><b>第十四條 受益權轉讓及質借之限制</b></p> <p>本信託之受益權不得任意轉讓，且不得設定質權。</p>	<p>(應適用)</p> <p>依金管會民國 102 年 7 月 19 日金管銀票字第 10240002450 號函辦理，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p><b>第十五條 受託人之報酬計算標準及支付時期</b></p> <p>一、 乙方辦理本契約信託事務之信託報酬之計算與支付方法，詳如附件三「信託報酬之計算及支付方法」。</p> <p>二、 丙方之報酬或服務費用(如有)另依甲方與丙方所訂之建築經理服務契約之約定辦理。</p>	<p>(可調整)</p> <p>得視實際需要，酌予調整信託契約約款及附件內容。</p>	
<p><b>第十六條 各項費用之負擔及其支付方法</b></p> <p>信託報酬及下列支出與費用由甲方負擔，乙方並得自信託專戶扣取或以信託財產抵充之，不足部分得請求甲方補償、清償債務或提供相當之擔保：</p> <p>(一) 就信託財產或處理信託事務所生之成本、費用（包括但不限於依本契約所為之公</p>	<p>(應適用)</p> <p>信託法第 39 條、信託法第 40 條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>



<p>告、對買方之通知及召開受益權人會議之相關費用)及稅捐。</p> <p>(二) 乙方就信託財產或處理信託事務所受損害,及與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉所生之一切費用。</p> <p>(三) 乙方就信託財產或處理信託事務所負擔之債務。</p>		
<p><b>第十七條 本信託契約之變更</b></p> <p>三、 本契約之內容在不違反相關法令及「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」之情形下,得經甲、乙雙方及受益人同意後,以書面變更之,相關法令或注意事項經修正致有變更本契約條款之必要時,亦同。</p> <p>四、 前項所定變更本契約之情形,如有因之必須辦理信託變更登記者,所需之各項稅捐、規費及地政士代辦費等,概由甲方負擔。</p>	<p>(可調整) 已明文規定在不違反主管法令之情形下,得約定變更信託契約約款及附件內容。</p> <p>(可調整) 已明文規定在不違反主管法令之情形下,得約定變更信託契約約款及附件內容,該變更亦包含變更登記費用負擔之約定。</p>	
<p><b>第十八條 信託契約之解除及終止</b></p> <p>一、 本契約因信託目的已完成(甲方就建案已完工並達交屋狀態時)或信託目的無法完成(本契約第二條第四項所定「特定事由」發生時)而消滅,並應依第十九條第一項之約定辦理。</p> <p>二、 本契約於符合下列條件之一時,得提前終止,並應依第三項之約定辦理:</p> <p>(一) 甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代履約擔保機制之證明者;</p> <p>(二) 本契約所定受託人義務已有新受託人同意並承諾接續履行至本信託契約存續期間屆滿,且經甲方與該新受託人簽訂後續信</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 2 條規定,應予適用。</p> <p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 10 條規定,應予適用。</p>	<p>相關主管法令</p> <p>相關主管法令</p>

<p>託契約者；</p> <p>(三) 甲方與乙方締約後，如因無預售之情形而無繼續進行信託之必要時，經乙方確認甲方所稱之情形無誤者。</p> <p>三、 本契約有前項所定之提前終止情事時，應依下列約定辦理：</p> <p>(一) 前項第一款所稱甲方已向乙方提出其對買方提供其他替代之履約擔保機制之證明，應包含本契約與後續其他替代履約擔保機制之銜接與責任劃分，此時並應依本契約第十九條第一項第一款之約定辦理。</p> <p>(二) 前項第二款所稱甲方與新受託人簽訂之後續信託契約應包含其與本契約之銜接與責任劃分，此時並應由乙方依約將信託財產交付予新受託人，且甲乙雙方應協助提供最新預售屋銷售明細、已出款之單據明細及最近一期第三人預售屋查核報告等文件予新受託人。於甲方另與新受託人簽訂信託契約，並由乙方將信託財產結算移交新受託人前，甲方不得提領或動用信託財產。</p>	<p>(應適用)</p> <p>為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 10 條第 2 項規定，應予適用。</p> <p>(應適用)</p> <p>為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 10 條第 2 項規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p> <p>相關主管 法令</p>
<p><b>第十九條 信託關係消滅時信託財產之歸屬</b></p> <p>一、 信託關係消滅時，除因有續建而應依續建機制或相關約定辦理者外，乙方應依下列情形，分別將信託財產交付甲方或將受益權歸屬予買方：</p> <p>(一) 信託關係因信託目的已完成而消滅時，乙方應依甲方指示將信託財產返還甲方或甲方指定之買方，如有第三人對信託財產之</p>	<p>(應適用)</p> <p>一、本項為「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」貳、一(五)至(八)及中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 15 條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>

移轉有爭議時，乙方得要求甲方提出澄清或說明，乙方亦得將信託財產返還甲方，由甲方自行釐清爭議。信託專戶內之款項於完納稅捐並扣除本契約所應支付之信託報酬及各項費用後，如有剩餘，返還甲方，如有不足，應由甲方負責償還，並視為乙方對信託財產有處分權，甲方就乙方處分信託財產之結果不得異議。買方於信託關係消滅後，如發現工程品質有瑕疵或有第三人設定權利之情形，該「物之瑕疵」或「權利瑕疵」應由甲方自行處理。如尚存有甲方應負擔之相關費用（包括但不限於稅捐、管理費）時，亦同。

(二) 於發生本契約第二條第四項所定「特定事由」時，除有應依法院強制執行之裁定、命令辦理者外，甲方就買方所繳價金交付信託所享有之受益權應歸屬於買方，乙方應依下列方式辦理：

1. 應與不動產開發信託之關係人協商處理後續信託財產結算事宜。
2. 倘信託財產經結算後有可供分配之信託財產，受通知之買方應於乙方所定期間內提出買賣契約正本及繳款憑證等證明文件以供乙方核對查詢網頁所公告之內容及乙方自甲方處所取得之買方資訊，確認買方身分及計算個別買方應受移轉之受益權比例。該受益權比例係按各買方所繳價金交付信託金額占

二、至地主與建商之權利義務關係，係屬甲方內部權利義務分配之問題，於不違反主管法令之情形下，建方與地主得視實際需要，酌予調整信託契約約款內容。

<p>全體買方所繳價金交付信託金額比例計算，其數額及相關資訊應以乙方於查詢網頁所公告內容（即自甲方所取得之契約編號、買方繳款明細等資訊）為準。</p> <p>3. 前目所稱「可供分配之信託財產」，係指賣方交付信託之買方所繳價金，經乙方依本契約專款專用所餘款項。</p> <p>4. 信託專戶之財產經結算，並扣除信託報酬及處理信託事務之相關必要費用後，如已無剩餘信託財產可供分配予買方時，乙方應即依甲方已提供之買方資訊辦理通知，並於查詢網頁公告信託財產之結算資訊。</p> <p>5. 乙方得視需要依本契約附件一所載受益權人會議規則通知預售屋買方召開「受益權人會議」，討論有關信託財產之分配事宜、報告信託財產目前之狀況或可供分配之信託財產依受益權比例計算分配之結果。</p> <p>二、 甲方未依本契約約定支付相關稅費及清償一切債務前，乙方得拒絕返還信託財產，並得處分信託財產抵償之，甲方不得異議。</p>	<p>(應適用) 信託法第41條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p><b>第二十條 違約及損害賠償</b></p> <p>四、 乙方依本契約第八條第三項所定查核或查核簽認報告發現有金額、日期不符或未依約提供、遲延交付之情形時，或乙方自行查核之結果有異常時，應即書面限</p>	<p>(應適用) 為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第8條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>

<p>期催告甲方提出說明、將不足金額補足或要求改善；倘甲方仍未於期限內提出說明、補足或改善，乙方應即向建案所在地之目的事業主管機關陳報並公告於查詢網頁。</p> <p>五、 任一方違反本契約之約定且未於他方以書面通知期限內補正時，應賠償他方所受之損害。</p> <p>六、 如因甲方之行為致生乙方受損害或第三人向乙方請求損害賠償時，甲方應賠償乙方之一切損害。</p>		
<p><b>第二十一條 個人資料保護</b></p> <p>三、 甲方瞭解並同意乙方於其營業登記項目或組織章程所定業務之需要並合於本契約之特定目的範圍內，得將甲方所提供之個人資料（包括但不限於如有提供買方、甲方負責人或其他自然人之姓名、身分證字號、出生年月日、地址、電子郵件地址及其他個人資料等），於本契約存續期間內或於本契約終止後，為履行本契約之權利義務所必須，提供予乙方依法委任處理事務之第三人及依法有調查權機關或金融監理機關。</p> <p>四、 甲方承諾其為履行本契約之約定而蒐集、處理個人資料或向乙方提供個人資料者，均已符合個人資料保護法及其相關法令之規定。</p>	<p>(應適用) 為個人資料保護法規定，應予適用。</p>	<p>相關主管 法令</p>
<p><b>第二十二條 簽樣留存及通知</b></p> <p>四、 甲方應將其基本資料及印鑑式樣留存於乙方處，以作為往來書面指示之依據，若其基本資料及印鑑式樣有變更時，應儘速通知乙方辦理變更事宜，倘未完成變更手續致受損害時，概由甲方自負其責。</p>	<p>(應適用) 委託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>委託人應 盡義務與 職責</p>

<p>五、 於信託存續期間內，如甲方發生公司合併或更名等事實時，甲方或承受公司應儘速以書面通知乙方，如因通知遲延所發生之各項損失，應由甲方與承受公司負責。</p> <p>六、 除有特別約定外，立契約書人就本契約有關事項之指示與通知，均按本契約所載地址以_____送達為之。如一方地址變更，應即以書面通知他方，否則他方按原址送達而遭退回或拒收時，均以第一次投遞日期為送達日期。</p>	<p>(除性質不符者外，原則上應予適用。)</p> <p>除地主非法人時，性質上當然不適用外，為委託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>(應適用)</p> <p>委託人應盡義務與職責，應予適用。</p>	<p>委託人應盡義務與職責</p> <p>委託人應盡義務與職責</p>
<p><b>第二十三條 行銷、廣告之限制</b></p> <p>四、 甲方於行銷、廣告、業務招攬或與買方簽訂本專案買賣契約時，應向其行銷、廣告或業務招攬之對象或其買方明確告知，本契約之受益人為甲方而非其買方，甲方並不得使其買方誤認乙方係為該買方受託管理信託財產。甲方並應將前述事項於買賣契約中明定或於其附件中載明之。</p> <p>五、 經買方請求時，甲方或乙方應提供前項所載之約定條款影本。</p> <p>六、 甲方如欲將乙方處理本契約所訂信託事務及其結果或報告，刊載或揭示於任何書面、文宣、廣告等各式媒體時，應事先徵得乙方之書面同意，對未取得乙方同意刊載之文義，甲方應負一切法律責任，如造成乙方之損害，甲方並應賠償之。</p>	<p>(應適用)</p> <p>為中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第12條規定，應予適用。</p>	<p>相關主管法令</p>
<p><b>第二十四條 適用法令及管轄法院</b></p> <p>三、 本契約之解釋適用，以中華民國法律為依據；如因本契約發生爭議涉訟時，立契約書人同意以臺灣○○地方法院為第一</p>	<p>(應適用)</p> <p>適用法令及管轄法院涉及市場秩序之維持，應予適用。</p>	<p>市場秩序之維持</p>

<p>審管轄法院。</p> <p>四、 本契約未約定之事項，悉依信託法、信託業法、預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」補充說明、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項及其他相關法令規章之規定；相關規定如有新增或修訂時，立契約書人同意適用新規定；上開法令未規定時，由立契約書人本於誠信原則協議之。</p>		
<p><b>第二十五條 其他約定事項</b></p> <p>六、 本契約之權利義務對各方當事人之受讓人、繼受人、被授權人具有同等效力，不得因受讓、繼受、授權行為而有損其他當事人之權益，否則視為違約。</p> <p>七、 甲、乙、丙方之身分及信託財產交易、往來之相關資料，除本契約、法令或主管機關另有規定外，他方應保守祕密。乙方經營信託業務之人員，關於客戶之往來、交易資料，除其他法律或主管機關另有規定外，應保守祕密；對乙方其他部門之人員，亦同。</p> <p>八、 除本契約另有約定外，乙方處理信託事務，應由甲方以書面或其他經雙方事先約定之方式指示乙方為之，並以送達於本契約所載地址時始生送達之效力，應受送達地址變更時亦同。</p> <p>九、 因不可歸責於乙方之事由就本專案相關事宜與第三人發生訴訟、仲裁及其他交涉之必要時，縱以乙方名義為之，其所發生之一切費用包括訴訟費用、律師費用及其他處理費用，全部由甲方負擔。</p>	<p>(應適用) 委託人與受託人應盡義務與職責，應予適用。</p> <p>(應適用) 信託業法施行細則第14條及銀行法第28條規定，應予適用。</p> <p>(可調整) 已明文規定約定之方式得視實際需要調整。</p> <p>(可調整) 費用分擔得視實際需要調整。</p>	<p>委託人與受託人應盡義務與職責</p> <p>相關主管法令</p>

十、 本契約條款之標題，係為便利閱讀而設，不得作為條款解釋之唯一依據。	(應適用) 委託人與受託人應盡義務與職責解釋之方式，應予適用。	委託人與受託人應盡義務與職責
<b>第二十六條 附件之效力</b> 本契約之附件為本契約之一部分，除另有約定外，與本契約之條款具有同一效力。	(可調整) 得視實際需要調整。	
<b>第二十七條 信託契約作成與收執</b> 立契約書人已於合理期間內審閱並充分瞭解本契約之內容，且其代表簽署者已經合法授權簽訂本契約；本契約共製作正本壹式○份，由甲、乙、丙方各執乙份為憑。	(可調整) 得視實際需要調整。	
附件一：受益權人會議規則	(可調整) 得視實際需要，酌予調整。	
附件二之一：承諾/協助續建機構之續建約定事項	(可調整) 得視實際需要，酌予調整。	
附件二之二：續建約定事項	(可調整) 得視實際需要，酌予調整。	
附件三：信託報酬之計算及支付方法	(可調整) 得視實際需要，酌予調整。	

## 十六、不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法(內政部民國 112 年 5 月 16 日內政部台內地字第 1120262922 號令)

### 第 1 條

本辦法依平均地權條例第四十七條第五項、第四十七條之三第三項及不動產經紀業管理條例第二十四條之一第五項規定訂定之。

### 第 2 條

本辦法所稱不動產成交案件，指不動產買賣案件、不動產租賃案件及預售屋買賣案件。

本辦法所稱銷售預售屋者，指預售屋買賣案件中，符合下列規定之一者：

- 一、預售屋為自建自售者，其預售屋買賣契約出賣人。
- 二、預售屋採合建、都市更新或都市危險老舊建築物加速重建等方式，由建築業與土地所有權人、原有建物所有權人等相關權利人共同合作開發者，其預售屋建物買賣契約出賣人。

### 第 3 條

不動產買賣案件應由權利人及義務人共同申報登錄土地及建物成交案件實際資訊，



權利人及義務人得協議由一人或他人代理共同申報；其有數人者，亦同。  
不動產租賃案件委由不動產經紀業（以下簡稱經紀業）居間或代理成交者，應由經紀業申報登錄；由數經紀業居間或代理者，應由承租人委託之經紀業申報登錄。  
預售屋買賣案件應由銷售預售屋者申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄。  
解除預售屋買賣契約案件應由銷售預售屋者申報登錄。  
預售屋已登記予買受人所有後，免依前項規定辦理。

#### 第 4 條

不動產買賣案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

- 一、交易標的：登記收件年字號、建物門牌、不動產標示、交易筆棟數等資訊。
- 二、價格資訊：交易總價、車位個數、車位總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目。
- 三、標的資訊：交易日期、土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、建物現況格局、有無管理組織、有無電梯、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

#### 第 5 條

不動產租賃案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

- 一、交易標的：建物門牌、不動產標示、承租人、租賃筆棟數等資訊。
- 二、租金資訊：不動產租金總額、車位個數、車位租金總額及其他經中央主管機關公告之資訊項目。
- 三、標的資訊：租賃訂約日期、租賃期間、土地面積、建物面積、使用分區或編定、租賃用途、出租型態、總樓層數、租賃層次、建物現況格局、建物型態、附屬設備、有無管理組織、有無管理員、有無電梯、租賃住宅服務、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

#### 第 6 條

預售屋買賣案件申報登錄成交實際資訊之類別及內容如下：

- 一、交易標的：不動產標示、編號、筆棟數、建案名稱、買受人名稱、起造人名稱、建造執照核發日期及字號等資訊。
- 二、價格資訊：不動產交易總價、土地交易總價、建物交易總價、車位個數、車位交易總價及其他經中央主管機關公告之資訊項目。
- 三、標的資訊：交易日期、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、總樓層數、交易層次、主要建材、主要用途、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

前項第二款交易總價如係土地與建物分別計價者，應分別登錄；合併計價者，應登錄不動產交易總價。

解除預售屋買賣契約案件申報登錄實際資訊之內容，包含原預售屋買賣案件之申報書序號、買受人名稱及統一編號、建案名稱、不動產標示之行政區域、交易標的編號、交易日期、解約日期及全部或部分解約情形。

## 第 7 條

銷售預售屋者，應於銷售前以書面記明下列資訊，向預售屋坐落基地所在之直轄市、縣（市）主管機關報請備查：

一、預售屋資訊：建案名稱、預售屋坐落基地、銷售地點、銷售期間、銷售戶（棟）數等資訊。

二、預售屋買賣定型化契約。

前項報請備查，得使用電子憑證以網際網路方式為之。

第二條第二項第二款案件之預售屋資訊及買賣定型化契約已由建築業報請備查者，其他出賣人得免再辦理備查。但其他出賣人使用之買賣定型化契約與建築業不同者，應辦理買賣定型化契約備查。

第一項預售屋資訊及買賣定型化契約內容於備查後有變更時，申報人應於變更之日起十五日內報請變更備查。

直轄市、縣（市）主管機關受理報請備查後，因報送預售屋資訊誤漏，或預售屋買賣定型化契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項者，應通知申報人限期於十五日內改正；屆期未改正者，應停止新增刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之廣告、收受定金或類似名目之金額、簽訂書面契據、簽訂買賣契約之銷售行為。

銷售預售屋者未依第一項規定報請備查，即刊登載有預售屋坐落基地、建案名稱或銷售地點之廣告、收受定金或類似名目之金額、簽訂書面契據、簽訂買賣契約之銷售行為，應依平均地權條例第八十一條之二第三項第二款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

銷售預售屋者，使用之契約不符合中央主管機關公告之預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項，直轄市、縣（市）主管機關應依平均地權條例第八十一條之二第五項規定處罰；其已簽約者，按每份契約所載戶（棟）數處罰。

## 第 8 條

經紀業經營代銷業務，受起造人或建築業委託代銷預售屋者，應於簽訂、變更或終止委託代銷契約之日起三十日內，檢附委託代銷契約相關書件，向代銷經紀業所在地直轄市、縣（市）主管機關報請備查。

經紀業違反前項規定，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第三款及第二項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內報請備查；屆期未報請備查，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內報請備查，至完成改正為止。

## 第 9 條

權利人及義務人應填具不動產成交案件實際資訊申報書，於不動產買賣案件申請所有權移轉登記時，檢附申報書共同向直轄市、縣（市）主管機關申報登錄。

權利人及義務人未申報登錄，應依平均地權條例第八十一條之二第一項規定，於接獲限期申報通知書後七日內申報登錄；屆期未申報登錄，且不動產買賣案件已辦竣

所有權移轉登記，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，其含建物者按戶（棟）數處罰，至完成申報登錄為止。

#### 第 10 條

經紀業經營仲介業務者，應於簽訂租賃契約書之日起三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣（市）主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。

前項經紀業屆期未申報登錄，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第五款及第二項規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

#### 第 11 條

銷售預售屋者，應於簽訂或解除預售屋買賣契約之日起三十日內，填具不動產成交案件實際資訊申報書，向直轄市、縣（市）主管機關或使用電子憑證以網際網路方式申報登錄。但委託經紀業代銷成交者，受託之經紀業應依其規定申報登錄預售屋買賣案件資訊。

前項銷售預售屋者或經紀業屆期未申報登錄，應分別依平均地權條例第八十一條之二第二項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款規定，於接獲裁處書及限期申報通知書後十五日內申報登錄；屆期未申報登錄，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內申報登錄，至完成申報登錄為止。

申報登錄預售屋買賣案件實際資訊前解除預售屋買賣契約者，仍應依第一項規定分別辦理預售屋買賣案件及解除預售屋買賣契約案件之申報登錄。

#### 第 12 條

直轄市、縣（市）主管機關為查核申報登錄資訊，得向交易當事人、地政士或經紀業要求查詢、取閱、影印有關文件或提出說明。經查核後對於價格資訊疑有不實之案件，得報請中央主管機關向相關機關或金融機構查詢、取閱價格資訊有關文件。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

金融機構、交易當事人、地政士或經紀業違反前項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，應依平均地權條例第八十一條之二第三項第一款或不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第三款、第二項及第三項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

#### 第 13 條

直轄市、縣（市）主管機關為查核預售屋資訊及買賣定型化契約，得向銷售預售屋者及受託代銷之經紀業要求查詢、取閱、影印有關文件或提出說明。受查核者不得規避、妨礙或拒絕。

銷售預售屋者或受託代銷之經紀業違反前項規定，規避、妨礙或拒絕查核者，應依平均地權條例第八十一條之二第三項第一款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完

成改正為止。

#### 第 14 條

權利人及義務人申報登錄不動產買賣案件價格資訊不實，應依平均地權條例第八十一條之二第二項第一款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

權利人及義務人申報登錄不動產買賣案件價格以外資訊不實，應依平均地權條例第八十一條之二第四項第一款規定，於接獲限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

#### 第 15 條

經紀業申報登錄不動產租賃案件租金或面積資訊不實，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第五款及第二項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

經紀業申報登錄不動產租賃案件租金或面積以外資訊不實，應依不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第六款及第二項規定，於接獲限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

#### 第 16 條

銷售預售屋者或經紀業申報登錄預售屋買賣案件價格或交易面積資訊不實，應分別依平均地權條例第八十一條之二第二項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第二款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

銷售預售屋者或經紀業申報登錄預售屋買賣案件價格或交易面積以外資訊不實，應分別依平均地權條例第八十一條之二第四項第二款、不動產經紀業管理條例第二十九條第一項第六款及第二項規定，於接獲限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

銷售預售屋者申報登錄解除預售屋買賣契約案件資訊不實，應依平均地權條例第八十一條之二第二項第二款規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；屆期未改正，直轄市、縣（市）主管機關應按次處罰並限期於十五日內改正，至完成改正為止。

#### 第 17 條

直轄市、縣（市）主管機關受理不動產成交案件實際資訊、解除預售屋買賣契約案件實際資訊之申報登錄、預售屋資訊、買賣定型化契約、委託代銷契約之備查及查核、裁處等作業，得委任所屬機關辦理。

#### 第 18 條

直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之不動產買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，提供查詢之資訊類別及內容如下：

- 一、交易標的：土地地號、建物門牌、交易筆棟數等資訊。
- 二、價格資訊：不動產交易總價、車位個數、車位交易總價等資訊。
- 三、標的資訊：交易年月、土地移轉面積、建物移轉面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、建築完成年月、總樓層數、移轉層次、建物現況格局、有無管理組織、有無電梯、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

#### 第 19 條

直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之不動產租賃案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易租金及特殊交易之資訊並整理後，提供查詢之資訊類別及內容如下：

- 一、交易標的：土地地號、建物門牌、租賃筆棟數等資訊。
- 二、租金資訊：不動產租金總額、車位個數、車位租金總額等資訊。
- 三、標的資訊：租賃訂約日期、租賃期間、土地面積、建物面積、使用分區或編定、出租型態、建築完成年月、主要建材、主要用途、總樓層數、租賃層次、建物現況格局、建物型態、附屬設備、有無管理組織、有無管理員、有無電梯、租賃住宅服務、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

#### 第 20 條

直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之預售屋買賣案件實際資訊，經篩選去除顯著異於市場正常交易價格及特殊交易之資訊並整理後，提供查詢之資訊類別及內容如下：

- 一、交易標的：土地地號、建物坐落、交易標的編號、筆棟數、建案名稱等資訊。
- 二、價格資訊：不動產交易總價、車位個數、車位交易總價等資訊。
- 三、標的資訊：交易年月、土地交易面積、建物交易面積、使用分區或編定、主要用途、主要建材、總樓層數、交易層次、建物格局、車位類別、車位面積、車位所在樓層等資訊。

直轄市、縣（市）主管機關受理申報登錄之解除預售屋買賣契約案件實際資訊，經整理後提供查詢之資訊內容，除前項規定預售屋買賣案件提供查詢之資訊外，並提供解約之情形及其解約日期。

#### 第 21 條

直轄市、縣（市）主管機關受理備查之預售屋資訊及買賣定型化契約，經整理後提供查詢之資訊類別及內容如下：

- 一、預售屋資訊：銷售者名稱、建案名稱、預售屋坐落基地、戶（棟）數等資訊。
- 二、預售屋買賣定型化契約。

#### 第 22 條

前四條經整理之資訊，提供查詢或利用之方式如下：

- 一、網路查詢。

二、以重製或複製方式提供。

前項第一款網路查詢，免收查詢費用。

#### 第 23 條

申請重製或複製第十八條至第二十一條不動產成交案件實際資訊、解除預售屋買賣契約案件實際資訊及預售屋銷售備查資訊，依內政部及所屬機關提供政府資訊收費標準收取費用。但經授權於網路下載之資訊，免收費用。

#### 第 23-1 條

租賃住宅包租業（以下簡稱包租業）依租賃住宅市場發展及管理條例第三十四條第二項規定，申報登錄租賃住宅轉租案件成交實際資訊之類別、內容及申報方式，準用第五條、第十條第一項之規定。

直轄市、縣（市）主管機關受理前項租賃住宅轉租案件之申報登錄、查核及裁處作業方式、提供查詢資訊類別、內容、方式及收費費額，準用第十七條、第十九條及前二條之規定。

包租業未依限申報登錄租賃住宅轉租案件成交實際資訊、申報登錄租金或面積資訊不實者，應依租賃住宅市場發展及管理條例第三十八條之二第一項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正；包租業申報登錄租賃住宅轉租案件租金及面積以外資訊不實，應依租賃住宅市場發展及管理條例第三十八條之二第二項規定，於接獲限期改正通知書後十五日內改正。

直轄市、縣（市）主管機關查核第一項申報登錄資訊，包租業或次承租人規避、妨礙或拒絕者，應依租賃住宅市場發展及管理條例第三十八條之二第三項規定，於接獲裁處書及限期改正通知書後十五日內改正。

#### 第 24 條

本辦法所需書、表格式，由中央主管機關定之。

#### 第 25 條

本辦法施行日期，由中央主管機關定之。

## 貳、相關函令

### 一、不動產信託業務相關函令

1.內政部函釋有關預售屋買賣履約擔保「不動產開發信託」限制工程預付款之支用，是否包括賣方之「自有資金」或「建築融資」專戶款項。(內政部民國 112 年 7 月 28 日台內地字第 1120127298 號函暨 112 年 7 月 19 日中託業字第 1120001410 號函)

主旨：關於預售屋買賣履約擔保「不動產開發信託」限制工程預付款之支用，是否包括賣方之「自有資金」或「建築融資」專戶款項 1 案，請查照並轉知。

說明：

一、依據貴會 112 年 7 月 19 日中託業字第 1120001410 號函辦理。

二、按「工程預付款」，不得屬預售屋買賣定型化契約履約擔保「不動產開發信託」與「價金信託」之「專款專用」範圍。其意為工程款項，不論係購買建築材料或施工費用等，均應按工程進度專款專用，不得於建案尚未實際開工前，以「工程預付款」方式預先支用，前經本部 111 年 8 月 2 日台內地字第 1110038406 號函及同年 12 月 20 日同字第 1110276985 號等函釋有案，以保障買方所繳價金，得以按工程進度控管，俾達到專款專用之目的。惟查建商之「自有資金」或「建築融資」款項，與「買方所繳價金」款項來源不同。考量實務上，建商為控管建築成本有簽約購料以鎖定興建成本之需求，而供料合約簽訂後，通常需事先支付工程預付款，以使建案得以順利完工交屋。是以，預售屋建案實際開工前，建商於不違反融資條件及信託目的之前提下，並切結預訂材料係用於該建案者，得以其「自有資金」或「建築融資」款項支付「工程預付款」。受託銀行並應將信託帳戶按「買方所繳價金」款項及「其他興建資金」(含「自有資金」、「建築融資」)款項區分專戶控管。

三、至貴會前揭 112 年 7 月 19 日號函說明三(四)建議事項，有關「工程預付款」請款作業之處理問題，涉及信託個案履約管理之執行細節，本部尊重貴會意見並請加強其後續工程進度及資金控管，俾預售屋建案得以順利完工交屋。

2.有關民眾詢問預售屋買賣履約擔保「不動產開發信託」限制工程預付款之支用，是否包括賣方之「自有資金」或「建築融資」專戶款項乙案，研議如說明(中華民國信託業商業同業公會民國 112 年 7 月 19 日中託業字第 1120001410 號函)

主旨：有關民眾詢問預售屋買賣履約擔保「不動產開發信託」限制工程預付款之支用，是否包括賣方之「自有資金」或「建築融資」專戶款項乙案，研議如說明，報請 鈞參。

說明：

一、依 鈞部民國(下同)112 年 5 月 5 日台內地字第 1120262790 號函及本會 112 年 7 月 18 日第 8 屆第 6 次理監事聯席會決議辦理。

二、倘業者以其「自有資金」或「建築融資」專戶款項支付工程預付款，並切結預訂材

料係用於本建案者，因不涉及「買方所繳價金」款項之管理，得否由受託銀行基於履約管理之立場，於不違反融資及信託目的之前提下，本於權責辦理並進行資金控管乙節，本會建議就建案實際開工前或後，因購買該建案工程材料之「工程預付款」費用，基於下列理由在符合說明三之全部配套措施下，可酌予開放：

- (一)近年來因應建築材料價格快速變動，為管控建築成本，實務上建商常會有簽約購料以鎖定興建成本之需求，且供料合約簽訂後，通常需事先支付工程預付款，考量如建商能管控建築成本，將有助於建案完工交屋，屬有利消費者權益之保障。
- (二)按建商之「自有資金」或「建築融資」款項，其性質上與「買方所繳價金」款項不同，如能分專戶管控，並僅限動用「自有資金」或「建築融資」款項，而不動用「買方所繳價金」款項，對消費者權益仍有保障。

三、本會建議酌以開放之配套措施如下：

- (一)受託銀行應將信託帳戶按「買方所繳價金」款項及「其他興建資金」(含「自有資金」、「建築融資」)款項區分專戶控管。
- (二)僅「其他興建資金」(含「自有資金」及「建築融資」)款項專戶於不違反融資條件及信託目的之前提下，可申請動支。
- (三)建商須切結預訂材料係用於該建案。
- (四)就建案實際開工前或後，因購買該建案工程材料之「工程預付款」費用，於建案實際開工後，申請「工程預付款」之動支金額應與工程進度比例相當且經受託銀行或其指定之第三人查核無誤後，始得依該工程進度請領。

### 3.內政部函釋有關預售屋買賣定型化契約之履約擔保機制「不動產開發信託」與「價金信託」之「專款專用」範圍疑義(建案預訂之工程材料支付訂金、賣方員工因建案銷售而得受領專案或年終獎金)。(內政部民國 111 年 12 月 20 日台內地字第 1110276985 號函)

主旨：有關預售屋買賣定型化契約之履約擔保機制「不動產開發信託」與「價金信託」之「專款專用」範圍疑義，復請查照。

說明：

一、復貴行 111 年 12 月 1 日合金總託字第 1111105955 號函。

二、所詢預售屋買賣履約擔保機制「專款專用」之支用事項等節，補充說明如下：

- (一)按本部 111 年 8 月 2 日台內地字第 1110038406 號函說明三、有關「工程預付款」，不得屬預售屋買賣定型化契約履約擔保「不動產開發信託」與「價金信託」之「專款專用」範圍。其意為工程款項，不論係購買建築材料或施工費用等，均應按工程進度專款專用，不得於建案尚未實際開工前，以「工程預付款」方式預先支用。至建案實際開工後，建案預訂之工程材料支付訂金，經建商切結預訂材料係用於本建案，且與工程進度比例相當者，得屬「專款專用」之適用範圍。



(二)本部 111 年 9 月 21 日台內地字第 1110265912 號函釋，賣方所屬員工經常性薪資及非經常性薪資等，不得由信託專戶款項支用，係為確保買受人所繳價金得按工程進度撥款，以達到信託帳戶「專款專用」之履約擔保效果，俾預售屋建案順利完工，保障消費者權益。是以，不論賣方能否提出證明該非經常性薪資確係因建案銷售而得受領專案或年終獎金者，均請依本部 111 年 9 月 21 日上開函釋辦理。

(三)又本部 111 年 9 月 21 日台內地字第 1110265912 號函釋，有關賣方所屬員工經常性薪資及非經常性薪資等，不得由信託專戶款項支用，係指「不動產開發信託」之「買方所繳價金」專戶款項。併予說明。

#### 4.內政部函釋預售屋買賣定型化契約履約擔保機制項下不動產開發信託「專款專用」原則疑義(建商預售個案未委託不動產經紀業者銷售相關支出)。(內政部民國 111 年 12 月 20 日台內地字第 1110277195 號函)

主旨：有關預售屋買賣定型化契約履約擔保機制項下不動產開發信託「專款專用」原則疑義，復請查照。

說明：

一、復貴公司 111 年 12 月 12 日總信產字第 1112105803 號書函。

二、按預售屋買賣履約擔保機制之「不動產開發信託」，係指由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理；其興建資金應依工程進度專款專用。是以，建商預售個案未委託不動產經紀業者銷售，而由其所屬集團員工辦理該預售個案銷售事務，所產生之零用金支出（如郵資、餐飲費、交通費、參訪伴手禮及其他庶務等支出）、建商為佈置預售個案接待中心或樣品屋，所購置辦公設備或家具之支出，及預售個案接待中心非坐落於該案興建基地，接待中心所坐落土地相關稅費之支出等，非屬該預售屋建案之興建工程費用。為確保買受人之價金得以「專款專用」，以利建案之順利完工，保障消費者權益，上開款項不得由「買方所繳價金」信託專戶款項支用。

#### 5.內政部函釋有關建商依據與合建地主簽訂之合作興建開發契約，按月或按期支付予合建地主之租金補貼款，係基於建商與地主間之合建契約關係，不得屬預售屋買賣定型化契約履約擔保之不動產開發信託「專款專用」範圍。(內政部民國 111 年 12 月 6 日台內地字第 1110277050 號函)

主旨：有關預售屋買賣定型化契約履約擔保機制項下不動產開發信託「專款專用」原則疑義 1 案，復請查照。

說明：

一、復本部地政司案陳貴公司 111 年 12 月 5 日總信產字第 1112105704 號書函。

二、按「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補

充說明」，壹、名詞定義一、「不動產開發信託」部分（五）所稱「專款專用」，指興建資金經賣方取得財產權交付信託後，支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。至建商依據與合建地主簽訂之合作興建開發契約，按月或按期支付予合建地主之租金補貼款，係基於建商與地主間之合建契約關係，參照本部 100 年 11 月 30 日內授中辦地字第 1000726118 號函釋意旨，不得屬預售屋買賣定型化契約履約擔保之不動產開發信託「專款專用」範圍。

**6.內政部函釋有關辦理容積移轉之送出基地購置及容積代金等費用得否由預售屋履約擔保機制之不動產開發信託「專款專用」支用疑義。(內政部民國 111 年 10 月 4 日台內地字第 1110137819 號函)**

主旨：有關辦理容積移轉之送出基地購置及容積代金等費用，得否由「不動產開發信託」之「專款專用」支用疑義 1 案，復請查照。

說明：

一、復貴公司 111 年 9 月 20 日板信管信託字第 1119001917 號。

二、按預售屋買賣履約擔保機制之「不動產開發信託」，係指由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理；其興建資金應依工程進度專款專用。旨揭為特定預售屋建案，辦理容積移轉之送出基地購置支出及繳納之容積代金、山坡地開發繳交之山坡地開發利用回饋金、建築物應附設停車空間之繳納代金及購置建案基地評估支付之諮詢顧問費等，非屬該預售屋建案之興建工程費用，尚不宜由預售屋買受人負擔。據此，為確保買受人之價金得以「專款專用」，以利建案之順利完工，並保障消費者權益，上開款項不得由該信託專戶款項支用。

**7.內政部函釋預售屋履約擔保機制之不動產開發信託專款專用原則疑義。(內政部民國 111 年 9 月 21 日台內地字第 1110265912 號函)**

主旨：有關預售屋買賣定型化契約履約擔保機制項下不動產開發信託「專款專用」原則疑義 1 案，復請查照。

說明：

一、復貴公司 111 年 9 月 6 日總信產字第 1112104147 號函。

二、按「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」壹、名詞定義一、「不動產開發信託」部分（五）所稱「專款專用」，指興建資金經賣方取得財產權交付信託後，支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。至賣方所屬員工辦理不動產開發信託預售個案之興建開發管理或銷售管理相關事務，其經常性薪資及非經常性薪資得否由信託專戶支用 1 節，按實務上，賣方員工是否確實僅辦理該項業

務，通常難以認定，縱其名義上為該預售屋建案之專責人員，亦不排除有兼任其他事務之可能，且易流於浮濫。爰為利於「專款專用」之資金控管，賣方所屬員工經常性薪資及非經常性薪資等，不得由該信託專戶款項支用，以保障消費者權益。

**8.辦理預售屋不動產開發信託、價金信託業務時，除應注意建商信託財產符合專款專用外，並應隨時注意建商本身財務狀況，如發現建商財務狀況有所異常，應請其提出說明及改善方案(金融監督管理委員會民國 111 年 9 月 15 日金管銀票字第 1110145890 號 函)**

主旨：關於行政院消費者保護處（下稱消保處）函知貴會所屬會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務，應隨時注意建商之財務狀況一案，請查照轉知所屬會員機構。

說明：

- 一、依據消保處 111 年 8 月 29 日院臺消保字第 1110185991 號函辦理。
- 二、請貴會轉知所屬會員機構，於辦理預售屋不動產開發信託、價金信託業務時，除應注意建商信託之財產符合專款專用外，並應依貴會所定會員辦理預售屋「不動產開發信託」與「價金信託」業務應行注意事項第 5 條及第 20 條規定，隨時注意建商本身財務狀況，如發現建商之財務狀況有所異常，應請其提出說明及改善方案。如異常情形嚴重，亦請依前開注意事項第 8 條第 2 項規定，向建案所在地之目的事業主管機關陳報，並副知內政部及消保處，以利風險掌控及後續因應。

**9.內政部函釋預售屋履約擔保機制不動產開發信託專款專用範圍之適用疑義。(內政部民國 111 年 8 月 2 日台內地字第 1110038406 號函)**

主旨：關於預售屋履約擔保機制不動產開發信託之專款專用範圍之適用疑義 1 案，請查照。

說明：

- 一、復貴行信託部 111 年 7 月 20 日永豐銀信託部字第 1110000142 號函。
- 二、本部 102 年 12 月 25 日內授中辦地字第 1026041252 號函釋，有關不動產開發信託之專款專用範圍適用疑義，補充說明如下：
  - (一)為利預售屋買賣履約擔保機制「專款專用」之資金控管及為保障消費者權益，採不動產開發信託者，其建案土地款及支付該建案之貸款本息，應於完成建物主要構造，且其支付後之專款餘額仍足以支付預估之興建費用，始得由「專款專用」支付。所稱建物主要構造，按建築法第 8 條規定，包括基礎、主要樑柱、承重牆壁、樓地板及屋頂之構造。至其認定方式，究以屋頂板勘驗完成或其他方式辦理，事涉信託業務之實務執行，請本於權責處理。
  - (二)前述規定所稱「支付後之專款餘額」仍足以支付預估之興建費用，指已存入該信託專戶之款項餘額，不論係「銀行融資款項」、「建商自有資金」或「買受人

所繳價金」均屬之，惟不包括已核准但未動撥之銀行融資。即尚未存入信託專戶之款項，不得計入專款餘額。

(三)至支付後之專款餘額，是否足以支付預估之興建費用得否依受託銀行授信單位認可之建案興建計畫書來認定預估之興建費用，或需由公正第三人（例如建築經理公司）出具財務稽核報告據以認定，事涉信託業務之實務執行，請本於權責處理。

三、另有關「工程預付款」，不得屬預售屋買賣定型化契約履約擔保「不動產開發信託」與「價金信託」之「專款專用」範圍，係考量「工程預付款」既屬預付性質而有轉為其他用途之虞，不利於預售屋買賣履約擔保機制「專款專用」之資金控管。即工程款項，不論係購買建築材料或施工費用等，均應按工程進度撥款，不得以「工程預付款」方式預先支用，以確保消費者權益。

#### 10.內政部釋示預售屋不動產開發信託(以下簡稱本業務)專戶款項「專款專用」及「處理信託事務所需之『一切』支出」範圍之疑義。(內政部民國 111 年 1 月 25 日台內地字第 1110260554 號函)

主旨：有關預售屋不動產開發信託專戶款項「專款專用」及「處理信託事務所需之『一切』支出」範圍之疑義 1 案，復請查照。

說明：

一、復貴會 111 年 1 月 14 日中託業字第 1110000165 號函。

二、按「不動產開發信託」係指由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又按「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」壹、名詞定義一、「不動產開發信託」部分（五）所稱「專款專用」，指興建資金經賣方取得財產權交付信託後，支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。合先敘明。

三、至上開「不動產開發信託」之「專款專用」所稱「處理信託事務所需之一切支出」，得包括受託金融機構與委託人建商所約定之信託管理費（含展延信託期間之逾期管理費）、修約費及建築經理費用等。至辦理融資之授信額度為融資管理費用，與信託管理事務無涉，不屬「專款專用」範圍。

#### 11.內政部函釋有關辦理都市計畫變更之回饋金，及依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定應繳納之保證金，非屬「完成興建開發」所需支出之成本，不屬預售屋不動產開發信託「專款專用」範圍，不得由該信託專戶款項支用。(內政部民國 110 年 10 月 13 日台內地字第 1100265733 號函)

主旨：有關辦理都市計畫變更之回饋金，及依都市危險及老舊建築物建築容積獎勵辦法規定應繳納之保證金，是否屬「不動產開發信託」之「專款專用」範圍

1 案，請查照。

說明：

- 一、依據本部地政司案陳貴公司信託部 110 年 9 月 27 日元信託字第 1100000895 號函辦理。
- 二、按「不動產開發信託」係指由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又按本部 100 年 6 月 1 日函頒「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」壹、名詞定義一、「不動產開發信託」部分（五）規定，所稱「專款專用」，指興建資金經賣方取得財產權交付信託後，支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。旨揭都市計畫變更回饋金，及都市危險及老舊建築物建築容積獎勵保證金，非屬「完成興建開發」所需支出之成本，不屬「專款專用」範圍，不得由該信託專戶款項支用。

**12.內政部函有關該部業於 110 年 8 月 25 日發布公告「不動產買賣案件及預售屋買賣案件實際資訊之其他價格資訊項目」。(內政部民國 110 年 8 月 25 日台內地字第 11002647471 號函)**

主旨：「不動產買賣案件及預售屋買賣案件實際資訊之其他價格資訊項目」，業經本部於 110 年 8 月 25 日以台內地字第 1100264747 號公告發布，如需公告內容，請至於本部地政司全球資訊網 (<https://www.land.moi.gov.tw/>) 下載，請查照並轉知所屬。

內政部修正發布之「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」自 110 年 7 月 1 日施行。(民國 110 年 6 月 10 日台內地字第 11002630863 號函)

主旨：中華民國 110 年 5 月 4 日修正發布之「不動產成交案件實際資訊申報登錄及預售屋銷售資訊備查辦法」施行日期，業經本部於 110 年 6 月 10 日以台內地字第 1100263086 號令發布定自 110 年 7 月 1 日施行。如需發布令，請至行政院公報資訊網(網址 <http://gazette.nat.gov.tw>) 下載，請查照並轉知所屬。

**13.有關預售屋買方以指名方式開立予賣方之期票交付應繳價金衍生之相關執行疑義。(中華民國信託業商業同業公會民國 110 年 3 月 26 日中託業字第 1100000601 號函)**

主旨：所詢預售屋買方以指名方式開立予賣方之期票(以下簡稱指名賣方期票)交付應繳價金衍生之相關執行疑義乙案，復如說明二，請查照。

說明：

- 一、依內政部民國 109 年 12 月 22 日台內地字第 1090148671 號函(如附件)及本會民國 110 年 3 月 17 日業務發展委員會民國 110 年度第 3 次會議決議辦理。

二、建商收受預售屋買方以指名賣方期票交付應繳價金，該期票於未屆期兌付前尚非屬建商應交付信託之財產，爰「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」(以下簡稱應行注意事項)並未規範建商有此情事應告知受託之信託業者；另建商收受預售屋買方交付之指名賣方期票，於屆期兌現後該筆款項自屬應交付信託之財產，如建商於票據兌現後之次一營業日將款項存入信託專戶，即符合應行注意事項第 6 條第 1 項之規

#### 14.內政部函釋國有土地未交付信託之情形不得適用預售屋履約擔保機制之不動產開發信託(內政部民國 109 年 6 月 22 日台內地字第 1090273398 號函)

主旨：關於貴公司建請開放僅國有土地未交付信託之情形得適用預售屋履約擔保機制之「不動產開發信託」範圍疑義 1 案，請查照。

說明：

一、復貴公司 109 年 6 月 10 日中信銀字第 1092003172 號函。

二、按預售屋買賣定型化契約應記載事項第 7 點之 1 (履約擔保機制) 規定，預售屋採「不動產開發信託」履約擔保方式，已明文建商或起造人應將建案「土地」及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。次按本部 100 年 5 月 30 日內授中辦地字第 1000724574 號函頒「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」，其中不動產開發信託之「執行履約管理」亦明文受託機構於信託存續期間，應按信託契約之約定管理「土地」。又不動產開發信託履約擔保機制係以整個建案(包括土地及建物)為範圍，前經本部 103 年 2 月 5 日內授中辦地字第 1036031093 號函釋有案，從而，本案國有土地既未交付信託，即不得適用「不動產開發信託」之履約擔保機制。

#### 15.有關委託人為擔保其融資債務清償與受託人所為約定情形，如與「讓與擔保」之外觀及效果並無不同，此部分因與信託法所規範信託關係有別，尚無信託法適用(法務部民國 108 年 4 月 23 日法律字第 10803506360 號函)

主旨：有關預售屋建案不動產開發信託契約，以清償委託人對受託人之融資債務約定為信託目的是否違反信託法乙案，復如說明二、三，請查照參考。

說明：

一、復貴處 108 年 2 月 13 日院臺消保字第 1080004553 號函。

二、按信託者，係指委託人為自己或他人之利益，將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨為管理或處分(信託法第 1 條規定參照)，為一種為他人利益管理財產之制度。而實務上所稱之「讓與擔保」，係指債務人為擔保其債務之清償，將擔保物所有權移轉登記於債權人，而使債權人在不超過擔保之目的範圍內，取得擔保物之所有權，債務人如不依約清償債務時，債權人得將擔保物變賣或估價，而就該價金受清償之非典型擔保(最高法院 70 年台上字第 104 號判例)。準此，「讓與擔保」

乃係一種債權擔保制度，與信託係為他人管理財產制度之本質不符，尚無適用信託法之餘地（本部 104 年 10 月 16 日法律字第 10403513090 號函參照）。查本件所詢之板信商業銀行擔任受託人之案例，依其不動產信託契約書第 1 條所定信託目的及信託事務內容「一、本契約之信託目的係為確保興建資金於信託存續期間，依本契約之約定專款專用以確保受益人權益，…，並符合預售屋買賣定型化契約履約保證機制有關不動產開發信託之規定。…」及第 4 條信託存續期間第 2 款所定「本契約所稱信託目的完成，係指本專案完成建物所有權第一次登記，由甲、乙方清償本專案各項費用（包含…『融資機構』之融資債務…）後，依甲、乙方之指示或其他協議分配，…將所有權移轉登記予歸屬權利人後終止。」觀之，就涉及「清償本專案各項費用（包含…『融資機構』之融資債務…）」部分，核係委託人為擔保其融資債務之清償與受託人所為之約定，與前揭「讓與擔保」之外觀及效果並無不同，此部分因與信託法所規範之信託關係有別，尚無信託法之適用。

三、次按「讓與擔保」之約定，雖固為實務上所肯認，惟於具有預售屋買賣履約保證機制之不動產開發信託契約增加此種約定是否妥適？是否與履約保證機制目的相違背？及該約定有無合理保障委託人與受益人之權益？是否違反信託業法之規定？此涉及信託業法、信託業應負之義務及相關行為規範等規定，宜請信託業之主管機關金融監督管理委員會審酌處理。又為保障預售屋建案買受消費者之權益，內政部固訂有「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」（下稱「應記載事項」）其「壹、應記載事項」、「七之一、履約保證機制」訂有「內政部同意之履約保證方式：不動產開發信託」，然對於「不動產開發信託」之內容，僅以「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」（下稱補充說明）規範，以本件個案而言，上開等規定仍有保障未周之情形，爰是否可於「應記載事項」或「補充說明」中，明定「不得約定俟委託人融資債務清償後，始得依其指示過戶予委託人指示之買方（消費者）」等文字，以保障買受人（消費者）之權益？亦宜洽請內政部審酌處理。

**16.金融監督管理委員會召開銀行辦理「建經公司不動產買賣價金履約保證業務價金信託」相關問題座談會之會議紀錄，請會員依會議結論辦理。（金融監督管理委員會民國 108 年 4 月 8 日金管檢控字第 1080602083 號函）**

主旨：檢送本會 108 年 3 月 15 日召開銀行辦理「建經公司不動產買賣價金履約保證業務價金信託」相關問題座談會之會議紀錄一份，並請中華民國信託業商業同業公會轉知所屬會員機構依會議結論辦理，請查照。

【附件】：會議紀錄

銀行辦理「建經公司不動產買賣價金履約保證業務價金信託」相關問題座談會會議紀錄

一、時間：108 年 3 月 15 日（星期五）下午 2 時 0 分

二、地點：本會檢查局 1426 會議室

三、會議主持人：顧主任委員立雄

記錄：林美雅

四、出(列)席單位及人員：(詳如簽到單)

五、會議結論：

(一) 議題一：建經公司提供不動產買賣雙方文件之字義，似易致買賣雙方誤解銀行有協助買賣雙方控管該專戶或提供信託保障之疑慮。

決議：為避免消費者對各相對人權利義務之誤解，銀行與建經公司辦理以建經公司為委託人及受益人之自益信託，銀行應確認建經公司提供不動產買賣雙方之文件已以顯著方式載明「該信託財產專戶為自益信託專戶，委託人及受益人均為建經公司，銀行係依建經公司指示代為辦理該專戶內款項撥付」等意旨之文字。

(二) 議題二：銀行擔任「建經公司不動產買賣價金履約保證業務」信託契約之受託人，應加強對消費者之保護，以落實信託契約目的。

決議：銀行辦理「建經公司不動產買賣價金履約保證業務價金信託」業務，應加強辦理下列事項：

1、與建經公司建立業務關係時，應對建經公司辦理本項業務之內控制度進行瞭解，例如建經公司合作對象之篩選、房屋買賣交易真實性之確認機制、交易程序及撥款作業之控管流程等，若建經公司與轉介之房屋仲介公司為關係企業，應再檢視建經公司是否建立防火牆機制等。

2、要求建經公司自益信託專戶與一般存款帳戶之帳務應分別清楚管理，並確保買方所繳價金於支付稅款、規費、仲介費及代償款等各項費用後，最後賸餘價金匯入建經公司指定之賣方帳戶。

3、應定期就建經公司交付信託之帳務及內控制度進行查核，相關查核得委由公正之第三人(如會計師)辦理。

4、銀行應在符合個人資料保護法之相關規定下，於網站提供，或連結至建經公司網站提供買賣雙方查詢其於建經公司信託帳戶之相關明細金額。

六、散會(下午 3 時 35 分)

**17.房屋所有權人將其持有建物信託予受託人後，該受託人將該自益信託房屋出租予租金補貼合格戶，且租賃契約出租人亦載明為該受託人者，得認定該受託人為公益出租人(內政部民國 107 年 12 月 14 日台內營字第 1070453535 號函)**

主旨：有關函詢土地(建物改良物)信託契約書之受託人是否符合公益出租人認定條件 1 案。

說明：

一、依據本部營建署案陳貴處 107 年 9 月 21 日桃住服字第 1070012567 號函及法務部 107 年 11 月 19 日法律字第 10703517750 號函(如附件)辦理。



- 二、依據信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」、住宅法（以下簡稱本法）第 3 條第 3 款規定：「公益出租人：指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。」
- 三、有關貴處上開函提及房屋所有權人將其持有建物信託予受託人後，該受託人將該自益信託房屋出租予租金補貼合格戶，且租賃契約出租人亦載明為該受託人，是否符合公益出租人認定條件 1 案，說明如下：
- （一）依貴處所附建物標示所有權及他項資料，本案建物所有權人為邱君（即受託人），登記原因為信託，委託人為陳君，租賃契約出租人為該受託人。
  - （二）因本法所定公益出租人係指「住宅所有權人」將住宅「出租」予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。
  - （三）經參照法務部前開函示，受託人為信託物之法律上所有權人，本案租賃契約出租人亦載明為該受託人，該受託人已符合公益出租人之「住宅所有權人」及「出租」之要件，且其亦將該住宅出租予符合租金補貼資格者，故本案就貴處所詢房屋稅適用疑義 1 節，得依本法第 3 條第 3 款規定認定該受託人為公益出租人。

**18.受託人死亡時，信託關係原則上並未消滅，信託財產亦非受託人之遺產，現行信託法對於受託人死亡之處理機制不致影響強制執行程序之進行(內政部民國 107 年 11 月 26 日台內地字第 1070453003 號函)**

- 主旨：受託人死亡，信託財產不屬於其遺產，現行信託法已有相應規定及機制可資適用，不致影響強制執行程序之進行。
- 說明：本案不動產前已辦理抵押權設定登記，嗣辦竣信託登記予受託人，受託人死亡後，法院民事執行處函請登記機關准由債權人代位申辦受託人所管信託財產繼承登記，因涉信託法適用疑義……案經法務部 107 年 11 月 14 日法律字第 10703517610 號函復略以：「……按信託法（以下簡稱本法）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。』及第 10 條規定：『受託人死亡時，信託財產不屬於其遺產。』是受託人死亡時，除信託行為另有約定外，信託關係並未消滅，且因信託財產具有獨立性，非屬受託人之自有財產，故於受託人死亡時，信託財產並非受託人之遺產，受託人之繼承人並未因繼承而取得信託財產之所有權，倘使受託人之繼承人就信託財產辦理繼承登記，恐與民法第 759 條及本法第 10 條規定意旨不符……復按本法第 45 條規定：『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 1 項）。第 36 條第 3 項之規定，於前項情形，準用之（第 2 項）。新受託人於接任處理信託事務前，原受託人之繼承人或其法定代理人……應保管信託財產，並為信託事務之移交採取必要之措施。……（第 3 項）。』、第 36 條第 3 項規

定：『前 2 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。』故受託人之任務因受託人死亡而終了，惟信託關係原則上並未消滅，應由委託人指定新受託人，如委託人不能或不為指定新受託人時，法院得因利害關係人（例如：債權人）之聲請選任新受託人，其後即由選任之新受託人接任處理信託事務（本部 100 年 12 月 6 日法律字第 1000022273 號函意旨參照）。再者，依本法第 47 條第 1 項規定：『受託人變更時，信託財產視為於原受託人任務終了時，移轉於新受託人。』、第 49 條規定：『對於信託財產之強制執行，於受託人變更時，債權人仍得依原執行名義，以新受託人為債務人，開始或續行強制執行。』及土地登記規則第 129 條規定：『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（第 1 項）。前項登記，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。未能提出權利書狀時，準用前條第 2 項規定（第 2 項）。』、第 141 條第 1 項但書第 4 款規定：『土地經辦理查封、假扣押、假處分、暫時處分、破產登記或因法院裁定而為清算登記後，未為塗銷前，登記機關應停止與其權利有關之新登記。但有下列情形之一為登記者，不在此限：……四、其他無礙禁止處分之登記。』故於受託人變更登記時，信託財產溯及至原受託人任務終了（例如：死亡）時移轉予新受託人，對信託財產強制執行之債權人，仍得依原執行名義，以新受託人為債務人，開始或續行強制執行……綜上，現行本法對於受託人死亡之情形，已有相應規定及機制可資適用，不致影響強制執程序之進行，非必由受託人之繼承人辦理繼承登記，始得續行執行，且繼承登記亦與本法第 45 條第 3 項所定保管及移交信託財產之必要範圍尚有未合。……」本部同意上開法務部意見，受託人死亡時，信託財產既不屬其遺產，受託人之繼承人並未因繼承而取得信託財產之所有權，現行信託法對於受託人死亡之情形已有相關規定與處理機制，不致影響強制執行之進行。又本案信託財產業經辦竣限制登記，嗣後再辦理所有權移轉登記，宜先由原囑託機關辦理塗銷限制登記，或符合土地登記規則第 141 條第 1 項但書之情形。本案請依上開函意旨及相關規定，本於職權就具體個案妥予處理。

**19.住宅法第 3 條第 3 款規定參照，如信託財產已移轉登記為受託人所有，受託人為信託物法律上所有權人，其是否屬於公益出租人，涉及上述規定及其相關認定規範之解釋適用，宜由主管機關本於權責審認(法務部民國 107 年 11 月 19 日法律字第 10703517750 號函)**

主 旨：有關桃園市政府住宅發展處函詢土地（建物改良物）信託契約書之受託人是否符合公益出租人認定條件乙案，復如說明二、三，請查照參考。  
說 明：

- 一、復貴部 107 年 10 月 17 日內授營宅字第 1070817400 號函。
- 二、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。」係指財產所有人（委託人）為自己或自己指定之人（受益人）之利益或特定目的，將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨為管理或處分，故信託關係之成立，須有委託人將財產權移轉或為其他處分為前提，並以受託人為財產所有權人，使受託人以財產權利人名義管理信託財產並於信託關係存續中，就該信託財產對外為唯一有管理及處分權人（本部 106 年 8 月 24 日法律字第 10603511480 號函參照）。是以，如委託人依信託契約，將信託物之所有權登記為受託人所有後，該信託物之法律所有人即為受託人（最高法院 84 年度台上字第 2038 號判決意旨、本部 105 年 8 月 30 日法律字第 10503510100 號函參照），合先敘明。
- 三、次按住宅法第 3 條第 3 款規定：「公益出租人：指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補助申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。」而貴部為協助直轄市、縣（市）政府認定公益出租人事宜，訂有「公益出租人資格認定作業要點」，本案信託財產已移轉登記為受託人所有，受託人為信託物之法律上所有權人，至於其是否屬於公益出租人，涉及住宅法第 3 條第 3 款及其相關認定規範之解釋適用，宜由貴部參照上開說明本於權責審認。

**20.於信託實務上，信託業於信託契約中均就受託人報酬為約定，僅係當事人就報酬給付之期間、範圍，是否涵蓋信託視為存續期間，仍應由法院個案調查具體事實予以認定（法務部民國 107 年 10 月 2 日法律字第 10703514490 號書函）**

主旨：關於信託契約終止，信託財產移轉於歸屬權利人前，信託關係視為存續期間，受託人得否請求報酬乙案，復如說明二、三。請查照。

說明：

- 一、復貴會 107 年 7 月 27 日中託業字第 1070000428 號函。
- 二、按信託法第 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。」及第 68 條第 1 項規定：「信託關係消滅時，受託人應就信託事務之處理作成結算書及報告書，並取得受益人、信託監察人或其他歸屬權利人之承認。」是信託關係消滅後，受託人負有作成結算書及報告書之義務，並將信託財產移轉於於信託財產歸屬權利人之義務。由於信託事務之結算及信託財產之移轉需耗費時日，為保障信託財產歸屬權利人之利益，信託法第 66 條乃明定於受託人移轉信託財產於歸屬權利人前，信託關係視為存續，受託人仍應以善良管理人之注意繼續處理信託事務（信託法第 66 條立法理由，及王志誠著，信託法，2016 年 3 月 5 版，第 319 頁參照）。
- 三、次按信託法第 38 條規定：「受託人係信託業或信託行為訂有給付報酬者，得請求報酬（第 1 項）。約定之報酬，依當時之情形或因情勢變更顯失公平者，法院得因委託人、受託人、受益人或同一信託之其他受託人之請求增減其數額（第 2 項）。」

信託原則上為無償，惟受託人管理信託財產，須付出甚多時間及心力，因而規定僅在營業信託時，或有報酬支付之約定時，例外允許受託人得請求報酬（參照潘秀菊著，信託法之實用權益，87年9月再版，第109頁；信託法第38條立法理由）。準此，有關信託法第66條所定信託關係視為存續期間之受託人報酬，倘於信託契約中已有約定者，自應從其約定。查來函所附兆豐國際商業銀行107年7月25日函說明三略以：「…依目前實務，信託業於信託契約所訂報酬，未就前開信託視為存續期間得否請求有明確約定，致委託人或以信託契約未就前開信託視為存續期間得否請求有明確約定為由，或以信託契約約定之存續期間屆至為由，而拒絕給付報酬」，是以，信託實務上，信託業於信託契約中均就受託人報酬為約定，僅係當事人就報酬給付之期間、範圍，是否涵蓋信託視為存續期間，存有爭議；惟此涉及當事人契約所約定之真意解釋（民法第98條規定參照），如有爭議，仍應由法院個案調查具體事實予以認定。

## 21.有關土地登記名義人將其已辦竣預告登記之土地申辦信託登記，仍應先辦理塗銷預告登記再辦理信託登記(內政部民國107年9月11日台內地字第1070064039號函)

主旨：貴府函為土地登記名義人可否持憑預告登記請求權人同意書，再將其已辦竣預告登記之土地信託登記予受託人疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部107年8月27日法律字第10703512550號函辦理，並復貴府106年12月29日基房地籍貳字第1060071920號函，隨文檢送上開法務部函影本1份。
- 二、旨揭已為預告登記之土地，如其登記名義人取得預告登記請求權人同意後，得否免予塗銷預告登記而辦理信託登記疑義，前經本部以107年3月7日台內地字第1071301980號函請法務部惠示卓見，案經該部以前揭函復略以：「……按土地法第79條之1第2項及第3項規定『前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效（第2項）。預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力（第3項）。』是信託登記既非屬上開第3項所明文列舉之登記，預告登記對信託登記有排除之效力。……信託必係委託人將信託財產移轉於受託人之行為，使受託人成為該信託財產之登記名義人，並為對外唯一有管理處分權之人，且受託人並不受委託人與第三人債權關係之拘束，故委託人（即原土地登記名義人）基於信託關係就其土地所為之處分，似難謂對於預告登記所登記之債權請求權（即請求權人對原土地登記名義人之土地權利移轉請求權）無妨礙……」本部同意上開法務部之意見。是土地登記名義人將其已辦竣預告登記之土地申辦信託登記，仍應先辦理塗銷預告登記再辦理信託登記。本案請就個案事實查明本於權責依法處理。

附件：法務部函

中華民國107年8月27日

法律字第 10703512550 號

主旨：有關基隆市政府函為土地登記名義人可否持憑預告登記請求權人同意書，再將其已辦竣預告登記之土地信託登記予受託人一案，復如說明二至四，請查照參考。

說明：

- 一、復貴部 107 年 3 月 7 日台內地字第 1071301980 號函。
- 二、按信託者，係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。如係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（信託法第 1 條及第 4 條第 1 項規定參照）。是信託必有財產權之移轉於受託人，使受託人以財產權利人之名義管理信託財產，並於信託關係存續中，受託人即為該信託財產對外唯一有管理處分權之人，並非僅形式上之所有權人。倘受託人僅為信託財產之形式上所有權人而無管理或處分權者，即屬「消極信託」，尚非信託法上所稱之信託（本部 106 年 1 月 23 日法律字第 10503518000 號函參照），合先敘明。
- 三、本件關於來函說明四之（二）所提「對已為預告登記之土地，如其登記名義人取得預告登記請求權人同意後，得否免予塗銷預告登記而辦理信託登記」乙節：按土地法第 79 條之 1 第 2 項及第 3 項規定：「前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效（第 2 項）。預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力（第 3 項）。」是信託登記既非屬上開第 3 項規定所明文列舉之登記，預告登記對信託登記仍有排除之效力（司法院 86 年 9 月 6 日（83）秘台廳民二字第 14183 號函意旨及貴部 94 年 9 月 13 日內授中辦地字第 0940050922 號函參照），且預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分（如信託），如妨礙預告登記請求權之範圍，則無效。又依信託法前揭規定及說明，信託必係委託人將信託財產移轉於受託人之行為，使受託人成為該信託財產之登記名義人，並為對外唯一有管理處分權之人，且受託人並不受委託人與第三人債權關係之拘束，故委託人（即原土地登記名義人）基於信託關係就其土地所為之處分，似難謂對於預告登記所登記之債權請求權（即請求權人對原土地登記名義人之土地權利移轉請求權）無妨礙，則已為預告登記之土地於未塗銷預告登記前，依土地法及其相關規定，登記名義人得否再為信託登記？登記名義人就其土地所為之處分（信託）是否有效？均值斟酌。事涉土地法及土地登記法規之解釋及適用，仍請貴部本於職權審認之。
- 四、另關於來函說明四之（二）所提本部 96 年 5 月 7 日法律決字第 0960008704 號函，主要係就平均地權條例及其相關規定所定自辦市地重劃及成立籌備會之土地所有權人之人數計算基準所為之解釋；另所提本部 103 年 7 月 7 日法律字第 10303507580 號函係針對委託人之占有為惡意或有其他瑕疵，以及信託財產上之權利有瑕疵（例如委託人的權利不存在、附有抗辯權或撤銷權，或已因清償而消滅等）受託人是否承繼其瑕疵，所為闡述，與本件來函所詢情形均不相同，尚不得比附援引，併予敘明。

**22.信託法第 63 條第 1 項、第 65 條規定參照，信託利益全部由委託人享有之信託契約，經委託人向受託人為終止契約意思表示，即生終止效果，除信託契約另有約定外，信託財產亦應歸屬於委託人，依規定自應辦理塗銷信託登記再行辦理轉賣他人登記(法務部民國 107 年 9 月 6 日法律字第 10703513370 號函)**

主旨：有關自益信託之委託人(即受益人)與第三人訂約出售未經塗銷信託之土地，倘當事人擬向地政機關申請以連件方式辦理塗銷信託登記及買賣登記，稽徵機關得否受理委託人與買受人共同申報土地移轉現值並開立納稅義務人為委託人名義之土地增值稅繳款書、免稅或不課徵證明書(下稱土增稅繳款書)疑義乙案，復如說明二，請查照參考。

說明：

- 一、復貴部 107 年 5 月 3 日台財稅字第 10700559100 號函。
- 二、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。」及第 65 條規定：「信託關係消滅時，信託財產之歸屬，除信託行為另有約定外，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。」是以，信託利益全部由委託人享有之信託契約，經委託人向受託人為終止契約之意思表示，即生終止之效果，除信託契約另有約定外，信託財產亦應歸屬於委託人(本部 95 年 11 月 24 日法律字第 0950042379 號函及 101 年 6 月 13 日法律字第 10100069250 號函參照)，依規定自應辦理塗銷信託登記再行辦理轉賣他人之登記。如為期簡政便民，當事人預先辦理核發土增稅繳款書，併同塗銷登記一併辦理買賣移轉登記，因該土增稅繳款書並不生信託法關係消滅與否效果，與信託法無涉。至本件信託契約之委託人如何先向稅捐稽徵機關連件辦理土地稅查欠及核發土地增值稅繳款書，再向地政機關連件申請塗銷信託及買賣移轉登記，事涉賦稅作業及土地登記實務之細節性、技術性事項(例如申請連件辦理時，應檢附何等證明文件)，宜請貴部洽商內政部後，本於權責決定。

**23.法務部就土地登記名義人可否持憑預告登記請求權人同意書，再將其已辦竣預告登記之土地信託登記予受託人，涉及土地法第 79-1 條及信託法等相關規定之說明(法務部民國 107 年 8 月 27 日法律字第 10703512550 號函)**

主旨：有關基隆市政府函為土地登記名義人可否持憑預告登記請求權人同意書，再將其已辦竣預告登記之土地信託登記予受託人一案，復如說明二至四，請查照參考。

說明：

- 一、復貴部 107 年 3 月 7 日台內地字第 1071301980 號函。
- 二、按信託者，係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。如係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（信託法第 1 條及第 4 條第 1 項規定參照）。是信託必有財產權之移轉於受託人，使受託人以財產權利人之名義管理信託財產，並於信託關係存續中，受託人即為該信託財產對外唯一有管理處分權之人，並非僅形式上之所有權人。倘受託人僅為信託財產之形式上所有權人而無管理或處分權限者，即屬「消極信託」，尚非信託法上所稱之信託（本部 106 年 1 月 23 日法律字第 10503518000 號函參照），合先敘明。

三、本件關於來函說明四之（二）所提「對已為預告登記之土地，如其登記名義人取得預告登記請求權人同意後，得否免予塗銷預告登記而辦理信託登記」乙節：按土地法第 79 條之 1 第 2 項及第 3 項規定：「前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效（第 2 項）。預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力（第 3 項）。」是信託登記既非屬上開第 3 項規定所明文列舉之登記，預告登記對信託登記仍有排除之效力（司法院 86 年 9 月 6 日（83）秘台廳民二字第 14183 號函意旨及貴部 94 年 9 月 13 日內授中辦地字第 0940050922 號函參照），且預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分（如信託），如妨礙預告登記請求權之範圍，則無效。又依信託法前揭規定及說明，信託必係委託人將信託財產移轉於受託人之行為，使受託人成為該信託財產之登記名義人，並為對外唯一有管理處分權之人，且受託人並不受委託人與第三人債權關係之拘束，故委託人（即原土地登記名義人）基於信託關係就其土地所為之處分，似難謂對於預告登記所登記之債權請求權（即請求權人對原土地登記名義人之土地權利移轉請求權）無妨礙，則已為預告登記之土地於未塗銷預告登記前，依土地法及其相關規定，登記名義人得否再為信託登記？登記名義人就其土地所為之處分（信託）是否有效？均宜斟酌。事涉土地法及土地登記法規之解釋及適用，仍請貴部本於職權審認之。

四、另關於來函說明四之（二）所提本部 96 年 5 月 7 日法律決字第 0960008704 號函，主要係就平均地權條例及其相關規定所定自辦市地重劃及成立籌備會之土地所有權人之人數計算基準所為之解釋；另所提本部 103 年 7 月 7 日法律字第 10303507580 號函係針對委託人之占有為惡意或有其他瑕疵，以及信託財產上之權利有瑕疵（例如委託人的權利不存在、附有抗辯權或撤銷權，或已因清償而消滅等）受託人是否承繼其瑕疵，所為闡述，與本件來函所詢情形均不相同，尚不得比附援引，併予敘明。

#### **24.法務部就採信託方式辦理之合建分屋，建設公司取得地主土地之取得時點相關疑義說明(法務部民國 107 年 6 月 13 日法律字第 10703507910 號函)**

主旨：有關採信託方式辦理之合建分屋案，建設公司取得地主土地之取得時點疑義乙案，復如說明二、三。請查照參考。

說明：

一、復貴部 107 年 5 月 8 日台財稅字第 10704578920 號函及同年 3 月 12 日台財稅字第

10704539150 號函。

- 二、按信託法第 1 條規定：「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。」及第 20 條第 1 項前段規定：「受益人因信託之成立而享有信託利益。」是信託關係中，委託人須將財產權移轉或為其他處分，使受託人成為財產權利人，並由受託人以財產權利人之名義，為受益人之利益管理信託財產。又受益人乃因信託行為而享有信託利益之人，其對信託財產享受信託利益之權利，稱之為「受益權」，屬於財產權之一種（信託法第 20 條立法理由參照）。依函附資料所示，本件合建分屋契約係由地主提供土地作為建築基地，建築公司負責出資整合、建築規劃、施工營造建築物，雙方將土地、所需資金及建造完成之建物所有權分別信託予受託銀行及建築經理公司，俟信託目的完成後，再由受託人銀行及建築經理公司依約定分配比例，將房屋及土地返還予地主及建築公司或建築公司指定之人。是信託關係存續期間，地主及建築公司非為信託財產之所有權人，而係享有受託人管理信託財產所生利益之受益人。
- 三、次按信託關係之委託人，乃創設信託關係之人，須有成立信託關係之意思外，尚應移轉財產權或為其他處分行為，故有認為，信託關係存續中，委託人無從變更。在委託人兼為受益人時，委託人所讓與之權利，本質上仍為受益權，所以仍是受益人之變更，而非委託人之變更（謝哲勝著，信託法，2016 年 7 月五版 1 刷，第 215 頁參照）。至本件信託關係中受託銀行將原以地主為委託人之部分土地，變更為以建設公司為委託人，其變更後之受益權有無異動，因涉及具體個案之事實認定，請貴部參酌上開說明本於職權審認之。

**25.信託關係之委託人如於信託關係存續中死亡，其繼承人辦理信託關係之受益人變更登記之性質係屬保存行為，得由部分繼承人會同受託人為之(內政部民國 107 年 5 月 28 日台內地字第 1071303617 號函)**

- 主旨：自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，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。
- 說明：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。



**26.如政府優惠購屋專案貸款之借款人將申請貸款之住宅辦理信託，致住宅所有權全部移轉登記予信託業者，得免停止補貼(內政部民國 106 年 12 月 15 日台內營字第 1060818733 號令)**

全文內容：關於政府優惠購屋專案貸款查核作業要點第八點第一款第一目規定借款人將住宅所有權全部移轉登記予他人應停止補貼之執行事宜，若借款人依公職人員財產申報法第七條第一項規定，將辦理政府優惠購屋專案貸款之住宅辦理信託，致住宅所有權全部移轉登記予信託業者，得免停止補貼。

**27.有關新竹市示範市場綜合大樓興建營運移轉案地上權信託行為究屬促進民間參與公共建設法第 51 條第 1 項或第 2 項規定之疑義(財政部民國 106 年 3 月 31 日台財促字第 10625506950 號函)**

主旨：所詢新竹市示範市場綜合大樓興建營運移轉案地上權信託行為究屬促進民間參與公共建設法（下稱促參法）第 51 條第 1 項或第 2 項規定疑義，復請查照。

說明：

- 一、依本部推動促參司案陳貴公司 106 年 3 月 28 日聚管字第 10603127 號函辦理。
- 二、促參法第 51 條第 1 項「民間機構依投資契約所取得之權利，除為第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經主辦機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。」規定，所稱「權利」係指依投資契約所取得之興建、營運權利。第 2 項「民間機構因興建、營運所取得之營運資產、設備，非經主辦機關同意，不得轉讓、出租、設定負擔。」規定，所稱「營運資產、設備」，依促參法施行細則第 64 條第 1 項規定，係指民間機構於興建營運期間內，因興建營運公共建設所取得及為繼續經營公共建設所必要之資產及設備。爰地上權信託未涉興建、營運權利轉讓者，屬促參法第 51 條第 2 項所稱營運資產、設備；涉興建、營運權利者，屬促參法第 51 條第 1 項所稱依投資契約所取得之權利，除為促參法第 52 條規定之改善計畫或第 53 條規定之適當措施所需，且經主辦機關同意者外，不得轉讓、出租、設定負擔或為民事執行之標的。
- 三、旨案疑義應由主辦機關（新竹市政府）本權責就個案具體事實、信託目的及內容依促參法相關規定與投資契約約定認定。

**28.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，縱該項約定未經信託登記者，僅係不得以之對抗第三人，於信託關係人之間仍屬有效(內政部民國 106 年 3 月 31 日台內地字第 1060411165 號函)**

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。

**29.信託法第 4、64 條規定參照，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，僅係不得以之對抗第三人而已，尚難逕認該項約定為無效(法務部民國 106 年 3 月 27 日法律字第 10603503920 號函)**

主旨：所詢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乙案，復如說明二。請查照參考。

說明：

- 一、復貴部 106 年 1 月 11 日台內地字第 1050094636 號函辦理。
- 二、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。

**30.身心障礙者購屋貸款利息補貼之核定戶如於補貼期間以信託財產方式將房屋登記於他人名下，且為該信託財產之委託人，仍具申請身心障礙者購屋貸款利息補貼資格(內政部營建署民國 106 年 1 月 23 日營署宅字第 1060003964 號函)**

主旨：有關身心障礙者原名下不動產因辦理信託關係，所有權人已非身心障礙者本人，所有權人移轉給受託人，是否具申請身心障礙者購屋貸款利息補貼資格執行疑義 1 案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴局 106 年 1 月 16 日嘉縣社身福字第 1060008845 號函。
- 二、依據身心障礙者房屋租金及購屋貸款利息補貼辦法第 5 條規定略以：「……貸款利息補貼應以身心障礙者持有之住宅或與配偶、同戶籍之直系親屬共同持有之住宅作為貸款之抵押物。……」。
- 三、參考本署 101 年 12 月 18 日營署宅字第 1010081681 號函略以：「關於購置住宅貸款利息補貼案之核定戶，於補貼期間以信託財產方式將房屋登記於他人名下，核定戶為該信託財產之委託人乙節，查信託法第 1 條：『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。』爰核定戶若於補貼期間以信託財產方式將房屋登記於他人名下且為該信託財產之委託人，得繼續接受利息補貼。」之意旨，旨案仍具申請身心障礙者購屋貸款利息補貼資格。

**31.參照信託法第 1、24 條規定，信託關係成立後，信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬受託人自有財產，受託人仍應依信託本旨，包括信託契約內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產(法務部民國 105 年 10 月 21 日法律字第 10503515920 號函)**

主旨：有關辦理建築執照申請，其共有土地業經登記信託，得否適用土地法第 34 條之 1 規定乙案，復如說明二、三，請查照參考。

說明：

- 一、復貴部 105 年 9 月 22 日內授營建管字第 1050813516 號函。
- 二、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。」同法第 24 條第 1 項前段復規定：「受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。」是以，信託係以當事人間之信託關係為基礎，受託人既係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。又信託財產雖在法律上已移轉為受託人所有，但仍受信託目的之拘束，並為實現信託目的而獨立存在。易言之，信託關係成立後，信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬受託人自有財產，受託人仍應依信託本旨，包括信託契約之內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產（本部 99 年 3 月 9 日法律字第 0999005722 號函參照）。
- 三、承上，建築執照申請案之土地如屬共有，並業經部分（或全部）共有人就其應有部分分別信託登記於同一受託人，該受託人即為信託土地法律上之所有人，受託人應視各別信託契約之內容，依信託本旨管理或處分信託財產。是以，貴部來函說明三

所述共有土地部分(或全部)共有人就其應有部分信託登記之受託人相同時,該受託人應依各信託契約之內容及信託目的,分別就其管理之各應有部分出具同意申請建築證明文件並得依土地法第34條之1第1項規定申請建築乙節,本部敬表同意;至於具體信託契約之個案認定,則宜請權責機關就個案事實審認之。

**32.信託業者針對委託人為「已於該業者辦理金錢信託之老人及身心障礙者」,得以委任方式管理其不動產(金融監督管理委員會民國105年02月17日金管銀票字第10400267590號函)**

主旨:有關貴會所報「信託業以附屬業務之委任方式管理老人及身心障礙者不動產相關問題之建議」一案,復如說明,請轉知會員機構參考辦理,請查照。

說明:

- 一、復貴會104年10月28日中託業字第1040000906號函。
- 二、本案本會同意貴會建議,信託業者針對委託人為「已於該業者辦理金錢信託之老人及身心障礙者」,得以委任方式管理其不動產,且得接受委任管理不動產之業務範圍,與不動產信託可為之管理範圍相同,原則可包含:招募承租人、交涉承租條件、收取租金、處理因工作物瑕疵對第三人之賠償事宜、選任「設備維護保養、清潔衛生、警衛保全、修繕」業者及辦理收支計算等相關事項。
- 三、信託業者如擬辦理前開業務,應依據「信託業法」第17條第12款規定,敘明擬接受委任管理不動產之業務內容,向本會申請附屬業務之核准後,始得開辦。
- 四、信託業者如就前開附屬業務中,相關物業管理作業擬再委託第三人辦理,核屬一般業務管理之委託,非屬本會「金融機構作業委託他人處理內部作業制度及程序辦法」定義範疇。信託業者應依與委託人之不動產管理委託契約約定,選擇委託適當之物業管理業者辦理相關作業,並善盡對受託業者之監督管理責任。

**33.如代表公司之股東將其所有之土地信託予受託人後,受託人嗣將信託財產出賣予該股東所代表之公司,解釋上似應適用公司法第59條之規定,以避免信託當事人以脫法行為迂迴規避強行規定(內政部民國104年12月28日內授中辦地字第1040447606號函)**

主旨:有關代表公司之股東將其所有土地信託予受託人後,受託人嗣將信託財產出賣予該股東所代表之公司,有否違反公司法第59條規定一案,請查照。

說明:

- 一、依據經濟部104年12月21日經商字第10402142770號函(如附件)辦理,並復貴府104年10月13日基府地籍貳字第1040060895號函。
- 二、案經經濟部以上開函轉送法務部104年12月16日法律字第10403516290號函略以:「二、……公司法第59條規定:『代表公司之股東,如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時,不得同時為公司之代表。但向公司清償債務時,不

在此限。』(上開規定依公司法第 108 條第 4 項及第 115 條規定，於有限公司及兩合公司準用之)。乃係為防範代表公司之股東為自己或他人之利益，致損害公司利益而設，與上開民法第 106 條規定之旨趣相同。是以，代表公司之股東，如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表，如違反此項禁止規定，其法律行為應屬無效……。三、次按信託法第 1 條規定：『稱信託者，謂委託人將財產移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。』……信託關係成立後，信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬受託人自有財產，受託人仍應依信託本旨，包括信託契約之內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產，對於信託財產之增減既不承受其利益，亦不負擔其損失……。準此，如代表公司之股東將其所有之土地信託予受託人後，受託人嗣將信託財產出賣予該股東所代表之公司，受託人於買賣過程中既須受託信託本旨之拘束，於其職務行使上，實質上受委託人目的之支配，就公司法第 59 條所欲防範之風險（避免損害公司利益）而言，與代表公司之股東自行出賣土地予公司之情形尚無不同，解釋上似應適用公司法第 59 條之規定，以避免信託當事人以脫法行為迂迴規避強行規定。又公司法第 59 條之立法意旨，既在防範代表公司之股東『為自己或他人之利益』，致損害公司利益，則上開信託關係無論自益、他益或公益信託，均應在上開規定限制之列……。』本案請依上開法務部意見辦理。

**34.有關將不動產開發案興建資金信託他人依信託本旨為管理處分，而對於以該資金興建而原始取得之建物仍屬信託財產，該受託人得依土地登記規則第 127 條規定，檢附信託契約及相關文件，申辦建物所有權第一次登記(臺北市政府地政局民國 104 年 12 月 23 日北市地籍字第 10433480300 號函)**

主旨：有關不動產開發案興建資金受託人申辦以該資金興建之建物所有權第一次登記疑義一案。

說明：

一、依本局 104 年 12 月 21 日會議備忘錄辦理。

二、有關權利人○○商業銀行股份有限公司(即信託財產之受託人)(下簡稱○○商銀)會同起造人○○經理股份有限公司(下簡稱○○建經)以本市中山地政事務所 104 年 12 月 11 日收件內湖字第 233000 號案申辦建物所有權第一次登記一案，查本案係○○建設事業股份有限公司(下簡稱○○建設)為投資興建本市內湖區○○段○○小段 659 地號土地上建物，分別與○○建經及○○商銀簽訂「建築經理服務契約書」及「信託契約書」在案。該「建築經理服務契約書」載明由○○建經擔任建造執照之起造人名義；又「信託契約書」除約定依前開建築經理服務契約書由○○建經擔任建造執照起造人外，由○○商銀擔任建物完工後所有權第一次登記之信託所有權人，亦約定信託財產除前開土地所設定之地上權外，尚包含興建資金，與本專案興建中、興建完工並辦妥所有權第一次登記之建物。

- 三、按「申請建物所有權第一次登記，應提出使用執照或依法得免發使用執照之證件及建物測量成果圖或建物標示圖。有下列情形者，並應附其他相關文件：……四、申請人非起造人時，應檢具移轉契約書或其他證明文件。」、「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。」、「……又申請建物所有權第一次登記，使用執照之起造人名義固得為認定係何人出資建築之參考，但申請人非起造人時，若已提出移轉契約書或其他證明文件，可供證明其為建物之出資興建者，登記機關自應依土地登記規則第79條第1項第4款規定受理其申請登記……另信託法第9條第2項規定，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。爰委託人如將不動產開發案興建資金信託他人依信託本旨為管理處分，對於以該資金興建而原始取得之建物自仍屬信託財產，受託人得依土地登記規則第127條規定，檢附信託契約及同規則第34條、第79條規定之相關文件，申辦該建物之所有權第一次登記。……」分為土地登記規則第79條第1項、第127條及內政部104年1月23日內授中辦地字第1041301082號函釋所明定。本案受託人非起造人申辦建物所有權第一次登記，依前開函釋規定，信託契約書得視為土地登記規則第79條第1項第4款之「其他證明文件」；又委託人如將不動產開發案興建資金信託他人依信託本旨為管理處分，對於以該資金興建而原始取得之建物自仍屬信託財產，受託人得依土地登記規則第127條規定，檢附信託契約及同規則第34條、第79條規定之相關文件，申辦建物所有權第一次登記。
- 四、副本抄送本局秘書室（含附件內政部104年1月23日函，請刊登地政法令月報）

附 件：內政部函

中華民國104年1月23日

內授中辦地字第1041301082號

主 旨：有關不動產開發案興建資金受託人申辦以該資金興建之建物所有權第一次登記疑義1案，復請查照。

說 明：

- 一、復貴公司103年12月22日○○銀信託部（103）字第00338號函。
- 二、按建築為事實行為，自己出資興建之建築物，於房屋建造足以避風雨而可達經濟上之使用目的時，即原始取得所有權，不以登記為要件。又申請建物所有權第一次登記，使用執照之起造人名義固得為認定係何人出資建築之參考，但申請人非起造人時，若已提出移轉契約書或其他證明文件，可供證明其為建物之出資興建者，登記機關自應依土地登記規則第79條第1項第4款規定受理其申請登記（98年1月23日民法第759條修正說明二，及法務部82年8月26日（82）法律字第18060號函參照）。
- 三、另信託法第9條第2項規定，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。爰委託人如將不動產開發案興建資金信託他人

依信託本旨為管理處分，對於以該資金興建而原始取得之建物自仍屬信託財產，受託人得依土地登記規則第 127 條規定，檢附信託契約及同規則第 34 條、第 79 條規定之相關文件，申辦該建物之所有權第一次登記。登記機關辦理登記時，並應於建物所有權部其他登記事項欄記明為信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。至於貴公司來函說明三，請本部釐清之事項，因涉及具體個案之事實審認事宜，應由不動產所在縣（市）登記機關本於權責審查，如尚有疑義，建請檢具相關資料逕洽該管機關，以資明確。

**35.代表公司之股東將其所有土地信託予受託人，後將該地賣予公司，因受託人受信託本旨拘束，於職務行使實質受委託人信託目的支配，與股東自行出賣其所有土地予公司情形尚無不同，似應適用公司法第 59 條規定之限制，且依該條立法意旨無論為自益、他益或公益信託均應在限制之列(法務部民國 104 年 12 月 16 日法律字第 10403516290 號函)**

主旨：所詢公司法第 59 條適用疑義乙案，復如說明二、三，請查照參考。  
說明：

- 一、復貴部 104 年 10 月 28 日經商字第 10400709060 號函。
- 二、按民法第 106 條規定：「代理人非經本人之許諾，不得為本人與自己之法律行為，亦不得既為第三人之代理人，而為本人與第三人之法律行為。但其法律行為，係專履行債務者，不在此限。」本條規範禁止雙方代理或自己代理之意旨在於避免利益衝突，防範代理人厚己薄人，失其公正立場，以保護本人之利益。又公司法第 59 條規定：「代表公司之股東，如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表。但向公司清償債務時，不在此限。」（上開規定依公司法第 108 條第 4 項及第 115 條規定，於有限公司及兩合公司準用之）。乃係為防範代表公司之股東為自己或他人之利益，致損害公司利益而設，與上開民法第 106 條規定之旨趣相同。是以，代表公司之股東，如為自己或他人與公司為買賣、借貸或其他法律行為時，不得同時為公司之代表，如違反此項禁止規定，其法律行為應屬無效（本部 103 年 2 月 11 日法律決字第 10303501180 號函、101 年 8 月 29 日法律字第 10100091200 號函、貴部 101 年 10 月 12 日經商字第 10102119590 號函參照）。
- 三、次按信託法第 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。」同法第 22 條及第 24 條第 1 項前段復規定：「受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。」「受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。」所謂「信託本旨」，係指委託人意欲實現之信託目的及信託制度本來之意旨而言。是以，信託係以當事人間之信託關係為基礎，受託人既係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。又信託財產雖在法律上已移轉為受託人所有，但仍受信託目的之拘束，並為實現信託目的而獨立存在。易言之，信託關係成立後，信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬

受託人自有財產，受託人仍應依信託本旨，包括信託契約之內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產，對於信託財產之增減既不承受其利益，亦不負擔其損失（本部 99 年 3 月 9 日法律字第 0999005722 號函、99 年 10 月 12 日法律決字第 0999042336 號函、96 年 5 月 17 日法律字第 0960016978 號函參照）。準此，如代表公司之股東將其所有之土地信託予受託人後，受託人嗣將信託財產出賣予該股東所代表之公司，受託人於買賣過程中既須受信託本旨之拘束，於其職務行使上，實質上受委託人信託目的之支配，就公司法第 59 條所欲防範之風險（避免損害公司利益）而言，與代表公司之股東自行出賣土地予公司之情形尚無不同，解釋上似應適用公司法第 59 條之規定，以避免信託當事人以脫法行為迂迴規避強行規定。又公司法第 59 條之立法意旨，既在於防範代表公司之股東「為自己或他人之利益」，致損害公司利益，則上開信託關係無論為自益、他益或公益信託，均應在上開規定限制之列，併此敘明。

**36. 自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，若委託人之繼承人與受託人同意終止信託關係者，得辦理信託內容變更登記及塗銷信託登記（內政部民國 104 年 5 月 14 日台內地字第 1040416576 號函）**

主旨：為貴局函為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相關登記事宜 1 案，復請查照。

說明：

- 一、依據財政部 104 年 5 月 7 日台財稅字第 10400577080 號函辦理，並復貴局 104 年 4 月 14 日北市地籍字第 10431004300 號函，隨文檢送上開財政部函影本 1 份。
- 二、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。
- 三、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。本案請依上開說明,查明事實依法處理。

**37.受託人於信託財產上設定抵押權,如經審認非使受託人享有信託利益,且符合信託法第 35 條第 1 項規定之得於信託財產上設定權利之條件者,則尚無違反同法第 34 條規定(內政部民國 104 年 3 月 9 日台內地字第 1040403467 號函)**

主旨:貴局函為已辦竣自益信託之不動產,得否擔保受託人或委託人以外第三人之債務,由受託人及抵押權人會同申請抵押權設定登記疑義 1 案,復請查照。

說明:

- 一、依據法務部 104 年 1 月 27 日法律字第 10403500160 號函辦理,兼復貴局 103 年 9 月 29 日北市地籍字第 10332925200 號函。
- 二、本件貴局提報 2 則旨揭實際案例,自益信託之契約書均有得設定抵押權之約定,而其一債務人與受託人為同一人,其二債務人為受託人及非委託人以外之第三人,因涉債務人與受託人為同一人,恐違反信託法第 34 條規定,使受託人享有信託利益;又受託人以自益信託財產擔保自己或非委託人以外第三人之債務,與同法第 1 條之信託本旨規定、第 22 條規定應以善良管理人之注意處理信託事務是否相符等疑義,請示到部。
- 三、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,尚不生違反本法第 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。

**38.促進民間參與公共建設法第 15 條第 1 項在公共建設用地範圍內公有建物併同座落公有土地一併提供民間機構使用時才適用該條，若僅有公有建物之報廢、拆除作業，促參法並無規定，仍應依公產法令相關規定辦理（財政部民國 104 年 3 月 4 日台財促字第 10300533200 號函）**

主旨：所詢促進民間參與公共建設範圍內公有建物之「報廢、拆除」是否適用促進民間參與公共建設法第 15 條第 1 項規定疑義，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復 貴府 103 年 2 月 26 日府財產字第 1030029917 號函。
- 二、按促進民間參與公共建設法（以下簡稱促參法）第 15 條規定意旨，係指公共建設所需公有土地，得經主辦機關辦理撥用後，以訂定期限出租、設定地上權、信託等方式提供民間機構使用，因該等提供使用方式或涉有土地處分行為，爰明訂不受土地法第 25 條、國有財產法第 28 條及地方政府公產管理法令（以下簡稱公產法令）之限制。倘公共建設用地範圍內公有建物併同座落公有土地一併提供民間機構使用，自應一體適用上述規定，先予敘明。
- 三、所詢旨述疑義涉公共建設用地範圍內公有建物之「報廢、拆除」，並非併同公有土地一併提供民間機構使用，爰無上述規定之適用。至該等公有建物之「報廢、拆除」作業，促參法並無規定，仍應依公產法令相關規定辦理。

**39.有關不動產開發案興建資金受託人申辦以該資金興建之建物所有權第一次登記之疑義（內政部民國 104 年 1 月 23 日內授中辦地字第 1041301082 號函）**

主旨：有關不動產開發案興建資金受託人申辦以該資金興建之建物所有權第一次登記疑義 1 案，復請查照。

說明：

- 一、復貴公司 103 年 12 月 22 日○○銀信託部（103）字第 00338 號函。
- 二、按建築為事實行為，自己出資興建之建築物，於房屋建造足以避風雨而可達經濟上

之使用目的時，即原始取得所有權，不以登記為要件。又申請建物所有權第一次登記，使用執照之起造人名義固得為認定係何人出資建築之參考，但申請人非起造人時，若已提出移轉契約書或其他證明文件，可供證明其為建物之出資興建者，登記機關自應依土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款規定受理其申請登記（98 年 1 月 23 日民法第 759 條修正說明二，及法務部 82 年 8 月 26 日（82）法律字第 18060 號函參照）。

- 三、另信託法第 9 條第 2 項規定，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。爰委託人如將不動產開發案興建資金信託他人依信託本旨為管理處分，對於以該資金興建而原始取得之建物自仍屬信託財產，受託人得依土地登記規則第 127 條規定，檢附信託契約及同規則第 34 條、第 79 條規定之相關文件，申辦該建物之所有權第一次登記。登記機關辦理登記時，並應於建物所有權部其他登記事項欄記明為信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。至於貴公司來函說明三，請本部釐清之事項，因涉及具體個案之事實審認事宜，應由不動產所在縣（市）登記機關本於權責審查，如尚有疑義，建請檢具相關資料逕洽該管機關，以資明確。

**40.信託契約明定以土地為信託財產且受益人為委託人，如委託人於信託關係存續中死亡，受託人辦理土地移轉時，該土地前次移轉現值仍維持按原委託人取得土地當時之前次移轉現值登載（內政部民國 103 年 11 月 19 日台內地字第 1031351491 號函）**

主旨：檢送財政部 103 年 10 月 23 日台財稅字第 10300613270 號令影本 1 份，請查照並轉知所屬。

說明：

- 一、依據財政部 103 年 10 月 30 日台財稅字第 10304639190 號書函辦理。
- 二、另有關旨揭令釋以土地為信託財產，信託契約明定信託財產之受益人為委託人，委託人於信託關係存續中死亡，嗣受託人移轉信託土地與原委託人之繼承人之情形，因不課徵土地增值稅，該土地前次移轉現值仍維持按原委託人取得土地當時之前次移轉現值（即不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次經核定之移轉現值）登載。
- 三、本部 97 年 4 月 21 日台內地字第 0970068028 號函停止適用。

**41.預售屋買賣定型化契約履約保證機制之「價金信託」信託契約(公會範本)疑義（中華民國信託業商業同業公會民國 103 年 7 月 25 日中託業字第 1030000611 號函）**

主旨：所詢預售屋買賣定型化契約履約保證機制之「價金信託」信託契約(公會範本)疑義，說明如附件，請查照。

說明：

- 一、復 貴行民國 103 年 3 月 28 日彰託商字第 1030000483 號函。

二、依本會民國 103 年 7 月 17 日第 5 屆第 10 次理事會會議決議辦理。

【附件】

信託公會就預售屋買賣定型化契約履約保證機制之「價金信託」信託契約(公會範本)疑義問題乙案回復意見

- 一、預售屋買方或賣方解除或終止預售屋買賣契約時，買方並無繳交買賣價金之義務，賣方亦無適用預售屋買賣定型化契約履約保證機制將價金交付信託之義務，故「中華民國信託業商業同業公會會員辦理預售屋『不動產開發信託』與『價金信託』業務應行注意事項」第 11 條第 3 款及「預售屋買賣定型化契約履約保證機制之價金信託且自地自建者適用」之信託契約範本有關第 9 條規定，賣方得提供相關證明文件向信託業者申請返還信託財產。
- 二、前項業務應行注意事項第 11 條第 3 款規定：「三、於買方或賣方解除或終止買賣契約，賣方請求返還信託財產時，會員應要求賣方提供相關證明文件，以辦理返還信託財產。」其重點在於應要求賣方「提供相關證明文件」避免引起消費糾紛。準此，本會所訂「預售屋買賣定型化契約履約保證機制之價金信託且自地自建者適用」之信託契約範本有關第 9 條「買賣契約轉讓、不成立、解除及誤入款項等情形之處理」亦著重在於賣方如何「提供相關證明文件」供受託人形式審查，以避免引起消費糾紛，本會相關自律規範並未強制規定買方或賣方解除或終止買賣契約時，受託人是否應返還信託財產，合先敘明。
- 三、預售屋買方或賣方解除或終止預售屋買賣契約時，因法令上賣方並無將價金交付信託之義務，故業者得視實際需要，酌予調整信託契約，約定是否返還，惟如約定由甲方(建商)自行負責返還買方所繳款項，無須經由信託專戶資金撥付時。於甲方(建商)自行返還買方後，該解除或終止預售屋買賣契約已交付信託之金額性質上即轉換為「建商自有資金」之增加，該增加部分是否返還屬於商業條件，得由甲方(建商)與受託之信託業者協商。
- 四、如約定受託人應返還信託財產時，彰化銀行所提相關事項分析如下：
  - (一) 預售屋買方或賣方解除或終止預售屋買賣契約時，因法令上賣方並無將價金交付信託之義務，故原則上返還之範圍得為「甲方或買方原先存入之價金」，而不限於買賣契約解除或終止當時，系爭買方所繳「訂金」、「簽約款」、「開工程款」或「各期工程款」等自備款在信託專戶之「餘額」。
  - (二) 解除或終止預售屋買賣契約已交付信託之金額，已用於辦理信託契約約定之有關工程款交付、繳納各項稅費等工程所需費用者，性質上係為全體買方之墊付費用，故嗣後倘其他買方再繳交款項，受託人自得就該等款項辦理返還。
  - (三) 預售屋買方或賣方解除或終止預售屋買賣契約時，該信託之價金性質上非屬買方履約保證機制之範圍，由信託財產返還並不會影響其他買方之權益；又尚未發生「特定事由」致客觀上無法依約定完工或交屋時，甲方(建商)為預售屋價金信託之委託人兼受益人，如信託專戶餘額足以支付時，自有權要求

返還經查核屬非應交付信託之金額。

**42.不論係自益信託或他益信託，受託人應承繼信託成立時已存在於信託財產上之權利瑕疵，不得主張其為善意第三人並受不動產登記公信原則之保障（內政部民國 103 年 7 月 21 日台內地字第 1030208354 號函）**

主旨：有關貴局函為因信託登記取得信託財產之受託人，是否為土地法第 43 條規定保護之範疇而屬本部 102 年 12 月 27 日台內地字第 1020375043 號令釋之善意第三人及信託登記是否屬該令釋所稱移轉登記疑義 1 案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部 103 年 7 月 7 日法律字第 10303507580 號函辦理，兼復貴局 103 年 5 月 19 日北市地籍字第 10331690800 號、同年月 14 日北市地籍字第 10331663000 號函。
- 二、案經函准法務部上開 103 年 7 月 7 日函略以：「二、按民法第 759 條之 1 第 2 項規定：『因信賴不動產登記之善意第三人，已依法律行為為物權變動之登記者，其變動之效力，不因原登記物權之不實而受影響。』本項不動產登記公信原則之規定，旨在確保善意第三人信賴登記取得土地權利後，不因其前手登記物權之不實而被追奪，以維護交易安全秩序；惟此項規定，並非於保護交易安全之必要限度以外剝奪真正之權利（司法院 28 年 9 月 15 日院字第 1919 號解釋參照）……
- 三、次按信託者，係指委託人為自己或他人之利益，將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨為管理或處分（信託法第 1 條規定參照），為一種為他人利益管理財產之制度。信託財產名義上雖移轉為受託人所有，惟受託人管理及處分信託財產，仍應受信託目的或信託本旨之限制，使實質上之信託利益歸屬於受益人。受託人既非因信託財產享有利益，故無使其較委託人享有更佳保護之必要。因此，委託人之占有為惡意或有其他瑕疵時，其瑕疵亦應為受託人所承繼，信託法第 33 條第 1 項爰規定：『受託人關於信託財產之占有，承繼委託人占有之瑕疵。』以防止惡意之委託人將其財產信託於善意的受託人，而侵害真正的權利人，從中使自己或他人收受不當之利益（立法理由參照）。四、又信託成立時，信託財產上之權利有瑕疵（例如委託人的權利不存在、附有抗辯權或撤銷權，或已因清償而消滅等），受託人是否承繼其瑕疵，信託法雖無明文規定，惟解釋上宜類推適用上開規定，以避免委託人濫用信託制度，侵害真正的權利人或剝奪債務人行使抗辯權及撤銷權之權利（信託法原理與實務，楊崇森著，99 年 10 月初版，第 163 頁至第 164 頁；信託法，王志誠著，100 年 3 月四版，第 166 頁至第 167 頁參照）。換言之，不論係自益信託或他益信託，受託人皆應承繼信託成立時已存在於信託財產上之權利瑕疵，尚不得以其屬信賴不動產登記之善意第三人，主張應受民法第 759 條之 1 第 2 項不動產登記公信原則之保障（臺灣士林地方法院 101 年度重訴字第 79 號判決參照）。」本案請依上開法務部意見辦理。

**43.內政部關於預售屋買賣定型化契約履約保證機制「不動產開發信託」之「專款專用」**

**範圍疑義釋函。(內政部民國 103 年 2 月 5 日內授中辦地字第 1036031093 號函)**

主旨：關於預售屋買賣定型化契約履約保證機制「不動產開發信託」之「專款專用」範圍疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會 103 年 1 月 21 日中託業字第 1030000049 號函。
- 二、按預售屋買賣定型化契約應記載事項第 7 點之 1 第 1 選項，內政部同意之履約保證方式為「不動產開發信託」，其內容係指「由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。．．．」。次按本部 100 年 11 月 30 日內授中辦地字第 1000726118 號函說明二(不動產開發信託)意旨，購買預售屋建案土地款及支付該建案之貸款本息，係屬「完成興建開發」所需支出之成本，得於「專款專用」支付。又按本部 102 年 12 月 25 日內授中辦地字第 1026041252 號函說明二「．．．為利預售屋買賣履約保證機制「專款專用」之資金控管及為保障消費者權益，其建案土地款及支付該建案之貸款本息，應於完成建物主要構造，且其支付後之專款餘額仍足以支付預估之興建費用，始得由「專款專用」支付。．．．」是以「不動產開發信託」履約保證機制係以整個建案(包括土地及建物)為範圍，不得因土地及建物分別簽訂契約，而不受上開規定規範。

**44.內政部釋示預收屋買賣定型化契約履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」之「專款專用」範圍(罰鍰、工程預付款、建案土地款及支付該建案之貸款本息)。(內政部民國 102 年 12 月 25 日內授中辦地字第 1026041252 號函)**

主旨：關於預售屋買賣定型化契約履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」之「專款專用」範圍疑義一案，復請查照。

說明：

- 一、復貴會 102 年 12 月 10 日中託業字第 1020000786 號函。
- 二、按本部 100 年 11 月 30 日內授中辦地字第 1000726118 號函說明二(不動產開發信託)意旨，購買預售屋建案土地款及支付該建案之貸款本息，係屬「完成興建開發」所需支出之成本，得於「專款專用」支付。惟為利預售屋買賣履約保證機制「專款專用」之資金控管及為保障消費者權益，其建案土地款及支付該建案之貸款本息，應於完成建物主要構造，且其支付後之專款餘額仍足以支付預估之興建費用，始得由「專款專用」支付。至於「違反行政法上義務而受罰」係建商於興建過程中因違反行政法之義務而受罰，非屬完成預售屋興建開發所必須；又「工程預付款」係建案未實際開工，因購買工程材料之費用，惟其材料得轉為其他用途。是以「違反行政法上義務而受罰」及「工程預付款」之款項，不得屬「專款專用」範圍。
- 三、次按本部 100 年 11 月 30 日上開函說明三(價金信託)意旨，對於購買土地款、支付本建案之合建保證金、貸款本息或本建案信託契約約定之其他一切支出等費用，

因非屬預售屋買受人所應負擔之費用，不得列為建商與受託機構間訂定之信託契約內容，其「違反行政法上義務而受罰」及「工程預付款」之款項，自不得屬「專款專用」範圍。

**45.內政部關於預售屋買賣定型化契約履約保證機制「不動產開發信託」之「專款專用」可否償還「土融循環額度」疑義函釋。(內政部民國 102 年 10 月 23 日內授中辦地字第 1026652034 號函)**

主旨：關於預售屋買賣定型化契約履約保證機制「不動產開發信託」之「專款專用」可否償還「土融循環額度」疑義 1 案，復請查照。

說明：

一、復貴公司 102 年 9 月 26 日基 102 字第 084 號函。

二、有關「土融循環額度」可否由預售屋買賣定型化契約履約保證機制之「專款專用」償還 1 事，茲說明如下：

(一) 按金融監督管理委員會 102 年 10 月 1 日金管銀票字第 10200233270 號函略以：「．．．鑑於銀行辦理不動產貸款業務，應依據徵、授信原則及銀行法等相關規定辦理。因不同授信戶之融資需求及信用狀況不盡相同，相關授信形態尚難逐一（例如土融循環額度）於法規作具體規範。．．．」。

(二) 次按中華民國信託業商業同業公會 102 年 8 月 26 日中託業字第 1020000533 號函略以：「因『土融循環額度』係借戶以建案土地為擔保品向銀行申請借款循環動用額度，借戶若有資金需求可隨時申請動撥，若有閒餘資金亦可隨時償還，並得於額度內循環動用，故其性質應較類似建商之營運週轉金，而非購地或興建資金。預售屋不動產開發信託專款專用之目的係藉由受託人控管建商交付之各項資金，依工程進度專款專用，防止建商將價金挪作他用，以降低預售屋交易風險。雖依規定建商或起造人應將建案土地及興建資金信託，而信託前購置建案土地之『土融』借款，建商未必交付信託，如允許委託人（建商）可要求受託人依約以買方所繳價金償還非屬信託財產之『土融循環額度』借款本息，再由委託人於借款循環額度內借出任意使用，則主管機關要求『興建資金』應『專款專用』之目的顯將喪失。」。『土融』債權受土地抵押權之擔保，如委託人反覆利用循環額度借出資金後，未存入信託專戶且未使用於該建案之興建，一旦其無法依約定完工或交屋時，『土融』債權金額因循環使用而未降低，且融資銀行之受償順位優先於買方之普通債權，將影響買方得求償金額，為保護買方購屋消費者權益，爰建議不宜將未存入信託專戶且未使用於該建案之『土融循環額度』納入『興建資金』範圍」。

(三) 另按中華民國銀行商業同業公會全國聯合會 102 年 8 月 13 日全授字第 1020001260A 號函略以：「．．．實務上銀行核給之土地融資為不動產興建開發過程中所需之支出，原則上應符合不動產開發信託『專款專用』之範圍，

惟因土地融資實務上多為一次動撥或分次動撥，如屬『循環額度』，其借款多為營運週轉使用。如建商未將『循環額度動用』之款項交付信託，一旦允許建商得以信託專戶中買方所繳價金償還土地循環動用借款本息，則建商可能反覆利用循環額度借出資金後，未將該等資金使用於該建案興建相關支出。當建商無法依約定完工或交屋時，『土融』債權金額因循環使用而未降低，融資銀行之受償順位優先於買方之普通債權，將影響買方求償金額，恐有失以『信託專戶專款專用』機制保護購屋消費者權益之立法目的。」。

(四) 綜上，「土融循環額度」，係建商以建案土地為擔保品向金融機構申請借款循環動用額度，建商得於循環額度內任意借出使用，其性質多屬建商之營運週轉金，而非購地或興建資金之範圍，與「不動產開發信託」之「專款專用」立法目的不符。是以為保護消費者購買預售屋權益，「土融循環額度」不宜由預售屋買賣定型化契約履約保證機制「不動產開發信託」之「專款專用」償還。

#### 46. 信託委託人為申請人之家庭成員，且該住宅情況符合相關規定者，仍得申請修繕住宅貸款利息補貼。(內政部營建署民國 102 年 8 月 29 日營署宅字第 1020055609 號函)

要旨：修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法並未限制欲修繕住宅之所有權取得原因，倘欲修繕之住宅登記原因為信託且委託人為申請人之家庭成員，如該住宅之情況符合同法第 3、5、11 條所列之相關規定者，仍得申請修繕住宅貸款利息補貼。

全文內容：關於函詢申請修繕住宅貸款利息補貼者，其欲修繕之住宅登記原因為信託，且委託人為其父親（設籍於同一戶），是否符合規定乙案

一、依修繕住宅貸款利息及簡易修繕住宅費用補貼辦法第 3 條第 1 項：「本法第 10 條第 2 項所稱自有一戶住宅，指家庭成員僅持有一戶住宅。」、同辦法第 5 條第 1 項第 4 款第 1 目：「申請修繕住宅貸款利息補貼或簡易修繕住宅費用補貼者，應具備下列各款條件：……四、家庭成員之住宅狀況應符合下列條件之一：(一) 僅持有一戶使用執照核發日期逾十年之住宅。」及第 11 條第 2 項略以：「本貸款核定戶應以申請人持有之住宅或與配偶、同戶籍之直系親屬共同持有之住宅作為本貸款之抵押擔保品，且應以申請人為借款人。……」。

二、上開規定未限制申請本補貼者欲修繕住宅之所有權取得原因為何方可申請本補貼，故若本案申請修繕住宅貸款利息補貼者，其為欲修繕住宅之所有權人，雖登記原因為信託、委託人為其父親（設籍於同一戶），若其符合上開規定，則得提出申請。惟該信託住宅是否可辦理貸款應視信託契約而定，另因貸款之資金來源係金融機構之自有資金，是否可核貸應依承辦貸款金融機構規定。

#### 47. 金管會有關銀行業不宜藉不動產信託受益權設質或轉讓之方式，以周轉金或其他名目，額外增加不動產開發案之貸款金額函。(金融監督管理委員會民國 102 年 7 月 19



**日金管銀票字第 10240002452 號函)**

主旨：銀行業不宜藉不動產信託受益權設質或轉讓之方式，以周轉金或其他名目，額外增加不動產開發案之貸款金額，請轉知所屬會員。請查照。

說明：

- 一、銀行業受理建商申請之不動產開發信託案，應確實評估建商之不動產興建計畫、融資安排、銷售預測等係具體可行，交付信託管理之興建資金亦須足敷完成該不動產之興建，俾善盡受託人之職責及善良管理人之注意義務與忠實義務。
- 二、建商於取得一般土地建物融資後，藉由不動產信託受益權之設質或轉讓，恐有額外取得不動產開發案之興建資金或提前實現其建案收益之情事，致有擴大銀行業不動產授信風險之虞，銀行業不宜藉不動產信託受益權設質或轉讓之方式，以周轉金或其他貸款名目，額外增加其貸款金額，俾控管銀行業不動產授信風險，暨維持金融市場秩序。

**48.金管會有關除法令另有規定者外，信託業不得推介信託受益權；對於具有履約保證機制之預收款信託，信託業不得同意其相關受益權之轉讓函。(金融監督管理委員會民國 102 年 7 月 19 日金管銀票字第 10240002450 號函)**

主旨：為保護公益暨保障消費者及投資人之權益，除法令另有規定者外，信託業不得推介信託受益權；對於具有履約保證機制之預收款信託，信託業不得同意其相關受益權之轉讓，請轉知所屬會員。請查照。

說明：

- 一、提供預收款類型商品或服務之預收款業者，如以信託方式提供履約保證機制，預收款業者未依約提供商品或服務時，信託受益權歸屬於消費者。在預收款業者(委託人兼受益人)尚未依約提供商品或服務前，如依信託業營運範圍受益權轉讓限制風險揭露及行銷訂約管理辦法第 19 條第 1 款至第 3 款申請信託受益權之轉讓者，受託人基於善良管理人之注意義務及忠實義務，應不得同意辦理，以保障消費者及投資人權益。
- 二、除信託業法第 29 條、不動產證券化條例、金融資產證券化條例或其他法令另有規定者外，信託業不得推介信託受益權：
  - (一)信託業基於善良管理人應盡之忠實義務，對信託客戶往來資料應保守秘密；另應依信託目的，為受益人之利益，管理、運用或處分信託財產，且不得涉及自身利益。受託人推介其自身受託之信託受益權，已悖離前揭忠實義務，並涉及利益衝突。
  - (二)信託業辦理信託業務，不得有公開募集之行為；亦不得製作交付受益權證書等證明其受益權之文件。按信託業務客製化及非標準化之特性，倘推介受益權之信託業非受託人，因無從獲悉該信託相關權利義務關係及財產管理全貌，故無法充分揭露受益權相關資訊及風險，以保障投資人之權益。

三、旨揭規範應納入信託業內部控制及內部稽核制度規定，並落實執行。

**49.信託關係之受託人登記為所有權人，由受託人行使區分所有權人會議表決權之行使及計算，受託人為法人者，應指派代表人出席區分所有權人會議行使相關權利。(內政部民國 102 年 7 月 15 日內授營建管字第 1020807662 號函)**

要旨：信託關係之受託人登記為所有權人，該受託人行使區分所有權人會議表決權之行使及計算，係依據公寓大廈管理條例第 27 條第 1 項規定辦理。又信託關係之受託人為法人者，應指派代表人出席區分所有權人會議行使相關權利。

全文內容：關於信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人行使區分所有權人會議表決權之疑義乙案

- 一、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。」「受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。」分別為信託法第 1 條、第 22 條所明定，信託係以當事人間之信託關係為基礎，受託人既係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項。
- 二、又按「區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應有部分有所有權。」「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。」「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 3 條第 2 款、第 3 款、第 7 款、第 27 條第 1 項所明定，是信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議表決權之行使及計算，依條例第 27 條規定辦理，本部 94 年 11 月 10 日台內營字第 0940086979 號函已有明釋。
- 三、另按「『按公司為法人一種，並無自然實體，應指派代表人行使權利。』，故法人應指派代表人出席會議行使其權利。」為本部 94 年 9 月 14 日內授營建管字第 0940085942 號函所明釋，是信託關係之受託人倘為法人者，應指派代表人出席區分所有權人會議行使其權利，至於該法人得否指派其信託關係之委託人出席會議及其職權之行使，本條例未有明文，按條例第 1 條第 2 項規定，適用民法或公司法等其他相關法令規定辦理。

**50.關於國有非公用土地地上權人就地上權及地上建物辦理信託，受託人依信託契約既已繼受原地上權契約之各項權利義務，無須與受託人辦理地上權契約換約(財政部國有財產署民國 102 年 4 月 29 日台財產署改字第 10200117480 號函)**

主旨：關於國有非公用土地地上權人就地上權及地上建物辦理信託，受託人依信託契約既已繼受原地上權契約之各項權利義務，不須與受託人辦理地上權契約換約，請查照。

說明：

- 一、依法務部 102 年 4 月 24 日法律字第 10203503970 號書函辦理。
- 二、依法務部前述函示略以，委託人將地上權信託移轉予受託人後，受託人就該地上權即得以其名義對外行使權利義務，且為唯一有權管理及處分權人（該部 97 年 12 月 9 日法律字第 0970040417 號函參照），並無與原所有權人換約之問題。且查「國有非公用土地設定地上權作業要點」第 17 點第 1 項第 3 款及第 2 項規定，國有非公用土地地上權人於地上權存續期間簽訂信託契約，應將本署與地上權人簽訂之地上權契約列為信託契約之一部分，且受託人承諾繼受房、地上權契約之各項權利義務，並願一併受讓地上權及地上物之全部。綜上所述，受託人依信託契約既已繼受原地上權契約之各項權利義務，故本署並不以與受託人辦理地上權契約換約為必要。
- 三、檢送法務部 97 年 12 月 9 日、102 年 4 月 24 日法律字第 0970040417、10203503970 號書函、本署組織調整前 101 年 11 月 23 日台財產局改字第 10100348241 號函、北區分署組織調整前 101 年 11 月 7 日台財產北管字第 1010026460 號函影本各 1 份供參。

**51.區段徵收範圍內之土地屬信託財產者，受託人得在未違反信託本旨原則下申請發給抵價地及配合選配抵價地，並為抵價地登記名義人。（內政部民國 102 年 4 月 2 日內授中辦地字第 1026650535 號函）**

要旨：區段徵收範圍內之土地屬信託財產者，於信託契約消滅事由未發生前，受託人得在未違反信託本旨原則下申請發給抵價地及配合選配抵價地，並為抵價地登記名義人。

全文內容：

- 一、依信託法主管機關法務部上開函釋意旨，實施區段徵收時，申請發給抵價地之原有土地因信託關係致其登記名義人為受託人時，在信託契約消滅事由未發生前，同意受託人在未違反信託本旨原則下，單獨向主管機關申請發給抵價地、辦理他項權利之清理（土地徵收條例第 41 條土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上訂有耕地租約或設定他項權利或限制登記者處理規定、第 42 條有關土地所有權人申請發給抵價地之原有土地上設定有抵押權或典權者處理規定），及配合選配抵價地等管理、處分信託財產之行為，並為抵價地登記名義人。
- 二、至有關抵價地囑託登記機關辦理所有權囑託登記時，得否依土地登記規則第 130 條至 132 條規定一併辦理信託登記乙節，查抵價地之登記名義人既以受託人辦理登記，則於抵價地辦理囑託登記前，如信託契約消滅事由尚未發生，為保障委託人或受益人權益，其信託關係亦應同時辦理登記。

**52.內政部函示信託業擔任不動產開發案興建資金之受託人辦理建物所有權第一次登記有關規定。(內政部民國 102 年 1 月 3 日內授中辦地字第 1016652591 號函)**

**主旨：**有關信託業擔任不動產開發案興建資金之受託人辦理建物所有權第一次登記乙案，請查照轉知所屬。

**說明：**

- 一、依據金融監督管理委員會 101 年 12 月 18 日金管銀票字第 10140003870 號書函辦理。
- 二、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，得檢附信託契約及同規則第 34 條規定之證明文件申辦登記。

**53.購置住宅貸款利息補貼案之核定戶，如於補貼期間以信託財產方式將房屋登記於他人名下，且核定戶為該信託財產之委託人者，得繼續領取利息補貼。(內政部營建署民國 101 年 12 月 18 日營署宅字第 1010081681 號函)**

**要旨：**參照信託法第 1 條規定意旨，購置住宅貸款利息補貼案之核定戶，如於補貼期間以信託財產方式將房屋登記於他人名下，且核定戶為該信託財產之委託人者，得繼續領取利息補貼。

**全文內容：**有關函詢刻正享有購置住宅貸款利息補貼案之核定戶，於補貼期間以信託財產方式將房屋登記於他人名下，核定戶為該信託財產之委託人，能否繼續領取利息補貼疑義案：

關於購置住宅貸款利息補貼案之核定戶，於補貼期間以信託財產方式將房屋登記於他人名下，核定戶為該信託財產之委託人乙節，查信託法第 1 條：「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。」爰核定戶若於補貼期間以信託財產方式將房屋登記於他人名下且為該信託財產之委託人，得繼續接受利息補貼。

**54.以受託人名義申辦建物所有權第一次登記之案件，委託人不應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分之規範。(內政部民國 101 年 4 月 26 日內授中辦地字第 1016650732 號函)**

**要旨：**民法第 799 條第 4 項但書所謂之約定，係指各區分所有權人全體之約定而言，

若該區分所有建物登記所有權人為一人，於申請區分所有建物共有部分及基地權利應有部分之登記時，自不得依開上規定辦理。

全文內容：

- 一、按依民法第 799 條規定，區分所有建築物係數人區分一建築物而各專有一部，就專有部分有單獨所有權，並對該建築物及其附屬物之共同部分「共有」者。該條第 4 項雖已就區分所有建築物之共有部分及基地，各區分所有權人應有部分比例，訂有原則性之規範，但因該條項並有但書「另有約定者，從其約定」之規定，故實務上登記機關受理區分所有建物申請第一次登記時，均要求檢具全體起造人就專有部分所屬各共有部分及基地權利應有部分之分配文件，據以辦理專有部分及共有部分之登記，並依土地登記規則第 83 條規定於各專有部分建物登記簿標示部適當欄記明基地權利種類及範圍。惟查上開民法第 4 項但書所稱約定，係指共有部分之共有人，即各區分所有人全體之約定而言，故當建築物之起造人（即登記所有權人）僅為一人，申請區分所有建物共有部分及基地權利應有部分之登記時，因無其他起造人可資約定，自不得採以例外之約定方式辦理，爰本部乃參酌上開民法及土地登記規則規定意旨，以 101 年 4 月 2 日內授中辦地字第 1016650578 號令釋有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之分配，應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分，即當有二個以上專有部分分屬不同所有權人時方得以例外之約定方式辦理，俾合理劃分各專有部分應配屬之共有部分及其基地之權利範圍。
- 二、至於以受託人名義申辦建物所有權第一次登記之案件，因委託人乃信託財產之實質所有權人，故委託人倘為 2 人以上，信託契約當事人已約明未來興建之建物各專有部分所屬共有部分及基地應有部分之持分比例，或已授權受託人全權代為分配，並據以申請登記者，則此部分委託人等既已為約定或授權約定，自不受上開本部令釋應按各專有部分面積與專有部分總面積之比例，定其共有部分及基地之應有部分之規範。惟因台端所陳事項涉及具體個案之事實審認，係屬登記機關之權責，如尚有疑義，宜請檢具相關資料逕向建物所在地之地政事務所洽詢，以資便捷。

**55. 「公寓大廈管理條例」第 57 條規定起造人檢測移交責任，如起造人係信託之受託人且仍為信託存續期間，即由受託人為之；信託關係若消滅，上開事項則由原委託人為之。（內政部民國 101 年 2 月 15 日台內營字第 1010800952 號函）**

要旨：參照信託法第 1 條規定意旨，信託關係存續中，受託人為就該信託財產對外唯一有權管理及處分權人。準此，依據公寓大廈管理條例第 28 條第 1 項、第 57 條等規定召開區分所有權人會議或辦理移交手續時，如起造人係信託之受託人且仍為信託存續期間，即由受託人為之；信託關係若消滅，上開事項則由原委託人為之。

全文內容：關於永○商業銀行信託部函詢「公寓大廈管理條例」第 57 條規定就起造人檢測移交責任疑義乙案：

- 一、按法務部上開書函釋略以：「按信託法（下稱本法）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。』又『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。』為同法第 65 條及第 66 條所明定。是以，信託必有財產權之移轉於受託人，使受託人以財產權利人之名義管理信託財產，並於信託關係存續中，就該信託財產對外為唯一有權管理及處分權人。又信託關係消滅後，受託人有義務將信託財產移轉於信託財產的歸屬權利人，惟因信託財產的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，受託人移轉信託財產於本法第 65 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。」。
- 二、另按建築法第 12 條規定：「本法所稱建築物之起造人，為建造該建築物之申請人……」；又按「公寓大廈建築物所有權登記之區分所有權人達半數以上及其區分所有權比例合計半數以上時，起造人應於三個月內召集區分所有權人召開區分所有權人會議，成立管理委員會或推選管理負責人，並向直轄市、縣（市）主管機關報備。」、「起造人應將公寓大廈共用部分、約定共用部分與其附屬設施設備；設施設備使用維護手冊及廠商資料、使用執照謄本、竣工圖說、水電、機械設施、消防及管線圖說，於管理委員會成立或管理負責人推選或指定後七日內會同政府主管機關、公寓大廈管理委員會或管理負責人現場針對水電、機械設施、消防設施及各類管線進行檢測，確認其功能正常無誤後，移交之。前項公寓大廈之水電、機械設施、消防設施及各類管線不能通過檢測，或其功能有明顯缺陷者，管理委員會或管理負責人得報請主管機關處理，其歸責起造人者，主管機關命起造人負責修復改善，並於一個月內，起造人再會同管理委員會或管理負責人辦理移交手續。」為公寓大廈管理條例第 28 條第 1 項及第 57 條所明定，故公寓大廈依上開規定召開區分所有權人會議或辦理移交手續時，起造人如係信託之受託人且仍為信託存續期間，當由受託人為之。惟倘信託關係消滅，上開規定之召集義務及移交責任，則由原委託人為之。至於當事人間信託關係是否消滅，仍請依信託法相關規定辦理。

**56.有關地政士代理繼承人兼遺囑執行人及受遺贈人申辦信託登記之會議紀錄。（臺北市政府地政局民國 101 年 2 月 9 日北市地籍字第 10130275400 號函）**

要 旨：檢送臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會（101 年第 3 次）有關地政士代理繼承人兼遺囑執行人及受遺贈人申辦信託登記之會議紀錄。

說 明：

- 一、依本市松山地政事務所 101 年 2 月 2 日北市松地登字第 10130146300 號函辦理。
- 二、副本抄送台北市地政士公會、台北市地政士志願服務協會、本府法規委員會、本局

曾副局長秋木及秘書室（請刊登地政法令月報）（以上均合附件）。

臺北市政府地政局簡化各地政事務所請示案件處理研討會 101 年第 3 次會議紀錄

壹、時間：101 年 2 月 6 日（星期一）下午 2 時 00 分

貳、地點：市政大樓北區 4 樓 402 會議室

參、主席：曾副局長○○ 記錄：吳○○

肆、出席單位及人員：略

伍、討論事項及結論：

提案單位：臺北市松山地政事務所

一、案由：蔡○○地政士代理繼承人兼遺囑執行人周○○及受遺贈人周□□等 3 人申辦信託登記一案，提請討論。

二、說明：

（一）依據：依本市松山地政事務所（以下簡稱松山所）100 年 12 月 16 日收件信義字第 235500 號至 235520 號及松信字第 011520 號登記申請案辦理。

（二）案情說明：

1. 本案申請人檢具經民間公證人黃○○公證之遺囑及其他相關文件，委託蔡地政士以松山所 100 年 12 月 16 日收件信義字第 235500 號至 235520 號及松信字第 011520 號登記申請案，申請被繼承人周◇◇所遺本市信義區○○段○○小段 28、28-1、29、31、35、36 地號土地及同段 806 建號建物（以下簡稱系爭不動產）遺囑執行人、遺囑繼承、遺贈及信託登記。
2. 依案附遺囑內容，本案受遺贈人周□□、周△△、周☆☆（均為未成年人）於受遺贈系爭不動產後，應以遺囑執行人周○○（兼繼承人）為受託人成立信託關係，信託內容僅敘及：「為期 25 年，受託人周○○為受託人需為受益人之利益盡善良管理人之責任，得將上述不動產出租，租金由本人之配偶周林○○取得，如配偶亦去世，則按比例分配給受益人。」。
3. 申請人主張該信託登記係執行遺囑必要之行為，故依民法第 1215 條等規定，由遺囑執行人即受託人周○○會同受遺贈人以登記清冊申請即可，無需另行檢附信託契約書，受遺贈人亦無需依土地登記規則第 40 條及第 41 條規定辦理。惟因本案有無內政部 89 年 5 月 3 日台（89）內中地字第 8908199 號函釋之適用，及受遺贈人應否依土地登記規則第 40 條及第 41 條規定辦理，涉執行疑義，爰提請討論。

三、法令及疑義分析：

（一）法令依據：

1. 民法第 1199 條規定：「遺囑自遺囑人死亡時發生效力。」、第 1205 條規定：「遺贈附有義務者，受遺贈人以其所受利益為限，負履行之責。」、第 1215 條規定：「遺囑執行人有管理遺產，並為執行上必要行為之職務。遺囑執行人因前項職務所為之行為，視為繼承人之代理。」
2. 土地登記規則第 123 條第 1 項規定：「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。」、第 125 條規定：「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。」、第 126 條第 1 項規定：「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。」

- 3.內政部 89 年 5 月 3 日台（89）內中地字第 8908199 號函：「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。」
- 4.法務部 88 年 12 月 24 日法（88）律字第 033885 號函：「……『關於遺贈與效力，依我國學者通說，於遺囑生效後僅有債權之效力……』……」

#### （二）疑義分析：

- 1.依內政部 89 年 5 月 3 日台（89）內中地字第 8908199 號函釋，本案應非屬遺囑信託，亦無土地登記規則第 125 條及第 126 條第 1 項規定之適用，又依民法第 1205 條規定，受遺贈人負有辦理信託登記之義務，依法務部 88 年 12 月 24 日法（88）律字第 033885 號函，遺贈效力屬債權之效力，依該債權所生之義務似僅有債務之效力，故本所認應由受遺贈人（未成年人）之法定代理人會同遺囑執行人（兼受託人）辦理信託登記，惟相關辦理方式尚乏明確規定，得否由申請人主張以登記清冊辦理，或應訂立信託契約書辦理，滋生疑義；又如以登記清冊方式辦理，則本案信託登記之受益人、管理處分方式、信託關係消滅時之歸屬人等關係皆不明。
- 2.又本案申請人主張遺囑執行人（兼受託人）係管理遺產並為執行上必要之行為，而依遺囑會同受遺贈人辦理信託登記，故得不依土地登記規則第 40 條及第 41 條規定辦理，遺囑人所遺高雄市不動產亦依其主張辦理完畢，惟經本所電詢高雄市鹽埕地政事務所，該所係請申請人檢附信託契約書，並依申請人主張其為管理遺產並為執行上必要之行為，而免依土地登記規則第 40 條及第 41 條規定辦理。按民法第 1215 條規定，遺囑執行人為管理遺產及執行遺囑必要之職務時，視為繼承人之代理，查本案受遺贈人於遺囑發生效力時，雖為受遺贈人身分，惟申辦登記時，因其生父於遺囑人死亡後死亡，已具繼承人身分，則遺囑執行人得否依民法第 1215 條規定，主張為執行遺囑必要之行為，而免依土地登記規則第 40 條及第 41 條規定辦理，亦有疑義。

#### 四、擬處理意見：

甲案：本案受遺贈人於申辦登記時，已具繼承人身分，依民法第 1215 條規定，遺囑執行人為執行遺囑必要之職務時，視為繼承人之代理，得由遺囑執行人會同受遺贈



人辦理信託登記，免依土地登記規則第 40 條及第 41 條規定辦理，惟仍應訂立信託契約，以確定信託關係之相關權利義務。

乙案：本案受遺贈人於辦理登記時，雖已具繼承人身分，惟其於遺囑發生效力時，尚不具繼承人之身分，依民法第 1205 條規定，受遺贈人依遺囑雖負有信託登記予受託人之義務，依法務部 88 年 12 月 24 日法（88）律字第 033885 號函釋，遺贈效力屬債權之效力，則其依債權所負之義務似僅有債務效力，故仍應由其法定代理人會同受託人訂立信託契約，以確定信託關係之相關權利義務，並依土地登記規則第 40 條及第 41 條規定辦理。

#### 五、結論：

按「遺贈附有義務者，受遺贈人以其所受利益為限，負履行之責。」、「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。……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。」分為民法第 1205 條及內政部 89 年 5 月 3 日台（89）內中地字第 8908199 號函所明定，本案依上開規定並參酌案附遺囑之內容，應非遺囑信託，而屬遺贈後須依遺囑內容連件辦理信託登記之情形，故應依土地登記規則第 123 條第 1 項、第 125 條及第 126 條第 1 項規定，於辦理遺囑執行人登記後，就遺贈之不動產先行辦理繼承及遺贈登記，再由受遺贈人（未成年人）及其法定代理人會同受託人（即本案遺囑執行人）依遺囑由受遺贈人與受託人間訂立信託契約，連件申辦信託登記，並應依土地登記規則第 40 條及第 41 條規定辦理。

陸、散會：下午 3 時 40 分。

**57.買賣取得而於申請住宅貸款利息補貼，期間因信託致登記原因為塗銷信託之住宅，其辦理信託尚不致違背減輕民眾購置住宅貸款利息負擔之補貼意旨，故仍視為符合該點規定。（內政部民國 101 年 2 月 3 日台內營字第 1010800531 號函）**

要旨：住宅補貼作業規定第 15 點固規定，辦理購置住宅貸款利息補貼之住宅，其建物登記第一類謄本登記原因欄應登記為買賣，惟就買賣取得而於申請住宅貸款利息補貼期間因信託致登記原因為塗銷信託之住宅，其辦理信託尚不致違背減輕民眾購置住宅貸款利息負擔之補貼意旨，故仍視為符合該點規定。

全文內容：查住宅補貼作業規定第 15 點略以：「……（二）辦理購置住宅貸款利息補貼之住宅應符合下列規定：3.建物登記第一類謄本登記原因欄應登記為買賣；如登記為第一次登記，應提出買賣之證明文件（如經公證之建築改良物買賣所有權移轉契約）；建物登記原因為拍賣者，得視為買賣。」上開規定係因本補貼之意旨在於減輕民眾購置住宅貸款利息負擔，若購置住宅貸款利息補貼核定戶申請補貼之住宅係以買賣取得，惟其間該住宅因信託致登記原因為塗銷信託，考量其辦理信託尚不致與本補貼之意旨有違，爰本案仍得視為符合上開規定。

**58.辦理租金補貼之住宅如係信託財產，且申請戶家庭成員即為該信託財產之委託人者，申請戶之家庭成員不得視為無自有住宅；申請戶家庭成員為該信託財產之受託人時，倘受託人得使用、管理、收益信託財產，則不符合租金補貼之意旨。（內政部營建署民國 101 年 1 月 13 日營署宅字第 1010001845 號）**

要旨：辦理租金補貼之住宅如係信託財產，且申請戶家庭成員即為該信託財產之委託人者，申請戶之家庭成員不得視為無自有住宅；至於申請戶家庭成員為該信託財產之受託人時，則應視信託契約之內容是否約定受託人得使用、管理、收益信託財產，倘為肯定，則不符合租金補貼之意旨。

全文內容：有關 貴府函詢住宅補貼及青年安心成家方案辦理租金補貼之住宅係信託財產，如申請戶家庭成員為該信託財產之委託人或受託人，得否核發租金補貼乙案：

- 一、查內政部 98 年 4 月 1 日台內營字第 0980802303 號函略以：「……關於經財稅機關查核申請戶家庭成員現正受託管理他人之財產，申請戶家庭成員無自有住宅之審核，應如何判別一節，若該申請戶家庭成員非該信託財產之委託人，則符合前開無自有住宅之規定。」參酌上開函意旨，若租金補貼申請戶家庭成員為該信託財產之委託人，則不得視為無自有住宅。
- 二、另申請戶家庭成員為該信託財產之受託人，得否核發租金補貼乙節，應視其信託契約內容而定，若受託人對於該信託財產得使用、管理、收益，則不符合租金補貼之意旨。

**59.預售屋買賣定型化契約履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」之「專款專用」範圍。（內政部民國 100 年 11 月 30 日內授中辦地字第 1000726118 號函）**

主旨：關於預售屋買賣定型化契約履約保證機制「不動產開發信託」、「價金信託」之「專款專用」範圍疑義一案，請 查照。

說明：

- 一、依據行政院消費者保護委員會 100 年 10 月 27 日消保法字第 1000009869 號及本部營建署 100 年 11 月 18 日營署建管字第 1000071105 號函辦理，兼復貴會 100 年 10 月 6 日中託業字第 1000000809 號函。
- 二、按「不動產開發信託」係指由建商或起造人將建案土地及興建資金信託予某金融機構或經政府許可之信託業者執行履約管理。興建資金應依工程進度專款專用。又按「預售屋買賣定型化契約增列履約保證機制『不動產開發信託』、『價金信託』補充說明」（以下簡稱補充說明），壹、名詞定義一、「不動產開發信託」部分（五）所稱「專款專用」，指興建資金經賣方取得財產權交付信託後，支付信託契約約定有關完成興建開發、管理銷售及處理信託事務所需之一切支出外，不得供作其他用途。依上開規定購買該建案土地款及支付該建案之貸款本息，係屬「完成興建開發」所需支出之成本，自得為「專款專用」之範圍。至於建案之合建保證金，係為建商與

地主間之合建關係契約，不得屬「專款專用」範圍。

三、另按「價金信託」係指本預售屋將價金交付信託，由金融機構負責承作，設立專款專用帳戶，並由受託機構於信託存續期間，按信託契約約定辦理工程款交付、繳納各項稅費等資金控管事宜。又按補充說明壹、名詞定義二、「價金信託」部分(二)所稱「專款專用」指買方所繳價金賣方取得財產權交付信託後，辦理信託契約約定之有關工程款交付、繳納各項稅費等工程所需費用外，不得供作其他用途。依上開規定購買土地款、支付本建案之合建保證金、貸款本息或本建案信託契約約定之其他一切支出等費用，非預售屋買受人所應負擔之費用，自不得列為建商與受託機構間訂定之信託契約內容。

**60.為配合土地登記規則第 130 條第 1 項規定、便利民眾調閱信託登記之信託專簿內容，修正信託登記代碼及增加登錄內容（內政部民國 100 年 8 月 16 日內授中辦地字第 1000725281 號函）**

要旨：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」

內容：配合土地登記規則第 130 條第 1 項規定：「信託登記，除應於登記簿所有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。」爰土地登記複丈地價地用電腦系統規範及其登記作業手冊規定，辦理信託登記時，應於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄記明「GJ：『委託人：○○○』」及「GH：信託財產，信託內容詳信託專簿」等兩種註記。為免民眾須先申請異動索引查知原信託登記收件字號後，始得申請閱覽或複印信託專簿，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」。

**61.為利不動產信託業務健全發展，起造人應適格並具專業，故若信託業擔任土地及建物受託人，並委任建築經理公司或其他建築專業機構為起造人，似較為可行。（行政院金融監督管理委員會民國 100 年 07 月 19 日金管銀票字第 10000183130 號函）**

主旨：為不動產信託業務之健全發展，請貴會研提適當之不動產信託業務運作架構及相關建議，並提供本會及內政部營建署參考。請查照。

說明：目前信託業辦理不動產信託業務進行不動產之開發，為配合現行建築法令規定，不論係信託業擔任起造人或由建築經理公司為建物受託人之實務作法，均未合該二行業之業務特性，且存在相關適法爭議。為利不動產信託業務之健全發展，起造人應適格並具專業，故若信託業擔任土地及建物之受託人，並委任建築經理公司或其他建築專業機構為起造人，似較為可行。

爰請貴會就上述問題研議適當之不動產信託業務運作架構及相關建議。

**62.內政部為推動預售屋買賣定型化契約履約保證機制，建議金融機構及信託業者配合辦理。(內政部民國 100 年 6 月 21 日內授中辦地字第 1000724773 號函)**

- 要旨：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」
- 內容：配合土地登記規則第 130 條第 1 項規定：「信託登記，除應於登記簿所有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。」爰土地登記複丈地價地用電腦系統規範及其登記作業手冊規定，辦理信託登記時，應於登記簿所有權部或他項權利部之其他登記事項欄記明「GJ：『委託人：○○○』」及「GH：信託財產，信託內容詳信託專簿」等兩種註記。為免民眾須先申請異動索引查知原信託登記收件字號後，始得申請閱覽或複印信託專簿，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」。

**63.為保障消費者權益，自 100 年 5 月 1 日起，建商所提供的預售屋買賣定型化契約應載明履約保證條款，計有不動產開發信託、價金返還之保證、價金信託、同業連帶擔保、公會連帶保證等 5 種保證方式，金融機構及信託業者應配合辦理。(內政部民國 100 年 5 月 6 日內授中辦地字第 1000043762 號函)**

- 主旨：為因應業者辦理預售屋買賣定型化契約履約保證機制「不動產開發信託」、「價金返還之保證」、「價金信託」作業需要，請貴會惠予督促金融機構及信託業者配合辦理，俾利推動該項政策，請查照。

說明：

- 一、依據臺中市建築開發商業同業公會 100 年 4 月 29 日中市建開商字第 177 號函辦理。
- 二、預售屋買賣交易糾紛時有所聞，過去屢有發生交屋前建商倒閉，消費者已支付價金，求償無門的情事。為落實消費者權益保障，本部及行政院消費者保護委員會依消費者保護法第 17 條之規定，將履約保證機制納入預售屋買賣定型化契約應記載事項，於 99 年 8 月 16 日辦理公告，給予業者 8 個月的準備期間，訂於 100 年 5 月 1 日生效。亦即自 5 月 1 日起，建商所提供的預售屋買賣定型化契約應載明履約保證條款，其保證方式共有 5 種，包括不動產開發信託、價金返還之保證、價金信託、同業連帶擔保、公會連帶保證等，其中「不動產開發信託」、「價金返還之保證」、「價金信託」受託單位為金融機關或經政府許可之信託業者，為順利執行該項政策，爰請貴會惠予督促所管配合辦理。

64.執行法院假扣押受益人對受託人之信託利益給付請求權後，應視執行命令有無禁止受託人處分信託物以決定得否移轉信託物之所有權。(內政部民國 100 年 4 月 27 日內授中辦地字第 1000724381 號函)

主旨：有關信託受益權能否為禁止處分之標的及禁止處分期間，登記機關得否受理買賣移轉登記疑義乙案。

說明：

一、略。

二、案經函准法務部 100 年 4 月 11 日法律決字第 1000007948 號函轉准司法院秘書長 100 年 3 月 23 日秘台廳民二字第 1000007000 號函略以：「信託契約之受益人依信託法第 17 條第 1 項前段規定對受託人之信託利益給付請求權，如無強制執行法第 113 條、第 52 條規定情形，亦無其他不得讓與、扣押之法律規定，尚非不得為強制執行之標的。執行法院依債權人聲請，假扣押執行債務人（受益人）對第三人（受託人）之信託利益給付請求權後，第三人（受託人）得否移轉信託物之所有權，應視執行命令有無禁止第三人處分信託物而定」，本案請參依上開司法院秘書長函釋辦理。

三、略。

65.受託人或他人為共同受益人，若信託契約書未約定各共同受益人之受益比例，受益人間應按人數平均享受其信託之利益。(內政部民國 100 年 2 月 11 日內授中辦地字第 1000040560 號函)

主旨：關於游○○地政士代理委託人鄭○○君及受託人張○○君申辦土地信託登記，因受託人兼為共同受益人之一，得否依信託法第 34 條但書規定辦理乙案，復如說明二，請查照參考。

說明：

一、復貴部 99 年 8 月 27 日內授中辦地字第 0990049253 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，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；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。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。

**66.受託人依土地法第 34 條之 1 規定處分包含信託及其他未信託部分之全部共有土地者，即未符合當事人約定之信託本旨。(內政部民國 99 年 10 月 22 日內授中辦地字第 0990051281 號函)**

主旨：貴處函為土地法第 34 條之 1 第 1 項至第 4 項及土地登記規則第 57 條第 1 項第 3 款執行疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、依據法務部 99 年 10 月 12 日法律決字第 0999042336 號函辦理，兼復貴處同年 7 月 13 日北市地籍字第 09931892000 號函。
- 二、本案受託人得否持憑信託財產多數委託人之同意書，依土地法第 34 條之 1 規定處分包含信託部分及未信託部分之共有土地全部乙節，經函准法務部上開號函略以：「按信託法（下稱本法）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。』至所謂『信託本旨』，則指委託人意欲實現之信託目的及信託制度本來之意旨而言。是以，信託係以當事人間之信託關係為基礎，受託人既係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 1 條及第 22 條立法說明參照）。又所謂『依信託本旨處分信託財產等』，至少應本下列二個條件予以判斷，其一是信託契約之所定，其二是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，亦即委託人成立信託的本來意圖。本件…信託契約第 13 條特約事項第 4 點既已約定：『除合建契約書另有約定外，非經委託人事前書面同意，受託人絕不得因委託人違反本契約或其他事由而處分信託財產。』而部分委託人未同意處分時，受託人依土地法第 34 條之 1 規定處分包含信託及其他未信託部分之全部共有土地者…未符合當事人約定之信託本旨而不應受理，…。』，本部同意法務部上開意見。惟此際不生未同意處分之委託人如何行使優先購買權之問題。
- 三、另依土地登記規則第 57 條第 1 項規定，登記之權利人、義務人或其與申請登記之法律關係有關之權利關係人間有爭執者，登記機關應以書面敘明理由及法令依據，駁回登記之申請。其所稱「爭執」指對於申請登記之法律關係有爭執而言，故登記機關於登記案件處理中接獲異議時，自當就異議內容審究當事人間對於申請登記之法律關係有無爭執。

**67.委託人約定死亡時信託關係消滅，並指定信託財產歸屬於遺囑指定繼承人，如該信託契約內容明確且符合信託要件，縱該遺囑尚未生效，亦無礙於信託登記之公示意旨，得准予受理登記。(內政部民國 99 年 9 月 9 日內授中辦地字第 0990048410 號函)**

主旨：關於委託人蔡○○申辦信託登記並附自書遺囑，約定死亡時信託關係消滅之財產歸屬為遺囑指定之繼承人，涉及該信託登記之性質及遺囑應否併予審認等事宜。

說明：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…。準此，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，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，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，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」。本部同意法務部上開意見。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。又本件信託財產之歸屬人，已約明為委託人本人或其自書遺囑指定之繼承人，當屬自益信託性質，併予敘明。

**68.受託人兼具抵押權人身分時，應由該受託人單獨申請抵押權內容變更登記，並於登記清冊備註欄表明申請變更之內容，而免附抵押權內容變更契約書。（內政部民國 99 年 7 月 8 日內授中辦地字第 0990045528 號函）**

主旨：受託人兼具抵押權人身分時，應由該受託人單獨申請抵押權內容變更登記，並於登記清冊備註欄表明申請變更之內容，而免附抵押權內容變更契約書。

全文內容：

一、本案經函准法務部 99 年 6 月 22 日法律字第 0999022519 號函略以：「… 二、按信託法第 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。…』，此係規範受託人之忠實義務，以避免受託人在『信託關係存續中』圖謀自身或第三人利益，而有利益衝突之情事。雖債務人將其前已設定抵押於債權人

之不動產，信託予該債權人為管理或處分，尚無違反信託法第 35 條之問題（本部 91 年 8 月 27 日法律字第 0910030114 號及 97 年 2 月 21 日法律決字第 0970000402 號函參照）；惟於『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。……至於第 35 條第 1 項第 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。…」，本部同意法務部上開意見。

二、本案倘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○○國際商業銀行股份有限公司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（本部 96 年 10 月 12 日內授中辦地字第 0960052318 號函參照），併予說明。

**69.申請租金補貼者經財稅機關查核其因信託關係持有住宅，若該申請租金補貼者非該信託財產之委託人，則視為無自有住宅，仍符合補貼資格規定而無需停止補貼。（內政部營建署民國 99 年 4 月 22 日營署宅字第 0990025262 號函）**

要旨：申請租金補貼者經財稅機關查核其因信託關係持有住宅，若該申請租金補貼者非該信託財產之委託人，則視為無自有住宅，仍符合補貼資格規定而無需停止補貼。

全文內容：為函詢申請租金補貼者，若經查核因信託關係持有住宅，是否應停止補貼疑義 1 案：

一、查內政部 98 年 4 月 1 日台內營字第 0980802303 號函略以：「……關於經財稅機關查核申請戶家庭成員現正受託管理他人之財產，申請戶家庭成員無自有住宅之審核，應如何判別一節，若該申請戶家庭成員非該信託財產之委託人，則符合前開無自有住宅之規定。」

二、參酌上開函之意旨，倘申請租金補貼者非該信託財產之委託人，則可視為無自有住宅。

**70.都市更新事業如以信託方式實施時，其執行應由受託人依信託本旨，包括信託契約之**



**內容及目的為之。(內政部民國 99 年 4 月 20 日台內營字第 0990066426 號函)**

**要旨：**受託人係以財產權利人之名義管理信託財產，並於信託關係存續中，為該信託財產對外唯一之有權管理及處分權人，故都市更新事業如以信託方式實施時，其執行應由受託人依信託本旨，包括信託契約之內容及目的為之。

**全文內容：**有關都市更新事業以信託方式實施時之執行疑義案：

- 一、依法務部 99 年 3 月 31 日法律字第 0999010089 號書函(如附件)略以：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。」係指財產所有人(委託人)為自己或自己指定之人(受益人)之利益或特定目的，將財產權移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨為管理或處分之。是以，信託必有財產權之移轉，使受託人以財產權利人之名義管理信託財產，並於信託關係存續中，就該信託財產對外為唯一有權管理及處分權人。次查同法第 24 條第 1 項規定：「受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。」是信託財產雖在法律上已移轉為受託人所有，但仍受信託目的之拘束，並為實現信託目的而獨立存在。易言之，信託關係成立後，信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬受託人自有財產，受託人仍應依信託本旨，包括信託契約之內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產。先予敘明。
- 二、有關已信託移轉之不動產，其事業概要之申請、同意書之出具以及參與更新後土地及建築物分配位置意願之表達，應由委託人或受託人為之，抑或由兩者共同為之乙節，本案信託財產權既已移轉登記予受託人，於信託關係存續中，應由受託人依信託本旨，包括信託契約之內容及目的為之。

**71.都市更新權利變換如以信託方式實施者，其更新後有關不動產之分配名義，應視該事項是否係發生於信託關係存續中及信託契約之內容及目的，並納入權利變換計畫，經各級主管機關審議通過核定發布實施後據以執行。(內政部民國 99 年 4 月 19 日台內營字第 0990802743 號函)**

**要旨：**都市更新權利變換如以信託方式實施者，其更新後有關不動產之分配名義，應以該事項是否發生於信託關係存續中及是否為信託契約內容、目的之範疇，有無納入權利變換計畫，經各級主管機關審議通過核定發布實施後據以執行者為判斷依據。

**全文內容：**關於都市更新權利變換有關囑託登記及信託登記實施執行疑義案：

- 一、有關實施者於更新單元內持有土地，以原土地所有權人身分參與都市更新，其更新前之抵押權登記，得否由實施者列冊請主管機關囑託登記機關，將該抵押權轉載於實施者「全部」可分得之土地及建築物乙節，查都市更新條例第 40 條第 1 項業明定，權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權登記，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請各級主管機關囑託該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，

按原登記先後，登載於「原土地所有權人應分配之土地及建築物」；至於實施者以土地所有權人以外身分取得部分，尚非上開更新前抵押權轉載之範圍。

- 二、另有關都市更新權利變換以信託方式實施者，土地所有權人、合法建築物所有權人及實施者將其不動產及營運資金信託予銀行實施都市更新時，其更新後不動產之分配名義疑義乙節，依說明一法務部意見，受託人管理或處分信託財產之效果，於信託關係終止前，仍歸屬於受託人，而受託人依信託本旨為管理或運用而取得之財產，仍屬信託財產，惟信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬受託人自有財產，受託人仍應依信託本旨，包括信託契約之內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產。本件有關都市更新權利變換以信託方式實施者，其更新後不動產之分配名義疑義，參酌上開法務部意見，應視該事項是否係發生於信託關係存續中及信託契約之內容及目的，並納入權利變換計畫，經各級主管機關審議通過核定發布實施後據以執行。

## 72.將祭祀公業財產交付信託是否須依該祭祀公業之規約規定辦理會議紀錄。(臺北市府地政處民國 99 年 3 月 8 日北市地籍字第 09930520700 號函)

要旨：關於實施建築管理前之建物應如何認定建物權利人及辦理建物所有權第一次登記、將祭祀公業財產交付信託是否須依該祭祀公業之規約規定辦理、公司共有之遺產得否以協議方式申辦分割登記等疑義之討論。

說明：

- 一、依本市古亭地政事務所 99 年 2 月 25 日北市古地一字第 09930237800 號、松山地政事務所 99 年 2 月 25 日北市松地一字第 09930277700 號及士林地政事務所 99 年 2 月 26 日北市士地一字第 09930316600 號函辦理。
- 二、副本抄送台北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、本府法規委員會、本處曾主任秘書秋木、秘書室(請刊登地政法令月報)、地籍及測量科(以上均含附件)。

附件：

臺北市府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 99 年第 4 次會議紀錄(節錄)

壹、時間：99 年 3 月 2 日(星期二)上午 9 時

貳、地點：市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主持人：曾主任秘書○○○

記錄：秦○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論：

提案二

提案單位：臺北市士林地政事務所

- 一、案由：李○○地政士代理祭祀公業陳○○(管理人陳□□、陳△△、陳君等 3 人)與受託人林○○君申辦本市○○區○○段○○小段 68、69、154、165、171、172 地號等 6 筆土地自益信託登記疑義一案，提請討論。

## 二、說明：

(一) 依據：依本市士林地政事務所（以下簡稱士林所）99年2月22日收件士信字第101號登記申請案辦理。

### (二) 案情說明：

1. 李○○地政士代理祭祀公業陳○○管理人陳□□、陳△△、陳君等3人（委託人）與林○○（受託人）以士林所99年2月22日收件士信字第101號登記申請書申辦本市○○區○○段○○小段68、69、154、165、171、172地號等6筆土地（權利範圍皆為全部）信託登記。依案附規約書第6條：「本祭祀公業財產之管理、分配、處分、變更、設定負擔等事宜，得由過半數同意授權管理人全權處理。管理人為前項法律行為時，得依土地法第34條之1第2、3、4項規定辦理。」。申請人另以申復書主張依內政部97年度祭祀公業及神明會業務研討會會議紀錄第七案決議：「……二、祭祀公業未成立法人，依法定有規約者，其財產之處分、設定負擔依其規約規定辦理。……」。
2. 查案附公證書內附有派下員名冊計257人及該祭祀公業於98年12月26日召開派下員大會之會議記錄，依會議紀錄十三、臨時動議，請求派下員表決，是否同意將前揭6筆土地全部信託登記予林○○名下，並授權管理人全權處理信託登記事宜，討論後經主席裁示：本案分為贊成原提案及反對原提案交付表決。主席清點表決人數，親自出席175人，委託出席63人，合計出席238人。決議：出席派下員以舉手表決贊成原提案，同意辦理土地信託登記予林○○，並授權管理人全權處理者共142票，本案通過，反對原提案者8票。
3. 士林所前依祭祀公業條例第9條規定分別以99年2月11日北市土地一字第09930263700號、99年2月24日北市土地一字第09930314000號及第09930314100號函請祭祀公業土地所在區公所（本市北投、大同及內湖區公所）提供該祭祀公業最新有效派下協定規約書，其中經臺北市○○區公所以99年2月22日北市投區字第09930401600號函復該祭祀公業未曾至該所申報，其餘尚未見回復。
4. 經士林所就現有文件書面審查尚有須補正事項，惟查信託法係於85年1月26日公布實施，而規約書係於77年間所協定備查，則其規約書所稱之「處分」有無及於信託行為，尚有疑義，爰提請討論。

## 三、法令及疑義分析：

### (一) 法令依據

1. 土地法第34條之1第1項規定：「共有土地或建築改良物，其處分、變更及設定地上權、永佃權、地役權或典權，應以共有人過半數及其應有部分合計過半數之同意行之。但其應有部分合計逾三分之二者，其人數不予計算。」
2. 土地法第三十四條之一執行要點第3點規定：「本法條第1項所稱處分，

指法律上及事實上之處分。但不包括贈與等無償之處分、信託行為及共有物分割。」

3.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。」

4.內政部 97 年度祭祀公業及神明會業務研討會會議紀錄第七案決議：「……二、祭祀公業未成立法人，依法訂有規約者，其財產之處分、設定負擔依其規約規定辦理。無規約者其不動產依土地法第 34 條之 1 之規定辦理……」

#### (二) 疑義分析：

1.按祭祀公業係以祭祀祖先為目的而設立之獨立財產，為派下員全體所共同共有。共同共有物之處分，除依其共同關係所由規定之法律或契約另有規定外（參照民法第 820 條第 1 項前段），應依土地法第 34 條之 1 第 5 項準用同法條第 1 項至第 3 項之規定辦理，是規約對其共同關係另有規定者，應依規約內容辦理。本案所附規約書如公業財產之處分已有明確規定，並依法完成備查程序者，則應依規約書所定內容審查，似無爭議。

2.惟查信託法係於 85 年 1 月 26 日公布實施，而本案祭祀公業規約書係於 77 年間所協定備查，其規約書所稱之「處分」有無及於信託行為，不無疑義；又基於信託法第 1 條規定之立法，當事人成立之信託關係，以委託人與受託人具有強烈之信賴關係為基礎，則共同共有物得否以多數決為信託行為，亦有疑義。

#### 四、擬處理意見：

本案既有協定規約書第 6 條所訂：「本祭祀公業財產之管理、分配、處分、變更、設定負擔等事宜，得由過半數派下員同意授權管理人全權處理。管理人為前項法律行為時，得依土地法第 34 條之 1 第 2、3、4 項規定辦理。」，故仍以規約書之規定審查之。是請申請人依規約檢附過半數派下員同意授權管理人申請本案之證明文件，並於登記申請書備註欄切結：「本信託行為及申辦信託登記確實係依協定規約書辦理，若有不實願負法律責任。」認章憑辦。

#### 五、結論

(一) 依信託法第 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。」，準此，信託關係之成立，除受託人須依信託本旨，為受益人之利益或為特定目的，積極管理或處分信託財產外，尚須有委託人將財產權移轉或為其他處分為前提（法務部 92 年 10 月 8 日法律字第 0920038195 號函參照），故信託行為難謂非法律上之處分行為。

(二) 另依案附規約書第 6 條規定，本祭祀公業財產之處分等事宜，得由過半數派下員同意授權管理人全權處理，該規約書規定之處分行為依前述說明包含信託行為。惟本案所附規約書是否仍為真正有效及派下員變動情形，請士

林所查證後，依規約書第 6 條規定辦理。

**73.遺產分割協議書之分配，受託人因繼承成為信託財產之受益人，應可認信託財產之受益人、受託人與信託財產之歸屬權利人為同一人，違反信託法第 34 條之規定。(臺北市政府地政處民國 99 年 1 月 13 日北市地籍字第 09930094600 號函)**

**要旨：**遺產分割協議書之分配，受託人因繼承成為信託財產之受益人，應可認信託財產之受益人、受託人與信託財產之歸屬權利人為同一人，應已違反信託法第 34 條之規定。

**說明：**

一、依內政部 99 年 1 月 7 日內授中辦地字第 0990040130 號函辦理，並復貴所 98 年 9 月 17 日北市松地一字第 09831477900 號函。

二、本案經本處 98 年 10 月 8 日北市地一字第 09832704400 號函(副本諒達)報奉內政部上開函核復略以：「……二、本案經函准上開法務部函略以：『按信託法第 5 條第 1 款規定：「信託行為，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。」依本函所述，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)。另按信託法第 35 條 2 項：「前項規定，於受託人因繼承、合併或其他事由，概括承受託財產上之權利時，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。』，本部同意上開法務部意見，是本案應否准受理信託內容變更登記。」，本案請依內政部上開函示辦理。

三、副本抄送台北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、本府法規委員會、本市各地政事務所(松山所除外)、本處秘書室(請刊登地政法令月報)及地籍及測量科。

**74.受託人因繼承成為信託財產之受益人時，不得准予辦理取得受益權之信託內容變更登記。(內政部民國 99 年 1 月 7 日內授中辦地字第 0990040130 號函)**

**主旨：**有關受託人因繼承成為信託財產之受益人，得否依信託法第 35 條第 2 項規定並排除同法第 34 條之規定，准予受理信託內容變更登記一案，復請查照。

**說明：**

一、依據貴處 98 年 10 月 8 日北市地一字第 09832704400 號函辦理。

二、本案經函准上開法務部函略以：『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九十七年度訴字第 00734 號判決）。另按信託法第三十五條第二項：「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，不適用該條第一項之禁止規定。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，且與前揭同法第三十四條規定受託人不得以任何名義享有信託利益者，係屬二事。」，本部同意上開法務部意見，是本案應否准受理信託內容變更登記。

**75.有關信託財產為農舍，當農舍與其坐落用地併同辦理移轉時，其信託財產之受託人資格應符合無自用農舍條件。(內政部民國 98 年 10 月 16 日內授中辦地字第 0980050813 號函)**

主旨：有關信託財產為農舍，受託人須否符合無自用農舍條件乙案，復請查照。  
說明：

- 一、依據行政院農業委員會 98 年 10 月 9 日農授水保字第 0981843346 號函辦理，並復貴府 98 年 9 月 9 日府地籍字第 09801907760 號函。
- 二、本案經函准行政院農業委員會上開號函略以：「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。

**76.都市更新事業以信託方式實施疑義會議紀錄。(臺北市府地政處民國 98 年 8 月 26 日北市地一字第 09832356900 號函)**

主旨：檢送臺北市府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 98 年第 8 次會議紀錄。

說明：

- 一、依本市松山地政事務所 98 年 8 月 19 日北市松地一字第 09831305600 號函辦理。
- 二、副本抄送台北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、本府法規委員會、本處曾主任秘書秋木、秘書室（請刊登地政法令月報）、第一科（以上均含附件）。

附件：

臺北市府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 98 年第 8 次會議紀錄  
壹、時間：98 年 8 月 24 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主持人：曾主任秘書○○○

記錄：泰○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論：

提案單位：臺北市松山地政事務所

一、案由：王○○（遺囑執行人：王□□、王△△）與○○銀行股份有限公司申辦本市○○區○○段○○小段 294-4 地號土地及同地段 3343 建號建物信託登記乙案，提請討論。

二、說明：

（一）依據：依本市松山地政事務所（以下簡稱松山所）98 年收件松信字第 675 號登記申請案辦理。

（二）案情說明：

1.查本案係登記名義人王○○之遺囑執行人王□□及王△△會同○○銀行股份有限公司檢具信託契約書等相關文件，以松山所 98 年 8 月 5 日收件松信字第 675 號登記申請案，申辦本市○○區○○段○○小段 294-4 地號土地及同地段 3343 建號建物信託登記。惟查地籍資料之所有權其他登記事項欄載有「王 X X 為遺囑指定管理人；繼承人：王林○○；管理者王□□、王△△為遺囑執行人」字樣，松山所遂以「本案請先辦理繼承登記後再行辦理信託登記」為由通知補正。

2.嗣申請人檢附補正說明書略謂：「……二、本案所有權人王○○業已死已，惟其生前預立遺囑指定王 X X（已死亡）為其遺產管理人，王□□、王△△等二人為其遺囑執行人，王林○○為遺產繼承人，業經貴所登記在案。而被繼承人王○○先生係民國 38 年隨軍來台人士，終生未婚亦無子女，其指定繼承人王林○○歷經 8 年抗戰迄今行蹤未卜，現居世界何處？身份國籍不確定，戶籍資料亦經戰火摧殘致無從查考……。三、依民法第 1215 條第 1 項遺囑執行人有管理遺產，並為執行上必要行為之職務。故遺囑執行人可認為與遺產管理人之地位相當（參考史尚寬先生繼承法論第 548 頁），另依民法第 1179 條第 1 項第 2 款規定遺產管理人之職務為保存遺產之必要處置。故為維護繼承人權益，遺囑執行人除消極不作為外更應積極作為善盡管理保存遺產之責任。四、本案登記標的……在 921 地震中本大樓結構受損，經臺北市政府判定為危樓下令應拆除重建……大樓全體區分所有權人決議以都市更新方式重建，並依都市更新條例第 13 條都市更新事業得以信託方式實施之。…本案遺囑執行人遵照全體區分所有權人決議，聲請辦理信託登記，實施都市更新重建本大樓，自屬民法第 1179 條第 1 項第 2 款為保存遺產之必要處置……。」。

3.上開補正說明書所敘「所有權人王○○業已死亡，惟其生前預立遺囑指定王 X X（已死亡）為其遺產管理人，王□□、王△△等二人為其遺囑執

行人，王林○○為遺產繼承人」乙節，查其遺產管理人及繼承人登記係依 65 年松山字第 19830 號登記申請案辦理，惟該登記案業逾保存期限而銷毀，是以其所憑之遺囑內容為何，無法查知；另遺囑執行人登記則係王□□及王△△檢具臺灣臺北地方法院 95 年度家聲字第 156 號民事裁定及民事裁定確定證明書，以 96 年信義字第 9101 號登記申請案申請遺囑執行人登記。

4.按依民法第 1215 條第 1 項雖定有遺囑執行人有管理遺產，並為執行上必要行為之職務，惟其前提乃係為實行遺囑內容之各種事項之人，與遺產管理人依民法第 1179 條，明定其應為保存遺產必要之處置職務有別。是以本案經法院裁定之遺囑執行人得否在無遺囑授權事項範圍內為財產之處分，似有疑義，爰提請討論。

### (三) 法令及疑義分析：

#### 1.法令依據：

- (1) 民法第 1177 條規定：「繼承開始時，繼承人之有無不明者，由親屬會議於 1 個月內選定遺產管理人，並將繼承開始及選定遺產管理人之事由，向法院報明。」、第 1179 條規定：「遺產管理人之職務如左：一、編製遺產清冊。二、為保存遺產必要之處置。三、聲請法院依公示催告程序，限定 1 年以上之期間，公告被繼承人之債權人及受遺贈人，命其於該期間內報明債權及為願受遺贈與否之聲明，被繼承人之債權人及受遺贈人為管理人所已知者，應分別通知之。四、清償債權或交付遺贈物。五、有繼承人承認繼承或遺產歸屬國庫時，為遺產之移交。」、第 1184 條規定：「第 1178 條所定之期限內，有繼承人承認繼承時，遺產管理人在繼承人承認繼承前所為之職務上行為，視為繼承人之代理。」、第 1185 條規定：「第 1178 條所定之期限屆滿，無繼承人承認繼承時，其遺產於清償債權並交付遺贈物後，如有賸餘，歸屬國庫。」、第 1211 條規定：「遺囑未指定遺囑執行人，並未委託他人指定者，得由親屬會議選定之；不能由親屬會議選定時，得由利害關係人聲請法院指定之。」、第 1215 條規定：「遺囑執行人有管理遺產，並為執行上必要行為之職務。遺囑執行人因前項職務所為之行為，視為繼承人之代理。」
- (2) 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。」
- (3) 繼承登記法令補充規定第 75 點規定：「遺囑執行人有管理遺產並為執行遺囑必要行為之職務。法院裁定之遺囑執行人執行上述職務時，無須再經法院之核准。」
- (4) 土地登記規則第 126 條規定：「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。第 1 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。」

(5) 內政部 89 年 5 月 3 日台 (89) 內中地字第 8908199 號函釋：「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。」

## 2. 疑義分析：

查信託登記，依信託法第 1 條規定，係由委託人將財產權移轉予受託人，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，惟本案委託人（亦為受益人及信託關係消滅時信託財產之歸屬人）業已死亡，又依地籍資料所載，本案之委託人似有繼承人「王林○○」，惟因原登記案業已銷毀，是以其所憑依據為何，無從知悉。又王林○○如依申請人之說明，其行蹤不明，存在與否亦未可知悉，則依民法第 1185 條規定，本案土地及建物似應屬無人承認繼承之遺產，是以遺產管理人於清償債權並交付遺贈物後，如有賸餘則應歸屬國庫。況本案依信託契約書所載之信託目的「由受託人管理處分信託財產，使建築工程順利興建並完工交屋。」及信託財產之管理或處分方法「受託人依約管理處分信託不動產（信託財產所有權移轉、土地分割／合併、建物第一次測量、所有權第一次登記、抵押權設定及抵押權內容變更）。」因該信託契約約定有實質處分之情事，如遺囑未有該處分之記明，則遺囑執行人所為之上述行為，似已超出遺囑執行人之職務。惟依民法第 1215 條第 2 項規定，遺囑執行人為執行職務所為之行為，視為繼承人代理。是以本案遺囑執行人為保存遺產以利交付，得否在排除信託契約當中之處分行為後，辦理信託登記，尚有疑義，爰提請討論。

## 三、擬處理意見：

甲案：本案既屬無人承認繼承之遺產，應依無人承認繼承之相關規定，其遺產於清償債權並交付遺贈物後，如有賸餘，歸屬國庫。

乙案：本案得由遺囑執行人基於保存及管理遺產之必要行為，將信託契約中實質處分之約定排除後，受理登記。

## 四、結論：

本案土地建物係因參與都市更新進行重建，惟登記名義人王○○已死亡，並經臺灣臺北地方法院 95 年度家聲字第 156 號民事裁定確定王□□、王△△為遺囑執行人，因遺囑執行人與遺產管理人之職務不同，本案由遺囑執行人與○○銀行股份有限公司簽立信託

契約是否可行？又本案為自益信託，登記名義人已歿，已無權利能力，可否為信託受益人，尚有疑義。惟本案不動產因 921 地震損毀，且依都市更新計畫進行重建，據當事人表示，如未能全體同意改建並辦理信託登記，將致本更新案推動困難，故為顧及公共利益及公共安全、解決危樓危機，本案得否以登記資料所載者為委託人兼受益人辦理信託登記，並於登記完畢後通知財政部國有財產局，由該局自行審酌是否辦理遺產管理人作業，續行遺產清理工作，宜由本處報請內政部核示後，再轉請松山所據以辦理。

柒、散會：下午 4 點。

**77.申請戶家庭成員雖現正受託管理他人之財產，惟若該申請戶家庭成員非該信託財產之委託人，則符合無自有住宅之規定，而得申請住宅補貼。(內政部民國 98 年 4 月 1 日台內營字第 0980802303 號函)**

要旨：申請戶家庭成員雖現正受託管理他人之財產，惟若該申請戶家庭成員非該信託財產之委託人，則符合無自有住宅之規定，而得申請住宅補貼。另申請人於提出申請時仍為新婚階段，且未曾接受青年安心成家作業規定第 3 點第 1 項之租金補貼或前二年零利率購置住宅貸款利息補貼者，仍得以新婚條件申請補貼。

全文內容：關於函詢信託財產是否為自有住宅及「青年安心成家作業規定」第 4 點、第 11 點及第 17 點疑義一案：

- 一、依據「青年安心成家作業規定」(以下稱本規定)第 8 點第 1 項第 2 款及第 15 點第 1 項第 2 款第 1 目規定，申請人之家庭成員均應無自有住宅；復依本規定第 6 點第 1 款規定略以：「……直轄市、縣(市)主管機關將初審合格之申請案列冊後，由本部營建署轉交財稅機關提供申請人、配偶、戶籍內之直系親屬及其配偶之家庭年收入、不動產持有狀況等資料，再由直轄市、縣(市)主管機關依財稅機關提供之資料辦理複審；……」，關於經財稅機關查核申請戶家庭成員現正受託管理他人之財產，申請戶家庭成員無自有住宅之審核，應如何判別一節，若該申請戶家庭成員非該信託財產之委託人，則符合前開無自有住宅之規定。
- 二、關於貴府上開函說明二：「若申請戶為前一年度前二年零利率購置住宅貸款利息補貼合格戶，但一年內並未使用該證明，證明失效後(若申請人仍為新婚階段)是否得再以新婚階段申請租屋補貼或前二年零利率購置住宅貸款利息補貼」一節，若申請人於提出申請時仍為新婚階段，且未曾接受本規定第 3 點第 1 項之租金補貼或前二年零利率購置住宅貸款利息補貼，則得以新婚條件申請本規定之補貼。
- 三、關於「申請戶檢附之全戶戶籍謄本為分戶後資料」疑義一節，依據本規定第 11 點第 2 款及第 17 點第 1 項第 2 款，申請租金補貼、購置住宅貸款利息補貼者，應檢附文件之一為：「當月全戶戶籍謄本或戶口名簿：以新婚提出申請者，應檢附當月全戶戶籍謄本；以育有子女提出申請者，應檢附戶口名簿影本或當月全戶戶籍謄本。夫妻分戶者或戶籍內之直系親屬與其配偶分戶者，應同時檢具其配偶、戶籍內直系親

屬之配偶之戶口名簿影本或當月全戶戶籍謄本。」，請依上開規定辦理。

**78.國民住宅依信託法規定辦理信託登記後，受託人逕行處份信託財產，不屬條例限制規定之對象。(內政部民國 97 年 11 月 21 日台內營字第 0970809344 號函)**

要旨：依國民住宅條例第 19 條，僅規範「承購人」應受「居住滿一年」或「取得使用執照滿 15 年」之限制，至於國民住宅依信託法規定辦理信託登記後，受託人逕行處份信託財產，該「受託人」則不屬前述條例限制規定之對象。

全文內容：

- 一、按國民住宅條例第 19 條：「政府直接興建之國民住宅，其承購人居住滿一年後，得將該住宅及基地出售、出典、贈與或交換。……取得使用執照滿十五年以上之國民住宅，其出售、出典、贈與或交換該住宅及基地，不受前項規定之限制。」；另按信託法第 1 條：「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」。
- 二、本案依所附資料，國民住宅之承購人為委託人（即袁○○君），爰其應受國民住宅條例上開規定「居住滿一年」之限制；至本案受託人依信託目的處分委託人之國民住宅，非屬國民住宅條例上開規定之承購人，爰不受該條文限制。

**79.委託人就受託人申請之建物所有權第一次登記，提出異議可否受理會議紀錄。(臺北市政府地政處民國 97 年 10 月 29 日北市地一字第 09732666901 號函)**

要旨：建物所有權第一次登記法令補充規定第 27 點規定所稱「權利關係人」，係指對公告之建物所有權有爭議之人，不以對登記之土地具有所有權或設定之他項權利人為限。

說明：

- 一、依本市松山地政事務所 97 年 10 月 24 日北市松地一字第 09731502500 號函辦理。
- 二、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、本府法規委員會、本處曾主任秘書秋木、秘書室（請刊登地政法令月報）、第一科（以上均含附件）。

附件：

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會 97 年第 16 次會議紀錄

壹、時間：97 年 10 月 27 日（星期一）下午 2 時

貳、地點：本府市政大樓 4 樓北區 402 會議室

參、主席：曾主任秘書○○○

記錄：秦○○○

肆、出席單位及人員：略

伍、列席人員：略

陸、討論事項及結論：

提案

提案單位：臺北市松山地政事務所

一、案由：陳○○等 10 人就○○銀行股份有限公司申辦之 97 年 10 月 1 日收件信義字第 20978 至 20984 號建物所有權第一次登記異議應否受理乙案，提請討論。

二、說明：

(一) 依據：依臺北市松山地政事務所（以下簡稱松山所）97 年 10 月 1 日收件信義字第 20978 至 20984 號建物所有權第一次登記申請案及陳○○君、陳△△君、曾○○君、吳○○君 97 年 10 月 20 日異議申請書及簡○○君、簡高△△君、王○○君、連○○君、連△△君、林○○君、林△△君、徐○○君 97 年 10 月 21 日異議申請書、○○建設股份有限公司 97 年 10 月 23 日陳述意見書辦理。

(二) 案情說明：

1. 查本案係○○銀行股份有限公司檢具臺北市都市發展局核發之 97 使字第 0317 號使用執照、信託契約書（委託人王○○等 39 人、○○建設股份有限公司及受託人○○銀行股份有限公司共同立約）、起造人公共設施分配表、建物測量成果圖等相關證明文件，以 97 年 10 月 1 日收件信義字第 20978 至 20984 號登記申請案，向松山所申辦本市○○區○○南路 567 號等 275 戶建物所有權第一次登記，案經審核無誤後依法辦理公告。

2. 公告期間陳○○等人檢具合建契約書、地主房屋分配表及異議內容說明，以前開異議申請書向松山所就上開建物所有權第一次登記案提出異議，其異議內容略以：「……二、依『起造人公共設施分配表』得知本人預為分配的建物經查門牌為下列……如依此分配結果公告登記完成，本人將只能取回 228/10000 的基地持分，而本人參與合建時原有土地持分面積……依雙方合約議定之分配方式經合建互易後，本人應持有 60%，建方應持有 40%，……三、……○○公司從未正式通知本人有關建照內容變更（由地上 14 層、地下 4 層變更為地上 18 層、地下 6 層、增設停車塔一座等）……致本人無法得知本案建照之正確平面配置、面積等資訊，致本人無法判斷○○公司是否依合建契約精神進行分配。四、依本合建契約○○公司應於取得建造執照後，將本人選屋部分辦理起造人名義變更，惟○○公司並未依約辦理，……全部建物之信託委託人皆為○○公司……。八、……地下 4~6 層之停車空間，共計有 118 個停車位，車塔有 58 個車位，但因現行『起造人公共設施分配表』係將該車位連同地下 2、3 之停車空間，一併規劃為同一公設計有 246 個車位，而該 246 個車位現由門牌○○路 567 之 1 號及 567 之 2 號二建物共同分攤，……模糊○○公司依合建契約應合理分配予地主之個數。今因本人未被列明為起造人，致受託人○○銀行向貴事務所申辦並於公告中之建物第一次登記明顯有分配不合理處，因涉私權爭議，故本人表明異議……。」，並請松山所駁回上開登記申請案。

3. 嗣○○建設股份有限公司就上開異議內容提出陳述意見書略謂：「……

二、……（一）地主已非系爭建物之起造人，其等向鈞所提起異議，實不符土地登記規則第 75 條所定『土地權利關係人』之要件，其等所為之異議應予駁回。……（二）地主主張其等依系爭合建契約規定，地主應分得 60% 之系爭建物，經核算其預為分配之土地持分，顯然不足應獲分配之 60% 云云，惟此不僅無理由，更僅屬○○公司與地主間債權債務之糾紛，而非針對所有權等物權所生之爭執，無從作為地主提出異議之理由。1.按系爭合建契約第 3 條第 1 項『地上層』規定：『甲方分得其提供土地依允建基準樓版面積之百分之六十，……乙方得自行設計規劃最大允建面積，甲方分得所餘房屋全部歸乙方所有』……地主可分得部分以其提供土地依允建基準樓板面積之百分之六十，即其提供基地面積×630%×60%為限，而○○公司則可自行設計規劃最大允建面積，並取得扣除地主所取得上揭面積後之其餘一切面積，……。2.……地主亦已完成選屋找補手續，就其等所分得地上層面積不足一戶之坪數，與○○公司簽立『選屋找補單價確認表』，由○○公司出價買回，地主則獲有找補之金錢利益……。……（三）地主雖主張○○公司未依系爭合建契約約定於取得建照執照後辦理變更起造人名義變更，使系爭建物之信託委託人均為○○公司，……惟地主其事後已同意以本件申請人○○銀行為起造人，故未將地主變更為起造人而直接將申請人土地銀行變更為起造人，對地主並無損害，……。」

4.茲因前本案異議內容，是否符合土地法第 59 條規定之土地權利爭執，而應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，抑或因非對本案建物所有權有爭議，故應將異議駁回尚有疑義，爰提請討論。

（三）法令依據：

- 1.土地法第 59 條規定：「土地權利關係人，在前條公告期間內，如有異議，得向該管直轄市或縣（市）地政機關以書面提出，並應附具證明文件。因前項異議而生土地權利爭執時，應由該管直轄市或縣（市）地政機關予以調處，不服調處者，應於接到調處通知後 15 日內，向司法機關訴請處理，逾期不起訴者，依原調處結果辦理之。」
- 2.土地登記規則第 75 條規定：「土地權利關係人於公告期間內提出異議，而生權利爭執事件者，登記機關應於公告期滿後，依土地法第 59 條第 2 項規定調處。」、第 84 條規定：「建物所有權第一次登記，除本節規定者外，準用土地總登記程序。」
- 3.建物所有權第一次登記法令補充規定第 27 點規定：「依土地法第 59 條之規定，於建物第一次所有權登記公告期間提出異議之『權利關係人』，係指對公告之建物所有權有爭議之人。」
- 4.內政部 85 年 6 月 17 日台（85）內地字第 8575363 號函釋：「查『依土地法第 59 條之規定，於第一次所有權登記公告期間提出異議之『權利關係人』，係指對公告之建物所有權有爭議之人。』為本部訂頒之『建

物所有權第一次登記法令補充規定』第 27 點所明定。復查行政法院 74 年 8 月 30 日 74 判字第 1209 號判決理由略以：『……「權利關係人」或「權利爭執」所稱之權利，乃指與登記標的之建物有關之物權而言，不包括因債之關係所生之權利義務在內，……』。又查行政法院 75 年度判字第 1282 號判決理由略以：『……查土地法第 59 條第 1 項之土地權利關係人，係指土地之權利人及利害關係人而言，不以對登記之土地具有所有權或設定之他項權利人為限，……本件原告向被告（地政）機關所提出之聲明異議書面，及其所附具之合作契約書，既足證明其為……投資興建人……即難謂原告並非系爭建物之權利關係人，被告機關理應依土地法第 59 條第 2 項之規定辦理，經調處不服者，由司法機關審理，非可任由地政機關逕予決定，……將原告之聲明異議予以駁回，不無侵及司法權，於法自難謂合。』是以辦理建物所有權第一次登記，在其公告期門內如有利害關係人提出異議，其所提證明文件涉及公告建物權屬之爭執者，則於公告期滿後，應依土地法第 59 條規定辦理；但對於因債之關係所生之權利義務，而與公告建物權屬爭執無涉之異議聲明，登記機關仍應予以駁回。」

#### （四）疑義分析：

按建物所有權第一次登記公告期間提出異議之「權利關係人」，係指對公告之建物所有權有爭議之人。本案信託契約既經委託人王○○等 39 人、○○建設股份有限公司及受託人○○銀行股份有限公司三方共同立約，是以由○○銀行股份有限公司為起造人申辦建物所有權第一次登記似無爭議。惟本案依異議人檢附之合建契約書所示，其既提供其所有之本市○○區○○段○○小段 1092 地號土地供興建系爭建物，並就興建完成後之建物依提供土地之比例參與分配，觀諸行政法院 75 年度判字第 1282 號判決理由，似難認其非為本案系爭建物之權利關係人。是以本案似應屬權利關係人之爭議，應於公告期滿後，依土地法第 59 條規定予以調處。

#### 三、擬處理意見：

甲案：本案異議人既非就建物登記之所有權有所爭執，故其異議應不予受理。

乙案：依合建契約書所載，本案異議人難謂非系爭建物之權利關係人，故其既於公告期間內提出建物權屬爭執之證明文件，故本案應受理其異議，並於公告期滿後依土地法第 59 條規定辦理。

#### 四、結論：

依建物所有權第一次登記法令補充規定第 27 點之規定，於所有權第一次登記公告期間提出異議之「權利關係人」，係指對公告之建物所有權有爭議之人，又依行政法院 74 判字第 1209 號判決理由略以：『「權利關係人」或「權利爭執」所稱之權利，乃指與登記標的之建物有關之物權而言，不包括因債之關係所生之權利義務在內，……』及 75 年度判字第 1282 號判決理由略以：「查土地法第 59 條第 1 項之土地權利關係人，係指土地之權利人及利害關係人而言，不以對登記之土地具有所有權或設定之他項權利人為

限，……本件原告……既足證明其為……投資興建人……即難謂原告並非系爭建物之權利關係人，被告機關理應依土地法第 59 條第 2 項之規定辦理，……」，本案異議人既為合建契約之當事人，並提供土地興建房屋，及已移轉部分土地持分予建商作為合建資金之一部分，且對房屋分配權屬尚有爭議，應視為建物所有權之權利關係人，符合土地法第 59 條第 1 項規定，其異議應予受理，並依土地法第 59 條第 2 項規定辦理，故本案採乙案辦理。

五、散會：下午 5 點。

**80.有關書狀補給登記、信託登記與信託財產相關之登記案件不適宜繼續跨所登記。(臺北市府地政處民國 97 年 7 月 24 日北市地一字第 09731877100 號函)**

主旨：有關書狀補給登記、信託登記與信託財產相關之登記及依土地法第 34 條之 1 規定辦理之登記等案件不適宜繼續列入跨所登記項目乙案，自本 (97) 年 9 月 1 日起實施

說明：

- 一、依本處辦理全面擴大實施跨所登記專案團隊小組第 7 次會議紀錄伍、討論事項一、結論辦理。
- 二、有關書狀補給登記及依土地法第 34 條之 1 規定辦理之登記案件，常有利害關係人向登記機關提出異議，惟倘申請人跨所申辦，常致該利害關係人不知向轄區所或受理所提出異議之困擾，另信託登記與信託財產相關登記案件，受理所須向轄區所調閱原信託案件，以確認原信託契約之信託本旨，不僅耗費人力、紙張、電源、電話費，且增加案件處理時間及流程，故經上開會議獲致結論，將旨揭登記項目列為不適宜繼續跨所登記者。
- 三、為廣為周知，避免造成民眾困擾，請立即加強宣傳並依「臺北市府地政處所屬各地政事務所辦理跨所登記實施要點」第 2 點第 2 項規定辦理公告事宜。
- 四、副本抄送臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、臺北市地政業務從業人員職業工會（請貴公《協或工》會協助轉知所屬會員知照）、本處秘書室（請刊登地政法令月報）、資訊室及第一科。

**81.函示私法人於農業發展條例修正公布生效前合法取得之土地，嗣經政府變更為耕地申辦信託登記者，應受農業發展條例第 33 條之限制即私法人不得自為承受耕地信託行為之受益人（內政部民國 97 年 6 月 10 日內授中辦地字第 0970046277 號函）**

主旨：有關已為私法人所有之耕地申辦信託登記，並約定受益人為委託人，登記機關應否受理登記疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 97 年 3 月 27 日北地籍字第 0970178128 號函。
- 二、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，本案德○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○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，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。

## 82. 公共設施保留地交付信託，審查許可條件之持有年限，可將受託人持有之年限與委託人持有之年限併計。（內政部民國 97 年 6 月 3 日內授營都字第 0970089650 號函）

主旨：關於貴府函詢符合貴市都市計畫容積移轉許可條件第四點（二）1（2）規定之送出基地，得否交付信託並併計持有年限乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 97 年 4 月 16 日府授都綜字第 09731616500 號函。
- 二、本案經准法務部 97 年 5 月 27 日法律字第 0970016198 號函（如附件）示意見（略以）：「…信託財產雖在法律上已移轉為受託人所有，但仍受信託目的之拘束，並為實現信託目的而獨立存在。易言之，信託關係成立後，信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬受託人自有財產，受託人仍應依信託本旨，包括信託契約之內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產。準此，公共設施保留地雖已交付信託，有關前揭審查許可條件之持有年限，將受託人持有之年限與委託人持有之年限併計，尚符合信託契約之本旨。」，請依該部上開意見辦理。

附件：法務部函

中華民國 97 年 5 月 27 日

法律字第 0970016198 號

主旨：貴部函轉臺北市政府函詢符合臺北市都市計畫容積移轉條件第四點（二）1（2）規定之送出基地，交付信託得否併計持有年限乙案，本部意見如說明二。請查照參考。

說明：

- 一、復貴部 97 年 5 月 1 日內授營都字第 0970067392 號函。
- 二、查臺北市政府依都市計畫容積移轉實施辦法第四條第一項規定訂定之「臺北市都市計畫容積移轉審查許可條件」第 4 點第 2 項規定，送出基地屬私有未徵收公共設施保留地中之道路用地者，應符合同條項第 1 款所定之任一規定，其中第 2 款規定：「已開闢計畫道路寬度達十五公尺以上，且持有年限達五年以上（因繼承或配偶、



直系血親間之贈與而移轉者，其持有年限得予併計)者。」有關上開公共設施保留地之所有人已將該土地交付信託，其持有年限之計算，可否將受託人持有之年限與委託人持有之年限併計乙節，依信託法第 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。」第 24 條第 1 項前段規定：「受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。…」以觀，信託財產雖在法律上已移轉為受託人所有，但仍受信託目的之拘束，並為實現信託目的而獨立存在。易言之，信託關係成立後，信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬受託人自有財產，受託人仍應依信託本旨，包括信託契約之內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產。準此，公共設施保留地雖已交付信託，有關前揭審查許可條件之持有年限，將受託人持有之年限與委託人持有之年限併計，尚符合信託契約之本旨。

**83.信託關係存續中，經審認未違反該信託契約之信託目的者，登記機關可受理受託人出售信託財產土地之買賣登記。(內政部民國 97 年 3 月 11 日內授中辦地字第 0970042371 號函)**

要旨：函示於信託關係存續中，經審認未違反該信託契約之信託目的者，因信託法並未明文禁止受託人可出售信託財產土地，故登記機關可受理受託人出售信託財產土地之買賣登記。

全文內容：

- 一、依據法務部 97 年 2 月 27 日法律決字第 0970006758 號函辦理，兼復貴府同年 2 月 4 日府地籍字第 0970025026 號函。
- 二、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：「．．．二、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事，信託法並未明文禁止，且依同法第 9 條第 2 項規定，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。

**84.已辦妥信託登記之同一不動產標的受託人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。(內政部民國 96 年 10 月 12 日內授中辦地字第 0960052318 號函)**

**要旨：**已辦妥信託登記之同一不動產標的受託人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。

**全文內容：**案經函准法務部 96 年 10 月 4 日法律決字第 0960030552 號函略以：「按本部 91 年 8 月 27 日法律字第 0910030114 號函係認為債務人將前已設定抵押於債權人之不動產，再信託予該債權人為管理或處分，尚無違反信託法第 35 條之問題，與本案係先辦理信託後，再由受託人設定抵押權於自己，乃屬二事。又依信託法第 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，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，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）。又就信託財產而言，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，……」從而，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份申辦抵押權設定登記。

**85.信託之土地重新實施地籍測量時，受託人為土地所有權人，係屬地籍測量實施規則第 82 條第 1 項規定之地籍調查通知對象。(內政部民國 96 年 8 月 20 日台內地字第 0960127241 號函)**

**要旨：**信託之土地辦理地籍圖重測時，其地籍調查之通知對象。

**內容：**

- 一、查「重新實施地籍測量時，土地所有權人應於地政機關通知之限期內，自行設立界標，並到場指界。……」、「地籍調查，應通知土地所有權人於一定期限內會同辦理。前項調查情形應作成地籍調查表，由指界人簽名或蓋章。」、「土地所有權人，應於地籍調查時到場指界，……」為土地法第 46 條之 2、地籍測量實施規則第 82 條及第 83 條所明定。復查「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，為受益人之利益為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」、「受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。」於信託法第 1 條及第 22 條亦有明文。
- 二、貴府函為坐落○○市○○段○○地號等 7 筆土地，土地所有權人為羅○○，以 95 年 1 月 20 日起至 145 年 1 月 20 日止計 50 年，信託於倪○○，信託目的為出租、出售、經營管理、變更編定（如附信託契約書影本），而依信託法第 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

事項。是以於地籍圖重測時，其依前開土地法及地籍測量實施規則等規定辦理地籍調查之通知對象為土地所有權人，而依卷附資料顯示委託人既已將財產權移轉給受託人，則受託人即為土地所有權人，自應以受託人為地籍調查之通知，並辦理指界作業。

三、前開見解前經函准法務部 96 年 8 月 9 日法律決字第 0960023640 號函同意。

**86.關於自益信託之委託人未依信託契約約定，並經第三人及受託人同意，即片面終止信託契約，單獨申請塗銷信託登記疑義之釋示。(內政部民國 96 年 7 月 10 日內授中辦地字第 0960047989 號函)**

主旨：有關自益信託之委託人未依信託契約約定，並經第三人及受託人同意，即片面終止信託契約，單獨申請塗銷信託登記疑義乙案，請查照。

說明：

- 一、依據行政院金融監督管理委員會 96 年 6 月 29 日金管銀(四)字第 09600222781 號函辦理。
- 二、本案經函准法務部 96 年 5 月 18 日法律決字第 0960018145 號函略以：「…按契約約定內容除違反法律強制或禁止規定，或有背於公共秩序善良風俗而無效外(民法第 71 條及第 72 條規定參照)，基於契約自由原則，當事人自得為特別之約定。本件自益信託之委託人如未依信託契約之特別約定，即予單方片面終止契約者，自不生終止契約之效力。」從而，倘信託契約另行約定，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，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。

參考資料：

發文單位：行政院金融監督管理委員會

發文字號：金管銀(四)字第 09600222780 號

發文日期：民國 96 年 06 月 29 日

主旨：所詢有關不動產信託，如信託契約約定非經第三人及受託人同意，不得終止契約時，委託人片面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，是否妥適疑義乙案，檢送法務部 96 年 5 月 18 日法律字第 0960018145 號函函釋如附件，請查照轉知所屬會員機構。

說明：

- 一、依據法務部 96 年 5 月 18 日法律字第 0960018145 號函及本會銀行局案陳貴會 96 年 3 月 1 日中託業字第 0960000125 號函辦理。
- 二、依旨揭函釋，本件自益信託之委託人如未依信託契約之特別約定，即予單方片面終止契約者，自不生終止契約之效力。

正本：中華民國信託業商業同業公會

副本：本會銀行局

附 件：法務部函

中華民國 96 年 5 月 18 日

法律字第 0960018145 號

主 旨：有關自益信託之委託人未依信託契約約定，經第三人及受託人同意，即片面終止信託契約逕自申請塗銷信託登記，是否符合本部 95 年 11 月 24 日法律字第 0950042379 號函意旨疑義乙案，本部意見如說明二、三。請查照參考。

說 明：

一、復 貴會 96 年 5 月 7 日金管銀（四）字第 09600086290 號函。

二、查旨揭所提本部 95 年 11 月 24 日函，係據內政部 95 年 11 月 1 日內授中辦地字第 0950053233 號函詢以有關信益信託之委託人得否檢附終止信託關係之存證信函單獨申請塗銷信託登記案，本部乃函復略以：「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，信託利益全部由委託人享有之信託契約，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。至本件個案申請人申請塗銷登記，應附何種證明文件，登記機關是否受理，宜請貴部（內政部）參酌上開說明，本於職權就具體事實依法審認之」。上開內政部所詢及本部函釋內容並未涉及信託個案中當事人有無為特別約定之情形。合先敘明。

三、至於 貴會所提信託契約另行約定，非經第三人及受託人同意，不得終止契約乙節，按契約約定內容除違反法律強制或禁止規定，或有背於公共秩序善良風俗而無效外（民法第 71 條及第 72 條規定參照），基於契約自由原則，當事人自得為特別之約定。本件自益信託之委託人如未依信託契約之特別約定，即予單方片面終止契約者，自不生終止契約之效力。

**87.公寓大廈區分所有權人將其部分所有權以信託方式登記於受託人，「委託人」與「受託人」如同時出席區分所有權人會議，其區分所有權，應於合計後，依條例第 27 條第 2 項之規定（委託人合計規定）計算其表決權。（內政部民國 96 年 6 月 28 日內授營建管字第 0960804210 號函）**

要 旨：公寓大廈區分所有權人將其部分所有權以信託方式登記於受託人，其表決權應如何行使。

全文內容：按「區分所有權人會議之出席人數與表決權之計算，於任一區分所有權人之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或任一區分所有權人所有之專有部分之個數超過全部專有部分個數總合之五分之一以上者，其超過部分不予計算。」、「區分所有權人因故無法出席區分所有權人會議時，得以書面

委託他人代理出席。但受託人於受託之區分所有權占全部區分所有權五分之一以上者，或以單一區分所有權計算之人數超過區分所有權人數五分之一者，其超過部分不予計算。」為公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第 27 條第 2 項及第 3 項所明定。另按「二、．．．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項。三、．．．信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議中，自應與一般所有權人相同，有其表決權，其表決權行使及計算，依條例第 27 條規定辦理。」為本部 94 年 11 月 10 日台內營字第 0940086979 號函所明釋。故區分所有權人將其部分所有權以信託方式登記於受託人，並具有區分所有權人會議之表決權，惟其表決權之行使，仍受信託本旨之限制，屬於委託人（即原區分所有權人）權利行使之延伸，故「委託人」與「受託人」如同時出席區分所有權人會議，其區分所有權，應於合計後，依條例第 27 條第 2 項之規定計算其表決權。

**88.信託土地參與自辦市地重劃時，有關人數計算，應以登記機關信託專簿所載各契約之委託人數為依據。（內政部民國 96 年 5 月 22 日內授中辦地字第 0960045609 號函）**

主旨：為信託土地參與自辦市地重劃時，有關籌備會發起、擔任理事、監事及會員大會召開之人數計算乙案，請依說明辦理。

說明：

- 一、依據法務部 96 年 5 月 7 日法律決字第 0960008704 號函辦理。
- 二、查本部 96 年 2 月 16 日內授中辦地字第 09607248541 號函送「續商獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法第 11 條、第 25 條第 2 項但書規定執行疑義」會議紀錄結論略以：「(二) 信託土地參與自辦市地重劃時，有關籌備會發起、擔任理事、監事及會員大會召開之人數計算，有無參酌本部 95 年 6 月 15 日內授中辦地字第 0950047209 號函釋之必要，採取和計算是否同意參加重劃之人數相同處理方式，事涉信託法之相關規定，請本部地政司徵詢法務部意見後，另案辦理」，合先敘明。
- 三、經函准法務部上開函復略以：「蓋就信託土地而言，於一人同時受多數土地所有權人委託時，如以形式所有權人（即受託人）為計算基準，將可能使本得依法辦理市地重劃及成立籌備會之案件，無法辦理市地重劃及成立籌備會，且如數信託人意思或信託目的不一致時，受託人基於信託財產之個別獨立性，應得於成立籌備會、組成理事會、監事會等事項，依個別信託目的分別行使其受託權限，簡言之，以實質所有權人計算人數，由受託人個別處理信託事務；又貴部 95 年 6 月 15 日內授中辦地字第 0950047209 號函亦認為信託土地參與市地重劃時，計算是否同意參加重劃之人數，應以登記機關信託專簿所載各契約之委託人數為依據，上開函釋雖係針對市地重劃實施辦法之規定而作成，惟進入重劃實際執行階段，其籌備會發起、擔任理事、監事及會員大會召開之人數，亦屬平均地權條例授權訂定之獎勵土地所有權人辦理市地重劃辦法所規定，除有特別考量外，兩者似不宜為不同之計算基準，俾免

法律割裂適用之虞。」，本部同意上開法務部見解。

四、本案信託土地參與自辦市地重劃時，有關籌備會發起、擔任理事、監事及會員大會召開之人數計算，應以登記機關信託專簿所載各契約之委託人數為依據。

**89.函釋有關不動產信託，如信託契約約定非經第三人及受託人同意，不得終止契約時，委託人片面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，是否妥適疑義。(法務部民國 96 年 5 月 18 日法律字第 0960018145 號函)**

主旨：有關自益信託之委託人未依信託契約約定，經第三人及受託人同意，即片面終止信託契約逕自申請塗銷信託登記，是否符合本部 95 年 11 月 24 日法律字第 0950042379 號函意旨疑義乙案，本部意見如說明二、三，請查照參考。

說明：

一、復 貴會 96 年 5 月 7 日金管銀(四)字第 09600086290 號函。

二、查旨揭所提本部 95 年 11 月 24 日函，係據內政部 95 年 11 月 1 日內授中辦地字第 0950053233 號函詢以有關自益信託之委託人得否檢附終止信託關係之存證信函單獨申請塗銷信託登記案，本部乃函復略以：「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，信託利益全部由委託人享有之信託契約，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。至本件個案申請人申請塗銷登記，應附何種證明文件，登記機關是否受理，宜請貴部(內政部)參酌上開說明，本於職權就具體事實依法審認之」。上開內政部所詢及本部函釋內容並未涉及信託個案中當事人有無為特別約定之情形。合先敘明。

三、至於 貴會所提信託契約另行約定，非經第三人及受託人同意，不得終止契約乙節，按契約約定內容除違反法律強制或禁止規定，或有背於公共秩序善良風俗而無效外(民法第 71 條及第 72 條規定參照)，基於契約自由原則，當事人自得為特別之約定。本件自益信託之委託人如未依信託契約之特別約定，即予單方片面終止契約者，自不生終止契約之效力。

**90.國民住宅辦理信託，其委託人應符合「居住滿 1 年」、「提前清償國民住宅貸款本息」之規定，並經該管國民住宅主管機關之同意後始得為之。(內政部民國 96 年 4 月 30 日營署宅字第 0960022168 號函)**

主旨：貸款人民自建國民住宅核貸戶申請將該自建國民住宅辦理信託之辦理方式。

全文內容：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。」，依國民住宅條例第 28 條規定：「申請貸款自建國民住宅居住滿 1 年者，得於清償國民住宅貸款本息後，將該住宅及基地出售、出典、贈與或交換。」，綜上，若貸款自建國民住宅者欲將該國民住宅及基地辦理信託登記，且其信託行為係以上開國民住宅條例第 28 條規定之出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者，則其委託人應符合「居住滿 1 年」、「提前清償國民住宅貸款本息」之規定，並經該管國民住宅主管機關之同意後始得為之；若其信託行為非以上開國民住宅條例第 28 條規定之出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者，則得逕依信託法規定辦理。

**91.土地及建物所有權部經國軍老舊眷村改建條例第 24 條為禁止處分註記，得否再准予辦理信託登記。(內政部民國 96 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0960043346 號函)**

要 旨：土地及建物所有權部經國軍老舊眷村改建條例第 24 條為禁止處分註記，得否再准予辦理信託登記。

全文內容：

- 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』。五、若倘屬『他益信託』或未於信託目的載明『管理、運用及於法定禁止處分屆滿後之信託財產處分』者，該信託行為不僅有違眷改條例之立法宗旨，亦有信託法第 5 條第 1 項所定『其目的違反強制或禁止規定者』之脫法行為而為無效，故依信託目的完成而處分該信託財產，原則上不同意辦理信託。…」為國防部上開號函所明釋，合先敘明。
- 二、經查，本案係屬自益信託，惟其信託目的未載明「管理、運用及於法定禁止處分屆滿後之信託財產處分」，應請當事人依國防部上開號函釋意見補正後始得受理登記。

**92.自益信託之委託人死亡，其所遺信託不動產得免依土地法第 73 條之 1 規定予以列冊管理。(內政部民國 96 年 2 月 27 日台內地字第 0960023008 號函)**

主 旨：自益信託之委託人死亡，其所遺信託不動產得免依土地法第 73 條之 1 規定予以列冊管理，請 查照。

說 明：

- 一、依據臺北市政府地政處 96 年 1 月 30 日北市地一字第 09630205300 號函辦理。
- 二、按「土地或建築改良物，自繼承開始之日起逾一年未辦理繼承登記者，經該管直轄市或縣市地政機關查明後，應即公告繼承人於三個月內聲請登記；逾期仍未聲請者，得由地政機關予以列冊管理。」固為土地法第 73 條之 1 第 1 項前段所明定，惟其立法目的係促請繼承人儘速申辦繼承登記，俾利地籍管理。復按未辦繼承登記土地及建築改良物列冊管理作業要點第 9 點第 1 項第 4 款規定，已執行列冊管理之土地或

建物，依法辦竣所有權移轉登記者，登記機關於登記完畢後，應敘明事由並影送該土地或建物列冊管理單報請直轄市、縣（市）地政機關停止列冊管理。是以未辦繼承登記土地及建築改良物如已辦竣信託登記，揆諸上開意旨，自得免再依土地法第73條之1規定予以列冊管理。

**93. 自益信託之委託人得檢附終止信託關係之存證信函單獨申請塗銷信託登記。（內政部分民國95年12月7日內授中辦地字第0950054524號函）**

要旨：自益信託之委託人得檢附終止信託關係之存證信函單獨申請塗銷信託登記。  
全文內容：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，信託利益全部由委託人享有之信託契約，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。

**94. 委託人依「行政院及所屬機關政務人員財產強制信託實施要點」規定，申辦耕地信託登記應受農業發展條例第33條規定之限制。（內政部分95年10月14日內授中辦地字第0950052080號函）**

要旨：委託人依行政院及所屬機關政務人員財產強制信託實施要點規定，申辦耕地信託登記應受農業發展條例第33條之限制。  
全文內容：案經函准法務部95年9月25日法政字第0950028232號函略以：「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，信託法第1條定有明文，故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。上開實施要點第2點第1款及第3點規定，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。」本部同意上開法務部意見，請依上開函釋辦理。

**95.以信託方式實施都市更新事業，其同意人數比例之計算，以登記信託專簿所載之委託人數為依據。(內政部民國 95 年 10 月 3 日台內營字第 0950156060 號)**

**要旨：**以信託方式實施都市更新事業，其同意人數比例之計算，以登記信託專簿所載之委託人數為依據。

**全文內容：**旨揭以信託方式實施都市更新事業，其同意人數比例之計算，因涉及信託法相關規定，本部前依建華商業銀行股份有限公司 95 年 8 月 22 日 (95) 建華銀信字第 0094 號函請法務部提供意見，准上開法務部函釋意見略以：「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。』第 24 條第 1 項前段規定：『受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。…』，準此，信託財產雖在法律上已移轉為受託人所有，但仍受信託目的之拘束，並為實現信託目的而獨立存在。易言之，信託關係成立後，信託財產名義雖屬受託人所有，實質上並不認屬受託人自有財產，受託人應依信託本旨，包括信託契約之內容及委託人意欲實現之信託目的，管理或處分信託財產。有關依都市更新條例第 13 條規定，以信託方式實施之都市更新事業，依都市更新條例第 10 條及第 22 條規定，實施者於擬定或變更都市更新事業概要及都市更新事業計畫時，其同意人數比例之計算，宜依土地登記規則第 130 條第 1 項規定之信託專簿所記載之委託人數為計算依據，始符合信託契約之本旨。」

**96.原起造人與承造人於起造人變更後，方簽訂工程承攬合約書及進行公證，而建築物之承造人仍未變更者，變更後之起造人係承受該承攬關係。(臺北市府地政民國 95 年 10 月 2 日處北市地一字第 09532582500 號函)**

**要旨：**原起造人與承造人於起造人變更後，方簽訂工程承攬合約書及進行公證，而建築物之承造人仍未變更者，變更後之起造人係承受該承攬關係，故承造人申請預為抵押權登記行為尚無土地登記規則第 144 條之適用，若利害關係人對該預為抵押權登記之法律關係有所爭執，應訴請法院判決塗銷登記。

**說明：**

- 一、依內政部 95 年 9 月 25 日內授中辦地字第 0950051659 號函辦理，兼復貴所 95 年 8 月 29 日北市大地一字第 09531029350 號函，並檢送內政部函影本 1 份。
- 二、案經本處 95 年 9 月 18 日北市地一字第 09532484700 號函(副本諒達)報奉內政部前揭號函核復略以：「按『依本規則登記之土地權利，有下列情形之一者，於第三人取得該土地權利之新登記前，登記機關得於報經直轄市或縣(市)地政機關查明

核准後塗銷之：一、登記證明文件經該主管機關認定係屬偽造。二、純屬登記機關之疏失而錯誤之登記。前項事實於塗銷登記前，應於土地登記簿其他登記事項欄註記。』為 90 年 9 月 14 日修正土地登記規則第 144 條所明定。上開條文修正意旨，乃違法之行政處分除係無效或瑕疵已補正者外，其餘均屬得撤銷，基於依法行政原則，並兼顧信賴保護原則，依行政程序法第 117 條及第 119 條規定，登記機關自得於第三人取得該土地權利之新登記前，依職權撤銷原准予登記之處分，爰配合修正部分文字，增列第 1 款、第 2 款規定。次查土地法第 43 條及土地登記規則第 7 條規定：『依本法所為之登記，有絕對效力』及『依本規則登記之土地權利，除本規則另有規定外，非經法院判決塗銷確定，登記機關不得為塗銷登記。』準此，本案是否適用土地登記規則第 144 條規定，案關事實審認，請參依上開規定查明自行核處。」在案。

- 三、依本案建物建造執照之變更起造人申報書所載，該起造人變更係由變更前、後之起造人（○昌開發建設股份有限公司《以下簡稱○昌公司》及○亞建築經理股份有限公司《以下簡稱○亞建經公司》）、監造人及承造人（日○營造廠股份有限公司《以下簡稱日○營造廠》）共同於 93 年 12 月 3 日提出申請，將起造人由原起造人○昌公司變更為○亞建經公司，且該申報書之承造人仍為日○營造廠，倘○亞建經公司未與他人簽訂承攬契約，並依建築法第 55 條規定向主管建築機關申報變更承造人，則該建物之承造人於申請登記當時仍為日○營造廠。
- 四、次查本案建造執照申請時之承造人即為日○營造廠，雖原起造人與承造人於起造人變更後，方簽訂工程承攬合約書及進行公證，然依原起造人、承造人陳述暨其所附文件及本案預為抵押權基地坐落本市○○區○○段○小段 465 地號等 11 筆土地所辦竣之信託登記（其中 8 筆土地委託人為○昌公司、3 筆土地委託人為台北市農會，受託人皆為國○世華商業銀行股份有限公司）案附不動產信託契約書所載，該起造人變更係基於信託關係，且該建造執照申報變更起造人後，承造人似未變更，難謂受託人（即變更後起造人）未承受該承攬關係。
- 五、又本案係承攬人日○營造廠依土地登記規則第 117 條規定，檢具經公證之承攬契約及建造執照等文件，單獨申請預為抵押權登記，該承攬契約既經臺灣臺北地方法院所屬民間公證人楊○國盧○輝聯合事務所公證，且其公證書亦經該事務所以 95 年 8 月 4 日民公國文字第 084 號函復於法並無不妥，其公證之承攬契約，於未依法撤銷或變更前，自仍為有效，且該建造執照之承造人確為預為抵押權人。
- 六、綜上所述，本案應無土地登記規則第 144 條之適用，利害關係人如對該預為抵押權登記之法律關係有所爭執，應訴請法院判決塗銷登記。
- 七、副本抄送本市各地政事務所（大安所除外）、臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、本處秘書室（請刊登地政法令月報）及第一科（以上均含附件）。

97.原所有權人於辦理抵押權設定登記後，將其不動產信託登記予該抵押權人，如屬自益信託者，得由受託人（即抵押權人）檢具委託人（即受益人）之同意書後，申辦抵押權內容變更登記。（臺北市政府地政處民國 95 年 9 月 12 日北市地一字第 09532422800

號函)

- 主旨：原所有權人於辦理抵押權設定登記後，將其不動產信託登記予該抵押權人，如屬自益信託者，參照民法第 106 條，得由受託人（即抵押權人）檢具委託人（即受益人）之同意書後，申辦抵押權內容變更登記。
- 說明：提案單位：臺北市大安地政事務所
- 案由：為抵押權人兼受託人國泰世華商業銀行股份有限公司（以下簡稱國泰世華銀行）檢具抵押權內容變更契約書，以 95 年大安字第 34093 號登記案辦理抵押權內容變更登記乙案，提請討論。
- 說明：本市大安區學府段一小段○地號土地原係余○○、邱○○共有，於 92 年辦理抵押權設定登記予國泰世華銀行，嗣於 93 年全部信託登記予該銀行，現以上開收件號辦理抵押權內容變更（權利範圍及權利價值減少），惟抵押權人及義務人均同為國泰世華銀行，該抵押權內容變更契約書應如何填寫，滋生疑義。又經洽本市其他各所，類此案件各所受理方式不一，為齊一審查標準，提請討論。
- 結論：按「…本件之受託人為信託業，其得經營之業務種類應經主管機關核定（參照信託業法第 18 條），並應受主管機關之管理與監督，其以債權人兼抵押權人身分，接受債務人財產權之移轉，擔任受託人，管理處分信託財產，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（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，宜請…本於權責依法審酌。」為法務部 91 年 8 月 27 日法律字第 0910030114 號函所釋，故原所有權人於辦理抵押權設定登記後，將其不動產信託登記予該抵押權人，如屬自益信託者，參照民法第 106 條，得由受託人（即抵押權人）檢具委託人（即受益人）之同意書後，申辦抵押權內容變更登記。

**98.有關「申請土地登記應附文件法令補充規定」第 28 點規定，土地權利信託登記事項之適用範圍。（內政部民國 95 年 8 月 21 日內授中辦地字第 0950050100 號函）**

要旨：有關「申請土地登記應附文件法令補充規定」第 28 條規定，土地權利信託登記事項之適用範圍。

全文內容：按依土地登記規則第 124 條規定，本規則所稱土地權利信託登記，泛指土地權利依信託法辦理信託而為變更之登記。其變更登記包含因契約或遺囑成立信託關係而移轉或為其他處分所為之信託登記、因信託行為取得之土地權利登記、塗銷信託登記、信託歸屬登記、受託人變更登記及信託內容變更登記等，爰此，金融機構依土地登記規則規定申辦上開登記事項時，如送經地政機關存查之委託書已列明委託辦理土地權利信託登記，地政機關得依存查文

件處理。

**99.信託土地參與市地重劃時，其計算是否同意參加重劃之人數，應以登記機關信託專簿所載各契約之委託人數為依據。(內政部民國 95 年 6 月 15 日內授中辦地字第 0950047209 號函)**

主旨：關於信託土地參與市地重劃時，其是否同意參加重劃人數，究以受託人，抑或  
或以登記機關信託專簿所載各契約之委託人數為依據乙案，請依說明五辦理。

說明：

一、依據法務部 95 年 6 月 5 日法律字第 0950019581 號函辦理。

二、查信託土地參與市地重劃時，其計算是否同意參加重劃之人數，前經本部 93 年 10 月 12 日內授中辦地字第 0930013852 號函示略以：「市地重劃實施辦法第 15 條規定：『依本條例辦理市地重劃計算重劃人數及面積時，以土地登記簿記載者為準』，其土地登記簿所載之人，應即為受託人；本案信託土地參與市地重劃時，其計算是否同意參加重劃之人數，應以受託人為對象。」在案，合先指明。

三、惟交通銀行總管理處信託部以 94 年 12 月 30 日交信發字第 9421000772 號函略以以受託人為對象，其人數計算結果將因信託移轉登記為受託人後，原佔有大多數之同意人數僅能以 1 人計算，造成以信託方式參與市地重劃時，反而嚴重影響同意並交付信託者權益之矛盾現象，故建議改以登記機關信託專簿所載各契約之委託人數為依據。案經本部彙整各直轄市政府及台灣省各縣（市）政府擬具之處理意見後函請法務部惠賜卓見。

四、茲函准法務部上開函復略以：「一、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，為受益人利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。』第 24 條第 1 項前段規定：『受託人應將信託財產與其自有財產及其他信託財產分別管理。…』，准此，信託財產雖在法律已移轉為受託人所有，但仍受信託目的之拘束，並為實現信託目的而獨立存在。本件有關信託土地參與市地重劃時，依上開說明，縱同一受託人同時受數委託人委託，受託人仍應依個別信託契約之信託本旨，決定各信託財產是否參加市地重劃，是以，本件於計算同意參加重劃之人數時，不宜忽略個別委託人之信託財產實質上之獨立性，而逕以受託人人數為計算基礎。二、次按市地重劃實施辦法第 15 條規定：『依本條例辦理市地重劃計算重劃人數及面積時，以土地登記簿記載者為準；…』，揆其規範意旨，應係因市地重劃影響土地所有權人權益重大，為明確認定重劃人數及面積，爰配合土地登記制度之公示與公信原則，規定以土地登記簿記載者為準。復依土地登記規則第 130 條第 1 項規定：『信託登記，除應於登記簿所有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及委託人身分資料，信託內容詳信託專簿。』辦理信託登記時，仍應於土地登記簿上記載委託人之身分資料，是以，如以委託人計算參加重劃之人數，並未違反上開市地重劃辦法規定之規範意旨，且符合信託本旨。」，本部同意上開法務部見解。

五、本案信託土地參與市地重劃時，其計算是否同意參加重劃之人數，應以登記機關信託專簿所載各契約之委託人數為依據。本部 93 年 10 月 12 日內授中辦地字第 0930013852 號函停止適用。

六、副本抄送交通銀行總管理處信託部（兼復貴信託部 94 年 12 月 30 日交信發字第 9421000772 號函）。

**100.國民住宅所有權人欲將國民住宅辦理信託，若其信託行為不以「出售、出典、贈與或交換等法律關係為之」則不受國民住宅條例第 19 條第 1 項「居住滿 1 年」或「取得使用執照滿 15 年」之限制。（內政部民國 95 年 1 月 19 日台內營字第 0950003968 號函）**

要 旨：關於國民住宅所有權人欲將國民住宅辦理信託登記，有無國民住宅條例第 19 條第 1 項應符合「居住滿 1 年」或「取得使用執照滿 15 年」之限制。

全文內容：

一、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。」復按本部 92 年 6 月 2 日台內營字第 0920086968 號令略以：「……國民住宅所有權人欲將該國民住宅辦理信託登記，得逕依信託法規定辦理；惟該國民住宅若為取得使用執照未滿 15 年者且其信託行為係以上開條文規定之出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者，則其委託人應符合「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。」綜上，國民住宅欲辦理信託登記，其是否應受國民住宅條例第 19 條「居住滿 1 年」或「取得使用執照滿 15 年」之限制，應視其信託行為是否以「出售、出典、贈與或交換等法律關係為之」而定。

二、本案國民住宅欲辦理信託登記，依附件信託契約書影本所載，其信託目的為：「受託人管理委託人之信託財產。」、信託內容(三)為：「信託財產不得處分或設定各項權利。」若其信託行為不以「出售、出典、贈與或交換等法律關係為之」則不受國民住宅條例第 19 條第 1 項之限制。

三、另依國民住宅條例第 21 條第 1 項第 5 款規定：「政府興建之國民住宅出售後，有左列情事之一者，國民住宅主管機關得收回該住宅及基地，並得移送法院裁定後強制執行：……五、變更為非居住使用或出租，經通知後逾 30 日未予回復或退租。……」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，併予敘明。

**101.獎勵投資興建之國民住宅辦理信託登記，如涉及國民住宅及其基地之出售、出典、贈與或交換等處分行為時，委託人應先清償國民住宅貸款始得為之。（內政部民國 95 年 1 月 2 日台內營字第 0940087971 號函）**

要 旨：獎勵投資興建之國民住宅，辦理信託登記疑義。

全文內容：獎勵投資興建之國民住宅，其所有權人(以下稱委託人)如欲將該國民住宅辦理信託登記，直轄市、縣(市)主管機關應就其信託之目的及契約內容審查，如涉及國民住宅及其基地之出售、出典、贈與或交換等處分行為時，委託人應先清償國民住宅貸款始得為之，並由直轄市、縣(市)主管機關出具符合移轉條件之證明，向地政機關辦理登記。

**102.都市更新因配合信託及申請融資而與信託、融資銀行協議後辦理抵押權重新設定，在不影響原權利登記先後順序之前提下，其轉登載之權利範圍自得依協議結果辦理。(內政部民國 94 年 11 月 17 日內授營都字第 0940010956 號函)**

要旨：關於都市更新權利變換計畫中原他項權利轉載於更新後所分配土地及建築物相關疑義。

全文內容：有關都市更新實施權利變換後實際分配之土地及建築物，觀諸都市更新條例第 3 條第 5 款、第 30 條第 1 項、第 31 條第 1 項及第 2 項規定，包括提供資金獲配、原土地及建築物價值扣除共同負擔後應分配、現金繳納及繳納差額價金獲配之面積；同條例第 40 條第 1 項規定：「權利變換範圍內土地及建築物經設定抵押權或典權，除自行協議消滅者外，由實施者列冊送請該管登記機關，於權利變換後分配土地及建築物時，按原登記先後，登載於原土地或建築物所有權人應分配之土地及建築物」。是以，來函所稱其轉登載之抵押權權利範圍擬依「受分配人應分配權利價值扣除共同負擔後之數額佔其實際分配土地及建築物價值之比例為限」，與上開規定並無不合。至因配合信託及申請融資而與信託、融資銀行協議後辦理抵押權重新設定，在不影響原權利登記先後順序之前提下，其轉登載之權利範圍自得依協議結果辦理。

**103.受託人於區分所有權人會議中，與一般所有權人相同，有其表決權。(內政部民國 94 年 11 月 10 日台內營字第 0940086979 號函)**

要旨：關於信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議有無表決權之疑義。

全文內容：

- 一、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。」「受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。」分別為信託法第 1 條、第 22 條所明定，信託係以當事人間之信託關係為基礎，受託人既係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項。
- 二、另按「區分所有：指數人區分一建築物而各有其專有部分，並就其共用部分按其應

有部分有所有權。」、「專有部分：指公寓大廈之一部分，具有使用上之獨立性，且為區分所有之標的者。」、「區分所有權人會議：指區分所有權人為共同事務及涉及權利義務之有關事項，召集全體區分所有權人所舉行之會議。」、「各專有部分之區分所有權人有一表決權。數人共有一專有部分者，該表決權應推由一人行使。」公寓大廈管理條例（以下簡稱條例）第3條第2款、第3款、第7款、及第27條第1項分別定有明文，是信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議中，自應與一般所有權人相同，有其表決權。至其表決權行使及計算，依條例第27條規定辦理。

#### 104.同一不動產標的之抵押權人得否再為信託登記之受託人。（內政部民國94年10月25日內授中辦地字第0940053723號）

要旨：同一不動產標的之抵押權人得否再為信託登記之受託人。

全文內容：

- 一、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。」、「信託財產為所有權以外之權利時，受託人雖取得該權利標的之財產權，其權利亦不因混同而消滅。」、「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。」、「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。」分為信託法第1條、第9條、第14條、第34條、第35條第1項所明定，另「按民法第762條規定：『同一物之所有權及其他物權，歸屬於同一人者，其他物權因混同而消滅。但其他物權之存續，於所有人或第三人有法律之利益者，不在此限。』又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。」前經法務部91年8月27日法律字第0910030114號函釋在案，合先說明。
- 二、本案土地所有權人藍○○因個人財產管理之需要，將已設定抵押予陳○○之不動產旋即以信託方式委託陳○○管理處分（出售）信託之土地及建物所有權，由陳○○以受託人身分管理該項不動產，參依上開規定，其權利不生混同問題，至陳○○兼具抵押權人之身分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，尚非登記機關審認範圍，是同意依所擬乙案「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。」意見辦理。

**105.都市更新事業實施者所應辦理事項經核已逾越信託業法及銀行法之業務範圍，爰受託銀行不適合擔任都市更新事業實施者。(內政部民國 94 年 10 月 12 日內授營都字第 0940086241 號函)**

主旨：關於都市更新事業之實施者，得否將其建築執照信託予金融機構，復請查照。  
說明：

- 一、復 貴公司 94 年 9 月 5 日昇陽 (94) 字第 136 號函。
- 二、查都市更新條例第 31 條第 1 項前段規定：「權利變換後之土地及建築物扣除前條規定折價抵付共同負擔後，其餘土地及建築物依各宗土地權利變換前之權利價值比例，分配與原土地所有權人。…」同條例第 34 條規定：「依權利變換計畫申請建築執照，得以實施者名義為之，並免檢附土地、建物及他項權利證明文件。」第 43 條規定：「經權利變換之土地及建築物，實施者應依據權利變換結果，列冊送由該管登記機關，逕為辦理權利變更或移轉登記，…」是以，都市更新案依權利變換方式辦理者，更新後之土地及建築物，應依據權利變換計畫之分配結果，列冊送請該管登記機關辦理建物所有權第一次登記及土地移轉變更登記，與建築執照之起造人名義並無必然關係。
- 三、至都市更新事業之實施者，應如何以信託方式向金融機構申貸建築融資，行政院金融監督管理委員會 93 年 12 月 15 日金管銀 (四) 字第 0938012036 號函 (如附件) 已有明釋，請參考。

正本：昇陽建設企業股份有限公司

副本：行政院金融監督管理委員會 (不含附件)、中華民國銀行商業同業公會全國聯合會、法務部、財政部、財團法人都市更新研究發展基金會、臺北市政府、高雄市政府、臺灣省 21 縣 (市) 政府、內政部法規委員會、內政部地政司、內政部中部辦公室 (營建業務)、本部營建署建築管理組、本部營建署都市計畫組 (以上均含附件)

附件：行政院金融監督管理委員會函  
中華民國 93 年 12 月 15 日  
金管銀 (四) 字第 0938012036 號

主旨：關於 貴部就財團法人都市更新研究發展基金會為進行「以信託方式辦理都市更新執行機制實質規劃方案」之研究規劃，就信託業法二項執行疑義一案，復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴部九十三年九月三日內授營都字第○九三○○一○五一八號函。
- 二、都市更新事業實施者所應辦理事項經核已逾越信託業法及銀行法之業務範圍，如擬定更新事業及權利變換計畫；代為拆遷地上物；申請建照執照、使用執照、建物測量；通知參與地主接管土地建物等工作，均已涉及都市更新專業人員、建設公司、建築師、代書等專業領域，爰受託銀行不適合擔任都市更新事業實施者。



三、土地所有權人將土地信託予受託銀行，受託銀行為籌措更新資金，如符合信託業法第二十六條但書規定，以開發為目的之土地信託經全體受益人同意，得以該信託財產借入款項。

**106.信託關係消滅時，信託財產之歸屬人不得為受託人之一疑義釋示。(內政部民國 94 年 10 月 6 日授中辦地字第 09400528950 號函)**

要 旨：關於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疑義

全文內容：

一、略

二、本案經轉據法務部 94 年 9 月 29 日法律字第 0940034383 號函復如附件，本部同意上開法務部意見。

三、鑑於信託為私法行為之一種，應尊重當事人的意思，故申辦土地權利信託登記，雖以公定信託契約書為登記原因證明文件，惟倘委託人與受託人間所約定之主要信託條款，因受限於公定信託契約書中「信託條款」欄之篇幅而無法盡載，尚需另附信託契約書(私契)方能貫徹信託本旨或達信託目的者，登記機關於受理登記時，自應依另附之信託契約書所約定之事項條款予以審查。

四、至本件受託人申辦信託財產所有權移轉登記時，依土地及建築物信託契約書之記載，信託不動產總金額為新台幣參佰伍拾肆萬肆仟元整，惟當事人卻持有贈與稅免稅證明書，是否符合稅法相關規定，請另洽稅捐稽徵機關。

附 件：法務部函

中華民國 94 年 9 月 29 日

法律字第 0940034383 號

主 旨：關於信託登記條款約定受益人為委託人，信託關係消滅時，信託財產之歸屬人得否為受託人之一疑義乙案，本部意見如說明二、三。請 查照參考。

說 明：

一、復 貴部 94 年 8 月 31 日內授中辦地字第 0940050906 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，則本件依委託人與受託人間訂立之信託契約書記載，信託關係存續中，信託財產之孳息受益人為初○德(即委託人)，而信託關係消滅時，信託財產之原本受益人為歸屬權利人初○燁(即受託人之一)，則上開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？仍須依是否違反本法第 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，如受託人兼為同一信託利益之受益人，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，故為貫徹本法第 1 條之立法目的，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（參照本部 91 年 11 月 26 日法律字第 0910042147 號函）。本件依信託契約所載受託人之一為歸屬權利人，而信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於歸屬權利人前，依前開規定以歸屬權利人（即受託人）視為受益人，惟依來函所附當事人信託契約書所載，受託人享有信託財產之孳息以外信託利益之權利（本金受益人），因此，受託人享有之信託利益幾乎等於信託財產，與本法第 34 條及第 1 條規定之意旨不符。又 貴部建議應依當事人信託契約之約定，以初○德及初○燁為共同受益人之意見，因受託人享有之信託利益幾乎等於信託財產，且本件依當事人信託契約書所載受益人有二（初○德為孳息受益人，初○燁為本金受益人），惟於土地及建築物信託契約書中，僅記載受益人為初○德，二者間之記載並不一致，有否遺漏或違誤？建議 貴部再予查明。再者，本件受託人申辦信託財產所有權移轉登記時，依土地及建築物信託契約書之記載，信託不動產總金額為新台幣參佰伍拾肆萬肆仟元整，惟當事人卻持有贈與稅免稅證明書，依稅法相關規定，本件在課稅上尚有疑義，建議另徵詢財政部表示意見。

**107.受託人於區分所有權人會議有無表決權疑義釋示。（內政部地政司民國 94 年 9 月 27 日地司（7）發字第 0940020291 號函）**

主旨：關於○○資產管理股份有限公司函詢信託關係之受託人已登記為所有權人，該受託人於區分所有權人會議有無表決權疑義乙案，復請卓參。

說明：

- 一、復貴署 94 年 9 月 6 日營署建管字第 0940047496 號函。
- 二、查「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。」、「受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。」分為信託法第 1 條、第 22 條所明定，信託係以當事人間之信託關係為基礎，受託人既係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項，故消極信託並非我國信託法所認定之信託，並經法務部 88 年 6 月 17 日法 88 律字第 021755 號函釋在案，本案請參依上開法務部函釋意旨辦理，倘尚有疑義，因事涉信託法之執行事宜，建請逕向該部洽詢，以資明確。

**108.銀行就其受託之土地信託財產申辦受託人名稱變更，適用金融機構合併法第 17 條**

規定。(內政部民國 94 年 9 月 22 日內授中辦地字第 0940052122 號函)

主旨：有關台北富○商業銀行股份有限公司就其受託之土地信託財產申辦受託人名稱變更，是否有金融機構合併法第 17 條規定之適用乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴府 94 年 7 月 8 日北市地一字第 09431799400 號函。
- 二、本案經函准行政院金融監督管理委員會 94 年 9 月 13 日金管銀(一)字第 0940020777 號函復略以：「查金融機構合併法第 17 條第一項規定『金融機構經主管機關許可合併者，其存續機構或新設機構於申請對消滅機構所有不動產、應登記之動產及各項擔保物權之變更登記時，得憑主管機關證明逕行辦理登記，免繳納登記規費……』乙節，係為擴大金融機構經濟規模、經濟範疇與提升經營效率提供誘因。本會前於 93 年 12 月 23 日以企管銀(六)字第 0930036641 號函核准台○銀行及富○商業銀行合併為「台北富○商業銀行股份有限公司」，係依據銀行法第 58 條及金融機構合併法第 5 條第 1 項之規定，是以，前開合併案中存續機構繼受消滅機構之權利義務，亦含該原消滅機構為受託人之信託財產在內，而得適用金融機構合併法第 17 條免繳納登記規費規定。」
- 三、本部同意上開行政院金融監督管理委員會意見，本案有金融機構合併法第 17 條規定之適用，請以「法人合併」為登記原因，免繳納登記費。

109.有關委託人於辦理信託登記後，會同受託人申請辦理信託內容變更及贈與所有權登記之相關事宜釋示。(臺北市府地政處民國 94 年 7 月 11 日北市地一字第 09431789100 號函)

要旨：有關委託人於辦理信託登記後，會同受託人申請辦理信託內容變更及贈與所有權登記之相關事宜

說明：

- 一、依內政部 94 年 7 月 5 日內授中辦地字第 0940048354 號函辦理，並復貴所 94 年 4 月 13 日北市古地一字第 09430550100 號函，並檢送上開內政部函影本 1 份。
- 二、案經本處 94 年 4 月 28 日北市地一字第 09431126600 號函報奉內政部前揭號函核復，略以：「二、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。三、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。」，請依上開核復事項辦理。
- 三、副本抄送臺北市各地政事務所(古亭所除外)、臺北市地政士公會、臺北市地政士志願服務協會、本處秘書室(請刊登地政法令月報)及第一科。

附 件：內政部函

中華民國 94 年 7 月 5 日

內授中辦地字第 0940048354 號

主 旨：有關已辦竣信託登記後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疑義乙案，復請查照。

說 明：

- 一、依據本部中部辦公室案陳貴處 94 年 4 月 28 日北市地一字第 09431126600 號函辦理。
- 二、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。
- 三、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。

附 件：法務部函

中華民國 94 年 6 月 27 日

法律字第 0940018877 號

主 旨：關於已辦竣信託登記後委託人會同受託人申請辦理信託內容變更（受益人變更）及贈與所有權登記乙案，本部意見如說明二、三。請 查照參考。

說 明：

- 一、復 貴部 94 年 5 月 10 日內授中辦地字第 0940045518 號函。
- 二、依信託法第 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，自得變更受益人並處分受益人之權利，故本件信託契約登記後委託人會同受託人申辦受益人變更登記，應屬合法。
- 三、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。」準此，信託關係之成立，除須有委託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，單純之拋棄或捐贈而未能取得任何對價，殊難解為係為受益人之利益管理或處分信託財產（參照本部 92 年 8 月 20 日法律字第 0920031754 號函釋）。惟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。至於本件信託行為有否使受託人假信託之方式而遂行其他脫法之目的（本件依來函資料所示，已開徵贈與稅）？仍請 貴部本於職權就個案事實依法加以審酌。

**110.辦竣信託登記，當事人間信託契約內容有變更，委託人會同受託人申辦「註記」登記事宜。(內政部民國 94 年 3 月 24 日內授中辦地字第 0940043264 號函)**

主旨：已辦竣信託登記，當事人間信託契約內容有變更，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信託契約書相同者，得免檢附委託人印鑑證明，復請查照。

說明：復貴處 94 年 3 月 16 日北市地一字第 094030592100 號函。

**111.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。(內政部民國 94 年 2 月 21 日內授中辦地字第 0940041817 號函)**

主旨：有關張○先生檢附信託契約書證明由渠出資以其女張○靈名義向他人購買不動產，復由張○靈檢附委託人（暨受益人）張○之同意書，將部分土地持分贈與張○仁及張○美等 2 人乙案，復請查照。

說明：

一、復 貴處 94 年 2 月 4 日北市地一字第 09430459000 號函。

二、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：… 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。」、「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。」、「受託人依信託法第 9 條第 2 項取得之土地權利，應由受託人會同登記名義人提出第 34 條所列文件向登記機關申請移轉登記。前項申請登記，應於申請書適當欄內敘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、第 131 條規定辦理。」、「信託登記、除應於登記簿所有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及委託人身分資料，信託內容詳信託專簿。前項其他登記事項欄記載事項，於地籍資料電腦處理作業地區，辦理受託人變更登記及信託取得登記，登記機關應予轉載。」分別為信託法第 1 條、第 5 條第 4 款、第 9 條第 2 項及土地登記規則第 127 條、第 130 條所明定，合先說明。

三、本案委託人張○與受託人張○靈既訂有取得貴市文山區木柵段 1 小段 807 號土地持分 8747/10000 信託契約書，並明載其取得方式、信託目的，財產管理及處分方法等等，與信託法立法目的尚無不合，登記機關自應依照土地登記規則第 127 條規定辦理，另查本件信託委託人張○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)又「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，…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。

## 112.信託關係既消滅或終止後，受託人辦理祭祀公業返還不動產所有權辦理釋疑。(臺北市府地政處民國 93 年 11 月 15 日北市地一字第 09333326900 號函)

要旨：有關祭祀公業訴請辦理土地所有權移轉登記並經判決確定，為祭祀公業新取得不動產所有權並辦理移轉登記之事宜。

說明：

- 一、依內政部九十三年十一月十日內授中辦地字第○九三○○一五六一四號函辦理，兼復貴所九十三年九月三日北市建地一字第○九三三一二三四○○號函。
- 二、本案經報奉內政部以前開號函核復略以：「…。二、本案經轉准法務部九十三年十一月三日法律決字第 0930039556 號函復略以：『按本件祭祀公業陳○記訴請以臺北市○○區○○段一小段九二之三、九二之九地號土地申辦所有權移轉登記乙節，既經臺灣臺北地方法院士林分院於八十四年一月十八日核發民事判決確定證明書在案，而判決主文意旨係命被告將所有權移轉登記予祭祀公業陳○記，其理由略為：當事人間之信託關係既已消滅或終止，受託人（被告）自負有返還信託物之義務，原告依此得行使信託物返還請求權而請求所有權移轉登記。準此，本件應依法院確定判決內容辦理土地所有權移轉登記。至於上開土地登記是否屬祭祀公業土地清理要點第二十三點後段所稱【祭祀公業新取得不動產所有權】之情形，是否應登記為派下員全體公同共有？抑或以該祭祀公業名義辦理所有權移轉登記？惟以上二者登記方式，僅係登記程序及檢具文件資料不同而已，對於祭祀公業派下員全體之權益並無實質上之區別，故依本部九十一年七月二十五日法律字第○九一○○二三四六七號函示，上開疑義，仍應就原立法目的加以釐清。』。三、查臺灣關於祭祀公業之制度，於民法施行後，不再認其為法人（最高法院三十九年台上字第三六四號判例參照），祭祀公業所有土地，於民法施行後，視為派下員全體公同共有。復依民法規定『法人或自然人』始得為登記之權利主體，故本部訂頒祭祀公業土地清理要點第二十三點規定：『新設立之祭祀公業，應以財團法人為之。祭祀公業新取得不動產所有權或他項權利時，除已成立財團法人者，應登記為派下員全體公同共有。』，是本案請依上開規定辦理。」，請依內政部上開函示辦理。
- 三、副本抄送陳○南君（臺北市 000○○區○○○路三段九巷二號）、臺北市議會、徐議員○勇、本處府會聯絡人、本市各地政事務所（建成所除外）、本處秘書室（二份，一份請刊登法令月報，一份送研考，列管號碼 052）（均含附件）

附件：內政部函

中華民國 93 年 11 月 10 日

內授中辦地字第 0930015614 號

主旨：有關祭祀公業陳○記申請判決取得貴市○○區○○段一小段九二之三、九二之九地號土地所有權移轉登記乙案，復請查照。

說明：

- 一、復貴處九十三年十一月二日北市地一字第 09333241300 函。
- 二、本案經轉准法務部九十三年十一月三日法律決字第 0930039556 號函復略以：「按本件祭祀公業陳○記訴請以臺北市○○區○○段一小段九二之三、九二之九地號土地申辦所有權移轉登記乙節，既經臺灣臺北地方法院士林分院於八十四年一月十八日核發民事判決確定證明書在案，而判決主文意旨係命被告將所有權移轉登記予祭祀公業陳○記，其理由略為：當事人間之信託關係既已消滅或終止，受託人（被告）自負有返還信託物之義務，原告依此得行使信託物返還請求權而請求所有權移轉登記。準此，本件應依法院確定判決內容辦理土地所有權移轉登記。至於上開土地登記是否屬祭祀公業土地清理要點第二十三點後段所稱『祭祀公業新取得不動產所有權』之情形，是否應登記為派下員全體共同共有？抑或以該祭祀公業名義辦理所有權移轉登記？惟以上二者登記方式，僅係登記程序及檢具文件資料之不同而已，對於祭祀公業派下員全體之權益並無實質上之區別，故依本部九十一年七月二十五日法律字第○九一○○二三四六七號函示，上開疑義，仍應就原立法目的加以釐清。」
- 三、查臺灣關於祭祀公業之制度，於民法施行後，不再認其為法人（最高法院三十九年台上字第三六四號判例參照），祭祀公業所有土地，於民法施行後，視為派下員全體共同共有。復依民法規定「法人或自然人」始得為登記之權利主體，故本部訂頒祭祀公業土地清理要點第二十三點規定：「新設立之祭祀公業，應以財團法人為之。祭祀公業新取得不動產所有權或他項權利時，除已成立財團法人者外，應登記為派下員全體共同共有。」是本案請依上開規定辦理。

**113.受託人因信託行為而取得之財產申辦登記時，登記機關應以受託人與移轉財產者所檢附原因證明文件之實際原因登載。（臺北市政府地政處民國 93 年 10 月 8 日北市地一字第 09332997800 號函）**

要旨：受託人因信託行為而取得之財產申辦登記時，登記機關應以受託人與移轉財產者所檢附原因證明文件之實際原因登載。

說明：

- 一、依本處九十三年九月二十一日北市地一字第○九三三二七八四四○○號函續辦。
- 二、按受託人依信託法第九條第二項取得土地權利之原因，不限於買賣，尚可能有拍賣、建物所有權第一次登記、抵押權設定…等，因此受託人因信託行為而取得之財產申辦登記時，登記機關應依土地登記規則第一百二十七條第一項規定，以受託人與移轉財產者（登記名義人）所檢附原因證明文件之實際原因登載，而非以「信託取得」

為登記原因，惟仍應確實依上開規則條文第二項辦理。

114.信託當事人之一在申請辦理建物所有權第一次登記公告期間提出異議，主管機關應視該當事人是否為土地法第 59 條第 1 項所規定「土地權利關係人」及其他要件而決定是否受理。(臺北市政府地政處民國 93 年 9 月 23 日北市地一字第 09332803800 號函)

要旨：信託當事人之一在申請辦理建物所有權第一次登記公告期間提出異議，主管機關應視該當事人是否為土地法第 59 條第 1 項所規定「土地權利關係人」及其他要件而決定是否受理。

說明：

- 一、依內政部九十三年九月十五日內授中辦地字第○九三○○一三二一五號函辦理，兼復貴所九十三年六月十八日北市古地一字第○九三三○七四○○一○號函。
- 二、本案經報奉內政部以前開號函核復略以：「二、本案經函准法務部九十三年八月二十六日法律決字第○九三○○三三八七九號函復略以：『二、按【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。】信託法第六十三條第一項定有明文，其立法意旨在於信託利益既然全歸委託人享有，則縱使委託人或其繼承人終止信託關係，因係自益信託，並無害於他人之利益，故宜承認委託人或其繼承人有終止權（參照賴源河、王志誠著，現代信託法論，三版二刷，頁一五五）。上開委託人或其繼承人之信託終止權，委託人不得預先拋棄，但由於非為強制規定，故當事人得以契約限制之，亦即信託契約對於委託人之片面終止權設有限制者，其限制如為貫徹信託本旨或為達信託目的所必要，而又未違背公共秩序或善良風俗者，委託人、委託人之繼承人或受託人均應受其拘束（參照臺灣金融研訓所發行，信託法制，七十四頁）。又本件委託人間如存有合夥關係者，因合夥契約對於合夥人間權利義務關係之約定，僅屬其內部關係，因合夥財產之信託而另成立信託關係，則屬合夥對該信託關係受託人之外部關係，有關其信託財產之返還等權利義務，仍應適用該信託關係契約（參照最高法院八十六年度臺上字第三四五四號判決）。至本件 貴部應否受理信託當事人之一依土地法第五十九條第一項規定所提出之異議？自應視該當事人是否符合該條所定【土地權利關係人】之範圍及其他要件而定，宜由 貴部本於職權依法審認之。三、檢附行政院八十一年度判字第七五號、七十五年度判字第一二八二號、七十四年度判字第一二○九號及七十三年度判字第一五六七號等裁判影本各乙份供參。』三、本部同意上開法務部意見，按『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。』為信託法第九條第二項所明定，本案異議人明○建設股份有限公司，是否屬土地法第五十九條第一項規定之『土地權利關係人』，係屬事實認定問題，請本於職權自行審認之。」，請依上開內政部函核示辦理。
- 三、副本抄送東○建築經理股份有限公司、和○聯合實業股份有限公司（兼復貴公司九十三年七月二十六日陳情書）、明○建設股份有限公司（兼復古亭地政事務所九十三



年七月二十三日北市古地一字第○九三三○八九四○○○號函送貴公司九十三年七月未具日期異議補充說明書(四))、臺北市各地政事務所(古亭所除外)、臺北市地政士公會、本處秘書室(請刊登法令月報)。

附件

發文單位：內政部民國 93 年 9 月 15 日內授中辦地字第 0930013215 號函

主 旨：有關東○建築經理股份有限公司申辦貴市○○街一四七巷八號等二十五戶建物所有權第一次登記，於公告期間，明○建設股份有限公司提出異議應否受理其異議乙案，復請查照。

說 明：

一、復貴處九十三年七月二十八日北市地一字第 09332234700 號函。

二、本案經函准法務部九十三年八月二十六日法律決字第 0930033879 號函復略以：「二、按『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。』信託法第六十三條第一項定有明文，其立法意旨在於信託利益既然全歸委託人享有，則縱使委託人或其繼承人終止信託關係，因係自益信託，並無害於他人之利益，故宜承認委託人或其繼承人人有終止權(參照賴源河、王志誠著，現代信託法論，三版二刷，頁一五五)。上開委託人或其繼承人之信託終止權，委託人不得預先拋棄，但由於非為強制規定，故當事人得以契約限制之，亦即信託契約對於委託人之片面終止權設有限制者，其限制如為貫徹信託本旨或為達信託目的所必要，而又未違背公共秩序或善良風俗者，委託人、委託人之繼承人或受託人均應受其拘束(參照台灣金融研訓所發行，信託法制，七十四頁)。又本件委託人間如存有合夥關係者，因合夥契約對於合夥人間權利義務關係之約定，僅屬其內部關係，因合夥財產之信託而另成立信託關係，則屬合夥對該信託關係受託人之外部關係，有關其信託財產之返還等權利義務，仍應適用該信託關係契約(參照最高法院八十六年度臺上字第三四五四號判決)。至於本件 貴部應否受理信託當事人之一依土地法第五十九條第一項規定所提出之異議？自應視該當事人是否符合該條所定『土地權利關係人』之範圍及其他要件而定，宜由 貴部本於職權依法審認之。三、檢 附行政院八十一年度判字第七五號、七十五年度判字第一二八二號、七十四年度判字第一二〇九號及七十三年度判字第一五六七號等裁判影本各乙份供參。」三、本部同意上開法務部意見，按「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。」為信託法第九條第二項所明定，本案異議人明○建設股份有限公司，是否屬土地法第五十九條第一項規定之「土地權利關係人」，係屬事實認定問題，請本於職權自行審認之。

**115.塗銷信託案件之登記費計課標準會議紀錄。(臺北市府地政處民國 93 年 7 月 30 日北市地一字第 09332191100 號函)**

要 旨：臺北市府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會九十三年第十四次

會議，於九十三年七月二十三日召開，檢送會議紀錄。

說明：依本市松山地政事務所九十三年七月二十日北市松地一字第○九三三○九五七五○○號函、九十三年七月二十一日北市松地二字第○九三三○四四○二A○號函及本市大安地政事務所九十三年七月二十一日北市大地一字第○九三三○七八七四○○號函辦理。

附件：

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會九十三年第十四次會議

壹、時間：九十三年七月二十三日（星期五）下午二時

貳、地點：市政大樓四樓北區四○二會議室

參、主席：曾專門委員○木 記錄：吳○芳、陳○熙

肆、出席單位及人員：(略)

伍、列席人員：(略)

陸、討論事項及結論：

(前略)

提案三：提案單位：臺北市松山地政事務所

案由：有關楊○○君代理自益信託委託人○○建設股份有限公司、受託人○○建築經理股份有限公司連件辦理塗銷信託及信託登記，涉及塗銷信託案件之登記費計課標準疑義乙案，提請討論。

說明：

一、依據：依本所九十三年七月五日收件松信字第四八七號案辦理。

二、案情說明：

查委託人○○建設股份有限公司會同受託人○○建築經理股份有限公司前以本所九十年松信字第十五號案，辦理本市信義區信義段○○小段○○之一、○○之二、○○之五地號等三筆土地權利範圍各二之一之自益信託登記（九十二年因合併分割為信義段○○小段○○之一，○○之五地號土地權利範圍全部），該案申請人未於土地登記申請書填寫信託權利價值，故依信託契約書第（16）欄記載之信託不動產總金額新臺幣壹拾億壹仟肆佰肆拾玖萬伍百元整，計課登記費新臺幣壹佰零壹萬肆仟肆佰玖拾元整在案。現申請人以本所九十三年七月五日收件松信字第四八七號案，辦理塗銷信託登記，該案申請書備註欄填載之權利價值為新臺幣一千萬元整，再會同受託人台灣土地銀行股份有限公司連件以松信字第四八八號案就相同標的辦理信託登記，申請書備註欄所填載之權利價值則為新台幣參億肆佰壹拾肆萬陸仟元整。申請人於歷次申請案件所填寫之信託權利價值不一，致生規費計算標準執行疑義。案經申請人檢具理由書表示略以：「貴所審查認為本案申請人自行填寫不動產權利價值應等同於本案標的原申辦信託登記時所填寫之金額，以維原信託內容之完整（即新臺幣壹拾億壹仟肆佰肆拾玖萬伍百元），據要求申請人更改金額與原登記時相同，並補繳差額規費。本公司以為本案援依土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第三點規定，由申請人自行於申請書填寫信託契約權利價值，今貴所審查針對該項規定與申請人有相異之見解，因此本人為利貴所案件審

查之便，同意貴所所提補正事項，將本案信託權利改為新臺幣壹拾億壹仟肆佰肆拾玖萬伍百元整並補繳差額規費，惟貴所援以本案提報地政處研討該項規定執行疑義，如同意申請人所提，則本人得依該項結論，……申請無息退還溢繳之差額規費。」，現該登記已由本所據此完成登記。

### 三、法令及疑義分析：

(一) 信託法第二條：「信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之。」土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第三點第七款：「(七) 信託移轉登記，以當事人自行於申請書填寫之信託契約或信託遺囑權利價值為準。」內政部九十年二月六日台內中地字第九〇八〇二五一號函：「…信託登記與一般移轉登記之本質不同，非真正財產之移轉，其權利價值不宜以不動產所有權之權利價值論斷，而宜以信託契約或信託遺囑所載之權利價值論斷，基於尊重私權契約原則，由申請人依土地登記規則第一百四十條規定於申請書依信託契約或信託遺囑之權利價值自行填寫，按千分之一課徵登記費。……」內政部九十一年七月二十五日台內中地字第九一〇〇一〇九九三號函：「..。另塗銷信託登記，係因信託關係消滅，信託財產回復至委託人所有，仍屬土地權利變更範疇，應依土地法七十六條規定繳納登記規費。」

(二) 本案申請人主張之信託權利價值前後不一，經向本市各地政事務所詢問結果，見解不一，有認為塗銷信託登記案件之權利價值不宜與原第一次信託登記案件之數額有所不同，故仍應課徵登記費新台幣壹佰零壹萬肆仟肆佰玖拾元整；亦有認為，依信託法第二條及前揭內政部九十年二月六日台內中地字第九〇八〇二五一號函規定之意旨，信託（塗銷信託）登記規費之收取，因其非真正財產之移轉，應尊重當事人之約定，故依當事人約定填寫之權利價值新台幣壹仟萬元，計徵登記費新台幣壹萬元已足。

(三) 另塗銷信託登記，倘係由權利人依土地登記規則第一百二十八條第二項規定單方申請登記，該塗銷信託案件並無會同原受託人約定書立權利價值，該類案件，可否逕依單方申請人填寫之權利價值，計算登記費？亦提請一併討論。

### 四、擬處理意見：

依信託法第二條、土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第三點第七款之規定，信託關係應以當事人間之契約為主，且信託物於信託登記後，仍有增損價值之可能，故可依當事人約定之權利價值或單方申請人自行填寫之權利價值計課塗銷信託之登記費。至本案倘得依本所擬辦意見處理，溢收之登記費新台幣壹佰萬肆仟肆佰玖拾元整，另由本所退還申請人。

### 決 議：

一、查依原信託登記之信託契約書第(16)欄所載之信託不動產總金額新台幣壹拾億壹仟肆佰肆拾玖萬伍百元整，雖其未依土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第三點第七款所定，將信託契約書所載不動產之權利價值自行填載於土地登記申請書內，松山地政事務所即據該信託契約書第(16)欄所載之權利價值計收登記規費，當事人

並無異見且已繳納完竣，現因信託關係消滅，原委託人及原受託人申請塗銷信託登記回復為原委託人所有，而於土地登記申請書註欄內僅填載權利價值為新台幣壹仟萬元整，同時再連件申請信託移轉登記予另一受託人臺灣土地銀行股份有限公司，其信託契約書第(16)欄信託不動產總金額記載為新台幣玖億肆仟貳佰陸拾萬貳仟元整，惟土地登記申請書備註欄並未依該信託契約書所載之權利價值而另填寫為新台幣參億肆佰壹拾肆萬陸仟元整，顯然低於信託契約書所載之權利價值，由於同一不動產信託登記與塗銷信託登記時之權利價值，兩者差距近百倍，非但不合事實，且似有規避登記規費之核課，因此松山地政事務所乃有執行之疑義，合先敘明。

二、本案研討結果認為塗銷信託登記，係就信託之不動產為塗銷並回復為原委託人所有，其塗銷者既為原信託之不動產，依內政部九十一年七月二十五日台內中地字第○九一○○一○九九三號函所為：「……，仍屬土地權利變更範疇，應依土地法七十六條規定繳納登記規費。」之函示，其申請塗銷信託登記之權利價值，自應與原信託登記時之權利價值相同，或以申報地價為準，殊無由申請人任意主張而自行填載權利價值，以杜申請人藉機逃避登記規費。

三、又信託登記乃將財產權移轉予受託人，其信託登記既為土地所有權移轉登記，似宜依照土地法第七十六條所定，以申報地價或稅捐稽徵機關核定課徵房屋稅之價值為核課登記費之標準，因此土地登記規費及其罰鍰計徵補充規定第三點第七款規定，以當事人自行於申請書填寫之權利價值如低於土地之申報地價或稅捐稽徵機關之課稅價值，似仍應以申報地價或稅捐稽徵機關課稅現值，據以計收登記規費，始為妥適，上開意見由本處報請內政部核示後再據以函復松山地政事務所辦理。

柒、散會（時間：下午四時五十分）

**116. 自益信託之委託人死亡，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。(內政部民國 93 年 7 月 26 日內授中辦地字第 0930010200 號函)**

主旨：有關自益信託之委託人死亡，其繼承人會同受託人申請信託內容變更登記疑義乙案，請查照。

說明：

一、依據法務部九十三年七月十三日法律決字第○九三○○二二三二一號函辦理，並復貴處九十三年五月十四日北市地一字第○九三三一五二九八○○號函。

二、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。但信託行為另有訂定者，不在此限。』、『信託財產之管理方法，得經委託人、受託人及受益人之同意變更。』、『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。』分別為信託法第八條第一項、第十五條及第六十三條第一項所明定。本件依來函所述，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，依上開規定信託利益本應由受益人(即委託人)之繼承人享有。又依遺產及贈與稅法第三條之二第二項規定，信託關係存續中受益人死亡時，應就其享有信託利益之

權利未領受部分，依本法規定課徵遺產稅。」為法務部上開函所明釋，另參依土地登記規則第一百三十三條規定：「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，以申請書向登記機關提出申請。登記機關於接獲前項申請書後，應依信託內容變更文件，將異動內容、異動年月日於土地登記簿其他登記事項欄註明，並將申請書一併裝入信託專簿。」，本案委託人既已死亡，應由其繼承人依法繳納遺產稅後，由全體繼承人會同受託人依土地登記規則第一百三十三條規定申辦信託內容變更登記，另註記內容，同意貴處所擬意見。

**117.貸款自建國民住宅者欲將該國民住宅及基地辦理信託登記，且其信託行為係以出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者，委託人應符合「居住滿二年」、「提前清償國民住宅貸款本息」之規定。(內政部營建署民國 93 年 5 月 17 日營署管字第 0932907699 號函)**

要旨：有關九十二年度貸款人民自建國民住宅核貸戶，申請土地及建物信託登記事宜，辦理方式及依據。

全文內容：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。」，復查國民住宅條例第二十八條規定：「申請貸款自建國民住宅者，居住滿二年後，經該管國民住宅機關之同意，得提前清償國民住宅貸款本息後，將該住宅及基地出售、出典、贈與或交換，其承購、承典、受贈或交換人視同國民住宅貸款自建戶。」，綜上，若貸款自建國民住宅者欲將該國民住宅及基地辦理信託登記，且其信託行為係以上開國民住宅條例第二十八條規定之出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者，則其委託人應符合「居住滿二年」、「提前清償國民住宅貸款本息」之規定，並經該管國民住宅主管機關之同意後始得為之；若其信託行為非以上開國民住宅條例第二十八條規定之出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者，則得逕依信託法規定辦理。

**118.信託行為，對外部關係言，受託人固有行使超過委託人所授與之權利，就委託人與受託人之內部關係言，受託人仍應受委託人所授與權利範圍之限制，故未經登記之信託，只有內部效力，不影響外部關係受託人之處分權。(臺北市政府法規委員會民國 93 年 5 月 4 日北市法二字第 09330454100 號函)**

主旨：有關○○國際法律事務所陳情暫緩核發本市大安區仁愛段三小段○○○、○○○、○○○之○○地號等三筆土地建造執照乙案，復如說明，請查照。

說明：

一、復貴局九十三年四月二十三日北市工建字第○九三五二一六○九○○號函。

二、本案係起造人王○○君及○○建設股份有限公司（以下簡稱○○公司）於九十二年

一月二十四日向貴局掛號申請建造執照，尚未核准，惟因旨揭土地有信託關係尚在訴訟中，則是否暫緩核發建造執照產生爭議。

三、按建築法第三十條規定：「起造人申請建造執照或雜項執照時，應備具申請書、土地權利證明文件、工程圖樣及說明書。」本件經洽貴局表示，起造人王○○君及○○建設股份有限公司（以下簡稱○○公司）係分別以上地所有權人名義及他項權利人名義（王○○君將旨揭土地設定抵押權予○○公司）申請建造執照，再依貴局檢附九十二年一月八日列印之上地登記謄本顯示，旨揭土地之所有權人為王○○君，登記原因為買賣，而經另洽本府地政處表示，如屬信託財產，於土地登記謄本會明確載明其為信託財產，惟本案前已敘明旨揭土地之上地登記謄本並未載明其為信託財產，亦即並未依信託法及土地登記規則辦理信託土地登記。因此，於起造人依建築法第三十條規定檢附相關資料申請建造執照時，依信託法第四條第一項規定：「以應登記或註冊之財產權為信託者，非經信託登記，不得對抗第三人。」及參照六十六年臺再字第四二號判例要旨（上開判例雖因八十五年一月二十六日信託法已公布施行而不再援用，惟在未辦妥信託登記之情形，其精神仍可參照）：「……所謂信託行為，係指委託人授與受託人超過經濟目的之權利，而僅許可其於經濟目的範圍內行使權利之法律行為而言，對外部關係言，受託人固有行使超過委託人所授與之權利，就委託人與受託人之內部關係言，受託人仍應受委託人所授與權利範圍之限制。信託關係係因委託人信賴受託人代其行使權利而成立……」未經登記之信託，只有內部效力，不影響外部關係之受託人之處分權。

四、從而本案雖○○國際法律事務所以其委託人秦○○君主張旨揭土地係信託在王○○君名下，信託契約迄今尚未終止或解除，其方為上開土地實際之所有權人，王○○君僅為登記名義人，惟如前所述，土地所有權人依法即享有處分權，自得於其所有土地上申請許可建造房屋。故本件似不宜因其他權利關係人主張就系爭土地有私權爭執，即暫緩核發建造執照，如有爭執之一造確有請貴局暫緩核發建造執照之必要，亦應循司法途徑聲請之。

五、再者依內政部六十八年六月八日臺內營字第二一〇七八號函以如屬於起造人以外之其他人發生爭執時，依行政院六十二年二月二十三日台六十二內一六一〇號函辦理，本案係屬起造人以外之其他人發生爭執，則應依行政院六十二年二月二十三日臺六十二內一六一〇號函辦理，此與本會上開結論亦同旨趣。

#### 119.土地預告登記得否授權信託關係之受託人代為辦理之疑義釋示。(臺北市政府地政處民國93年2月26日北市地一字第09330715300號函)

要旨：有關土地預告登記得否授權信託關係之受託人代為辦理之疑義  
說明：依本市古亭地政事務所九十三年二月十九日北市古地一字第〇九三三〇一七七三〇〇號函辦理。

附件：

臺北市政府地政處簡化各地政事務所請示案件處理研討會（九十三年第四次）會議紀錄

壹、時間：九十三年二月二十日（星期五）下午二時

貳、地點：市政大樓北區四〇二會議室

參、出席單位及人員：（略）

肆、列席人員：（略）

伍、主席：曾專門委員〇木

記錄：張〇恩

陸、討論事項及決議：

提案

提案單位：臺北市古亭地政事務所

案由：為陳〇〇君代理〇〇建設股份有限公司申請本市〇〇區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地辦理塗銷預告登記、信託登記及預告登記等疑義乙案，提起討論。

說明：

一、依據：依本所九十三年二月五日收件中正（一）字第一一五五、一一五六及古信字第一五號登記申請案辦理。

二、案情說明：

（一）本案〇〇建設股份有限公司將所有本市〇〇區〇〇段〇〇小段〇〇地號土地持分一〇〇〇〇〇分之二〇七九辦理所有權移轉信託登記予〇〇商業銀行股份有限公司，並由信託部經理為代理人，因本案標的係屬捷運系統聯合開發案土地，依臺北市政府九十三年二月五日府捷聯字第〇九三〇二三二九九〇〇號函表示，應於信託登記案件後連件依序辦理預告登記給市府。惟查該預告登記申請案，係申請人即信託財產受託人〇〇商業銀行股份有限公司其信託部經理以代理人身分出具預告登記同意書提出申請，並未檢具〇〇銀行總行授權辦理預告登記之授權書，故經本所以請檢具總公司授權書及公司變更登記表辦理為通知補正在案。

（二）代理人嗣後提出理由書稱：「座落〇〇區〇〇段〇〇小段〇〇地號申請塗銷預告登記、信託登記、預告登記應以三連件方式辦理次序內容不得更換，…總公司授權書委任事項『信託權利登記、變更、解除，及受託人因信託關係所衍生之相關登記、移轉及變更等事項』…因信託關係所衍生之相關登記應包括預告登記，…」

（三）〇〇銀行於九十三年一月九日九十三〇銀信託第七五號函送委託書暨印鑑卡委任事項「信託權利登記、變更、解除，及受託人因信託關係所衍生之相關登記（包括但不限於抵押權、質權設定）、移轉及變更等事項」授權書辦理備查在案，併予陳明。

三、法令及疑義分析：

（一）內政部八十六年七月三十一日台（八六）內地字第八六八四七六三號函示略以：「金融機關辦理地上權登記，需經特別授權。其援用已函送地政機關所備查之文件者應由總機構行文敘明…」。

（二）內政部八十八年九月十七日台（八八）內中地字第八八八五九一五號函示：「…是以，信託乃委託人、受託人與受益人間以財產權為中心所存在之法律

關係，其契約應經委託人及受託人雙方意思表示一致始得成立，與法人合併或金融機構之概括承受者性質有別，其所需之證明文件應隨案檢討。惟為便利金融機關及信託公司間辦理抵押權信託移轉登記，得參依本部八十六年七月三十一日台（八六）內地字第八六八四七六三號函示意旨辦理，即其援用已函送地政事務所備查之文件者，應由總機構行文敘明。」

(三) 申請土地登記應附文件法令補充規定第二十八點規定：「金融機關及信託投資公司之委託書及經地政機關核備後之印鑑證明，申請抵押權設定登記、塗銷登記及土地權利信託登記時，地政機關得依其核備文件處理。」。

(四) 本案○○商銀信託部經理雖經總行授權得辦理信託權利登記、變更、解除，及受託人因信託關係所衍生之相關登記(包括但不限於抵押權、質權設定)、移轉及變更等事項，惟查該委託書暨印鑑卡所載委任事項除於辦理土地權利信託登記時，得依前揭申請土地登記應附文件法令補充規定第二十八點規定援用已核備文件外，其餘依信託關係所為之管理及處分行為，似非屬得一併概括授權範圍及得援用已函送地政事務所備查文件之情形，宜由該銀行依前揭內政部函釋逐案檢具相關文件憑核。

擬處理意見：

甲案：本案有關辦理預告登記乙案，擬依內政部八十六年七月三十一日台（八六）內地字第八六八四七六三號及內政部八十八年九月十七日台（八八）內中地字第八八八五九一五號函，請○○銀行總行出具特別授權書及公司變更登記事項表辦理。

乙案：本案有關辦理預告登記乙案，擬依○○商銀總行前送本所核備之委任書暨印鑑卡授權委任事項所載「信託關係所衍生之相關登記」，准予辦理登記。

決議：本案依案附○○商業銀行股份有限公司「委託書暨印鑑卡」之委託事項敘明：「信託權利登記、變更、解除，及受託人因信託關係所衍生之相關登記(包括但不限於抵押權、質權設定)、移轉及變更等事項」觀之，其授權事項是否包含預告登記固不明確，惟依臺北市政府九十三年二月五日府捷聯字第○九三○二三二九九○○號致本市古亭地政事務所函：「…本市○○區○○段○○小段○○地號土地相關之塗銷預告登記、信託登記及新辦預告登記案件三宗，請查照惠辦。…」，並副知○○商業銀行股份有限公司，且該銀行亦未就上開本府函提出不同意見，其雙方合意申請之意思表示已至為明確，故准其辦理登記，以維本府權益。

柒、散會。

**120.同一地號土地數共有人辦理信託登記予同一受託人，登記機關應以分開登記次序並分別發給所有權狀之方式辦理。(內政部民國 92 年 10 月 6 日內授中辦地字第 0920084443 號函)**

要 旨：同一地號土地數共有人辦理信託登記予同一受託人，登記機關得否以分開登記次序並分別發給土地、建物所有權狀之方式。

全文內容：



- 一 略。
- 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。」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以財產權為中心之法律關係(信託法第一條立法理由參照)。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(信託法第二十二條立法理由參照)；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，法務部八十八年六月十七日法律字第○二一七五五號函參照，合先說明。
- 三 本件信託之委託人為不同之自然人，其所信託之財產雖為同一地號土地，惟係各以其所有權之應有部分信託並分別與受託人訂定信託契約，各自移轉其財產權，自可依其所訂信託契約書分別申請信託移轉登記，故登記機關應以分開登記次序並分別發給所有權狀之方式辦理。

**121.領取徵收補償費，屬受託人依信託本旨，管理信託財產之行為，被徵收土地或建築改良物為信託財產者，以土地或建築改良物登記簿所載之所有權人為應受補償人，於法尚無不合。(內政部民國 92 年 9 月 26 日台內地字第 0920013415 號函)**

主旨：貴府函為吳○融先生申請領取貴市內湖區東湖段七小段五一九一一地號等二筆土地地價補償費是否符合領取資格乙案，復請查照。

說明：

- 一 復貴府九十二年五月二十七日府地三字第○九二○二○八五二○○號函及同年八月二十八日府地三字第○九二一五七○五六○○號函。
- 二 按「被徵收土地或建築改良物之所有權或他項權利，以公告之日土地登記簿或建築改良物登記簿記載者為準。但於公告前因繼承、強制執行、法院之判決或其他依法律規定取得土地或建築改良物之所有權或他項權利而未經登記完畢者，其權利人應於徵收公告期間內，向該管直轄市或縣(市)主管機關申請將其權利備案。」為土地徵收條例第二十四條第一項所明定。次依信託法第一條規定，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。又同法第六十二條及第六十六條規定，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，信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於第六十五條歸屬權利人前，信託關係視為存續，以歸屬權利人視為受益人。故有關信託財產被徵收後，其登記名義人(即受託人)領取徵收補償費，屬受託人依信託本旨，管理信託財產之行為，是如被徵收土地或建築改良物為信託財產者，以土地或建築改良物登記簿所載之所有權人為應受補償人，於法尚無不合，惟為避免損及委託人或受益人之權益，請貴府於通知所有權人領取補償費時，一併通知委託人或受益人，至其領取補償費後如何處理，係信託雙方之私權關係，自應由受託人依信託本旨為之。

三 前開意見並經函准法務部九十二年九月十二日法律決字第○九二○○三七三七一號函同意在案。

122.國民住宅所有權人欲將該國民住宅辦理信託登記，若該國民住宅若為取得使用執照未滿十五年者且其信託行為係以出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者，則其委託人應符合「居住滿一年」之限制。(內政部民國 92 年 6 月 2 日台內營字第 0920086968 號函)

要 旨：國民住宅所有權人辦理信託登記規定。

全文內容：本部九十一年一月九日台內營字第 09100870530 號令略以：「國民住宅承購人欲將所有國民住宅依信託法申辦信託登記，若其信託以國民住宅條例第十九條第一項所規定出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者，則應依國民住宅條例及其相關子法暨有關規定辦理，國民住宅主管機關自應查核其委託人、受託人及受益人是否符合上開法令規定。．．．」自即日起予以廢止。國民住宅所有權人欲將該國民住宅辦理信託登記，得逕依信託法規定辦理；惟該國民住宅若為取得使用執照未滿十五年者且其信託行為係以上開條文規定之出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者，則其委託人應符合「居住滿一年」之限制；若該國民住宅為取得使用執照滿十五年以上者，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。

123.以信託財產之土地申請貸款人民自建國宅，受託人應取得委託人書面同意其申辦貸款人民自建國宅及設定法定抵押權。(內政部營建署民國 92 年 5 月 12 日營署企字第 0922907367 號函)

要 旨：有關可否以信託財產之土地申請九十二年度貸款人民自建國宅案。

全文內容：本案請依據「信託法」規定，請杜先生(受託人)應取得杜張女士(委託人)書面同意其申辦貸款人民自建國宅及設定法定抵押權，並受「國民住宅條例」及「臺灣省申請貸款人民自建國民住宅作業規定」相關規定限制，以確保國宅債權，且因其土地僅持分二分之一，依據「國民住宅條例」第二十五條及「臺灣省申請貸款人民自建國民住宅作業規定」第四點第四項第二款規定，須能申請建照，並於撥付第一期第一次貸款前，辦妥第一順位法定抵押權囑託登記。

124.國民住宅承購人將所有之國民住宅依信託法申辦信託登記，若該國民住宅取得使用執照未滿十五年者且其信託行為係以出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者，則其委託人應符合「居住滿一年」之限制；若該國民住宅為取得使用執照滿十五年以上者，則不受上開規定限制。(內政部民國 92 年 4 月 25 日台內營字第 0920086020

號函)

要旨：關於國民住宅承購人將所有之國民住宅依信託法申辦信託登記，是否應查核其委託人、受託人及受益人之資格。

全文內容：

- 一 按九十一年十二月十一日修正公布之國民住宅條例第十九條規定：「政府直接興建之國民住宅，其承購人居住滿一年後，得將該住宅及基地出售、出典、贈與或交換。其承購、承典、受贈或交換人如具有國民住宅購買資格者，得按原承購人之國民住宅貸款餘額及剩餘期限，申請國民住宅貸款。取得使用執照滿十五年以上之國民住宅，其出售、出典、贈與或交換該住宅及基地不受前項規定之限制。」國民住宅所有權人欲將該國民住宅辦理信託登記，得逕依信託法規定辦理；惟該國民住宅若為取得使用執照未滿十五年者且其信託行為係以上開條文規定之出售、出典、贈與或交換等法律關係為之者，則其委託人應符合「居住滿一年」之限制；若該國民住宅為取得使用執照滿十五年以上者，則不受上開規定限制。
- 二 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。

**125.關於已辦竣信託登記之土地，受託人將信託財產依信託目的申所有權拋棄登記疑義。  
(內政部民國 92 年 4 月 25 日內授中辦地字第 0920005771 號)**

主旨：關於已辦竣信託登記之土地，受託人將信託財產依信託目的申所有權拋棄登記疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一 復貴府九十二年三月五日府地籍字第○92○○25762號函。
- 二 案經函准法務部九十二年四月十一日法律字第○92○○116○7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，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，其信託之目的，除『拋棄所有權』外，受託人且有管理、處分信託財

產等權限。……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。本件原信託登記之信託條款中既未得就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。

三 隨文檢附法務部九十二年四月十一日法律字第○92○○116○7號函影本供參。

附 件：法務部函

中華民國九十二年四月十一日

法律字第○92○○116○7號

主 旨：關於已辦竣信託登記之土地，受託人將信託財產依信託目的申辦所有權拋棄登記疑義乙案，本部意見如說明二至四。請 查照參考。

說 明：

一 復 貴部九十二年三月十三日內授中辦地字第○九二○○○三四七三號函。

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，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，合先敘明。

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；其信託之目的，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限範圍。本件原信託登記之信託條款中既未得就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，受託人卻享有「收益」信託財產之權利，如此約定亦與信託之本旨有違，併此指明供參。

**126.已辦竣信託登記之土地，受託人會同委託人檢附「土地建築改良物信託契約書」受理登記處理疑義釋示。(內政部民國 92 年 3 月 26 日內授中辦地字第 0920004066 號函)**

要 旨：已辦竣信託登記之土地，受託人會同委託人檢附「土地建築改良物信託契約書」受理登記處理疑義。

全文內容：查「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「00」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一百三十三條規定將上開變更文件等影印附於「信託專簿」內公示。

**127.有關土地及建物塗銷信託登記，應辦理查欠作業。(內政部民國 92 年 3 月 5 日內授中辦地字第 0920002809 號函)**

主 旨：有關土地及建物塗銷信託登記，應否辦理查欠作業疑義乙案，請依財政部九十二年二月二十日台財稅字第○九二○四五一四四三號令(如附件)辦理，請查照並轉知所屬。

說 明：依據財政部九十二年二月二十日台財稅字第○九二○四五一四四三號令辦理暨復貴府九十二年一月九日南市地籍字第○920200688-○號函。

附 件：財政部令

中華民國九十二年二月二十日

台財稅字第○九二○四五一四四三號

全文內容：查欠繳土地稅之土地及欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權，為土地稅法第五十一條第一項及房屋稅條例第二十二條第一項所明定。另依內政部九十二年一月十七日內授中辦地字第○九二○○○五九八號函說明二：「查塗銷信託登記，係指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。」其既屬土地權利變更範疇，依上開規定，土地及建物塗銷信託登記，仍應辦理查欠作業。

**128.市有非公用土地如依信託法辦理信託而為設定地上權登記，應依土地法第二十五條規定程序辦理。(內政部民國 92 年 2 月 26 日內授中辦地字第 0920002187 號函)**

主旨：貴府函為市有非公用土地如依信託法辦理信託而為設定地上權登記，是否應依土地法第二十五條規定程序辦理疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一 復貴府九十二年二月十一日府財五字第○九二○一八一八○○號函。
- 二 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。」信託法第一條定有明文，故委託人將財產權移轉或為其處分，為信託關係成立之要件。參照法務部八十九年十一月六日法八十九律決字第○四○四三三號函示意旨（如附件），本案貴府擬規劃依信託法之規定辦理信託登記地上權予受託人，辦理市有非公用土地開發事宜，縱設定他項權利之原因登記為「信託」，仍無礙該信託登記屬地上權登記之本質，準此，本案仍應依土地法第二十五條規定辦理。

**129.區分所有建物之基地權利範圍以贈與方式申請移轉登記，建物則以信託登記方式同時辦理移轉予同一人，不符合公寓大廈管理條例第四條第二項規定。(內政部民國 91 年 9 月 10 日台內中地字第 0910085083 號函)**

主旨：關於區分所有建物之基地權利範圍以贈與方式申請移轉登記，建物則以信託登記方式同時辦理移轉予同一人，是否符合公寓大廈管理條例第四條第二項規定疑義乙案，請查照。

說明：

- 一 復貴處九十一年八月十四日北市地一字第○91322632○○號函。
- 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。

**130.有關辦理「信託」登記完畢發給權利書狀時，是否應於書狀記明「委託人：○○○」乙案釋示。(內政部民國 91 年 5 月 3 日台內中地字第 0910006497 號)**

**主旨：**有關辦理「信託」登記完畢發給權利書狀時，是否應於書狀記明「委託人：○○○」乙案，復請查照。

**說明：**

一 復貴府九十一年三月二十二日府地籍字第○九一○○五五○六九號函。

二 按「信託登記，除應於登記簿所有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及委託人身分資料，信託內容詳信託專簿。前項其他登記事項欄記載事項，於地籍資料電子處理作業地區，辦理受託人變更登記及信託取得登記，登記機關應予轉載。」、「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。」分為土地登記規則第一百三十條及第一百三十一條所明定，故辦理信託登記，依上開規定應於登記簿其他登記事項欄註明「委託人：○○○」、「信託財產，信託內容詳信託專簿」，而無須於權利書狀記明「委託人：○○○」，本部九十年三月訂頒之「土地登記複丈地價地用電腦作業(登記作業)手冊」第五十二頁規定尚無修正之必要。另「土地登記複丈地價地用電腦作業系統規範」第二○○頁、第二〇一頁、第二〇二頁、第二〇四頁之權利書狀列印格式均僅規範「信託財產，信託內容詳信託專簿。」，與上開土地登記規則規定並無不符，故該系統規範亦無修正之必要。

**131.關於依農業發展條例第三十三條規定私法人不得承受耕地，信託業得否受託管理或處分農耕地疑義(法務部民國 90 年 9 月 11 日(90)法律字第 029283 號函)**

**主旨：**關於依農業發展條例第三十三條規定私法人不得承受耕地，信託業得否受託管理或處分農耕地疑義乙案，本部意見如說明二。請查照參考。

**說明：**

一、復 貴部九十年七月二十七日台財融(四)第九〇七〇八八五八號函。

二、按得否以依法不能取得某特定財產權之人為該財產權之受託人問題，信託法中並無明文規定。鑒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(本部八十七年一月二十一日法八十七律字第○四九六二九號函參照)。又信託既以移轉或處分財產權為前提，則對於移轉或處分時須受相關法令限制之財產權，在限制條例未解除前，亦無從成立信託(本部八十七年三月三十一日法八十七律字第○○九六六九號函參照)。準此，農業發展條例第三十三條既明定私法人不得承受耕地，信託業者自無從受託管理或處分耕地。

**132.關於地政機關受理信託登記時受託人為法人，其資格審認方式。(內政部民國 90 年 3 月 5 日 (90) 台內中地字第 9002764 號函)**

主旨：關於地政機關受理信託登記時受託人為法人，其資格審認疑義乙案，請查照轉知。

說明：

- 一 依據財政部九十年一月三十日財融(四)第九〇七〇二五三三號函辦理。
- 二 按信託法第六十條規定，信託除營業信託及公益信託外，由法院監督。至於營業信託及公益信託，各有目的事業主管機關，自宜由該主管機關監督。
- 三 非以經營信託為業之法人，因信託行為成立而為受託人，依其章程或登記之營業項目所為之信託，除信託法第二十一條規定不得為受託人或公益信託者外，由當事人附具切結書聲明非屬營業信託且無信託業法第三十三條規定「經營不特定多數人之信託」者，地政機關得受理其信託登記之申請。

**133.金融機關辦理抵押權信託移轉登記得以在同一地政事務所僅須於第一件登記申請案檢附有關證明文件，其後免再逐案檢附證明文件之方式辦理。(內政部民國 88 年 9 月 17 日 (88) 台內中地字第 8885915 號函)**

主旨：關於金融機關辦理抵押權信託移轉登記予信託公司之案件，得否比照法人依法合併及金融機構因財政部指示概括承受之方式，在同一地政事務所僅須於第一件登記申請案檢附有關證明文件，免再逐案檢附證明文件之方式辦理乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 貴部八十八年七月二十三日台財融第八八七三七四六四號函。
- 二、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的關係。」為信託法第一條所明定。是以，信託乃委託人、受託人與受益人間以財產權為中心所存在之法律關係，其契約應經委託人及受託人雙方意思表示一致始得成立，與法人合併或金融機構之概括承受者性質有別，其所需之證明文件應隨案檢附。惟為便利金融機關及信託公司間辦理抵押權信託移轉登記，得參依本部八十六年七月三十一日台(86)內地字第八六八四七六三號函意旨辦理，即質其援用已函送地政事務所備查之文件者，應由總機構行文敘明。

**134.關於已辦理信託登記之土地，受託人以部分信託土地再辦理信託登記，登記機關應否受理疑義釋示。(內政部民國 88 年 7 月 12 日 (88) 台內地字第 8807892 號函)**

主旨：關於已辦理信託登記之土地，受託人以部分信託土地再辦理信託登記，登記機關應否受理疑義乙案，請查照。



說明：

- 一 依據前臺灣省政府地政處八十八年四月二十三日八八地一字第一八二〇六號函轉貴府八十八年四月十三日八八府地籍字第〇六二二二四號函辦理。
- 二 案經函准法務部八十八年六月十七日法(88)律字第〇二一七五五號函略以：「(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(本法第一條立法理由一參照。)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(本法第二十二條立法理由一參照)。依本法第一條及第二十二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。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(本法第十條、第十一條立法理由一依參照)，且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，本法第三十四條前段規定：『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，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(本法第三十四條立法理由一參照)。(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。」
- 三 本部同意上開法務部意見，本案請依上開規定辦理。
- 四 檢還原附件全乙份。

**135.國宅得否辦理信託登記，宜視其受託人之資格是否符合國宅相關法令規定而定；且除受託人外，其原本受益人亦須以具有購買國民住宅資格者為限。(法務部民國 87 年 3 月 31 日 (87) 法律字第 009669 號函)**

主旨：關於國民住宅條例及相關法令與信託法之適用疑義乙案，本部意見如說明二。  
請查照參考。

說明：

- 一 復 貴部八十七年三月九日台(87)內營字第八七七一三九二號函。
- 二 本部意見如次：
  - (一)按得否以依法不能取得某特定財產權之人為該財產權之受託人問題，信託法中並無明文規定。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(本部八十七年一月二十一日法 87 律字第○四九六二九號函參照)。又信託既以移轉或處分財產權為前提，則對於移轉或處分時須受相關法令限制之財產權，在限制條件或期限未解除或屆滿前，亦無從成立信託。是故國宅得否辦理信託登記，宜視其受託人之資格是否符合國宅相關法令規定而定；且除受託人外，其原本受益人亦須以具有購買國民住宅資格者為限(信託法第五條第四款參照)。

(二)又貴部來函認「辦理國宅信託登記，有違反國宅相關法令規定之虞，．．．且考量國宅法令未有受理信託登記之規範，故擬函請地政單位對國宅申辦信託登記不予受理」，其立論似值得商榷。蓋「信託登記」乃為信託之第三人對抗要件，非為權利設定或移轉之要件，亦即以應登記或註冊之財產權為信託者，須在財產權變動登記之外，更為信託之登記，始得以其信託對抗第三人，此即學理上所稱「公示方法二重性」；為此，貴部已於八十五年十二月四日發布「土地權利信託登記作業辦法」，以為辦理不動產信託登記之準據。綜上論之，國宅法令中未有信託登記之規定，似不能構成「不予受理信託登記」之理由。

### 136.財政部國有財產局擬將臺東縣卑南鄉初鹿牧場內國有耕地，依信託關係移轉予臺灣土地銀行疑義釋示。(法務部民國 87 年 1 月 21 日 (87) 法律字第 049629 號)

主旨：關於財政部國有財產局擬將臺東縣卑南鄉初鹿牧場內國有耕地，依信託關係移轉予臺灣土地銀行疑義乙案，本部意見如說明二。請 查照參考。

說明：

- 一 復 貴部八十六年十月十三日台(86)內地字第八六○九六五八號函及同年十二月九日台(86)內地字第八六一二○三六號函。
- 二 按得否以依法不能取得某特定財產權之人為該財產權之受託人問題，信託法中並無明文規定。鑒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。以私有農地為信託財產而移轉時，其受託人之資格應受土地法第三十條之限制。至於國有農地，宜 請貴部確實查明有無土地法第三十條之適用，再依前述之意旨認定受託人之資格。另國有耕地之所有人為「中華民國」，其使用、收益及處分，應依國有財產法之規定。

### 137.委託人移轉與受託人申辦土地所有權移轉登記案件，無需先向主管稽徵機關申報土地移轉現值。(高雄市政府地政處民國 86 年 12 月 31 日(86)高市地政一字第 19165 號函)

主旨：有關土地所有權因信託行為成立，而依信託法第一條規定，由委託人移轉與受託人，申辦土地所有權移轉登記案件，無需先向主管稽徵機關申報土地移

轉現值，惟仍應依法辦理查欠作業，檢附無欠稅(費)證明文件，憑向地政機關辦理移轉登記，請 查照。

說明：依據內政部八十六年十二月二十九日台(八六)內地字第八六一二八九五號函辦理。並檢附上開函及附件影本各乙份。

附件

內政部 86.12.29. (86) 臺內地字第 8612895 號

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。

一、依據財政部八十六年十二月十八日台財稅第八六一九三一六三三號函辦理。

二、有關土地所有權因信託行為成立，而依信託法第一條規定，由委託人移轉與受託人，申辦土地所有權移轉登記案件，無需先向主管稽徵機關申報土地移轉現值，惟仍應依法辦理查欠作業，檢附無欠稅 (費)證明文件，憑向地政機關辦理移轉登記，請查照並轉知。

**138.信託法公布施行前，基於信託契約關係登記之土地，於被區段徵收發還抵價地登記後，再由雙方依契約內容等辦理。(內政部民國 85 年 12 月 24 日 (85) 台內地字第 8511864 號函)**

主旨：查「依本法所為之登記，有絕對效力。」及「依本條例實施區段徵收之土地，原土地所有權人不願領取現金補償者，應於徵收公告期間內以書面申請發給抵價地。領回抵價地者，由徵收機關於規劃分配後，囑託管登記機關逕行辦理土地所有權登記並通知土地所有權人。」，分為土地法第四十三條及平均地權條例第五十五條所明定，本案土原持分 1900/6300 既經依法記為顏○○君所有，有其絕對效力，嗣後該地辦理區段徵收，並因顏君申領抵價地，自應依前開條例規定辦理。至該地原承買人黃○○君與顏○○君所成立之信託契約，屬私權關係，宜於抵價地登記後，由雙方依契約內容及相關規定辦理。

**139.關於國宅等候承購戶提出經地方法院認證之證明書證明其母名下所有房屋係由其兄弟購買而信託登記於其母名下，其母不符合國宅承購資格。(內政部民國 81 年 11 月 24 日台內營字第 8188966 號函)**

要旨：為國宅等候承購戶提出經地方法院認證之證明書證明其母名下所有房屋係由其兄弟購買而信託登記於其母名下，是否得以認定其母為無自有住宅者。

全文內容：按民法第七百五十八條：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」係採登記要件主義，林君共同生活之直系親屬(母)既經財政部財稅資料中心查核為已有自有住宅，當不符合國宅承購資格。

附件

發文單位：法務部

發文字號：(81)法律決字第16709號

發文日期：民國81年11月6日

主旨：關於國宅等候承購戶提出經地方法院認證之證明書證明其母名下所有房屋係由其兄弟購買而信託登記於其母名下，是否得以認定其母為無自有住宅疑義乙案，本部意見如說明二。請查照參考。

說明：

一 復 貴部八十一年十月二十一日台 81 內營字第八一八六六五四號函。

二 按民法第七百五十八條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」係採登記要件主義。「台北市市民申請等候承購國民住宅或貸款自購住宅及承購承貸須知」第三點第(三)款規定，本人、配偶及共同生活之直系親屬均無自有住宅者得申請等候承購國宅或貸款自購自宅。所謂有無「自有住宅」，其認定標準，應依上開民法物權編以登記為準。本件國宅等候承購戶提出經地方法院認證之證明書、證明其母名下所有房屋係由其兄弟購買而信託登記其母名下，除於土地登記簿原因欄已載明為信託登記外，是否得以認定其母為無自有住宅，似宜依上開意旨辦理。至於經地方法院公證處認證之證明書其效力如何，倘若發生疑義，請向有關法規主管機關函詢。

## 二、不動產信託稅務相關函令

### 1.令釋土地稅法第34條第2項、同條第5項第5款有關出售土地適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅有無於該地辦竣戶籍登記之認定基準(財政部民國112年11月8日台財稅字第11204626540號令)

主旨：令釋土地稅法第34條第2項出售前1年內、同條第5項第5款出售前5年內期間計算，及拆除改建中出售土地適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅有無於該地辦竣戶籍登記之認定基準

說明：

一、土地稅法第34條第2項「出售前1年內」及同條第5項第5款「出售前5年內」，以下列基準日往前推算1年或5年之期間計算：

(一) 出售土地於訂定契約之日起算30日內申報移轉現值者，以訂約日為準；逾30日始申報移轉現值者，以申報日為準。

(二) 法院拍賣土地，以法院拍定日為準。

(三) 法院判決移轉土地，以申報人向法院起訴日為準。

(四) 拆除改建中出售之土地，以核准拆除日為準。當事人如能提示該地上房屋實際拆除日期之證明文件，經稽徵機關查明屬實者，以實際拆除日為準。

(五) 自益信託於辦竣塗銷信託登記回復原土地所有權人名義後，原土地所有權人於未滿1年或未滿5年移轉者，有關「出售前1年內」或「出售前5年內」

期間之計算，適用前 4 款之基準日，其往前推算之期間，應包括自益信託期間。

- 二、土地所有權人出售自用住宅用地，依土地稅法第 34 條規定申請適用自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，於拆除改建中出售之土地，認定有無於該地辦竣戶籍登記，應以核准拆除日為準。當事人如能提示該地上房屋實際拆除日期之證明文件，經稽徵機關查明屬實者，以實際拆除日為準。
- 三、本令發布時，尚未核課或尚未核課確定案件，適用本令規定。但第 1 點基準日之認定，適用廢止前本部 109 年 4 月 1 日台財稅字第 10900514850 號令（以下簡稱本部 109 年令）較有利者，適用該令規定。
- 四、廢止本部 109 年令及 82 年 1 月 18 日台財稅第 821476097 號函。

**2.關於委託人（同受益人）因公司合併而消滅，依規定辦理信託內容變更登記，變更委託人及受益人為合併後存續公司時，如該合併符合企業併購法第 39 條第 1 項序文規定，其依法應由該消滅公司負擔之土地增值稅（財政部民國 112 年 10 月 16 日台財稅字第 11204617470 號令）**

主旨：令釋土地稅法第 28 條有關自益信託公司因合併而消滅土地申報移轉現值審核標準規定。

說明：

一、信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，委託人（同受益人）因公司合併而消滅，依規定辦理信託內容變更登記，變更委託人及受益人為合併後存續公司時，如該合併符合企業併購法第 39 條第 1 項序文規定，其依法應由該消滅公司負擔之土地增值稅，准依同條項第 5 款規定記存；其土地申報移轉現值審核標準依「企業或金融機構因併購移轉土地申請記存土地增值稅案件注意事項」第 4 點規定辦理。

二、廢止本部 100 年 9 月 22 日台財稅字第 10000314990 號令。

**3.財政部臺北國稅局函復本會就不動產信託出租稅制之相關建議一案之函文。（財政部臺北國稅局函復本會就不動產信託出租稅制之相關建議一案之函文。（民國 111 年 12 月 22 日財北國稅審四字第 1112029023 號函）民國 111 年 12 月 22 日財北國稅審四字第 1112029023 號函）**

主旨：有關貴公會就不動產信託出租稅制之相關建議一案，復如說明，請查照。

說明：

一、依財政部 111 年 12 月 1 日台財稅字第 11100707810 號移文單轉貴公會 111 年 11 月 25 日中託業字第 11100024652 號函辦理。

二、相關法令規定：

（一）加值型及非加值型營業稅法（以下簡稱營業稅法）：

1、營業稅法第 1 條：「在中華民國境內銷售貨物或勞務及進口貨物，均應依

本法規定課徵加值型或非加值型之營業稅。」

- 2、營業稅法第2條第1款：「營業稅之納稅義務人如下：一、銷售貨物或勞務之營業人。」
- 3、營業稅法第6條第1、2款：「有下列情形之一者，為營業人：一、以營利為目的之公營、私營或公私合營之事業。二、非以營利為目的之事業、機關、團體、組織，有銷售貨物或勞務。」
- 4、財政部92年2月26日台財稅字第0920451148號令(下稱財政部92年2月26日令)：「受託人依信託本旨管理或處分信託財產，如有銷售貨物或勞務應依法辦理稅籍登記或設立稅籍，其銷售額除符合加值型及非加值型營業稅法第8條之1規定，免徵營業稅外，應由受託人依法開立統一發票及報繳營業稅。至於受託人依信託本旨，將管理或處分信託財產之收益交付受益人，核非屬受益人銷售貨物或勞務之代價，受益人免開立統一發票並免課徵營業稅。」
- 5、財政部92年5月13日台財稅字第0920452017號函(下稱財政部92年5月13日函)：「有關信託關係中之委託人及受託人如何開立統一發票及進、銷項稅額扣抵疑義乙案，檢附本部之處理意見。附件……三、委託人是自然人，受託人是營業人時，受託人是設立稅籍開立銷售發票？如需設籍則委託人及受託人之進項稅額如何取得及扣抵？本部處理意見：受託人應依本部92年2月26日台財稅字第0920451148號令規定，辦理營業登記或設立稅籍，並依法開立統一發票及報繳營業稅。又委託人是自然人，其與信託財產有關之進項稅額，尚不得扣抵，至受託人之進項稅額可依法扣抵。……」
- 6、財政部99年8月11日台財稅字第09900278610號函(下稱財政部99年8月11日函)：「依本部92年2月26日台財稅字第0920451148號令規定，於委託人及受託人均為自然人之情況，受託人依信託本旨管理或處分信託財產，如有銷售貨物或勞務，應按其經營型態依營業稅相關法令規定分別認定應否辦理營業登記及課徵營業稅。」

## (二)所得稅法：

- 1、所得稅法第6條之2：「信託行為之受託人就各信託，應分別設置帳簿，詳細記載各信託之收支項目，其支出並應取得憑證。」
- 2、所得稅法第92條之1第1項：「信託行為之受託人應於每年1月底前，填具上一年度各信託之財產目錄、收支計算表及依第3條之4第1項、第2項、第5項、第6項應計算或分配予受益人之所得額、第89條之1規定之扣繳稅額資料等相關文件，依規定格式向該管稽徵機關列單申報；並應於2月10日前將扣繳憑單或免扣繳憑單及相關憑單填發納稅義務人。……」

## 三、有關貴公會所提建議，本局說明如下：

### (一)營業稅部分

- 1、受益人為信託財產之實質利益享有者，受託人出租不動產應以受益人是否

有營業人之性質判斷是否應徵營業稅一節：

- (1)依前揭營業稅法第2條第1款規定，銷售貨物或勞務之營業人為營業稅之納稅義務人，又營業稅係就「銷售行為」之銷售額課稅，信託關係成立中，受託人管理或處分信託財產，其為銷售貨物或勞務之主體，係屬營業稅法規定之納稅義務人，而非受益人。財政部92年2月26日令業已明釋，受託人依信託本旨管理或處分信託財產，如有銷售貨物或勞務應依法辦理稅籍登記或設立稅籍，其銷售額除符合營業稅法第8條之1規定，免徵營業稅外，應由受託人依法開立統一發票及報繳營業稅。是以受託人出租不動產，核非屬受益人之銷售勞務行為，貴公會所提應以受益人是否具營業人之性質判斷應否繳納營業稅一節，核與營業稅法稅制規範有違。
- (2)考量個人銷售貨物或勞務如未構成「以營利為目的之事業」，即難謂屬營業稅法第6條所稱之「營業人」及同法第2條所稱之「納稅義務人」，倘一律規定該個人(即受託人)辦理稅籍登記報繳營業稅，似有未妥。爰財政部99年8月11日函明釋，信託於委託人及受託人均為自然人之情況，應按其經營型態依營業稅相關法令規定，分別認定應否辦理稅籍登記及課徵營業稅。

2、有關貴公會提及財政部92年5月13日函附件三後段文字「委託人為自然人，其與信託財產有關之進項稅額，尚不得扣抵，至受託人之進項稅額可依法扣抵。」，因文義在解讀上有爭議，建議修改文字為「委託人為自然人，其在信託成立前取得與信託財產有關之進項稅額，尚不得扣抵，至在信託成立後由受託人取得之進項稅額可依法扣抵。」一節：

- (1)委託人倘為自然人，非屬營業稅法第2條第1款所稱之納稅義務人，是其因信託財產取得之進項憑證，尚無申報進項稅額扣抵疑義。至於受託人倘有銷售貨物或勞務，則應依財政部92年2月26日令規定，辦理稅籍登記課徵營業稅，即屬營業稅法之納稅義務人，其取得之進項憑證得申報扣抵銷項稅額，於法有據。

(2)是以，財政部95年5月13日函附件三後段文字之文義，尚屬明確。

#### (二)所得稅部分

信託行為之受託人就各信託應分別設置帳簿，詳細且即時記載各信託之收支項目，以利於次年1月底前向稽徵機關辦理信託所得扣繳之申報。貴公會建議修正扣繳義務人填發扣繳憑單予受託人之期限一節，本局將錄案作為法令修訂建議之參考。

**4.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登記之查欠及申報土地移轉現值。(財政部民國108年5月27日台財稅字第10700728680號令)**

要旨：土地所有權人以自有土地辦理自益信託，嗣後與受託人雙方同意終止信託，



其若於辦竣塗銷信託登記前訂約出售信託土地與第三人，稽徵機關得受理其塗銷信託登記之查欠及申報土地移轉現值

全文內容：

一、以自有土地交付信託，信託契約明定受益人為委託人(原土地所有權人)並享有全部信託利益，嗣委託人與受託人雙方同意終止信託，該土地歸屬於委託人，該委託人於辦竣塗銷信託登記前訂約出售該地與第三人，為其連件向地政機關申辦塗銷信託登記及買賣登記(下稱連件登記)所需，稽徵機關得依申請人檢附下列文件，同時受理塗銷信託登記之查欠及申報土地移轉現值：

(一)連件登記預先核發土地增值稅繳款書、免稅或不課徵證明書之申請書。

(二)原信託契約書。

(三)塗銷信託同意書。

(四)土地所有權買賣移轉契約書。

(五)其他有關文件。

二、連件登記申報土地移轉現值，稽徵機關預先核發之土地增值稅繳款書、免稅或不課徵證明書，依土地稅法第 5 條第 1 項第 1 款規定，以原土地所有權人為納稅義務人，並記明「適用於自益信託連件向地政機關申辦塗銷信託登記及買賣登記案件」。倘連件登記經地政機關駁回，或因故未向地政機關申辦連件登記，致未辦竣所有權移轉登記，原申報土地移轉現值應由權利人(承買之第三人)及義務人(原土地所有權人)共同向稽徵機關申請撤回，並檢還繳款書或證明書，已繳納之土地增值稅退還原土地所有權人；連件登記完成後，倘發生退補稅情形，稽徵機關應以原土地所有權人為對象，依規定辦理。

**5.房屋所有權人將其持有建物信託予受託人後，該受託人將該自益信託房屋出租予租金補貼合格戶，且租賃契約出租人亦載明為該受託人者，得認定該受託人為公益出租人。(內政部民國 107 年 12 月 14 日台內營字第 1070453535 號函)**

主旨：有關函詢土地(建物改良物)信託契約書之受託人是否符合公益出租人認定條件 1 案

說明：

一、依據本部營建署案陳貴處 107 年 9 月 21 日桃住服字第 1070012567 號函及法務部 107 年 11 月 19 日法律字第 10703517750 號函(如附件)辦理。

二、依據信託法第 1 條規定：「稱信託者，謂委託人將財產移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係。」、住宅法(以下簡稱本法)第 3 條第 3 款規定：「公益出租人：指住宅所有權人將住宅出租予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣(市)主管機關認定者。」

三、有關貴處上開函提及房屋所有權人將其持有建物信託予受託人後，該受託人將該自益信託房屋出租予租金補貼合格戶，且租賃契約出租人亦載明為該受託人，是否符合公益出租人認定條件 1 案，說明如下：



- (一) 依貴處所附建物標示所有權及他項資料，本案建物所有權人為邱君（即受託人），登記原因為信託，委託人為陳君，租賃契約出租人為該受託人。
- (二) 因本法所定公益出租人係指「住宅所有權人」將住宅「出租」予符合租金補貼申請資格，經直轄市、縣（市）主管機關認定者。
- (三) 經參照法務部前開函示，受託人為信託物之法律上所有權人，本案租賃契約出租人亦載明為該受託人，該受託人已符合公益出租人之「住宅所有權人」及「出租」之要件，且其亦將該住宅出租予符合租金補貼資格者，故本案就貴處所詢房屋稅適用疑義 1 節，得依本法第 3 條第 3 款規定認定該受託人為公益出租人。

**6.函釋信託業依信託合約指示，將高齡者及身心障礙者交付信託之不動產出租或出售，仍應由受託營業人依 92 年 2 月 26 日台財稅字第 0920451148 號令及 99 年 8 月 11 日台財稅字第 09900278610 號函規定辦理。（財政部 107 年 6 月 7 日台財稅字第 10700553410 號函）**

受文者：中華民國信託業商業同業公會

主旨：貴公會建議信託業依信託合約指示，將高齡者及身心障礙者交付信託之不動產出租或出售免徵營業稅一案，請查照。

說明：

- 一、復貴公會 106 年 10 月 11 日中託業字第 1060000494 號函。
- 二、加值型及非加值型營業稅法(下稱營業稅法)第 1 條規定，在中華民國境內銷售貨物或勞務及進口貨物，均應依本法規定課徵加值型或非加值型之營業稅。同法第 2 條第 1 款規定，銷售貨物或勞務之營業人為營業稅之納稅義務人。同法第 3 條規定，將貨物之所有權移轉與他人，以取得代價者，為銷售貨物；提供勞務予他人，或提供貨物與他人使用、收益，以取得代價者，為銷售勞務。同法第 6 條第 1 款規定，以營利為目的之公營、私營或公私合營之事業為營業人。是以，信託業營業人依信託契約本旨將他人交付信託之不動產出售或出租以取得代價者，屬銷售貨物或勞務行為，應依法課徵營業稅。
- 三、本部 92 年 5 月 13 日台財稅字第 0920452017 號函規定有關信託關係之委託人為自然人，受託人為營業人時，受託人應依本部 92 年 2 月 26 日台財稅字第 0920451148 號令規定開立統一發票及報繳營業稅；委託人為自然人，受託人為自然人時，受託人依信託本旨管理或處分信託財產，如有銷售貨物或勞務，依本部 99 年 8 月 11 日台財稅字第 09900278610 號函規定，按其經營型態依營業稅法相關法令規定分別認定應否辦理稅籍登記及課徵營業稅。
- 四、個人將其持有之不動產出售或出租，如符合設有固定營業場所、具備營業牌號、僱用員工協助處理房屋銷售或出租事宜等情之一者，應依法課徵營業稅。營業稅之課徵，係以兼具營業人形式及銷售行為為構成要件。信託契約委託人將財產信託移轉登記與信託業營業人，並由信託業者以自己名義出售或出租該財產，已符合前開營

業稅課徵要件，與未具營業人形式之個人自行出售或出租財產尚屬有別。

五、旨揭建議對高齡者及身心障礙者等特定身分之信託案件給予免徵營業稅之優惠，有違租稅公平，爰信託業依信託合約指示，將高齡者及身心障礙者交付信託之不動產出租或出售，仍應由受託營業人依前開本部 92 年令及前開本部 99 年函規定辦理。

**7.經教育部列為專案輔導之私立大專校院自有房地自益信託，可免經申請繼續免徵房屋稅及地價稅。(財政部民國 107 年 1 月 25 日台財稅字第 10600730200 號令)**

要 旨：經教育部列為專案輔導之私立大專校院將其原依規定得免徵房屋稅及地價稅之自有房地辦理信託登記，如屬自益信託且房地使用情形未變更者，可免經申請繼續免徵房屋稅及地價稅。

全文內容：學校財團法人所設之私立大專校院經教育部依教育部輔導私立大專校院改善及停辦實施原則或其他相關法規列為專案輔導學校，將其原依房屋稅條例第 15 條第 1 項第 1 款及土地稅減免規則第 8 條第 1 項第 1 款規定免徵房屋稅及地價稅之房地，信託登記予經中央目的事業主管機關許可兼營信託業務之銀行，其屬自益信託且房地使用情形未變更者，可免經申請繼續免徵房屋稅及地價稅。嗣信託關係消滅，辦理信託塗銷登記，亦同。

**8.關於按自住稅率課徵房屋稅之房屋，經依公職人員財產申報法規定辦理信託登記，如屬自益信託且房屋使用情形未變更者，可免經申請繼續適用自住稅率(財政部民國 105 年 5 月 13 日台財稅字第 10500032660 號令)**

要 旨：關於按自住稅率課徵房屋稅之房屋，經依公職人員財產申報法規定辦理信託登記，如屬自益信託且房屋使用情形未變更者，可免經申請繼續適用自住稅率。

全文內容：依房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款規定按自住稅率課徵房屋稅之房屋，經依公職人員財產申報法規定辦理信託登記，如屬自益信託且房屋使用情形未變更者，可免經申請繼續適用自住稅率。嗣信託關係消滅，辦理信託塗銷登記，亦同。

**9.自益信託土地委託人於信託關係存續中死亡受託人移轉該信託土地與委託人繼承人時不課徵土增稅補充說明。(財政部民國 104 年 10 月 14 日臺稅財產字第 10404035360 號函)**

主 旨：自益信託土地，委託人於信託關係存續中死亡，其繼承人終止信託及申辦塗銷登記，受託人移轉該信託土地與該繼承人時，應如何課徵土地增值稅乙案。

說 明：

二、按法務部 103 年 6 月 26 日法律字第 10303507640 號函略以，自益信託之委託人死

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，其信託利益應由受益人之繼承人享有。又按信託法上所稱之委託人係指創設信託之人，自益信託之委託人死亡後，其繼承人依信託法第 63 條規定終止信託，致信託關係消滅時，其繼承人依同法第 65 條及民法第 1148 條第 1 項規定，承受委託人之信託利益並取得信託財產，換言之，繼承人取得受益人之地位。

三、本案自益信託之委託人死亡，由全體繼承人協議該委託人之信託利益由部分繼承人取得，並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，該部分繼承人即取得受益人（同委託人）之地位，嗣其與受託人同意終止信託，受託人移轉自益信託土地與該繼承人時，應按土地稅法第 28 條之 3 第 3 款規定不課徵土地增值稅。

#### 10.特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 1 項第 12 款規定之「確屬非短期投機」案件類型。 （財政部民國 104 年 10 月 12 日台財稅字第 10404035420 號函）

要 旨：財政部訂定屬特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 1 項第 12 款規定之「確屬非短期投機」案件類型，並自 104.01.09 生效。

全文內容：符合下列情形之一者，屬特種貨物及勞務稅條例第五條第一項第十二款規定「確屬非短期投機」，免徵特種貨物及勞務稅，並自中華民國一百零四年一月九日生效：

- 一、所有權人銷售自二親等以內親屬受贈取得之不動產，且該贈與人係因繼承取得該不動產者。
- 二、直系親屬間交換不動產，且交換後持有該不動產之期間均逾二年者。
- 三、所有權人銷售因繼承信託利益請求權而取得之不動產。
- 四、依家庭暴力防治法取具保護令之所有權人為躲避施暴者，銷售其名下僅有一戶且確供自住使用之房地。
- 五、所有權人銷售持有逾二年之房地，併同銷售之共有設施及基地應有部分。
- 六、所有權人為興建慈善事業使用之房舍所購買之土地，已取具建造執照，因通行權糾紛無法動工，且經調解無效果而銷售該土地。
- 七、所有權人銷售於取得土地前遭鄰居占用供車輛出入等非建築使用部分之土地與該占有人，且以相當於其購入成本銷售。
- 八、所有權人購入房地後，始知該房屋之氡離子或輻射含量逾國家檢測標準值，經法院訴訟、和解或調解委員會調解解除契約未成立，且以相當於其購入成本銷售該房地。
- 九、債權人經向法院聲明承受取得債務人之持分房地，嗣經法院訴訟、和解或調解委員會調解，且以相當於原承受價格銷售與其他共有人。
- 十、所有權人經向法院聲明承受不動產並繳清差額價金，因債務人提起異議之訴，致二年後始取得權利移轉證書，嗣訂約銷售該不動產。
- 十一、扶養義務人為履行其扶養義務依法院和解移轉持有已逾二年之不動產與受讓人，受讓人亦依該和解內容銷售該不動產者。

十二、所有權人以持有逾二年之自住房屋及地上權與營業人合建分屋，嗣取得未達一戶之持分房地，並與共有之營業人併同銷售。

**11.特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 1 項第 12 款規定「確屬非短期投機」者，自 104.01.09 起得免徵特種貨物及勞務稅。(財政部民國 104 年 2 月 5 日台財稅字第 10404514520 號函)**

要 旨：核釋屬特種貨物及勞務稅條例第 5 條第 1 項第 12 款規定「確屬非短期投機」者，自 104.01.09 起得免徵特種貨物及勞務稅。

全文內容：符合下列情形之一者，屬特種貨物及勞務稅條例第五條第一項第十二款規定「確屬非短期投機」，免徵特種貨物及勞務稅，並自中華民國一百零四年一月九日生效：

- 一、所有權人銷售自二親等以內親屬受贈取得之不動產，且該贈與人贈與前持有該不動產之期間逾二年者。
- 二、繼承人銷售因繼承區段徵收領回抵價地之請求權而取得之不動產。
- 三、繼承人銷售其以繼承之遺產交換取得同一被繼承人遺產範圍內之不動產。
- 四、依遺囑以遺產中之不動產成立之公益信託，受託人本於信託意旨銷售該信託財產。
- 五、夫妻銷售婚前各自取得且符合同條項第一款規定之不動產。
- 六、所有權人銷售持有逾二年或符合同條項第一款規定之房地，其併同銷售因車位交換而取得同一社區或大樓之停車位。
- 七、所有權人銷售因借名登記經出名人返還之不動產，所有權人及出名人持有該不動產期間合計逾二年者。
- 八、所有權人銷售於取得土地前遭他人越界建築房屋部分之土地與房屋所有人。
- 九、因交通事故遭受重大傷害取自加害人賠償之不動產，所有權人為籌措醫藥費而銷售該不動產。
- 十、所有權人銷售其依山坡地保育利用條例第三十七條規定取得之土地。
- 十一、依中華民國紅十字會法設立之組織銷售受贈取得之不動產。

**12.配偶間相互移轉取得之不動產，依特種貨物及勞務稅條例第 3 條第 3 項之規定於計算持有期間時，得將他方於婚姻關係存續中之持有期間合併計算之。(財政部民國 103 年 11 月 14 日台財稅字第 10304640200 號令)**

要 旨：核釋銷售配偶間相互移轉取得之不動產，依特種貨物及勞務稅條例第 3 條第 3 項之規定於計算持有期間時，得將他方於婚姻關係存續中之持有期間合併計算之。

全文內容：夫妻之一方因離婚或改用他種財產制依民法第 1030 條之 1 規定行使剩餘財產差額分配請求權或因買賣（含交換）以外原因自他方取得不動產，嗣銷售該不動產，依特種貨物及勞務稅條例第 3 條第 3 項規定計算持有期間時，准

將他方於婚姻關係存續中之持有期間合併計算。

**13. 自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，受託人出售或移轉信託土地所涉土地課徵土地增值稅之規定。(財政部民國 103 年 10 月 23 日台財稅字第 10300613270 號函)**

要旨：核釋有關自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，受託人出售或移轉信託土地所涉土地課徵土地增值稅之規定。(原財政部 94.02.18 台財稅字第 09404514070 號函廢止)

全文內容：

一、以土地為信託財產，信託契約明定信託財產之受益人為委託人，委託人於信託關係存續中死亡，嗣受託人出售信託土地或移轉信託土地與委託人之繼承人，所涉土地增值稅之核課規定如下：

(一) 受託人出售該信託土地時，其前次移轉現值，依土地稅法第 31 條之 1 第 1 項規定，以該土地不課徵土地增值稅前之原規定地價或最近一次經核定之移轉現值為準。

(二) 委託人之繼承人依信託法第 63 條規定終止信託，受託人依同法第 65 條規定移轉該信託土地與委託人之繼承人時，依土地稅法第 28 條之 3 第 3 款規定不課徵土地增值稅。

二、廢止本部 94 年 2 月 18 日台財稅字第 09404514070 號函。

**14. 核釋信託房屋得否適用房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款規定按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅(財政部民國 103 年 9 月 26 日台財稅字第 10304619480 號令)**

要旨：核釋信託房屋應無按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅之適用，惟該房屋仍屬自用，則與該房屋信託目的不相違背者，且要件符合規定，則准按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅。

全文內容：信託房屋於信託關係存續中由受託人持有，應無房屋稅條例第 5 條第 1 項第 1 款規定按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅之適用。惟委託人與受益人同屬一人(自益信託)，且該房屋仍供委託人本人、配偶或其直系親屬實際居住使用，與該房屋信託目的不相違背者，該委託人視同房屋所有權人，如其他要件符合「住家用房屋供自住及公益出租人出租使用認定標準」第 2 條規定，准按住家用房屋供自住使用稅率課徵房屋稅。

**15. 受託人以不動產交付信託並出售，如受益權始終均為委託人所有，依特種貨物及勞務稅條例第 3 條規定計算持有期間時，應按委託人原取得該不動產並完成移轉登記之日起算。(財政部民國 102 年 2 月 27 日台財稅字第 10100704630 號函)**

主旨：所報以不動產為信託財產辦理自益信託，受託人於信託關係存續中出售信託財產，依特種貨物及勞務稅條例（以下簡稱本條例）第 3 條第 3 項規定計算持有期間疑義乙案，請查照。

說明：二、依本條例第 3 條第 3 項規定：「前條第 1 項第 1 款所稱持有期間，指自本條例施行前或施行後完成移轉登記之日起計算至本條例施行後訂定銷售契約之日止之期間。」旨揭以不動產為信託財產辦理「自益信託」，受託人於信託關係存續中出售信託財產，如受益權始終均為委託人所有，即委託人對信託財產之實質權屬未曾變動者，於依前開規定計算持有期間時，准按委託人原取得該不動產並完成移轉登記之日起算。

#### 16.適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則。(財政部民國 101 年 8 月 16 日台財稅字第 10104594270 號令)

要旨：廢止關於自用住宅用地稅率課徵地價稅認定之函釋三筆及訂定適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則

(原財政部 58 台財稅發第 4532 號令廢止)

(原財政部 79.02.01 台財稅第 780444770 號函廢止)

(原財政部 86.10.30 台財稅第 860671565 號函廢止)

全文內容：訂定「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」，自即日生效；並廢止本部 58 台財稅發第 4532 號令、79 年 2 月 1 日台財稅第 780444770 號函及 86 年 10 月 30 日台財稅第 860671565 號函。

(摘錄)

##### (二) 其他

##### 1.信託土地

信託關係存續中由受託人持有，原則上無適用自用住宅用地稅率課徵地價稅之適用。惟委託人與受益人同屬一人(自益信託)，且該地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該委託人視同土地所有權人，如其他要件符合土地稅法第九條及第十七條規定，受託人持有土地期間，准按自用住宅用地稅率課徵地價稅；其地上房屋拆除改建，亦准依拆除改建相關規定辦理。

17.以委託人死亡為信託關係消滅事由之信託契約，受託人於委託人死亡後有將信託財產移轉於歸屬權利人之義務，縱使委託人立有自書遺囑在先，該筆土地仍屬信託財產而不為遺產，故土地增值稅應以歸屬權利人為納稅義務人。(財政部民國 101 年 1 月 20 日台財稅字第 10000467990 號函)

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。

**18.依特種貨物及勞務稅條例第 3 條第 3 項規定，委託人交付信託之不動產，經塗銷信託登記回復所有權後出售，受託人持有期間之起算日，應以委託人原取得該不動產並完成移轉登記之日為準。（財政部民國 100 年 10 月 25 日台財稅字第 10004113300 號函）**

主旨：所報貴轄谷君原交付信託之不動產，經塗銷信託登記回復所有權與谷君，嗣出售時，依特種貨物及勞務稅條例第 3 條第 3 項規定計算持有期間疑義乙案，核復如說明，請 查照。

說明：

- 一、復 貴局 100 年 7 月 26 日中區國稅三字第 1000030171 號函及本部賦稅署案陳貴局同年 9 月 19 日中區國稅三字第 1000041506 號函。
- 二、本案谷君於 96 年 11 月 29 日以買賣登記取得之不動產，於 98 年 7 月 1 日辦理信託移轉登記於受託人（谷君之妹）名下，以谷君為受益人，信託契約約定由受託人管理處分。嗣於 100 年 4 月 19 日塗銷信託登記回復所有權後出售，依特種貨物及勞務稅條例第 3 條第 3 項規定計算持有期間，其起算日應以谷君原取得該不動產並完成移轉登記之日（即 96 年 11 月 29 日）為準。

**19.地政機關於受理不動產信託登記時，應提醒信託受託人向轄區稽徵機關或國稅局申請編配信託扣繳單位統一編號，以及應辦理信託申報。（臺北市國稅局民國 99 年 9 月 13 日財北國稅資字第 0990243529 號函）**

主旨：為協助提醒信託受託人向轄區稽徵機關申請編配信託扣繳單位統一編號，本局製作宣導資料，請惠予轉知地政事務所協助辦理，請查照。

說明：

- 一、依據所得稅法施行細則第 3 條之 1 辦理。
- 二、按所得稅法第 92 條之 1 規定，信託行為之受託人應於每年 1 月底前依規定格式向稽徵機關列單申報，未依限或未據實申報者，依同法第 111 條之 1 規定應處罰鍰，基於愛心辦稅，本局雖已積極輔導信託受託人申請配發扣繳單位統一編號以利申報，惟常有民眾反應只知至地政機關辦理信託登記，疏而未申請編配信託扣繳單位統一編號，而致未辦理信託申報。故請協助轉請所轄地政機關於受理不動產信託登記時，提醒信託受託人向轄區稽徵機關（國稅局）申請編配信託扣繳單位統一編號及辦理信託申報事宜，以減少民眾被課處罰鍰之情形。
- 三、信託行為受託人申請編配信託扣繳單位統一編號之編配原則為：信託財產專案核准案件，以每一專案編配 1 個扣繳單位統一編號、信託財產非專案核准案件則以每一受託人編配 1 個扣繳單位統一編號。申請書可自行至財政部稅務入口網（<https://www.etax.nat.gov.tw>/路徑：書表及檔案下載／國稅申請書表及範例下載／稅務行政）下載或至國稅局及所屬各分局、稽徵所服務台索取，受理機關及應檢附之文件詳如附件。

**20.委託人及受託人均為自然人受託人時，受託人管理或處分信託財產如有銷售貨物或勞務其課稅釋疑。（財政部民國 99 年 8 月 11 日台財稅字第 09900278610 號函）**

依本部 92 年 2 月 26 日台財稅字第 0920451148 號令規定，於委託人及受託人均為自然人之情況，受託人依信託本旨管理或處分信託財產，如有銷售貨物或勞務，應按其經營型態依營業稅相關法令規定分別認定應否辦理營業登記及課徵營業稅。



**21.土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款規定自用住宅以外之房屋，應包括土地所有權人與其配偶及未成年子女信託移轉之房屋。(財政部民國 99 年 4 月 6 日台財稅字第 09904507190 號函)**

要旨：土地所有權人購買自用住宅用地，可於移轉登記 1 年內出售原有自用住宅用地，另出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋，不受土地增值稅繳納一次之限制，應包括信託移轉之房屋。

全文內容：

- 一、土地所有權人先購買自用住宅用地後，自完成移轉登記之日起 1 年內，出售原有自用住宅用地者，亦符合土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款之規定。
- 二、土地稅法第 34 條第 5 項第 2 款規定所稱出售時土地所有權人與其配偶及未成年子女，無該自用住宅以外之房屋，應包括土地所有權人與其配偶及未成年子女信託移轉之房屋。

**22.原課徵田賦之土地，公職人員依財產申報法第 7 條規定辦理強制信託者，如屬自益信託且土地使用情形亦未改變，准予繼續課徵田賦並免檢附自行耕作切結書。(財政部民國 98 年 10 月 15 日台財稅字第 09804735860 號函)**

主旨：原依土地稅法第 22 條第 1 項但書第 2 款規定課徵田賦之土地，經依「公職人員財產申報法」規定辦理信託登記，如屬自益信託，且土地使用情形未變更者，基於簡政便民與實質課稅原則，免依本部 90 年 8 月 24 日台財稅字第 0900455040 號令釋檢附自行耕作切結書，准予繼續課徵田賦。

局部刪除：主旨第 4-5 行「免依…切結書，」等文字，因所引令釋業已停止適用，已無所附麗，爰予刪除（土地稅法令彙編 101 年版）

**23.核准「與農業經營不可分離」課徵田賦之土地，經依公職人員財產申報法規定辦理信託登記，如屬自益信託且土地使用情形未改變者，可免再重新向農業主管機關申請查編，准予繼續課徵田賦。(財政部民國 98 年 10 月 1 日台財稅字第 09804747630 號函)**

要旨：與農業經營不可分離之土地依公職人員財產申報法辦理自益信託且使用情形未改變者，得繼續課徵田賦。

全文內容：原經核准「與農業經營不可分離」課徵田賦之土地，經依公職人員財產申報法規定辦理信託登記，如屬自益信託且土地使用情形未改變者，可免再重新向農業主管機關申請查編，准予繼續課徵田賦。

**24.原按工業用地稅率課徵地價稅之土地以信託方式移轉予受託人，因土地信託移轉仍**

為所有權之移轉，若欲繼續適用工業用地稅率，應重新提出申請。(財政部民國 98 年 5 月 20 日台財稅字第 09800087510 號函)

要旨：原按工業用地稅率課徵地價稅之土地以信託方式移轉予受託人，因土地信託移轉仍為所有權之移轉，若欲繼續適用工業用地稅率，應重新提出申請。

全文內容：原核准按工業用地稅率課徵地價稅之土地以信託方式移轉予受託人，於信託期間將其管理及得處分之土地作工廠使用且與信託目的不相違背，惟該土地信託移轉為受託人所有，其仍屬土地所有權之移轉，應依土地稅法第 41 條規定提出申請。

**25.基於房屋拆除改建之目的，將原自宅用地信託移轉與受託人之自益信託，得依土地稅法第 41 條規定提出按自宅用地稅率課稅之申請。(財政部民國 97 年 4 月 16 日台財稅字第 09704013330 號函)**

要旨：基於房屋拆除改建之目的，將原自宅用地信託移轉與受託人之自益信託，得依土地稅法第 41 條規定提出按自宅用地稅率課稅之申請。

全文內容：原按自用住宅用地稅率課徵地價稅之土地，委託人基於地上房屋拆除改建之目的，而將其土地所有權信託移轉與受託人之自益信託，准依本部 93 年 1 月 27 日台財稅字第 0920454818 號令按自用住宅用地稅率課徵地價稅之案件，仍應依土地稅法第 41 條規定提出申請。

**26.信託行為之受託人未依所得稅法第 6 條之 2 規定設帳或憑證不全，稽徵機關計算受益人各類所得額之等規定。(財政部民國 97 年 1 月 7 日台財稅字第 09604565620 號函)**

主旨：信託行為之受託人未依所得稅法第 6 條之 2 規定設帳或憑證不全，稽徵機關計算受益人各類所得額等規定。

說明：二、信託收入之認定：受託人自行申報信託收入大於或等於稽徵機關查得或依法設算調整之收入者，依申報之信託收入認定；受託人自行申報信託收入小於稽徵機關查得或依法設算調整之收入者，應依稽徵機關查得或依法設算調整之收入為準。

三、成本費用之認定：

(一) 受益人為個人之自益信託，如委託人未保存信託財產原始取得憑證，或受託人未依所得稅法第 6 條之 2 規定，就各信託分別設置帳簿，詳細記載各信託收支項目，而信託財產發生之收入為租賃收入、出售房屋之財產交易收入或以專利權提供他人使用所取得之權利金收入者，其相關成本費用或所得額，可依「財產租賃必要損耗及費用標準」、「個人出售房屋未申報或已申報而未能提出證明文件之財產交易所得標

準」或本部 94 年 10 月 6 日台財稅字第 09404571981 號令規定認定之；信託財產發生之收入，如無本部核定之必要損耗及費用減除標準可資適用者，應由稽徵機關依所得稅法第 3 條之 4 第 4 項規定，按查得之資料核定受益人之所得額，依規定課稅。

(二) 受益人為營利事業之自益信託，如受託人未依所得稅法第 6 條之 2 規定設帳記載者，其相關成本費用，應由稽徵機關依同法第 3 條之 4 第 4 項規定，按查得之資料核定受益人之所得額，亦即依所得稅法有關核定營利事業所得額之規定課稅。

五、不動產信託財產交易所得歸屬年度：

(一) 受益人為營利事業者：應依營利事業所得稅查核準則第 24 條之 2 規定辦理，亦即應以所有權移轉登記日期為準，但所有權未移轉登記予買受人以前，已實際交付者，應以實際交付日期為準；兩者皆無從查考時，稽徵機關應依其買賣契約或查得資料認定之。

(二) 受益人為個人者：依本部 73 年 5 月 28 日台財稅第 53875 號函及本部 94 年 4 月 22 日台財稅字第 09404526320 號令規定辦理，亦即應以房屋所有權移轉登記日所屬年度為準，如屬法院拍賣者，應以買受人領得執行法院所發給權利移轉證書之日之所屬年度為準。

**27. 法院判決信託土地以信託為登記原因之移轉登記塗銷者，納稅義務人名義回復為原所有權人，信託期間之地價稅應向其補徵，而辦理回復登記名義時，免依土地稅法第 51 條第 1 項規定辦理查欠。(財政部民國 96 年 10 月 18 日台財稅字第 09600325180 號函)**

主旨：信託土地，經法院判決將該土地以信託為登記原因之移轉登記塗銷，於辦理回復原所有權人名義登記時，應否依土地稅法第 51 條第 1 項規定辦理查欠一案。

說明：二、本部 92 年 2 月 20 日台財稅字第 0920451443 號令規定係指信託所定事由及信託目的完成，受託人與委託人間因信託關係消滅，向地政機關申請塗銷信託登記時，仍宜查欠始得辦理登記，與本案經法院判決撤銷原信託行為，並將系爭土地以信託為登記原因之移轉登記塗銷，申請判決回復所有權登記有別。

三、信託土地因法院判決撤銷原信託行為，並將系爭土地以信託為登記原因之移轉登記塗銷，經向地政機關申請依據上開確定判決辦理，並回復為原所有權人謝君名義，且該回復所有權係溯自謝君原取得日者，應將該土地之納稅義務人名義回復為謝君，其信託期間之地價稅，並應向謝君補徵；該土地於辦理回復謝君名義登記時，免依規定辦理查欠作業。

局部刪除：主旨句首「有關」屬贅語；說明二句首「依」屬贅字、第 1-9 行「：『查欠…

令釋規定」、句末「，合先敘明」；及說明三第 1-8 行「查本部…本案」、第 8 行「，如…係」、第 11-12 行「參照…規定，」等僅引述部令及部函規定，或屬贅語，爰均予刪除，以資精簡（土地稅法令彙編 101 年版）

**28.不動產信託關係經判決撤銷後，信託財產實質上為委託人所有，其發生之所得應以委託人為納稅義務人；惟受託人怠於將信託財產移轉登記予歸屬權利人且為繼續管理之行為，在信託登記未塗銷前，受託人仍為名義上取得所得之人，應依所得稅法第 3 條之 4 規定計算各類所得額。（財政部民國 96 年 9 月 7 日台財稅字第 09604093810 號函）**

主旨：不動產信託經法院判決撤銷後，受託人怠於移轉登記信託財產予歸屬權利人，並繼續管理或處分信託財產者，受託人應否依規定辦理信託所得申報並報繳營業稅等疑義乙案。

說明：二、所得歸屬問題：（一）民法第 114 條第 1 項規定，法律行為經撤銷者，視為自始無效。信託行為經撤銷後，縱受託人未移轉登記信託財產予委託人，信託財產實質上仍為委託人所有，故在核課期間內，信託財產發生之所得應以委託人為納稅義務人，依所得稅法規定課稅。（二）惟信託行為經撤銷前，受託人因管理信託財產所發生之所得，信託法為保護善意受益人利益，於第 6 條第 2 項規定：「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。」應併為注意。

三、受託人應否依規定辦理信託所得申報並報繳營業稅問題：（一）在信託登記塗銷前，受託人仍為名義上取得所得之人，應依所得稅法第 3 條之 4 規定及前述所得歸屬原則，計算受益人之各類所得額，並依同法第 92 條之 1 規定辦理申報。（二）受託人如將原信託財產出租收取租金，應依法開立統一發票報繳營業稅；嗣後財產遭法院拍賣，應按照法院及海關拍賣或變賣貨物課徵營業稅作業要點規定辦理。

**29.土地所有人以設有無限期地上權之土地交付信託並指定他人為受益人之全部他益之信託，其贈與價值依遺產及贈與稅法第 10 條之 2 第 1 款後段規定，以土地公告現值扣除地上權價值後之餘額為準。（財政部民國 96 年 3 月 20 日台財稅字第 09604515850 號函）**

主旨：納稅義務人陳君將設有無限期地上權之土地交付信託，應如何核算贈與價額乙案。

說明：二、土地所有人以其土地無償供他人設定地上權，係屬贈與行為，應估價課徵贈與稅（本部 80 年 3 月 28 日台財稅第 790401001 號函參照），本件土地陳君已於 92 年間無償設定無限期地上權予他人，93 年間再將該土

地交付信託並指定他人為受益人，係 2 個贈與行為，信託部分之贈與金額應減除地上權之價值。

- 三、本件信託委託人僅指定他人為受益人，其本人並非該信託之受益人，係屬「全部他益」之信託，其贈與價值依遺產及贈與稅法第 10 條之 2 第 1 款後段規定，以贈與時信託財產之時價為準，即以土地公告現值扣除地上權價值後之餘額為準。
- 四、附負擔之贈與，謂以受贈人對於贈與人或第三人負有為一定給付債務為附款之贈與，負擔為贈與契約之一部，非為另一個契約，而附隨於贈與。本件信託契約記載「受益人應於本信託土地登記完畢前一次給付委託人新臺幣貳百萬元」，因信託契約之訂約當事人為「委託人與受託人」，其約定受益人應為之義務，並非受益人之行為，對受益人無拘束力，至於「委託人與受益人」間，如確有約定受益人應支付 200 萬元，則屬信託契約外之另一契約，與負擔係贈與契約之約款有別，非屬附有負擔之贈與。

局部刪除：說明四末段「本件信託契約外受益人…價額中扣除」等文字，屬個案核示，爰予刪除（遺產及贈與稅法令彙編 99 年版）

**30.納稅義務人欠繳因信託財產所生之房屋稅與地價稅，若受託人不繳納，稅捐稽徵機關得自其信託財產強制執行。(財政部民國 95 年 2 月 17 日台財稅字第 09504509730 號函)**

要旨：納稅義務人欠繳因信託財產所生之房屋稅與地價稅，若受託人不繳納，稅捐稽徵機關得對欠稅之信託財產強制執行。

全文內容：納稅義務人欠繳因信託財產所生應納之房屋稅與地價稅，稅捐稽徵機關得否就該信託財產移送強制執行乙節，經本部 95 年 1 月 10 日台財稅字第 09504502280 號函洽據法務部（信託法主管機關）95 年 1 月 26 日法律字第 0950002187 號函復略以：「…按信託法第 12 條第 1 項規定：『對信託財產不得強制執行。但……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。』所稱『因處理信託事務所生之權利』包括因修繕信託財產之房屋所負擔之修繕費或因信託財產所生之房屋稅或地價稅。故信託關係存續中信託財產所生之地價稅、房屋稅，受託人不繳納者稅捐稽徵機關自得對欠稅之信託財產強制執行。」

**31.信託土地有應補繳之土地增值稅，縱使信託關係業已消滅，仍應向納稅義務人(即受託人)補徵。(財政部民國 94 年 12 月 23 日台財稅字第 09404588390 號函)**

要旨：信託土地移轉後始發現有應補繳之土地增值稅，仍應向納稅義務人補徵之。

全文內容：受託人就受託土地，於信託關係存續中，有償移轉所有權時，依土地稅法第 5 條之 2 第 1 項規定，應以受託人為納稅義務人，課徵土地增值稅。嗣後於核課期間內發現有應補徵之土地增值稅，縱使信託關係業已消滅，仍應向納稅義務人(即受託人)補徵之。

**32.信託財產為公設保留地之他益信託受益人於信託關係存續中死亡者，其未受領之部分信託利益以及未繳納之地價稅無都市計畫法第 50 條之 1 及遺產及贈與稅法第 17 條第 1 項第 8 款規定之適用。(財政部民國 94 年 11 月 24 日台財稅字第 09404580690 號函)**

主旨：信託財產為公共設施保留地，享有全部信託利益之受益人於信託關係存續中死亡，其享有信託利益之權利未領受部分，無都市計畫法第 50 條之 1 規定之適用。又信託財產為土地時，未繳之地價稅，非受益人死亡前依法應納之稅捐，無遺產及贈與稅法第 17 條第 1 項第 8 款規定之適用。

說明：二、本案信託財產於委託人生前業已移轉予受託人，而委託人即受益人，故受益人死亡時所遺者，為享有信託利益之權利，而非公共設施保留地，尚無都市計畫法第 50 條之 1 規定之適用。

三、信託財產為土地時，於信託關係存續中，依土地稅法第 3 條之 1 第 1 項規定，以受託人為地價稅之納稅義務人，故其未繳納之地價稅，非屬受益人死亡前依法應納之稅捐，無遺產及贈與稅法第 17 條第 1 項第 8 款規定之適用。

**33.有關不動產信託案件之相關稅務處理疑義。(臺北市國稅局民國 94 年 10 月 20 日財北國稅審二字第 0940101065 號函)**

主旨：有關陽信商業銀行所詢受託不動產信託案件之相關稅務處理疑義乙案，復請查照。

說明：

一、依據財政部 94 年 9 月 28 日台財稅字第 09404567300 號函及財政部賦稅署 93 年 9 月 17 日台稅一發字第 09304134250 號移文單轉 貴會 93 年 9 月 8 日中託業字第 930383 號函辦理。

二、本案陽信商業銀行受託不動產信託案件之委託人為總機構在我國境內之股份有限公司，且不動產處分價款應返還委託人，係屬自益信託。

三、關於陽信商業銀行所詢受託辦理委託人為總機構在我國境內之股份有限公司之不動產信託案件之相關稅務處理疑義，依財政部 94 年 9 月 28 日台財稅字第 09404567300 號函規定，分別說明如下：

(一) 該不動產交付信託業者時，該信託財產之帳列價值有無認列標準或規定。本案不動產交付信託業者時，該信託財產(房屋及土地)之實際成本，應分別

以委託人交付時依所得稅法第 45 條規定帳列之房屋及土地成本認列之。

(二)該信託財產於帳上認列之價值與實際處分價款兩者之差額，係歸屬何類所得。

本不動產信託案處分土地及建物之所得，依所得稅法第 9 條「財產交易所得及財產交易損失，係指納稅義務人並非為經常買進、賣出之營利活動而持有之各種財產，因買賣或交換而發生之增益或損失」之規定，應屬財產交易所得。

(三)如屬財產交易所得，是否應將土地與建物分開計算。土地交易所得依所得稅法第 4 條第 1 項第 16 款規定免納所得稅，但建物交易所得並無免納所得稅之規定。因此，本案信託業處分該信託財產時，應依所得稅法之規定，分別計算土地與建物之交易所得，以明確區分應稅及免稅之所得。

(四)如屬財產交易所得，信託業者是否需辦理扣繳，其扣繳率為何。又信託業者是否需於一月底前申報該財產交易所得。由於財產交易所得非屬所得稅法第 88 條規定應辦理扣繳之所得，且本案受益人非屬「在中華民國境內無固定營業場所之營利事業」，因此，本案信託業者尚無需就受益人之該項財產交易所得辦理扣繳，惟應依所得稅法第 92 條之 1 規定，於每年一月底前向該管稽徵機關列單申報該筆所得，並應於 2 月 10 日前填發信託財產各類所得憑單送交納稅義務人。

四、受託人受託辦理委託人為總機構在我國境內之股份有限公司之不動產自益信託案件，其相關稅務處理及信託所得申報事宜，均可參照說明三辦理。

### 34.信託業者辦理不動產信託案件，帳上認列之價值與實際處分價款兩者之差額，屬於財產交易所得。(財政部民國 94 年 9 月 28 日台財稅字第 09404567300 號函)

要旨：信託業者辦理不動產信託案件者，該交付之不動產之實際成本應依交付時所得稅法第 45 條規定帳列成本認列之；而帳上認列之價值與實際處分價款兩者之差額，參照同法第 9 條規定，應屬財產交易所得。

局部刪除：主旨、說明二、說明四及說明五無解釋作用；說明三「所詢」、「委託人為總機構…有限公司之」等字無保留必要；又說明三(三)及說明三(四)屬當然核示，爰均予刪除，俾資精簡(所得稅法令彙編 98 年版)

全文內容：○○銀行受託辦理不動產信託案件之相關稅務處理疑義，茲分別說明如下：

(一)該不動產交付信託業者時，該信託財產之帳列價值有無認列標準或規定。本案不動產交付信託業者時，該信託財產(房屋及土地)之實際成本，應分別以委託人交付時依所得稅法第 45 條規定帳列之房屋及土地成本認列之。

(二)該信託財產於帳上認列之價值與實際處分價款兩者之差額，係歸屬何類所得。本不動產信託案處分土地及建物之所得，依所得稅法第 9 條「財產交易所得及財產交易損失，係指納稅義務人並非為經常買進、賣出之營利活動而持有之各種財產，

因買賣或交換而發生之增益或損失」之規定，應屬財產交易所得。

**35.土地所有權直接登記為受託人名義，即土地由訴外人以「買賣」為權利變更原因登記取得所有權，不得之後主張為信託關係，不課徵土地增值稅。(臺北市政府法規委員會民國 94 年 3 月 30 日北市法二字第 09430464800 號函)**

主旨：有關徐○○君以終止信託為由申請不課徵土地增值稅乙案，復如說明，請查照。

說明：

- 一、復貴處 94 年 3 月 17 日北市稽法甲字第 09490252100 號函。
- 二、查土地增值稅係於土地所有權移轉時，對於土地漲價利益所課徵之稅賦，故除法令有特別規定者外，不論土地所有權移轉為有償或無償，原則上均應課徵土地增值稅。信託財產如為土地，其所有權移轉即涉及土地增值稅之課徵，故我國自 85 年公布信託法後，乃為配合其規定，於 93 年增訂土地稅法第 28 之 3 條之規定，明定信託財產得免徵土地增值稅之情形，故對於土地稅法第 28 之 3 條之解釋，即不得不考量此歷史因素，而對該條所規定之信託，似以採目的性限縮解釋，認為係指依信託法所成立之信託為宜。而依信託法第 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。」有關土地信託，應依土地登記規則第 124 條以下辦理土地信託登記。若未辦理土地權利信託登記，則不得主張信託對抗第三人稽徵機關。否則信託關係是否存在，徒憑當事人空言主張，容易形成規避稅捐情事，有違法律秩序安定性原則（另參照法務部 89.8.29.法 89 律字第 023878 號函）。
- 三、查土地稅法第 28 之 3 條規定：「土地為信託財產者，於左列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：一因信託行為成立，委託人與受託人間。二信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。三信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。四因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。五因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。」本案徐○○君於 74 年出資購買系爭土地，將所有權登記於其二子名下，取得權利原因登記為「買賣」；嗣 92 年間徐君以信託關係消滅為由，向法院訴請移轉所有權登記，獲勝訴確定判決。經核閱該判決內容，當事人兩造間並未訂立書面信託契約，對於信託關係之成立及其內容如何，亦無明確之約定，且未辦理信託登記，依信託法第 4 條第 1 項規定，似不得對抗稽徵機關。故上開情形與土地稅法第 28 條之 3 第 1 項第 3 款規定「信託契約明定信託財產之受益人為委託人者」之免稅要件，似有未合。就此最高行政法判決亦謂：「土地稅法於九十年六月十三日增訂第二十八條之三之立法理由為：「明訂土地為信託財產，於移轉時不課徵土地增值稅之各種情形。」；土地稅法第二十八條之三規定：「土地為信託財產者，於左列各款信託關係人間移轉所有權，不課徵土地增值稅：一、因信託行為成立，委託人與受託人間。二、信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。



三、信託契約明定信託財產之受益人為委託人者，信託關係消滅時，受託人與受益人間。四、因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。五、因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。」，其關於信託行為之構成要件，當以信託法之規定為標準。土地為信託財產，依信託法第一條規定由委託人移轉土地所有權與受託人，其權利變更登記原因為「信託」，與一般土地所有權移轉情形有別，依土地稅法第二十八條之三規定於移轉時不課徵土地增值稅。本件系爭土地所有權直接登記為受託人名義，即系爭土地於五十七年間係由訴外人洪○○以「買賣」為權利變更原因登記取得所有權，與信託法第一條所規定信託者，謂委託人將財產移轉或為其他處分，使受託人依信託本旨，為受益人之利益或為特定之目的，管理或處分信託財產之關係有別，則與土地稅法第二十八條之三第五款所規定之不課徵土地增值稅要件不符，自不得據之主張不課徵土地增值稅。」及財政部 87.4.14.台財稅第 871938970 號函釋，均採相同見解。

四、次查，民事訴訟法第 401 條第 1 項規定：「確定判決，除當事人外，對於訴訟繫屬後為當事人之繼受人者，及為當事人或其繼受人占有請求之標的物者，亦有效力。」此即「既判力之主觀範圍」，易言之，確定判決非無限制的對任何人皆有既判力，其既判力所及之人有一定範圍，蓋判決係基於當事人之言詞辯論為之，且其勝敗係依當事人之主張、舉證定之，故不宜將其既判力擴張至未參與訴訟之他人（王甲乙、楊建華、鄭建才合著，民事訴訟法新論第 484 頁參照）。稅捐機關為認定課稅事實，應行調查證據，並斟酌全部陳述與調查事實及證據之結果，依論理及經驗法則判斷事實之真偽，而對於民事法院已裁判或在判決理由中已認定之事實，由於民事訴訟採取辯論主義，與行政程序採取職權調查探知主義不同，因此，除有對世效力的形成判決外，一般民事判決只有在當事人間發生效力，未必可以據以對稅捐機關主張，尤其在依據自認、捨棄或認諾而為判決的情形，更是如此（陳清秀著，稅法總論第 3 版第 456-457 頁參照）。本案訴願決定依實質課稅原則，認信託財產之移轉無須課稅，固非無見；惟考量法院判決認定本件信託關係存在，係基於當事人之主張及他造當事人之認諾或不爭執，為免納稅義務人循訴訟途徑規避稅捐，造成課稅不公及損害公共利益之現象，本案就課稅基礎事實之認定，似不必然受該民事確定判決之拘束。貴處仍得依行政程序法第 36 條以下規定本於職權調查事實證據，獨立認定有無信託關係存在。

五、綜上，本案是否免稅，建請貴處本於職權，審酌是否符合土地稅法第 28 條之 3 第 1 項各款之規定，並參酌上開說明認定之。

**36.信託土地認定持有期間以第 1 次不課徵或免徵土地增值稅前取得土地所有權之時點為準；惟如其取得所有權之時點在原規定地價之前者，以原規定地價之日起算。（財政部民國 94 年 3 月 17 日台財稅字第 09404517050 號函）**

要旨：核釋「土地稅法」第 33 條修正條文增列關於長期持有土地者予以減徵土地增值稅之規定中持有年限起、迄之認定時點相關事宜

局部刪除：依據財政部 99.05.06 台財稅字第 09904041650 號令一、「(二) 惟為符合實質課稅原則及公平原則，凡於第 1 次規定地價（以下簡稱原規定地價）前取得土地所有權，而於原規定地價後第 1 次移轉應課徵土地增值稅案件，為原規定地價之日。」與一、「(三)」；惟如其取得所有權之時點在原規定地價之前者，以原規定地價之日起算」等文字不再適用（行政院公報第 16 卷 84 期 11991 頁）第 1 行「修正條文增列」、「者予以」及第 2-3 行「業於 94…，有關」等屬贅語及修正條文公布、生效日期，無保留必要；第 10 行「或法律行為」等文字，已不合時宜，因民法第 759 條已於 98 年 12 月 31 日修正，增列「其他非因法律行為」之概括規定；另第 17-20 行「(二) 惟為…規定地價之日（土地稅法令彙編 101 年版）

全文內容：土地稅法第 33 條修正條文增列關於長期持有土地者予以減徵土地增值稅之規定，業於 94 年 1 月 30 日公布，並自 2 月 1 日生效。上述條文修正生效後之長期持有土地移轉案件，有關其持有年限起、迄之認定時點，應依下列規定辦理：

一、土地持有期間之起算點：

(一) 依民法第 758 條規定：「不動產物權，依法律行為而取得、設定、喪失及變更者，非經登記，不生效力。」，故於一般情形下，係以登記日為取得土地所有權之時點；另同法第 759 條規定：「因繼承、強制執行、公用徵收或法院之判決，於登記前已取得不動產物權者，非經登記，不得處分其物權。」，准此，則應以該繼承等原因事實或法律行為發生致產權實際變動時，為取得不動產物權之時點。據上，其持有期間之起算點分別為：

- 1、因一般合意移轉及形成判決以外之判決而取得者，為完成移轉登記之日。
- 2、因繼承而取得者，為繼承發生之日。
- 3、因執行機關拍賣而取得者，為領得權利移轉證書之日。但稽徵機關就該日期之查證有困難者，得以權利移轉證書所載核發日期為準。
- 4、因徵收而取得者，為補償費發給完竣之日。但稽徵機關就該日期之查證有困難者，得以徵收公告期滿第 15 日為準。
- 5、因法院之形成判決而取得者，為判決確定之日。

(二) 惟為符合實質課稅原則及公平原則，凡於第 1 次規定地價（以下簡稱原規定地價）前取得土地所有權，而於原規定地價後第 1 次移轉應課徵土地增值稅案件，為原規定地價之日。

(三) 信託土地、配偶相互贈與之土地、農業用地等不課徵或公共設施保留地免徵土地增值稅案件，於再移轉並應課徵土地增值稅時，其持有期間以第 1 次不課徵或免徵土地增值稅前取得土地所有權之時點為準；惟如其取得所有權之時點在原規定地價之前者，以原規定地價之日起算。

二、關於土地持有期間年限之截止時點之認定，除下列二種情形外，應以向稽徵機關申

報土地移轉現值之申報日為準。

(一)因執行機關拍賣而移轉者，以拍定日為準。

(二)因法院之形成判決而移轉者，以判決確定日為準。

**37.教會土地以自益信託方式委託建築公司拆除改建，於信託關係存續中之地價稅，得按規定減免。(財政部民國 94 年 2 月 14 日台財稅字第 09404514410 號函)**

**要旨：**教會土地以自益信託方式委託建築公司拆除改建，於信託關係存續中，受託人持有土地期間之地價稅課徵疑義

**全文內容：**有關財團法人台北縣基督教○○堂將原依土地稅減免規則第 8 條第 1 項第 9 款規定免徵地價稅之土地，信託移轉與受託人○○建築經理股份有限公司拆除改建乙案，如經查明其確係基於拆除改建目的，而由該○○堂信託移轉與受託人○○建築經理股份有限公司為重建工程，且委託人與受益人同屬一人（自益信託），嗣於重建（信託目的）完成後，終止信託並據以塗銷信託登記，將該信託土地及地上建物返還原所有人（原委託人）○○堂者，參據本部 89 年 4 月 13 日函及 93 年 1 月 27 日令釋（編者註：89/04/13 台財稅第 0890453026 號函及 93/01/27 台財稅字第 0920454818 號令）規定，其於信託關係存續中，受託人持有土地期間之地價稅，准予參照本部 80 年 11 月 27 日台財稅第 800757304 號函規定辦理。

**38.土地重劃後，因信託關係將其所有權移轉與受託人，該土地於課徵土地增值稅時，應得適用土地稅法有關減徵土地增值稅之規定。(財政部民國 93 年 9 月 9 日台財稅字第 0930453623 號函)**

**要旨：**土地重劃後，因信託關係將其所有權移轉與受託人，該土地於課徵土地增稅時，應得適用土地稅法有關減徵土地增值稅之規定。

**全文內容：**經重劃之土地，於重劃後因成立信託而移轉與受託人，受託人於信託關係存續中，移轉該受託土地課徵土地增值稅時，應有土地稅法第 39 條第 4 項規定減徵土地增值稅 40%之適用。

**39.區段徵收之土地所有權人領回抵價地，經配偶相互贈與或信託登記，於再移轉計徵土地增值稅時，得減徵土地增值稅 40%。(財政部民國 93 年 8 月 12 日台財稅字第 0930474853 號函)**

**要旨：**區段徵收之土地所有權人領回抵價地，經配偶相互贈與，得減徵土地增值稅 40%。

**全文內容：**區段徵收之土地，土地所有權人領回抵價地，該土地經配偶相互贈與或信託登記後，於再移轉計徵土地增值稅時，應有土地稅法第 39 條之 1 第 2 項但

書（平均地權條例第 42 條之 1 第 2 項但書）規定，減徵土地增值稅 40% 之適用。

**40.重購自用住宅用地後辦理自益信託如符合要件者，可依法辦理土地增值稅退稅。（財政部民國 93 年 7 月 28 日台財稅字第 0930451957 號函）**

主旨：土地所有權人重購自用住宅用地後辦理自益信託，如該地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬做住宅使用，與該土地信託目的不相違背且其他要件符合土地稅法第九條、第三十五條相關規定者，其申請依土地稅法第三十五條第一項第一款規定退還土地增值稅時，參照本部九十三年一月二十七日台財稅字第○九二○四五四八一八號令規定，准予辦理退稅；重購土地已退還土地增值稅者，自完成移轉登記之日起，五年內辦理自益信託且符合前述規定者，核與同法第三十七條所稱再行移轉或改作其他用途之情形有別，免依該條規定追繳原退還稅款。

**41.塗銷信託未滿一年出售，無出租營業認定，以出售日往前推算一年。（財政部民國 93 年 3 月 4 日台財稅字 0930451238 號函）**

主旨：信託土地，於辦竣塗銷信託登記回復原土地所有權人名義後未滿一年即再行出售，申請按自用住宅用地稅率課徵土地增值稅，有關其出售前一年內有無供營業使用或出租之認定，應以出售日之前一日往前推算之一年期間為準。

**42.自益信託土地供自用住宅用地使用，且與信託目的不相違背者，准按自用住宅用地課徵地價及土地增值稅；地上房屋拆除改建期間之自益信託者，亦同（財政部民國 93 年 1 月 27 日台財稅字第 0920454818 號）**

主旨：查信託土地，於信託關係存續中，由受託人持有及移轉時，應無土地稅法自用住宅用地稅率課徵地價稅及土地增值稅規定之適用，前經本部九十一年五月一日台財稅字第○九一○四五二五六一號令釋在案；惟土地為信託財產者，其於信託關係存續期間，如委託人與受益人同屬一人(自益信託)，且該地上房屋仍供委託人本人、配偶、或其直系親屬做住宅使用，與該土地信託目的不相違背者，該委託人視同土地所有權人，如其他要件符合土地稅法第九條、第十七條及第三十四條規定，受託人持有土地期間或出售土地時，仍准按自用住宅用地稅率課徵地價稅及土地增值稅。至於地上房屋拆除改建情形下，如委託人(原自用住宅用地所有權人)基於地上房屋拆除改建之目的，而將其土地所有權信託移轉與受託人，且委託人與受益人同屬一人(自益信託)，其於信託關係存續中，受託人持有土地期間或出售土地時，如符合上述規定者，亦准依拆除改建相關規定按自用住宅用地稅率課徵地價稅及土地增值稅。

**43.不動產信託委託人於辦竣移轉登記前死亡者信託未成立該不動產仍應列入遺產課稅。  
(財政部民國 92 年 10 月 27 日台財稅字第 0920062100 號令)**

要 旨：不動產信託，委託人於辦竣移轉登記前死亡者，信託未成立，該不動產仍應列入遺產課稅。

主 旨：被繼承人生前雖已向稽徵機關辦理土地、房屋信託贈與稅申報，惟至死亡時尚未辦竣移轉登記，依據信託法第一條規定，信託關係仍未成立，應以「土地、房屋」，併入遺產總額課徵遺產稅，已核定之贈與稅應予註銷。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外，尚須有委託人將財產權移轉或為其他處分為前提。委託人如僅與受託人簽訂信託契約，而未將財產權移轉於受託人，信託仍未成立。是以，委託人於死亡前雖已向稽徵機關辦理土地、房屋信託贈與申報，惟至死亡時尚未辦竣移轉登記，該信託關係仍未成立，自無從對委託人之繼承人產生履行移轉登記之義務(法務部九十二年十月八日法律字第○九二○○三八一九五號函)。

**44.受託人管理或處分信託財產而有銷售貨物或勞務者應報繳營業稅(財政部民國 92 年 2 月 26 日台財稅字第 0920451148 號令)**

受託人依信託本旨管理或處分信託財產，如有銷售貨物或勞務應依法辦理營業登記或設立稅籍，其銷售額除符合加值型及非加值型營業稅法第 8 條之 1 規定，免徵營業稅外，應由受託人依法開立統一發票及報繳營業稅。至於受託人依信託本旨，將管理或處分信託財產之收益交付受益人，核非屬受益人銷售貨物或勞務之代價，受益人免開立統一發票並免課徵營業稅。

**45.土地及建物塗銷信託登記仍應辦理查欠作業(財政部民國 92 年 2 月 20 日台財稅字第 0920451443 號令)**

主 旨：查欠繳土地稅之土地及欠繳房屋稅之房屋，在欠稅未繳清前，不得辦理移轉登記或設定典權，為土地稅法第五十一條第一項及房屋稅條例第二十二條第一項所明定。另依內政部九十二年一月十七日內授中辦地字第○九二○○○五九八號函說明二：「查塗銷信託登記，係指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。」其既屬土地權利變更範疇，依上開規定，土地及建物塗銷信託登記，仍應辦理查欠作業。

**46.信託行為因僅屬所有權之形式移轉，故同一課稅年期之房屋稅負擔，宜與房屋實質所有權之變動做不同處理。(財政部民國 91 年 12 月 10 日台財稅字第 0910457611 號函)**

主旨：關於鄉○○技興業股份有限公司將所有之不動產於九十年二月二十六日信託移轉與受託人鄭○章君，嗣又於九十年六月八日變更受託人為王○福君，該信託房屋八十九年七月一日至九十年二月二十五日止之房屋稅納稅義務人疑義一案，復請 查照。

說明：

- 一 復貴府九十一年十月一日南市法濟字第○九一○二三七七一二○號函。
- 二 按貴市房屋稅徵收細則第十七條規定，房屋稅於房屋典賣移轉納稅義務人有變動時，雖得按其持分所有權之月份分別計徵，惟上述分別計徵，係基於房屋實質所有權變動而予以劃分歸屬前後所有權人之租稅負擔；信託行為因僅屬所有權之形式移轉，故同一課稅年期之房屋稅負擔，宜與房屋實質所有權之變動做不同處理。從而鄭○章君倘於房屋稅之法定徵收時點，符合房屋稅條例第四條規定之納稅義務人之法定構成要件，則依據信託法第二十二條「受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意，處理信託事務。」及同法第三十九條第一項「受託人就受託財產或處理信託事務所支出之稅捐、費用或負擔之債務，得以信託財產充之。」稽徵機關使鄭君負擔該信託房屋九十年全年期房屋稅繳納義務，應屬適法。

**47.有關信託土地應納地價稅之計算方式。(財政部賦稅署民國 91 年 10 月 25 日台稅三發字第 0910456298 號函)**

主旨：有關信託土地於信託關係存續中，其所有權之歸屬一案。

說明：二、查所有權與利益分立原則及信託財產獨立之原則，為信託法之重要立法原則，上述立法原則即表現於該法第一條、第十七條第一項前段、第三十四條、第三十五條第一項、及第九條至第十四條，上述規定亦屬我國民法有關不動產所有權之特別規定，故九十年六月十三日乃配合信託法規定而修正公布土地稅法增訂第三條之一，對於信託土地地價稅或田賦之納稅義務人，及其應納地價稅之計徵方式予以明定。由於上述係屬配合信託財產所有權之特殊性質而新增之法律規定，有關土地稅稅籍建檔相關之資訊處理作業，自宜配合予以規範。

三、依土地稅法第三條之一第一項規定：「土地為信託財產者，於信託關係存續中，以受託人為地價稅或田賦之納稅義務人。」乃考量信託關係存續中，信託土地名義上已為受託人所有，且受託人對信託土地負有管理義務，而地價稅、田賦乃信託土地於管理期間之必要支出，爰明定以受託人為該信託土地地價稅或田賦之納稅義務人。惟此以受託人為納稅義務

人之信託土地因具有獨立性，而與受託人自有土地及委託人自有土地均屬有別，故宜分別設立稅籍建檔。

四、另我國地價稅之計徵，係按每一土地所有權人在每一直轄市或縣(市)轄區內之地價總額合併歸戶適用累進稅率課徵，考量信託土地所有權與利益分立之特性，並避免委託人藉信託規避地價稅之累進稅率課徵，爰於同條第二項，明定信託土地與委託人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地，應合併計算地價總額，依第十六條規定稅率課徵地價稅，再分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其(信託土地與委託人名下自有土地)應納之地價稅。但他益信託，如受益人已確定並享有全部信託利益，且委託人未保留變更受益人之權利者，則該信託土地應與受益人在同一直轄市或縣(市)轄區內所有之土地合併計算地價總額，依第十六條規定稅率課徵地價稅，再分別就各該土地地價占地價總額之比例，計算其(信託土地與受益人名下自有土地)應納之地價稅。

五、有關土地因信託行為成立而由委託人移轉與受託人，其土地稅籍資料之建檔釐正及應納地價稅額之計算，惠請依上開規定辦理。

局部刪除：第 1 行「有關」、第 2 行「查」屬贅字；第 8-10 行「由於…以規範。」、第 15-17 行「惟此…建檔。」、第 20-24 行「信託土地…地價稅。但」及說明五等文字，屬行政指示或引述條文規定，爰均予刪除，以資精簡（土地稅法令彙編 101 年版）

#### **48.房屋稅已就原受託人財產強制執行不得再以受託人變更為由申請退稅（財政部民國 91 年 6 月 26 日台財稅字第 0910454102 號函）**

主旨：關於xx科技興業股份有限公司將所有之不動產信託移轉與受託人鄭君，嗣又變更受託人為王君，該信託房屋九十年房屋稅經就鄭君存款帳戶予以扣押強制執行後，可否以受託人名義已變更及以變更前之受託人財產為執行標的不符信託法第四十九條之規定為由，准予退還稅款一案。

說明：

- 一、復貴處九十一年四月二十二日南市稅法字第 0 九一 0 0 四九三一 0 號函。
- 二、按房屋稅依房屋稅條例規定，每年徵收一次，是於法定徵收之時點，如鄭君符合房屋稅納稅義務人之法定構成要件，稽徵機關以之為納稅義務人並對其進行有關之稅款稽徵，乃至強制執行，均屬適法。
- 三、至於信託法第十二條及第四十九條係規定，對於信託財產，原則上不能強制執行，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，則仍可就信託財產為強制執行，且如受託人有變更，債權人仍可依原執行名義，以新受託人為債務人，對該信託財產開始或繼續強制執行；本案房屋稅並非以信託之房屋為強制執行之標的，故與信託法上開條文規定無關。

四、又信託法第三十九條第一項規定：「受託人就信託財產或處理信託事物支出之稅捐、費用或負擔之債務，得以信託財產充之。」，準此，稽徵機關自得以房屋之受託人為房屋稅之納稅義務人（至受託人因此而支出之費用，當依信託法規定與信託人或受益人另行處理）。而同法第四十八條第二項規定，受託人變更時，「原受託人因處理信託事物負擔之債務，債權人亦得於新受託人繼受之信託財產限度內，請求新受託人履行。」據上，債權成立後，倘受託人變更，債權人除得繼續向原受託人請求外，亦可選擇以新受託人為債務人，但對新受託人得請求之範圍僅限於該新受託人繼受之信託財產限度內；此係法律對債權人之多重保護，非謂債權人僅得對新受託人求償。是以，本案納稅義務人（即原受託人）主張受託人已變更，應以新受託人為債務人，要求退還所繳稅款，係對法條有所誤解。

#### 49.信託土地無自用住宅用地稅率之適用（財政部民國 91 年 5 月 1 日台財稅字第 0910452561 號令）

主旨：信託土地，於信託關係存續中，其土地所有權依信託法第一條規定，應移轉與受託人，並由受託人依信託本旨，為受益人之利益或特定之目的，管理或處分，其與土地稅法第九條、第十七條及第三十四條有關適用自用住宅用地稅率課徵地價稅及土地增值稅，應以土地所有權人所有，並確供該土地所有權人或其配偶、直系親屬自己居住使用之規定及立法意旨，尚有不符。故信託土地，於信託關係存續中由受託人持有及移轉時，應無上述土地稅法自用住宅用地稅率課徵地價稅及土地增值稅規定之適用。（局部刪除：第 3 行「、第 17 條」、第 4 行及第 8 行「地價稅及」屬地價稅之核釋因「適用自用住宅用地稅率課徵地價稅認定原則」已有規範，爰予刪除（土地稅法令彙編 101 年版）

#### 50.納稅義務人欠繳稅捐，稅捐稽徵機關尚不得就其已辦妥信託登記之財產為禁止處分。（財政部民國 91 年 3 月 15 日台財稅字第 0910451698 號函）

主旨：納稅義務人欠繳印花稅及罰鍰，稅捐稽徵機關可否就其已辦妥信託登記之財產為禁止處分乙案，復請查照。

說明：

一 復貴處九十年九月七日九十南縣稅法字第九〇〇八七八一一號函。

二 本案經函准法務部九十年十二月二十一日法九十律字第〇四〇四八六號函復略以：「按信託法第十二條第一項規定：『對信託財產不得強制執行。』核其立法意旨，係因信託財產名義上雖屬受託人所有，但受託人係為受益人之利益管理處分之，故受託人之債權人對信託財產不得為強制執行。至於委託人之債權人亦不得對信託財產為強制執行，因信託財產移轉為受託人所有後，該財產形式上已屬受託人財產而非委託人財產，是委託人之債權人當然不得對已登記為受託人名義之財產聲請強制執行（臺灣高等法院九十年抗字第二四四四號裁定參照）。惟為防止委託託脫產，



害及其債權人之權益，信託法爰參考民法第二百四十四條第一項之規定，於該法第六條第一項規定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，以保障委託人之債權人，並期導引信託制度於正軌。本件納稅義務人欠繳稅捐，經稅捐稽徵機關通知繳納，繳款通知書業經合法送達，逾期未繳，於繳款期限屆至後，將所有土地乙筆信託於受託人，並已辦妥財產權移轉登記，似已符合上開撤銷權之行使要件，稅捐稽徵機關自得聲請法院撤銷此一信託行為。至稅捐稽徵機關行使其撤銷權時，亦請一併注意同法第七條關於撤銷權行使除斥期間之規定。又上揭『對信託財產不得強制執行』，解釋上包括假扣押、假處分(『法務部信託法研究制定資料彙編(一)』)。依法務部上開意見，本案納稅義務人某開發科技股份有限公司、某建設股份有限公司欠繳印花稅及罰鍰，稅捐稽徵機關尚不得依稅捐稽徵法第二十四條規定，就其已辦妥信託登記之財產為禁止處分。惟本案納稅義務人之信託行為已害及稅捐債權，貴處可於信託法第七條規定期限內，依該法第六條規定，聲請法院撤銷該信託行為。

- 三 又本案納稅義務人某開發科技股份有限公司及某建設股份有限公司將其各自持分萬分之六九四四及萬分之六四之土地成立信託，並以委託人為受益人，該信託行為受益人之受益權比例如係按該二公司之土地持分計算，依所得稅法第三條之四第二項後段規定，尚不發生課徵營利事業所得稅情形，反之該信託行為受益人之受益權比例如不明或不能推知，依前開所得稅法規定，應按受益人之人數平均計算其受益權比例，並根據受益人受益權比例之變動情形，依法課徵營利事業所得稅，此部分宜由貴處查明後通報國稅稽徵機關依法處理。

**51.信託契約書如敘明受託人應依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人者，實質上已兼具有前開規定典賣、讓受不動產契據性質，如經持憑辦理不動產權利變更登記時，應依印花稅法第八條第一項規定，於書立後交付或使用時貼用印花稅票。(財政部民國 90 年 5 月 4 日台財稅字第 0900450432 號函)**

- 主旨：印花稅法第五條第五款規定：「典賣、讓受及分割不動產契據：指設定典權及買賣、交換、贈與、分割不動產所立憑以向主管機關申請物權登記之契據，為印花稅之課徵範圍。」信託關係人簽訂以不動產為信託財產之信託契約書，如敘明受益人為委託人，且信託關係消滅時，信託財產歸屬於委託人者，該契約書於信託行為成立及信託關係消滅時，持憑辦理不動產權利變更登記，均係屬形式上移轉，核無前開規定典賣、讓受不動產契據之性質，應非屬印花稅之課稅範圍。至信託契約書如敘明受託人應依信託本旨移轉信託財產與委託人以外之歸屬權利人者，實質上已兼具有前開規定典賣、讓受不動產契據性質，如經持憑辦理不動產權利變更登記時，應屬前開規定之課徵範圍，並應依印花稅法第八條第一項規定，於書立後交付或使用時貼用印花稅票。