

內政部 函

107. 3. 26 全字收文第13300號

受文者：中華民國地政士公會全國聯合會

發文日期：中華民國107年3月22日

發文字號：台內地字第1071302445號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如主旨 (301000000A107130244500-1.doc)

主旨：檢送本部107年3月5日研商信託法第62條及第63條等規定之土地登記執行事宜會議紀錄，請查照。

正本：謝在全教授、鄭冠宇教授、王志誠教授、法務部、中華民國地政士公會全國聯合會、中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會、本部營建署、法規委員會

副本：本部地政司（王靚琇司長、陳杰宗專門委員、地籍科、土地登記科）

裝

訂

線

研商信託法第62條及第63條等規定之土地登記執行事宜會議紀錄

壹、時間：107年3月5日（星期一）下午2時30分

貳、地點：中央聯合辦公大樓南棟18樓第2會議室

參、主持人：王司長靚琇

記錄：張翠恩

肆、出席人員：如後附簽名冊。

伍、討論重點：如後附會議發言摘要。

陸、會議結論：

一、議題一有關自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，其繼承人與受託人合意終止信託關係，得否適用民法第820條之規定，決議如下：

（一）自益信託之委託人於信託存續中死亡，委託人之地位及受益權由其全體繼承人概括承受，該等受益權之終止，係共同共有債權之權利行使，依最高法院104年度第3次民事庭會議（一）之決議，仍應依民法第831條準用第828條第3項規定，除法律另有規定外，須由全體繼承人會同受託人申辦塗銷信託登記。

（二）信託關係因信託目的完成而消滅之情形，登記機關無法審認判斷，故未來建議朝下列方式處理：

1. 不動產業者得依信託業法第32條之1規定，於信託契約訂明信託關係消滅之條件，包括委託人死亡時，其繼承人如何終止信託關係。

2. 請不動產業者研提信託關係消滅認定之共同標準，再由本部邀集法務部、金融監督管理委員會、相關公會與各直轄市、縣(市)政府研商協助解決。

二、議題二有關自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，得否由部分繼承人會同受託人申辦信託內容變更登記，決議如下：

委託人於信託關係存續中死亡，部分繼承人因故不能會同其他繼承人共同申請受益人變更時，得由其中 1 人或數人為維護全體繼承人之權益，就被繼承人之土地會同受託人申請為共同共有登記之情形，係符合民法第 831 條準用同法第 828 條第 2 項及第 820 條第 5 項，共有物之保存行為得由各共有人單獨為之之規定，故本部 93 年 7 月 26 日內授中辦地字第 0930010200 號函釋應予放寬，本部將循法制作業辦理後續修正事宜。

柒、散會：下午 5 時 30 分。

會議發言摘要

王靚琇司長

本次會議主要討論信託法第 62 條及第 63 條等規定涉及土地登記執行的問題，因該法及民法均係由法務部所主管，且立法委員曾銘宗就相關問題請本部研擬解決之道，爰邀集專家學者及相關機關召開本次會議討論。

議題一、自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，其繼承人與受託人合意終止信託關係，得否適用民法第 820 條之規定？

王志誠教授

- 一、有關自益信託之委託人死亡，其受益權由繼承人概括承受。假設信託目的係指建物建築完成，且信託契約已訂有分配比例，或信託契約附有合建契約時，如何認定信託目的已完成，有二種情形，其一是信託契約已將建物分配之指示權明定由建商分配，則建商會指示受託人辦理過戶，此時，倘部分地主主張分配不合理時，應該另提起訴訟解決。其二是信託契約未明定指示權者，受託人依信託法第 65 條規定分配贖餘財產時，倘部分地主主張分配不合理，不得辦理過戶時，受託人本應依合建契約委託人原選定之樓層辦理分配。惟興建完成是否即代表信託目的已完成？依據信託法第 66 條規定，信託關係消滅時，於受託人移轉信託財產於歸屬權利人前，信託關係視為存續，故受託人的義務是否完成，似難以全面考量。倘雙方對於信託目的完成有爭議，而逕認為該信託關係已消滅，可能對委託人或受託人造成不利益的情形。
- 二、另依不動產開發公會所敘，個別委託人倘係分別與受託人成立信託關係，委託人死亡時，其受益權由繼承人所繼承，其終止權如何行使，信託法第 63 條並未明訂得以多數決辦理之規定。但於實務上，信託業法第 32 條之 1 第 1 項及第 2 項規定：「信託業辦理信託資金集合管理及運用、募集共同信託基金，或訂定有多數委託人或受益人之信託契約，關於委託人及受益人權利之行使，得於信託契約訂定由受益人會議以決議行之。受益人會議之召集程序、決議方法、表決權之計算、會議規範及其他應遵行事項，應於信託契約中訂定。」又因信託容許私法自治，故未來可以於信託契約約定，於委託人死亡時，得以受益人多數決方式申請塗銷登記，返還予繼承人。
- 三、信託法第 63 條係屬任意性規定，可容許雙方任意約定契約內容，又信託業法第 32 條之 1 規定，關於委託人及受益人權利之行使，得於信託契約訂定由受益人會議以決議行之。因此，倘委託人與受託人已於契

約明定信託關係消滅事由及方法，應屬於民法第 828 條第 3 項規定，共同共有物之處分及其他之權利行使，法律另有規定之情形。且此種終止權可解釋為受益權之管理行為，倘委託人死亡，受益權由繼承人繼承為共同共有，並無權利得喪變更之情事，且該等受益權亦因返還而由繼承人取得所有權，對全體繼承人之權益並無影響，故該債權終止權之行使，應得類推適用民法第 820 條多數決方式。另建議未來建商於信託契約明定信託目的完成之情形、判定方法、應檢具之證明文件等，並依實務情況分類，以利登記機關辦理塗銷信託登記。

鄭冠宇教授

本案倘係依信託契約辦理，且建物已興建並完成分配，應視為信託目的已達成。如部分委託人不滿意該分配結果，因為塗銷信託登記後，繼承人仍維持共同共有，尚無繼承人權益受損情形，故得否適用民法第 820 條管理行為，並透過以多數決方式處理¹節，可依信託契約視其行為係按照信託契約約定，又因管理行為係保存、改良及利用等行為，本案委託人之部分繼承人欲塗銷信託返還不動產，係屬權利之維護，故對於其契約之履行或行使，得否類推適用民法第 820 條規定，本人持肯定態度。

謝在全教授

一、委託人或受益人依信託契約（信託關係）享有之權利，於委託人或受益人死亡時，由其繼承人繼承，繼承人如為數人者，乃屬準共同共有其繼承取得之權利，故其權利之行使時，應依民法第 831 條、第 828 條第 1 項至第 3 項之規定。依據最高法院 104 年度第 3 次民事庭會議（一）決議，共同共有債權人起訴請求債務人履行債務，係共同共有債權之權利行使，非屬回復共同共有債權之請求，尚無民法第 821 條規定之準用；而屬同法第 831 條準用第 828 條第 3 項規定，除法律另有規定外，須得其他共同共有人全體之同意，或由共同共有人全體為原告，其當事人之適格始無欠缺。準此，債權之共同共有人請求債務人履行債務，係民法第 828 條第 3 項規定之其他權利之行使，原則上，應得其他共同共有人全體之同意，或由共同共有人全體行使之。另依最高法院 106 年度台上字第 353 號判決、104 年度台上字第 15 號判決、104 年度台上字第 2414 號判決之案例，繼承人繼承取得股分後，出席股東會，依公司法第 160 條第 1 項規定，得推定一人行使股東之權利，然其如何推定，亦應依民法第 830 條準用第 828 條定之，而上開判決認為，出席股東會，乃該條第 3 項規定權利之行使，除有特別情形外，應由共同共有人全體之同意。雖然學者對此有不同之見解，惟在上開最高法院決議沒有改

變以前，法院所持態度難以推翻。

- 二、按照最高法院民事庭上開之決議及實務見解，信託法第65條規定之受益人或委託人如已死亡者，其權利由其繼承人因繼承而共同共有之，故無論是依土地登記規則第128條第1項，由該繼承人會同受託人申請塗銷信託登記，或依同條第2項規定，由權利人（即該繼承人）單獨申請塗銷信託登記，仍屬共同共有債權人之行使其他權利，自應由全體繼承人申請，或得其他繼承人之同意，始得為之。
- 三、如委託人及受託人於信託契約明定其終止信託原因及約定終止權之行使方法，或塗銷信託登記之方法，於委託人死亡，其繼承人行使終止權時，得否逕依信託契約之上述約定辦理，可能還是會有問題。因為依據民法第828條第3項之規定，繼承人取得信託權利屬共同共有，其共同關係來自繼承，其權利之行使首先應依民法繼承編之規定，然因其就此無特別規定，而無同條第1項適用，故仍應依同條第2項、第3項規定辦理，該等信託契約之約定，除法律另有規定外，似無法拘束委託人之繼承人。
- 四、有關委託人之繼承人終止信託關係後，取得之權利仍為共同共有，對於全體繼承人未有損害，此點應無疑義，共同共有債權人之一行使債權，請求對繼承人全體給付，亦對繼承人無權益損害，惟最高法院上開決議仍不採得單獨行使之觀點。另外，日本最高裁判所之判決，就繼承人繼承取得股份，於繼承人參加股東會，行使決議權時，若議決事項不涉及股份之處分、其他重大變更，或消滅者，認為係管理行為之一種，與我國實務見解不同。
- 五、應先確認共同共有之權利人所行使者究屬信託法第62條或第63條之情形，倘係指該法第63條第1項信託關係終止權之行使，依上述說明，應依民法第831條準用民法第828條第3項規定辦理；倘係指信託法第62條信託關係已消滅後，第65條之權利人死亡，由其繼承人依土地登記規則辦理塗銷信託登記時，因未改變現狀，應可認係維持法律關係之現狀，乃共同共有權利之保存行為，可依民法第831條準用第828條第2項，並準用第820條第5項適用，而得由共同共有人單獨行使。

法務部

- 一、本次會議議題一討論事項，與曾銘宗委員先前於106年12月7日召開之協調會討論議題並不相同，該次協調會主要是討論「信託目的已完成」而信託關係已消滅之情形（信託法第62條），權利人應如何依土地登記規則第128條第1項規定會同受託人申請塗銷信託登記，亦即土地登

記規則第128條第1項所稱「權利人」須否為全體繼承人之問題，涉及土地登記規則第128條之解釋適用問題；而本次會議議題一則是欲討論信託關係尚未消滅時，委託人之繼承人得如何終止信託契約之問題（信託法第63條）。

- 二、倘自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，且委託人死亡非構成信託關係消滅事由，則須依法終止信託契約，方得塗銷信託登記。就該信託關係而言，其繼承人概括繼承「信託契約當事人之地位」及「本於信託契約關係所生之權利義務（例如：受益權）」。依民法第831條關於「準共有」之規定，準共有之標的，以所有權以外之財產權為限。而「本於信託契約關係所生之債權（例如：受益權）」為所有權以外之財產權，自得為準共有之標的；然「信託契約」之法律關係本身為債權債務發生之原因，是否得認其屬於共有或準共有之標的，從而得依民法第831條規定行使終止權？不無疑義。關於信託契約之終止，應係屬債之效力問題，似非涉共同共有債權之處分及管理事項，依民法第263條準用同法第258條第2項之規定，應向受託人以意思表示為之，若委託人之繼承人有數人者，應由其全體為該意思表示，始生終止之效果，此為終止權行使之不可分性（最高法院64年台上字第2294號判例、本部95年11月24日法律字第0950042379號函參照）。
- 三、再者，縱使認為委託人死亡後，其繼承人終止信託契約事項係涉共同共有債權之權利行使事項，然按目前多數司法實務見解意旨，共同共有財產權之處分及其他權利之行使（例如：終止租賃契約、終止地上權等），仍應依民法第831條準用同法第828條第3項規定，亦即除其共同關係所由規定之法律或契約另有規定外，應得共同共有人全體之同意（臺灣高等法院106年度重上字第341號判決〔終止租賃契約〕、臺灣苗栗地方法院99年訴字第335號判決〔終止地上權〕等參照）。目前尚無查知有學說實務見解肯認契約終止權之行使屬於「管理行為」範疇，而得依民法第831條準用同法第820條第1項多數決之規定。
- 四、又目前司法實務見解雖認為「共同共有物之處分及其他權利之行使，除其共同關係所由規定之法律或契約另有規定外，應得共同共有人全體之同意」，但對於「共同共有人全體同意」之認定標準已有所放寬，亦即：如事實上無法取得共同共有人全體之同意，但該事實上無法同意者以外之共同共有人已全體同意，仍得由其中之一人或數人行使權利（司法院院字第1425號解釋，最高法院37年上字第6939號判例、最高法院84年度台上字第1013號判決意旨參照）。而所謂「事實上無法

得共同共有人之同意」，係指在一般情形下，有此事實存在，依客觀判斷，不能得其同意而言，如共同共有人間利害關係相反，或所在不明等屬之（最高法院95年度台上字第1834號判決、97年度台上字第103號判決參照）。故參照上開實務見解，倘若當事人得證明有部分繼承人因所在不明，致事實上無從取得其等同意，如已得其餘全體繼承人之同意而為終止權之行使，應亦可發生終止之效力。

中華民國不動產開發商業同業公會于俊明秘書長

- 一、本案係本會會員反映的問題，主要是要討論信託法第62條而非第63條之情形。舉個案例來說，不動產開發信託之開發基地有10個地主，分別與受託人簽訂信託契約，主要為確保建物可興建完成，其中9人已辦竣塗銷信託並將建物返還給委託人。惟其中1人死亡，5個繼承人中只要有1人不同意，則無法辦理塗銷信託，建議本案仍得塗銷而登記為繼承人共同共有，至於繼承人之間如何分配，則回歸民法規定。
- 二、對於信託法第62條規定之認定，就信託目的已完成，客觀上已臻明確，足以證明信託關係消滅者，此時，受託人已認定信託目的已達成，自得以連件方式塗銷信託後辦理登記為繼承人共同共有。此登記之方式並未造成其他人權益損害。又倘係對建築物有物權上的爭執，依照土地法第59條規定，應於辦理建物所有權第一次登記之公告期間提出異議，如果在對物權保存登記的15天沒有提出異議，而因部分繼承人未能會同而無法返還信託財產，將會造成實務執行問題。建議由本會提報幾個案例，討論其對繼承人未能全體會同時，得辦理塗銷信託登記之一致情況及條件，以利之後案件可比照辦理。

中華民國不動產開發商業同業公會黃泰賢理事

補充說明，地主與建商合建且因信託目的已完成，建商或部分地主已辦竣塗銷信託，惟因其中1個地主死亡，繼承人無法全體同意而無法辦理塗銷，因信託財產仍以建經公司為所有權人，地主無法使用及出租、每年發生稅費時，建經公司仍請委託人負擔而成民怨。民眾認為，土地合建開發要辦理強制信託係配合政府為保障交易安全，倘毋須辦理信託登記，即可依土地登記規則第120條規定申辦為繼承人共同共有。依據內政部104年函釋應循訴訟程序解決，有案例歷經3年都沒結果，委託人至今仍無法取得所有權。

中華民國地政士公會韓啟成理事

依照信託法第22條規定，受託人應依信託本旨，以善良管理人之注意處理信託事務。倘建案完成保存登記，並完成土地與建物分配，已經達成

信託目的，信託關係隨之消滅，受託人應將信託財產返還給受益人。另依民法第 1151 條規定，繼承人有數人時，在遺產尚未分割前，各繼承人對於遺產全部為共同共有。因此為保存行為，在信託關係消滅，受託人要把信託財產返還受益人時，受益人之繼承人自得依照土地登記規則第 120 條規定，由其中一人或數人為全體繼承人之利益，會同受託人辦理塗銷信託登記，取得被繼承人之受益財產，申請為全體繼承人共同共有之登記。至於繼承人對於內部分配有爭議時，由繼承人自行處理。

高雄市政府地政局張以浣科員

信託法第 1 條明定信託係受託人依信託本旨為受益人利益或特定目的管理或處分信託財產，是以信託非僅單純管理行為，已逾民法 820 條所定共有物管理之範圍，其次，信託關係不因委託人死亡而消滅，其存續與否對委託人有無較佳利益？尚非得由部分繼承人代替全體繼承人為意思表示，因此，自益信託之委託人於信託存續中死亡，似不宜僅由部分繼承人會同受託人申請塗銷信託登記。

另有關信託法第 62 條所定信託目的完成與否之認定，地政機關尚難僅依信託契約所載事項或其附約予以判斷，實務上遇有未能會同塗銷者係涉雙方當事人私權爭執，此類信託契約內部之實質關係，亦非屬地政機關審認之權責，宜循法院判決途徑為之。

臺北市府地政局康斐斌專員

實務上申辦信託登記之態樣多，有僅檢附公契者，亦有檢附私契之情形，私契內容複雜，非登記機關所能審認，又倘公契中信託目的之訂定過於簡略，登記機關亦無法依信託法第 62 條規定審認信託目的是否已完成，故倘委託人死亡，仍應由全體繼承人會同辦理塗銷信託登記。

王靚琇司長

- 一、未來信託契約已依信託業法第 32 條之 1 規定，由委託人與受託人明定信託關係消滅相關條件及條款，似可解決被繼承人死亡無法辦理塗銷信託登記的問題。
- 二、因登記機關無法審認判斷信託目的完成而歸於消滅之情形，故目前信託登記塗銷案件仍維持現行土地登記規則規定，由委託人之全體繼承人會同受託人申請登記。
- 三、不動產業者如有進一步釐清信託關係消滅共同認定標準之需要，可將契約範例送本部協助處理，本部將召集信託公會、法務部、金管會及縣市政府等單位會同研商。

議題二、自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，得否由部分繼承人會同受託人申辦信託內容變更登記。

謝在全教授

信託關係之委託人死亡，其基於信託關係（契約）所生之權利，由其繼承人概括承受，繼承人辦理此種權利之繼承登記，乃係維持現有之權利關係，性質上為保存行為，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 項共有物保存行為之規定，得由部分繼承人辦理全體繼承人之繼承登記，由繼承人共同共有之。

法務部

關於信託關係存續中，因委託人死亡所致如何辦理信託內容變更登記問題，並未涉及終止權行使之問題，僅涉及土地登記規則之解釋適用，可否由部分繼承人會同辦理，應由內政部衡量其是否與土地登記規則第 120 條規定情形有其類似性而為一致性規定。

王靚琇司長

決議有關自益信託之委託人於信託關係存續中死亡，於會同受託人辦理受益人變更為全體繼承人共同共有時，得由部分繼承人單獨為之。