

10017  
臺北市中正區徐州路5號

地址：10048臺北市中正區重慶南路1段  
130號

承辦人：王上維

電話：02-21910189#2259

電子信箱：wonga651204@mail.moj.gov.tw

受文者：內政部

發文日期：中華民國107年8月27日

發文字號：法律字第10703512550號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：

附件：無

主旨：有關基隆市政府函為土地登記名義人可否持憑預告登記請求  
權人同意書，再將其已辦竣預告登記之土地信託登記予受託  
人一案，復如說明二至四，請查照參考。

說明：

- 一、復貴部107年3月7日台內地字第1071301980號函。
- 二、按信託者，係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。如係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(信託法第1條及第4條第1項規定參照)。是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，受託人即為該信託財產對外唯一有管理處分權之人，並非僅形式上之所有權人。倘受託人僅為信託財產之形式上所有權人而無管理或處分權限者，即屬「消極信託」，尚非信託法上所稱之信託(本部106年1月23日法律字第10503518000號函參照)，合先敘明。
- 三、本件關於來函說明四之(二)所提「對已為預告登記之土地，如其登記名義人取得預告登記請求權人同意後，得否免于塗銷預告登記而辦理信託登記」乙節：

按土地法第79條之1第2項及第3項規定：「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(第2項)。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(第3項)。」



本局收存

3



是信託登記既非屬上開第3項規定所明文列舉之登記，預告登記對信託登記仍有排除之效力(司法院86年9月6日(83)秘台廳民二字第14183號函意旨及貴部94年9月13日內授中辦地字第0940050922號函參照)，且預告登記未塗銷前，登記名義人就其土地所為之處分(如信託)，如妨礙預告登記請求權之範圍，則無效。又依信託法前揭規定及說明，信託必係委託人將信託財產移轉於受託人之行為，使受託人成為該信託財產之登記名義人，並為對外唯一有管理處分權之人，且受託人並不受委託人與第三人債權關係之拘束，故委託人(即原土地登記名義人)基於信託關係就其土地所為之處分，似難謂對於預告登記所登記之債權請求權(即請求權人對原土地登記名義人之土地權利移轉請求權)無妨礙，則已為預告登記之土地於未塗銷預告登記前，依土地法及其相關規定，登記名義人得否再為信託登記？登記名義人就其土地所為之處分(信託)是否有效？均值斟酌。事涉土地法及土地登記法規之解釋及適用，仍請貴部本於職權審認之。

四、另關於來函說明四之(二)所提本部96年5月7日法律決字第0960008704號函，主要係就平均地權條例及其相關規定所定自辦市地重劃及成立籌備會之土地所有權人之人數計算基準所為之解釋；另所提本部103年7月7日法律字第10303507580號函係針對委託人之占有為惡意或有其他瑕疵，以及信託財產上之權利有瑕疵(例如委託人的權利不存在、附有抗辯權或撤銷權，或已因清償而消滅等)受託人是否承繼其瑕疵，所為闡述，與本件來函所詢情形均不相同，尚不得比附援引，併予敘明。

正本：內政部

副本：本部資訊處(第1、2類)、本部法律事務司(4份)

部長 蔡清祥

受  
發文  
發文  
速別  
密等  
附件

主旨

說明

一  
二

4