

# 財政部國有財產署 函

機關地址：臺北市大安區光復南路116巷18號  
聯絡方式：黃美靜 02-27718121#1323

受文者：如正、副本

發文日期：中華民國102年4月29日

發文字號：台財產署改字第10200117480號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：如說明三

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。

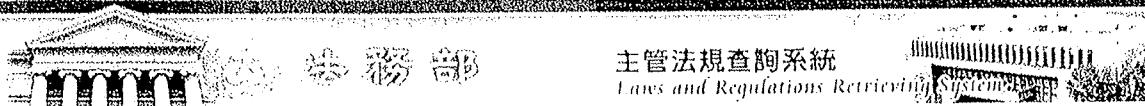
說明：

- 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，且受託人承諾繼受原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。

裝  
訂  
線

正本：財政部國有財產署各分署及辦事處

副本：財政部國有財產署法制室、財政部國有財產署管理處分組、財政部國  
有財產署改良利用組(以上均含附件)



## 相關實務見解內容 行政函釋

發文單位： 法務部

發文字號： 法律字第0970040417號

發文日期： 民國 97 年 12 月 9 日

資料來源： 法務部法規諮詢意見

相關法條： 信託法 第 1 條(85.1.26)

要旨： 信託關係存續中，受託人以財產權利人之名義管理信託財產，就該信託財產對外為唯一有權管理及處分權人。故信託契約有關建築物營建工程於信託目的中屬必須且重要事項，理應由受託人以財產權利人名義為之，方符受託人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之意旨。

主旨： 關於○○通實業股份有限公司及臺北市政府與○○商業銀行股份有限公司簽訂之信託契約，是否屬信託法所規定之信託乙案，本部意見如說明二至四。請查照參考。

說明：一、復 貴部 97 年 10 月 24 日台財稅字第 09700462320 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。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。因此，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（本部 95 年 5 月 9 日法律決字第 0950014685 號函參照）。

三、本件臺北車站特定專用區交九用地開發案所簽訂之信託契約（以下簡稱本契約），依其契約第 2 條信託目的、第 3 條信託財產之種類名稱數量價額及第 5 條信託財產管理及運用方法等約定，本契約之受託人對於信託財產原則上具有管理或處分之權限，故非屬消極信託。然依本契約第 5 條第 2 款「本工程之承造廠商由甲（一）方（即委託人○○通實業股份有限公司）委託〔應經乙方（即受託人○○商業銀行股份有限公司）同意〕，……甲（一）方得解除或終止合約之條款約定時，乙方（受託人）得逕為通知甲（一）方變更承造人。…」及第 16 條第 2 款「甲（一）方與營造廠等相關人員所簽訂之各式契約，除本契約另有約定外，其權利義務仍由甲（一）方行使及負擔履行，其需要乙方（受託人）配合執行支事項，乙方（受託人）應配合執行。」等約定，有關該開發案之營建工程係由委託人自行發包委託興建，受託人僅配合執行。鑑於本契約第 2 條信託目的之約定，在於取得建築物使用執照並辦妥建物所有權第一次登記，故相關建造執照申請或變更及不動產之登記、管理、交付與處分等事項，均

信託予受託人辦理，而建築物之營建工程於此信託目的中係屬必須且重要事項，理應由受託人以財產權利人之名義為之，方符受託人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之意旨，從而委託人與承造廠商間之營建承攬契約，不符合信託法第 1 條規定「受託人依信託本旨管理或處分信託財產」之要件，此部分約定非屬信託法上之信託，不生信託之效力。準此，如擬生信託效力，委託人與承造廠商間之營建承攬契約應依上開說明加以修正，以符信託法及本信託契約之要求。

四、至於本件所附建業法律事務所法律意見書中提及，在不動產開發信託目前實務上均係由委託人與工程承造廠簽訂工程承攬合約，此乃不動產開發信託之標準模式等語，按受託人未被賦予裁量權，無須為判斷，僅須依信託條款訂定，或依他人之指示管理或處分信託財產之信託，稱為事務信託，或稱指示信託。事務信託或指示信託之受託人對信託財產仍具有管理權，與委託人未將信託財產之管理或處分權授予受託人，或受託人對於信託財產完全不負管理或處分義務之消極信託，並不相同（本部 92 年 10 月 6 日法律字第 0920038921 號函參照）。因此，委託人如有其信賴之營造廠商，似可以信託條款之訂定或依其指示使受託人與該信賴之營造廠商簽約，如此受託人對該部分信託財產始具有管理或處分權。從而縱使本契約第 5 條第 2 款約定，本工程承造廠商由委託人委託乃經受託人之同意為之，由於契約名人仍為委託人，亦不符上開指示信託之要件，併予敘明。

正 本：財政部

副 本：立法院院長室、本部法規委員會、本部秘書室（國會聯絡組）、本部法律事務司

圖表： 無圖表資料

## 法務部 書函

機關地址：10048臺北市中正區重慶南路1段130號

承辦人：郭曉菁

電話：(02)21910189#2231

電子信箱：[hsiaoching@mail.moj.gov.tw](mailto:hsiaoching@mail.moj.gov.tw)

受文者：財政部國有財產署

發文日期：中華民國102年04月24日

發文字號：法律字第10203503970號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無

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，貴局應否與受託人辦理地上權契約換約乙案，復如說明二、三。請查照參考。

說明：

- 一、復貴署101年11月23日台財產局改字第10100348241號函。
- 二、查財政部101年6月20日召開「研商信託不動產之委託人或受託人申購國有非公用不動產相關事宜」會議，係討論不動產所有人簽訂信託契約後，國有非公用不動產出租、讓售之對象究為委託人或受託人之疑義，與本件貴署就國有非公用土地設定地上權，地上權人再辦理地上權及地上物信託之情形不同，合先敘明。
- 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。」所謂信託，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管理或處分之。是以，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(本部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（三）及第2項規定，國有非公用土地地上

裝

訂

線

權人於地上權存續期間簽訂信託契約，應將貴署與地上權人簽訂之地上權契約列為信託契約之一部分，且受託人承諾繼受原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，故貴署並不以與受託人辦理地上權契約換約為必要。

正本：財政部國有財產署

副本：本部資訊處(第1類、第2類)、本部法律事務司(4份)

# 財政部國有財產局函

機關地址：臺北市光復南路 116 巷 18 號

聯絡方式：黃美靜 0227718121 轉 1323

受文者：如正、副本

發文日期：中華民國 101 年 11 月 23 日

發文字號：台財產局改字第 10100348241 號

速別：

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明四



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，本局應否與受託人辦理地上權契約換約，涉有疑義，請惠予釋示。

說明：

- 一、依本局臺灣北區辦事處 101 年 11 月 7 日台財產北管字第 1010026460 號函辦理。
- 二、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、毀損及其他事由取得之財產權，仍屬信託財產。查財政部 101 年 6 月 20 日召開「研商信託不動產之委託人或受託人申購國有非公用不動產相關事宜」會議中，貴部代表意見略以，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。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，委託人已非權利人。除有違背國有財產法（以下簡稱國產法）立法意旨或信託本旨之情形外，依國產法規定出租或讓售之對象似應為受託人。
- 三、地上權人於地上權存續期間，符合「國有非公用土地設定地上權作業要點」（以下簡稱作業要點）第 17 點各款規定



者，本局所屬地區辦事處、分處得同意辦理地上權、地上物信託，其性質屬自益信託，於信託關係消滅時，係歸於委託人，雖名義上登記為信託財產之權利人，惟實質權利人仍為委託人或受益人（地上權契約要求應為自益信託），並非將地上權讓與第三人，而係將地上權交由受託人管理，與信託不動產之受託人依信託本旨申租、購國有非公用不動產之情形不同，爰似無辦理地上權換約之必要；倘需辦理換約，於信託關係消滅時，地上權契約仍需再一次辦理換約，並無實益。是類地上權案件，本局應否與受託人辦理地上權契約換約，請惠予釋示。

四、檢附財政部 101 年 6 月 27 日台財產管字第 1014001368 號函附 101 年 6 月 20 日研商信託不動產之委託人或受託人申購國有非公用不動產相關事宜會議紀錄、本局 101 年 4 月 27 日台財產改字第 1010012303 號函、本局臺灣北區辦事處 101 年 4 月 24 日、11 月 7 日台財產北管字第 10100077191、1010026460 號函及作業要點影本各 1 份供參。

正本：法務部

副本：財政部國有財產局臺灣北區辦事處

# 財政部國有財產局臺灣北區辦事處 函

機關地址：台北市忠孝東路4段290號3樓  
聯絡方式：陳小姐 02-27814750轉1757

受文者：如交換表單

發文日期：中華民國101年11月7日  
發文字號：台財產北管字第1010026460號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：  
附件：如說明五

主旨：有關陳素甜君為辦理臺北市信義區信義段三小段24、24-1  
地號國有持分土地地上權暨同小段1888建號建物(門  
牌：松勇路33號3樓)信託登記予京城商業銀行乙案，請  
鑒核。

說明：

- 一、依陳素甜君101年9月24日陳報函辦理。
- 二、是類案件參依 鈞局101年4月27日台財產局改字第  
1010012302號函核示略以，依信託法第65條規定，信託  
財產於信託消滅時歸屬受益人或委託人（或其繼承  
人）。換言之，信託關係之受託人係依信託本旨為委託  
人管理財產，雖名義上登記為信託財產之權利人，惟實  
質權利人仍為委託人或受益人。爰兆曜實業股份有限公  
司申請信託事宜，並非將地上權讓與第三人，而係將地  
上權交由受託人管理，不應辦理地上權契約之換約。
- 三、惟依財政部101年6月27日台財產管字第1014001368號函  
送101年6月20日召開「研商信託不動產之委託人或受託  
人申購國有非公用不動產相關事宜」會議紀錄五、結論

略以：

- (一)依法務部代表意見，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，就該信託財產對外唯一有權管理及處分權人。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，委託人已非權利人。除有違背國有財產法(以下簡稱國產法)立法意旨或信託本旨之情形外，依國產法規定出租或讓售之對象似應為受託人。
- (二)信託不動產之委託人或受託人申請承租國有非公用不動產之處理方式：私有建物所有權人將所有建物信託於他人，並依信託本旨申請承租其建物坐落之國有土地，以受託人為承租人。

四、查陳君現欲將旨述地上權暨地上建物辦理信託登記予京城商業銀行，依鈞局上述101年4月27日函示，申請信託並非將地上權讓與第三人，而係將地上權交由受託人管理，不應辦理地上權契約之換約；惟據財政部101年6月20日召開「研商信託不動產之委託人或受託人申購國有非公用不動產相關事宜」會議結論，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，委託人已非權利人，應以受託人為承租人。是以，本案及類此案件是否應請受託人來處辦理換約事宜，因涉及實務執行疑義，謹請核示，俾利實務執行。

五、檢陳鈞局101年4月27日函及財政部101年6月20日召開「研商信託不動產之委託人或受託人申購國有非公用不動產相關事宜」會議結論供參。

正本：財政部國有財產局

副本：

處 長 廖 蘇 隆

