

元亨法律事務所叢書

信託實務案例解析

Practice of Trust Law

廖世昌、郭姿君 著

信託實務案例解析

廖世昌、郭姿君 著

元照出版公司

國家圖書館出版品預行編目資料

信託實務案例解析／廖世昌、郭姿君著．-- 初版．

-- 臺北市：元照，2016.05

面；公分

ISBN 978-986-255-755-6（平裝）

1.不動產 2.信託

563.324

105006445

信託實務案例解析

5H075RA

2016年5月 初版第1刷

作 者 廖世昌、郭姿君

出 版 者 元照出版有限公司

100 臺北市館前路 18 號 5 樓

網 址 www.angle.com.tw

定 價 新臺幣 380 元

專 線 (02) 2375-6688

傳 真 (02) 2331-8496

郵政劃撥 19246890 元照出版有限公司

Copyright © by Angle publishing Co., Ltd.

登記證號：局版臺業字第 1531 號

ISBN 978-986-255-755-6

序 言

信託制度雖然是由委託人、受託人，以及受益人三者所構成。但在商業實務上的運用，卻可以是千變萬化。然而，千變萬化的情況，其實又萬法不離其宗。國內「信託法」雖然於1996年即制定公布，但多年來只有於2009年修正一次，且全法只有86條。「信託法」並無與時俱進，也無法應付現行實務多樣的信託實務類型。因此，只要一發生信託案例的爭議，幾乎都得從頭研究，見解分歧，無助紛爭解決。

信託制度，其實是商業活動中的一種工具與手段。或為了確保交易履行過程順暢，或為了單純的擔保目的，或為最終受益人能獲得應有的給付等等。信託制度本身，就是為了實現這些目的而設計。若現實商業活動中，卻少了信託制度，紛爭產生必定增加，交易順暢度也會受到影響。故前述萬法不離其宗，意指令人眼花撩亂的信託類型，仍不脫離它只是一種商業活動中的一種工具與手段性。基本上，它也應該是配合背後實際真正的商業活動或交易行為，不應單獨地去理解與解釋它。如果可以認清與承認這個本質，信託爭議產生時，其上位概念的解釋原則與方向，就可以比較容易被釐清。

本書的目的，並非教科書式的介紹信託制度，雖然本書開頭有部分內容是介紹信託意義與架構等，但篇幅有限。由於本書乃屬「元亨法律事務所叢書」系列之一，因此仍以實際運用的實務案例類型為「經」，案例類型已發生爭議的解析內容為「緯」，架構而成。「不動產信託」在實務上已被廣泛運用，且關係人等較多，所產生的問題也相對複雜，故

占本書篇幅較大。本書第二種信託類型，同樣是在實務上常見的「預收款信託」。其常涉及廣泛的消費者與受益人，也迭生爭議問題。此二種類型信託解析，都是本所長期處理信託爭議所累積經驗的彙整。透過相關爭議的解析，相信能藉此一窺其全貌。

本書得以順利出版，首先仍要感謝元照出版公司大力支持與協助。元照出版公司對於兩岸法學界出版貢獻，實無其他出版社能及。另，本書問題整理與分析撰寫，主要係由本所郭姿君律師執筆。郭律師在信託爭議問題處理的實務經驗豐富，也成功解決不少信託實務爭議，讓信託制度當事人能合理公平滿足其最後利益。最後，仍須重申的是，專業是由經驗累積而來，並非天馬行空說理或研究而來。本書所提供的處理經驗，希望對於整體信託制度的再提升與爭議處理，能有些許助益。甚幸！

廖世昌

2016.4.7於古亭

目 錄

序 言

廖世昌

類型一 不動產信託

第一章 不動產信託之基本架構

一、信託之意義及性質	3
(一)信託之意義	3
(二)信託之契約性質	3
(三)信託之基本關係人	6
二、不動產信託	16
(一)不動產信託之意義	16
(二)不動產信託之目的	16
三、不動產信託之基本架構	19
(一)不動產信託架構圖	19
(二)不動產信託契約架構	19

第二章 不動產信託之撤銷及無效之 信託行為

一、不動產信託之撤銷	23
(一)不動產信託撤銷之規定及要件	23
(二)信託法第6條與民法第244條	27
(三)撤銷不動產信託的方式與法律效果	29

二、無效之信託行為.....	30
(一)其目的違反強制或禁止規定者.....	31
(二)其目的違反公共秩序或善良風俗者.....	32
(三)以進行訴願或訴訟為主要目的者.....	33
(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.....	35
(五)消極信託行為.....	36

第三章 不動產信託登記之實務研究

一、不動產信託登記之概述.....	39
(一)不動產信託登記之規定及目的.....	39
(二)不動產信託登記之流程.....	41
(三)未依信託法第4條登記之法律效果.....	58
二、信託關係結束時，不動產信託之塗銷登記.....	58
(一)不動產信託塗銷登記之規定.....	58
(二)辦理塗銷信託登記之流程及應具備文件.....	59
三、申請手續.....	63
四、申請費用.....	63
五、不動產信託登記之實務問題.....	64
(一)內政部88年7月12日台內地字第8807892號函.....	64
(二)內政部90年11月30日台內中地字第9018612號函...	66
(三)法務部法律字第0960018145號.....	68

第四章 不動產信託與抵押權設定

一、抵押權設定之簡介.....	71
(一)抵押權之定義及特性.....	71
(二)抵押權設定之流程.....	72

二、不動產信託搭配銀行融資衍生之問題	92
(一)法務部法律字第0910030114號	93
(二)內政部94年10月25日內授中辦地字 第0940053723函	96
三、抵押權之實行	99
(一)抵押權實行之方式	99
(二)拍賣抵押物之聲請方式	100
第五章 不動產信託受益權轉讓之實務研究	
一、不動產信託受益權轉讓之概述	103
(一)信託受益權之定義	103
(二)不動產信託受益權轉讓之發展背景	104
二、不動產信託受益權轉讓之相關法令規範	105
(一)不動產信託受益權轉讓之法令依據	105
(二)銀行業不得藉設質或轉讓之方式以周轉金 名目，額外增加不動產開發案貸款金額	109
(三)不動產受益權轉讓之限制——具有履約保證 之機制之預收款信託，信託業不得同意其相 關受益權之轉讓	110
三、不動產受益權轉讓之作業實務	112
四、中華民國信託業商業同業公會會員受理信託 受益權轉讓及質權設定之作業程序規範	128
第六章 不動產信託之強制執行	
一、信託財產之強制執行	135
(一)信託法施行前——受託人之債權人得執行 信託財產	135

(二)信託法施行後——原則上任何人均不得執行 信託財產	136
(三)得執行信託財產的例外情形	137
二、受益權之強制執行	141
(一)信託受益權非屬信託財產之代位物	141
(二)信託受益權為得強制執行之標的	142
三、不動產拍賣流程	144
(一)查封、鑑價、第一次拍賣	144
(二)減價拍賣	145
(三)特別變賣	145
(四)特別變賣期間聲請另行估價、或減價拍賣	146
(五)視為撤回該不動產之執行	147

類型二 預收款信託

第七章 預收款信託之實務研析

一、預收款信託之介紹	153
(一)預收款信託之定義	153
(二)預收款信託之規範依據	157
(三)生前契約預收款信託	159
二、預收款信託之實務案例	162
三、中華民國信託業商業同業公會會員辦理預收款 信託業務應行注意事項	173

附 錄

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	181
二、信託契約書（範本）	195

類型一

| 不動產信託 |

第一章



不動產信託之基本架構

一、信託之意義及性質

(一)信託之意義

我國信託法第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。」依據中華民國信託商業同業公會網站，信託之定義為：「透過『委託人』（提供財產的人）、『受託人』（信託業）及『受益人』（委託人想照顧的人）三個角色的連結，幫助有財產規劃需要的人，以更有效率而且安全的方式達到目標。委託人將財產權移轉給受託人後，受託人須依信託契約約定之信託目的為受益人之利益或特定目的管理或處分該筆財產，直到契約期滿或信託目的完成為止。」

(二)信託之契約性質

1. 信託為要物契約

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。」信託必須是委託人將財產權移轉或為其他處分，使受託人得基於受益人之

利益或特定目的，管理處分信託財產。因此信託必須有標的物之財產移轉等處分行爲，信託契約始能成立。

於法院實務，我國最高法院95年度台上字第500號民事判決：「我國信託制度係以『信託財產』爲中心之法律關係，即信託人未將『信託財產』移轉財產權或爲其他處分予受託人前，信託人、受託人、受益人三方面之關係無由形成，各當事人間不具任何權利、義務關係，信託目的無法達成，自難將信託關係有關當事人合意之債權行爲與信託財產移轉之物權行爲予以割裂，而以信託當事人合意之債權行爲做爲信託財產移轉之依據。信託關係之成立，除當事人間須有信託之合意外，尚須委託人將財產權移轉或爲其他處分予受託人後，當事人間之信託契約始成立。至於遺囑信託爲單方行爲，與契約信託爲雙方行爲成立方式不同。……按契約信託行爲須委託人以設立信託之意思，與受託人訂定契約，並將財產權移轉或爲其他處分予受託人，使受託人依信託本旨，爲受益人之利益或爲特定目的，管理或處分信託財產之要物行爲。易言之，契約信託行爲除須具備意思表示等法律行爲爲一般成立要件外，尚須有標的物之財產權移轉及現實交付等處分行爲，信託契約始能成立。是信託物權之移轉爲信託契約之特別成立要件。」最高法院97年度台上字第2199號：「按契約信託行爲，須委託人以設立信託之意思，與受託人訂定契約，並將財產權移轉或爲其他處分，使受託人依信託本旨，爲受益人之利益或爲特定之目的，管理或處分信託財產之要物行爲。易言之，契約信託，除須具備當事人意思表示合致等法律行爲之一般成立要件外，尚須兼具信託物財產權移轉及現實交付等處分行爲之特別成立要件，始能成立。」皆明文指出，契約信託，除須具備當事人意思表示合

致等法律行為之一般成立要件外，尚須兼具信託物財產權移轉、及現實交付等處分行為之特別成立要件，始能成立。亦即我國實務，認為信託契約屬於要物契約。

2. 信託為不要式契約

我國民法，基於私法自治原則，對於法律行為是採取方式自由原則，法定方式為例外。我國信託法對於信託行為，並無規定必須鑑行一定之方式，因此原則上亦係依法律行為一般所採行的方式自由原則。換言之，就信託行為的債權行為而言，信託契約為不要式行為，其以口頭或書面方式為之皆可。若以口頭成立信託，一旦發生爭議，則應舉證明之¹。因此本書認為，於我國法制下，信託行為非屬要式行為，不以書面為必要。實務上，最高法院95年度台上字第977號判決：「惟查八十五年一月二十六日信託法公布施行前，所謂信託行為，係指委託人為自己或第三人之利益，以一定之財產為信託財產，將之移轉於受託人，由受託人管理或處分，以達成一定經濟上或社會上目的之法律行為而言。故信託行為雖非法定要式行為，無以訂立書面契約為必要，仍須基於委託人與受託人之合意，方能成立。」以及最高法院87年度台上字第797號判決：「惟按信託關係因委託人信賴受託人代其行使權利而成立，信託關係之發生，固須信託人與受託人間有信託契約，但信託行為並非要式行為，不以訂立書面契約為要件。」採相同見解。

雖有論者認為，信託業法第19條第1項規定：「信託契約之訂定，應以書面為之，並應記載下列各款事項：一、委託人、受託人及受益人之姓名、名稱及住所。二、信託目的。

¹ 王志誠，信託法，五南，2009年7月初版，頁81-83。

三、信託財產之種類、名稱、數量及價額。四、信託存續期間。五、信託財產管理及運用方法。六、信託收益計算、分配之時期及方法。七、信託關係消滅時，信託財產之歸屬及交付方式。八、受託人之責任。九、受託人之報酬標準、種類、計算方法、支付時期及方法。十、各項費用之負擔及其支付方法。十一、信託契約之變更、解除及終止之事由。十二、簽訂契約之日期。十三、其他法律或主管機關規定之事項。」而主張在受託人爲信託業時，則信託契約即屬於要式契約，必須以書面爲之。惟本文認爲，依據信託業法第57條規定：「違反本法或本法授權所定命令中有關強制或禁止規定，或應爲一定行爲而不爲者，除本法另有處罰規定應從其規定者外，處新臺幣六十萬元以上三百萬元以下罰鍰。」於違反本條文時，法律規定之法律效果爲，信託業者將遭致主管機關金融監督管理委員會處以60萬元至300萬元之罰鍰，單純係爲明確雙方權利義務關係，而所爲之行政管制，而非謂信託契約無效²。綜上所述，信託行爲應爲不要式契約。

(三)信託之基本關係人

1. 委託人

委託人是指於信託關係中，爲達成一定目的，而將財產移轉予受託人代爲管理處分之人。依據我國最高法院103年度台上字第2577號民事裁定：「按在不動產信託關係創設後，委託人如同信託財產之前手，除信託契約有特別約定外，委託人對受託人不負任何義務。」可知委託人對於受託人，並

² 李智仁、張大為，信託法制案例研習，元照，2014年8月三版第1刷，頁16-17。

不負任何義務。

惟誠如前開分析，信託契約爲要物契約，必須符合委託人將財產移轉予受託人之特殊成立要件，信託關係始成立。因此最高法院認爲委託人負有將財產移轉給受託人之義務。最高法院98年度台上字第2314號民事判決：「次查信託行爲須委託人以設立信託之意思，與受託人訂定契約，並將財產權移轉或爲其他處分予受託人，使受託人依信託本旨，爲受益人之利益或爲特定目的，管理或處分信託財產之要物行爲，信託法第一條定有明文。因此，信託行爲之委託人就信託財產自須有處分權，方能將財產權移轉或爲其他處分予受託人。本件被上訴人與陳○棟所訂之系爭合建契約第十一條約定：『雙方同意於「合建大樓」建造執照取得日一個月內，洽妥受理土地信託及建造起造人信託之受託人及融資銀行，以自益信託方式與受託人簽訂信託契約並辦妥信託登記。』依此規定，負有將系爭土地辦理信託義務者，應爲對系爭土地有處分權（所有權）之人即被上訴人。則上訴人嗣根據系爭合建增補契約加入被上訴人與陳○棟既存之合建關係，而共同享有系爭合建契約原有之權利，倘其已符系爭合建契約第十一條之約定，即非不得對被上訴人請求辦理系爭土地之信託登記（民法第二百八十三條參照）。」可茲參照。

另外，值得注意者係，依據信託法第8條規定：「（第1項）信託關係不因委託人或受託人死亡、破產或喪失行爲能力而消滅。但信託行爲另有訂定者，不在此限。（第2項）委託人或受託人爲法人時，因解散或撤銷設立登記而消滅者，適用前項之規定。」信託關係不因委託人或受託人死亡、或是解散、撤銷設立登記而消滅。此有臺灣高等法院101年度上