

善用信託保障合建契約

王進祥
(本社社長)

案 例

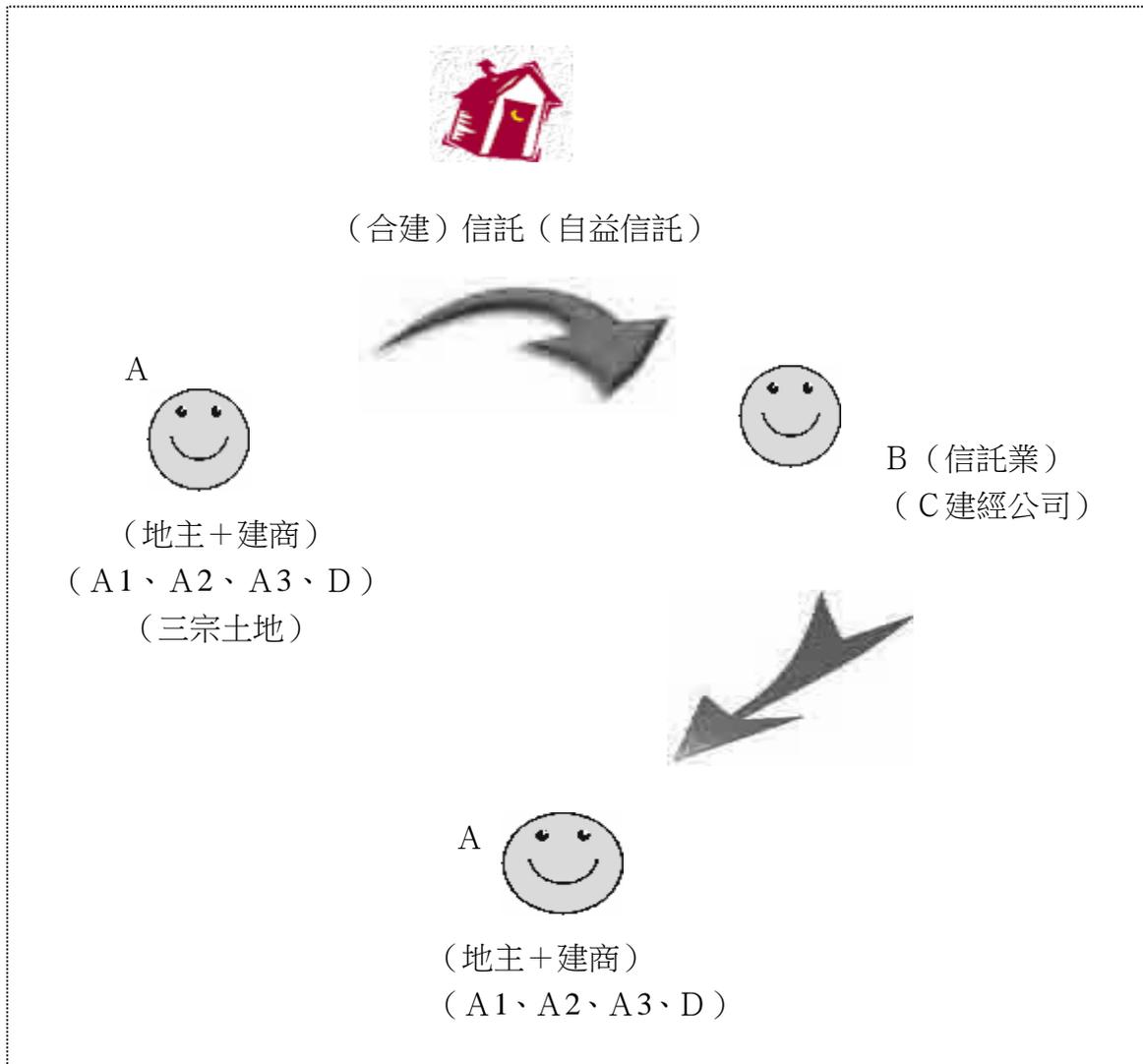
A1、A2、A3 三人單獨所有之三宗土地擬與建商D合建房屋，為保障合建雙方之權益及融資銀行B（金融業兼營信託業）之要求，土地所有權人同意將合建土地與建造執照之起造人以自益信託方式信託登記予受託人B，並由受託人B再委託建築經理公司C為營建管理。其流程如下：

- 一、土地所有權人A1、A2、A3 就其所有三宗土地所有權全部，分別與建商D，訂立合建契約。
- 二、土地所有權人A1、A2、A3 與建商D及信託業B訂立三方信託契約。
- 三、土地所有權人A1、A2、A3 與建商D，申請建造執照。
- 四、土地所有權人A1、A2、A3 與信託業B申辦土地權利自益信託登記，載明信託財產包括基地上新建建物。
- 五、土地所有權人A1、A2、A3 與建商D及信託業B，申辦建造執照之起造人變更為信託業B，並載明為信託財產。

實務盲點

- 一、申請土地權利信託登記時，建商D之身分為何？
- 二、委託人與受託人訂立信託契約時，信託期間如何訂定？
- 三、合建契約申辦土地合併之時機為建物興建完成至一層樓頂板時，實務上發生辦竣信託登記於受託人B，再由受託人B申請土地合併，此時是否仍須委託人A1、A2、A3 之同意或檢附其合併協議書？
- 四、申請土地權利信託登記時，載明信託財產包括興建中之建物，是否已具公示對抗要件？
- 五、申辦建物所有權第一次登記時，若建物登記簿未載明為信託財產時，其法律效果為何？
- 六、信託土地合併後，受託人B如何依照合建契約將建商D之應有基地持分移轉於建商或其指定人？
- 七、建商D因合建分屋所分配之房屋於預售時，是否以建商為預售買賣契約之出賣人？此時受託人B應為何種關係人身分？

流程示意圖



實務研析

- 一、申請土地權利信託登記時，土地權利信託契約（公契）之委託人為土地所有權人（A1、A2、A3），但興建中建物起造人之委託人則為土地所有權人（A1、A2、A3）與建商D。
 - （一）、 是以，申請土地權利信託登記之信託契約（公契）因只填載土地標示，故其委託人仍為土地所有權人（A1、A2、A3）。
 - （二）、 但宜在信託契約之信託條款「8」之「其他約定事項」欄位，載明：
 - 1 本信託財產包括興建中之未完工建物。
 - 2 興建中建物起造人之委託人為A1、A2、A3與D。
 - 3 其他內容詳附件信託契約（私契）。
 - （三）、 是以，申請土地權利信託登記時，建商D之身分為興建中建物之起造人，亦為建物信託財產之委託人身分。

- 二、信託期間之訂定，法無明定，惟仍應由委託人與受託人依個案情事定之。
- (一)、 因此，委託人（土地所有權人A1、A2、A3與建商D）及受託人B（信託業）仍應依契約自由精神訂定。
 - (二)、 原則上以信託契約成立日為始期，而以使用執照核發日或交屋日為信託期間之終期。
- 三、按A1、A2、A3所有之三宗土地得先申請土地合併，並就合併後權利範圍申辦信託登記與塗銷信託登記。惟若A1、A2、A3先申辦信託登記後再由受託人B申辦土地合併者，確有可能發生合併後（A1、A2、A3三位受益人）權利範圍不明之問題。
- (一)、 是以，受託人B單獨申請土地合併之複丈及標示變更登記時，原則上無須檢附A1、A2、A3三人之合併協議書憑辦登記。
 - (二)、 但若能檢附A1、A2、A3三人之合併協議書者更為妥適。
 - (三)、 亦即，依其信託本旨之處分與管理範圍，確係包括土地權利合併者，登記機關當無職權要求A1、A2、A3三人檢附合併協議書憑辦登記。
- 四、申請土地權利信託登記之契約書附件（信託私契），除應載明信託財產範圍包括興建中建物外，建造執照尚須註明為信託財產為佳。
- (一)、 惟若因故建造執照無從加註信託財產，仍宜將該信託契約為公證或認證。
 - (二)、 該信託契約於完成信託登記後，參照土地登記規則第一三二條規定，應複印裝訂成信託專簿，提供閱覽或申請複印，此依照信託法第四條規定，仍宜解為已完成信託登記得對抗第三人。
- 五、建物完工申領使用執照時，若使用執照已載明為信託財產者，受託人B申辦建物所有權第一次登記後，仍可塗銷信託登記予A1、A2、A3或依信託本旨出售移轉予預售契約之承買人。
- (一)、 但，若使用執照未載明為信託財產時，應由受託人B負舉證責任（如信託專簿已載明興建中建物為信託財產，或建管單位已將信託財產備查或經建管單位拒絕等不可歸責於當事人之證明）。
 - (二)、 參照信託法第九條第二項及土地登記規則第一二七條規定，土地所有權人應於土地登記申請書備註欄敘明為信託財產及委託人名義。
 - (三)、 否則，倘若該建物所有權未於登記簿載明為信託財產者，於法律上該所有權變為受託人B（金融業）之私有財產，不但無從申辦塗銷信託登記回復於委託人所有，且實務上另增生起造人變更與再移轉買賣之二次應徵納契稅問題。

- 六、信託關係存續期間內，受託人 B 依信託本旨及合建契約內容，仍得將建商 D 應得之基地權利範圍買賣移轉登記為建商 D 或其指定人（承買人）所有。實務上，無須先行塗銷信託登記為委託人所有，再為申辦移轉登記於建商 D 或其指定人。
- 七、七、建商 D 依合建分屋所起造之房屋，若於三方信託契約中載明信託業 B（受託人）僅負責物權移轉行為，建商 D 仍得擔任信託關係存續期間內預售房屋契約之出賣人，而由受託人 B 將信託財產移轉登記予建商本人或其指定人。亦即，受託人 B 僅為建商 D 出賣預售房屋時之信託關係人身分。