

關鍵詞：信託（共9篇文章）

生成時間：2025-04-24 19:11:54

信託受益人死亡之處理方式, 曾榮耀老師

文章編號：913646

發布日期：2025/04/01

其他關鍵詞：受益權，受託人，受益人

文章資訊

- 文章編號：913646
- 作者：蘇偉強
- 發布日期：2025/04/01
- 關鍵詞：信託、受益權、受託人、受益人
- 爬取時間：2025-04-19 11:45:49
- 原文連結：[閱讀原文](https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913646)

內文

案例

老張信託其所有之不動產給小美，約定受託人小美基於老張之女小張的利益，進行該信託不動產之使用管理與處分。小美即依約定進行適法之信託財產運用，惟受益人小張不幸車禍死亡，留有2子女，試問受託人小美該如何處理？

觀念說明

- （一）信託受益權屬於一種財產權利，原則上允許受益人自由轉讓或繼承。因此，受益人死亡時，倘其信託關係依信託目的，不因其死亡而消滅，於終止信託關係前，信託利益依民法第1148條規定，由受益人之繼承人概括繼承。
- （二）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。

結論

- （一）信託關係並不因受益人小張死亡而當然消滅，需視是否屬所定事由發生（照顧到小張死亡為止）或信託目的不能完成（該受益權專屬小張）予以認定。
- （二）倘若老張信託契約並未限定該受益權僅屬小張，亦未有明確的解決條件，則由受託人小美繼續按信託契約目的，支付信託利益給小張之2子女。
- （三）2子女於申報遺產稅時，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。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

受託人得否將信託財產設定抵押權, 曾榮耀老師

文章編號: 913430

發布日期: 2025/02/18

其他關鍵詞: 委託人, 抵押, 投資

文章資訊

- 文章編號: 913430

- 作者: 蘇偉強

- 發布日期: 2025/02/18

- 關鍵詞: 信託、委託人、抵押、投資

- 爬取時間: 2025-04-19 12:00:28

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=913430>)

內文

阿耀將其不動產信託給阿昌, 請其依專業協助投資, 並指定受益人為阿耀自己, 請問阿昌得否將該筆不動產設定抵押給銀行, 並將該筆借款作為投資基金? 又假如後續投資失敗, 無法償還借款, 銀行得否就該筆信託不動產進行查封拍賣?

• 一、相關規定

• (一) 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) 受託人應依信託本旨, 以善良管理人之注意, 處理信託事務。

• (三) 所謂「信託本旨」, 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。(參法務部法律決字第0999042336號)

• (四) 對信託財產不得強制執行, 但基於「因處理信託事務所生之權利」者, 不在此限。因此, 受託人在信託契約授權範圍內, 所為符合信託本旨, 為達成信託目的而對外之適法借款, 貸與人因其借款所取得之借款債權, 屬因處理信託事務所生之權利(法務部法律決字第1000022066號函參照)。

- （五）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。

- 二、解題

- （一）首先，應視該抵押借款行為是否符合信託本旨，以及信託契約是否有所授權。就本題而言，阿耀之信託目的為投資，若有明確授權阿昌得進行抵押借款，則該行為有效；至於未明確授權的話，則就其信託本來意圖是協助投資來看，應可認尚符合信託本旨。至於後續無法償還時，銀行自得基於「因處理信託事務所生之權利」進行強制執行，予以查封拍賣。

- （二）相對而言，如阿昌將信託財產設定抵押，係屬權限外之行為，即違反信託本旨之行為，原則上地政機關應不准許其登記。惟倘若地政機關不察而登記完畢，則阿耀得以違反信託本旨處分之理由，聲請法院撤銷。然而，在阿耀聲請法院撤銷前，對於因信託事務所生之抵押權，銀行仍得進行查封。

資料來源：曾榮耀編著，2023，信託法概要，高點出版。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

預售屋履約擔保機制, 許文昌老師

文章編號: 912009

發布日期: 2024/07/11

其他關鍵詞: 預售屋, 履約擔保, 專戶管理, 價金返還, 連帶擔保

文章資訊

- 文章編號: 912009

- 作者: 許文昌

- 發布日期: 2024/07/11

- 關鍵詞: 預售屋、履約擔保、信託、專戶管理、價金返還、連帶擔保

- 爬取時間: 2025-02-02 20:14:01

- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=912009>)

內文

預售屋自民國100年5月1日起應辦理履約擔保。依據預售屋買賣定型化契約應記載事項第7點之1規定, 履約擔保依下列方式擇一處理:

• (一) 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(預§7-1①)。不動產開發信託之功能有二:

1. 信託機制: 對信託財產不得強制執行(信§12I)。準此, 建商或起造人將建案土地、興建資金及在建工程信託予金融機構, 以防止建商發生問題時, 這些財產被強制執行之風險, 具有風險隔離之功能。

2. 專戶管理: 興建資金由受託機構(即金融機構)控管, 按工程進度撥款, 專款專用, 避免興建資金流用他處。如圖(一)所示。所稱興建資金包括建商自有資金、銀行融資款項及買方所繳價金。買方所繳價金, 包括訂金、簽約金、開工款及各期工程款等自備款。

[圖片1]

圖(一) 不動產開發信託之專戶管理

• (二) 價金信託: 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（預§7-1③）。價金信託之功能有二：

1. 信託機制：信託機制之目的在隔離風險。建商或起造人將買方所繳價金信託予金融機構。本項信託屬於自益信託，但當賣方未依約定完工或交屋者，則屬於他益信託。
2. 專戶管理：買方所繳價金由受託機構（即金融機構）控管，按工程進度撥款，專款專用。如圖(二)所示。

[圖片2]

圖(二) 價金信託之專戶管理

綜上，不動產開發信託與價金信託，二者相似。茲比較如下：

1. 信託財產：
 - (1)不動產開發信託：信託財產包括建案土地、興建資金及在建工程等三項。
 - (2)價金信託：信託財產僅買方所繳價金一項。
2. 專戶管理之資金流入：
 - (1)不動產開發信託：資金流入包括建商自有資金、銀行融資款項及買方所繳價金等三項。
 - (2)價金信託：資金流入僅買方所繳價金一項。
3. 專戶管理之資金流出：
 - (1)不動產開發信託：資金流出限於購地款、工程款、貸款本息、管銷費用及信託事務所需一切支出等。
 - (2)價金信託：資金流出限於工程款及各項稅費支出等。

總之，不動產開發信託對於信託財產、專戶管理之資金流入及資金流出的管制均較價金信託為廣泛。簡單的說，不動產開發信託為全套，價金信託為半套。

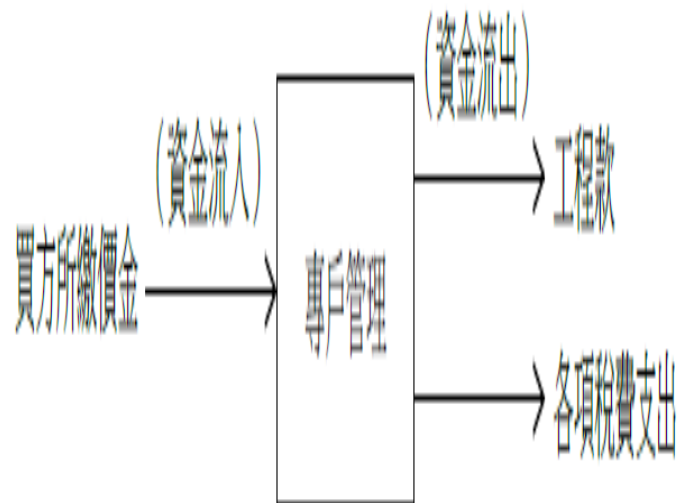
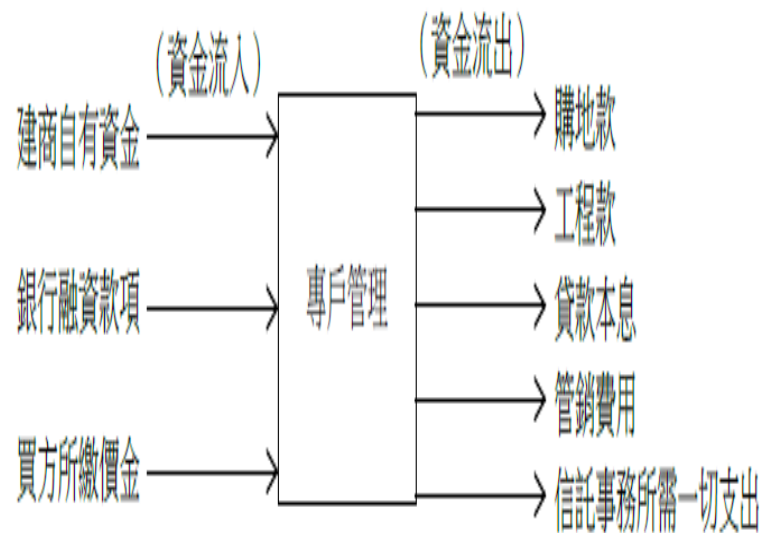
- (三) 價金返還之保證：由金融機構負責承作價金返還保證。價金返還之保證費用由賣方負擔（預§7-1②）。價金返還保證對購屋者而言，最有保障。當建商出問題時，購屋者雖無法取得房屋，但最起碼可以拿回所繳交之自備款。然，辦理價金返還保證，建商須繳交保證費用予金融機構，對建商而言，成本費用最高。況，金融機構須評估預售個案情形，未必願意承保。

- (四) 同業連帶擔保：與依公司章程規定得對外保證之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，買方可持契約向上列公司請求完成建案後交屋。上列公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償（預§7-1④）。同業連帶擔保之性質屬於續建保證或續建承諾。然，當房地產不景氣時，負責保證之建商，本身就自身難保，如何保證他人。況，所稱同業，實務上常為關係企業。關係企業之間相互擔保，等同無擔保。一般而言，關係企業間之資金往來密切，互通有無，因此其中一家建商倒閉，全部關係企業皆倒閉。採用此種方式，對建商而言，成本費用最節省，又不必受到資金控管，因此為建商所偏愛。

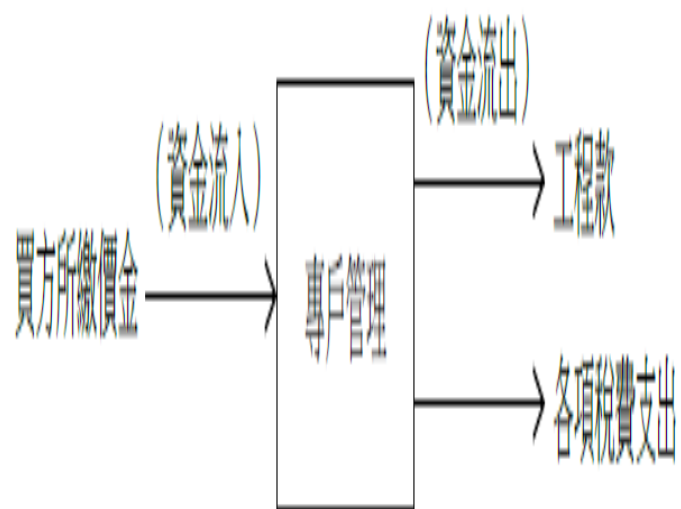
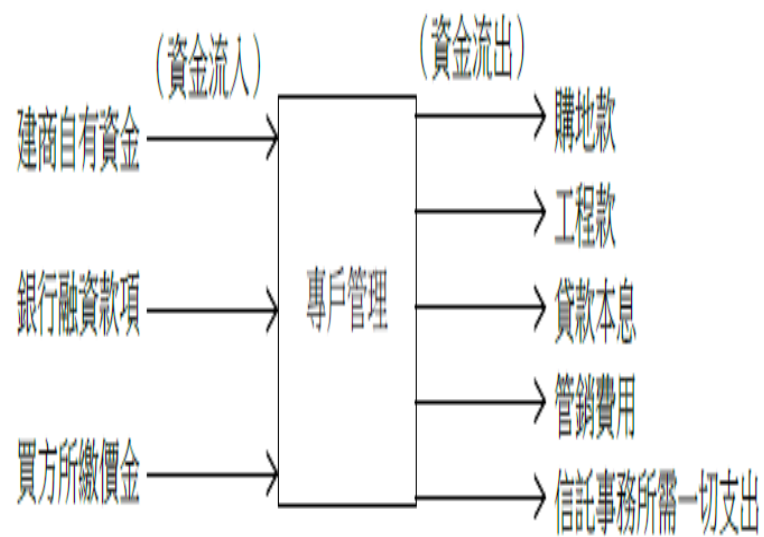
- (五) 公會辦理連帶保證協定：加入由全國或各縣市不動產開發商業同業公會辦理之連帶保證協定。賣方未依約定完工或交屋者，買方可持契約向加入協定之公司請

求共同完成建案後交屋。加入協定之公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償（預 § 7-1⑤）。此種方式是一種理想，不切實際，故實務上採用者為零。

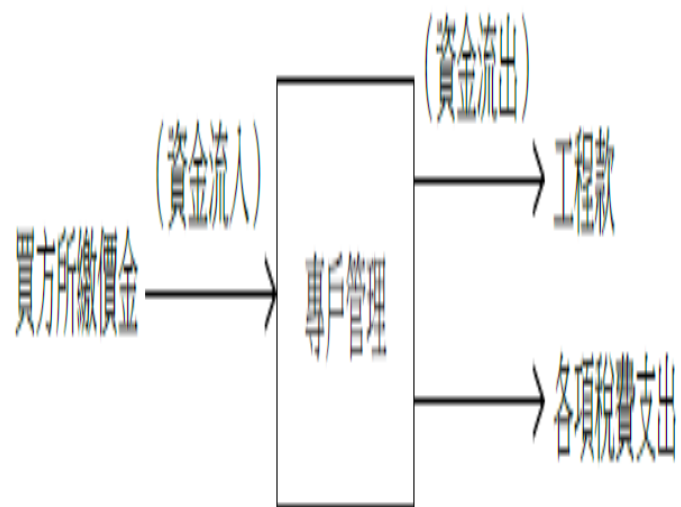
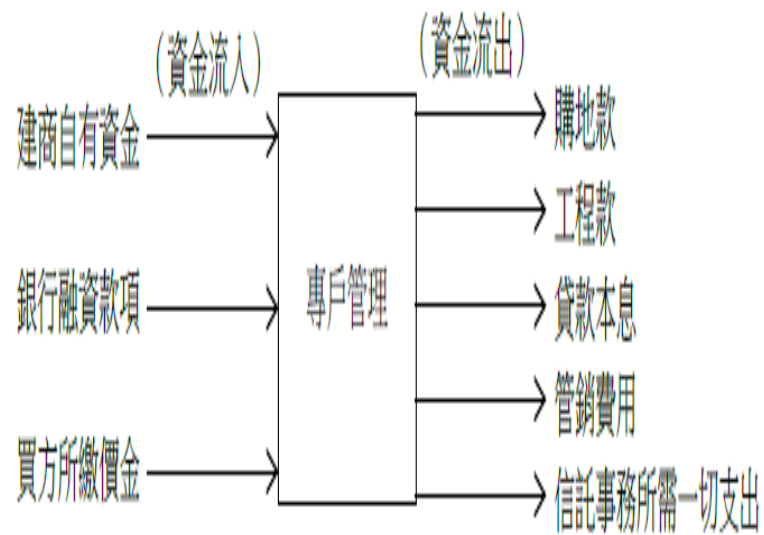
文章圖片



文章圖片



文章圖片



 注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

信託與委託(任)之差異, 曾榮耀老師

文章編號: 910827

發布日期: 2024/03/19

其他關鍵詞: 委託, 委任, 委託人, 委任人, 受任人

文章資訊

- 文章編號: 910827
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2024/03/19
- 關鍵詞: 信託、委託、委任、委託人、委任人、受任人
- 爬取時間: 2025-02-02 20:09:38
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910827>)

內文

信託與委託雖名稱相似, 但有所差異, 本周專欄茲整理如下:

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

違章建築之信託, 曾榮耀老師

文章編號: 910088

發布日期: 2023/12/26

其他關鍵詞: 違章建築, 不動產, 登記

文章資訊

- 文章編號: 910088
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2023/12/26
- 關鍵詞: 違章建築、信託、不動產、登記
- 爬取時間: 2025-02-02 20:07:09
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=910088>)

內文

各位同學好

最近很夯的議題: 違章建築可否信託 (包含公益信託) ?

新聞: 違建物可否信託? 法務部官員: 信託不以登記不動產為限 可辦理信託 - 社會 - 自由時報電子報 (ltn.com.tw)

答案(通說)

可以, 信託財產不以經登記的不動產為限, 未經保存登記的不動產或違章建築物均得為交易之標的並取得其處分權, 自亦得為信託財產, 由原取得人或取得處分權的人與受託人成立信託關係。

理由

1. 可以作為私有財產權標的之物, 即可作為信託財產, 未經保存登記的不動產成違章建築物, 仍可以作為私有財產權標的之物, 因此即可作為信託財產。
2. 但由於違章建築無法辦理建物所有權第一次登記而無法對外公示, 不能對抗非明知或可得而知的善意第三人。換言之, 未公示的信託財產 (違章建築、未辦保存登記之建物) 仍可主張信託財產獨立性, 只是不能排除善意取得的適用。

參考資料: 謝哲勝, 2012, 信託財產的獨立性—最高法院 92 年度台上字第 1594 號民事判決評釋, 法令月刊, 第63卷, 第7期, 第35-41 頁。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

預售屋履約擔保機制, 曾榮耀老師

文章編號: 909412

發布日期: 2023/10/24

其他關鍵詞: 預售屋, 定型化契約

文章資訊

- 文章編號: 909412
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2023/10/24
- 關鍵詞: 預售屋、定型化契約、信託
- 爬取時間: 2025-02-02 20:04:36
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=909412>)

內文

各位同學好

在前一陣子爛尾樓風波下，不動產經紀人考試要特別注意，有關預售屋的履約擔保機制。

首先，依照消費者保護法第17條規定，中央主管機關為預防消費糾紛，保護消費者權益，促進定型化契約之公平化，得選擇特定行業，擬訂其定型化契約應記載或不得記載事項，報請行政院核定後公告之。其中，應記載事項，依契約之性質及目的，其內容得包括「預付型交易之履約擔保」。

而根據「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」，履約擔保機制如下：

• (一) 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。

換言之，指建商將自有資金、貸款資金與預售收入信託，並由信託業者按進度撥款。然而，實務上有將款項花太多在同建案之廣告銷售上，以致於未掌控好時，會造成後期工程款不足而形成爛尾情形。此外，由於建商是將建案土地向銀行設定抵押貸款放入專戶，因而其受償順位會優先於預售屋的消費者，當後續爛尾時，亦有債權人順位問題，消費者可能拿不回所付款項。

• (二) 價金返還之保證

本預售屋由某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。

換言之，此方式是將消費者的預售款項都存進專戶，必須等到確定交屋才會撥款給建商，因而建商如爛尾倒閉，則款項將由金融機構全部返還給消費者，屬於對消費者最有保障之機制。惟實務較少採用。

- (三) 價金信託

本預售屋將價金交付信託，由某金融機構負責承作，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。

其中，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。

換言之，此機制是將預售款項信託，並於工程實際開始後方按工程進度動撥，亦即動用範圍較不動產開發信託限縮，有關工程款交付、繳納各項稅費及工程所需費用外，不得供作其他用途，故不包括管銷費用，而較不會有不動產開發信託花費過多於廣告銷售上之問題。然而，仍然會發生消費者所繳價金，於工程初期即動用支出所剩不多，後續如建商倒閉，消費者能拿回來的錢相對有限。

- (四) 同業連帶擔保

本公司與依公司章程規定得對外保證之某公司(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。

- (五) 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某公司請求共同完成本建案後交屋。加入本協定之某公司不得為任何異議，亦不得要求任何費用或補償。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

不課徵土地增值稅與不課徵契稅之租稅效果比較, 許文昌老師

文章編號: 906119

發布日期: 2022/11/17

其他關鍵詞: 土地增值稅, 不課徵, 契稅, 租稅效果

文章資訊

- 文章編號: 906119
- 作者: 許文昌
- 發布日期: 2022/11/17
- 關鍵詞: 土地增值稅、信託、不課徵、契稅、租稅效果
- 爬取時間: 2025-02-02 19:51:42
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=906119>)

內文

• (一) 不課徵土地增值稅:

以土地信託為例。土地為信託財產者, 於下列各款信託關係人間移轉所有權, 不課徵土地增值稅:

1. 因信託行為成立, 委託人與受託人間。
2. 信託關係存續中受託人變更時, 原受託人與新受託人間。
3. 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。
4. 因遺囑成立之信託, 於信託關係消滅時, 受託人與受益人間。
5. 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷, 委託人與受託人間。(土地稅法第28條之3)

• (二) 不課徵契稅:

以建物信託為例。不動產為信託財產者, 於下列各款信託關係人間移轉所有權, 不課徵契稅:

1. 因信託行為成立, 委託人與受託人間。

2. 信託關係存續中受託人變更時，原受託人與新受託人間。
3. 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。
4. 因遺囑成立之信託，於信託關係消滅時，受託人與受益人間。
5. 因信託行為不成立、無效、解除或撤銷，委託人與受託人間。（契稅條例第14條之1）

• （三）兩者比較：

土地信託不課徵土地增值稅之五種情形與建物信託不課徵契稅之五種情形完全相同。雖然兩者皆為「不課徵」，但租稅效果不同。茲分述如下：

1. 不課徵土地增值稅之租稅效果為租稅遞延。因為土地增值稅有「原地價機制」。原地價未更動，就發生租稅遞延效果。
2. 不課徵契稅之租稅效果為租稅免除（即免稅）。因為契稅無「原地價機制」。

注：本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

土地法第34條之1第1項多數決處分之適用範圍, 曾榮耀老師

文章編號: 902606

發布日期: 2021/12/07

其他關鍵詞: 土地法, 共有物分割, 所有權移轉

文章資訊

- 文章編號: 902606
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2021/12/07
- 關鍵詞: 土地法、共有物分割、信託、所有權移轉
- 爬取時間: 2025-02-02 19:39:43
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=902606>)

內文

各位同學好

今日專欄說明有關土地法第34條之1第1項多數決處分之適用範圍

依據土地法第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、農育權、不動產役權或典權,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。」

其中,「處分」依據土地法第三十四條之一執行要點第3點:「本法條第一項所定處分,以有償讓與為限,不包括信託行為及共有物分割。」

其相關排除適用範圍茲說明如下:

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下

信託與委任之差異, 曾榮耀老師

文章編號: 417985

發布日期: 2020/03/05

其他關鍵詞: 委任

文章資訊

- 文章編號: 417985
- 作者: 蘇偉強
- 發布日期: 2020/03/05
- 關鍵詞: 信託、委任
- 爬取時間: 2025-02-02 20:53:35
- 原文連結: [閱讀原文] (<https://real-estate.get.com.tw/Columns/detail.aspx?no=417985>)

內文

各位同學好

信託與委任有其相似性, 今日專欄茲整理比較如下:

信託與委任之差異

- T. ABLE_PLACEHOLDER_1

注: 本文圖片存放於 ./images/ 目錄下