

南投縣政府 111 年度研究報告

不動產信託登記制度之探討

研究人

服務單位：南投縣竹山地政事務所

研究人員：黃玉婷

研究報告名稱	不動產信託登記制度之探討
研究單位及人員	南投縣竹山地政事務所 課員黃玉婷
研究緣起與目的	我國現行不動產信託登記制度依信託法第4條第1項規定，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。以該立法意旨觀之，係採「登記對抗要件主義」，即委託人將不動產之信託財產移轉與受託人，委託人與受託人須向登記機關申辦信託登記，始得對抗第三人。因信託特殊的制度與其特性將對他人造成影響，故須配合登記制度，使信託本旨的實現與交易安全的保護能達到平衡。關於該條項後段信託登記之意義與目的為何，條文中未具體說明且學說亦採有不同見解，又該對抗效力為何種內涵的對抗？具體上應如何解釋適用以兼顧受益人及第三人的權益？登記完成是否為主張各種信託財產特性的必要條件？實有再行深入探討之必要，使固有的不動產物權登記與信託法第4條第1項後段信託登記兩者能相輔相成，不至於相互混淆，令不動產信託登記制度能更完善。
研究方法與過程	本文將透過文獻整理與信託登記相關議題之彙集，以了解不動產信託意義及特性，進行分析整理，綜合歸納解釋出本研究結論，並針對現行做法研擬具體建議。
研究發現與建議	建議信託契約之受託目的及範圍可以採取半開放式，登記機關自應作為一個資訊彙集者，而非審查的定奪者，僅須作其不動產為信託財產與其信託範圍為何之公示。
選擇獎勵	☒ 行政獎勵 ☐ 獎勵金

目 錄

壹、前言	1
貳、不動產信託登記制度概述	2
一、信託登記之意義	2
二、信託登記之目的	3
三、信託財產特性	3
四、信託法與土地登記規則第九章之土地權利信託登記	4
參、登記對抗主義與公示方式	7
一、登記對抗主義	7
二、不動產信託之公示	7
三、不動產信託登記之審查	8
肆、結論與建議	10
參考文獻	11

壹、前言

我國現行不動產信託登記制度依信託法第 4 條第 1 項規定，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。以該立法意旨觀之，係採「登記對抗要件主義」，即委託人將不動產之信託財產移轉與受託人，委託人與受託人須向登記機關申辦信託登記，始得對抗第三人。因信託特殊的制度與其特性將對他人造成影響，故須配合登記制度，使信託本旨的實現與交易安全的保護能達到平衡。

關於該條項後段信託登記之意義與目的為何，條文中未具體說明且學說亦採有不同見解，又該對抗效力為何種內涵的對抗？具體上應如何解釋適用以兼顧受益人及第三人的權益？登記完成是否為主張各種信託財產特性的必要條件？實有再行深入探討之必要，使固有的不動產物權登記與信託法第 4 條第 1 項後段信託登記兩者能相輔相成，不至於相互混淆，令不動產信託登記制度能更完善。

貳、不動產信託登記制度概述

一、信託登記之意義

信託制度最大的特色為創設物的財產權與受益權之分離，促使信託財產的運用符合信託人最大之信託效益，受託人為能行使信託財產的管理與處分等信託目的，而以信託財產之名義上所有人身份，合理運用信託財產，並將信託利益指定分配給信託受益人。基於法律規定，信託財產具有獨特性質，概念上既不屬於受託人的自有財產，亦不屬於信託人的自有財產。

不動產信託係指委託人將信託財產（土地或其建築物等不動產）信託予受託人，使受託人依信託本旨為受益人之利益或特定之目的，管理、處分及開發信託財產。依信託法就信託利益是否歸屬於委託人本身，可分為自益信託與他益信託。委託人以自己利益而設定信託，使信託上之利益歸屬於委託人本身者，稱自益信託。反之，委託人為第三人的利益設定信託，使信託上之利益歸屬於第三人者，稱他益信託。

實務上，不動產信託財產運用的範圍為：

- （一）管理型不動產信託：委託人交付不動產予受託人，約定由受託人與第三人簽訂租賃契約並定期收取租金，依信託契約約定為管理、運用及保存其信託財產後返還受益人。
- （二）不動產買賣價金信託：委託人約定由受託人與第三人簽訂買賣契約並移轉所有權取得價金，依信託契約約定為管理、運用及保存其信託財產後返還受益人。
- （三）開發型不動產信託：如開發規劃、營建融資取得、發行受益權憑證等，

係指土地信託、起造人信託、建築融資，加上建築規劃與營建管理之謂。信託財產具備獨立性，保障地主、建商等業主於開發期間之權益，避免因個別業主債務問題延宕開發作業。

二、信託登記之目的

信託以財產之管理處分為目的，故信託無財產必不成其信託。受託人基於信託本旨管理、處分信託財產，以及受益人自信託財產受有利益等等行為均依附信託財產而存在，可見信託財產乃信託關係之核心，於信託制度中當然創設有特殊保障方法及特性。然而信託財產，必須是以具有財產價值(得以金錢折算的權利)，不包括人格權、身分權等非財產權利等。

三、信託財產特性

從信託的立法之定義，可將信託特色說明如下：

- (一) 信託是以財產為中心的法律關係：信託既為財產管理制度，其成立當不可缺少信託財產，有別於以事務管理之代理關係。
- (二) 受託人具有處分管理信託財產的權限：受託人須積極管理信託財產為受益人謀取利益，故賦予管理財產之權限，與坊間借名登記關係有別。
- (三) 委託人與受託人具有忠實關係：委託人將財產移轉予受託人，基於彼此間存在的高度信賴關係，受託人當不得為自己或第三人之利益，而為管理或處分信託財產。
- (四) 信託財產具獨立性：信託財產之管理、處分、滅失或其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。且信託財產不得強制執行，更重要的是受託人必須將自有財產與信託財產分別管理，以保障信託財產的純粹性。

四、信託法與土地登記規則第九章之土地權利信託登記

信託法中關於不動產信託登記之規定及立法理由，僅說明信託關係成立生效後，因信託財產具獨立性，為了保護交易安全並避免第三人遭不測損害，須依第4條規定辦理登記公示。而現有關不動產信託登記之規定，不論是物權登記或信託法第4條第1項後段信託登記，均由地政機關依照土地登記規則第九章「土地權利信託登記」之規定辦理。

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。」，因此，信託關係成立生效，須使受託人取得財產，為信託設計之重要特色之一。

依信託法第2條規定：「信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之。」，信託的成立原則上應以契約或遺囑為之，依成立方式的不同，土地登記規則定有第125條及第126條，應如何會同申請之規定。

依信託法第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。」，信託財產具有同一性，申請登記時，受託人須表明該財產係基於信託關係而取得之信託財產，非自己之固有財產，而地政機關同時在登記簿及權利書狀註記表明，並複印信託契約書件於信託專簿供查閱。

信託關係的消滅，依信託法第62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。」，同法第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。」，同法

第 64 條第 1 項規定：「信託利益非由委託人全部享有者，除信託行為另有訂定外，委託人及受益人得隨時共同終止信託。」

信託關係消滅後，信託財產之歸屬權利人，依照信託法第 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。」定之。依土地登記規則第 128 條規定，不動產權利因信託關係消滅而信託財產回復為委託人所有時，應辦理塗銷信託登記；又不動產權利因信託關係消滅而移轉予委託人以外的歸屬權利人時，應辦理信託歸屬登記。

受託人變更的事由，有受託人辭任與解任，依信託法第 36 條第 1 項及第 2 項規定：「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。」，或受託人任務終了，依信託法第 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。其為法人者，經解散、破產宣告或撤銷設立登記時，亦同。」，或是受託人拒絕或不能接受，依信託法第 46 條規定：「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。」不動產權利因信託關係成立而移轉登記與受託人後，依土地登記規則第 129 條規定，如受託人有所變更，應向地政機關申請受託人變更登記。

地政機關在不動產物權登記的範疇內，除了辦理不動產權利變更，使受託人成為該不動產物權的登記名義人之外，依土地登記規則第 130 條及 131 條規定，再於登記簿之所以權部或他項權利部的其他登記事項欄內，註記與信託關係有關

之字樣，同時在發給受託人的所有權狀或他項權利證明書上註明信託財產；如此，可將不屬於受託人所有的信託財產，與受託人的固有財產做更為明確的區分，進一步達到不動產物權登記確定產權歸屬的功能，並有助於保障交易安全。

依土地登記規則第 132 條規定，在具體作法上是直接將信託契約或遺囑影印，正本存於申請案中歸檔，影本另外收存於信託專簿，共兩份相同的資料存於地政機關，用以對抗第三人。若公定契約無法詳細記載全部信託內容時，當事人可附私契申請辦理，在登記實務的具體作法上，則將私契附於公契後，並加蓋雙方當事人騎縫章，依土地登記規則第 132 條規定，將公契與私契一同複印裝訂成信託專簿供民眾閱覽。

依土地登記規則第 133 條規定，信託內容如有變更，例如依信託法第 15 條規定所為管理方法之變更，或受託人變更等，為信託內部約定或關係人之更動，並不涉及土地權利變更時，經信託關係人向地政機關提出申請後，地政機關將在不動產登記簿其他登記事項欄中註記：「依○○年○○月○○日收件○○字○○號信託內容變更詳信託專簿。」，並複印登記申請書件併入信託專簿中。

參、登記對抗主義與公示方式

一、登記對抗主義

土地登記制度的立法，主要源於三種基本的登記制度，亦即為權利登記制、契據登記制以及托崙斯登記制等三種。其中契據登記制又稱為登記對抗主義。契據登記制是指不動產物權之得喪變更係採意思主義，當事人之間倘若有意思表示合意，並訂立契約，即可發生物權變動之效果，但非經登記，不得對抗第三人。契據登記制係於土地所在登記機關，其登記公簿可以供當事人登載土地權利得喪變更之事項，使第三人得查閱契據所定之內容，而知悉土地權利之真實狀態。登記機關在辦理不動產登記時，僅為形式上的審查，登記專責機關對於不動產登記申請案，僅根據當事人文書判斷是否符合形式審查要件，而不進行須耗費大量時間之實體審查。

二、不動產信託之公示

信託行為屬於契約的債權行為，欲使信託制度發揮經濟上的功能，信託法賦予信託財產不同於一般契約的「獨立性」與「同一性」，涉及信託契約當事人以外的第三人效力問題。其中最重要的為第4條第1項信託公示之規定，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。」，由此可知信託公示之目的在於保護交易安全。

依寇斯定理來說，在資訊充沛、減少不確定性所帶來的交易成本之條件下，有助於促進交易量增加，但欲達到訊息的揭露，需透過公示制度的運作。信託因具有追及效力，且信託財產具有獨立性等特質，資訊公示對於信託制度在交易市場上格外重要。不動產公示制度以登記作為物權變動要件，確定權利歸屬，若以

不動產為信託財產時，其產權移轉須以登記為公示方式。

由於信託法律關係中，往往與第三人利益有所牽連，因而信託法選擇制定強制規定為保護第三人及調和當事人權利義務之手段，信託制度亦存在著高交易成本。然而，對照其他公示制度，信託除了表彰財產權變動外，尚規範了表明信託「關係」功能，如信託法第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。」，若與其他公示之登記制度相較，在現有的登記制度下，是否滿足信託特性之需求？每種公示制度都需耗費一定的資源，使其在一定程度內讓第三人或可能的交易對象了解權利的歸屬與內容。

然信託登記目的是交易安全之考量，而使債權人確知他們信賴的資產為何，以及此信託受託人是否對信託財產具有管理、處分之權利，目前一般所為之信託登記均多屬於此類。

三、不動產信託登記之審查

信託登記較一般的物權登記而言，增加權利登記類型，不但審查項目必須增加（包含信託目的、處分方式等欄位增加），登記事項及檔案文書之歸檔，因信託型態的多樣化及相關登記法令尚未齊備下，遇有疑義，必須報請上級核示，造成時間成本的增加。時間及人力投入上必定因工作的複雜化而使其產能較一般所有權移轉來的降低。在面臨短期內技術（公示方式）無法改善的情形下，同樣的成本投入，其產能仍將下降，產權透明度始終有其侷限性。

登記機關承辦信託登記業務，不僅在內部公示成本上必須付出相當的心力，而從信託制度所強調契約自由而言，則會因過於干預而造成政府失靈；產生了所謂制度成本，往往常因為信託契約採取自由方式所填寫，而審查人員基於登記案

件實質審查之專業，對於契約所立不明處或尚有疑義者，而開立補正請立約人補充說明或請示上級。登記機關在面臨信託制度，在作業成本上已增加了審查成本與制度成本。

肆、結論與建議

信託起源於英美法系國家，制度特色中包含：委託人須將財產移轉或處分予受託人，使受託人成為該財產的名義權利人，而受託人雖取得名義所有權及管理權，卻受信託目的之拘束，須為受益人之利益或為特定目的執行任務與行使權利，實質上的利益歸屬於受益人享有。信託財產的獨立性、追及性、與同一性，使信託法律關係不只及於信託內部關係人，而具有某種物權效力的特色，並對信託外部之第三人與交易安全造成影響。信託制度的諸多特色，使該制度和我國其他財產管理之模式有相當大的不同，造就該制度的特殊價值，同時造成我國繼受時產生相關困難。

目前公式信託契約採用的開放式填寫是否有其必要性，建議未來信託契約的受託目的及範圍可以採取半開放式(勾選與自行填寫兩種型式)的方式，勾選式(受託範圍為管理或處分)有助於解決一般民眾對於開放式信託登記契約填寫時產生不知從何下筆的窘境，另外保留開放式填寫也有助於做為其他特殊情況的解套方式。

登記機關在信託制度內所扮演的角色在於運用公示方法將其不動產公示大眾屬於信託財產，並同時揭露其信託之範圍已做為後續處分時受託人能否具有處分信託財產之權力，是以登記機關應掌握何人對「物」具有處分關係，並將其關係作為一公示的方法，登記機關自應作為一個資訊彙集者，而非審查的定奪者，因此登記機關的作業成本及信託制度登記對抗主義的特質，登記機關實不應作信託全盤內容公示，而僅須作其不動產為信託財產與其信託範圍為何之公示。

參考文獻

1. 蘇志超，1997，信託產權移轉予信託產權之登記，人與地，第 165 期。
2. 溫豐文，1998 論不動產信託之成立要件，人與地，第 169 期。
3. 賴源河、王志誠，2001 現代信託法論。
4. 王文宇，2002，信託之公示機制與對世效力，月旦法學雜誌，地 91 期。
5. 謝哲勝，2003，債權確保與信託制度的平衡，月旦法學雜誌，第 93 期。
6. 黃志偉，2004，不動產登記理論與實務。
7. 陳明燦、何彥陞，2005，不動產權利信託登記之法制分析-以公示制度與強制執行為中心，行政院公平交易委員會，公平交易季刊，第 13 卷第 4 期。
8. 王志誠，2005，信託之基本法理。
9. 謝哲勝，2009，信託法。
10. 陳立夫，2011，土地法研究（二）
11. 李如婷，我國信託法有關信託登記內涵之研究-以不動產信託為例，碩士論文，政治大學，103 年 12 月。