

一、信託登記

之意義

土地權利依信託法辦理信託而為變更，所為之登記（土登一二四）。所謂信託，指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（信託法一）。依信託法第四條第一項規定，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。準此，信託權利變更登記（如土地登記規則第一百二十五條至第一百二十九條）採登記生效要件主義，信託內容約定登記（如土地登記規則第一百三十三條）採登記對抗要件主義。

信託關係成立，所為之登記。成立之方式有下列二種：

1. 契約信託：信託以契約為之者，信託登記應由委託人與受託人會同申請之。（土登一二五）

(一) 信託登記

2. 遺囑信託：信託以遺囑為之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；如遺囑另指定遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。前項情形，於繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受託人申請之；於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。（土登一二六）

二、信託登記

之種類  
(申請  
人)

(二) 信託取得  
登記

1. 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。(信託法九)
2. 受託人於信託期間，因信託行為取得土地權利者，應為信託取得登記。
3. 受託人依信託法規定取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產為信託財產及委託人身分資料。(土登一二七)

(三) 受託人變  
更登記

1. 土地權利因成立信託關係而為權利變更登記後，受託人變更者，應辦理受託人變更登記。
2. 信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記。前項登記，委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。(土登一二九)

(四) 塗銷信託  
登記

1. 土地權利因信託關係消滅而回復至原委託人所有者，應辦理塗銷信託登記。
2. 信託財產依法辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法規定之權利人會同受託人申請塗銷信託登記。前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。(土登一二八)

(五) 信託歸屬登記

1. 土地權利因信託關係消滅而移轉予委託人以外之歸屬權利人，應辦理信託歸屬登記。
2. 信託財產依法辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法規規定之權利人會同受託人申請信託歸屬登記。前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之事由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。(土登一二八)

● 因為契約成立的信託登記，其申請人為何？信託財產如須辦理受託人變更登記，其申請人又為何？辦理信託登記後，如信託關係消滅辦理塗銷信託登記時，申請人為何？(91年普考)

● 申請信託登記之方式為何？又持遺囑申請信託登記之程序為何？依土地登記規則之規定，試分述之。(91年基層四等)

● 土地權利信託登記，因信託方式之不同而各有不同之申請人，請問信託以契約為之者與以遺囑為之者，其信託登記之申請有何不同？(100年地方四等)

(一) 登記簿

信託登記，除應於登記簿所有權部或他項權利部登載外，並於其他登記事項欄記明信託財產、委託人姓名或名稱，信託內容詳信託專簿。前項其他登記事項欄記載事項，於辦理受託人變更登記時，登記機關應予轉載。(土登一三〇)

三、信託登記

之註記與  
管理

(一) 權利書狀

信託登記完畢，發給土地或建物所有權狀或其他權利證明書時，應於書狀記明信託財產，信託內容詳信託專簿。(土登一三一)

1. 土地權利經登記機關辦理信託登記後，應就其信託契約或遺囑複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印，並準用土地法規定計收閱覽費或複印工本費。

2. 信託專簿，應自塗銷信託登記或信託歸屬登記之日起保存十五年。(土登一三二)

(二) 信託專簿

另外，信託內容有變更，而不涉及土地權利變更登記者，委託人應會同受託人檢附變更後之信託內容變更文件，以登記申請書向登記機關提出申請。登記機關於受理前項申請書後，應依信託內容變更文件，將收件號、異動內容及異動年月日於土地登記簿其他登記事項欄註明，並將登記申請書併入信託專簿。(土登一三三)

四、證券化信

託

(一) 資產信託

申請人依不動產證券化條例或金融資產證券化條例規定申請信託登記時，為資產信託者，應檢附主管機關核准或申報生效文件及信託關係證明文件；登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明委託人姓名或名稱。

(二) 投資信託

1. 信託登記為投資信託者，應檢附主管機關核准或申報生效文件，無須檢附信託關係證明文件；登記機關辦理登記時，應於登記簿其他登記事項欄記明該財產屬不動產投資信託基金信託財產。

2. 依規定辦理信託登記後，於信託關係消滅、信託內容變更時，不適用土地登記規則第一百二十八條、第一百三十三條。（土登一三三之一）

## 申論範題

一、試述信託登記之意義及種類？

【解答】

(一) 信託登記之意義：土地權利依信託法辦理信託而為變更，所為之登記。所謂信託，指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) 信託登記之種類：

1. 信託登記：以契約或遺囑成立信託關係，所為之登記。
2. 信託取得登記：受託人於信託期間，因信託行為取得土地權利者，應為信託取得登記。
3. 受託人變更登記：土地權利因成立信託關係而為權利變更登記後，受託人變更者，應辦理受託人變更登記。
4. 塗銷信託登記：土地權利因信託關係消滅而回復至原委託人所有者，應辦理塗銷信託登記。
5. 信託歸屬登記：土地權利因信託關係消滅而移轉予委託人以外之歸屬權利人，應辦理信託歸屬登記。

二、信託登記、信託取得登記、受託人變更登記、塗銷信託登記及信託歸屬登記，其申請人各為何？

【解答】

(一) 信託登記：

1. 契約信託：信託以契約為之者，信託登記應由委託人與受託人會同申請之。

2. 遺囑信託：信託以遺囑爲之者，信託登記應由繼承人辦理繼承登記後，會同受託人申請之；如遺囑另指定遺囑執行人時，應於辦畢遺囑執行人及繼承登記後，由遺囑執行人會同受託人申請之。前項情形，於繼承人因故不能管理遺產亦無遺囑執行人時，應於辦畢遺產清理人及繼承登記後，由遺產清理人會同受託人申請之；於無繼承人或繼承人有無不明時，仍應於辦畢遺產管理人登記後，由遺產管理人會同受託人申請之。

(二) 信託取得登記：受託人依信託法規定取得土地權利，申請登記時，應檢附信託關係證明文件，並於登記申請書適當欄內載明該取得財產爲信託財產及委託人身分資料。

(三) 受託人變更登記：信託財產因受託人變更，應由新受託人會同委託人申請受託人變更登記。前項登記，委託人未能或無須會同申請時，得由新受託人提出足資證明文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之理由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。

(四) 塗銷信託登記：信託財產依法辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法規定之權利人會同受託人申請塗銷信託登記。前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之理由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。

(五) 信託歸屬登記：信託財產依法辦理信託登記後，於信託關係消滅時，應由信託法規定之權利人會同受託人申請信託歸屬登記。前項登記，受託人未能會同申請時，得由權利人提出足資證明信託關係消滅之文件單獨申請之。未能提出權利書狀時，得檢附切結書或於土地登記申請書敘明未能提出之理由，原權利書狀於登記完畢後公告註銷。