信託概論

一、預告登記

二、信託簡介

三、運用與節稅

主講人

基隆市地政士公會常務理事 徐敏舫 地政士

一、預告登記

什麼是預告登記?

說明

當事人雙方對於不動產物權變動(例如所有權買賣或贈與移轉、抵押權內容變更等)合意成立契約，於向地政事務所申請物權登記(例如買賣登記、贈與登記、抵押權內容變更登記)前，為保障當事人一方(例如承買人、受贈人、抵押權人)之請求權，請求權人得向地政事務所申辦預告登記。

臺北市政府地政局
Department of Land Administration,Taipei City Government

1. 聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：

一、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。

二、土地權利內容或次序變更之請求權。

三、附條件或期限之請求權。

2. 前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。

3. 預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。

（土地法 第 79-1 條）

一、預告登記

請求權種類

當事人雙方約定關於：

(1)土地權利移轉(例如買賣、贈與)或土地權利消滅之請求權。

(2)土地權利內容變更(例如地租變更)或次序變更之請求權。

(3)上述契約附有條件(例如地上權期間屆滿，地上建物無償移轉予土地所有權人)或期限之請求權。

臺北市政府地政局
Department of Land Administration,Taipei City Government

1. 聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：

一、關於土地權利移轉或使其消滅之**請求權**。

二、土地權利內容或次序變更之**請求權**。

三、附條件或期限之**請求權**。

2. 前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有妨礙者無效。

3. 預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。

（土地法 第 79-1 條）

一、預告登記

基礎防禦：預告登記的「鎖定」功能

當雙方合意物權變動（買賣、贈與）時，為保障請求權，可申請預告登記。未塗銷前　　，所有權人妨礙該請求權的處分皆為「無效」。

1. 聲請保全左列請求權之預告登記，

應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：

一、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。

二、土地權利內容或次序變更之請求權。

三、附條件或期限之請求權。

2. 前項**預告登記**未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，

對於所登記之**請求權有妨礙**者無效。

3. 預告登記，對於因徵收、法院判決或強制執行而為新登記，無排除之效力。

（土地法 第 79-1 條）

一、預告登記

1. 聲請保全左列請求權之預告登記，應由請求權人檢附登記名義人之同意書為之：

一、關於土地權利移轉或使其消滅之請求權。

二、土地權利內容或次序變更之請求權。

三、附條件或期限之請求權。

2. 前項預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分，對於所登記之請求權有

妨礙者無效。

3. 預告登記，對於因**徵收、法院判決或強制執行**而為新登記，**無排除之效力**。

（土地法 第 79-1 條）

一、預告登記

當事人間如果沒有對物權變動之合意契約存在，申請預告登記會有什麼後果？

當事人雙方對於不動產物權變動如未成立契約，則當事人之一方對不動產物權變動並無請求權存在，如向地政事務所申請辦理預告登記，恐涉刑法第214條之使公務員登載不實罪。

臺北市政府地政局
Department of Land Administration,Taipei City Government

預告登記旨在保全**債權請求權之行使**，具有從屬性，
與被保全之債權請求權同其命運，
如被保全之債權**請求權不存在時，預告登記亦失其所據**，
應予塗銷

（最高法院100年度台上字第608號判決意旨參照）

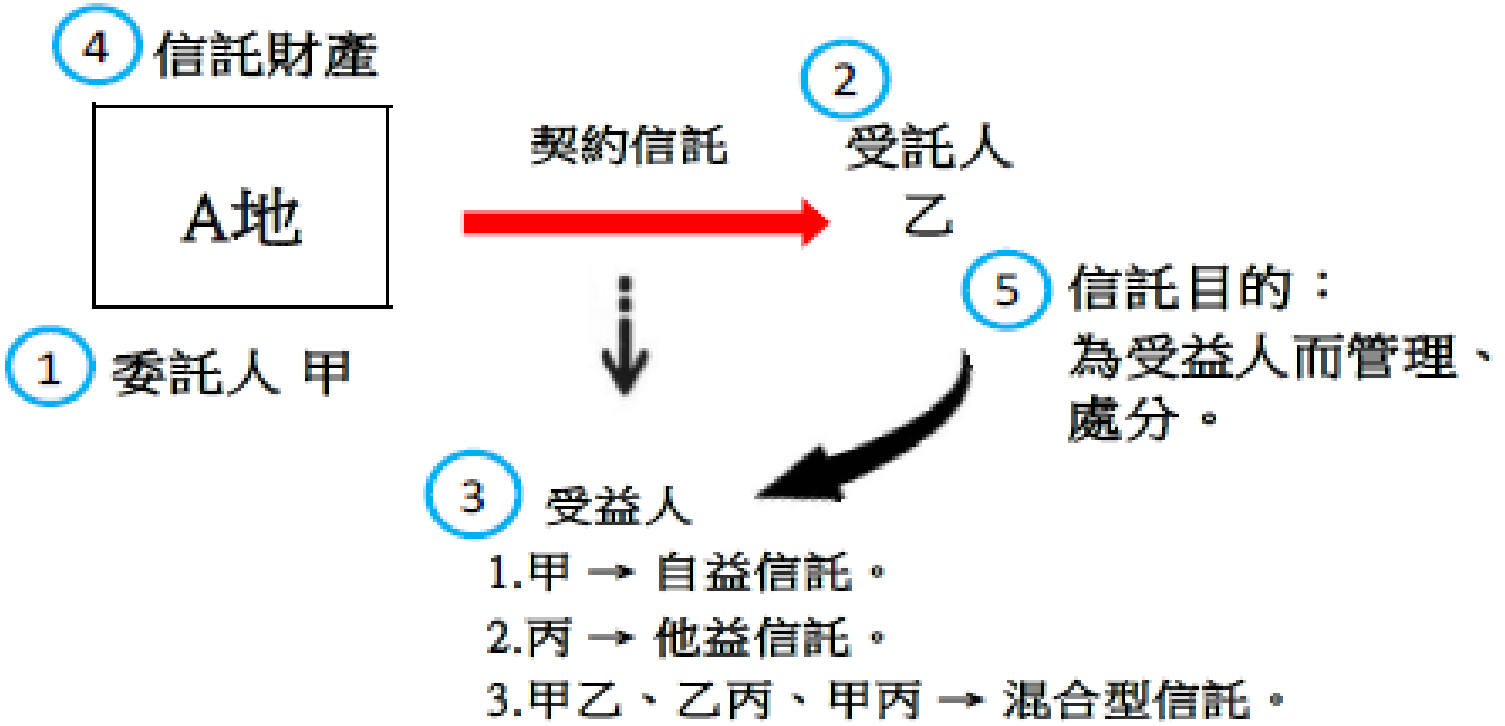
防護力升級：為什麼您需要從「登記」走向「信託」？

	預告登記 (Baseline)	信託 (The Fortress)
保全效力	僅能限制當事人的私下處分。	受法律嚴格保障的財產管理制度，全面鎖定資產用途。
財產獨立性	無。資產仍屬原持有人。	極高。信託財產獨立記帳，受託人破產亦不屬於破產財團。
對抗強制執行	❌ 無法對抗。	✅ 原則上絕對禁止強制執行（除法定例外）。
跨代傳承效力	無。隨債權消滅而塗銷。	具備靈活連續性，不受委託人或受託人死亡影響。

二、信託簡介

信託之定義及要件

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§1）



信託成立之方式

成立信託 → 乙

1.契約
(1)公定契約書 → 不動產
(2)私契 → 現金、股票、基金
2.遺囑
→ 依民法成立
→ 無公定格式
3.聲明書
→ 公益信託
→ 宣言信託

信託，除法律另有規定外，應以契約或遺囑為之。（信§2）

不動產應經登記始得對抗。

法人為增進公共利益，得經決議對外宣言自為委託人及受託人，並邀公眾加入為委託人。前項信託對公眾宣言前，應經目的事業主管機關許可。第一項信託關係所生之權利義務，依該法人之決議及宣言內容定之。（信§71）

無效信託行為

1. 違反強制規定

信託目的違反法律強制或禁止規定。

2. 違背公序良俗

信託目的違反公共秩序或善良風俗。

信託行為，有左列各款情形之一者，無效：
一、其目的違反強制或禁止規定者。
二、其目的違反公共秩序或善良風俗者。
三、以進行訴願或訴訟為主要目的者。
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。（信§5）。

3. 以訴訟為目的

例如債權人故意將債權信託給律師，使律師出面興訟。

4. 受益人資格不符

以依法不得受讓特定財產權之人為受益人。例如：將土地法第19條限制的特定土地，以外國人為受益人。

上揭行為或與信託制度之立意相違背，或為遂脫法之目的，故均禁止之。

信託財產之獨立性

受託人因信託行為取得之財產權為信託財產。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§9）--財產之變形，仍屬信託財產--

受託人**死亡**時，信託財產不屬於其遺產。（信§10）

受託人**破產**時，信託財產不屬於其破產財團。（信§11）

屬於信託財產之債權與不屬於該信託財產之債務不得互相抵銷。（信§13）

信託財產為所有權以外之權利時，受託人雖取得該權利標的之財產權，其權利亦不因混同而消滅。（信§14）

信託財產強制執行之禁止與例外

對信託財產不得強制執行。（原則性）

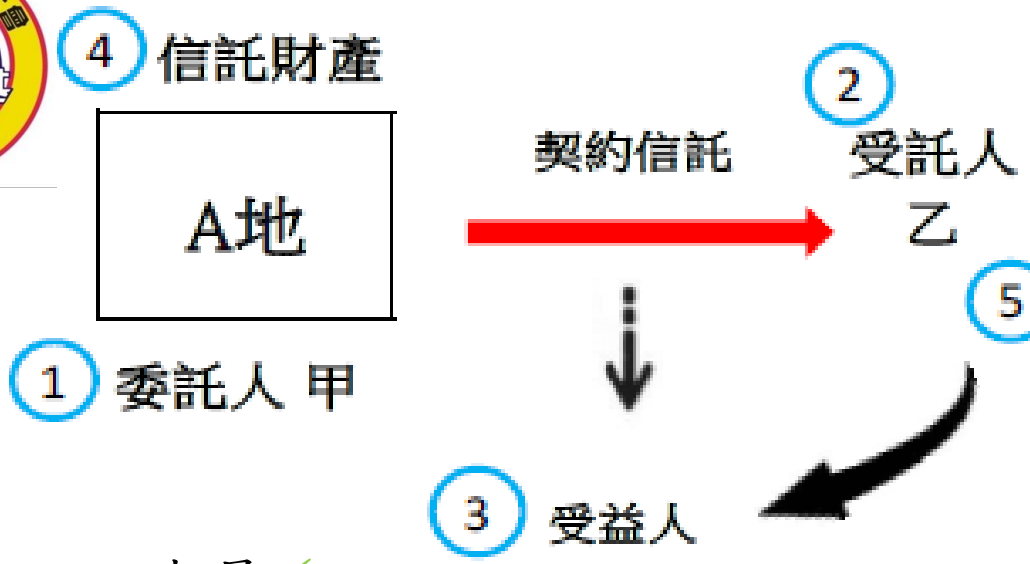
但基於信託前存在於該財產之權利、因處理信託事務所生之權利或其他法律另有規定者，不在此限。違反前項規定者，委託人、受益人或受託人得於強制執行程序終結前，向執行法院對債權人提起異議之訴。強制執行法第18條第2項、第3項之規定，於前項情形，準用之。（信§12）

（例外情形）

就信託財產因信託前存在於該財產之權利（例如抵押權）

因處理信託事務所生之權利（例如修繕信託財產之修繕費債權）

其他法律有特別規定得對信託財產強制執行之權利（例如有關稅法中明定之稅捐債權）。



信託遺囑✓
遺囑信託✓

管理信託✓
處分信託✓
多數受託人✓
多數受益人✓
本金+孳息
之運用✓

信託的靈活運用

一、當委託人為年長者或是未成年人時
　　避免受詐騙或不當處置不動產

二、不同的信託目的
　　可達成限制或約束之效果(僅得管理或包含處分)，
　　並在不反法令規定下自行約定管理方法和處分價格。

案例

委託人：錢總裁(每年的利息所得併入申報綜合所得稅，均適用最高的40%稅率)
受託人：00商業銀行
受益人：錢總裁享有信託本金；
　　錢大、錢二當各享有信託孳息二分之一(錢大錢二無任何收入)
信託財產：銀行存款五千萬元　每年孳息100萬
受益方式：本金自益、孳息他益

也可運用在租金收入

利用所得稅級距稅率之差異

40%降為5%~12%

		有規劃信託	無規劃信託
贈與稅		4.4萬	0
所得稅	錢總裁	0	40萬
	錢大、錢二	2.72萬	
	合計	7.12萬	40萬

（以上數字皆為案例試算，僅供說明用。）

級距稅率	所得淨額區間
5%	0 - 59萬
12%	59萬-133萬
20%	133萬-266萬
30%	266萬-498萬
40%	498萬 以上

$$50,000,000 \times \left(1 - \frac{1}{(1.02)^3}\right) = 2,883,883$$

（遺贈稅法第10條之2第三款）

(2883883-2440000)*10%=4.4萬

免稅額9萬7
標準扣除額13萬1

(50-9.7-13.1)*5%
=1.36*2人
=2.72

(13) 信託權利價值總金額　　新台幣 78 萬 8000 元整

(14) 信託主要條款

1. 信託目的：管理、處分信託土地及建物所有權。
2. 受益人姓名：張○中　　住址：台南市北區新勝里開元路 2 段 899 號
3. 信託監察人姓名(無者免填)：　　住址：
4. 信託期間：自民國 105 年 12 月 22 日起至民國 115 年 12 月 21 日止計 10 年
5. 信託關係消滅事由：信託目的完成。
6. 信託財產之管理或處分方法：受託人依約管理、處分信託物所有權。
7. 信託關係消滅時，信託財產之歸屬人：張○中
8. 其他約定事項：

訂立契約

(15) 受託人或委託人	(16) 姓名或名稱	(17) 權利範圍 受託持分	(17) 權利範圍 委託持分	(18) 出生年月日	(19) 統一編號	(20) 住所 縣市	鄉鎮市區	村里	鄰	街路	段	巷弄	號	樓		(21) 蓋章
受託人	陳○二	全部		38.9.25	D101240002	台南市	北區	新勝		開元路	1		168			印
委託人	張○中		全部	40.1.15	D101240001	台南市	北區	新勝		開元路	2		899			印鑑章
	以	下	空	白												

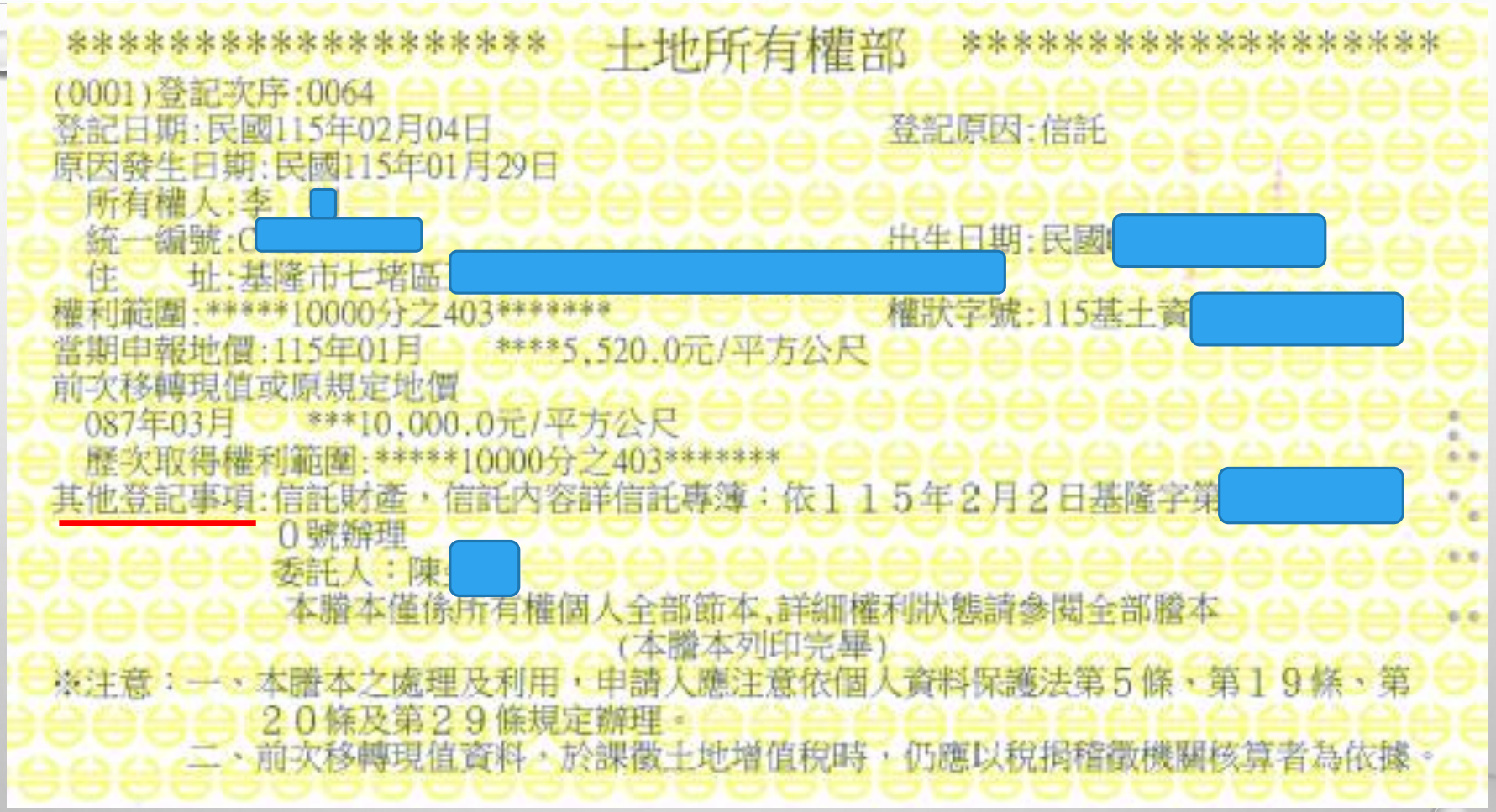
基隆市地政事務所

土地所有權狀

登記日期：中華民國115年02月04日
發狀日期：中華民國115年02月05日
權狀字號：[redacted]

所有權人：李[redacted]
統一編號：C[redacted]
土地標示：
坐　　落：七堵區[redacted]
地　　號：0[redacted])
面　　積：****[redacted]平方公尺
權利範圍：*****10000分之403******
信託財產，信託內容詳信託專簿。

以上土地所有權業經依法登記完畢，合行發給本權狀以憑執管。
本地籍資料管轄機關為基隆市基隆市地政事務所。



********** 土地所有權部 **********

(0001)登記次序:0064
登記日期:民國115年02月04日　　登記原因:信託
原因發生日期:民國115年01月29日
所有權人:李[redacted]
統一編號:[redacted]　　出生日期:民國[redacted]
住　　址:基隆市七堵區[redacted]
權利範圍:*****10000分之403*******　　權狀字號:115基土資[redacted]
當期申報地價:115年01月　　****5,520.0元/平方公尺
前次移轉現值或原規定地價
087年03月　　***10,000.0元/平方公尺
歷次取得權利範圍:*****10000分之403*******
其他登記事項:信託財產，信託內容詳信託專簿：依１１５年２月２日基隆字第[redacted]
０號辦理
委託人：陳[redacted]
本謄本僅係所有權個人全部節本,詳細權利狀態請參閱全部謄本
(本謄本列印完畢)
※注意：一、本謄本之處理及利用，申請人應注意依個人資料保護法第５條、第１９條、第２０條及第２９條規定辦理。
二、前次移轉現值資料，於課徵土地增值稅時，仍應以稅捐稽徵機關核算者為依據。

系統表