

研商「建築開發案運用不動產開發信託作為履約保障，建築 管理法令之配套因應」會議紀錄

一、時間：101年12月3日下午2時

二、地點：本會0806會議室

三、主持人：張副局長國銘

記錄：黃巧虹

四、出席單位及人員：詳後附簽到單

五、會議結論：

(一)案由一：如不動產開發案之興建資金已交付信託，由信託業執行履約管理時，建築管理法令應如何配合建置信託機制，以有效保障案關當事人之權益，謹提請討論。

說明：與會者均認同如能建立不動產開發信託財產之公示及登記制度，將有利於不動產開發案之順利完工及保障案關當事人之權益，惟前揭公示及登記制度是否應於建築管理法規或信託法規為相關規範，或實務執行技術有無改善空間以達預期目的，有待進一步探討研議。與會代表之發言摘要如下：

1. 黃參事英霓：

(1)法制應係配合政策訂修，有關興建中建物因無法辦理登記，信託之受託人難以主張所有權之問題，非修正土地登記規則得以解決處理，況限制、剝奪人民權利或課予人民義務的事項，應於法律或法律授權之法規命令中明定，例如都市更新條例修正草案規定都市更新案興建資金應強制信託，並將資金視為信託財產，係參考一般不動產開發信託架構，基於保障受託人、參加更新住戶之目的及降低實施者違約風險，其影響範圍較小。因信託

法是普通法性質，不宜就建築或其他特定項目之強制信託明文，故建議於建築法或其相關法律增訂強制信託，就不動產開發信託作完整規範。建築法雖係就建築事項明文，惟建築過程之資金配套，亦屬不可或缺之事項，當可定於建築法中。

(2)承上，法務部及金管會似難單就不動產開發之信託案，訂定相關登記及公示法制，因信託法為普通法，不適合就某種特殊狀況或保障建築物之目的為特別規定；至建築法尚無不可納入信託機制，就如同都市更新條例雖主要規範都市更新活動，亦可納入相關資金信託機制。鑑於建築產業係國家經濟發展的基礎產業，需要大量鉅額資金，金融業扮演資金提供者及財務面協助之角色，如擔任受託人未獲法律上之保障，則無法確保案關當事人之權益。又例如護理人員法，亦不限於僅規範護理人員如何執業，亦將護理機構納入規範，物理治療師法亦將物理治療機構納入，故尚非建築法僅得侷限於其第 1 條之立法目的，始得為相關規範。綜上，究宜於何法律中訂定前揭信託機制，仍有待各主管機關協商，如屬重大政策，可報院協商決定。

(3)另信託業並非擔任起造人始得以辦理第一次登記，惟部分地政機關依循其慣例作業方式，可能有不一致之處理，爰可將會議紀錄函送內政部營建署及地政司轉知各地政機關，並副知信託公會轉知會員據以辦理相關事宜。

2. 潘副教授秀菊：

(1)有關信託公會研究報告對信託業不擔任起造人之配套建議，鑑於建築法未規定起造人之身分，而實務運作上，

通常以起造人為建物第一次所有權登記之申請人，衍生信託業如何主張其信託財產權利之疑慮，另須考量相關建議於法制面有無扞格之虞。

- (2) 查土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款未規定建物第一次所有權登記必須由起造人提出，信託業以權利所有人之身分，似得檢具信託契約辦理該登記之申請。
- (3) 另有關建議就尚未登記之興建中建物建立信託公示制度一節，亦認屬可行，應依信託法第 18 條第 2 項第 3 款規定，經由相關法規之公示或工程告示牌之公告，有利受託人舉證第三人(轉得人或相對人)明知或因重大過失不知受託人前揭所有權，可生對抗效力。此外，仍有以下二議題可探討：
 - a. 不動產開發信託於立法時是否參考都市更新條例修正草案規定，納入強制信託規定。
 - b. 建商擔任起造人，如其破產，第三人取代起造人時，必須得到受託人同意，且可於信託契約約定該起造人之變更事宜，由受託人指定第三人擔任起造人。
- (4) 法制面應長遠規劃，將都市更新事業及預售屋等類似之不動產開發信託作整合性規範，就信託公會調查信託業所遇實際問題，如係縣(市)政府地政機關實務執行有所疑義，應由中央主管機關釋疑後，轉知各地政機關為一致作法，則無須修法。另就建物於第一次所有權登記前，興建中建物之信託財產如何公示，則應納入登記規範，以昭告該土地、建物及資金已屬於受託人，並生對抗第三人之效果。

3. 王助理教授珍玲：

- (1)依信託法規定，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。現信託業受託不動產開發，為該不動產之名義所有權人，因建築法等營建法規對起造人及所有權人均定有相關規範，起造人係負營造責任，與所有權人所負之責任內涵不同，行政管制之目的與手段也不同，今受託人因為名義上所有權人，於建物第一次保存登記時，因而負擔建築法等營建法規之責任及義務，是否妥適？
- (2)信託業者既非建築或業者，如何負擔建築法上之義務及責任？如僅其因受託為名義所有權人，則須承擔起造人或實質所有權人之責任，似非妥適，亦恐有礙不動產信託之發展，反有違保障實質所有權人之目的。故建請先釐清建築管理法令中有關起造人及所有權人規定之規範目的，以確認信託業者應負之責任。
- (3)建築中之建物，因法律上尚屬動產，無法為信託登記，如以建築執照之信託註記之方式，是否能達到公示效力而可對抗第三人？容有疑義，需再釐清。此外，對建築中之建物，即信託之動產，欲以公示方式對抗抑或保障第三人之目的何在？實務上因之而產生之困擾或問題為何？或許先予釐清，才能有效解決問題。

4. 法務部林檢察官珮菁：

- (1)本項議題影響大，且涉及相關部會之主管法規及權責分配，鑑於信託法為普通法，而關於不動產建築開發之信託為特殊事項，應於特別法中規範，本部尊重各該法規主管機關之意見及協調結果。關於信託財產之所有權歸

屬部分，依信託法第 9 條第 2 項規定十分明確，受託人因信託財產之管理等事由而取得之財產權仍屬信託財產，即不動產開發案之興建資金已交付信託予信託業，進行履約管理並專款專用於完成興建開發所需一切支出，由受託人取得興建中及興建完成之建築物所有權，並無疑義，而且最高法院 96 年度台上字第 2851 號民事判決亦清楚闡明。因此信託業面臨實務上所有權歸屬之訟爭一節，有無辦法經由立法方式解決訟爭，或使所有權歸屬更明確，又不牴觸信託法相關規範？然是否立法解決涉及主管機關權責，而法律明確規範或可減少訟源，但無法完全避免其發生，本節本部尊重法令主管機關。

- (2) 本案是否於相關法規為信託之公示及登記規範，因不動產所有權辦理第一次登記前，確實存在無明確方法查知該財產所有權歸屬之問題，除可於法制面作檢討外，信託公會研究報告亦提及法制未建置前之配套解決方案，例如於建案工程告示牌登記，或外牆或圍籬上載明，以為第三人所知悉；另非訟業務部分，信託業應可於信託契約中為具體約定，告示牌須登記，或外牆或圍籬上載明等條款，亦可達相同效果；此外，通常土地已辦理信託登記，爰土地登記簿冊可查知開發案土地辦理信託登記之事實及信託契約，亦可得知該信託財產上建物所有權歸屬。另因法律規範有其極限性，認現行制度之透明度尚稱足。

5. 主席—銀行局張副局長國銘：

- (1) 本會不同意信託業(受託人)承擔起造人之角色，因為起

造人須承擔工程責任及安全等風險，基於產金分離政策，非金融面風險不應波及到金融業之穩健經營，但認同信託業擔任資金、土地及建物之受託人，藉由金融面管理強化不動產開發案之履約保證機制，例如預售屋交易之履約保證機制有多種方式可選擇，非僅信託一途。

- (2) 鑑於不動產興建過程中，受託人受託金額龐大，動輒上百億元，且興建工期長，如工程進行一半時建商倒閉，就尚未興建完成之建物部分，因建築法規對其所有權之歸屬不明確，受託人執行履約管理，所承擔之法律風險相當高，受託人基於保守穩健之經營原則，同時須善盡善良管理人之注意義務，妥處案關當事人權益之保障事宜，爰不合適僅以信託契約規範前揭法律問題。於法制面如能參考都市更新條例修正草案所納入之信託公示及登記制度，建立透明化規則，供參與者共同遵循，讓不同角色承擔不同責任並相互分工，始可確保財務資金之完善管理，俾利不動開發案之順利完工及民眾權益之保護。
- (3) 本會期待能建立法制面之公示及登記制度，可生信託法上對抗第三人之效力，並為各造權利人所遵循或查詢，有利減少將來紛爭，對民眾亦有相當好的保護，三造(建商、承購戶及受託人)均將受益。至前揭法制究應於建築管理法令、信託法、或信託業法為相關規範，仍有待研議。惟於信託業法訂定涉及開發中建築物之公示或登記制度，是否合於本會職權或可為其他部會或立法委員所認同，恐有疑義。

6. 內政部營建署黃副組長仁鋼：

- (1)按現行建管法令，起造人屬於建築法規定之特定名詞，係指建築開發案之申請人，須為建築物之建造負相關營造責任。至受託人或土地所有權人不一定須擔任起造人，惟其如擔任起造人即須負起造人之責任，沒有例外。爰以受託人不擔任起造人，改由其他方式保障受益人權益，應屬較好之解決方式。如能建立透明化的不動產開發信託財產之公示及登記制度，增加大眾知的權利當然是好的，但建築法令不適宜為相關規範。
- (2)原則上都市更新條例是特殊法律，都市更新事業計畫均須經個案審查為考量權力分配事宜，其建築執照註記信託與起造責任係兩回事，爰其所規範之信託登記及公示制度，尚與建築法令無關。如就一般建築開發案為達其信託目的，所建議於建築法令明定相關登記及公示制度，不符建築法第 1 條有關為實施建築管理，維護公共安全、公共交通、公共衛生及增進市容觀瞻之立法目的，且該法無涉私權關係，如為確保受託人或受益人權利相關事宜，並非建築法範疇，且一般建築開發案之信託如須作建築執照之註記，亦不適宜由建築法作硬性規定或訂定註記之意義。

- ## 7. 內政部地政司葉視察秋容：
- 按建物所有權第一次登記非強制登記，申請人非起造人時，得依土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款規定檢具移轉契約書或其他證明文件申辦登記（如繼承或拍賣等均可憑相關證明文件為權利登記）。另依同規則第 127 條規定，受託人依信託法第 9 條第 2 項取得土地權利，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。故信託業得檢附信託契約及土地登記規則第 34 條規定之證明文件，向地政機關申辦建物所有權第一次登記，地政機關亦配合於登記簿註明其為信託財產，並將登記申請書件複印併入信託專簿，以為公示。爰現行地政機關均得受理信託業辦理建物所有權第一次登記，尚無疑義。惟興建中之未登記建物，尚非地政司可配合辦理之範疇。

8. **內政部地政司蘇視察貴香**：有關不動產開發信託建立相關公示及登記制度一節，鑑於預售屋買賣履約期間長，交易糾紛時有所聞，為建立預售屋交易安全機制，以保障消費者權益，自 100 年 5 月 1 日起實施預售屋履約保證機制，目的是防止建商或起造人將資金（價金）挪作他用，以降低預售屋交易風險。建商若選擇「不動產開發信託」方式為履約保證機制，於簽定預售屋買賣契約時，賣方應提供信託契約證明文件或影本予買方，故消費者已知悉相關不動產開發信託之事實，且「建造執照暨核准之房屋平面圖影本」為預售屋買賣定型化契約附件之一，如可於該執照加註「信託」會更完善。
9. **內政部營建署林視察純如**：都市更新條例草案訂定之強制信託規定，與一般建案不盡相同，該草案增訂完備之公示制度，係為降低實施風險，並著重於資訊透明。至一般不動產開發信託屬私權關係，應思考行政部門介入之程度，就信託關係與第三人追償責任等事宜，須由契約當事人自行約定或由公權力介入，仍有待進一步研究。

10. 銀行局王組長立群：

- (1) 本案係為解決不動產開發過程因為引進信託制度所衍生實務運作之疑義，鑑於受託機構依信託目的，應確保各方利益均能依契約履行，而內政部所關切的法定營造責任並未改變。就現行規定，預售屋已有明確規範，基於信託制度已為大家所公認接受，可有效保障多方當事人之權益，爰信託業期待營建法規能建立不動產開發信託公示及登記制度，以利多方參與者共同遵循，並解決實務執行窒礙，讓受託機構忠實執行履約管理之角色。惟內政部認為營建及登記法規均無窒礙，顯然大家之期望上有落差，如何彌平，仍有待進一步研議。
- (2) 鑑於信託業法係對整體信託業務之規範，如就歸屬營建法規之不動產部分為強制規範，似有喧賓奪主之虞，希望內政部能攜回研究，以利不動產開發業務之發展及相關信託機制之順利運作。

(二) 案由二：在現行建築管理法令規定下，信託業擔任不動產開發案興建資金之受託人，如擬依土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款規定申請建物所有權第一次登記，除移轉契約書外，尚須檢具何證明文件始符合規定，謹提請 討論。

決議：

1. 依土地登記規則第 79 條第 1 項第 4 款及第 127 條規定，信託業就其受託之不動產開發信託案件，得檢具信託契約作為證明文件，同時備具土地登記規則第 34 條規定之文件，向地政機關申請建物所有權第一次登記。
2. 本案請信託公會轉知所屬會員配合辦理，並請內政部轉知各縣(市)政府地政機關。